

Reglement inzake (groot) onderhoud, woningaanpassing en sloop

Vooraf

Op grond van artikel 55b lid 1 van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om een reglement op te stellen inzake het 'slopen en treffen van ingrijpende voorzieningen aan haar woongelegenheden en de betrokkenheid van de bewoners van die woongelegenheden daarbij'. Een verplicht onderdeel van dat reglement vormt de hoogte van de verhuiskostenvergoedingen bedoeld in artikel 7:220 lid 5 BW (woningaanpassing die niet mogelijk is in bewoonde staat) en artikel 7:275 lid 1 BW (opzegging op grond van dringend eigen gebruik of verwezenlijken bestemmingsplan).

De Woningwet stelt – behoudens een regeling omtrent de verhuiskostenvergoeding – geen eisen aan de inhoud van dit reglement.

Woonstichting Langedijk wil aan deze eis uit de woningwet invulling geven door een modelreglement te gebruiken. Dit modelreglement geeft dan ook geen (niet-onderhandelbare) set voorschriften die te allen tijde zullen gelden. Wat dit modelreglement vooral beoogt, is een opsomming te geven van de onderwerpen die geregeld kunnen worden in een sloopreglement, waarbij er per onderwerp suggesties gedaan worden.

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

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

Tot slot is het van belang om dit reglement te plaatsen in de context van de activiteiten van Woonstichting Langedijk. Woonstichting Langedijk stelt jaarlijks een activiteitenplan op voor een periode van vijf jaar. In dit plan nemen we onze voornemens op voor (groot-)onderhoud, woningaanpassing en sloop. In het plan voor 2017-2021 zijn geen plannen voor sloop of woningaanpassing opgenomen, waarvoor huurders hun woning al dan niet tijdelijk hoeven te verlaten. Bij onderhoud en woningaanpassing maken wij onderscheid tussen werkzaamheden aan de buitenzijde van de woning en werkzaamheden in de woning. Bij werkzaamheden in de woning streven wij er naar om deze zo te organiseren dat hierover met de individuele huurder afspraken gemaakt kunnen worden over:

- moment van uitvoering
- duur van de werkzaamheden
- aard van de werkzaamheden
- gevolgen voor de huurprijs
- eventuele vergoeding
- extra werkzaamheden die de huurder zelf betaalt.

Op basis van ons activiteitenplan 2017-2021 zullen wij in 2017 twee planbesluiten opstellen waarbij dit reglement als kader dient:

- groot onderhoud aan de daken in combinatie met individuele energetische verbetering van ruim 80 woningen in Noord- en Zuid-Scharwoude;
- individuele energetische verbetering van ca 500 woningen met een C-, D- of E- label.

Inhoudsopgave

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

1. Algemene bepalingen

Artikel 1 - Definities

1.1 In dit reglement wordt verstaan onder:

- Reguliere huurovereenkomst: een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW, niet zijnde een huurovereenkomst voor gebruik naar aard van korte duur (art. 7:232 lid 2 BW), een gemeentelijke sloopwoning (art. 7:232 lid 4 BW), een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet, of een voor huurovereenkomst voor ten hoogste twee jaren, aangegaan met een huurder behorend tot een daartoe door de minister aangewezen groep;
- Sloop: het slopen of zodanig verbouwen van het gehuurde dat dit niet mogelijk is met voortzetting van de huurovereenkomst, als bedoeld in artikel 7:274 lid 3 sub a BW;
- Woningaanpassing: 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.
- 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);
- Gemengd project: een project dat meerdere werkzaamheden bevat die deels uit sloop, deels uit woningaanpassing en/of deels uit (groot) onderhoud bestaan. Woonstichting Langedijk zal bij gemengde projecten de werkzaamheden in het planbesluit en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie (sloop/woningaanpassing/(groot) onderhoud) uitsplitsen.
- Planbesluit: het definitieve besluit van Woonstichting Langedijk tot het uitvoeren van een specifiek project dat (mede) sloop, woningaanpassing en/of groot onderhoud inhoudt. In het planbesluit wordt inhoudelijk niet ten nadele van de huurder van dit modelreglement afgeweken, maar zal worden vastgelegd:
- de geografische omvang van het projectgebied, waarmee de woningen worden vastgesteld waarvan de huurders aanspraak kunnen maken op de rechten die dit reglement scheidt;
 - de peildatum vanaf welk moment deze rechten door de betreffende huurders kunnen worden uitgeoefend;
 - 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 in het projectgebied behartigt, zal het planbesluit schriftelijk worden vastgesteld;

- Huurder: alle huurders waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning gelegen in het projectgebied, tezamen met hun eventuele (wettelijke) medehuurlers, gezinsleden, inwonenden en alle personen die vanwege een van de voornoemde categorieën personen in de woning verblijven. Alle aanspraken die dit reglement voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen tezamen.
- Verhuizing: Het overbrengen van de inboedel van de ene woning naar de andere woning.

Artikel 2 - Vaststelling en looptijd

- 2.1 Dit reglement is vastgesteld op 31 januari 2017 door het bestuur van Woonstichting Langedijk. Woonstichting Langedijk treedt in overleg met de colleges van B en W van de gemeente waarin Woonstichting Langedijk actief is, te weten Langedijk, en de huurdersorganisatie, die haar huurders vertegenwoordigt, de Huurlersraad. Het reglement geldt van deze vaststellingsdatum tot de datum waarop dit onderhavige reglement door een nieuw reglement vervangen wordt c.q. gewijzigd wordt.

Artikel 3 – Toepassingsgebied

- 3.1 Dit reglement is van toepassing op alle nog regulier bewoonde huurwoningen van Woonstichting Langedijk die onderwerp zijn van een besluit tot sloop, woningaanpassing of groot onderhoud. Huurlers kunnen aanspraak maken op de rechten die dit reglement voor hen schept voor zover dit uit het specifieke planbesluit volgt.
- 3.2 Huurlers kunnen, onverminderd het voorgaande, slechts rechten doen gelden op basis van dit reglement wanneer zij:
- beschikken over een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, en;
 - in het gehuurde hun hoofdverblijf houden, en;
 - niet op andere – niet enkel aan de sloop/woningaanpassing gerelateerde – gronden hun woning dienen te verlaten¹.

2. Procedures en communicatie

Opmerking:

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

Artikel 4 - Procedure algemeen

- 4.1 Woonstichting Langedijk streeft ernaar om huurlers zo tijdig mogelijk op de hoogte stellen van haar voornemens tot het uitvoeren van onderhouds-, woningaanpassing-, of sloopplannen, voor zover deze plannen de huurlers in kwestie rechtstreeks raken. Woonstichting Langedijk

¹ Hiermee wordt met name bedoeld op ontruimingen, opzeggingen of ontbindingen die niets met de plannen tot sloop, woningaanpassing of onderhoud te maken hebben. Dan valt te denken aan het niet-nakomen van de huurovereenkomst, maar ook aan bijvoorbeeld een huuropzegging op grond van een campusclausule.

streeft er eveneens naar om haar huurders, voor zover deze plannen hen rechtstreeks raken, naar redelijkheid te betrekken bij deze plannen, een en ander binnen de kaders die daarvoor gegeven worden door de Wet op het overleg huurders Woonstichting Langedijk (Wohv) en de eventuele samenwerkingsovereenkomst die Woonstichting Langedijk met de huurdersorganisatie(s) heeft gesloten. Woonstichting Langedijk zal bij gemengde projecten zo duidelijk mogelijk aangeven of de voorziene werkzaamheden vallen in de categorieën sloop, woningaanpassing of (groot) onderhoud.

Artikel 5 - Informatieverstrekking uitvoering onderhoud

- 5.1 Huurder is gehouden om Woonstichting Langedijk in de gelegenheid te stellen om onderhoud aan het gehuurde uit te kunnen voeren. In het geval van (groot) planmatig onderhoud, zal Woonstichting Langedijk deze werkzaamheden op redelijke termijn aankondigen. Daarbij zal Woonstichting Langedijk de uit te voeren werkzaamheden omschrijven en de (voorlopige) planning van deze werkzaamheden vermelden. Op de eigen website publiceert Woonstichting Langedijk de werkzaamheden voor het lopende jaar. Uiterlijk twee weken voor de start van een werk krijgen bewoners schriftelijk bericht over de planning.

Artikel 6 - Informatieverstrekking woningaanpassing

- 6.1 Huurder is gehouden om Woonstichting Langedijk in de gelegenheid te stellen om woningaanpassing aan het gehuurde uit te voeren, als Woonstichting Langedijk hem daartoe een redelijk voorstel doet. Bij complexgewijze woningaanpassing – waarbij ten minste 10 woonegelegenheden, die een bouwkundige eenheid vormen, betrokken zijn – wordt een voorstel van de Woonstichting Langedijk vermoed redelijk te zijn indien tenminste 70% van de betrokken huurders met het voorstel instemt.
- 6.2 Woonstichting Langedijk zal in haar voorstel duidelijk maken welke verbeteringen zij in het gehuurde zal doorvoeren, en zal daarbij aangeven of deze verbeteringen een huurverhoging met zich meebrengen en, indien dat zo is, die huurverhoging en de resulterende nieuwe huurprijs specificeren. Ook zal Woonstichting Langedijk in haar voorstel de (voorlopige) planning van de werkzaamheden aangeven.
- 6.3 Indien er sprake is van een gemengd project, waarbij tegelijk met de woningaanpassing eveneens onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd worden, zal Woonstichting Langedijk dit in haar voorstel uiteenzetten en zoveel mogelijk specificeren.
- 6.4 Indien optionele woningaanpassingswerkzaamheden worden aangeboden, zal de Woonstichting Langedijk 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 Woonstichting Langedijk dit specificeren.
- 6.5 Afhankelijk van de omvang en inhoud van het project kan in het planbesluit reeds worden bepaald dat er met alle betrokken huurders een persoonlijk gesprek, al dan niet in de vorm van een huisbezoek, zal plaatsvinden teneinde hun wensen te inventariseren. Hiertoe kan Woonstichting Langedijk, afhankelijk van de respons op het voorstel, ook nadien besluiten.

- 6.6 In haar voorstel zal de Woonstichting Langedijk aangeven of, en zo ja, op welke vergoedingen of andere maatregelen huurder aanspraak kan maken in het geval de voorgestelde woningaanpassing doorgang vindt.
- 6.7 Bij een complexgewijze woningaanpassing zal Woonstichting Langedijk, zodra gebleken is dat haar voorstel voldoende instemming van haar huurders heeft, dit aan haar huurders mededelen. Daarbij zij, indien van toepassing, nadere informatie over de planning en uitvoering van de werkzaamheden zal geven.

Artikel 7 - Informatieverstrekking sloop

- 7.1 Sloop is ofwel mogelijk met instemming van de huurder ofwel indien de rechter op vordering van de Woonstichting Langedijk bepaald heeft dat de huurovereenkomst geëindigd is.
- 7.2 Woonstichting Langedijk zal, alvorens de huurovereenkomsten op te zeggen, iedere huurder individueel informeren over de plannen en de gevolgen die dit voor hem heeft; dit zal in eerste instantie schriftelijk zijn, gevolgd door een persoonlijk gesprek – telefonisch of desgewenst in de vorm van een huisbezoek.
- 7.3 In het gesprek zal onder meer het volgende aan de orde komen:
- het nader informeren van de huurder over het besluit tot sloop of woningaanpassing door de Woonstichting Langedijk;
 - het nader informeren van de huurder over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit reglement;
 - het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen;
 - het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van het 'zoekprofiel' voor een andere woning op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd e.d.;
 - het inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning;
 - het inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning;
 - het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.
- Alle afspraken gemaakt tijdens de individuele gesprekken worden schriftelijk vastgelegd en door Woonstichting Langedijk aan huurder bevestigd, en zullen door huurder voor akkoord getekend worden.
- 7.4 Woonstichting Langedijk zal huurder met informatie en tips ondersteunen bij het zoeken naar een nieuwe woning. Indien het op grond van de gemeentelijke Huisvestingsverordening mogelijk is om middels een urgentie voorrang te krijgen boven andere woningzoekenden, zal Woonstichting Langedijk hierop wijzen en huurder zo nodig ondersteunen bij het aanvragen van deze urgentie.
- 7.5 Woonstichting Langedijk zal overgaan tot het daadwerkelijk opzeggen van de huurovereenkomst, met inachtneming van de wettelijke termijnen en formaliteiten.

Artikel 8 - Communicatie gedurende uitvoering

- 8.1 Woonstichting Langedijk stelt één of meer contactperso(n)en aan, die gedurende het gehele proces van herhuisvesting, sloop of woningaanpassing het vaste aanspreekpunt voor de huurder zijn. De contactpersoon zal, indien dit van toepassing is, het individuele gesprek met huurder voeren en zal deze behulpzaam zijn bij alle procedures en regelingen.
- 8.2 De contactpersoon van de Woonstichting Langedijk houdt voor de huurders periodiek en op vaste tijden een spreekuur. Dit spreekuur wordt gehouden in een ruimte in het projectgebied. Er is tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, gedurende de gebruikelijke kantooruren van Woonstichting Langedijk, een telefoonnummer open voor vragen en klachten van de huurders.
- 8.3 De huurders worden regelmatig door middel van een nieuwsbrief op de hoogte gehouden van de voortgang van de voorbereiding en de uitvoering van het vernieuwingsplan. Bewoners van omliggende complexen die niet worden gesloopt of gerenoveerd, of waar geen groot onderhoud plaatsvindt, worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast.

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

- 9.1 Ingeval van sloop dient huurder de woning leeg aan Woonstichting Langedijk op te leveren. Huurders die zelf hun huurovereenkomst opzeggen op een datum gelegen vóór de in het planbesluit vast te stellen peildatum, kunnen geen rechten aan dit reglement ontleen en dienen de woning op te leveren in verhuurbare staat, conform hun huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene huurvoorwaarden. Bij opzegging, door huurder of Woonstichting Langedijk, na de in het planbesluit vast te stellen peildatum, wordt de woning als volgt opgeleverd:
- bezemschoon;
 - leeg;
 - boorgaatjes e.d. hoeven niet gevuld te worden;
- 9.2 In het geval van groot onderhoud of woningaanpassing die niet mogelijk is in bewoonde staat zal in het planbesluit duidelijk worden gemaakt of en in welke mate huurder het gehuurde dient te ontruimen voor de duur van de werkzaamheden, en hoe hij dit aan Woonstichting Langedijk dient op te leveren.
- 9.3 In geval van groot onderhoud of woningaanpassing waarbij huurder in de woning kan verblijven, zal in het planbesluit duidelijk worden gemaakt of en in welke mate huurder de plaatsen waar de werkzaamheden uitgevoerd worden dient vrij te maken en houden voor de duur van de werkzaamheden.

3. (Tijdelijke) Vervangende huisvesting

Artikel 10 - Uitgangspunten vervangende huisvesting

- 10.1 Bij groot onderhoud, ongeacht of dit mogelijk is in bewoonde staat, alsmede in geval van woningaanpassing die mogelijk is in bewoonde staat, kan huurder geen aanspraak maken op een aanbod van Woonstichting Langedijk voor al dan niet tijdelijke vervangende huisvesting. Uitsluitend voor woningaanpassing die niet mogelijk is in bewoonde staat, alsmede voor sloop, is een dergelijk aanbod mogelijk uitgaande van de volgende uitgangspunten.

Artikel 11 - Tijdelijke huisvesting in geval van woningaanpassing

- 11.1 De huurder die vanwege woningaanpassing zijn woning langer dan één maand moet verlaten heeft recht op vervangende huisvesting in een wisselwoning. Woonstichting Langedijk zal pogen hierbij rekening te houden met de wensen van huurder, maar huurder kan daar geen rechten aan ontleen.
- 11.2 Voor het gebruik van de wisselwoning is huurder een huurprijs verschuldigd die gelijk is aan de huurprijs van de door hem gehuurde te renoveren woning. De verplichtingen die voor huurder voortvloeien uit zijn huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene huurvoorwaarden zijn onverkort van toepassing op het gebruik van de tijdelijke huisvesting.
- 11.3 Zodra huurder kan terugkeren naar zijn gerenoveerde woning, dient hij de wisselwoning schoon en in goede staat op te leveren. Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, met inbegrip van de bij aanvang van het gebruik eventueel aanwezige stoffering, inboedel en inventaris, wordt de schade door de huurder vergoed. Woonstichting Langedijk heeft het recht om deze schade tot het gezamenlijk beloop te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waar huurder op grond van hoofdstuk 5 van dit reglement aanspraak kan maken.
- 11.4 De huurder die vanwege woningaanpassing zijn woning moet verlaten, maar binnen één maand kan terugkeren in de woning, heeft geen recht op vervangende huisvesting.

Artikel 12 - Herhuisvesting bij sloop

- 12.1 De huurder die in verband met sloop zijn woning dient te verlaten, krijgt voorrang bij toewijzing van de nieuwbouwwoningen in het projectgebied. Huurder zal alsdan wel aan de geldende toewijzingscriteria met betrekking tot huishoudinkomen en gezinssamenstelling moeten voldoen.
- 12.2 Toewijzing van de nieuwbouwwoningen gebeurt, met inachtneming van de geldende toetsingscriteria. Deze worden in het planbesluit nader uitgewerkt.
- 12.3 Een huurder die opteert voor terugkeer in het projectgebied heeft recht op een tijdelijke huisvesting in afwachting van het gereedkomen van de nieuwbouw. De tijdelijke huisvesting bevindt zich, zoveel als mogelijk is, in het projectgebied of in de directe omgeving daarvan. De tijdelijke huisvesting is passend volgens de Huisvestingsverordening, en voor huurder passend volgens de Woningwet.
- 12.4 Zodra huurder naar de gerealiseerde nieuwbouw kan verhuizen, dient hij de tijdelijke huisvesting schoon en in goede staat op te leveren. Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, met inbegrip van de bij aanvang van het gebruik eventueel aanwezige stoffering, inboedel en inventaris, wordt de schade door de huurder vergoed. Woonstichting Langedijk heeft het recht om deze schade tot het gezamenlijk beloop te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waar huurder op grond van hoofdstuk 5 van dit reglement aanspraak kan maken.
- 12.5 Een huurder die niet opteert voor terugkeer in het projectgebied krijgt voorrang als herstructureringskandidaat boven gewone woningzoekenden en andere urgenten uit de

gemeente, mits voldaan wordt aan de inkomenseisen en de in de gemeente geldende Huisvestingsverordening dit mogelijk maakt, en binnen de eventuele beperkingen die de Huisvestingsverordening daaraan stelt. Indien er geen Huisvestingsverordening van kracht is, of indien deze geen urgentie toekent aan herstructureringskandidaten, zal Woonstichting Langedijk, binnen de mogelijkheden die zij daartoe heeft, huurder voorrang verlenen bij de toewijzing van vrijkomende woningen in haar bezit die buiten het projectgebied gelegen zijn.

4. Leefbaarheid

Artikel 13 - Onderhoud na besluit tot sloop en woningaanpassing

- 13.1 Vanaf het moment dat Woonstichting Langedijk in een planbesluit tot sloop besloten heeft, zullen in de woning geen ingrepen meer worden uitgevoerd die naar hun aard en omvang als ingrijpend kunnen worden beschouwd of die aangemerkt kunnen worden als woningverbetering. Hieronder worden in ieder geval verstaan ingrepen in de constructie, voorzieningen op het gebied van energiebesparing en isolatie en voorzieningen die betrekking hebben op de indeling van de woning of wijzigingen hierin. Voor woningaanpassing geldt hetzelfde, doch slechts met betrekking tot de te renoveren onderdelen van het gehuurde.
- 13.2 Woonstichting Langedijk kan van het voorgaande afwijken indien in de woning op aantoonbare medische gronden onverwijld aanpassingen noodzakelijk zijn én er op dat tijdstip op korte termijn geen geschikte alternatieve woonruimte voorhanden is.
- 13.3 Woonstichting Langedijk zal in de periode vanaf de bekendmaking van een planbesluit tot sloop of woningaanpassing alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uitvoeren conform de regels van het normale klachtenonderhoud. Woonstichting Langedijk houdt zich het recht voor om, in geval van sloop, binnen de periode van zes maanden voorafgaande aan de daadwerkelijke sloop van de woning, slechts noodreparaties uit te voeren, en die werkzaamheden te doen die noodzakelijk zijn om de woning veilig en wind- en waterdicht te houden. In voorkomende gevallen zal hierover altijd met de betreffende huurder overleg worden gepleegd.
- 13.4 Huurder blijft tot zijn verhuisdatum verantwoordelijk voor het normale huurdersonderhoud voor zover dit in redelijkheid van de huurder verlangd kan worden en voor zover het nalaten van dit onderhoud gevolgen kan hebben voor de veiligheid of de wind- en waterdichtheid van de woning.

Artikel 14 - leefbaarheid

- 14.1 Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van de voorgenomen sloop in voor leefbaarheid van buurten en complexen. Woonstichting Langedijk zal redelijke maatregelen nemen om de onbewoonde woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien.
- 14.2 In geval van overlast maakt de Woonstichting Langedijk 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 huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie over de leefbaarheid.

5. Vergoedingen

Artikel 15 - Vergoedingen algemeen

- 15.1 Het uitvoeren van werkzaamheden aan het gehuurde, waarbij de huurder in sommige gevallen het gehuurde zelf tijdelijk of definitief dient te verlaten, kan leiden tot verschillende aanspraken van de huurder op de Woonstichting Langedijk. Of huurder aanspraken heeft, en zo ja welke, hangt af van de omstandigheden van het geval. Woonstichting Langedijk zal huurder in het licht van die omstandigheden in het planbesluit een afgewogen vergoedingsregeling aanbieden. Het afwegen van de vergoeding waarop huurder aanspraak op kan maken, kan tot gevolg hebben dat een huurder die op een van de hieronder gespecificeerde vergoedingen recht heeft, geen aanspraak meer kan maken op de andere hieronder gespecificeerde vergoedingen.
- 15.2 Woonstichting Langedijk is steeds bevoegd om alle vorderingen die zij zelf op huurder heeft of verkrijgt, tot hun gezamenlijk beloop te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waar huurder op grond van hoofdstuk 5 van dit reglement aanspraak kan maken.
- 15.3 Voor zover de in het planbesluit opgenomen vergoedingen de wettelijke verplicht minimale vergoedingen te boven gaan – wat in het planbesluit verantwoord zal worden – geldt dat huurder zijn recht op deze bovenwettelijke vergoedingen verliest als hij niet, zoals in redelijkheid van hem gevergd kan worden, meewerkt aan het uitvoeren van de werkzaamheden althans zich anderszins, zonder goede grond, niet coöperatief opstelt jegens Woonstichting Langedijk.

Artikel 16 - Ongemakkenvergoeding

Opmerking:

De aanspraken van huurders uit hoofde van huurprijsvermindering (7:207 BW) en schadevergoeding (7:208 BW) hangen af van de aanwezigheid van een gebrek. Groot onderhoud en woningaanpassing vormen op zichzelf geen gebrek, dus de overlast en andere nadelen die daarvan het gevolg zijn, leiden in de regel niet tot aanspraken van de huurder. Onder omstandigheden kan dat echter anders liggen. Daarnaast kan het aanbieden van een overigens onverplichte vergoeding nuttig zijn om anders onwillige huurders mee te krijgen zonder daar nog duurdere procedures voor te hoeven voeren. In overleg met de huurdersorganisatie zal per planbesluit geoordeeld moeten worden of en in hoeverre een ongemakkenvergoeding op zijn plaats is. Bij een eventuele tegemoetkoming voor herinrichtingskosten zal (een gemiddelde) restwaarde, dus rekening houdend met afschrijving, het uitgangspunt moeten zijn.

- 16.1 Het uitvoeren van werkzaamheden waarop dit reglement ziet gaat voor de huurder naar zijn aard gepaard met overlast en mogelijk kosten in verband met bijvoorbeeld het vernieuwen van de stoffering. Voor de eventuele overlast en herinrichtingskosten kan de Woonstichting Langedijk in het planbesluit een ongemakkenvergoeding aanbieden rekening houdend met de volgende uitgangspunten.
- 16.2 Van de huurder kan gevergd worden dat deze de overlast ten gevolge van onderhoud of woningverbetering moet dulden. Woonstichting Langedijk kan hem desondanks, indien er sprake is van extreme overlast, hiervoor een vergoeding aanbieden.

Dit zal van de omstandigheden, in het bijzonder de aard van de werkzaamheden, afhangen, een en ander naar het oordeel van de Woonstichting Langedijk.

- 16.3 Huurders die geen aanspraak kunnen maken op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten als hierna gespecificeerd, zoals het geval is bij onderhoud of woningaanpassing in bewoonde staat, hebben in sommige gevallen wel te maken met herinrichtingskosten na werkzaamheden in hun woning. Dat is mede afhankelijk van de aard en de omvang van de werkzaamheden. Woonstichting Langedijk zal in het betreffende planbesluit bepalen of, in hoeverre, en onder welke voorwaarden, deze huurders aanspraak kunnen maken op een ongemakkenvergoeding.

Artikel 17 - Verhuiskostenvergoeding bij woningaanpassing

Opmerking:

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

- 17.1 Indien een verhuizing noodzakelijk is ten gevolge van woningaanpassing van het gehuurde, zal Woonstichting Langedijk huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten.
- 17.2 De hoogte van deze vergoeding zal worden bepaald in het planbesluit dat ziet op de woningaanpassingswerkzaamheden in kwestie. Bij het bepalen van de hoogte van deze vergoeding zal, waar het zelfstandige woonruimte betreft, rekening worden gehouden met het jaarlijks door de minister ex artikel 7:220 lid 6 BW vastgestelde bedrag. De verhuiskostenvergoeding kan voor zelfstandige woonruimte niet in het nadeel van huurder afwijken van dit bedrag. Waar het onzelfstandige woonruimte betreft is het door minister vastgestelde bedrag niet van toepassing; evenmin is dit leidend voor de in het planbesluit vast te stellen hoogte van de vergoeding waar huurders van onzelfstandige woonruimten aanspraak op kunnen maken.
- 17.3 Huurder kan per woningaanpassingsproject, als omschreven in het toepasselijke planbesluit, slechts éénmaal aanspraak maken op deze tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten, ongeacht het aantal keren dat hij verhuist.
- 17.4 In het planbesluit kan worden bepaald dat de verhuiskostenvergoeding bedoeld in dit artikel in twee of meer termijnen wordt uitbetaald aan de huurder.

Artikel 18 - Verhuiskostenvergoeding bij sloop

Opmerking:

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

- 18.1 Indien een verhuizing noodzakelijk is in verband met sloop van het gehuurde, zal Woonstichting Langedijk huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten.
- 18.2 De hoogte van deze vergoeding zal worden bepaald in het planbesluit dat ziet op de sloopwerkzaamheden in kwestie. Bij het bepalen van de hoogte van deze vergoeding zal rekening worden gehouden met het jaarlijks door de minister ex artikel 7:275 lid 4 BW vastgestelde bedrag. De verhuiskostenvergoeding kan niet in het nadeel van huurder afwijken van dit bedrag.

Artikel 19 - Vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

- 19.1 Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen voorafgaande aan de uit te voeren werkzaamheden of sloop.
- 19.2 In het geval van sloop van het gehuurde, met inbegrip van de door huurder aangebrachte ZAV's, heeft de huurder recht op een vergoeding conform de regeling van Woonstichting Langedijk voor door de huurder aangebrachte voorzieningen en woningaanpassingen. De actuele regeling staat op de website van Woonstichting Langedijk.
- 19.3 In geval van woningaanpassing of groot onderhoud, ten gevolge waarvan door de huurder aangebrachte voorzieningen tijdelijk verwijderd dienen te worden, heeft de huurder geen recht op een vergoeding voor deze voorzieningen. Indien een huurder meent dat deze regeling voor hem onredelijk uitpakt staat een beroep op de hardheidsclausule open, doch enkel voor zover het gaat om aanpassingen die zijn aangebracht met toestemming van de Woonstichting Langedijk en passen binnen de bij de Woonstichting Langedijk geldende regeling,

Artikel 20 - Huurgewenning bij sloop

- 20.1 Indien de huurder ten gevolge van sloop van het gehuurde een nieuwe huurovereenkomst voor een andere woning sluit, kan hij onder voorwaarden aanspraak maken op huurgewenning. Huurgewenning wil zeggen dat de Woonstichting Langedijk het verschil in huurprijs tussen de oude woning en de nieuwe woning deels compenseert. Deze compensatie wordt over de loop van tijd afgebouwd.
- 20.2 In het planbesluit kan worden opgenomen of een huurgewenningsregeling op het project van toepassing is, en zo ja, wat de looptijd van de huurgewenning is en welke compensatiepercentages daarbij gehanteerd worden.
- 20.3 In het geval er een huurgewenningsregeling in het planbesluit opgenomen wordt, zullen de volgende voorwaarden gelden om in aanmerking te komen voor huurgewenning:
- er is een drempelbedrag bij de toepassing van de huurgewenning. De nieuwe netto kale huurprijs moet tenminste € 25,00 per maand hoger zijn dan de oude huurprijs;
 - de huurgewenning wordt berekend over de netto te betalen huur, dat wil zeggen de huur ná aftrek van de huurtoeslag, en zonder rekening te houden met servicekosten. De huurder die gebruik wil maken van de huurgewenningsregeling is verplicht huurtoeslag aan te vragen. Bij de aanvraag van de huurgewenning moet de huurder de beschikking huurtoeslag overleggen.

Artikel 21 - Overige vergoedingen en hulp in natura

- 21.1 Woonstichting Langedijk zal in het betreffende planbesluit een regeling opnemen voor het vergoeden van schade aan de zaken die aan huurder toebehoren, veroorzaakt door de werkzaamheden die Woonstichting Langedijk laat uitvoeren.
- 21.2 Woonstichting Langedijk kan een huurder die in verband met sloop naar een andere woning verhuist een compensatie aanbieden voor de dubbele huur die deze huurder verschuldigd is over de periode van de feitelijke verhuizing. Of huurders voor deze compensatie in aanmerking komen wordt in het planbesluit bepaald. Deze compensatie zal in geen geval hoger zijn dan éénmaal de maandhuur van de oude te slopen woning.
- 21.3 Woonstichting Langedijk kan huurders ook hulp in natura bieden, bijvoorbeeld in de vorm van hulp bij verhuizing of herinrichting en het ter beschikking stellen van middelen en materialen daarvoor. In het betreffende planbesluit zal worden opgenomen of huurder hierop aanspraak kan maken, en in hoeverre deze hulp in natura in de plaats van een financiële vergoeding komt.

6. Slotbepalingen

Artikel 22 - Geschillenregeling

- 22 Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit reglement kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke klachtencommissie waar Woonstichting Langedijk bij aangesloten is. Indien een of beide partijen het niet eens zijn met de uitspraak van de klachtencommissie, staat het die partij vrij om het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar het gehuurde gelegen is.

Artikel 23 - Hardheidsclausule

- 23.1 Als dit reglement voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en de Woonstichting Langedijk verzoeken in zijn of haar geval van het sociaal statuut af te wijken. De Woonstichting Langedijk neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.
- 23.2 Deze regeling geldt ook voor onderhuurders die een zelfstandige woning huren en die vanwege de wijkvernieuwing hun woning moeten verlaten, mits Woonstichting Langedijk voorafgaande schriftelijke toestemming gegeven heeft voor deze onderhuur en daarbij de toepasselijkheid van deze regeling niet uitdrukkelijk heeft uitgesloten
- 23.3 De Woonstichting Langedijk legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten.
Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit sociaal statuut.