

Reglement

sloop en woningverbetering

deltaWonen

Zwolle, november 2016



INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3
Hoofdstuk 1 Algemeen	4
Hoofdstuk 2 Leefbaarheid in het sloop- en woningverbeteringsgebied	9
Hoofdstuk 3 Sloop onder beëindiging van de huurovereenkomst	10
Hoofdstuk 4 Financiële regelingen bij sloop onder beëindiging van de huurovereenkomst	13
Hoofdstuk 5 Woningverbetering met instandhouding van de huurovereenkomst	15
Hoofdstuk 6 Slotbepalingen	18

Inleiding

Reglement inzake Sloop en Woningverbetering als bedoeld in artikel 55 b lid 1 Woningwet ten aanzien van de woningvoorraad van Woningstichting deltaWonen te Zwolle, hierna te noemen: 'het Reglement'.

In dit Reglement legt deltaWonen haar algemene beleid vast inzake het slopen en het treffen van ingrijpende wijzigingen aan haar woongelegenheden. Ook de wijze waarop huurders van die woongelegenheden in dit proces worden betrokken wordt beschreven.

Het Reglement heeft tot doel:

- het sloop- en woningverbeteringsproces inzichtelijk te maken;
- de rechten en plichten van huurders en verhuurder weer te geven;
- de betrokkenheid van de huurders te bevorderen;
- de informatievoorziening te optimaliseren.

Het Reglement zal als basisdocument gelden en bevat een pakket aan voorwaarden dat bij de vaststelling van een Sociaal Plan in project specifieke situaties als uitgangspunt geldt.

Het Reglement is in overleg met de huurdersorganisatie Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen vastgesteld en treedt per 1 januari 2017 in werking.

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1 Begripsomschrijving

Woning

Zelfstandige woonruimte met een eigen toegang die door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Huurder

- a. De huurder die een woning huurt van deltaWonen;
- b. De medehuurder in de zin van de artikelen 7:266 en 7:267 van het Burgerlijk Wetboek van de onder a genoemde woning;
- c. Degene die de zelfstandige woonruimte met instemming van verhuurder, geheel onderhuurt van de huurder;
- d. De persoon bedoeld in artikel 7:268 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

Huishouden

Een alleenstaande of twee of meer personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

Huurovereenkomst

Een overeenkomst aangaande woonruimte die voor onbepaalde tijd is afgesloten tussen huurder en verhuurder, en die betrekking heeft op een woning.

Huurderorganisatie

De Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen

Bewonerscommissie

Een groep huurders die de belangen behartigt van alle huurders in één of meer dicht bij elkaar gelegen woningcomplexen.

Klankbordgroep

De vertegenwoordiging van huurders van woningen die deel uitmaken van een complex waarop ingrijpende woningverbetering en/of sloop van toepassing is.

Sociaal Plan

Document dat op basis van dit Reglement ten aanzien van een complex dat is aangewezen om te worden gesloopt of vernieuwd wordt opgesteld en waarin de rechten en plichten van huurders zijn opgenomen.

Sloop: definitie uitgebreid

Het afbreken van de woning; daarbij kan het zowel gaan om volledige sloop als om het slopen van de binnenzijde van een woning met het doel om een nieuw woningtype te realiseren (bijvoorbeeld ontduplexen).

Woningverbetering

Een ingrijpende wijziging aan de woning.

Peildatum

De datum waarop het Sociaal Plan in werking treedt.

Aanvangsdatum

De datum waarop de start van de sloop of woningverbetering is gepland.

Wijkvernieuwingsurgent

Huurder die vanwege sloop de woning moet verlaten en om die reden voorrang heeft op andere woningzoekenden.

Passende huurprijs

- a. Huurprijs van een woning die in aanmerking komt voor huurtoeslag;
- b. De regelgeving over passend toewijzen is van toepassing.

Tijdelijke woonruimte

Woonruimte die tijdelijk, voor de duur van het verbeteringsproject, aan de huurder ter beschikking wordt gesteld.

Huurovereenkomst tijdelijke woonruimte

(Huur)overeenkomst betreffende woonruimte die een gebruik betreft dat naar zijn aard van korte duur is, namelijk voor de duur van het woningverbeteringsproject en waarin de verhuur en/of het gebruik van de tijdelijke woonruimte met de specifieke huurvoorwaarden zijn geregeld.

Huurgewenning bij sloop

Een tijdelijke korting op de huurprijs van de nieuwe woning.

ZAV

Zelf Aangebrachte Voorzieningen.

ZAV-beleid

Het beleid dat deltaWonen heeft ontwikkeld in verband met de door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in/aan/bij de woning en het recht op een vergoeding voor die voorzieningen die de verhuurbaarheid van de woning ten goede komen.

70% criterium

Een complexgewijze woningverbetering wordt vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders met het voorstel voor woningverbetering instemt.

Verbetervoorstel

Voorstel van deltaWonen met beschrijving van de geplande maatregelen voor de woningverbetering en de daarmee samenhangende consequenties voor huurder.

Artikel 2 Overlegwet

In de Wet op het overleg huurders/verhuurders (de Overlegwet) is geregeld over welke onderwerpen overleg met huurders (vertegenwoordigers) dient plaats te vinden, en de manier waarop dit moet gebeuren. DeltaWonen is aan deze Overlegwet gebonden.

In het Reglement komen onderwerpen aan bod waarover deltaWonen overleg moet voeren met de huurdersorganisatie die is opgericht ten behoeve van de gehele woningvoorraad van deltaWonen.

De Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen, hierna te noemen: 'de Bewonersraad', behartigt de belangen van alle huurders van deltaWonen en is, als het gaat om het vaststellen of wijzigen van het algemeen beleid van deltaWonen, namens alle huurders de gesprekspartner van deltaWonen.

Met het oog daarop heeft deltaWonen ten aanzien van de vaststelling van dit Reglement overleg gevoerd met de Bewonersraad.

Ten aanzien van project specifieke plannen en de vaststelling van een Sociaal Plan gaat deltaWonen het overleg aan met de betrokken huurders door middel van een bewonerscommissie/klankbordgroep of in kleinere complexen met de huurders gezamenlijk.

Artikel 3 Besluitvorming en betrokkenheid huurders

§ 3.1 Noodzaak

Sloop of verbetering van woningen, complexen en/of hele wijken kunnen noodzakelijk zijn om de woningvoorraad te laten aansluiten op de eisen van de tijd en de wensen en behoeftes van de doelgroep.

§ 3.2 Informeren Centrale Bewonersraad en huurders

- deltaWonen informeert vanuit het Strategisch Voorraadbeheer de Centrale Bewonersraad op hoofdlijnen over voorgenomen besluiten tot sloop en/of woningverbetering van het woningbezit. De Centrale Bewonersraad kan gebruik maken van haar adviesrecht.
- deltaWonen informeert jaarlijks de Centrale Bewonersraad over de geplande verbeteringsprojecten voor het volgende jaar.
- deltaWonen informeert schriftelijk op complexniveau de huurders van het complex waar sloop of woningverbetering ingezet gaat worden over de voorgenomen plannen.

§ 3.3 Bewonerscommissie of klankbordgroep

deltaWonen bespreekt de voorgenomen plannen als bedoeld in § 3.2 op complexniveau met de bewonerscommissie. Indien er geen bewonerscommissie actief is, bespreekt deltaWonen de plannen met een speciaal daartoe op te richten klankbordgroep. Ingeval het een complex van minder dan 25 wooneenheden omvat, overlegt deltaWonen met alle huurders gezamenlijk.

§ 3.4 Inzicht in plannen en besluitvorming

deltaWonen zal tijdens het overleg met de bewonerscommissie/klankbordgroep en de huurders inzicht geven in de voorgenomen sloop- of woningverbeteringsplannen. De huurders zullen daarnaast op de hoogte worden gesteld van de rechten en plichten die zij hebben in het kader van het sloop- of woningverbeteringsproces. In geval van sloop informeert deltaWonen de huurders over het genomen besluit. Bij woningverbetering waarbij het 70% deelname criterium van toepassing is, informeert deltaWonen de huurders zodra 70% van de huurders met het verbetervoorstel akkoord is gegaan.

§ 3.5 Ondersteuning klankbordgroep

deltaWonen hecht waarde aan de betrokkenheid van haar huurders bij de voorgenomen plannen en wil die betrokkenheid stimuleren. Met het oog daarop stelt deltaWonen zo nodig een budget ter beschikking aan huurders die zich organiseren in een klankbordgroep ten behoeve van het complex waar sloop- of woningverbeteringsplannen in ontwikkeling zijn.

Artikel 4 Betrokkenheid huurders bij woningverbetering

deltaWonen wil de betrokkenheid en/of zelfredzaamheid van huurders ten aanzien van werkzaamheden in/aan de woning stimuleren. Een methode daarvoor is het **toepassen van een "verdienmodel"**. Hierbij kunnen huurders in ruil voor het zelf uitvoeren van (voorbereidende) klusjes aanspraak maken op ondersteuning van de aannemer voor zaken die zij zelf niet kunnen. Een voorbeeld hiervan is het zelf schoonmaken van een vertrek na de werkzaamheden.

Afspraken hierover worden op projectniveau gemaakt met de bewonerscommissie/ klankbordgroep en vastgelegd in de bewonersbrochure of Sociaal Plan.

Artikel 5 Bevordering leefbaarheid, stimulering wijkeconomie en sociale cohesie

deltaWonen wil daar waar mogelijk meewerken aan een duurzame samenleving, zowel op het gebied van woningverbetering als ook op maatschappelijk en sociaal-cultureel gebied. De woningverbetering biedt kansen om vanuit een signalerende rol betrokken (hulpverlenings-)instanties in te schakelen wanneer het welzijn van een bewoner daar aanleiding voor geeft.

deltaWonen ondersteunt bij verbeterprojecten binnen de mogelijkheden initiatieven van de bewonerscommissie, klankbordgroep en/of huurders met als doel het bevorderen van de leefbaarheid en/of onderlinge betrokkenheid binnen het complex en/of de wijk. deltaWonen heeft in dit kader een ondersteunende rol m.b.t. de verbinding naar andere instanties en organisaties, zoals bijvoorbeeld het Sociaal Wijkteam en de gemeente.

deltaWonen stimuleert en ondersteunt in het kader van woningverbetering initiatieven van bouwbedrijven, die als doel hebben het bevorderen van maatschappelijke en economische participatie. Dit kan bijvoorbeeld door het creëren van werkervaringsplekken binnen het project.

Hoofdstuk 2 Leefbaarheid in het sloop- en woningverbeteringsgebied

§ 2.1 Beheer van woningen en/of wijk

Om de leefbaarheid tijdens het sloop- en woningverbeteringsproces op peil te houden, maakt deltaWonen in overleg met de bewonerscommissie/klankbordgroep afspraken over het beheer van de woningen en/of de wijk waarin het complex zich bevindt. Uitgangspunt daarbij is dat snel en adequaat gereageerd kan worden op verslechtering van de leefbaarheid.

De afspraken betreffen in ieder geval:

- het onderhoud van het complex, tuinen en straten
- beheer van lege woningen (bijvoorbeeld tijdelijke verhuur bij langdurig leegstand)
- aanspreekpunt voor klachten.

De afspraken worden vastgelegd in het Sociaal Plan.

§ 2.2 Externe instanties

deltaWonen neemt het initiatief om voor zover noodzakelijk externe instanties te betrekken bij de totstandkoming en uitvoering van afspraken rondom leefbaarheid.

§ 2.3 Betrokkenheid huurders

Daar waar mogelijk worden de bewonerscommissie/klankbordgroep en huurders actief betrokken bij de uitvoering van de leefbaarheidsafspraken.

Hoofdstuk 3 Sloop/woningverbetering onder beëindiging van de huurovereenkomst

§ 3.1 Proces beëindiging huurovereenkomst

§ 3.1.1 Onderling overleg

Als woningverbetering van de woningen niet mogelijk is met voortzetting van de huurovereenkomst, moet de huurovereenkomst worden beëindigd. DeltaWonen streeft er naar om de beëindiging van de huurovereenkomst in onderling overleg met de huurders tot stand te laten komen.

§ 3.1.2 Opzeggingsgrond

Parallel aan het overleg inzake de beëindiging zal deltaWonen voor het geval het overleg met de huurder niet leidt tot overeenstemming, het juridisch traject starten. DeltaWonen zegt daarvoor de huurovereenkomst met de huurders schriftelijk en met inachtneming van de wettelijke opzegtermijn op, om reden dat deltaWonen de woningen dringend nodig heeft voor eigen gebruik.

§ 3.1.3 Juridisch traject

Als huurders niet instemmen met de opzegging zoals bedoeld in § 3.1.1 van dit hoofdstuk, wordt een gerechtelijke procedure gestart ter beëindiging van de huurovereenkomst.

§ 3.2 Informatietraject bij sloop

§ 3.2.1 Opstellen Sociaal Plan

Tijdig voor aanvang van de sloopwerkzaamheden stelt deltaWonen op basis van dit Reglement in overleg met de bewonerscommissie/ klankbordgroep een Sociaal Plan vast. In het Sociaal Plan worden in ieder geval de volgende onderwerpen vastgelegd:

- de rechten en plichten van de huurders van het betreffende complex opgenomen.
- beschrijving van het sloop/woningverbeteringsgebied met adressen en huisnummers
- de wijze waarop huurder vervangende woonruimte krijgt
- de ingangsdatum (peildatum) van het Sociaal Plan
- recht op verhuiskostenvergoeding en afspraken omtrent uitbetaling
- afspraken rondom leefbaarheid in het sloop/vernieuwingsgebied
- afspraken rondom terugkeer
- hardheidsclausule

§ 3.2.2 Informatie huurders

Ten minste twaalf maanden voor de aanvang van de sloopwerkzaamheden ontvangen huurders een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst, tenzij in overleg met de

bewonerscommissie/klankbordgroep anders is bepaald. De huurders ontvangen van deltaWonen een exemplaar van het vastgestelde Sociaal Plan.

§ 3.2.3 Persoonlijk contact / huisbezoek

Ruim voordat deltaWonen conform de wettelijke opzegtermijn (minimaal 3 en maximaal 6 maanden voor de geplande sloopdatum) de huurovereenkomst beëindigt, maakt deltaWonen een afspraak voor een huisbezoek bij de huurders. Doel van dat huisbezoek is:

- huurder informeren over de procedure in het kader van de sloop
- huurder informeren over zijn/haar rechten en plichten;
- inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de (on)mogelijkheden om deze te realiseren binnen de afspraken van woonruimteverdeling en/of toewijzingsbeleid;
- het inventariseren van mogelijke knelpunten.

§ 3.2.4 Vastleggen afspraken

De gemaakte afspraken worden schriftelijk vastgelegd in een door huurder en deltaWonen ondertekend verslag. Huurder heeft recht op een afschrift van dit verslag.

§ 3.3 Wijkvernieuwingsurgentie

Vanaf de peildatum worden de huurders, die als woningzoekende staan ingeschreven, in het woningzoekendensysteem aangemerkt als wijkvernieuwingsurgent. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- aan medehuurlers of samenwoners wordt geen urgentie toegekend. Zij worden geacht met de hoofdhuurder mee te verhuizen;
- huurders die nog niet zijn ingeschreven als woningzoekende, worden verzocht dit alsnog te doen, zodat ook zij kunnen worden aangemerkt als wijkvernieuwingsurgent;
- vanaf de peildatum is inschrijving als woningzoekende voor huurders op wie het Sociaal Plan van toepassing is gratis;
- over de wijze waarop en de mate waarin de te vertrekken huurders voorrang krijgen worden per project afspraken gemaakt. Deze afspraken worden vastgelegd in het Sociaal Plan.

§ 3.4 Terugkeren in de "oude" wijk

Voormalige huurders van deltaWonen uit het vernieuwingsgebied, die ten tijde van hun verhuizing naar een vervangende huur- of koopwoning als wijkvernieuwingsurgent zijn aangemerkt, hebben bij een voldoende aanbod van woningen, recht op terugkeer naar hun "oude" wijk. Daarbij gelden de hieronder genoemde uitgangspunten.

- Huurders dienen bij terugkeer te voldoen aan de op dat moment geldende passendheidscriteria op het gebied van bijvoorbeeld inkomen, gezinssamenstelling en/of doelgroep.

- Voor het geval meerdere gegadigden, die voldoen aan de criteria zoals in het vorige punt bedoeld, belangstelling hebben voor een woning, stelt deltaWonen voorrangsregels op voor de volgorde van toewijzing.
- Wijkvernieuwingsurgente die nog in een sloopwoning verblijven hebben altijd de hoogste voorrang.
- Per project wordt het vernieuwingsgebied, waarop de terugkeerregeling van toepassing is, vastgesteld in overleg met de bewonerscommissie/ klankbordgroep.
- Per project worden afspraken gemaakt over de termijn waarbinnen terugkeerders hun voorrangstatus mogen gebruiken.
- Terugkeerders zijn zelf verantwoordelijk om van hun voorrangstatus gebruik te maken.
- Afspraken over de volgorde van toewijzing, voorrangscriteria en overige voorwaarden bij uitverhuizing en/of terugkeer worden per project vastgelegd in het Sociaal Plan.

§ 3.5 Einde Sociaal Plan

Het Sociaal Plan eindigt op het moment dat de laatste woning in het vastgestelde vernieuwingsgebied is toegewezen. Vanaf dat moment verliezen de betreffende huurders hun status van wijkvernieuwingsurgent en/of terugkeerder.

§ 3.6 Huurprijs tot aan de sloop/vernieuwing

De huurprijs wordt vanaf de vastgestelde peildatum bevroren.

§ 3.7 Onderhoud tijdens wijkvernieuwingsurgentie

Vanaf de peildatum van het Sociaal Plan wordt het onderhoud aan de woningen beperkt tot het hoogst noodzakelijke. Gebreken worden zo goed mogelijk hersteld en de woningen worden wind- en waterdicht gehouden.

Hoofdstuk 4 Financiële regelingen bij sloop/woningverbetering onder beëindiging van de huurovereenkomst

§ 4.1 Recht op verhuiskostenvergoeding

Een huurder die met deltaWonen een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft, en zijn woning definitief moet verlaten in verband met sloop/woningverbetering, heeft recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding.

Op huurders die de huurovereenkomst opzeggen tegen een datum die is gelegen vóór de peildatum, is het Sociaal Plan niet van toepassing. Zij komen niet in aanmerking voor een verhuiskostenvergoeding.

§ 4.2 Hoogte van de verhuiskostenvergoeding

Voor zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen geldt de wettelijke minimumvergoeding. De hoogte van de vergoeding wordt jaarlijks per 1 maart door de overheid vastgesteld (indexering).

Voor onzelfstandige woningen geldt geen wettelijke minimumvergoeding in de verhuis- en inrichtingskosten. Per project maakt deltaWonen daar afspraken over.

De datum waartegen de bewoner de huur opzegt, is bepalend voor de hoogte van de verhuiskostenvergoeding. De bewoner ontvangt de vergoeding die gelijk is aan het geldende wettelijke minimum voor de verhuiskostenvergoeding op de datum waartegen de huurovereenkomst is opgezegd.

§ 4.3 Wijze en moment van uitbetaling verhuiskostenvergoeding

Per project worden de wijze en het moment van uitbetaling van de verhuiskostenvergoeding, in overleg met de bewonerscommissie/klankbordgroep afgesproken. De afspraken worden opgenomen in het Sociaal Plan. DeltaWonen kan zich op het moment van uitbetaling beroepen op verrekening als de huurder nog een (huur)schuld bij haar heeft openstaan.

§ 4.4 Huurvrije periode van één maand

Wijkvernieuwingsurgente hoeven de laatste maand huur van hun oude woning niet meer te betalen om daarmee dubbele woonlasten te voorkomen. Daarbij maakt het niet uit of zij naar een andere huurwoning of koopwoning verhuizen. Terugkeerders hebben bij het opzeggen van hun tijdelijke huurwoning in verband met terugkeer in de wijk geen recht op deze huurvrije periode van één maand.

§ 4.5 Verhuiskosten bij terugkeer

DeltaWonen bepaalt per project of terugkeerders recht hebben op een aanvullende verhuiskostenvergoeding en zo ja wat de hoogte van de eventuele vergoeding is.

§ 4.6 Huurgewenningsbijdrage

DeltaWonen zal per project beoordelen of het toepassen van een huurgewenningsbijdrage noodzakelijk is en zo ja, onder welke voorwaarden. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de inkomenssituatie van de huurders van een complex in samenhang met het verschil tussen de gemiddelde netto huur en de streefhuur van de nieuwe woning. Ingeval de huurgewenningsbijdrage van toepassing is zal dit, samen met de bijbehorende voorwaarden worden vastgelegd in het Sociaal Plan.

§ 4.7 Afspraken inzake zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

DeltaWonen hanteert ZAV-beleid. Het gaat dan om zelf aangebrachte voorzieningen die de verhuurbaarheid van de woning ten goede komen.

Per project maakt deltaWonen met de bewonerscommissie/klankbordgroep afspraken over eventuele door huurders zelf aangebrachte voorzieningen. Deze afspraken hebben alleen betrekking op voorzieningen die **met toestemming** van deltaWonen zijn aangebracht vóórdat deltaWonen de woningverbetering van het betreffende complex bekend heeft gemaakt bij de huurders.

Hoofdstuk 5 Woningverbetering met instandhouding van de huurovereenkomst

§ 5.1 Beoordeling door deltaWonen

Woningverbetering kan in sommige gevallen worden doorgevoerd onder voortzetting van de huurovereenkomst. Indien hier sprake van is, beoordeelt deltaWonen per project of de voorgenomen woningverbeteringsplannen, niet zijnde groot onderhoud (ook wel genoemd dringende werkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW), tijdelijke verhuizing noodzakelijk maken.

§ 5.2 Uitvoering in bewoonde of onbewoonde staat

Indien deltaWonen oordeelt dat de werkzaamheden in bewoonde staat uitgevoerd kunnen worden, zullen huurders tijdens de werkzaamheden in hun woning blijven wonen, tenzij er sprake is van een medische indicatie (zie § 5.3).

Indien deltaWonen van mening is dat de werkzaamheden niet in bewoonde staat uitgevoerd kunnen worden, moeten huurders hun woning tijdelijk verlaten. In dat geval ontstaat er recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding (zie ook § 5.8).

§ 5.3 Medische indicatie

Op grond van een medische indicatie kan deltaWonen in overleg met een huurder besluiten dat een tijdelijk verblijf elders genoodzaakt is. In dat geval zal deltaWonen binnen de mogelijkheden tijdelijk een alternatief verblijf faciliteren (bijvoorbeeld een woning op een vakantiepark). Ingeval van een tijdelijk verblijf zijn bijkomende kosten (bijvoorbeeld reiskosten) voor rekening van huurder.

§ 5.4 Informatietraject huurders mondeling en schriftelijk

Tijdig voor aanvang van de werkzaamheden maakt deltaWonen met de bewonerscommissie/klankbordgroep afspraken over de uitvoering van de werkzaamheden en relevante zaken zoals de overlast beperkende maatregelen. De afspraken worden vastgelegd in een bewonersbrochure. Daarin staan in ieder geval de volgende onderwerpen:

- de uit te voeren werkzaamheden
- de overlast en het pakket aan overlast beperkende maatregelen
- voor zover van toepassing vergoedingen (zie § 5.7 en 5.8).
- in geval van uitvoering in onbewoonde staat het vertrek naar en terugkeer uit de tijdelijke woonruimte en het gebruik van de tijdelijke woonruimte
- de wijze van uitbetaling van de wettelijke verhuiskostenvergoeding
- namen van de contactpersonen voor de huurders tijdens de werkzaamheden
- informatie rondom bereikbaarheid van deze contactpersonen

Daarnaast ontvangen huurders tijdig voor aanvang van de werkzaamheden (via de uitvoerende aannemer) een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst, tenzij in overleg met de bewonerscommissie/klankbordgroep anders is bepaald.

De huurders ontvangen van deltaWonen (via de aannemer) een exemplaar van de bewonersbrochure.

§ 5.5 Voorstel voor woningverbetering

Tijdig voor aanvang van de werkzaamheden legt deltaWonen (via de aannemer) ter instemming een verbetervoorstel voor aan de huurders.

In dit voorstel zijn in ieder geval opgenomen:

- doel van de woningverbetering
- de werkzaamheden vallend onder de woningverbetering
- de werkzaamheden vallend onder groot onderhoud
- de overlast en een verwijzing naar de overlast-beperkende maatregelen
- uitvoering van de werkzaamheden wel/niet in bewoonde staat
- consequenties voor de huur
- eventuele vergoedingen die van toepassing zijn.

§ 5.6 Huisbezoek

Tijdig voor de aanvang van de werkzaamheden neemt deltaWonen (via de aannemer) contact op met de huurders voor het inplannen van een huisbezoek. Dit huisbezoek kan gecombineerd worden met de technische opname van de woning. In ieder geval komen aan de orde:

- uitleg over de werkzaamheden en de planning
- uitleg over de overlast en overlast beperkende maatregelen
- uitleg over de verhuiskostenvergoeding en het gebruik van een wisselwoning ingeval de werkzaamheden in onbewoonde staat worden uitgevoerd
- het verkrijgen van toestemming van huurder in het kader van de 70% regeling aan de hand van het verbetervoorstel
- het inventariseren van eventuele knelpunten, zowel technisch als sociaal.

§ 5.7 Financiële vergoedingen bij uitvoering in bewoonde staat

DeltaWonen bepaalt per project of een huurder voor een vergoeding in aanmerking komt in verband met werkzaamheden (niet zijnde schade) die gevolgen hebben voor de vloer, ramen en/of wanden. In voorkomende situaties mag in overleg tussen deltaWonen en huurder van deze bedragen worden afgeweken.

Conform beleid van deltaWonen gelden de volgende bedragen als uitgangspunt:

- **Vloeren: vergoeding van € 25,00 per m², uit te betalen aan huurder of een afspraak met een vloerenleverancier die voor hetzelfde bedrag levert én legt.**
- **Wanden: vergoeding van € 12,00 per m².**
- **Raambekleding: vergoeding van € 50,00 per m².**

§ 5.8 Financiële vergoeding bij uitvoering in onbewoonde staat

Ingeval huurders op grond van het bepaalde bij artikel 1 hun woning tijdelijk moeten verlaten, heeft een huurder, die met deltaWonen een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft, recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- de huurder die zijn woning tijdelijk verlaat en vervolgens – nadat de woning is vernieuwd – weer terugkeert, heeft recht op éénmaal de verhuiskostenvergoeding.
- deltaWonen kan zich op het moment van uitbetaling beroepen op verrekening als de huurder nog een (huur)schuld bij haar heeft ontstaan;

§ 5.9 Tijdelijke huisvesting bij uitvoering in onbewoonde staat

Wanneer dit in verband met de werkzaamheden noodzakelijk is zoals bedoeld in § 5.2 zullen huurders tijdelijk op een andere wijze worden gehuisvest. DeltaWonen maakt in overleg met de bewonerscommissie/klankbordgroep afspraken over de duur en voorwaarden van het tijdelijk verblijf.

De vorm van het tijdelijk verblijf is ter beoordeling aan deltaWonen.

De afspraken worden opgenomen in het Sociaal Plan.

§ 5.10 Huurprijs na woningverbetering

De woningverbetering kan aanleiding zijn om de huurprijs te verhogen. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de woning ook na verbetering een voor de huurder bereikbare huur blijft houden.

De nieuwe huurprijs gaat in per de eerste van de volgende maand na de maand waarin de verbeterde woning wordt opgeleverd.

Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

§ 6.1 Klachtenadviescommissie

Als een huurder het niet eens is met zaken die zijn geregeld in het Reglement, kan de huurder een klacht indienen bij deltaWonen. Als de huurder ontevreden is over de wijze waarop deltaWonen de klacht afhandelt en/of het niet eens is met de oplossing die door deltaWonen wordt voorgesteld, kan huurder de klacht voorleggen aan de Klachtenadviescommissie.

§ 6.2 Huurcommissie / Kantonrechter

Niet alle klachten worden door de Klachtenadviescommissie in behandeling genomen. Voor klachten over een huurverhoging kunnen huurders terecht bij de Huurcommissie of Kantonrechter.

§ 6.3 Geschillencommissie Woonruimteverdeling

Voor klachten over de woonruimteverdeling kunnen huurders terecht bij de Geschillencommissie Woonruimteverdeling.

§ 6.4 Hardheidsclausule

Wanneer een huurder door toepassing van een specifieke regeling uit dit Reglement onbedoeld onevenredig wordt benadeeld, kan deltaWonen op verzoek van de betrokken huurder van die regeling afwijken. DeltaWonen neemt zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen 30 dagen na dit verzoek een gemotiveerde beslissing. De beslissing wordt schriftelijk aan de betreffende huurder medegedeeld. In het Sociaal plan wordt eenzelfde hardheidsclausule opgenomen.

§ 6.5 Wijziging Reglement

Wijzigingen van het Reglement worden uitsluitend in overleg met de Bewonersraad doorgevoerd. In dat geval wordt een nieuw Reglement vastgesteld. Op de datum van inwerkingtreding van het nieuw reglement komt het vorige Reglement te vervallen.