

Reglement bij sloop, renovatie en (groot) onderhoud



Reglement bij sloop, renovatie en (groot) onderhoud

Inhoudsopgave	blz.
Inleiding	3
1. Algemene bepalingen	4
2. Procedures en communicatie	6
3. Vergoedingen	10
4. (Tijdelijke) Vervangende huisvesting	13
5. Leefbaarheid	14
6. Slotbepalingen	16

Inleiding

Als Heuvelrug Wonen complexen ingrijpend aanpakt, renoveert of sloopt, staat er nogal wat te gebeuren voor de bewoners. Om zoveel mogelijk duidelijkheid te geven over de gevolgen voor de bewoners stelt Heuvelrug Wonen per project een planbesluit op. Dit reglement vormt hiervoor de basis. Hierin staan die minimale afspraken die voor elk project gelden. Hiervan kan niet ten nadele van de huurder afgeweken worden. In een planbesluit werken we de afspraken op maat uit.

Het reglement is vastgesteld op 30 januari 2018. Vooraf heeft de Collectieve Huurdersbelangenvereniging gekwalificeerd advies gegeven en is de gemeente Utrechtse Heuvelrug geïnformeerd.

1. Algemene bepalingen

Artikel 1 - Definities

1.1 In dit reglement verstaan we 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 (ook wel buitengewoon of planmatig onderhoud genoemd, ter onderscheid van dagelijks-, gewoon- of niet-planmatig onderhoud). Dit reglement heeft betrekking op ingrijpend groot onderhoud waarvoor een planbesluit wordt opgesteld;

Gemengd project: een project dat meerdere werkzaamheden bevat die deels uit sloop, deels uit renovatie en/of deels uit (groot) onderhoud bestaan. Heuvelrug Wonen splitst bij gemengde projecten de werkzaamheden in het planbesluit en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie (sloop/renovatie/(groot) onderhoud) uit;

Planbesluit: het definitieve besluit van Heuvelrug Wonen tot het uitvoeren van een specifiek project dat (mede) sloop, renovatie en/of ingrijpend groot onderhoud inhoudt. In het planbesluit wordt

inhoudelijk niet ten nadele van de huurder van dit reglement afgeweken, maar wordt 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;
- Projectspecifieke maatregelen, waaronder de voor dat project geldende vergoedingsregelingen en rechten.

Na overleg met het colleges van de gemeente waar het project wordt uitgevoerd en de denktank die de belangen van bewoners in het projectgebied behartigt, wordt het planbesluit schriftelijk vastgesteld. Het planbesluit maakt deel uit van het voorstel van Heuvelrug Wonen waarop huurders bij renovatie en sloop hun instemming baseren;

Huurder: alle huurders waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning gelegen in het projectgebied, inclusief de leden van zijn huishouden. Alle aanspraken die dit reglement voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen tezamen.

Huurdersvertegenwoordiging: Afvaardiging van bewoners die de belangen van bewoners in het projectgebied vertegenwoordigd.

Denktank: De huurdersvertegenwoordiging aangevuld met een afgevaardigde van de lokale Huurders Belangen Vereniging (HBV)

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 Heuvelrug Wonen na overleg met de Collectieve Huurdersbelangenvereniging. De gemeente is geïnformeerd. 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 Heuvelrug Wonen die onderwerp zijn van een besluit tot sloop, renovatie of ingrijpend 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 moeten verlaten.

2. Procedures en communicatie

Artikel 4 - Procedure algemeen

- 4.1 Heuvelrug Wonen stelt de huurders zo tijdig mogelijk op de hoogte van haar voornemens tot het uitvoeren van sloop-, renovatie-, of onderhoudsplannen, voor zover deze plannen de huurders in kwestie rechtstreeks raken. Heuvelrug Wonen betreft haar huurders, voor zover deze plannen hen rechtstreeks raken, bij deze plannen en het planbesluit. Hiervoor stelt Heuvelrug Wonen een denktank samen. Heuvelrug Wonen neemt wensen van bewoners mee binnen de kaders die Heuvelrug Wonen heeft vastgesteld. Heuvelrug Wonen geeft bij gemengde projecten zo duidelijk mogelijk aan of de voorziene werkzaamheden vallen in de categorieën sloop, renovatie of (groot) onderhoud.

Artikel 5 - Informatieverstrekking uitvoering onderhoud

- 5.1 Huurder is gehouden om Heuvelrug Wonen in de gelegenheid te stellen om onderhoud aan het gehuurde uit te kunnen voeren. In het geval van (groot) planmatig onderhoud, kondigt Heuvelrug Wonen deze werkzaamheden op redelijke termijn aan. Deze termijn wordt vastgesteld in overleg met de denktank. Daarbij omschrijft Heuvelrug Wonen de uit te voeren werkzaamheden en vermeldt de (voorlopige) planning van deze werkzaamheden.

Artikel 6 - Informatieverstrekking renovatie

- 6.1 Huurder is gehouden om Heuvelrug Wonen in de gelegenheid te stellen om renovatie aan het gehuurde uit te voeren, als Heuvelrug Wonen 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 Heuvelrug Wonen vermoed redelijk te zijn als tenminste 70% van de betrokken huurders met het voorstel instemt.

- 6.2 Heuvelrug Wonen maakt in haar voorstel duidelijk welke verbeteringen zij in het gehuurde wil doorvoeren, en geeft daarbij aan of deze verbeteringen een huurverhoging met zich meebrengen en, indien dat zo is, specificereert zij die huurverhoging en de resulterende nieuwe huurprijs. Ook geeft Heuvelrug Wonen als mogelijk, in haar voorstel de (voorlopige) planning van de werkzaamheden aan.
- 6.3 Als er sprake is van een gemengd project, waarbij tegelijk met de renovatiewerkzaamheden ook onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd worden, specificereert Heuvelrug Wonen dit onderscheid in haar voorstel.
- 6.4 Als er optionele renovatiewerkzaamheden worden aangeboden, maakt Heuvelrug Wonen in haar voorstel duidelijk welke onderdelen er vast onderdeel van het voorstel uitmaken, en welke onderdelen naar keuze van de huurder wel, niet, of aangepast uitgevoerd kunnen worden. Als deze optionele onderdelen een (aanvullende) huurverhoging met zich meebrengen, specificereert Heuvelrug Wonen dit.
- 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 Heuvelrug Wonen, afhankelijk van de respons op het voorstel, ook nadien besluiten.
- 6.6 In haar voorstel zal Heuvelrug Wonen 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 Heuvelrug Wonen 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 Heuvelrug Wonen bepaald heeft dat de huurovereenkomst geëindigd is.
- 7.2 Heuvelrug Wonen informeert, voordat de huurovereenkomsten opgezegd wordt, iedere huurder individueel over de plannen en de gevolgen die dit voor hem heeft; dit zal in eerste instantie tijdens een bewonersavond gebeuren, gevolgd door een persoonlijk gesprek – telefonisch of als gewenst 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 Heuvelrug Wonen;
 - 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 Heuvelrug Wonen aan huurder bevestigd, en zullen door huurder voor akkoord getekend worden.
- 7.4 Heuvelrug Wonen 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 Heuvelrug Wonen hier op wijzen en huurder zo nodig ondersteunen bij het aanvragen van deze urgentie.
- 7.5 Heuvelrug Wonen zal overgaan tot het daadwerkelijk opzeggen van de huurovereenkomst, met inachtneming van de wettelijke termijnen en formaliteiten.

Artikel 8 - Communicatie gedurende uitvoering

- 8.1 Heuvelrug Wonen stelt één of meer contactperso(o)n(en) aan, die gedurende het gehele proces van herhuisvesting, sloop of renovatie het vaste aanspreekpunt voor de huurder zijn. De contactpersoon zal, als 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 of namens Heuvelrug Wonen 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 Heuvelrug Wonen, 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 omvangrijk 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 levert huurder de woning leeg aan Heuvelrug Wonen op. 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. Voor opzeggingen, door huurder of Heuvelrug Wonen, na de in het planbesluit vast te stellen peildatum, wordt in het planbesluit duidelijk gemaakt hoe de woning aan Heuvelrug Wonen opgeleverd moet worden.
- 9.2 In het 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 Heuvelrug Wonen dient op te leveren.

- 9.3 In geval van groot onderhoud of renovatie waarbij huurder in de woning kan verblijven, zal ruim voor de uitvoering 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. Deze termijn wordt in overleg met de denktank nader afgesproken.

3. Vergoedingen

Artikel 10 - Vergoedingen algemeen

- 10.1 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 Heuvelrug Wonen. Of huurder aanspraken heeft, en zo ja welke, hangt af van de omstandigheden van het geval. Heuvelrug Wonen biedt huurder in het licht van die omstandigheden in het planbesluit een afgewogen vergoedingsregeling aan. Deze vergoeding is gelijk voor alle huurders die in dezelfde omstandigheden verkeren. Het afwegen van de vergoeding waar 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.
- 10.2 Heuvelrug Wonen 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 dit reglement aanspraak kan maken.
- 10.3 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 Heuvelrug Wonen.

Artikel 11 - Verhuiskostenvergoeding bij renovatie

- 11.1 Als een verhuizing noodzakelijk is ten gevolge van renovatie van het gehuurde, biedt Heuvelrug Wonen huurder een tegemoetkoming aan in de verhuis- en inrichtingskosten volgens de wettelijke richtlijnen.

11.2 De hoogte van deze vergoeding zal worden bepaald in het planbesluit dat gericht is op de renovatiewerkzaamheden 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.

11.3 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.

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

Artikel 12 - Verhuiskostenvergoeding bij sloop

12.1 Als een verhuizing noodzakelijk is in verband met sloop van het gehuurde, zal Heuvelrug Wonen huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten volgens de wettelijke richtlijnen.

12.2 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 13 - Vergoeding huur als er geen vervangende huisvesting wordt aangeboden

13.1 Huurders die hun woning vanwege de werkzaamheden moeten verlaten en die geen beroep (kunnen) doen op vervangende huisvesting (zie hoofdstuk 4), hoeven geen huur te betalen voor de periode dat zij niet in de woning kunnen verblijven. Heuvelrug Wonen informeert de huurders van te voren wat dit kan betekenen voor het recht op Huurtoeslag.

Artikel 14 - Vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

- 14.1 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.
- 14.2 In het geval van sloop van het gehuurde, met inbegrip van de door huurder aangebrachte ZAV's, heeft de huurder wettelijk geen recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte voorzieningen. Als 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 Heuvelrug Wonen en passen binnen de bij Heuvelrug Wonen geldende ZAV-regeling,
- 14.3 In geval van renovatie of groot onderhoud verwijdert de huurder, al dan niet tijdelijk, de ZAV's die de werkzaamheden in de weg staan. De huurder heeft geen recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte voorzieningen. Als 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 Heuvelrug Wonen en passen binnen de bij Heuvelrug Wonen geldende ZAV-regeling,

Artikel 15 - Overige vergoedingen en hulp in natura

- 15.1 Heuvelrug Wonen neemt in het betreffende planbesluit een regeling op voor het vergoeden van schade aan de zaken die aan huurder toebehoren, veroorzaakt door de werkzaamheden die Heuvelrug Wonen laat uitvoeren.
- 15.2 Heuvelrug Wonen biedt huurder die in verband met sloop naar een andere woning verhuist een compensatie aan voor de dubbele huur die deze huurder verschuldigd is. De compensatie geldt voor de feitelijke periode dat dubbele huur wordt betaald, met een maximum van één maand. De compensatie is gebaseerd op de maandhuur van de oude, te slopen woning.
- 15.3 Heuvelrug Wonen 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 wordt in overleg met de denktank opgenomen of huurder hierop aanspraak kan maken, en in hoeverre deze hulp in natura in de plaats van een financiële vergoeding komt.

4. (Tijdelijke) Vervangende huisvesting

Artikel 16 - Uitgangspunten vervangende huisvesting

16.1 Bij renovatie en grootonderhoud die mogelijk is in bewoonde staat, kan huurder geen aanspraak maken op een aanbod van Heuvelrug Wonen voor al dan niet tijdelijke vervangende huisvesting. Uitsluitend voor renovatie en grootonderhoud die niet mogelijk is in bewoonde staat, alsmede voor sloop, is een dergelijk aanbod mogelijk uitgaande van de uitgangspunten genoemd in artikel 17 en 18. In overige gevallen kan alleen op medische gronden kan hierop een beroep gedaan worden.

Artikel 17 - Tijdelijke huisvesting in geval van renovatie en grootonderhoud

17.1 De huurder die vanwege renovatie zijn woning langer dan één maand moet verlaten heeft recht op vervangende huisvesting voor de duur van de werkzaamheden. Heuvelrug Wonen houdt zoveel mogelijk rekening met de wensen van huurder, maar huurder kan daar geen rechten aan ontlenen.

17.2 De huurder die vanwege groot onderhoud zijn woning moet verlaten heeft recht op vervangende huisvesting voor de duur van de werkzaamheden. Heuvelrug Wonen houdt zoveel mogelijk rekening met de wensen van huurder, maar huurder kan daar geen rechten aan ontlenen.

17.3 Voor het gebruik van de vervangende huisvesting is huurder een huurprijs verschuldigd die gelijk is aan de huurprijs van de woning die hij vanwege de werkzaamheden tijdelijk moet verlaten. 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.

17.4 Zodra huurder kan terugkeren naar zijn woning, dient hij de vervangende huisvesting schoon en in goede staat op te leveren. Als de huurder schade heeft aangericht in de tijdelijke huisvesting, met inbegrip van de bij aanvang van het gebruik eventueel aanwezige stoffering, inboedel en inventaris, wordt de schade door de huurder vergoed. Heuvelrug Wonen 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 3 van dit reglement aanspraak kan maken.

17.5 De huurder die vanwege renovatie zijn woning moet verlaten, maar binnen één maand kan terugkeren in de woning, heeft geen recht op vervangende huisvesting. De huurder kan dit zelf regelen met de te verstrekken vergoeding (zie artikel 11). Voor de periode dat de huurder niet in de woning kan verblijven, wordt geen huur gevraagd (zie artikel 13).

Artikel 18 - Herhuisvesting bij sloop

18.1 De huurder die in verband met sloop zijn woning dient te verlaten, krijgt voorrang bij toewijzing van de nieuwbouwwoningen in het projectgebied. Huurder zal wel aan de geldende toewijzingscriteria met betrekking tot huishoudinkomen en gezinssamenstelling moeten voldoen.

18.2 Toewijzing van de nieuwbouwwoningen gebeurt, met inachtneming van de geldende toewijzingsregels volgens de Huisvestingsverordening.

18.3 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.

18.4 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. Heuvelrug Wonen 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 3 van dit reglement aanspraak kan maken.

18.5 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.

5. Leefbaarheid

Artikel 19 - Onderhoud na besluit tot sloop en renovatie

- 19.1 Vanaf het moment dat Heuvelrug Wonen 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.
- 19.2 Heuvelrug Wonen 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.
- 19.3 Heuvelrug Wonen 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. Heuvelrug Wonen 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.
- 19.4 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 20 - leefbaarheid

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

6. Slotbepalingen

Artikel 21 - Geschillenregeling

21.1 Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit reglement kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke klachtencommissie waar Heuvelrug Wonen 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 Heuvelrug Wonen verzoeken in zijn of haar geval van het sociaal statuut af te wijken. Heuvelrug Wonen neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.

22.2 Heuvelrug Wonen legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit sociaal statuut.