Reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud 2022

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:

Reguliere huurovereenkomst:	een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW, niet zijnde een huurovereenkomst voor gebruik naar aard van korte duur (art. 7:232 lid 2 BW), een gemeentelijke sloopwoning (art. 7:232 lid 4 BW), een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet, of een voor huurovereenkomst voor ten hoogste twee jaren, aangegaan met een huurder behorend tot een daartoe door de minister aangewezen groep (art. 7:271 lid 1;
Sloop:	(amoveren), het afbreken tot aan de grond van het gehuurde met beëindiging van de huurovereenkomst, als bedoeld in artikel 7:274 lid 1 sub c juncto lid 3 sub a BW;
Met sloop gelijkgestelde ingrijpende renovatie:	(ingrijpend renoveren), het ingrijpend verbeteren van het gehuurde als bedoeld in artikel 7:274 lid 3 sub a BW in de vorm van (gedeeltelijke) vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging met toename van het woongenot (geriefsverbetering), met dien verstande dat de werkzaamheden niet in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd, zodat de huurder de woning moet verlaten, de huurovereenkomst wordt beëindigd en de huurder – met het recht op terugkeer naar een van de te renoveren woningen – naar een andere woning moet verhuizen;
Renovatie in bewoonde staat:	(renoveren), het verbeteren van het gehuurde als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW in de vorm van (gedeeltelijke) vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging met toename van het woongenot (geriefsverbeteringen) waarvoor een huurverhoging wordt gevraagd, met dien verstande dat de huurovereenkomst wordt voortgezet en de werkzaamheden in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd;

Bewoonde staat:	situatie waarin tijdens de renovatie de huisraad en inboedel in de woning – al dan niet ingepakt - aanwezig is en blijft, de huurder in de woning kan blijven wonen dan wel de woning voor de duur van ten hoogste drie maanden dient te verlaten;
Groot onderhoud:	het uitvoeren van dringende onderhouds- of vervangings-werkzaamheden 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) waarvoor geen directe huurverhoging wordt gevraagd. Afhankelijk van de aard en impact van de werkzaamheden kan het groot onderhoud in de regel in bewoonde staat worden uitgevoerd, zij het dat in sommige gevallen tijdelijke maatregelen worden getroffen in de vorm van een rustwoning, tijdelijke toilet-, badkamer- en keukenvoorziening enz.;
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.
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 schept; - de peildatum vanaf welk moment deze rechten door de betreffende huurders kunnen worden uitgeoefend; - Project specifieke 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 en die als zodanig op het adres in de Basisregistratie Personen zijn ingeschreven. Alle aanspraken die dit reglement voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen tezamen.
Verhuizing:	Het overbrengen van de inboedel van de ene woning naar de andere woning;
Verhuiskostenvergoeding:	Door de Minister vastgestelde tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten;
Vervangende nieuwbouw:	Realisatie van nieuwe woningen (grotendeels) ter plaatse en ter vervanging van de gesloopte huurwoningen.

Artikel 2 - Vaststelling en looptijd

2.1 Dit reglement is vastgesteld op 8 maart 2022 door het bestuur van Accolade na overleg met de huurdersorganisaties, die haar huurders vertegenwoordigen, te weten Huurdersvereniging Heerenveen, Huurdersvereniging Haskerland, Huurdersvereniging Sneek, Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland en Huurdersvereniging Franeker alsmede de colleges van B en W van de gemeente(n) waarin verhuurder overwegend actief is, te weten Smallingerland, Heerenveen, De Fryske Marren (voorheen Skarsterlân), Súdwest Fryslân (voorheen Sneek) en Waadhoeke (voorheen Franeker). 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 Accolade, 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 de concrete ingrepen opgenomen in 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 verlaten[1].

2. PROCEDURES EN COMMUNICATIE

Artikel 4 - Procedure algemeen

4.1 Accolade streeft ernaar om huurders zo tijdig mogelijk op de hoogte stellen van haar voornemens tot het uitvoeren van sloop-, renovatie-, of (groot) onderhoudsplannen, voor zover deze plannen de huurders in kwestie rechtstreeks raken. Ingeval van sloop dan wel ingrijpende renovatie (waarvoor verhuizing noodzakelijk is) zal Accolade de huurders minimaal één jaar voorafgaand aan de geplande ingreep daarover informeren. Accolade streeft er voorts 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 samenwerkingsovereenkomst (die Accolade met de huurdersorganisaties heeft gesloten. Accolade zal bij gemengde projecten zo duidelijk mogelijk aangeven of de voorziene werkzaamheden vallen in de categorieën sloop, renovatie of (groot) onderhoud.

[1] Hiermee wordt gedoeld 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 in de vorm van huurschuld of woonoverlast, maar ook aan huurbeëindiging/opzegging op grond van een in de huurovereenkomst opgenomen wettelijk toegestane clausule (bijvoorbeeld campuscontract).



Artikel 5 - Informatieverstrekking uitvoering (groot) onderhoud

5.1 Huurder is wettelijk verplicht om Accolade in de gelegenheid te stellen om het onderhoud aan het gehuurde uit te kunnen voeren. In het geval van (groot) of planmatig onderhoud, zal Accolade deze werkzaamheden uiterlijk 21 dagen voor de feitelijke uitvoering daarvan aankondigen. Daarbij zal verhuurder de uit te voeren werkzaamheden omschrijven en de (voorlopige) planning van deze werkzaamheden vermelden.

Artikel 6 - Informatieverstrekking renovatie in bewoonde staat

6.1 Huurder is gehouden om Accolade 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 Accolade vermoed redelijk te zijn indien tenminste 70% van de betrokken huurders met het voorstel instemt.

6.2 Accolade 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 Accolade 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 Accolade dit in haar voorstel uiteenzetten en zoveel mogelijk specificeren.

6.4 Indien optionele renovatiewerkzaamheden worden aangeboden, zal Accolade in haar voorstel duidelijk maken welke onderdelen een 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 Accolade 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 Accolade, afhankelijk van de respons op het voorstel, ook nadien besluiten.

6.6 In haar voorstel zal Accolade 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 Accolade 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 en/of ingrijpende renovatie waarvoor een verhuizing noodzakelijk is

7.1 Sloop dan wel ingrijpende renovatie (waarvoor een verhuizing noodzakelijk is) kan ofwel met instemming van de huurder plaatsvinden ofwel indien de rechter op vordering van Accolade bepaald heeft dat de huurovereenkomst geëindigd is.

7.2 Accolade zal, alvorens de huurovereenkomsten op te zeggen, iedere huurder individueel informeren over de plannen en de gevolgen die deze voor hem hebben; dit zal in eerste instantie schriftelijk zijn, gevolgd door een persoonlijk gesprek al dan niet in de vorm van een huisbezoek.

7.3 In het gesprek zal onder meer het volgende aan de orde komen:

- het nader informeren van de huurder over het besluit tot sloop of renovatie door Accolade;
- het nader informeren van de huurder over zijn wettelijke 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' bij "Friesland huurt[2]" voor een andere woning op basis van de toegekende urgentie, 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 Accolade aan huurder bevestigd, en zullen door huurder voor akkoord getekend worden.

7.4 Accolade zal huurder met informatie en tips ondersteunen bij het zoeken naar een nieuwe woning. Daartoe wordt door Accolade aan de huurder, gelet op de ontruiming van de huurwoning in verband met sloop of ingrijpende renovatie, een urgentie toegekend zodat voor het verkrijgen van andere passende woonruimte voorrang wordt verleend boven andere woningzoekenden.

7.5 Accolade zal overgaan tot het daadwerkelijk opzeggen van de huurovereenkomst, met inachtneming van de wettelijke termijnen en formaliteiten, indien en zodra blijkt dat huurder niet wil meewerken aan een verhuizing in verband met de voorgenomen sloop dan wel ingrijpende renovatie van zijn huurwoning.

Artikel 8 - Communicatie gedurende uitvoering

8.1 Accolade stelt één of meer contactpersonen van haar afdeling wijken- en buurten aan, die gedurende het gehele proces van herhuisvesting, sloop 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.

[2] https://www.frieslandhuurt.nl/

8.2 De contactpersoon van Accolade houdt voor de huurders periodiek[3] en op vaste tijden een spreekuur, indien gewenst. Er is tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, gedurende de gebruikelijke kantooruren van Accolade, een telefoonnummer open voor vragen en klachten van de huurders.

8.3 De huurders worden regelmatig door middel van een nieuwsbrief op de hoogte gehouden van de voortgang van de voorbereiding en de uitvoering van het plan. Bewoners van omringende complexen, die niet worden gesloopt of ingrijpend worden gerenoveerd, worden regelmatig[4] 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 dan wel ingrijpende renovatie waarvoor een verhuizing noodzakelijk is dient huurder de woning leeg en bezemschoon aan Accolade op te leveren. Huurders die zelf hun huurovereenkomst opzeggen op een datum gelegen vóór de in het planbesluit vast te stellen peildatum, kunnen geen rechten aan dit reglement ontlenen en dienen de woning leeg en bezemschoon op te leveren in verhuurbare staat, conform hun huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene huurvoorwaarden.

Bij opzegging, door huurder of Accolade, 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;
- vloerbedekking dient te worden verwijderd, met uitzondering van gelijmd Linoleum/zeil vanwege het risico dat daarin asbest is verwerkt (dit wordt door een door Accolade ingeschakeld gespecialiseerd bedrijf verwijderd).

[3] Nader in te vullen in overleg met de Huurdersorganisatie
[4] Frequentie afhankelijk van aard en omvang van het plan nader in te vullen in overleg met de Huurdersorganisatie

9.2 In het geval van groot onderhoud dat niet mogelijk is in bewoonde staat zal in het planbesluit duidelijk worden gemaakt of en in welke mate huurder het gehuurde dient te ontruimen voor de duur van de werkzaamheden, en hoe hij dit aan verhuurder dient op te leveren.

9.3 In geval van groot onderhoud of renovatie, waarbij de huurovereenkomst wordt voortgezet en de huurder in de woning kan verblijven, zal in het planbesluit duidelijk worden gemaakt of en in welke mate huurder de plaatsen waar de werkzaamheden uitgevoerd worden dient vrij te maken en houden voor de duur van de werkzaamheden.

3. (TIJDELIJKE) VERVANGENDE HUISVESTING

Artikel 10 - Uitgangspunten vervangende huisvesting

10.1 Bij groot onderhoud, ongeacht of dit mogelijk is in bewoonde staat, alsmede bij renovatie, die uitgevoerd wordt in bewoonde staat, kan huurder geen aanspraak maken op een herstructureringsurgentie voor het aanbod van Accolade, dan wel op vervangende huisvesting. Uitsluitend voor sloop en voor ingrijpende renovatie, die niet mogelijk is in bewoonde staat, waarbij de huurovereenkomst wordt beëindigd, is een dergelijke herstructureringsurgentie voor een (definitieve) verhuizing naar een andere huurwoning mogelijk, zoals nader uitgewerkt in artikel 12.

Artikel 11 – Faciliteiten in geval van renovatie en groot onderhoud

11.1 De huurder die vanwege renovatie of groot onderhoud zijn woning volgens de geldende planning niet langer dan drie maanden moet verlaten of vanwege de werkzaamheden een deel van de woning tijdelijk niet kan gebruiken heeft recht op faciliteiten, bijvoorbeeld in de vorm van een vervangend toilet, kookgelegenheid, een douche- of rustwoning. Indien de woning voor de duur van meer dan één maand, doch niet langer dan drie maanden geheel beschikbaar moet zijn voor de uitvoering van de werkzaamheden (waarbij de inboedel in de woning zelf opgeslagen wordt zal Accolade zorgdragen voor tijdelijke opvang in een slaap- of een wisselwoning. Accolade zal bij het beschikbaar stellen van een slaap- en of wisselwoning zoveel mogelijk trachten rekening te houden met de wensen van huurder, maar huurder kan daar geen rechten aan ontlenen. De huurder die

voor deze periode tussen één en maximaal drie maanden zelf tijdelijke huisvesting regelt ontvangt van Accolade een eenmalige vergoeding van € 500,--, indexatie conform art. 16.4.

Accolade stelt voorts de volgende faciliteiten beschikbaar:

- ingeval van het aanbrengen van een nieuwe keuken die niet binnen één dag gereed is zal elke avond een noodvoorziening worden getroffen om te kunnen koken;
- ingeval van het aanbrengen van een nieuwe douche die niet binnen twee dagen gereed is zal een douche unit/douchewoning beschikbaar worden gesteld;
- ingeval van het aanbrengen van een nieuw toilet zal een tijdelijk toilet (cactus) in de woning worden geplaatst;
- Ingeval van het vervangen van de (houten) kozijnen door kunststof kozijnen zonder noemenswaardige wijziging van de raamindeling, wordt een afdeklat aangebracht zodat de bestaande gordijnen gebruikt kunnen blijven worden.
- ingeval de huurder geen of onvoldoende mogelijkheden heeft om inboedel op te slaan, wordt een opslagcontainer geplaatst.

11.2 Voor het gebruik van de wisselwoning is huurder de huurprijs (gelijk aan de huurprijs van zijn te renoveren woning) vermeerderd met de kosten van het feitelijk energieverbruik (zonder vaste kosten) verschuldigd. 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 c.q. de woning waarvan die onderdelen van het groot onderhoud, waarvoor hij de woning tijdelijk moest verlaten afgerond zijn, 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. Accolade 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 – Verhuizing bij sloop of ingrijpende renovatie bij beëindiging van de huurovereenkomst

12.1 De huurder van een te slopen dan wel ingrijpend – niet in bewoonde staat - te renoveren woning krijgt als herstructureringskandidaat voor andere hem passende woonruimte van Accolade die aangeboden wordt op de site Friesland Huurt voorrang boven gewone woningzoekenden en andere urgenten, mits voldaan wordt aan de inkomens- en toewijzingseisen (passend toewijzen).

12.2 Bestaande aanpassingen ten behoeve van gehandicapten in het kader van de WMO worden in de huurwoning, die de huurder als vervangende huisvesting toegewezen krijgt, na overleg met de betreffende gemeente en in overleg met de huurder opnieuw aangebracht conform de regelgeving van de WMO en de beleidsregels die de lokale overheid heeft vastgesteld.

Artikel 13 – Terugkeergarantie bij sloop of ingrijpende renovatie bij beëindiging van de huurovereenkomst

13.1 De huurder, die in verband met sloop of renovatie zijn woning heeft verlaten en naar een andere woning is verhuisd, krijgt voorrang bij de woningtoewijzing van de opgeleverde nieuwbouw c.q. ingrijpend gerenoveerde woningen in het projectgebied. Huurder zal alsdan wel aan de geldende inkomens- en toewijzingseisen (leeftijd, huishoudinkomen en gezinssamenstelling) moeten voldoen.

13.2 Bestaande aanpassingen ten behoeve van gehandicapten in het kader van de WMO worden in de nieuwbouw of ingrijpend gerenoveerde woning in overleg met de huurder opnieuw aangebracht conform de regelgeving van de WMO.

13.3 Indien ingeval van ingrijpende renovatie verhuizing naar de voorheen bewoonde woning niet mogelijk is, zal een andere passende woning in het projectgebied beschikbaar wordt gesteld. Zijn er meer terugkerende huurders gegadigde voor dezelfde woning dan wordt de woning toegewezen aan de huurder met de langste woonduur.

Artikel 14 - Onderhoud na besluit tot sloop en renovatie

14.1 Vanaf het moment dat Accolade 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 (ingrijpende) renovatie geldt hetzelfde, doch slechts met betrekking tot de te renoveren onderdelen van het gehuurde.

14.2 Accolade kan van het voorgaande afwijken indien in de woning op aantoonbare medische gronden ten behoeve van de huurder onverwijld aanpassingen noodzakelijk zijn én er op dat tijdstip op korte termijn geen geschikte alternatieve woonruimte voorhanden is.

14.3 Accolade 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. Accolade behoudt zich het recht voor om, in geval van sloop of ingrijpende renovatie, binnen de periode van zes maanden voorafgaande aan de daadwerkelijke sloop c.q. ingrijpende renovatie 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.

14.4 Huurder blijft tot zijn verhuisdatum verantwoordelijk voor het normale huurdersonderhoud doch slechts 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.

4. LEEFBAARHEID

Artikel 15 - Leefbaarheid

15.1 Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van de voorgenomen sloop c.q. ingrijpende renovatie in voor leefbaarheid van buurten en complexen. Accolade zal redelijke maatregelen nemen om de onbewoonde woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien.

15.2 In geval van overlast maakt Accolade afspraken met de 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.

5. VERGOEDINGEN

Artikel 16 - Vergoedingen algemeen

16.1 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. Accolade zal huurder in het licht van die omstandigheden in het planbesluit een afgewogen vergoedingsregeling aanbieden. Het afwegen van de vergoeding waarop huurder aanspraak op kan maken, kan tot gevolg hebben dat een huurder die op een van de in artikel 17 gespecificeerde vergoedingen recht heeft, geen aanspraak meer kan maken op de andere hieronder gespecificeerde vergoedingen.

16.2 Accolade is steeds bevoegd om alle vorderingen die zij zelf op huurder heeft of verkrijgt, tot h un 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.

16.3 Voor zover de in het planbesluit opgenomen vergoedingen de wettelijke verplicht minimale vergoedingen te boven gaan – wat in het planbesluit verantwoord zal worden – geldt dat huurder zijn recht op deze bovenwettelijke vergoedingen verliest als hij niet, zoals in redelijkheid van hem gevergd kan worden, meewerkt aan het uitvoeren van de werkzaamheden althans zich anderszins, zonder goede grond, niet coöperatief opstelt jegens Accolade.

16.4 Alle in dit reglement genoemde vergoeding zijn gebaseerd op prijspeil 2020 en worden ieder jaar (voor het eerst op 1 april 2021) geïndexeerd aan de hand van het in het voorafgaande kalenderjaar vastgestelde Consumentenprijsindexcijfer, waarin de inflatie tot uitdrukking komt. De prijsaanpassing wordt afgerond op hele euro's

Artikel 17 - Schadevergoeding

17.1 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 Accolade in het planbesluit een schadevergoeding aanbieden rekening houdend met de volgende uitgangspunten.

17.2 Van de huurder kan gevergd worden dat deze de overlast ten gevolge van onderhoud of woningverbetering moet dulden. Accolade kan hem desondanks, indien er sprake is van extreme overlast, hiervoor een vergoeding aanbieden. Dit zal van de omstandigheden, in het bijzonder de aard van de werkzaamheden, afhangen, een en ander naar het oordeel van Accolade.

17.3 Huurders die geen aanspraak kunnen maken op een verhuiskostenvergoeding, hetgeen het geval is bij (groot) 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. Accolade zal in het betreffende planbesluit bepalen of, in hoeverre, en onder welke voorwaarden, deze huurders aanspraak kunnen maken op een vergoeding.

Daarbij gelden de navolgende vergoedingen, indexatie conform artikel 16.4:

- Indien de huurder de woning langer dan één dag en nacht moet verlaten in verband het verwijderen van asbest, wordt per overnachting een vergoeding van € 76,-- ingeval van één persoon, € 101,-- ingeval van twee personen (voor het bijboeken van een extra kamer voor één of twee kinderen eveneens € 76,-- respectievelijk € 101,--) vergoed. Indien het kind op de kamer van de ouder(s) slaapt geldt daarvoor een vergoeding van € 51,--;
  Ook kan door Accolade gekozen worden voor het ter beschikking stellen van een vakantiehuisje met kookgelegenheid indien de huurder de woning voor een langere periode moet verlaten.
- Ingeval van het aanbrengen van nieuwe kozijnen in de woning geldt slechts een vergoeding indien de raamindeling zodanig wordt gewijzigd, dat daarvoor nieuwe gordijnen dienen te worden aangeschaft. Deze vergoeding bedraagt € 25,-- per strekkende meter gordijnstof voor de ruimte waar de werkzaamheden hebben plaatsgevonden; voor een dakraam geldt een vergoeding van € 35,-- per raam.
- Ingeval de vloerdekking niet schadevrij kan worden verwijderd (bijvoorbeeld indien een kruipluik dient te worden aangebracht) wordt de aanschaf van nieuwe vloerbedekking vergoed voor de ruimte in de woning waar de werkzaamheden hebben plaatsgevonden en waarvoor als gevolg daarvan vernieuwing plaats dient te vinden. De vergoeding bedraagt € 35,-- vierkante meter. In geval van een massief houten vloer wordt de vergoeding gebaseerd op waardebepaling door een stoffeerder.
- Ingeval wandbekleding van een muur hersteld moet worden als gevolg van de werkzaamheden, bedraagt de vergoeding voor herstel van de beschadigde muur € 18,-- per rol.
- Ingeval van herstel van het sauswerk van een plafond bedraagt de vergoeding voor latex € 15,-- per liter.

Artikel 18 - Verhuiskostenvergoeding bij ingrijpende renovatie

18.1 Bij een ingrijpende renovatie is een verhuizing noodzakelijk is ten gevolge van de renovatiewerkzaamheden aan het gehuurde. Accolade zal bij een ingrijpende renovatie de 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 renovatiewerkzaamheden in kwestie. De hoogte van deze vergoeding zal, waar het zelfstandige woonruimte betreft, gelijk zijn aan het jaarlijks door de minister ex artikel 7:220 lid 6 BW vastgestelde 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.

18.3 Huurder kan per ingrijpend 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.

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

Artikel 19 - Verhuiskostenvergoeding bij sloop

19.1 Indien een verhuizing noodzakelijk is in verband met sloop van het gehuurde, zal Accolade de huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten.

19.2 De hoogte van deze vergoeding zal worden bepaald in het planbesluit dat ziet op de sloopwerkzaamheden in kwestie. De hoogte van deze vergoeding zal, waar het zelfstandige woonruimte betreft, gelijk zijn aan het jaarlijks door de minister ex artikel 7:275 lid 4 BW vastgestelde bedrag. Indien (ook) door de gemeente een verhuiskostenvergoeding wordt uitgekeerd zal deze echter in mindering worden gebracht op de door Accolade uit te keren vergoeding.

Artikel 20 - Vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

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

20.2 In het geval van sloop 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, tenzij de ZAV met toestemming van Accolade is aangebracht en daarbij de afspraak is gemaakt dat Accolade bij vertrek van de huurder uit de woning voor de ZAV een vergoeding zal betalen. 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 die passen binnen de bij de verhuurder geldende ZAV-regeling.

20.3 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 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,

Artikel 21 - Overige vergoedingen en hulp in natura

21.1 Accolade heeft in de algemene huurvoorwaarden een regeling opgenomen voor het vergoeden van schade aan de zaken die aan huurder toebehoren, veroorzaakt door de werkzaamheden die Accolade laat uitvoeren. Artikel 8.4 van de algemene huurvoorwaarden luidt als volgt:
"Er kan schade ontstaan tijdens en door het uitvoeren van herstelwerk. Accolade is aansprakelijk voor de schade aan eigendommen van huurder als die schade wordt veroorzaakt door de mensen die in opdracht van Accolade werkzaamheden verrichten. "

21.2 Accolade biedt een huurder die in verband met sloop of ingrijpende renovatie naar een andere woning verhuist een compensatie aan voor de dubbele huur die deze huurder verschuldigd is over de periode van de feitelijke verhuizing. Deze compensatie bedraagt éénmaal de maandhuur van de oude te slopen woning.

21.3 Accolade 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.

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 het bestuur van Accolade. Indien huurder zich niet kan verenigingen met het besluit van het bestuur kan hij zich wenden tot de onafhankelijke provinciale klachtencommissie waar Accolade 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 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 Accolade verzoeken in zijn of haar geval van dit reglement af te wijken. Accolade 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 herstructurering hun woning moeten verlaten, mits Accolade voorafgaande schriftelijke toestemming gegeven heeft voor deze onderhuur en daarbij de toepasselijkheid van deze regeling niet uitdrukkelijk heeft uitgesloten

23.3 Accolade legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit reglement. De gegevens van de huurders worden daarin geanonimiseerd.

Toelichting

Algemeen

Op grond van artikel 55b lid 1 van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om een reglement op te stellen inzake het ‘slopen en treffen van ingrijpende voorzieningen aan haar woongelegenheden en de betrokkenheid van de bewoners van die woongelegenheden daarbij’. Een verplicht onderdeel van dat reglement vormt een regeling van verhuiskostenvergoedingen bedoeld in artikel 7:220 lid 5 BW (bij sloop dan wel ingrijpende renovatie, die niet mogelijk is in bewoonde staat) en artikel 7:275 lid 1 BW (opzegging op grond van dringend eigen gebruik of verwezenlijken bestemmingsplan).

De Woningwet stelt – behoudens een regeling omtrent de verhuiskostenvergoeding – geen eisen aan de inhoud van dit reglement. Dat is bewust zo. De context waarbinnen sloop en renovatie plaatsvinden zal van regio tot regio kunnen verschillen. De Woningwet schrijft dan ook voor dat de verhuurder over haar reglement dient te overleggen met haar huurders en met de gemeenten waarin zij feitelijk werkzaam is.

Dit reglement is gebaseerd op het door Aedes (vereniging van woningcorporaties) opgestelde model en geeft invulling aan dat landelijk model. Dit reglement omvat de afspraken, die Accolade met de huurdersverenigingen heeft gemaakt over de faciliteiten die de corporatie beschikbaar stelt aan haar huurders ingeval van sloop, (ingrijpede) renovatie en (groot) onderhoud.

Omdat het model voor alle woningen van Accolade geldt, heeft dit het karakter van een kaderreglement, in die zin dat voor specifieke projecten nadere invulling nodig blijft, zoals de specifieke afbakening van het projectgebied en de peildatum vanaf welk moment de huurder concreet rechten aan het reglement kan ontlenen.

Tenslotte moet bedacht worden dat dit reglement een invulling vormt van de wettelijke regels inzake sloop, renovatie en (groot)onderhoud, die in het Burgerlijk Wetboek al uitvoerig zijn opgenomen. Deze wettelijke regels beschrijven de rechten en plichten van huurders en verhuurders in deze context, en deze regelingen zijn in feite reeds volledig dekkend. In de meeste gevallen zijn deze regels in de wet van semi-dwingend recht, wat wil zeggen dat er niet in het nadeel van de huurder (maar wel in diens voordeel) van kan worden afgeweken. Met deze brede wettelijke basis is een uitgebreid reglement geen noodzaak omdat

veel faciliteiten, waarop de huurders recht hebben, wettelijk al zijn geregeld. In het reglement zal daar waar nodig in de toelichting worden aangegeven wat de wettelijke basis vormt. Die verwijzingen zijn ter informatie en vormen geen onderdeel van de eigenlijke tekst van het reglement.

Over dit reglement heeft Accolade overleg gevoerd met de huurdersorganisaties en de colleges van B&W van de gemeenten, waar Accolade feitelijk werkzaam is en waarmee Prestatieafspraken zijn gemaakt.

Artikel 1

Er zijn ter verduidelijking door Accolade enkele begrippen toegevoegd aan het landelijk model.
Ten aanzien van het in de definities genoemde “planbesluit” zal Accolade daartoe een sjabloon ontwikkelen.

Artikel 2

Nieuw is dat het reglement niet alleen aan de huurdersorganisaties, maar ook aan de gemeenten waarbinnen Accolade substantieel acties is zal worden voorgelegd.

Artikel 4

Dit hoofdstuk ziet (in belangrijke mate) op de communicatie met de huurders over de plannen. Hoe ingrijpender de plannen, hoe belangrijker het is om de huurders hier vooraf goed van op de hoogte te stellen en te blijven informeren. De regeling hieronder gaat uit van een steeds intensievere communicatie naarmate de gevolgen (juridisch en feitelijk) groter worden voor de huurder, oplopend van (groot) onderhoud tot sloop.

Artikel 10

Op grond van de wet is de verhuurder nimmer 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 ten gevolge van dringende werkzaamheden schept geen bijzondere rechten voor de huurder. Wel zou een huurder eventueel aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering (artikel 7:207 BW) of schadevergoeding (artikel 7:208 BW), maar dat is geen automatisme. Ofschoon de aanspraak van de huurder op huurprijsvermindering of

schadevergoeding rechtsgeldig door de verhuurder kan worden uitgesloten, omdat artikel 7:220 lid 1 van regelend recht is, heeft Accolade daar niet voor gekozen.

- Bij ingrijpende renovatie, waarvoor verhuizing noodzakelijk is, is het uitgangspunt van de wetgever dat de huurder zelf in vervangende huisvesting kan voorzien met de wettelijke verhuiskostenvergoeding.
- Voor sloop geldt dat de wet voorschrijft dat moet blijken dat er 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 kan passend ook een andersoortige woning dan de huidige zijn. Ook hier geldt ook hier dat de huurder daarin zelf kan voorzien met de verhuiskostenvergoeding.

Ofschoon het zelf aanbieden van (tijdelijke) vervangende woonruimte dus niet verplicht is, heeft Accolade gekozen voor een regeling op grond waarvan aan de huurder, die (definitief) naar een andere woning moet verhuizen vanwege sloop dan wel ingrijpende renovatie een herstructureringsurgentie wordt toegekend waarmee voorrang boven andere woningzoekenden wordt verkregen voor passende woonruimte, zoals aangeboden op Friesland Huurt. Voor huurders die de woning vanwege groot onderhoud dan wel renovatie tijdelijk moeten verlaten geldt het volgende:

- moet de huurder de woning (geheel, gedeeltelijk en/of alleen overdag) voor de duur van maximaal één maand verlaten, dan stelt Accolade faciliteiten beschikbaar, zoals een rustwoning, een vervangend toilet en/of kookgelegenheid, een wasgelegenheid enz. beschikbaar.
- moet de huurder de woning voor de duur van meer dan één maand, doch niet langer dan drie maanden verlaten, dan stelt Accolade een wisselwoning beschikbaar.

Artikel 17

De aanspraken van huurders uit hoofde van huurprijsvermindering (7:207 BW) en schadevergoeding (7:208 BW) hangen af van de aanwezigheid van een gebrek. Groot onderhoud en renovatie vormen op zichzelf geen gebrek, dus de overlast en andere nadelen die daarvan het gevolg zijn, leiden in de regel niet tot aanspraken van de huurder. Onder omstandigheden kan dat echter anders liggen. Daarnaast kan het aanbieden van een overigens onverplichte vergoeding nuttig zijn om anders onwillige huurders mee te krijgen zonder daar gerechtelijke procedures voor te hoeven voeren.

In overleg met de huurdersorganisatie zal per planbesluit geoordeeld moeten worden of en in hoeverre een ongemakkenvergoeding op zijn plaats is. Bij een eventuele tegemoetkoming voor herinrichtingskosten zal (een gemiddelde) restwaarde, dus rekening houdend met afschrijving, het uitgangspunt moeten zijn.

Artikel 18

De verhuiskostenvergoeding bij renovatie, geregeld in artikel 7:220 lid 5-7 BW, is van dwingend recht, zo heeft de Hoge Raad op 22 april 2016 vastgesteld. Dat wil zeggen dat verhuurder hiervan niet ten nadele van de huurder kunnen afwijken. Het is evenwel belangrijk om in het oog te houden dat de vergoeding slechts verplicht is als de verhuizing noodzakelijk is wegens renovatie. In geval van een gemengd project is de wettelijke verhuiskostenvergoeding derhalve niet verschuldigd als de eventuele noodzaak tot verhuizen niet het gevolg is van werkzaamheden die als renovatie gelden, maar van werkzaamheden die als (groot) onderhoud kunnen worden beschouwd.

Artikel 19

De vergoeding bij sloop is eveneens van dwingend recht. Wel mag een eventuele verhuiskostenvergoeding van de gemeente in mindering gebracht worden.

Artikel 20

Dit is een onverplichte vergoeding. Op grond van de wet heeft een huurder slechts in een beperkte mate recht op een vergoeding voor ZAV's bij het einde van de huurovereenkomst, en is dat in ieder geval niet zo bij sloop van het gehuurde. In dat geval is er namelijk geen sprake van een ongerechtvaardigde verrijking van de verhuurder door het achterlaten van de ZAV (deze wordt immers gesloopt), en zo'n verrijking van de verhuurder is wel één van de vereisten voor toekenning.
Voor het (tijdelijk) verwijderen van ZAV's om onderhoud of renovatie mogelijk te maken, geldt dat art. 7:242 lid 1 BW het mogelijk maakt dat de verhuurder contractueel (in de huurovereenkomst of de algemene voorwaarden) alle risico's en kosten, die in verband met de ZAV gemaakt worden, bij de huurder legt. Is dit het geval, dan kan huurder geen aanspraak maken op een vergoeding voor de kosten die gepaard gaan met het verwijderen van een ZAV voor onderhoud/renovatie. Is echter sprake van een ZAV waarvoor toestemming is verleend en is afgesproken dat bij vertrek van de huurder een vergoeding zal worden betaald, dan wordt met een beroep op de hardheidsclause aan de huurder een redelijke vergoeding toegekend.

Artikel 21

Het gaat hier om een restcategorie. Verhuurder zal in overleg met de huurdersorganisatie moeten bepalen of er meer vergoedingen aan de orde zijn voor een specifiek traject, of dat zijn diensten in natura (zoals hulp bij verhuizing) ter beschikking stelt. Hieronder zijn enkele regelingen opgenomen voor schade aan de zaken van huurder, compensatie van dubbele woonlasten en hulp in natura.

Voor de schade aan de zaken van de huurder is natuurlijk allereerst bepalend de vraag of verhuurder daarvoor aansprakelijk is. Dat hangt af van de omstandigheden van het geval, dus het planbesluit zal daarvoor een kader moeten schetsen. Bij schadevergoeding zal steeds restwaarde het uitgangspunt zijn.

Voor een compensatie van dubbele woonlasten geldt dat dit een onverplichte vergoeding is. Het voorkomen van dubbele lasten wordt van oudsher vaak in sociaal plannen opgenomen, maar kent geen wettelijke basis. Niettemin heeft Accolade in het reglement opgenomen dat zij gedurende één maand de dubbele huur voor haar rekening neemt.