

Sociaal reglement

Reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud

Inhoudsopgave

1. Algemene bepalingen
2. Sloop
 - Procedures en communicatie
 - Vervangende huisvesting
 - Vergoedingen
 - Leefbaarheid
 - ZAV
3. Renovatie en (groot)Onderhoud
 - Procedures en communicatie
 - (Tijdelijke) Vervangende huisvesting
 - Vergoedingen
 - Leefbaarheid
 - ZAV
4. Slotbepalingen

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 huurovereenkomst voor ten hoogste 2 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 I sub c BW;

Renovatie: is een gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging waardoor het woongenot stijgt.

Onderhoud: het uitvoeren van onderhouds- of vervangingswerkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid I BW op complexniveau (ook wel buitengewoon of planmatig onderhoud genoemd, ter onderscheid van dagelijks-, gewoon- of niet-planmatig onderhoud). Het zijn werkzaamheden die tot doel hebben de woning in goede staat van onderhoud te houden.

Groot onderhoud: een combinatie van (planmatig) onderhoud en renovatie werkzaamheden. Een voorbeeld van groot onderhoud is het vervangen van de riolering of het verwijderen van tegels in de badkamer om vervolgens nieuwe tegels aan te brengen. Een voorbeeld van renovatie is het aanbrengen van isolatieglas en/of een HR++ cv-ketel.

Planbesluit: het definitieve besluit van verhuurder tot het uitvoeren van een specifiek project dat betrekking heeft op sloop, renovatie en/of groot onderhoud

In het Planbesluit staat de datum vanaf wanneer de verhuurder gaat communiceren dat er gesloopt gaat worden, de renovatie en/of groot onderhoud start.

Na overleg met het college van B en W van de gemeente Albrandswaard en de Klankborggroep/huurdersorganisatie c.q. bewonerscommissie die de belangen van bewoners van de te slopen/renoveren (en/of (groot) onderhoud) woningen behartigt, zal het planbesluit schriftelijk worden vastgesteld;

Peildatum: de datum vanaf welk moment de rechten uit dit reglement door de betreffende huurders kunnen worden uitgeoefend.

Huurder: alle huurders waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten samen met hun eventuele (wettelijke) medehuurders en gezinsleden . Alle aanspraken die dit reglement voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen tezamen.

Artikel 2 - Vaststelling en looptijd

2.1 Dit reglement is vastgesteld op 15 december 2020 door het bestuur van Woningbouwvereniging Poortugaal na overleg met het college van B en W van de gemeente Albrandswaard en de Klankbordgroep/huurdersorganisatie, die haar huurders vertegenwoordigt, [huurdersvertegenwoordiging]. 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 verhuurder die onderwerp zijn van een besluit tot sloop of groot onderhoud, waaronder we ook renovatie verstaan. 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, bijvoorbeeld omdat de verplichtingen uit de huurovereenkomst niet worden nagekomen.

2. Sloop

• Procedures en communicatie

Artikel 4 - Procedure algemeen

- 4.1 Verhuurder streeft ernaar om huurders zo tijdig mogelijk op de hoogte te stellen van haar voornemens tot het uitvoeren van sloop voor zover deze plannen de huurders in kwestie rechtstreeks raken. Verhuurder streeft er ook 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 verhuurder (Wohv) en de eventuele samenwerkingsovereenkomst die verhuurder met de huurdersorganisatie(s) heeft gesloten.

Artikel 5 - Informatieverstrekking sloop

- 5.1 Voor sloop is het nodig dat de huurovereenkomst wordt beëindigd. Daarom zal de huurder worden gevraagd of hij met de beëindiging van de huurovereenkomst, vanwege sloop, kan instemmen. Als de huurder niet akkoord gaat met de beëindiging van de huurovereenkomst, vanwege sloop, dan zal de verhuurder een gerechtelijke procedure starten waarbij zij de rechter vraagt om de huurovereenkomst te beëindigen. De verhuurder kan niet eerder een gerechtelijke procedure starten nadat de huurovereenkomst bij aangetekende brief of deurwaardersexploot is opgezegd. In de opzeggingsbrief zal de huurder worden gevraagd of hij binnen 6 weken wil laten weten of hij instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst.
- 5.2 Verhuurder 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 maar bij voorkeur in de vorm van een huisbezoek.
- 5.3 In het gesprek zal onder meer het volgende aan de orde komen:
- het nader informeren van de huurder over het besluit tot sloop door de verhuurder;
 - het nader informeren van de huurder over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit reglement;
 - de huurder informeren dat hij passende vervangende woonruimte moet kunnen verkrijgen en recht heeft op een wettelijke verhuiskostenvergoeding.
 - het inventariseren van de woonwensen van de huurder en de mogelijkheden daartoe aangeven.;

- het verhelder 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, met toestemming van de verhuurder, zelf aangebrachte voorzieningen in de woning;
- het inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning;
- het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.

Hetgeen besproken is tijdens de individuele gesprekken wordt in een verslag vastgelegd en zal door verhuurder aan huurder worden bevestigd.

- 5.4 Verhuurder 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 verhuurder hier op wijzen en huurder zo nodig ondersteunen bij het aanvragen van deze urgentie.

Artikel 6 - Communicatie gedurende uitvoering

- 6.1 Verhuurder stelt één of meer contactperso(n)en(en) aan, die gedurende het gehele proces van sloop en herhuisvesting 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.

Artikel 7 - Procedure opleveren woning

- 7.1 Ingeval van sloop moet huurder de woning leeg aan verhuurder opleveren.

Huurders die zelf hun huurovereenkomst opzeggen op een datum gelegen vóór de in het sloopbesluit vast te stellen peildatum, kunnen geen rechten aan dit reglement ontleen en moeten de woning opleveren in verhuurbare staat, conform hun huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene huurvoorwaarden.

Bij opzegging, door huurder of verhuurder, na de in het sloopbesluit vast te stellen peildatum, wordt de woning als volgt opgeleverd:

- bezemschoon;
- leeg;

- **Vervangende huisvesting (ter informatie)**

Op grond van de wet is de verhuurder nooit verplicht om vervangende huisvesting aan te bieden. In geval een huurder als gevolg van de aard van de werkzaamheden en/of zijn persoonlijke omstandigheden gedwongen is (al dan niet tijdelijk) te verhuizen, geldt het volgende:

- Voor sloop, op grond van 'dringend eigen gebruik', geldt dat de wet voorschrijft dat moet blijken dat er andere passende woonruimte voor de huurder beschikbaar is. Dat hoeft geen woonruimte bij de verhuurder te zijn, en de verhuurder is ook niet verplicht zelf andere woonruimte aan te bieden. 'Passend' is daarbij niet hetzelfde als 'gelijkwaardig'. Afhankelijk van de omstandigheden, met name de gezinssamenstelling en het huishoudinkomen, kan passend ook een andersoortige woning dan de huidige zijn. Huurder kan de woning zelf passend maken met behulp van de verhuiskostenvergoeding.
- Voor sloop, op grond van 'het realiseren van een op het gehuurde rustende bestemming' (ex artikel 7:274 lid 1 sub e BW) hoeft niet te blijken dat er andere passende woonruimte voor de huurder beschikbaar is. Verhuurder is niet verplicht andere woonruimte aan te bieden.

Artikel 8 - Herhuisvesting bij sloop

- 8.1 De huurder die in verband met sloop zijn woning moet verlaten moet andere passende vervangende woonruimte kunnen verkrijgen. De huurder zal daarbij zelf op zoek moeten gaan naar zo'n woning. Daarnaast kan de verhuurder huurder ook zelf direct een passende vervangende woonruimte aanbieden. Huurder zal aan de geldende toewijzingscriteria met betrekking tot (onder meer) huishoudinkomen en gezinssamenstelling moeten voldoen. De huurder die aan de toewijzingsregels voldoet kan urgentie verkrijgen op grond waarvan hij met voorrang passende woonruimte kan verkrijgen.
- 8.2 Afhankelijk van de situatie kan verhuurder besluiten dat huurders die vanwege sloop naar nieuwbouw (op de locatie van de te slopen woning(en)) willen terugkeren voorrang krijgen. In dat geval moet de woning voor de huurder wel passend zijn.
- 8.3 Vervangende woonruimte is voor de huurder passend als deze gelet op de gezinssamenstelling en inkomen van de gezinsleden voldoet aan de toewijzingscriteria. Een passende woning kan dus ook een andersoortige woning zijn.

- **Vergoedingen**

Artikel 9 - Verhuiskostenvergoeding bij sloop

9.1 Indien een verhuizing noodzakelijk is in verband met sloop van het gehuurde, zal verhuurder huurder een vergoeding verhuis- en inrichtingskosten verstrekken zoals deze jaarlijks door de Minister als bedoeld in artikel 7:275 lid 4 BW wordt vastgesteld.

Artikel 10 - Overige vergoedingen en hulp in natura

10.1 Verhuurder 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 is in geen geval hoger dan éénmaal de maandhuur van de oude te slopen woning.

10.2 Verhuurder 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 opgenomen of huurder hierop aanspraak kan maken, en in hoeverre deze hulp in natura in de plaats van een financiële vergoeding komt.

Artikel 11 - Vergoedingen algemeen

11.1 Ten aanzien van de vergoedingen waarop de huurder recht heeft op basis van dit reglement geldt dat de verhuurder steeds bevoegd is 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.

- **Leefbaarheid**

Artikel 12 - Onderhoud na besluit tot sloop

12.1 Verhuurder zal in de periode vanaf de bekendmaking van een sloopbesluit alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uitvoeren conform de regels van het normale klachtenonderhoud. Verhuurder houdt zich het recht voor om, in geval van sloop, binnen de periode van 1 jaar 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.

12.2 Huurder blijft tot zijn verhuisdatum wegens sloop 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.

- **Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)**

Artikel 13- Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

13.1 Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht, mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen voorafgaande aan de uit te voeren sloop.

13.2 In het geval van sloop van het gehuurde, met inbegrip van de met toestemming van de verhuurder door huurder aangebrachte zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's), heeft de huurder geen recht op een vergoeding voor de ZAV's, conform de vigerende ZAV-regeling van WBV Poortugaal de door hem zelf aangebrachte voorzieningen. Indien een huurder meent dat deze regeling voor hem onredelijk uitpakt staat een beroep op de hardheidsclausule open, maar enkel voor zover het gaat om aanpassingen die zijn aangebracht met toestemming van de verhuurder en die passen binnen de bij de verhuurder geldende ZAV-regeling.

3. Renovatie/ (Groot)Onderhoud

- **Procedures en communicatie**

Artikel 14 - Procedure algemeen

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

Artikel 15 - Informatieverstrekking uitvoering onderhoud

- 15.1 Huurder is verplicht om verhuurder in de gelegenheid te stellen om onderhoud aan het gehuurde uit te kunnen voeren. In het geval van planmatig of groot onderhoud, zal verhuurder deze werkzaamheden op redelijke termijn aankondigen. Daarbij zal verhuurder de uit te voeren werkzaamheden omschrijven en indien mogelijk de (voorlopige) planning van deze werkzaamheden vermelden.

Artikel 16 - Informatieverstrekking renovatie

- 16.1 Huurder is verplicht om verhuurder in de gelegenheid te stellen om renovatie aan het gehuurde uit te voeren, als verhuurder hem daartoe een redelijk voorstel doet. Een renovatievoorstel is redelijk als de belangen van de verhuurder zwaarder wegen dan die van de huurder. Als een huurder een voorstel niet redelijk vindt, zal hij in een schriftelijke reactie na het voorstel aangeven waarom hij niet wil meewerken.
- Als 70 % van de huurders in een complex van minimaal 10 woningen akkoord is met de voorgestelde renovatiewerkzaamheden wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn. Vanaf het moment waarop verhuurder de behaalde 70% akkoord schriftelijk aan de huurders heeft medegedeeld moet de huurder zelf binnen 8 weken naar de rechter voor zover hij (nog steeds) niet akkoord is met het voorstel en hij de redelijkheid ervan wil laten toetsen.
- 16.2 Verhuurder zal in haar renovatievoorstel duidelijk maken welke verbeteringen zij in het gehuurde zal uitvoeren. Daarnaast zal verhuurder aangeven of deze verbeteringen een huurverhoging met zich meebrengen en, indien dat zo is, die huurverhoging en de resulterende nieuwe huurprijs specificeren. De huurder zal vervolgens gevraagd worden of hij akkoord gaat met de huurverhoging.
- 16.3 De huurcommissie kan op verzoek van de huurder of verhuurder de redelijkheid van de huurverhoging toetsen.
- 16.4 Indien optionele renovatiewerkzaamheden worden aangeboden, zal de verhuurder 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 verhuurder dit specificeren.
- 16.5 In haar renovatievoorstel geeft de verhuurder aan of, en zo ja, op welke vergoedingen of andere maatregelen huurder aanspraak kan maken in het geval de voorgestelde renovatie doorgang vindt.
- 16.6 Zodra verhuurder 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 17 - Communicatie gedurende uitvoering

17.1 Verhuurder stelt één of meer contactperso(n)en aan, die gedurende het gehele proces van (groot)onderhoud 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.

Artikel 18 - Procedure opleveren woning/of gedeeltelijk beschikbaar stellen woning

18.1 In het geval van groot onderhoud of renovatie die niet mogelijk is in bewoonde staat wordt in het planbesluit duidelijk gemaakt of en in welke mate huurder het gehuurde moet ontruimen voor de duur van de werkzaamheden, en hoe hij dit aan verhuurder moet opleveren.

18.2 In geval van groot onderhoud of renovatie waarbij huurder in de woning kan verblijven, wordt in het planbesluit duidelijk gemaakt of en in welke mate huurder de plaatsen waar de werkzaamheden uitgevoerd worden moet vrijmaken en houden voor de duur van de werkzaamheden.

- **(Tijdelijke) Vervangende huisvesting (ter informatie)**

Op grond van de wet is de verhuurder nooit verplicht om vervangende huisvesting aan te bieden. In geval een huurder als gevolg van de aard van de werkzaamheden en/of zijn persoonlijke omstandigheden gedwongen is (al dan niet tijdelijk) te verhuizen, geldt in grote lijnen het volgende:

- Een noodzakelijke verhuizing als gevolg van dringende werkzaamheden schept geen bijzondere rechten voor de huurder. Wel kan een huurder eventueel aanspraak maken op huurprijzvermindering (artikel 7:207 BW) of schadevergoeding (artikel 7:208 BW), maar dat is enerzijds zeker geen automatisme, terwijl dit anderzijds rechtsgeldig door verhuurder kan worden uitgesloten omdat artikel 7:220 lid I van regeland recht is.
- Bij renovatie waarvoor verhuizing noodzakelijk is, is het uitgangspunt van de wetgever dat de huurder daarin zelf kan voorzien met de wettelijke verhuiskostenvergoeding.

Artikel 19 - Uitgangspunten vervangende huisvesting

- 19.1 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 verhuurder voor al dan niet tijdelijke vervangende huisvesting.

Artikel 20 - Tijdelijke huisvesting in geval van renovatie

- 20.1 De huurder die vanwege renovatie zijn woning langer dan 1 maand moet verlaten heeft recht op vervangende huisvesting in een wisselwoning. Verhuurder tracht hierbij rekening te houden met de wensen van huurder, maar huurder kan daar geen rechten aan ontlenen.
- 20.2 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.
- 20.3 Zodra huurder kan terugkeren naar zijn gerenoveerde woning, moet hij de wisselwoning schoon en in oorspronkelijke staat (zoals hij deze bij aanvang opgeleverd heeft gekregen) opleveren. 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. Verhuurder 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 artikel 21.1 van dit reglement aanspraak op kan maken.
- 20.4 De huurder die vanwege renovatie zijn woning moet verlaten, maar binnen 1 maand kan terugkeren in de woning, heeft geen recht op vervangende huisvesting..

• **Vergoedingen**

Artikel 21 - Verhuiskostenvergoeding bij renovatie

- 21.1 Indien een verhuizing noodzakelijk is vanwege renovatie van het gehuurde, biedt verhuurder aan huurder een tegemoetkoming aan in diens verhuis- en inrichtingskosten.
- 21.2 De hoogte van deze vergoeding wordt bepaald in het planbesluit dat betrekking heeft op de renovatiewerkzaamheden in kwestie. Bij het bepalen van de hoogte van deze vergoeding, waar het zelfstandige woonruimte betreft, wordt rekening gehouden met het jaarlijks door de minister vastgestelde bedrag op grond van artikel 7:220 lid 6 BW. 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.

21.3 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.

21.4 In het planbesluit kan worden bepaald dat de verhuiskostenvergoeding bedoeld in dit artikel in 2 of meer termijnen wordt uitbetaald aan de huurder.

Artikel 22 – Ongemakkenvergoeding

22.1 Het uitvoeren van groot onderhoud 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 geldt de volgende ongemakkenvergoeding.

Vergoeding voor ongemak en overlast waarbij wegens renovatiewerkzaamheden verhuizing niet nodig is

De ongemakkenvergoeding bestaat uit een bedrag per dag en gaat in op het moment dat er direct ongemak wordt ondervonden van de uitvoering van de werkzaamheden in of aan de woning. Het betreffende vertrek moet niet gebruikt kunnen worden voor de primaire functie waarvoor de ruimte is bedoeld. De vergoeding geldt voor de dagen dat de betreffende ruimte niet gebruikt kan worden voor de primaire functie ervan.

De huurder ontvangt de vergoeding als 1 of meer van de volgende maatregelen worden getroffen:

- compleet opknappen van de badkamer: sanitair en tegelwerk wordt vervangen;
- compleet opknappen van het toilet: sanitair en tegelwerk wordt vervangen;
- compleet opknappen van de keuken: keukenblok en tegelwerk wordt vervangen;
- de complete pui(en) of gevel(s) worden vervangen, (dus niet alleen de voordeur of dubbel glas);
- de complete dakconstructie direct boven de woning wordt vervangen: zowel dakplaten en de dakpannen en eventueel de dakconstructie (het spant);
- er vindt asbest sanering 'in containment' plaats. Dit betekent dat de woning of een deel ervan afgesloten moet worden om het asbest te verwijderen, waardoor de woning tijdelijk niet bereikbaar is;
- het bouwkundig aanpassen van de woningplattegrond door het verplaatsen van wanden.

De vergoeding is gebaseerd op de kale huur van de woning. Dit is de huurprijs exclusief de (eventuele) servicekosten. De hoogte van de vergoeding is een percentage van deze huurprijs, namelijk:

- 80% bij 4 van de bovengenoemde werkzaamheden
- 60% bij 3 van de bovengenoemde werkzaamheden
- 40% bij 2 van de bovengenoemde werkzaamheden
- 20% bij 1 van de bovengenoemde werkzaamheden

Als vanwege de renovatiewerkzaamheden (onderdeel van groot onderhoud) de huurder moet verhuizen en dus recht heeft op de verhuiskostenvergoeding genoemd in artikel 21, dan heeft de huurder geen recht op de ongemakkenvergoeding.

Artikel 23 - Overige vergoedingen en hulp in natura

23.1 Verhuurder zal ten aanzien van renovatie een regeling in het betreffende planbesluit kunnen opnemen voor het vergoeden van schade aan de zaken die aan huurder toebehoren, veroorzaakt door de werkzaamheden die verhuurder laat uitvoeren.

23.2 Verhuurder 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 opgenomen of huurder hierop aanspraak kan maken, en in hoeverre deze hulp in natura in de plaats van een financiële vergoeding komt.

Artikel 24 - Vergoedingen algemeen

24.1 Ten aanzien van de vergoedingen waarop de huurder recht heeft op basis van dit reglement geldt dat de verhuurder steeds bevoegd is 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.

- **Leefbaarheid**

Artikel 25 - Onderhoud na besluit tot renovatie

25.1 Verhuurder voert in de periode vanaf de bekendmaking van een besluit tot renovatie alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uit conform de regels van het normale klachtenonderhoud.

- **Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)**

Artikel 26 - Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

26.1 In geval van renovatie of groot onderhoud, ten gevolge waarvan door de met toestemming van de verhuurder door 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 verhuurder en passen binnen de bij de verhuurder geldende ZAV-regeling,

4. Slotbepalingen

Artikel 27 - Hardheidsclausule

27.1 Als dit reglement voor een huurder gevolgen heeft die voor hem aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en de verhuurder verzoeken in zijn geval van het reglement af te wijken. De verhuurder neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.