

Omgangscode 2015 - 2020

Een generieke regeling van rechten en plichten van huurders die betrokken zijn bij herstructurering of grotere onderhoudsprojecten en de wijze waarop partijen met elkaar omgaan.

Overeengekomen tussen 't Heem, TBV Wonen, Tiwos, WonenBreborg en hun huurdersbelangenorganisaties.



Huurders Belangen Organisatie



Preambule

De Tilburgse corporaties en hun huurdersorganisaties, verenigd in het SBO, hebben in 2014 samen overleg gevoerd over een nieuwe omgangscode. Partijen hebben de verstreken omgangscode 2010-2015 geëvalueerd en een aantal aanpassingen voorgesteld. We staan voor een andere tijd. Corporaties hebben in aansluiting daarop ook een andere opgave dan de vorige periode van de omgangscode. Grootschalige herstructureringsprojecten van de afgelopen periode zullen we in de komende periode minder zien. De corporaties blijven ook in de komende periode actief investeren in de stad, maar wel op kleinere schaal.

Het is en blijft van belang dat huurders in een vroeg stadium van een project zekerheid krijgen over hun rechten voor wat betreft begeleiding, financiële vergoedingen en faciliteiten. Partijen vinden het hierbij van belang dat er een gezamenlijke omgangscode is die transparantie en eenduidigheid biedt, en die eenvoudig en goed is uit te leggen.

Daartoe is door de huurdersvertegenwoordigingen van TBV wonen, Tiwos en de corporaties, 't Heem, TBV Wonen en Tiwos deze generieke regeling vastgesteld waarin de rechten en plichten van de betrokken partijen zijn geregeld.

De Omgangscode bestaat uit de volgende drie onderdelen:

Deel I: begripsomschrijvingen, indexering, hardheidsclausule en geschillenregeling

Deel II: sociaal statuut herstructureringsprojecten

Deel III: sociaal statuut grootonderhouds- en renovatieprojecten.

Deze Omgangscode heeft een looptijd van 1 januari 2015 tot en met 31 december 2019, en is van toepassing op zelfstandige wooneenheden die deel uitmaken van grotere onderhoudsprojecten en van door de corporatie als herstructurering aangemerkte projecten. De betrokken partijen zijn gerechtigd om tussentijdse wijzigingsvoorstellen te doen. Uiterlijk in 2019 voeren partijen nader overleg over continuering.

Overgangsregeling

Voor herstructureringsprojecten waarin de corporatie tussen 1 november 2014 en 31 december 2014 een sloopbesluit heeft genomen, geldt een overgangsregeling. In principe geldt voor deze projecten dat de omgangscode 2010-2015 van toepassing is, tenzij de omgangscode 2015-2020 gunstiger voor de betreffende herstructureringskandidaten uitvalt, in dat geval prevaleert de nieuwe omgangscode.

Deel I: Begripsomschrijvingen, indexering, hardheidsclausule en geschillenregeling

1. Begripsomschrijvingen

Bewonersvertegenwoordiging:

De door de corporatie erkende bewonerscommissie, commissie van huurders of huurdersbelangenorganisatie als bedoeld in de Wet op het overleg Huurders Verhuurder. Indien de bewoners van het herstructurerings- of onderhoudsproject niet formeel georganiseerd zijn, en zelf de voorkeur geven om via een klankbordgroep te participeren, zal deze klankbordgroep worden beschouwd als de bewonersvertegenwoordiging.

Corporatie:

De betreffende corporatie waar de huurder zijn/haar woning huurt, zijnde 't Heem, TBV Wonen en Tiwos, dan wel één van hun rechtsopvolgers.

Gekwalificeerd adviesrecht:

Aan de bewonersvertegenwoordiging toekomend recht om in de planontwikkelingsfase advies uit te brengen over het voornemen van de corporatie tot herstructurering. De corporatie kan het advies gemotiveerd naast zich neer leggen.

Gelijkwaardige woning:

Een gelijkwaardige woning is een woning die voor wat betreft woningtype en het aantal WWS-punten vergelijkbaar is met de te verlaten woning. Hierbij geldt een marge van + of – 10 punten. De WWS-punten voor energielabel worden hierbij buiten beschouwing gelaten.

Herstructurering:

De maatregelen die gericht zijn op het tot stand brengen van een meer gedifferentieerde woningvoorraad in gebieden, waar eventuele leefbaarheidsproblematieken mede kunnen worden veroorzaakt door een eenzijdig samengestelde voorraad van overwegend goedkopere en oudere woningen. De fysieke maatregelen bestaan veelal uit sloop van de bestaande woningvoorraad in het plangebied met vervangende nieuwbouw eventueel in combinatie met grotere onderhoudsprojecten. De corporatie wijst de grenzen van het plangebied aan.

Huurder:

Degene die op grond van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met de corporatie gerechtigd is tot bewoning van een zelfstandige woning uit het woningbezit van de corporatie, op het adres van die woning is ingeschreven in het bevolkingsregister van de gemeente Tilburg en de woning feitelijk bewoont. In het kader van deze Omgangscode worden de navolgende personen uitdrukkelijk *niet* als huurder aangemerkt:

- personen tegen wie een ontbindingsprocedure van de huurovereenkomst aanhangig is of wordt gemaakt, en in welke procedure de huurovereenkomst wordt ontbonden;
- personen die vóór het sloopbesluit de huurovereenkomst hebben opgezegd.
- personen die vóór de uitvoering van een grootonderhoud- en/of renovatieproject de huurovereenkomst hebben opgezegd.

Nul-tredenwoning:

Woning die zonder traplopen van buitenaf te betreden is en waarvan de zgn. 'primaire ruimtes' - i.c. woonkamer, keuken, hoofdslaapkamer, sanitair en (één) buitenruimte- gelijkvloers en op

entreeniveau gelegen zijn; de bedoelde primaire ruimten voldoen aan de vereiste -ergonomisch bepaalde - ruimtelijke en (installatie)technische voorwaarden.

Omgangscod

Het onderliggende document waarin een generieke regeling van rechten en plichten van huurders is vastgelegd in geval van herstructurering en grootonderhouds- of renovatieprojecten. Deze Omgangscod is van toepassing op huurders en uitdrukkelijk niet op personen die inwonend zijn, in onderhuur wonen of illegaal in de woning verblijven.

Sloopbesluit:

De schriftelijke mededeling tot sloop van de woning door de corporatie aan de huurder, op grond waarvan de huurder aanspraak kan maken op bepalingen uit de Omgangscod. Het sloopbesluit van de corporatie is tevens het voornemen om bij de gemeente een sloopvergunning aan te vragen.

Sociaal Statuut:

De onderdelen II en III van de Omgangscod.

Toegankelijke woning:

Een rollator- en doorgankelijke woning of een rolstoeltoegankelijke woning. De woningen zijn gemakkelijk te betreden met een rollator en/of rolstoel. De woningen hebben een entree, woonkamer, toilet, badkamer en minstens één slaapkamer die zonder trap of hoge drempels bereikbaar zijn. Het zijn vaak appartementen met een lift, patiowoningen of eengezinswoningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Toetsingscommissie:

De toetsingscommissie behandelt schriftelijke klachten van huurders over het handelen van de corporatie en is als zodanig een bemiddelaar tussen huurder en corporatie. De commissie bestaat uit drie leden, die uit hun midden een voorzitter kiezen. Een lid wordt aangewezen door de corporatie en een lid wordt aangewezen door de huurdersbelangenorganisatie. Deze twee leden kiezen in gezamenlijk overleg vervolgens een derde lid. De commissie beoogt aan de hand van een reglement huurders in de gelegenheid te stellen klachten in te dienen over zaken die met de Omgangscod samenhangen, en waarbij zij belang hebben. De commissie draagt bij aan een goede behandeling van klachten van huurders en daarmee aan de optimalisering van de relatie tussen de aangesloten corporaties en hun huurders.

Uitvoerende partij:

De rechtspersoon (bv. bouwbedrijf) die van de corporatie de opdracht heeft gekregen werkzaamheden in of aan de betreffende woning uit te voeren.

Verblijfsruimte:

In een gebouw gelegen ruimte, bestemd voor verblijf van mensen (obv definitie Bouwbesluit).

Woning (zelfstandig):

Onder zelfstandige woning wordt verstaan de woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning (artikel 7:234 BW).

Woonduur:

De tijd die iemand onafgebroken als hoofdhuurder of medehuurder, in een zelfstandige woning in het plangebied heeft gewoond. Inwoning telt niet mee. Na tijdelijk buiten het plangebied gewoond te hebben waarbij er dus geen sprake was van een huurovereenkomst voor een woning in het plangebied, begint de telling voor de woonduur opnieuw.

2. Indexering van de bedragen

De bedragen die in de Omgangscodes zijn opgenomen voor tegemoetkomingen die door de corporatie worden toegekend zijn van toepassing op het jaar 2015. Daarna worden deze bedragen jaarlijks per 1 maart, voor het eerst in 2016, op de volgende wijze geïndexeerd:

Herstructurering en grootonderhoudsprojecten

Alle vergoedingen in de omgangscodes worden jaarlijks per 1 maart geïndexeerd in overeenstemming met artikel 11G van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH).

Grootonderhouds- en renovatieprojecten

De investeringsbedragen met betrekking tot grootonderhouds- en renovatieprojecten worden jaarlijks per 1 maart geïndexeerd met de bouwkostenindex.

3. Clausules**3.1 Hardheidsclausule**

Als deze omgangscodes voor een huurder aantoonbaar ongunstigere gevolgen heeft dan voor de andere huurders, kan deze huurder een beroep doen op de hardheidsclausule en de corporatie verzoeken in zijn of haar geval van de Omgangscodes af te wijken. De corporatie neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder medegedeeld.

3.2 Clausule betreffende bijzondere omstandigheden

De volgende afspraken worden gemaakt in geval van bijzondere omstandigheden:

- De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid, de provinciale overheid of de gemeentelijke overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.
- Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als een van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partij om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van een van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden. Partijen moeten instemmen met deze voorstellen, voordat deze in plaats treden van de afspraken uit deze overeenkomst.

4. Geschillenregeling

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze Omgangscodes kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de

toetsingscommissie. Deze commissie brengt advies uit aan de directeur/bestuurder van de corporatie. Het advies van de toetsingscommissie wordt gelijktijdig medegedeeld aan de huurder. Als het besluit van de directeur/bestuurder afwijkt van het advies van de commissie, wordt dit schriftelijk gemotiveerd. Wanneer huurders het niet eens zijn met het advies van de toetsingscommissie hebben zij het recht om hun klacht voor te leggen bij de stedelijk erkende klachtencommissie van de woningcorporaties.

Deel II: Sociaal statuut Herstructureringsprojecten**5. Afspraken over organisatie van het proces, overleg en informatie****Inleiding**

Geen wijk of buurt is hetzelfde. Elk herstructureringsproject is uniek en vraagt daardoor een eigen benadering en organisatie. Dit hoofdstuk beschrijft de ontwikkeling van een herstructureringsproject op hoofdlijnen. Het vormt geen blauwdruk voor de wijze waarop een herstructureringsplan tot stand komt. Afhankelijk van de situatie kan er in overleg met de betrokken partijen voor een andere detaillering van de procesgang worden gekozen.

Duidelijk onderscheid dient er gemaakt te worden tussen een herstructurerings *plan* en een herstructurerings *project*. Het *plan* heeft betrekking op een (deel van) een buurt of wijk, Hierbij zijn naast corporaties ook de gemeente en anderen betrokken. Herstructureringsprojecten hebben betrekking op woningcomplexen en zijn daarmee onderwerp van overleg tussen bewoners en corporaties. De gemeente speelt hierin geen noemenswaardige rol. De omgangscodes hebben met name betrekking op de relatie tussen corporaties en bewoners binnen herstructurerings *projecten*.

Bij de ontwikkeling van een herstructureringsproject kunnen drie fasen worden onderscheiden:

1. de initiatiefase
2. de planontwikkelingsfase
3. de uitvoeringsfase.

In hoofdlijnen zien de fasen bij herstructurering er als volgt uit:

5.1. De initiatiefase

De initiatiefase start met het besluit van de corporatie om voor een bepaald woongebied of complex herstructureringsplannen te gaan ontwikkelen. De bewonersvertegenwoordiging wordt geïnformeerd over de herstructureringsplannen. In deze fase bepaalt de corporatie de organisatievorm, de rolverdeling van partijen (bijvoorbeeld tussen de corporatie, de huurders, de gemeente etc.), het tijdpad en de eventuele inschakeling van externe deskundigen in het proces. Daarnaast zullen afspraken worden gemaakt over het faciliteren van de bewonersvertegenwoordiging in het proces. Om de betrokkenheid van de bewonersvertegenwoordiging bij herstructurering vorm te geven, is het van belang dat aan hen financiële middelen ter beschikking worden gesteld op basis van een door de bewonersvertegenwoordiging ingediende begroting (één en ander op basis van het beleid van de corporatie). Met de bewonersvertegenwoordiging zullen nadere afspraken worden gemaakt over vaststelling en uitkering van het bedrag en over de wijze van verantwoording. Dit zal in overeenstemming met de participatiestructuur van de corporatie worden geregeld.

5.2. De planontwikkelingsfase

Bij elk herstructureringsproject wordt een organisatievorm gekozen waarin partijen zich zoveel mogelijk kunnen herkennen en waarbij een adequate communicatie naar alle betrokken partijen gewaarborgd is. De bewonersvertegenwoordiging wordt in de gelegenheid gesteld tijdens de planontwikkelingsfase gebruik te maken van het gekwalificeerd adviesrecht conform Hoofdstuk 2 art 3, 4 en 5 van de Wet Overleg Huurder Verhuurder. De definitieve besluitvorming over de inhoud en de uitvoering ligt bij de corporatie. Voor de start van de uitvoering wordt samen met

de bewonersvertegenwoordiging een communicatieplan opgesteld om de informatie naar de betrokkenen zo goed mogelijk te waarborgen.

5.3. De uitvoeringsfase

In deze fase krijgen de huurders het sloopbesluit toegezonden. De bewonersvertegenwoordiging ziet toe op nakoming van afspraken die in het herstructureringsproject zijn vastgesteld. De communicatie met de bewonersvertegenwoordiging en de huurders is hierbij essentieel. De uitvoeringsfase staat nader omschreven in onderdeel II van de Omgangscode.

6. Uitgangspunten herstructurering

- a. Bij de herstructurering van wijken en buurten is de toekomstige leefbaarheid van de wijk en buurt het vertrekpunt, dit in het kader van het principe van de ongedeelde stad. Daarbij streven corporaties en gemeente ernaar te voorkomen dat er wijken en buurten in de stad ontstaan, waar problemen zich zodanig opstapelen dat mensen er niet meer willen wonen.
- b. Het doel van de herstructurering is om de fysieke structuur, het sociale en het economische klimaat van de buurt of wijk te versterken. De belangen van de zittende bewoners worden hierbij zorgvuldig afgewogen. De inspanningen zullen er tevens op gericht zijn om zoveel als mogelijk mensen die een volgende stap in hun wooncarrière willen zetten, daarvoor binnen hun buurt mogelijkheden te bieden.
- c. Richtinggevend bij herstructurering is de visie op de toekomst van de wijk en de buurten daarbinnen. Bij nieuwbouw wordt rekening gehouden met de impuls die deze kan geven voor de toekomstige leefbaarheid van de wijk en haar buurten. Hierbij wordt gestreefd naar samenhang met de directe omgeving.
- d. Om draagvlak te creëren worden de betrokken huurders dan wel de bewonersvertegenwoordiging in een vroeg stadium bij de herstructureringsplannen betrokken.
- e. Bij de uitvoering van het herstructureringsproces wordt gestreefd naar toepassing van duurzame oplossingen en maatregelen die ecologisch verantwoord zijn, voor zover dit (huur)prijstechnisch haalbaar is.
- f. De corporatie en de bewoners van huur- én koopwoningen streven na afloop van het herstructureringsproces naar een permanente samenwerking gericht op de duurzame instandhouding dan wel verbetering van de leefbaarheid van het complex, de buurt of de wijk en betrekken de gemeente hierbij.

7. Algemeen: procedure sloop

- a. In het schriftelijke, door de corporatie genomen sloopbesluit, worden huurders geïnformeerd over de sloop die één of meerdere woningen omvat. Daarbij worden huurders onder meer geïnformeerd over de rechten die zij vanaf dat moment kunnen ontlenen aan dit sociaal statuut.
- b. Het sloopbesluit wordt na overleg met de bewonersvertegenwoordiging genomen. De corporatie streeft naar een periode van 18 maanden tussen het bekendmaken van het

sloopbesluit en de geplande sloopdatum. Deze termijn kan korter zijn bij kleine aantallen woningen of in nader overleg met de bewonersvertegenwoordiging.

- c. De corporatie maakt een afspraak voor een huisbezoek, nadat het sloopbesluit is genomen en uiterlijk 12 maanden voor de geplande sloopdatum. De doelen van het huisbezoek zijn onder andere:
- Het informeren van de huurder over de procedure in het kader van de herstructurering.
 - Het informeren van de huurder over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit sociaal statuut.
 - Het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de (on)mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen.
 - Het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van het "zoekprofiel" voor een andere woning, op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd, e.d.
 - Het inventariseren of er door de huurder zelfaangebrachte voorzieningen in de woning aanwezig zijn.
 - Het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.
Alle met de huurder gemaakte afspraken worden schriftelijk vastgelegd in een door de huurder en de corporatie ondertekend verslag.
- d. De huurprijs van de te slopen woningen wordt vanaf het sloopbesluit bevroren tot het einde van de looptijd van de huurovereenkomst.
- e. Indien woningen waarvoor een sloopbesluit geldt leegkomen, is het mogelijk dat deze door de corporatie ter voorkoming van verpaupering tijdelijk in gebruik gegeven worden door middel van een bruikleenovereenkomst, of op basis van een huurovereenkomst naar aard van korte duur dan wel op basis van de Leegstandswet. Mocht daartoe niet besloten worden, dan houden de woningen in elk geval zo lang mogelijk een bewoonbaar uiterlijk. Indien de corporatie besluit tot het tijdelijk bewonen van leegkomende woningen zal zij de bewonersvertegenwoordiging hierover informeren. De corporatie zal er in dat geval voor zorgen dat de leefbaarheid niet, dan wel zo min mogelijk, wordt aangetast.

De volgende voorwaarden gelden bij verhuring door middel van een bruikleenovereenkomst of een huurovereenkomst naar aard van korte duur dan wel op basis van de Leegstandswet:

- Teneinde een woning op basis van voornoemde overeenkomsten in gebruik te kunnen geven, dient de woning schoon, leeg, wind- en waterdicht aangeboden te worden. De aansluitingen voor gas, elektra en water moeten intact door de corporatie worden opgeleverd.
- De corporatie heeft jegens de gebruiker dan wel de huurder geen enkele verplichting inzake herhuisvesting. De gebruiker dan wel huurder dient de woning op eerste schriftelijke aanzegging van de corporatie te verlaten;
- De gebruiker dan wel huurder met een bruikleenovereenkomst, een huurovereenkomst naar aard van korte duur of op basis van de Leegstandswet, zoals hier wordt bedoeld, kan geen enkele aanspraak maken op de Omgangscodes.
- De tijdelijke huurder dan wel gebruiker behoudt zijn of haar binnen het woonruimteverdelingssysteem opgebouwde inschrijfduur.

8. Procedure bij herhuisvesting

Huurders van woningen die gesloopt worden, hebben voorrang bij toewijzing van vervangende nieuwbouw en recht op een gelijkwaardige woning, waarbij wordt gestreefd naar passende huisvesting, in of buiten het plangebied onder de volgende voorwaarden:

- a. Vertrekkende huurders uit het plangebied krijgen voorrang als herstructureringskandidaat voor alle bestaande sociale huurwoningen in de gemeente Tilburg, conform de woonruimteverdelingsregels van 'Woning in Zicht'. Voor het herhuisvesten van herstructureringskandidaten wordt actieve bemiddeling door de corporatie toegepast. Indien gewenst krijgen kandidaten de mogelijkheid om aanvullend hierop zelf een woning te zoeken via de gebruikelijke kanalen.

Indien de corporatie bemiddelt bij woningtoewijzing geldt het volgende:

Bij meerdere kandidaten voor eenzelfde woning, geldt voor de volgorde van toewijzing als eerste criterium de datum van het sloopbesluit. Vervolgens wordt de woonduur van de kandidaten in het plangebied als criterium voor de toewijzing toegepast. Uitsluitend die kandidaten worden in de rangorde betrokken van wie de woonwens bij de verhuurmedewerker bekend was op het moment van het ter beschikking komen van de vervangende woning, zijnde het moment van opzegging.

- b. Aanvullend op artikel 8a geldt voor de toewijzing van nieuwbouwwoningen het volgende:
 1. Allereerst worden de woningen, onder de terugkeerregeling, aangeboden aan de huurders uit het betreffende plangebied. De corporatie bepaalt hierbij welke woningen worden toegewezen.
 2. Vervolgens worden de resterende woningen voor maximaal 50% toegewezen aan herstructureringskandidaten uit andere plangebieden. De corporatie bepaalt hierbij welke woningen worden toegewezen.
 3. De overige 50% van de woningen worden via Woning-in-Zicht in de markt gezet voor reguliere woningzoekenden.
- c. Inwonenden van de hoofdhuurder en eventuele medehuurders moeten meeverhuizen of althans niet later dan de hoofdhuurder en eventuele medehuurders de te slopen woning verlaten.
- d. Vanaf het sloopbesluit tot het moment van verhuizing behoeft de huurder geen inschrijfkosten of verlengingskosten bij 'Woning in Zicht' te voldoen.
- e. Indien de huurder naar een woning van 't Heem, TBV Wonen of Tiwos in Tilburg verhuist, zijn geen administratiekosten voor de nieuwe huurovereenkomst verschuldigd.
- f. In geval van wederzijds goedvinden is de ingangsdatum van de huurovereenkomst van de nieuwe huurwoning of de transportdatum van de nieuwe koopwoning tevens de einddatum van de huurovereenkomst van de te slopen woning. De te slopen woning dient dan uiterlijk binnen één maand aan de corporatie leeg, schoon en in bruikbare staat te worden opgeleverd.
- g. Aanpassingen voor gehandicapten in de te verlaten woning zullen, voor zover technisch mogelijk, worden overgebracht naar de nieuwe woning zonder extra kosten

of het opnieuw moeten doorlopen van de procedures. Indien toch opnieuw de WMO-procedure dient te worden opgestart, zal de corporatie zich inspannen om deze zo snel mogelijk te doorlopen of te zoeken naar een andere passende oplossing. Zodra de WMO-aanvraag is goedgekeurd, zal de corporatie onmiddellijk overgaan tot het aanbrengen van de voorzieningen.

- h. Huurders die als gevolg van de sloop van hun woning een nieuwe woning buiten Tilburg of buiten het plangebied aanvaarden en die aantoonbaar niet kunnen aarden in hun nieuwe woonomgeving, kunnen in de periode tussen 3 en 6 maanden na beëindiging van de huurovereenkomst bij de corporatie van de verlaten woning een schriftelijk verzoek indienen voor een tweede bemiddeling tot herhuisvesting. Dit verzoek en eventuele bemiddeling wordt behandeld door de corporatie van de verlaten sloopwoning. De overige regelingen uit deze Omgangscode zijn dan niet opnieuw van toepassing.
- i. Huurders die de huurovereenkomst van de te slopen woning opzeggen dienen de woning leeg, schoon en in bruikbare staat op te leveren. De huurder mag geen vuil en huisraad achterlaten. De woning moet veilig zijn en wind- en waterdicht. De aansluitingen voor gas, elektra en water moeten intact zijn.
- j. Huurders worden niet geherhuisvest in woningen waarvan bekend is dat die gesloopt zullen worden. Indien een huurder desondanks hiervoor kiest, ontvangt deze huurder bij de toekomstige herhuisvesting geen vergoeding voor verhuis- of herinrichtingskosten. Deze keuze en de gevolgen ervan worden schriftelijk vastgelegd in een door de huurder en de corporatie ondertekende verklaring.
- k. Met huurders van woningen die gesloopt worden, kunnen afspraken gemaakt worden over terugkeer in de nieuwbouwwoningen in het plangebied. Dit kan betekenen dat zij tijdelijke huisvesting nodig hebben. Voor de tijdelijke huisvesting gelden dezelfde regels als voor definitieve herhuisvesting zoals verwoord in dit hoofdstuk, met dien verstande dat tijdelijke huisvesting soms niet binnen het plangebied kan worden gerealiseerd. Daarnaast geldt dat aan bewoners die definitief terugkomen naar een nieuwbouwwoning binnen het plangebied een extra vergoeding voor tegemoetkoming in de verhuiskosten wordt toegekend van € 590,- bij terugkeer.

9. Vergoedingen bij sloop

Huurders van woningen die gesloopt worden, komen met ingang van de datum van het sloopbesluit van de corporatie, naast herhuisvesting in aanmerking voor enkele financiële vergoedingen.

De volgende financiële vergoedingen gelden bij herhuisvesting:

1. Een verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding van € 5.799,-

Indien de verhuurder de huurovereenkomst opzegt vanwege voorgenomen sloop van de woning, en de huurder met die opzegging instemt, alsmede in het geval de huurder zelf de huurovereenkomst opzegt na ontvangst van het sloopbesluit, en de huurder verhuist, heeft de huurder recht op een tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten als bedoeld in artikel 7:275 van het Burgerlijk Wetboek. Deze bijdrage is gelijk aan het bedrag genoemd in artikel 11G van het BBSH en bedraagt thans € 5.799,- en wordt overeenkomstig dat artikel geïndexeerd.

2. Vergoeding voor zelfaangebrachte voorzieningen

De huurder die in de woning zelfaangebrachte voorzieningen heeft gerealiseerd, heeft recht op vergoeding voor bepaalde zelfaangebrachte voorzieningen. In bijlage I is aangegeven welke voorzieningen voor vergoeding in aanmerking komen en hoe de waarde ervan wordt bepaald.

3. Huurgewenning

De huurder die wordt geherhuisvest in een gelijkwaardige woning heeft onder bepaalde voorwaarden recht op huurgewenning. Voor nadere toelichting zie bijlage II.

4. Extra vergoeding voor specifieke knelsituaties

De huurder die door de herhuisvesting met de herinrichting van de nieuwe woning in de problemen komt, kan onder bepaalde voorwaarden een beroep doen op de knelgroepenregeling. Voor nadere toelichting zie bijlage III.

5. Geen dubbele woonlasten

Om dubbele huurlasten te voorkomen en de huurder in staat te stellen om te verhuizen, gelden de volgende bepalingen met betrekking tot de huurbetaling:

- De huurovereenkomst wordt beëindigd per ingangsdatum van de nieuwe huurovereenkomst respectievelijk de transportdatum van de nieuwe (koop)woning.
- De huurder krijgt na beëindiging van de huurovereenkomst van de te verlaten woning nog uiterlijk 1 maand de gelegenheid om de woning leeg, schoon en in bruikbare staat op te leveren.
- Gedurende de 1 maand termijn is de voormalige huurder geen huurprijs meer verschuldigd.

Uitbetaling van de vergoedingen

De vergoedingen die in het kader van de herhuisvesting zijn genoemd, worden in termijnen betaalbaar gesteld:

1. De verhuis- en herinrichtingskosten vergoeding:

De eerste termijn (75%) wordt uitgekeerd op het moment dat de huur schriftelijk wordt opgezegd door huurder en eventuele medehuurder(s) van de woning. De tweede termijn (25%) wordt uitgekeerd nadat de woning correct aan de corporatie is opgeleverd en na inlevering van de sleutels.

2. Een eventuele vergoeding voor zelfaangebrachte voorzieningen (ZAV):

50% op het moment van schriftelijk opzeggen van het huurcontract, indien de waarde van de ZAV dan reeds is bepaald; 50% bij de eindafrekening na de sleutelinlevering.

Uitgangspunt is te allen tijde dat de huurder in ieder geval zijn nieuwe woning in redelijke mate kan inrichten, ook in geval van schulden. De corporatie zal hiertoe actief in overleg treden met de huurder, en hierover desgewenst concrete afspraken maken met de huurder. De corporatie zal waar nodig de rekening van een leverancier rechtstreeks betalen ten laste van de verschuldigde vergoeding. Een openstaande geldvordering van de corporatie op de huurder kan vervolgens worden verrekend met het resterende uit te keren bedrag. De resterende vergoeding zal vervolgens worden uitgekeerd aan de huurder. Indien de huurder onder bewind staat keren we de resterende vergoedingen uit aan de bewindvoerder, waarbij we actief communiceren met huurder en bewindvoerder. Het is aan de bewindvoerder om de situatie verder te bespreken met de huurder.

Slotbepaling

Indien de huurder weigert medewerking te verlenen aan een beëindiging van de huurovereenkomst, zal een juridische procedure aanhangig moeten worden gemaakt, teneinde in rechte de einddatum van de huurovereenkomst onherroepelijk vast te laten stellen. Indien de procedure aanhangig wordt gemaakt, door middel van een dagvaarding, kan de huurder geen enkele aanspraak meer maken op de Omgangscodes. In de plaats hiervoor treedt de rechterlijke uitspraak.

10. Verkoop

Zittende huurders uit het plangebied hebben voorrang bij koop van door de corporatie te bouwen nieuwbouwkopwoningen in het plangebied. Daarnaast hebben zij als eerste het recht om bestaande woningen die door de corporatie te koop worden aangeboden in Tilburg, te verwerven.

Bijlage I: Regeling Vergoeding voor door huurders zelfaangebrachte voorzieningen als bedoeld in artikel 9 sub2

Zittende huurders, waarvan de woning wordt gesloopt, hebben recht op een schadevergoeding voor door hen aangebrachte voorzieningen. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen met uitzondering van dubbel glas of andere voorzieningen waardoor de woning niet langer bruikbaar, veilig en wind- en waterdicht is. Bovendien moeten aansluitingen van gas, water en elektra intact blijven; en
- b. De huurder die de huur opzegt ná de datum van het sloopbesluit, heeft recht op een tegemoetkoming voor zelfaangebrachte voorzieningen, voor zover voldaan wordt aan alle zaken genoemd onder de punten 1 t/m 4:
 1. de voorzieningen zijn door de huidige huurder aangebracht vóór de datum van het sloopbesluit; en
 2. de voorzieningen zijn aangebracht met schriftelijke toestemming van de corporatie dan wel het betreft voorzieningen waarvoor door de corporatie schriftelijke toestemming zou hebben verleend wanneer ze zouden zijn aangevraagd; en
 3. de voorzieningen volgens het Woningwaarderingssysteem en/of volgens het eventuele puntensysteem van de corporatie een verbetering van de woning betekenen waardoor het aantal punten is toegenomen; en
 4. de voorzieningen in technisch goede staat verkeren en geen schade of achterstallig onderhoud hebben; en
- c. De hoogte van de vergoeding wordt bepaald op basis van een taxatie van de aanschafwaarde door de corporatie volgens onderstaande taxatiemethode. Indien huurder niet akkoord is met de taxatie, kan in onderling overleg een onafhankelijke taxateur worden ingeschakeld. Deze zal aan de corporatie een niet-bindend advies uitbrengen. De corporatie wijst de huurder op de mogelijkheid om de waardering van de Zelf Aangebrachte Voorziening voor te leggen aan de toetsingscommissie; en
- d. Aan te brengen voorzieningen in de nieuw te betrekken woning worden niet vergoed; en
- e. De vergoeding wordt als volgt betaalbaar gesteld:
 - 50% op het moment van schriftelijk opzeggen van het huurcontract, indien de waarde van de Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV) dan reeds is bepaald;
 - 50% bij de eindafrekening na de sleutelinlevering.

Taxatiemethode

Bepaling van de hoogte van de vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen

De hoogte van de vergoeding is afhankelijk van de aanschafwaarde welke bepaald wordt a.d.h.v. de originele nota's en de ouderdom van de voorziening. Bij afwezigheid van de originele nota's zal de waarde worden bepaald op basis van WWS- en puntensysteem van de corporatie en de ouderdom van de voorziening. De maximale afschrijvingstermijn die gehanteerd wordt bij het bepalen van de hoogte van de vergoeding is 25 jaar, met uitzondering van CV-installatie en keukens; hiervoor geldt 15 jaar.

Afschrijving CV-ketel en keukens:

De vergoeding bedraagt 6,67 % van de aanschafwaarde x elk jaar dat minder dan 15 jaar van de voorziening gebruikt gemaakt is. Bijvoorbeeld:

Keuken: 8 jaar oud, vergoeding $6,67\% \times 7 \text{ jaar} = 46,70\%$ van de aanschafwaarde x.

Cv-ketel: 12 jaar oud, vergoeding $6,67\% \times 3 \text{ jaar} = 20,01\%$ van de aanschafwaarde x.

Afschrijving overige voorzieningen (waaronder ook CV-radiatoren):

De vergoeding bedraagt 4% van de aanschafwaarde x elk jaar dat minder dan 25 jaar van de voorziening gebruikt gemaakt is. Bijvoorbeeld:

Voorziening: 8 jaar oud, vergoeding $4\% \times 17 \text{ jaar} = 68\%$ van de aanschafwaarde x.

Voorziening: 20 jaar oud, vergoeding $4\% \times 5 \text{ jaar} = 20\%$ van de aanschafwaarde x.

In het geval van sloop wordt de hoogte van de vergoeding gehalveerd, wanneer bewoners de Zelf Aangebrachte Voorzieningen meenemen.

Bijlage II: Huurgewenningsregelingen als bedoeld in artikel 9 sub 3

Een huurder die zijn woning moet verlaten als gevolg van een sloopbesluit komt in aanmerking voor een huurgewenningsbijdrage, indien:

1.

- huurder wordt geherhuisvest in een gelijkwaardige huurwoning (conform de definitie in zoals opgenomen in deel I van deze omgangscodes) van één van de vier Tilburgse corporaties; of
- er sprake is van een ongelijkwaardige huurwoning, omdat de corporatie geen gelijkwaardige huurwoning heeft kunnen aanbieden. Wanneer een huurder zelf kiest voor een kwaliteitsslag, komt hij niet in aanmerking voor huurgewenning; of
- huurder verhuist naar een nultredenwoning of toegankelijke woning met maximaal 10 WWS-punten hoger dan het aantal WWS-punten van de huidige woning, in dit geval speelt het woningtype geen rol bij het verkrijgen van de huurgewenningsbijdrage; en

2.

Het gezinsinkomen niet hoger is dan € 34.000 (= maximale inkomen secundaire doelgroep)

Voor de regeling geldt:

- De huurgewenningsbijdrage wordt bij aanvang van de nieuwe huurovereenkomst bepaald door het verschil tussen de nettohuurprijs van de te verlaten woning en de netto aanvangshuur van de nieuwe woning, gecorrigeerd met eventuele huurbevrozing en na verrekening van eventuele huurtoeslag. De bijdrage wordt verstrekt, mits deze meer bedraagt dan €10,- per maand.
- De huurgewenningsbijdrage wordt bij aanvang vastgesteld voor de gehele periode van de huurgewenning. Er vinden tussentijds geen wijzigingen plaats op de vastgestelde bedragen, ook niet wanneer er wijzigingen zijn in de huurtoeslag (in het voordeel of nadeel van de huurder) die huurder ontvangt.
- De verhuurder van de te slopen woning bepaalt of een huurder in aanmerking komt voor huurgewenning. De huurgewenning wordt uitgekeerd door de verhuurder van de nieuwe woning. De huurder kan alleen aanspraak maken op deze regeling gedurende de looptijd van de huurovereenkomst van de vervangende woonruimte. Indien de huurovereenkomst eindigt, eindigt de huurgewenningsvergoeding.
- De corporatie verwacht dat de huurder huurtoeslag zal aanvragen voor de nieuwe woning. Hiermee wordt rekening gehouden bij het bepalen van de hoogte van de huurgewenning. Mocht de huurder desondanks toch geen huurtoeslag aanvragen, dan zal dit deel niet door de corporatie uitgekeerd worden.
- Om terugkeer optimaal te faciliteren zullen diegenen die noodgedwongen eerst naar een andere woning buiten het plangebied verhuizen, het recht krijgen om de resterende huurgewenning (indien van toepassing) voor deze tijdelijke woning mee te nemen naar de nieuwe woning binnen het plangebied. De huurprijs van de nieuwe woning is daarbij niet van invloed op de resterende huurgewenning.

Huurgewenningsregeling

1. Bij een puntenverschil van 0 t/m 10 punten wordt het volgende uitgekeerd (hierbij worden de WWS punten voor het energielabel in de oude en nieuwe situatie buiten beschouwing gelaten):
 - jaar 1 wordt 100% van het verschil door de corporatie bijgelegd;
 - jaar 2 wordt 67% van het verschil door de corporatie bijgelegd;
 - jaar 3 wordt 33% van het verschil door de corporatie bijgelegd;

2. Bij meer dan 10 punten verschil geen huurgewenning (tenzij de corporatie geen gelijkwaardige woning heeft kunnen aanbieden).

Voorbeeld huurgewenningsregeling

De netto huur van de te verlaten woning bedraagt € 350, -. De netto huur van de nieuwe woning bedraagt € 400, -. Het verschil is dan € 50, -. De huurder ontvangt voor de oude woning € 100,- huurtoeslag, voor de nieuwe woning € 130, -. Het verschil tussen de nieuwe huurprijs en de oude huurprijs bedraagt na aftrek van de huurtoeslag € 20, -.

De huurgewenningsbijdrage bedraagt dan $\{(\text{€ } 400, - - \text{€ } 130, -) - (\text{€ } 350, - - \text{€ } 100, -)\} = \text{€ } 20, -$

Jaar 1 bedraagt de bijdrage € 20, - per maand.

Jaar 2 bedraagt de bijdrage € 13, - per maand.

Jaar 3 bedraagt de bijdrage € 4, - per maand.

Geschillen bij huurgewenning

Indien gewenst kunnen afgewezen toetsingen van de huurgewenning, nadat de corporatie hierover een besluit heeft genomen, door de huurder worden voorgelegd aan de toetsingscommissie. Deze commissie toetst of de corporatie de regeling 'huurgewenning' correct heeft toegepast. De toetsingscommissie beslist binnen een maand nadat zij alle bij de aanvraag behorende stukken heeft ontvangen en deel de corporatie en de aanvrager schriftelijk haar beslissing mee.

Bijlage III: Extra vergoeding voor knelgroepen, als bedoeld in artikel 9 sub 4.

De situatie kan zich voordoen dat in geval van verhuizing uit een te slopen woning, huurders met een laag inkomensniveau de inrichting van de nieuwe woning niet meer op eenzelfde niveau kunnen inrichten als het niveau van de te slopen woning, omdat de tegemoetkoming in de herinrichtingskosten niet toereikend is. Deze huurders kunnen een schriftelijk beroep doen op een extra vergoeding.

De aanvraag wordt schriftelijk ingediend binnen een maand nadat de medewerker van de corporatie bij de huurder op huisbezoek (zoals genoemd bijartikel 7 sub.C) is geweest.

Voorwaarden om voor een extra vergoeding in aanmerking te komen:

- 1) De huurder behoort tot één van de vier onderscheiden knelgroepen. De volgende groepen worden als “knelgroep” aangemerkt:
 - 65+ met uitsluitend AOW;
 - 65+ met een pensioen van maximaal € 75, - netto per maand;
 - eenouder gezinnen, die een bijstandsuitkering of alimentatie tot bijstandsniveau ontvangen zonder inkomsten uit arbeid;
 - uitkeringsgerechtigden op bijstandsniveau (WW, WAO-ers enz.) met een uitkering en maximaal € 75, - netto per maand extra inkomsten, conform de vigerende regelgeving.
- 2) Het kwaliteitsniveau van de inrichting van de huidige woning is zodanig dat de tegemoetkoming in de herinrichtingskosten niet toereikend is om de nieuw te betrekken woning op een gelijkwaardig kwaliteitsniveau in te richten te bepalen door de corporatie.

De hoogte van de extra vergoeding wordt bepaald op basis van het verschil tussen de actuele NIBUD-norm en de werkelijk door de huurder in verband met de verhuizing te maken/gemaakte kosten. Hierbij wordt uitgegaan van het meest actuele NIBUD-onderzoek: ‘berekening verhuiskosten bij renovaties’.

De vergoeding bedraagt maximaal € 1.151, - en kan worden uitgekeerd in geld maar ook in de vorm van dienstverlening, op verzoek van de huurder, zoals:

- Voorbereiden van de verhuizing;
- Hulp bij de feitelijke verhuizing;
- Ondersteuning bij het inrichten van de woning.

Beoordeling van de aanvragen

De beoordeling of een huurder in aanmerking komt voor de extra vergoeding gebeurt in eerste instantie door de corporatie. De corporatie beoordeelt bij elke aanvraag of deze aan de volgende voorwaarden voldoet:

- De huurder behoort tot één van de onderscheiden knelgroepen;
- Het kwaliteitsniveau van de inrichting van de huidige woning is zodanig dat de tegemoetkoming in de herinrichtingskosten niet toereikend is om de nieuw te betrekken woning op een gelijkwaardig kwaliteitsniveau in te richten.

Voor het bepalen van de waarde van de stofferingen kan de corporatie een taxateur inschakelen.

De corporatie beslist vervolgens of de aanvraag wordt toegekend en welk bedrag of welke diensten aan de aanvrager ter beschikking worden gesteld. Een afwijzing van de aanvraag wordt bovendien van argumentatie voorzien. De corporatie beslist binnen een maand na ontvangst van de aanvraag en deelt de aanvrager schriftelijk de beslissing mee.

Geschillen

Alle afgewezen aanvragen worden, nadat de corporatie hierover een besluit heeft genomen, voorgelegd aan de toetsingscommissie. Deze commissie toetst of de corporatie de regeling 'extra vergoeding voor knelgroepen' correct heeft toegepast. De toetsingscommissie beslist binnen een maand nadat zij alle bij de aanvraag behorende stukken heeft ontvangen en deelt de corporatie en de aanvrager schriftelijk haar beslissing mee.

Deel III: Sociaal statuut: Grootonderhouds- en renovatieprojecten
--

In dit deel zijn de regelingen opgenomen die van toepassing zijn op huurders van alle zelfstandige woningen die betrokken zijn bij grootonderhouds- of renovatieprojecten. De regelingen hebben uitsluitend betrekking op alle collectieve onderhouds- of verbeteringswerkzaamheden met een gemiddeld investeringsniveau vanaf € 12.247,- (excl. BTW) te bepalen door de corporatie per woning, waarbij er **ingrijpende werkzaamheden** in de woningen worden uitgevoerd. Hierbij wordt de kanttekening gemaakt dat uitsluitend de kosten van maatregelen **in** of **aan** de woningen mogen worden meegeteld, omdat juist deze maatregelen ongemak veroorzaken voor de huurder.

De kosten van maatregelen met betrekking tot collectieve voorzieningen, zoals liften of trappenhallen blijven in dit kader buiten beschouwing, evenals de kosten van maatregelen in of aan bijgebouwen zoals bergingen. Daarnaast worden ook bijkomende kosten, bijvoorbeeld kosten van materieel (bijvoorbeeld steigers en kranen), honoraria en leges niet tot dit bedrag gerekend.

De volgende collectieve onderhouds- of verbeteringswerkzaamheden worden bestempeld als **'ingrijpende werkzaamheden'**:

- De badkamer wordt compleet opgeknapt (het sanitair en tegelwerk wordt vervangen) en/of
- Het toilet wordt compleet opgeknapt (het sanitair en het tegelwerk wordt vervangen) en/of
- De keuken wordt compleet opgeknapt: het keukenblok en tegelwerk wordt vervangen; en/of
- De complete puien of gevel(s) worden vervangen; en/of
- Het complete dak wordt vervangen, zowel dakplaten en de dakpannen en eventueel de dakconstructie (het spant); en/of
- Er vindt asbestsanering 'in containment' plaats; dit betekent dat de woning of een deel van de woning afgesloten moet worden om het asbest te verwijderen, waardoor de woning tijdelijk niet bereikbaar is; en/of
- Het aanleggen van nieuwe standleidingen, waarbij het noodzakelijk is om hak- en breekwerkzaamheden uit te voeren; en/of
- Het wijzigen van de dagmaat van de buitenkozijnen; en/of
- Het vervangen van het plafond en/of de wandafwerking in meer dan twee verblijfsruimten; en/of
- Het integraal vervangen van een complete installatie (zowel alle leidingen als aansluitingen), niet zijnde een CV-installatie, te weten: riool, loden waterleidingen, stalen gasleiding; en/of
- Het bouwkundig aanpassen (verplaatsen wanden) van de woningplattegrond; en/of
- Het wijzigen van het aantal vertrekken met toevoegen en/of verwijderen van een wand; of
- Plaatsing (of aanpassing) van een ander ventilatiesysteem, waarbij werkzaamheden verricht moeten worden in meer dan twee verblijfsruimten; en/of
- Overige werkzaamheden met een vergelijkbaar ongemakniveau; dit is ter beoordeling aan de corporatie samen met de bewonerscommissie of de klankbordgroep van bewoners van het project. Indien deze beide in een project niet aanwezig zijn, wordt deze rol vervuld door de huurdersbelangenorganisatie van desbetreffende corporatie.

11. Financiële regelingen bij grootonderhouds- of renovatieprojecten

Huurders van woningen waar een grootonderhouds- of renovatieproject wordt uitgevoerd komen in aanmerking voor de volgende regelingen:

- regeling voor ongemakkenvergoeding
- regeling voor renovatie en verhuiskostenvergoeding
- regeling voor vergoeding van herinrichtingskosten of herstelwerkzaamheden
- faciliteiten tijdens het grootonderhouds- of renovatieproject
- waarborg van de uitvoering

Uitbetaling van de vergoedingen

1. De verhuis- en herinrichtingskosten vergoeding (prijspeil 2015: €5.799,-):

De eerste termijn (75%) wordt uitgekeerd op het moment dat de huur schriftelijk wordt opgezegd door huurder en eventuele medehuurder(s) van de woning. De tweede termijn (25%) wordt uitgekeerd nadat de woning correct aan de corporatie is opgeleverd en na inlevering van de sleutels.

2. De overige vergoedingen worden zoveel mogelijk ineens door de corporatie aan de huurder vergoed. Een openstaande geldvordering van de corporatie op de huurder kan worden verrekend met het uit te keren bedrag. De corporatie zal er in overleg met de huurder voor zorgen dat de huurder in deze situaties ieder geval zijn nieuwe woning in redelijke mate kan herinrichten. Indien de huurder onder bewind staat keren we de vergoedingen uit aan de bewindvoerder, waarbij we actief communiceren met huurder en bewindvoerder. Het is aan de bewindvoerder om de situatie verder te bespreken met de huurder.

11.1 Regeling voor ongemakkenvergoeding

Een ongemakkenvergoeding wordt toegekend als vergoeding voor het ongemak ("gederfd woongenot") dat huurders ondervinden tijdens de uitvoering van onderhouds- of verbeteringswerkzaamheden. De hoogte van de ongemakkenvergoeding is afhankelijk van de omvang en de tijdsduur van de werkzaamheden en te bepalen door de corporatie.

Er gelden twee voorwaarden om in aanmerking te komen voor de ongemakkenvergoeding:

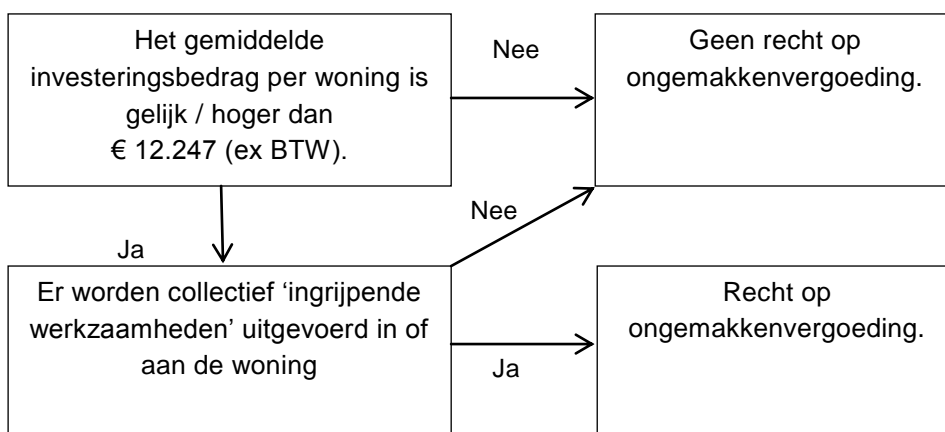
1. De huurder heeft een huurovereenkomst en bewoont de woning tijdens de uitvoering van de onderhouds- of verbeteringswerkzaamheden.
2. De huurder stelt corporatie in de gelegenheid om de werkzaamheden in de woning uit te voeren. Bij moedwillige weigering van medewerking komt het recht op de ongemakkenvergoeding te vervallen.

De ongemakkenvergoeding bestaat uit een "bedrag per dag" dat ingaat twee dagen voor het moment dat er direct ongemak wordt ondervonden van de start van de uitvoering van de werkzaamheden in of aan de woning, in die zin dat de primaire functie waarvoor de ruimte bedoeld is niet in de betreffende ruimte uitgevoerd kan worden. De vergoeding geldt tot twee dagen (inclusief weekenden) na het moment van oplevering. Indien na het moment van oplevering grote (herstel)werkzaamheden het gebruik van de primaire functie van de aangepakte ruimten belemmeren, is over deze herstelperiode eveneens een ongemakkenvergoeding verschuldigd. Indien na het moment van oplevering nog kleine (herstel)werkzaamheden moeten worden gedaan waarbij de primaire functie van de aangepakte ruimte(n) niet wordt verstoord, is over deze periode(n) geen ongemakkenvergoeding verschuldigd. Het bedrag van de vergoeding is gebaseerd op de gemiddelde nettohuurprijs per dag (uitgaande van 30 dagen per maand) van het complex van woningen waar de collectieve werkzaamheden worden uitgevoerd. De huurder ontvangt de

ongemakkenvergoeding tijdens of na de uitvoering van de werkzaamheden. Een rekenvoorbeeld: bij een onderhoudsgreep van 10 dagen en een gemiddelde huur in het desbetreffende complex van 500 euro bedraagt de ongemakkenvergoeding $(2+10+2) \cdot 12/30 \cdot 500 = \text{€ } 200,00$.

Aanvullend op bovenstaande financiële ongemakkenvergoeding wordt per huishouden een voucher met een waarde van 250 euro ter beschikking gesteld (niet inwisselbaar tegen contant geld). Over de precieze invulling van deze voucher maakt iedere corporatie separaat afspraken met de bewonersvertegenwoordiging van het desbetreffende complex.

We hanteren de volgende beslisboom om vast te stellen of er sprake is van een ongemakkenvergoeding:



11.2 Regeling voor renovatie en verhuiskostenvergoeding

De woningcorporatie draagt op grond van artikel 11G van het BBSH bij in de kosten van de verhuizing en herinrichting van de nieuwe woning van huurders indien die verhuizing noodzakelijk is in verband met de voorgenomen renovatie van de woning. Als gevolg van het BBSH bedraagt de verhuiskostenvergoeding € 5.799,- (prijspeil 2015).

In deze regeling worden drie criteria onderscheiden op basis waarvan wordt beoordeeld of sprake is van tijdelijke verhuizing bij het uitvoeren van collectieve onderhouds- of verbeteringswerkzaamheden. De criteria hebben betrekking op:

1. Aantal werkdagen in de woning.
2. Omvang van de ingreep in de woning (vooral gericht op plattegrondwijziging).
3. Woningtype en woninggrootte (eengezinswoning of flat, aantal kamers).

Criteria

1. Aantal werkdagen in de woning

Het wonen kan niet onbepaald verstoord worden door werkzaamheden in de woning.

Uiteindelijk moeten er grenzen gesteld worden aan de tijd dat er werkzaamheden in de woning plaatsvinden. Ingeval de uitvoering in de woning langer dan zes weken duurt, is het bewoond uitvoeren van onderhouds- of verbeteringswerkzaamheden niet gewenst. Uitgangspunt is dat de werkzaamheden in de woning in één aaneengesloten periode uitgevoerd moeten worden. De intensiteit van de werkzaamheden in de woning kan in deze periode verschillen.

2. Omvang van de ingreep

Voor het wonen tijdens de uitvoering van de onderhouds- of verbeteringswerkzaamheden is de omvang van de ingreep bepalend, die zich uitdrukt in het aantal vertrekken dat bij plattegrondwijziging wordt aangepakt. Als de werkzaamheden in principe binnen de bestaande vertrekken plaatsvinden is er geen reden tot verhuizing. Wanneer echter sprake is van ingrijpende plattegrondwijzigingen in meerdere vertrekken, wordt de situatie kritiek om nog bewoond werkzaamheden uit te voeren. Het is dan afhankelijk van het aantal verblijfsruimten dat overblijft waar geen plattegrondwijzigingen worden verricht.

3. Woningtype en woninggrootte

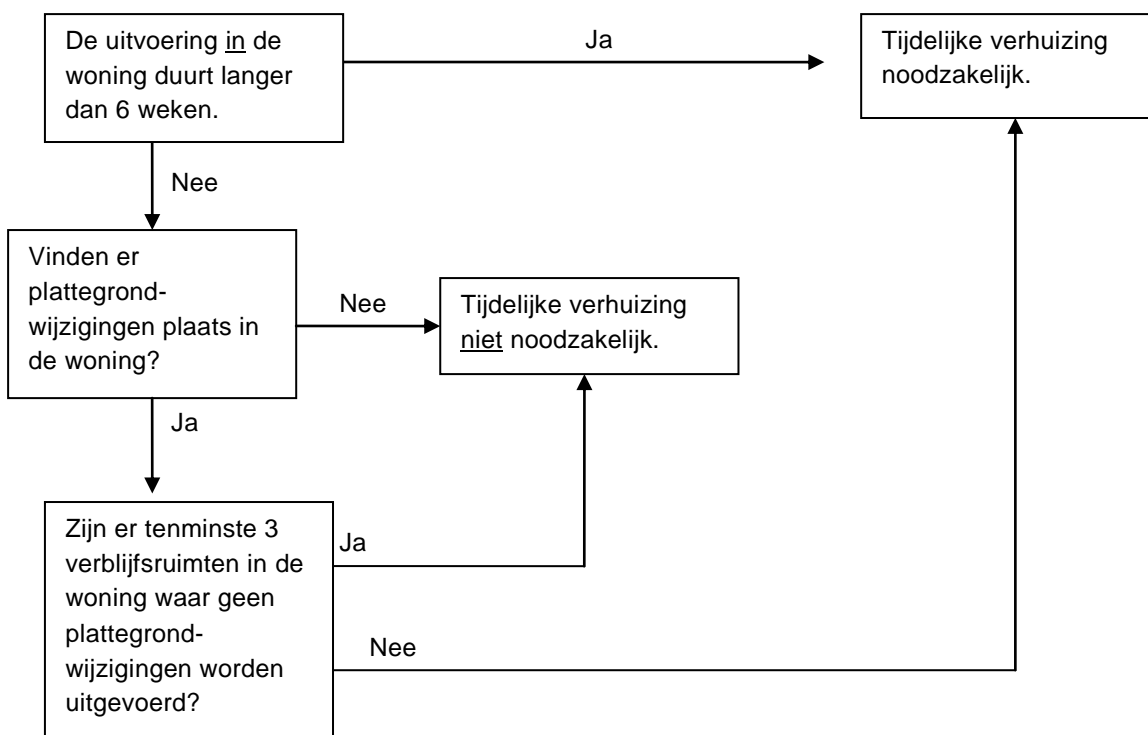
De woninggrootte is bepalend of er al of niet bewoond werkzaamheden uitgevoerd kan worden in combinatie met de aard van de ingreep. Kleine woningen zijn kritischer dan grote woningen, omdat er weinig leefruimte voor de bewoners overblijft bij een ingreep.

Ingeval het een tweekamerwoning betreft, is een plattegrondaanpassing nooit bewoond uit te voeren (of het nu alleen de badkamer, de keuken of iets anders betreft). Ingeval het een drie- of vierkamerwoning betreft, zijn flats kritischer dan eengezinswoningen. Bij een eengezinswoning is het nog mogelijk dat de bewoners tijdelijk een verdieping bewonen.

Wanneer er sprake is van een plattegrondaanpassing in de woning, waardoor er minder dan drie leefruimten (woonkamers of slaapkamers) (dus een of twee) overblijven waar geen woontechnische aanpassingen plaatsvinden, is tijdelijke herhuisvesting noodzakelijk.

Bovenstaande criteria zijn vertaald naar een beslisboom, die uitkomst geeft op de vraag of tijdelijke verhuizing noodzakelijk is of niet.

Beslisboom



Verhuiskostenvergoeding uitkeren of verhuizing regelen?

Op basis van bovenstaande beslisboom wordt besloten of een tijdelijke verhuizing noodzakelijk is of niet. Wanneer een verhuizing noodzakelijk is, rijst de vraag of de verhuiskostenvergoeding van € 5.799, - (prijspeil 205) wordt aangeboden, of dat de mogelijkheid wordt geboden om de verhuizing te regelen. In principe zijn er dus in de praktijk van de onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden drie mogelijkheden:

1. *Onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden zonder verhuizing.*

De corporatie maakt op basis van bovengenoemde criteria de inschatting dat er geen noodzaak tot verhuizing bestaat. In dit geval worden een ongemakkenvergoeding en een herinrichtingskostenvergoeding verstrekt, conform de omgangscodes.

2. *Onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden met verhuizing, waarbij de corporatie de verhuizing regelt.*

Op basis van genoemde criteria wordt de inschatting gemaakt dat tijdelijke herhuisvesting noodzakelijk is, echter vanwege de doelgroep (bv. senioren) wordt besloten om de verhuizing door de corporatie te laten regelen en een ongemakkenvergoeding- en herinrichtingskostenvergoeding te verstrekken. Het uitgangspunt hierbij is: geen kosten, dan geen vergoeding. In principe hebben huurders echter altijd recht op het bedrag van de verhuiskostenvergoeding. Wanneer een huurder er voor kiest om het bedrag uitgekeerd te krijgen, dan dient hij/zij zelf te zorgen voor het geheel leegmaken van zijn woning t.b.v. het uitvoeren van de werkzaamheden.

3. *Onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden met verhuizing, waarbij de corporatie een verhuiskostenvergoeding uitkeert.*

Op basis van genoemde criteria wordt de inschatting gemaakt dat tijdelijke herhuisvesting noodzakelijk is en wordt de verhuiskostenvergoeding van € 5.799, - uitgekeerd. Huurders dienen zorg te dragen voor het geheel leegmaken van de woning t.b.v. het uitvoeren van de werkzaamheden.

11.3 Regeling voor vergoeding van herinrichtingskosten of herstelwerkzaamheden

De huurder is gehouden zijn medewerking te verlenen aan het verrichten van de werkzaamheden. Dit houdt in dat een huurder om de corporatie in de gelegenheid te stellen om werkzaamheden uit te kunnen voeren, daartoe eventueel Zelf Aangebrachte Voorzieningen zonodig voor eigen rekening en risico gedurende de uitvoering van de werkzaamheden moet verwijderen. Te denken valt hierbij bijvoorbeeld aan zonneschermen die tijdelijk verwijderd moeten worden om vervanging van kozijnen te kunnen uitvoeren.

Er zijn tijdens onderhouds- en renovatieprojecten twee soorten herstelwerkzaamheden of herinrichtingskosten mogelijk:

- Herstelwerkzaamheden of schades tijdens of ten gevolge van de werkzaamheden,
- Herinrichtingskosten ten gevolge van de werkzaamheden.

Herstelwerkzaamheden of schades tijdens of ten gevolge van de werkzaamheden

Wanneer werkzaamheden in de woning worden uitgevoerd, kan een huurder geconfronteerd worden met kleine herstelwerkzaamheden of schades. Hieronder wordt onderscheid gemaakt naar voorziene herstelwerkzaamheden en onvoorziene schades.

a. herstelwerkzaamheden

Wanneer ten gevolge van de noodzakelijke werkzaamheden aan de woning kleine herstelwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd aan het interieur van de woning, dan worden deze zo goed mogelijk afgewerkt door de uitvoerende partij. Hierbij valt te denken aan herstel van vloer- of wandafwerking ten gevolge van bijvoorbeeld het boren van gaten. In principe wordt uitgegaan van een standaardafwerking. Er worden hiervoor geen vergoedingen uitgekeerd.

b. schades

Er kan ook schade ontstaan doordat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden per ongeluk schade wordt toegebracht aan het interieur. In dit geval wordt deze schade in principe door de uitvoerende partij hersteld of vergoed, mits de huurder deze schade direct meldt bij de uitvoerende partij en de schade niet aan de huurder verwijtbaar is.

Herinrichtingskosten ten gevolge van de werkzaamheden

Wanneer ten gevolge van de werkzaamheden in de woning een huurder geconfronteerd wordt met herinrichtingskosten met betrekking tot de vloerafwerking of de wandafwerking, dan wordt hier een vergoeding tegenover gesteld.

Er is sprake van een herinrichtingskostenvergoeding wanneer ten gevolge van een wijziging van de indeling van de woning of een wijziging van de gevelindeling herinrichtingskosten gemaakt moeten worden. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het verplaatsen van een muur, waardoor nieuwe vloerbedekking moet worden gelegd; of bijvoorbeeld wanneer ten gevolge van gevelaanpassing nieuwe gordijnen aangebracht moeten worden.

In geval van herinrichtingskosten betreffende de wandafwerking wordt een vergoeding van € 12,50 per m² per wand toegekend voor de afwerking van de wand waaraan de werkzaamheden hebben plaatsgevonden. In geval van herinrichtingskosten met betrekking tot de vloerafwerking wordt een vergoeding van € 30,- per m² per vloer waaraan de werkzaamheden hebben plaatsgevonden. Voor gordijnen wordt een vergoeding toegekend van € 20,- per strekkende meter.

In deze situaties wordt bij aanvang van het project door de corporatie vastgesteld welke vergoedingen hiervoor worden uitgekeerd. Er worden per project vaste bedragen vastgesteld.

11.4. Faciliteiten

Faciliteiten

Afhankelijk van aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden wordt met de bewonersvertegenwoordiging afgesproken welke faciliteiten ter beschikking worden gesteld. Te denken valt daarbij aan faciliteiten als opslagmogelijkheden voor de inboedel, tijdelijke toilet- en douchevoorziening.

Bij werkzaamheden is het belangrijk dat de uitvoerende partij niet belemmerd wordt bij het uitvoeren van de werkzaamheden. Huurders zijn echter zelf verantwoordelijk voor het verplaatsen, verwijderen en ook weer terugplaatsen van de inboedel daar waar werkzaamheden verricht moeten worden. Indien de huurder hiertoe zelf niet in staat is, zorgt de corporatie voor een passende oplossing.

Bijzondere, medische situaties

In principe wordt ernaar gestreefd de bewoners tijdens de werkzaamheden in de woning te laten wonen. In bijzondere, medische situaties kan het voorkomen dat een huurder niet meer in zijn/haar woning kan blijven wonen tijdens de werkzaamheden. In dit geval zal gezocht worden naar een tijdelijke oplossing, bijvoorbeeld in de vorm van tijdelijke (her)huisvesting. In geval van tijdelijke herhuisvesting, komen de kosten hiervoor voor rekening van de corporatie. De huur van de eigen woning wordt door de huurder doorbetaald.

Huurders komen in aanmerking voor tijdelijke herhuisvesting, indien voldaan wordt aan de volgende criteria:

- Het is medisch noodzakelijk, de gezondheidstoestand van de huurder is zodanig dat hij/zij de werkzaamheden niet aankan. Dit dient aangetoond te worden door middel van een doktersverklaring.

én

- De omvang van het werk is zodanig dat de corporatie geen passende maatregelen kan nemen in de woning die de noodzaak voor tijdelijke uithuisplaatsing wegnemen, hetgeen te bepalen is door de corporatie.

11.5 Waarborg voor de uitvoering

Ten aanzien van de uitvoering van de werkzaamheden biedt de corporatie de huurders de volgende waarborgen:

- De corporatie geeft de huurder op voorhand inzage in de aard en de termijn van ongemak en probeert deze zoveel mogelijk te beperken. Als de gestelde termijn wordt overschreden geeft de corporatie direct informatie over de oorzaak daarvan en zorgt voor een nieuwe planning.
- Tijdens de werkzaamheden is er (tijdens werkdagen) een projectopzichter van de corporatie bereikbaar tot wie huurders zich met klachten, vragen en problemen kunnen wenden.
- Vóór de start van de werkzaamheden maakt de corporatie met de huurder afspraken over wat er in de woning gaat gebeuren en welke gevolgen dit zal hebben voor de huurprijs. Individuele (deel)verbeteringen die gepaard gaan met directe huurverhoging kunnen alleen met instemming van de huurder plaatsvinden.
- De corporatie streeft bij een projectplan naar een zo groot mogelijk draagvlak onder de huurders. Daartoe stelt de corporatie in nauwe samenwerking met de bewonersvertegenwoordiging het plan op en legt het voor aan alle betrokken huurders. De huurder die niet instemt met de wijziging, kan nadat de corporatie kennis heeft gegeven van de instemming van meer dan 70% van de huurders, het initiatief nemen voor een rechterlijke procedure binnen de daarvoor gestelde termijn (algemene voorwaarden / wet). Daarbij zal de redelijkheid van het voorstel worden getoetst. Een en ander met inachtneming van hetgeen in artikel 7:220 BW is bepaald.
- Wanneer woningen in bewoonde staat worden opgeknapt of onderhoud ondergaan, hebben huurders van deze woningen voorrang bij doorstroming naar woningen die al zijn opgeknapt. Conform interne procedure doorschuiven of doorstroming van de betreffende corporatie. In de rangorde komen zij ná herstructureringskandidaten die vanwege sloop hun woning in hetzelfde complex hebben moeten verlaten.

Ondergetekenden verklaren akkoord te gaan met de afspraken opgenomen in deze overeenkomst.

..... te Tilburg

H. Jager
't Heem

Handtekening:

R. Vinke
TBV Wonen

Handtekening:

G.P.J. Klaassen
Huurdersbelangenorganisatie TBV Wonen

Handtekening:

R. Scherpenisse
Tiwos

Handtekening:

A.H.J. Michielsen
Huurdersbelangenorganisatie Tiwos

Handtekening: