

PORTAAL REGLEMENT SLOOP- RENOVATIE- (GROOT) ONDERHOUD

KADERREGLEMENT

Vastgesteld 7 februari 2018

PORTAAL REGLEMENT SLOOP- RENOVATIE- (GROOT) ONDERHOUD

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 daarbij van de bewoners van die woongelegenheden”. Omdat het reglement voor alle woningen van Portaal geldt, heeft dit reglement het karakter van een kaderreglement, in die zin dat voor specifieke projecten nadere afspraken nodig blijven. Deze specifieke afspraken komen terug in de sociaal statuten van de diverse regio’s. Overige afspraken op projectniveau worden ook in een sociaal plan vastgelegd, zoals een peildatum vanaf welk moment de huurder concreet afspraken aan zowel dit reglement als het sociaal statuut kan ontleen.

Inhoudsopgave

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

Algemene bepalingen

Artikel 1 - Definities

1.1 In dit reglement wordt verstaan onder:

Reguliere huurovereenkomst: Een huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW gesloten voor onbepaalde tijd, niet zijnde een huurovereenkomst voor gebruik naar aard van korte duur (art. 7:232 lid 2 BW), een gemeentelijke sloopwoning (art. 7:232 lid 4 BW), een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet, of een huurovereenkomst die is aangegaan voor ten hoogste twee jaren aangegaan met een huurder behorend tot een daartoe door de minister aangewezen doelgroep;

Huurder:

Alle huurders waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning gelegen in het projectgebied, tezamen met hun eventuele (wettelijke) medehuurlers, gezinsleden, en alle personen die vanwege een van de voornoemde categorieën personen rechtmatig in de woning verblijven. Alle aanspraken die dit reglement voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen tezamen.

Sloop:

Het slopen of zodanig verbouwen van het gehuurde dat dit niet mogelijk is met voortzetting van de huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7:274 lid 3 sub a BW;

Renovatie: Het uitvoeren van werkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan.

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 in een complex (zijnde een bouwkundige eenheid) bevat dat deels uit sloop, deels uit renovatie en/of deels uit (groot) onderhoud kan bestaan. Binnen de woningen worden dus verschillende werkzaamheden uitgevoerd. Portaal zal bij gemengde projecten de werkzaamheden en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie (sloop/renovatie/(groot) onderhoud) uitsplitsen.

Sociaal Statuut: In een sociaal statuut staan de algemene afspraken en regelingen waar huurders en verhuurders mee te maken krijgen bij groot onderhoud- renovatie of sloop van de door hen gehuurde respectievelijk verhuurde woning als onderdeel van complex-, buurt-, of wijkaanpak. Afhankelijk van de ingreep hebben huurders, verhuurders en in een aantal situaties ook de gemeenten rechten en plichten. Die rechten en plichten zijn uitgewerkt in een sociaal statuut. Een sociaal statuut is in een aantal regio's in overleg vastgesteld tussen Portaal, andere regionale corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten.

Sociaal plan/maatwerk Een document waarin zowel bepaalde bepalingen uit een sociaal statuut als andere wederzijdse regelingen en afspraken staan die voor de huurders en verhuurders gelden. Voor een specifiek project op projectniveau. Als een Sociaal Plan wordt opgesteld dan wordt deze opgesteld voordat een draagvlakmeting wordt uitgevoerd.

Bewonerscommissie: Een commissie van bewoners als bedoeld in artikel 1 sub g van de WOHV.

Projectcommissie: Bij het ontbreken van een bestaande bewonerscommissie kan er tijdens de duur van een project een projectcommissie worden opgericht. Deze projectcommissie is aangewezen of gekozen door zijn achterban en wordt gedurende de looptijd van het project behandeld als een bewonerscommissie als bedoeld in art. 1 sub g van de WOHV. Er is precies omschreven uit welke mensen die achterban bestaat. Ook is omschreven welke opdracht de projectcommissie meekrijgt. Zij koppelen de resultaten terug aan de achterban.

Projectovereenkomst De overeenkomst gesloten tussen Portaal, de huurdersorganisatie, de bewoners- of projectcommissie, waarin de kaders en afspraken, over de participatie, communicatie en de samenwerking gedurende het project zijn vastgelegd.

Klankbordgroep: Een groep huurders, die kennis heeft van wat er leeft in het gebied en op persoonlijke titel, zonder opdracht van een achterban, een inhoudelijke inbreng levert. De klankbordgroep is er tijdens de duur van het project.

Peildatum: De datum vanaf welk moment de huurder concreet rechten aan zowel dit reglement als het sociaal statuut kan ontlennen.

Sloopbesluit: Het besluit van Portaal waarin zij heeft bepaald dat een aantal concreet benoemde woningen of objecten zullen worden gesloopt

Artikel 2 - Vaststelling en looptijd

2.1 Dit reglement is vastgesteld op 7 februari door het bestuur van Portaal na informeren van de colleges van B en W van de gemeente(n) waarin Portaal actief is, te weten [gemeenten], en na overleg met de huurdersorganisatie, die haar huurders vertegenwoordigt, [huurdersvertegenwoordiging]. Dit reglement is geldig met ingang van deze vaststellingsdatum tot de datum waarop dit onderhavige reglement door een nieuw reglement vervangen wordt of in zijn geheel wordt beëindigd. Dit reglement is niet in strijd met reeds gemaakte lokale afspraken ten tijde van het opstellen van dit reglement. Mocht dit wel het geval zijn dan prevaleren de reeds - voor de inwerkingtreding van dit reglement - gemaakte afspraken, tenzij de afspraken uit dit reglement gunstiger zijn voor de huurders.

Artikel 3 – Toepassingsgebied

3.1 Dit reglement is van toepassing op alle nog regulier bewoonde huurwoningen van Portaal die onderwerp zijn van een toekomstig besluit tot sloop, renovatie of groot onderhoud.

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 welke niet door huurder is opgezegd, en;

- in het gehuurde hun hoofdverblijf houden, en;
- enkel op grond sloop/renovatie gerelateerde – gronden hun woning dienen te verlaten¹.

Procedures, communicatie, bewonersparticipatie

Artikel 4 - Procedure algemeen en bewonersparticipatie

- 4.1 Portaal stelt huurders zo tijdig mogelijk op de hoogte van haar voornemens tot het uitvoeren van sloop-, renovatie-, of onderhoudsplannen. Voor zover deze plannen de huurders in kwestie rechtstreeks raken, betreft Portaal huurders bij deze plannen. Een en ander binnen de kaders die daarvoor gegeven worden door de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv, overlegwet en de Woningwet) en de eventuele samenwerkingsovereenkomst die Portaal met de huurdersorganisatie(s) heeft gesloten.
- 4.2 In de Overlegwet en in de Woningwet is vastgesteld wat het overlegrecht, informatierecht en het adviesrecht van huurders is. Deze overlegwet bepaalt dus over welke onderwerpen de huurders kunnen meepraten, meedenken, meebeslissen en waarin zij ondersteuning kunnen krijgen. Dit brengt voor huurders ook een aantal rechten maar ook verplichtingen met zich mee. Huurders kunnen zich “strakker” of “losser” organiseren.

Participatieniveau

- Klankbordgroep: Heeft recht op informatie en zal geraadpleegd worden.
- Bewonerscommissie: Heeft recht op informatie en zal geraadpleegd worden. Brengt gevraagd en ongevraagd gekwalificeerd advies uit dat schriftelijk, gemotiveerd ingediend moet worden. Heeft recht op ondersteuning van een eigen externe deskundige.

¹ Huurders die op grond van ontruimingen, opzeggingen of ontbindingen die niets met de plannen tot sloop, renovatie of onderhoud te maken hebben hun woning moeten verlaten kunnen geen beroep doen op dit reglement. Daarbij valt te denken aan het niet-nakomen van de verplichtingen uit de huurovereenkomst, maar ook aan bijvoorbeeld een huuropzegging op grond van een campusclausule.

Projectcommissie: Heeft gedurende het project recht op informatie en zal geraadpleegd worden. Brengt gevraagd en ongevraagd gekwalificeerd advies uit dat schriftelijk, gemotiveerd ingediend moet worden. Heeft recht op ondersteuning van een eigen externe deskundige.

Bij de start van een sloop-, of renovatieproject zal Portaal samen met een bewonerscommissie/projectcommissie besluiten of het noodzakelijk is om een projectovereenkomst op te stellen. Hierin staat onder meer de samenwerking beschreven en wordt de rol en de positie van de bewonerscommissie/projectcommissie en de huurders in het proces beschreven. In de projectovereenkomst wordt een participatie en communicatiedraaiboek opgenomen. Bijlage 1 van dit reglement bevat een opsomming van de overige onderwerpen die kunnen worden opgenomen in de projectovereenkomst. Het overleg met een bewonerscommissie/projectcommissie resulteert uiteindelijk in een Sociaal Plan. Hierin staan afspraken en regelingen die voor het project gelden. Het Sociaal Plan bevat ten minste de volgende onderdelen:

- Aanleiding, het sloop-/renovatieplan en de planning
- Communicatie met de huurder
- Draagvlak en participatie
- Voorwaarden met betrekking tot de oplevering van de woning
- Mogelijke huurverhoging en de ingangsdatum daarvan
- Bewonersbegeleiding
- Voorzieningen, faciliteiten en vergoedingen voor de huurders
- Beheer en leefbaarheid
- Geschillenregeling
- Hardheidsclausule

Indien van toepassing

- Procedures en afspraken m.b.t. tijdelijke huisvesting en/of herhuisvesting
- Voorwaarden en regelingen urgentiedatum
- Voorwaarden voor terugkeer
- Bij uitvoering van projecten met energiebesparende maatregelen kan een woonlastenwaarborg worden afgegeven.

4.3 Ruim voor de start van een project moet verhuurder achterhalen wat de wensen zijn van de huurders. Met behulp van bijvoorbeeld een woonwensenonderzoek moet een zo goed mogelijk en aantrekkelijk vastgoedproject worden opgezet.

Artikel 5 - Informatieverstrekking uitvoering onderhoud

5.1 Huurder is gehouden om Portaal in de gelegenheid te stellen om onderhoud aan het gehuurde uit te kunnen voeren. In het geval van (groot) planmatig onderhoud zal Portaal deze werkzaamheden op redelijke termijn (rekening houdend met de belangen van huurders) schriftelijk aankondigen. Daarbij zal Portaal de uit te voeren werkzaamheden omschrijven en de (indicatieve) planning van deze werkzaamheden vermelden.

Artikel 6 - Informatieverstrekking renovatie

6.1 Huurder is gehouden om Portaal in de gelegenheid te stellen om renovatie aan het gehuurde uit te voeren als Portaal hem daartoe een redelijk voorstel doet. Bij complexgewijze renovatie – waarbij ten minste 10 woonegelegenheden, die een bouwkundige eenheid vormen, betrokken zijn – wordt een voorstel van de Portaal vermoed redelijk te zijn indien tenminste 70% van de betrokken huurders met het voorstel instemt, conform artikel 7:220 BW.

6.2 Portaal zal in haar voorstel (zoveel als mogelijk visueel) duidelijk maken welke verbeteringen zij in, aan en om het gehuurde zal doorvoeren.

Ook geeft Portaal daarbij aan of deze verbeteringen een huurverhoging met zich meebrengen en, indien dat zo is, die huurverhoging en de resulterende nieuwe huurprijs specificeren. Ook zal Portaal in haar voorstel de (indicatieve) planning van de werkzaamheden aangeven.

- 6.3 Indien er sprake is van een gemengd project, waarbij tegelijk met de renovatiewerkzaamheden eveneens onderhoudswerkzaamheden aan een woning uitgevoerd worden, zal Portaal dit in haar voorstel uiteenzetten en specificeren.
- 6.4 Zodra Portaal gebleken is dat haar voorstel voldoende instemming van haar huurders heeft, zal zij dit aan haar huurders mededelen, waarbij zij, indien van toepassing, nadere informatie over de planning en uitvoering van de werkzaamheden zal geven.

Artikel 7 - Informatieverstrekking sloop

- 7.1 Sloop is ofwel mogelijk met instemming van de huurder ofwel indien de rechter op vordering van Portaal bepaald heeft dat de huurovereenkomst beëindigd wordt.
- 7.2 Portaal zal, alvorens de huurovereenkomsten op te zeggen, iedere huurder individueel informeren over de plannen en de gevolgen die deze voor hem hebben.
- 7.3 Portaal zal overgaan tot het daadwerkelijk opzeggen van de huurovereenkomst met inachtneming van de wettelijke termijnen en formaliteiten.

Artikel 8 - Procedure opleveren woning/of gedeeltelijk beschikbaar stellen woning

- 8.1 In geval van sloop dient huurder de woning leeg aan Portaal op te leveren. Huurders die zelf hun huurovereenkomst opzeggen op een datum gelegen vóór de in het sociaal plan vastgestelde peildatum, kunnen geen rechten aan het sociaal plan ontleen.

Ook dienen zij de woning op te leveren in verhuurbare staat en voor het overige conform hun huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene huurvoorwaarden tenzij daar specifieke afspraken binnen het project of met de huurders over zijn gemaakt.

- 8.2 In geval van groot onderhoud of renovatie die niet mogelijk is in bewoonde staat, zal vooraf 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 Portaal dient op te leveren.
- 8.3 In geval van groot onderhoud of renovatie waarbij huurder in de woning kan verblijven, zal vooraf 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.

(Tijdelijke) vervangende huisvesting

Artikel 9 - Uitgangspunten vervangende huisvesting

- 9.1 Bij groot onderhoud en renovatie die mogelijk is in bewoonde staat kan huurder bij Portaal geen aanspraak maken op (tijdelijke) vervangende huisvesting. Uitsluitend in het geval dat dit niet mogelijk is in bewoonde staat, alsmede voor sloop met voortzetting van de huurovereenkomst, zal Portaal in overleg met de huurder en afhankelijk van de omstandigheden van het geval besluiten huurder (tijdelijke) vervangende woonruimte aan te bieden. Daarbij wordt individueel maatwerk geleverd. Specifieke regelingen daarover (waaronder het recht op terugkeer) zijn of worden indien van toepassing opgenomen in de diverse regionale sociaal statuten en/of in een sociaal plan op projectniveau.

Leefbaarheid

Artikel 10 - Onderhoud na besluit tot sloop

- 10.1 Vanaf het moment dat Portaal een sloopbesluit heeft genomen, worden in de woning geen ingrepen meer uitgevoerd die naar hun aard en omvang als ingrijpend kunnen worden beschouwd of die aangemerkt kunnen worden als woningverbetering. Hieronder worden in ieder geval verstaan ingrepen in de constructie, voorzieningen op het gebied van energiebesparing en isolatie en voorzieningen die betrekking hebben op de indeling van de woning of wijzigingen hierin. Voor renovatie geldt hetzelfde, doch slechts met betrekking tot de te renoveren onderdelen van het gehuurde.
- 10.2 Portaal zal in de periode vanaf de bekendmaking van een sloopbesluit alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uitvoeren conform de regels van het normale klachtenonderhoud. Portaal houdt zich het recht voor om, in geval van sloop, voorafgaande aan de daadwerkelijke sloop van de woning, slechts noodreparaties uit te voeren, en die werkzaamheden te doen die noodzakelijk zijn om de woning veilig en wind- en waterdicht te houden. In voorkomende gevallen zal hierover altijd met de betreffende huurder overleg worden gepleegd.
- 10.3 Huurder blijft tot zijn verhuisdatum (zowel verhuizing bij sloop als noodzakelijke verhuizing bij renovatie) 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.
- 10.4 Na definitief sloopbesluit van Portaal worden de huren van de te slopen woningen niet meer verhoogd tot het moment van sloop. Dit heet huurbevrozing. Tot die tijd kunnen de huren jaarlijks worden aangepast per 1 juli.

Artikel 11 - leefbaarheid

- 11.1 Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van de voorgenomen sloop/renovatie in voor het waarborgen van leefbaarheid van buurten en complexen. Portaal neemt maatregelen om eventuele onbewoonde woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien.
- 11.2 In geval van overlast maakt Portaal afspraken met haar netwerkpartners om de veiligheid van de bewoners te waarborgen en vervuiling tegen te gaan. Als het nodig is, wordt er regelmatig overleg gevoerd over de leefbaarheid.

Vergoedingen

Artikel 12 - Vergoedingen algemeen

- 12.1 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 Portaal. Of huurder dergelijke aanspraken heeft, en zo ja welke, hangt af van de omstandigheden van het geval. Portaal zal huurder in het licht van die omstandigheden een afgewogen vergoedingsregeling aanbieden die tenminste voldoet aan de wettelijke regeling.
- 12.2 Overige vergoedingsregelingen
Overige vergoedingen worden per project in een Sociaal Plan geregeld.

Artikel 13 - Verhuiskostenvergoeding bij renovatie

- 13.1 Indien een verhuizing noodzakelijk is ten gevolge van renovatie van het gehuurde, zal Portaal huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten.
- 13.2 De hoogte van deze vergoeding wordt bepaald in het sociaal plan dat van toepassing is op de renovatiewerkzaamheden in kwestie.

Bij het bepalen van de hoogte van deze vergoeding zal, waar het zelfstandige woonruimte betreft, rekening worden gehouden met tenminste het jaarlijks door de minister ex artikel 7:220 lid 6 BW vastgestelde bedrag. De verhuiskostenvergoeding kan voor zelfstandige woonruimte niet in het nadeel van huurder afwijken van dit bedrag. Als de woning verhuurd wordt als onzelfstandige woonruimte zal de huurder als bedoelt in artikel 1.1 in aanmerking komen voor $\frac{1}{4}$ van het bedrag zoals die geldt voor de zelfstandige woningen.

- 13.3 Huurder kan per renovatieproject, als omschreven in het toepasselijke sociaal plan, slechts éénmaal aanspraak maken op deze tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten, ongeacht het aantal keren dat hij verhuist. Tenzij daar lokaal andere afspraken over zijn gemaakt.
- 13.4 In het sociaal plan kan worden bepaald dat de verhuiskostenvergoeding bedoeld in dit artikel in twee of meer termijnen wordt uitbetaald aan de huurder.

Artikel 14 - Verhuiskostenvergoeding bij sloop

- 14.1 Indien een verhuizing noodzakelijk is in verband met sloop van het gehuurde, zal Portaal huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten.
- 14.2 De hoogte van deze vergoeding wordt bepaald in het sociaal plan dat van toepassing is op de sloopwerkzaamheden in kwestie. Bij het bepalen van de hoogte van deze vergoeding zal rekening worden gehouden met het jaarlijks door de minister ex artikel 7:275 lid 4 BW vastgestelde bedrag. De verhuiskostenvergoeding kan niet in het nadeel van huurder afwijken van dit bedrag.
- 14.3 In het sociaal plan kan worden bepaald dat de verhuiskostenvergoeding bedoeld in dit artikel in twee of meer termijnen wordt uitbetaald aan de huurder.

Slotbepalingen

Artikel 15 - Geschillenregeling

15 Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit reglement kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke klachtencommissie waar Portaal bij aangesloten is. Indien een of beide partijen het niet eens is/zijn met de uitspraak van de klachtencommissie, staat het die partij(en) vrij om het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar het gehuurde gelegen is.

Artikel 16 - Hardheidsclausule

16.1 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 Portaal verzoeken in zijn of haar geval van dit reglement af te wijken. Portaal neemt over dit verzoek binnen 30 dagen na ontvangst een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.

Artikel 17 – Overgangsregeling definities

Indien een definitie in een bestaand reglement, sociaal statuut of sociaal plan van een specifiek project dat van kracht was op de ingangsdatum van dit document, niet overeenstemt met een in dit document gehanteerde definitie, blijft de definitie in het eerder opgestelde document van kracht gedurende de looptijd van het project.

Artikel 18 Opzegging en wijziging

18.1 Dit reglement kan – met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden – door Portaal worden opgezegd in geval van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat van Portaal instandhouding van dit reglement in redelijkheid niet kan worden gevegd. Met dien verstande dat Portaal zich daarbij zal committeren aan vigerende regelgeving welke onder meer voortvloeit uit de Woningwet .

Bijlage 1 Checklist van onderwerpen die kunnen worden opgenomen in de projectovereenkomst:

Bij de start van een sloop-, of renovatieproject besluit Portaal samen met een bewonerscommissie/projectcommissie of het noodzakelijk is om een projectovereenkomst op te stellen.

Checklist projectovereenkomst

1. Aanleiding voor - en doel van het project
2. Randvoorwaarden
(stedenbouwkundig, financieel, volkshuisvestelijk, procesmatig)
3. Betrokken partijen, organisatie en wijze van samenwerking
4. Participatiedraaiboek met daarin o.a., het niveau van de participatie en de onderwerpen waarop de participatie zich richt
5. Budget voor bewonersgroep
(t.b.v. extern deskundige en bureaunkosten als kopiëren en vergaderen)
6. Aanvullende activiteiten t.a.v. participatie
(raadplegen alle huurders, bereiken bijzondere doelgroepen, verantwoordelijkheden en werkwijze van de partijen)
7. Communicatiedraaiboek
(Doel, vorm, frequentie, intern, extern, wie verantwoordelijk)
8. Globale planning
(o.a. start- en einddatum)
9. Globale fasering
(Initiatief, onderzoek, planvorming, besluitvorming, ontwerp, realisatie)
10. Bewonersadvies en besluitvorming
(afspraken over het adviestraject en wijze van besluitvorming)