

Sociaal Statuut

REGLEMENT VOOR RENOVATIE en (Groot) ONDERHOUD



Advies van de HPPG: 2 maart 2023

Vastgesteld in MT: 9 januari 2023

Inhoudsopgave

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

1. Algemene bepalingen

Artikel 1 - Definities

In dit reglement wordt verstaan onder:

Reguliere huurovereenkomst:

een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW, niet zijnde een huurovereenkomst voor gebruik naar aard van korte duur (art. 7:232 lid 2 BW), een gemeentelijke sloopwoning (art. 7:232 lid 4 BW), een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet, of een voor huurovereenkomst voor ten hoogste twee jaren (art. 7:271 lid 1 BW), aangegaan met een huurder behorend tot een daartoe door de minister aangewezen groep.

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).

Gemengd project:

een project dat meerdere werkzaamheden bevat die deels uit sloop, deels uit renovatie en/of deels uit (groot) onderhoud bestaan. Verhuurder zal bij gemengde projecten de werkzaamheden in het planbesluit en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie (sloop/renovatie/(groot) onderhoud) uitsplitsen.

Investeringsbesluit (planbesluit):

het definitieve besluit van verhuurder tot het uitvoeren van een specifiek project dat (mede) sloop, renovatie en/of groot onderhoud inhoudt. In het planbesluit wordt inhoudelijk niet ten nadele van de huurder van dit modelreglement afgeweken, maar zal worden vastgelegd:

- de geografische omvang van het projectgebied, waarmee de woningen worden vastgesteld waarvan de huurders aanspraak kunnen maken op de rechten die dit reglement 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.

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.

Hoofdverblijf:

de woonstede van de huurder, derhalve de plaats waar de huurder daadwerkelijk woont, overnacht en verblijft met zijn gezin, waar hij de zetel van fortuin heeft en zijn zaken behartigt, zijn goederen en eigendommen beheert en waarnaar de huurder telkenmale terugkeert.

Verhuurder:

Christelijke Woningstichting Patrimonium, kantoorhoudende aan de Peizerweg 136 te 9727 AP Groningen.

Wisselwoning:

tijdelijke huisvesting die verhuurder aan huurder ter beschikking stelt. Een wisselwoning kan zowel casco, volledig gestoffeerd en/ of gemeubileerd zijn.

Verhuizing:

het overbrengen van de inboedel van de ene woning naar een andere woning.

Zelfstandige woning:

een zelfstandige woning is een woning met een eigen toegangsdeur die de huurder van binnen en buiten op slot kan doen. In de woning moeten in elk geval aanwezig zijn: een eigen woon(slaap)kamer; een eigen keuken met aanrecht, aan- en afvoer voor water en een aansluitpunt voor een kooktoestel; een eigen toilet met waterspoeling.

Zelf aangebrachte voorzieningen:

een zelf aangebrachte voorziening of ZAV is een vaak bouwkundige zaak die in een huurwoning wordt aangebracht door de huurder. Het uitgangspunt in het huurrecht is dat huurders geen veranderingen mogen aanbrengen zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder, behalve als het gaat om veranderingen die bij het einde van de huur 'zonder noemenswaardige kosten' ongedaan gemaakt kunnen worden.

Sociaal Plan Wijkvernieuwing:

Om de wijkvernieuwing in goede banen te leiden is het Sociaal Plan Wijkvernieuwing opgesteld. Hierin staan afspraken tussen de gemeente, drie woningcorporaties in de stad (Nijestee, De Huismeesters en Patrimonium) en bewoners. Het Sociaal Plan Wijkvernieuwing bevat afspraken die gelden voor wijkvernieuwingprojecten van betrokken partijen in de hele stad. Zo is er één regeling voor de verhuiskostenvergoeding, die voor iedereen geldt. Daarnaast kunnen er per wijk aanvullende afspraken worden gemaakt. Als een huurder moet verhuizen, is dat een ingrijpende gebeurtenis. In het Sociaal Plan Wijkvernieuwing staan de rechten van huurder vermeld bij de wijkvernieuwing.

Het Sociaal Plan Wijkvernieuwing wordt voortdurend door de gemeente, de corporaties en de bewonersafvaardiging geëvalueerd. Alle partijen krijgen hierbij de gelegenheid om hun oordeel te geven over alle onderdelen van het Sociaal Plan Wijkvernieuwing. Op basis hiervan kan het Sociaal Plan Wijkvernieuwing worden bijgesteld. De bedragen die in het Sociaal Plan Wijkvernieuwing zijn genoemd, worden elk jaar automatisch verhoogd op basis van het inflatiecijfer dat jaarlijks door het CBS wordt vastgesteld. De meest recente versie van het Sociaal Plan Wijkvernieuwing is van toepassing op onderhavig Sociaal Statuut.

Artikel 2 - Vaststelling en looptijd

- 2.1 Dit reglement is vastgesteld op 9 januari 2023 door het bestuur van verhuurder. Tevens is het Sociaal Plan Wijkvernieuwing 2017, zoals vastgesteld door de gezamenlijke Groninger corporaties na instemming van de huurdersorganisaties en de gemeente Groningen, volledig geïntegreerd. Dit reglement is geldig met ingang van deze vaststellingsdatum tot de datum waarop dit onderhavige reglement geheel dan wel gedeeltelijk door een nieuw reglement vervangen wordt.

Artikel 3 – Toepassingsgebied

- 3.1 Dit reglement is van toepassing op alle zelfstandige woningen van verhuurder die krachtens een reguliere huurovereenkomst worden verhuurd die onderwerp zijn van een besluit tot 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 krachtens een reguliere huurovereenkomst een woning van verhuurder huren, en;
- zij in het gehuurde hun hoofdverblijf houden, en;
- zij niet op andere – niet enkel aan de sloop/renovatie gerelateerde – gronden hun woning dienen te verlaten¹;
- er niet blijkt van ernstige wanprestatie aan de zijde van huurder, waarmee met name maar niet uitsluitend wordt bedoeld; gevallen van ernstige vervuiling en/of de aanwezigheid van hennep in het gehuurde.

2. 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 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, 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 gemengde projecten zo duidelijk mogelijk aangeven of de voorziene werkzaamheden vallen in de categorieën sloop, renovatie of (groot) onderhoud.
- 4.2 Uiterlijk een jaar voordat een woning, die niet in bewoonde staat kan worden gerenoveerd, krijgt de huurder een brief van de verhuurder. Voor woningen die in bewoonde staat kunnen worden gerenoveerd krijgt de huurder uiterlijk 7 maanden voordat de woning gerenoveerd gaat worden een brief van de verhuurder. Daarin staat op welke datum de renovatie begint. Zo snel mogelijk na deze brief, uiterlijk een half jaar voor de geplande datum, krijgt huurder thuis bezoek van een corporatiemedewerker. Hij of zij spreekt de persoonlijke wensen en –mogelijkheden door. Ook krijgt huurder belangrijke informatie zoals over wisselwoningen en de verhuiskostenvergoeding (wanneer van toepassing). Als huurder dat wil, kan een derde persoon bij dit gesprek aanwezig zijn (bijvoorbeeld een familielid of een kennis). Wanneer de omstandigheden dat vragen, krijgt huurder sociale en maatschappelijke begeleiding aangeboden.

Artikel 5 - Informatieverstrekking uitvoering onderhoud

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

Artikel 6 - Informatieverstrekking renovatie

- 6.1 Huurder is gehouden om verhuurder in de gelegenheid te stellen om renovatie aan het gehuurde uit te voeren, als verhuurder 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 verhuurder vermoed redelijk te zijn indien tenminste 70% van de betrokken huurders met het voorstel instemt.
- 6.2 Verhuurder zal in haar voorstel duidelijk maken welke verbeteringen zij in het gehuurde zal doorvoeren, en zal daarbij aangeven of deze verbeteringen een huurverhoging met zich meebrengen en, indien dat zo is, die huurverhoging en de resulterende nieuwe huurprijs specificeren. Ook zal verhuurder in haar voorstel de (voorlopige) planning van de werkzaamheden aangeven, vermelden welke overlast de huurder kan verwachten en welke maatregelen verhuurder neemt om deze overlast zoveel mogelijk weg te nemen.

¹ Hiermee wordt met name bedoeld op ontruimingen, opzeggingen of ontbindingen die niet in direct causaal verband staan met de voorgenomen plannen tot sloop/renovatie van de woning. Dan valt te denken aan het niet-nakomen van de huurovereenkomst, maar ook aan bijvoorbeeld een huuropzegging op grond van een campusclausule.

- 6.3 Indien er sprake is van een gemengd project, waarbij tegelijk met de renovatiewerkzaamheden eveneens onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd worden, zal verhuurder dit in haar voorstel uiteenzetten en zoveel mogelijk specificeren.
- 6.4 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.
- 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 verhuurder, afhankelijk van de respons op het voorstel, ook nadien besluiten.
- 6.6 In haar voorstel zal de verhuurder 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 verhuurder gebleken is, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, en het voorstel kan worden uitgevoerd, zal verhuurder dit schriftelijke aan al haar huurders bevestigen. Verhuurder zal in de kennisgeving bevestigen dat huurders die niet hebben ingestemd binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving een beslissing van de rechter kunnen vorderen over de redelijkheid van het voorstel. Ook zal verhuurder indien van toepassing, nadere informatie over de planning en uitvoering van de werkzaamheden geven.

Artikel 7 - Communicatie gedurende uitvoering

- 7.1 Verhuurder stelt één of meer contactperso(n)en aan, die gedurende het gehele proces van herhuisvesting, renovatie en/of groot onderhoud 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.
- 7.2 De contactpersoon van de verhuurder 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 verhuurder, een telefoonnummer / e-mailadres open voor vragen en klachten van de huurders.
- 7.3 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 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 8 - Procedure leeg opleveren woning of gedeeltelijk beschikbaar stellen woning

- 8.1 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 de woning aan verhuurder dient op te leveren.
- 8.2 In geval van groot onderhoud of renovatie waarbij huurder in de woning kan verblijven, zal in het planbesluit duidelijk worden beschreven 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 9 - Uitgangspunten vervangende huisvesting

- 9.1 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. Uitsluitend voor renovatie die niet mogelijk is in bewoonde staat, is een dergelijk aanbod mogelijk op basis van de volgende uitgangspunten.

Artikel 10 - Tijdelijke huisvesting in geval van renovatie

- 10.1 De huurder die vanwege renovatie zijn woning langer dan één maand moet verlaten heeft recht op vervangende huisvesting. Deze vervangende huisvesting kan - afhankelijk wat de verhuurder beschikbaar heeft - een gestoffeerde of een gemeubileerde wisselwoning zijn, bij voorkeur in de eigen wijk. Verhuurder zal pogen hierbij rekening te houden met de wensen van huurder, maar huurder kan daar geen rechten aan ontleen.
- 10.2 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. Wanneer de servicekosten hoger zijn dan die van de oude woning, dan hoeft huurder hiervoor niets extra te betalen. Tenzij het gaat om extra diensten die huurder zelf heeft aangevraagd.
- 10.3 Zodra huurder kan terugkeren naar zijn gerenoveerde woning, dient hij de wisselwoning schoon en in goede staat op te leveren. Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, met inbegrip van de bij aanvang van het gebruik eventueel aanwezige stoffering, inboedel en inventaris, wordt de schade door de huurder vergoed. 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 van hoofdstuk 5 van dit reglement aanspraak kan maken.
- 10.4 De huurder die vanwege renovatie zijn woning moet verlaten, maar binnen één maand kan terugkeren in de woning, heeft geen recht op vervangende huisvesting.

4. Leefbaarheid

Artikel 11 - Onderhoud na besluit tot renovatie

- 11.1 Vanaf het moment dat verhuurder in een planbesluit tot renovatie 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. Dit met betrekking tot de te renoveren onderdelen van het gehuurde. 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.
- 11.2 Verhuurder 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.
- 11.3 Verhuurder zal in de periode vanaf de bekendmaking van een planbesluit tot renovatie alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uitvoeren conform de regels van het normale klachtenonderhoud.
- 11.4 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 12 - Leefbaarheid

- 12.1 In geval van overlast maakt de verhuurder afspraken met politie en gemeentereiniging over extra inzet van personeel om de veiligheid te waarborgen en vervuiling tegen te gaan. Als het nodig is, wordt er regelmatig overleg gevoerd met politie, gemeente, en de huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie over de leefbaarheid. Dit geldt ook voor wijken die pas over een aantal jaren in aanmerking komen voor vernieuwing.
- 12.2 Voor het beheer van een wijk of buurt tijdens de wijkvernieuwing worden goede afspraken gemaakt. Deze worden vastgelegd in een beheerplan. De afspraken worden gemaakt door de corporaties, de gemeente (milieudienst, afdeling openbare werken en afdeling stadsdeelcoördinatie), de politie en zo mogelijk ook bewoners. Corporaties en gemeente beschrijven in het beheerplan onder andere wat er gebeurt met leegstaande woningen en hoe -het onderhoud wordt geregeld. Ook maken ze duidelijk hoe ze overlast willen beperken die het gevolg is van vervuiling, lawaai, (bouw)verkeer, verhuizing en bouwactiviteiten. Ze maken afspraken over veiligheid (voorkoming inbraak, afsluiting bouwwerken) en het behoud van parkeerplaatsen, speelplekken en groenvoorzieningen.

5. Vergoedingen

Artikel 13 - Vergoedingen algemeen

- 13.1 Het uitvoeren van werkzaamheden aan het gehuurde, waarbij de huurder in sommige gevallen het gehuurde zelf tijdelijk of definitief dient te verlaten, kan leiden tot verschillende aanspraken van de huurder op de verhuurder. Of huurder aanspraken heeft, en zo ja welke, hangt af van de omstandigheden van het geval. Verhuurder zal huurder in het licht van die omstandigheden in het planbesluit een afgewogen vergoedingsregeling aanbieden. Het afwegen van de vergoeding waarop huurder aanspraak 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.
- 13.2 Verhuurder is steeds bevoegd om alle opeisbare 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.
- 13.3 Voor zover de in het planbesluit opgenomen vergoedingen de wettelijk verplichte 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 verhuurder en/of de door verhuurder bij de werkzaamheden ingeschakelde hulppersonen zoals de aannemer.

Artikel 14 - Ongemakkenvergoeding

- 14.1 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 verhuurder in het planbesluit een ongemakkenvergoeding aanbieden rekening houdend met de volgende uitgangspunten.
- 14.2 Huurder is gehouden om de overlast ten gevolge van onderhoud of woningverbetering te dulden. Verhuurder kan hem desondanks, indien er sprake is van extreme overlast, hiervoor een vergoeding aanbieden. Dit zal van de omstandigheden, in het bijzonder de aard en duur van de werkzaamheden, afhangen, als ook de aard, omvang en intensiteit van de ondervonden hinder en/of overlast een en ander naar het oordeel van de verhuurder.
- 14.3 Huurders die geen aanspraak kunnen maken op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten als hierna gespecificeerd, zoals het geval is bij onderhoud of renovatie in bewoonde staat, hebben in sommige gevallen wel te maken met herinrichtingskosten na werkzaamheden in hun woning. Dat is mede afhankelijk van de aard en de omvang van de werkzaamheden. Verhuurder zal in het betreffende planbesluit bepalen of, in hoeverre, en onder welke voorwaarden, deze huurders aanspraak kunnen maken op een ongemakkenvergoeding.
- 14.4 De navolgende bepalingen ter zake van vergoedingen en schades zijn uitsluitend van toepassing indien sprake is van:
- a. een complexgewijze renovatie van minimaal 10 woningen die een bouwkundige eenheid vormen; en
 - b. een renovatie waar tenminste 70% van de huurders op basis van een schriftelijk voorstel heeft ingestemd; en
 - c. Welk voorstel zowel betrekking heeft op werkzaamheden aan de buiten- als binnenzijde van de woningen.
 - d. de duur van de werkzaamheden aan de binnenzijde van de woning minimaal 5 werkdagen betreffen.

14.4.1 Vergoedingen

- Betrokken huurders ontvangen een ongemakkenvergoeding van € 300,- per adres (prijspeil 1-1-2023, jaarlijks verhoogd per 1 januari doormiddel van de consumentenprijsindex), waarbij de verhuurder 50% van de vergoeding uiterlijk voldoet 14 dagen voor de start van de werkzaamheden door de aannemer van verhuurder. De overige 50% voldoet de verhuurder uiterlijk na het vaststellen van het opleverdocument en het gereed komen van een geregistreerd energielabel voor de gerenoveerde woning.
- Als de huurder tekortschiet in de nakoming van de gemaakte (huur) afspraken, zoals bijvoorbeeld maar niet beperkt tot het ontruimen van de woning of gedeelten daarvan, is de verhuurder gerechtigd de betaling op te schorten en/of te verrekenen met de door verhuurder te maken extra kosten.

14.4.2 Schades

- Niet uitgesloten is, dat als gevolg van de werkzaamheden schade ontstaat aan eigendommen van huurder en/of de woning (behang, schilderwerk e.d.). Verhuurder maakt een onderscheid tussen voorziene herstelwerkzaamheden en onvoorziene schades:
 - o Voorziene herstelwerkzaamheden: Wanneer ten gevolge van de werkzaamheden aan de woning kleine herstelwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd aan het interieur van de woning, derhalve vloeren, plafonds, wanden en raambekleding. In dat geval worden deze herstelwerkzaamheden voor rekening en risico van verhuurder door de uitvoerende partij / aannemer uitgevoerd. Hierbij valt te denken aan herstellingen aan vloer- of wandafwerkingen ten gevolge van bijvoorbeeld het boren van gaten. Het passend maken van raambekleding en/of terugplaatsen daarvan. Schilderwerk aan wanden, kozijnen, deuren en plafonds in verband met kleine beschadigingen ten gevolgen van werkzaamheden. In principe wordt uitgegaan van een standaardafwerking. Er wordt geen specifieke vergoeding uitgekeerd.
 - o Onvoorziene schades: Schade aan de woning en/of eigendommen van de huurder die niet het gevolg is van een normale uitvoering van de renovatiewerkzaamheden maar als gevolg van een onvoorziene fout en/of calamiteit is ontstaan. De huurder dient de schade binnen drie werkdagen schriftelijk of per mail te melden aan de verhuurder. De verhuurder handelt deze schade verder af met de huurder en met de aannemer. Uitgangspunt daarbij is dat schades zo veel mogelijk door aan het project gerelateerde uitvoering van binnenwerkzaamheden worden hersteld. Indien herstel niet mogelijk is, bijvoorbeeld omdat de vloerbedekking/raambekleding niet terug kan worden geplaatst en/of de beschadigde eigendommen van de huurder niet kunnen worden hersteld, treden verhuurder en huurder in nader overleg.
- Schades aan de inboedel / inventaris van huurder, die later aan het licht komen dienen eerst door huurder te worden ingediend bij de eigen inboedelverzekering. Wanneer huurder geen inboedelverzekering heeft of de huurder ontvangt een afwijzing van de verzekering, dan neemt verhuurder de schade in behandeling.
- Tuinen worden zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat hersteld. Indien er sprake is van onherstelbare schade treden verhuurder en huurder in nader overleg
- Als de huurder zelf verbeteringen heeft aangebracht aan de woning welke goedgekeurd zijn door verhuurder, die vanwege de werkzaamheden verwijderd moeten worden, zullen deze hersteld worden wanneer noodzakelijk. Uitzondering hierop vormen zelf aangebrachte voorzieningen die sterk verouderd of stuk zijn. In dat geval treden verhuurder en huurder in nader overleg.

Artikel 15 - Verhuiskostenvergoeding bij renovatie

- 15.1 Indien een verhuizing noodzakelijk is ten gevolge van renovatie van het gehuurde, zal verhuurder huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten. De kosten van de verhuizing naar een wisselwoning worden volledig vergoed. Hiervoor moet huurder de verhuizing wel laten uitvoeren door de verhuisservice die in opdracht van de verhuurder werkt. Huurder krijgt ook een tegemoetkoming in de te maken kosten voor het herinrichten van de wisselwoning op het moment dat huurder de wisselwoning betreft. Dit geldt niet voor reeds gemeubileerde wisselwoningen.

- 15.2 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 en komt overeen met het bedrag zoals genoemd in het Sociaal Plan Wijkvernieuwing.
- 15.3 Huurder kan per renovatieproject, als omschreven in het toepasselijke planbesluit, slechts eenmaal aanspraak maken op deze tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten, ongeacht het aantal keren dat hij verhuist.
- 15.4 In het planbesluit kan worden bepaald dat de verhuiskostenvergoeding bedoeld in dit artikel in twee of meer termijnen wordt uitbetaald aan de huurder. In principe wordt de verhuiskostenvergoeding uitgekeerd op het moment dat huurder de wisselwoning verlaat en terugkeert in de gerenoveerde woning.

Artikel 16 - Vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

- 16.1 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.
- 16.2 In geval van renovatie of groot onderhoud, ten gevolge waarvan door de huurder aangebrachte ZAV's al dan niet tijdelijk verwijderd dienen te worden, heeft de huurder geen recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte voorzieningen. Indien een huurder meent dat deze regeling voor hem onredelijk uitpakt staat een beroep op de hardheidsclausule genoemd in artikel 19 van dit Sociaal Statuut open, doch enkel voor zover het gaat om ZAV's die zijn aangebracht met toestemming van de verhuurder en passen binnen de bij de verhuurder geldende ZAV-regeling,

Artikel 17 - Overige vergoedingen en hulp in natura

- 17.1 Verhuurder 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 verhuurder laat uitvoeren.
- 17.2 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 zal in geen geval hoger zijn dan eenmaal de bruto maandhuur van de oude te slopen woning.
- 17.3 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 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 18 - Geschillenregeling

- 18.1 Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit reglement kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke klachtencommissie waar verhuurder 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 19 - Hardheidsclausule

- 19.1 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 verhuurder verzoeken in zijn of haar geval van het Sociaal Statuut af te wijken. De verhuurder neemt binnen 30 dagen op het verzoek een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.
- 19.2 Deze regeling geldt ook voor onderhuurders die een zelfstandige woning huren en die vanwege de wijkvernieuwing hun woning moeten verlaten, mits verhuurder voorafgaande schriftelijke toestemming gegeven heeft voor deze onderhuur en daarbij de toepasselijkheid van deze regeling niet uitdrukkelijk heeft uitgesloten.
- 19.3 De verhuurder legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit Sociaal Statuut.