

Reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud Woningstichting SWZ

Vastgesteld d.d. door directeur-bestuurder: 27-10-2016

Zwolle, 2 november 2016

Inhoudsopgave

1. Algemene bepalingen	3
2. Procedures en communicatie	5
3. (Tijdelijke) Vervangende huisvesting	8
4. Leefbaarheid	10
5. Vergoedingen.....	11
6. Slotbepalingen	15

I. Algemene bepalingen

Artikel I - Definities

I.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;
- Renovatie: het verbeteren van het gehuurde als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW met toename van het woongenot, als gevolg van vervangende nieuwbouw of gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging.
- Groot onderhoud: het uitvoeren van dringende onderhouds- of vervangingswerkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW op complexniveau;
- Gemengd project: een project dat meerdere werkzaamheden bevat die deels uit sloop, deels uit renovatie en/of deels uit (groot) onderhoud bestaan. SWZ zal bij gemengde projecten de werkzaamheden in het planbesluit en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie (sloop/renovatie/(groot) onderhoud) uitsplitsen;
- Planbesluit: het definitieve besluit van SWZ tot het uitvoeren van een specifiek project dat (mede) sloop, renovatie 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 schept;

- de peildatum vanaf welk moment deze rechten door de betreffende huurders kunnen worden uitgeoefend;
- Projects 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) medehuurders, 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 [datum] door het bestuur van SWZ na overleg met het college van B en W van de gemeente Zwolle waarin SWZ actief is en de huurdersorganisatie, die haar huurders vertegenwoordigt, de Woonkoepel. Dit reglement is geldig met ingang van deze vaststellingsdatum tot de datum waarop dit onderhavige reglement door een nieuw reglement vervangen wordt.

Artikel 3 – Toepassingsgebied

- 3.1 Dit reglement is van toepassing op alle nog regulier bewoonde huurwoningen van SWZ die onderwerp zijn van een besluit tot sloop, renovatie of groot onderhoud. Huurders kunnen aanspraak maken op de rechten die dit reglement voor hen schept voor zover dit uit het specifieke planbesluit volgt.
- 3.2 Huurders 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/renovatie gerelateerde – gronden hun woning dienen te verlaten¹.

2. Procedures en communicatie

Artikel 4 - Procedure algemeen

4.1 SWZ streeft ernaar om huurders zo tijdig mogelijk op de hoogte stellen van haar voornemens tot het uitvoeren van sloop-, renovatie-, of onderhoudsplannen, voor zover deze plannen de huurders in kwestie rechtstreeks raken. SWZ 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 SWZ (Wohv) en de eventuele samenwerkingsovereenkomst die SWZ met de huurdersorganisatie(s) heeft gesloten. SWZ zal bij gemengde projecten zo duidelijk mogelijk aangeven of de voorziene werkzaamheden vallen in de categorieën sloop, renovatie of (groot) onderhoud.



Artikel 5 - Informatieverstrekking uitvoering onderhoud

5.1 Huurder is gehouden om SWZ in de gelegenheid te stellen om onderhoud aan het gehuurde uit te kunnen voeren. In het geval van (groot) planmatig onderhoud, zal SWZ deze werkzaamheden op redelijke termijn aankondigen. Daarbij zal SWZ de uit te voeren werkzaamheden omschrijven en de (voorlopige) planning van deze werkzaamheden vermelden.

Artikel 6 - Informatieverstrekking renovatie

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

6.2 SWZ 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



¹ Hiermee wordt met name bedoeld op ontruimingen, opzeggingen of ontbindingen die niets met de plannen tot sloop, renovatie 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.

specificeren. Ook zal SWZ in haar voorstel de (voorlopige) planning van de werkzaamheden aangeven.



- 6.3 Indien er sprake is van een gemengd project, waarbij tegelijk met de renovatiewerkzaamheden eveneens onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd worden, zal SWZ dit in haar voorstel uiteenzetten en zoveel mogelijk specificeren.
- 6.4 Indien optionele renovatiewerkzaamheden worden aangeboden, zal de SWZ 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 SWZ 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 SWZ, afhankelijk van de respons op het voorstel, ook nadien besluiten.
- 6.6 In haar voorstel zal de SWZ aangeven of, en zo ja, op welke vergoedingen of andere maatregelen huurder aanspraak kan maken in het geval de voorgestelde renovatie doorgang vindt.
- 6.7 Zodra SWZ gebleken is dat haar voorstel voldoende instemming van haar huurders heeft, zal zij dit aan haar huurders mededelen, waarbij 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 SWZ bepaald heeft dat de huurovereenkomst geëindigd is.
- 7.2 SWZ 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 renovatie door de SWZ;
- 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 SWZ aan huurder bevestigd, en zullen door huurder voor akkoord getekend worden.

7.4 SWZ 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 SWZ hier op wijzen en huurder zo nodig ondersteunen bij het aanvragen van deze urgentie. 

7.5 SWZ zal overgaan tot het daadwerkelijk opzeggen van de huurovereenkomst, met inachtneming van de wettelijke termijnen en formaliteiten.

Artikel 8 - Communicatie gedurende uitvoering

8.1 SWZ stelt één of meer contactperso(n)en aan, die gedurende het gehele proces van herhuisvesting, sloop of renovatie 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 SWZ houdt zo nodig voor de huurders periodiek en op vaste tijden een spreekuur. Er is tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, gedurende de gebruikelijke kantooruren van SWZ, 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 omringende complexen die niet worden gesloopt of gerenoveerd, of waar geen groot onderhoud plaatsvindt, worden –indien opportuun- 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 In geval van sloop dient huurder de woning leeg aan SWZ 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 ontlenen en dienen de woning op te leveren in verhuurbare staat, conform hun huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene huurvoorwaarden.

Bij opzegging, door huurder of SWZ, 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 geval van groot onderhoud of renovatie 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 SWZ dient op te leveren.

- 9.3 In geval van groot onderhoud of renovatie 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 renovatie die mogelijk is in bewoonde staat, kan huurder geen aanspraak maken op een aanbod van SWZ voor al dan niet tijdelijke vervangende huisvesting. Uitsluitend voor renovatie die niet



mogelijk is in bewoonde staat, alsmede voor sloop, is een dergelijk aanbod mogelijk uitgaande van de volgende uitgangspunten.

- 10.2 Of een renovatie al dan niet zonder verhuizing uitgevoerd kan worden is ter beoordeling van SWZ. SWZ geeft haar beslissing over de noodzaak van verhuizing gemotiveerd weer in haar planbesluit.

Artikel 11 - Tijdelijke huisvesting in geval van renovatie

- 11.1 Indien de huurder vanwege renovatie, die niet mogelijk is in bewoonde staat, zijn woning moet verlaten kan SWZ aanbieden - maar heeft niet de verplichting - om in plaats van de wettelijke vergoeding aan huurder te betalen de verhuizing naar een wisselwoning voor de huurder te regelen en de gerenoveerde woning te schilderen en te stofferen. De huurder hoeft dit aanbod niet te accepteren en kan in plaats daarvan de wettelijke vergoeding vragen. In dat geval moet de te renoveren woning op een vooraf gepland tijdstip beschikbaar worden gesteld en kan de huurder op een vooraf gepland tijdstip terugkeren. De zorg voor tijdelijk onderdak en de opslag van inboedel is in dat geval een verantwoordelijkheid van de huurder zelf.
- 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. SWZ 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.

Artikel 12 - Herhuisvesting bij sloop

- 12.1 De huurder die in verband met sloop zijn woning dient te verlaten, kan eenmalig 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 zoals deze is afgesproken tussen de corporaties in Zwolle.
- 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. Toewijzing van tijdelijke huisvesting gebeurt op dezelfde manier als toewijzing van definitieve woonruimte (12.5)
- 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. SWZ 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 op de peildatum een ophoging van inschrijfduur als woningzoekende en kan daarmee zelf in de Woningzoeker een woning zoeken. De ophoging wordt per projectplan bepaald. Huurder zal alsdan wel aan de geldende toewijzingscriteria met betrekking tot huishoudinkomen en gezinssamenstelling moeten voldoen.
- Een huurder die zelf niet kan zoeken, kan worden bemiddeld.

4. Leefbaarheid

Artikel 13 - Onderhoud na besluit tot sloop en renovatie

- 13.1 Vanaf het moment dat SWZ 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 renovatie geldt hetzelfde, doch slechts met betrekking tot de te renoveren onderdelen van het gehuurde.
- 13.2 SWZ kan van het voorgaande afwijken indien in de woning op aantoonbare medische gronden onverwijd aanpassingen noodzakelijk zijn én er op dat tijdstip op korte termijn geen geschikte alternatieve woonruimte voorhanden is.

- 13.3 SWZ zal in de periode vanaf de bekendmaking van een planbesluit tot sloop of renovatie alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uitvoeren conform de regels van het normale klachtenonderhoud. SWZ 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. SWZ zal redelijke maatregelen nemen om de onbewoonde woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien.
- 14.2 In geval van overlast maakt de SWZ 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 SWZ. Of huurder aanspraken heeft, en zo ja welke, hangt af van de omstandigheden van het geval. SWZ 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 SWZ 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, tot een maximum van € 1000.

Dit mag er niet toe leiden dat het proces van uitverhuizen en herinrichten in praktische zin in gevaar komt. SWZ kan ipv geld uit te keren garant staan voor uitvoering van diensten waarvan de kosten met de vergoeding worden verrekend.

- 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 SWZ.

Artikel 16 - Ongemakkenvergoeding

- 16.1 Het uitvoeren van werkzaamheden waarop dit reglement toeziet 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 SWZ 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. SWZ 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 SWZ.
- 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 renovatie 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. SWZ zal in het betreffende planbesluit bepalen of, in hoeverre, en onder welke voorwaarden, deze huurders aanspraak kunnen maken op een ongemakkenvergoeding. De hoogte van de vergoeding wordt niet individueel, maar projectmatig bepaald en is opgenomen in het door SWZ aan de bewoners gedane planvoorstel.

- 16.4 Huurder heeft recht op een vergoeding, wanneer de werkzaamheden over meer dagen worden gespreid dan in het voorstel is overeengekomen. De vergoeding bedraagt € 25,00 per dag dat de termijn overschreden wordt. De vergoeding wordt niet uitbetaald als de oorzaak van de vertraging van de uitvoering van de werkzaamheden bij de huurder zelf ligt.
- 16.5 Wanneer een huurder of een tot zijn huishouden behorende bewoner om gezondheidsredenen in redelijkheid niet in staat is gedurende de uitvoering van de werkzaamheden in de woning te verblijven, zorgt SWZ voor een passende oplossing. De redelijke kosten die daarmee gemoeid zijn komen in dat geval voor rekening van SWZ.

Artikel 17 - Verhuiskostenvergoeding bij renovatie

- 17.1 Indien een verhuizing noodzakelijk is ten gevolge van renovatie van het gehuurde, zal SWZ huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten. Of een renovatie al dan niet zonder verhuizing uitgevoerd kan worden is ter beoordeling van SWZ. SWZ geeft haar beslissing over de noodzaak van verhuizing gemotiveerd weer in haar planbesluit.
- 17.2 De hoogte van deze vergoeding is gelijk aan het jaarlijks door de minister vastgestelde minimum bijdrage in verhuis- en inrichtingskosten, (in 2016 is deze bijdrage: € 5.892). Deze bedragen worden verminderd met het bedrag dat door de gemeente of overheidsdiensten als bijdrage of vergoeding in de kosten van verhuizing aan huurder wordt verstrekt.
- 17.3 Huurder kan per renovatieproject, 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. De bijdrage wordt in twee termijnen betaald aan de huurder. De eerste betaling ter hoogte van 90% van de bijdrage vindt plaats uiterlijk 14 dagen vóór de start van de renovatie van de desbetreffende woning en nadat SWZ de bewoners schriftelijk heeft geïnformeerd dat de renovatie definitief doorgang vindt. De tweede betaling ter hoogte van 10% van de bijdrage vindt plaats nadat de woongelegenheid - in overeenstemming met hetgeen daarover in het renovatievoorstel is vermeld - door de huurder is opgeleverd aan SWZ ten behoeve van het uitvoeren van de renovatie.

Artikel 18 - Verhuiskostenvergoeding bij sloop

- 18.1 Indien een verhuizing noodzakelijk is in verband met sloop van het gehuurde, zal SWZ huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten.
- 18.2 De hoogte van deze vergoeding is gelijk aan het jaarlijks door de minister vastgestelde bijdrage in verhuis- en inrichtingskosten, (in 2016 is deze bijdrage:€ 5.892). Deze bedragen worden verminderd met het bedrag dat door de gemeente of overheidsdiensten als bijdrage of vergoeding in de kosten van verhuizing aan huurder wordt verstrekt.

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 geen recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte 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 SWZ en die passen binnen de bij de SWZ geldende ZAV-regeling.
- 19.3 In geval van renovatie of groot onderhoud, ten gevolge waarvan door de huurder aangebrachte ZAV's al dan niet tijdelijk verwijderd dienen te worden, heeft de huurder geen recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte 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 SWZ en passen binnen de bij de SWZ geldende ZAV-regeling,

Artikel 20 - Overige vergoedingen en hulp in natura

- 20.1 Als tijdens de uitvoering van de werkzaamheden door vaklieden van de aannemer of medewerkers van SWZ schade wordt veroorzaakt aan een eigendom van de huurder bepaalt SWZ of deze wordt hersteld of vergoed. Zodra de huurder deze schade constateert moet hij dit binnen 24 u chriftelijk melden bij de uitvoerder of SWZ.
- 20.2 SWZ 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.



- 20.3 Wanneer huurder vanwege renovatie tijdelijk moet verhuizen en geen gebruik maakt van een wisselwoning, hoeft de huurder vanaf de vrijdag voor de start van de renovatie tot en met de maandag na de week van gereedkomen geen huur voor de (te renoveren) woning te betalen en wordt deze huur gerestitueerd.
- 20.4 SWZ 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 21 - Geschillenregeling

- 21 Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit reglement kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke klachtencommissie waar SWZ 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 22 - Hardheidsclausule

- 22.1 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 SWZ verzoeken in zijn of haar geval van het sociaal statuut af te wijken. De SWZ neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.
- 22.2 Deze regeling geldt ook voor onderhuurders die een zelfstandige woning huren en die vanwege de wijkvernieuwing hun woning moeten verlaten, mits SWZ voorafgaande schriftelijke toestemming gegeven heeft voor deze onderhuur en daarbij de toepasselijkheid van deze regeling niet uitdrukkelijk heeft uitgesloten

22.3 De SWZ legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten.

Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit sociaal statuut.