

Reglement sloop, renovatie en (groot) onderhoud

Reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud

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:

- Gemengd project: een project dat meerdere werkzaamheden bevat die deels uit sloop, deels uit renovatie en/of deels uit (groot) onderhoud bestaan. De Veste zal bij gemengde projecten de werkzaamheden in het planbesluit en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie (sloop/renovatie/(groot) onderhoud) uitsplitsen.
- 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).
- 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.
- Huurdersorganisatie: Stichting Huurdersbelangen Hardenberg, Huurdersvereniging Verenigd Huurbelang Ommen en Huurdersvereniging De Brandaris. Gesprekspartner in het overleg tussen huurder en verhuurder op grond van de wet Overleg huurders verhuurder.
- Planbesluit: het definitieve besluit van De Veste 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 reglement 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;
- Projectspecifieke 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.

<u>Peildatum:</u>	de datum waarop het planbesluit definitief wordt.
<u>Reguliere huurovereenkomst:</u>	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.
<u>Renovatie:</u>	het verbeteren van het gehuurde als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW met toename van het woongenot, die het gevolg is van vervangende nieuwbouw of gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging.
<u>Sloop:</u>	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.
<u>Verhuizing:</u>	Het overbrengen van de inboedel van de ene woning naar de andere woning.
<u>Wisselwoning:</u>	Tijdelijke huisvestingsoplossing, waarbij De Veste zorgdraagt voor stoffering.

Artikel 2 - Vaststelling en looptijd

- 2.1 Dit reglement is vastgesteld door het bestuur van De Veste na overleg met de colleges van B en W van de gemeente(n) waarin De Veste actief is, te weten Ommen, Hardenberg, Dalfsen, Terschelling en Raalte, en de huurdersorganisatie, die haar huurders vertegenwoordigt, Stichting Huurdersbelangen Hardenberg, Verenigd Huurbelang Ommen en De Brandaris. Dit reglement is geldig met ingang van 1 april 2018 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 De Veste 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 De Veste 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. De start van de uitvoering van de sloop zal niet eerder plaatsvinden dan 18 maanden na deze bekendmaking en de start uitvoering van renovatie zal niet eerder plaatsvinden dan 3 maanden na deze bekendmaking.

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.

- 4.2. De Veste 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). De Veste 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 De Veste in de gelegenheid te stellen om onderhoud aan het gehuurde uit te kunnen voeren. In het geval van (groot) planmatig onderhoud, zal De Veste deze werkzaamheden op redelijke termijn aankondigen. Daarbij zal De Veste de uit te voeren werkzaamheden omschrijven en de (voorlopige) planning van deze werkzaamheden vermelden.

Artikel 6 - Informatieverstrekking renovatie

- 6.1 Huurder is gehouden om De Veste in de gelegenheid te stellen om renovatie aan het gehuurde uit te voeren, als De Veste 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 Veste vermoed redelijk te zijn indien tenminste 70% van de betrokken huurders met het voorstel instemt.
- 6.2 De Veste zal in haar voorstel voor renovatie 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 De Veste 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 De Veste dit in haar voorstel uiteenzetten en zoveel mogelijk specificeren.
- 6.4 Indien optionele renovatiewerkzaamheden worden aangeboden, zal De Veste 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 De Veste 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 De Veste, afhankelijk van de respons op het voorstel, ook nadien besluiten. Huurder mag zich tijdens het huisbezoek laten bijstaan door een derde.
- 6.6 In haar voorstel zal De Veste 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 De Veste 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 De Veste bepaald heeft dat de huurovereenkomst geëindigd is.
- 7.2 De Veste 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 door De Veste;
 - 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 De Veste aan huurder bevestigd, en zullen door huurder voor akkoord getekend worden.

Huurder mag zich tijdens het huisbezoek laten bijstaan door een derde.

- 7.4 De Veste zal huurder met informatie en tips ondersteunen bij het zoeken naar een nieuwe woning.
- 7.5 De Veste zal overgaan tot het daadwerkelijk opzeggen van de huurovereenkomst, met inachtneming van de wettelijke termijnen en formaliteiten.

Artikel 8 - Communicatie gedurende uitvoering

- 8.1 Tijdens het gehele proces van herhuisvesting, sloop of renovatie is de wijkconsulent van De Veste, het vaste aanspreekpunt voor de huurder. De wijkconsulent zal, indien van toepassing, een persoonlijk gesprek met huurder voeren en huurder ondersteunen ten aanzien van procedures en regelingen.
- 8.2 De wijkconsulent is bereikbaar tijdens de kantooruren van De Veste voor vragen en/of klachten van huurders tijdens de uitvoer van de werkzaamheden. De wijkconsulent is middels e-mail en telefonisch te bereiken. Wanneer er behoefte is aan persoonlijk contact is een afspraak mogelijk.
- 8.3 De huurders worden regelmatig per e-mail 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 De Veste op te leveren. Huurders die zelf hun huurovereenkomst opzeggen op een datum vóór de in het planbesluit vast te stellen peildatum, kunnen geen rechten aan dit reglement ontleen. Deze huurders moeten de woning opleveren in verhuurbare staat, conform hun huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene huurvoorwaarden.

Bij opzegging, door huurder of De Veste, 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 Bij groot onderhoud of renovatie die niet mogelijk is in bewoonde staat zal in het planbesluit duidelijk worden omschreven wat er van de huurder verwacht wordt, de mate waarin de huurder het gehuurde moet ontruimen voor de duur van de werkzaamheden, en de wijze van oplevering hiervan aan De Veste.

9.3 Bij groot onderhoud of renovatie waarbij huurder in de woning kan verblijven, zal in het planbesluit duidelijk worden omschreven 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 en renovatie die mogelijk is in bewoonde staat, komt de huurder niet in aanmerking voor een aanbod van De Veste voor al dan niet tijdelijke vervangende huisvesting. Voor renovatie 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 renovatie

11.1 De huurder die vanwege renovatie zijn woning moet verlaten heeft recht op vervangende huisvesting in een wisselwoning. De Veste probeert 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, wordt verwacht dat hij de wisselwoning schoon en in goede staat oplevert. 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. De Veste 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, krijgt voorrang bij toewijzing van de nieuwbouwwoningen in het projectgebied. Bij de toewijzing zal huurder moeten voldoen aan de geldende toewijzingscriteria met betrekking tot huishoudinkomen en gezinssamenstelling.
- 12.2 Toewijzing van de nieuwbouwwoningen gebeurt, met inachtneming van de geldende toetsingscriteria van De Veste voor deze woningen.
- 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.
- 12.4 Zodra huurder naar de gerealiseerde nieuwbouw kan verhuizen, moet hij de tijdelijke huisvesting schoon en in goede staat 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. De Veste 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, binnen de mogelijkheden die daarvoor bestaan, voorrang als herstructureringskandidaat boven gewone woningzoekenden en andere urgenten.

4. Leefbaarheid

Artikel 13 - Onderhoud na besluit tot sloop en renovatie

- 13.1 Vanaf het moment dat De Veste 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 de woning.
- 13.2 De Veste kan van het voorgaande afwijken als in de woning op aantoonbare medische gronden onverwijld aanpassingen noodzakelijk zijn én er op dat tijdstip op korte termijn geen geschikte alternatieve woonruimte beschikbaar is.
- 13.3 De Veste 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. De Veste 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. De Veste zal redelijke maatregelen nemen om de onbewoonde woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien.
- 14.2 In geval van overlast maakt de De Veste afspraken met politie en gemeente 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 de woning, waarbij de huurder in sommige gevallen de woning zelf tijdelijk of definitief dient te verlaten, kan leiden tot verschillende aanspraken van de huurder op de De Veste.
- Of huurder aanspraken heeft, en zo ja welke, hangt af van de omstandigheden van het geval. De Veste zal huurder in het licht van die omstandigheden in het planbesluit een afgewogen vergoedingsregeling aanbieden. 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.
- 15.2 De Veste 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 samenwerkend opstelt naar De Veste.

Artikel 16 - Ongemakkenvergoeding

- 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 De Veste 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 toelaten. De Veste kan hem hiervoor, als er sprake is van extreme overlast, een vergoeding aanbieden. Dit zal van de omstandigheden, en in het bijzonder van de aard van de werkzaamheden, afhangen en wordt beoordeeld door De Veste.

Artikel 17 - Verhuiskostenvergoeding bij renovatie

- 17.1 Indien een verhuizing noodzakelijk is ten gevolge van renovatie van de woning, zal De Veste de 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 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 en niet leidend voor de in het planbesluit vast te stellen hoogte van de vergoeding waar huurders van onzelfstandige woonruimten aanspraak op kunnen maken. De Veste hanteert voor een onzelfstandige woonruimte het uitgangspunt dat wanneer de huurder definitief verhuist 25% van deze vergoeding ontvangt.
- 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 In het planbesluit kan worden bepaald dat de verhuiskostenvergoeding bedoeld in dit artikel in twee of meer termijnen wordt uitbetaald aan de huurder, waarbij uitgangspunt is het eerste deel ter grootte van 75% na voorinspectie en het tweede deel ter grootte van 25% na inlevering van de sleutels.

Artikel 18 - Verhuiskostenvergoeding bij sloop

- 18.1 Indien een verhuizing noodzakelijk is in verband met sloop van het gehuurde, zal De Veste 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. Waar het een WMO-voorziening betreft worden deze, indien technisch/bouwkundig en tegen redelijke kosten, door De Veste overgeplaatst naar de nieuwe woning, mits dit een woning van De Veste is.
- 19.2 In het geval van sloop, renovatie of groot onderhoud 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. De Veste kan hier van afwijken en een vergoeding verstrekken, indien zij meent dat deze regeling onredelijk uitpakt. Het moet daarbij gaan om aanpassingen die zijn aangebracht voor de peildatum conform het ZAV-beleid van De Veste, de ZAV wordt achtergelaten en deze een verbetering of toevoeging van de woning inhoudt.
- 19.3 Indien van toepassing is de hoogte van de ZAV-vergoeding gebaseerd op de door huurder onder overlegging van de facturen aan te tonen nieuwwaarde van de voorziening minus de afschrijvingstermijn zoals gehanteerd in het ZAV-beleid van De Veste.

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 Veste 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.
- Huurgewenning geldt voor een periode van drie jaar.
 In het eerste jaar bedraagt de huurgewenning 75% van het verschil tussen de oude huur, de te betalen huur na aftrek van de eventuele huurtoeslag en de aftrek van het drempelbedrag van € 25,- .
 In het tweede jaar bedraagt de huurgewenning 50% van het verschil tussen de oude huur, de te betalen huur na aftrek van de eventuele huurtoeslag en de aftrek van het drempelbedrag van € 25.
 In het derde jaar bedraagt de huurgewenning 25 % van het verschil tussen de oude huur, de te betalen huur na aftrek van de eventuele huurtoeslag en de aftrek van het drempelbedrag van € 25.
- De hoogte van de huurgewenning wordt voor een periode van drie jaar vastgesteld en gaat in op de ingangsdatum van de nieuwe huurovereenkomst. Toekomstige huurverhogingen worden niet meegerekend.
- De huurgewenning wordt maandelijks giraal uitbetaald.

Artikel 21 - Overige vergoedingen en hulp in natura

- 21.1 De Veste 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 De Veste laat uitvoeren.
- 21.2 De Veste zal een huurder die in verband met sloop of renovatie naar een andere woning moet verhuizen, een compensatie aanbieden voor de dubbele huur die deze huurder verschuldigd is over de periode van de feitelijke verhuizing. De huurprijs van de te slopen/te renoveren woning blijft gehandhaafd ten tijde van de bewoning van de wisselwoning. Indien deze huurprijs lager is dan de huurprijs van de te slopen/te renoveren woning, geldt de laagste huurprijs.
- 21.3 De Veste 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 Geschillencommissie waar De Veste bij aangesloten is. Indien een of beide partijen het niet eens zijn met de uitspraak van de Geschillencommissie, 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 Veste verzoeken in zijn of haar geval van het sociaal statuut af te wijken. De Veste 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 De Veste voorafgaande schriftelijke toestemming gegeven heeft voor deze onderhuur en de regeling niet expliciet heeft uitgesloten.
- 23.3 De Veste legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit sociaal statuut.