

Reglement voor sloop en renovatie

Leeswijzer

Omnia Wonen heeft, in het kader van de nieuwe woningwet¹, een reglement opgesteld voor sloop en renovatie.

De Woningwet stelt – behoudens een regeling omtrent de verhuiskostenvergoeding² – 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. Dit is de reden dat dit reglement het karakter heeft van een kaderreglement, in die zin dat voor specifieke projecten nadere afspraken nodig blijven, zoals de specifieke afbakening van het projectgebied en de peildatum vanaf welk moment de huurder concreet afspraken aan het reglement kan ontleen. Dit gebeurt in een zogeheten planbesluit en sociaal plan.

N.B.

Als een tekst cursief is gezet, dan is hierover een opmerking gemaakt over de wettelijke basis (zie Bijlage 1).

Versiebeheer:

1.1 22-10-2020 –

¹ Woningwet: artikel 55b lid 1

² Burgerlijk Wetboek: artikel 7:220 lid 5 en artikel 7:275 lid 1 BW

Hoofdstuk 1 *Algemene bepalingen*

Artikel 1 Definities

In dit reglement wordt verstaan onder:

Reguliere huurovereenkomst:	een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW, niet zijnde een huurovereenkomst voor gebruik naar aard van korte duur (art. 7:232 lid 2 BW), een 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.
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 1c en lid 3 BW.
Renovatie:	het substantieel ³ verbeteren van het gehuurde als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW met toename van het woongenot, als gevolg van vervangende nieuwbouw of gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging.
Groot onderhoud:	het uitvoeren van dringende onderhouds- of vervangingswerkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW op complexniveau (ook wel buitengewoon of planmatig onderhoud genoemd, ter onderscheid van dagelijks-, gewoon- of niet-planmatig onderhoud).
Gemengd project:	een project dat meerdere werkzaamheden bevat die deels uit sloop, deels uit renovatie en/of deels uit groot onderhoud bestaan. Omnia Wonen zal bij gemengde projecten de werkzaamheden in het planbesluit / sociaal plan en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie (sloop/renovatie/groot onderhoud) uitsplitsen.
Planbesluit	het definitieve besluit van Omnia Wonen tot het uitvoeren van een specifiek project dat (mede) sloop of renovatie inhoudt. In het planbesluit wordt inhoudelijk niet ten nadele van de huurder van dit modelreglement afgeweken, maar zal worden vastgelegd: <ul style="list-style-type: none">- de geografische omvang van het projectgebied, waarmee de woningen worden vastgesteld waarvan de huurders aanspraak kunnen maken op de rechten die dit reglement scheidt;- de peildatum vanaf welk moment deze rechten door de betreffende huurders kunnen worden uitgeoefend;
Sociaal plan	In dit plan worden project specifieke afspraken vastgelegd, zoals: <ul style="list-style-type: none">- de peildatum vanaf welk moment deze afspraken van toepassing zijn;- de rechten en plichten van zowel Omnia Wonen als de huurder;- informatie over de procedure

³ Zie Bijlage 2 Toelichting definitie renovatie voor meer informatie over de term 'substantieel'.

Huurder:	alle huurders waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning gelegen in het projectgebied, tezamen met hun eventuele (wettelijke) medehuurders, gezinsleden, inwonenden en alle personen die vanwege een van de voornoemde categorieën personen in de woning verblijven. Alle aanspraken die dit reglement voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen tezamen.
Verhuizing:	Het overbrengen van de inboedel van de ene woning naar de andere woning.
WOHV	Wet op het Overleg Huurders -Verhuurder
Huurdersorganisatie	een organisatie bestaande uit huurders, die de belangen van huurders, bewoners en toekomstige huurders behartigt en namens de huurders als huurdersorganisatie optreedt in de zin van artikel 1, lid 1 onder f van de WOHV.
Bewonerscommissie	een organisatie van bewoners, die geacht wordt de belangen van de bewoners te behartigen van woningen in eigendom of beheer van Omnia Wonen in één of meer complexen, buurten, straten of wijken.

Artikel 2 Vaststelling en looptijd

1. Dit reglement is vastgesteld op 11 januari 2017 door het bestuur van Omnia Wonen na consultatie van de colleges van B en W van de gemeente(n) waarin Omnia Wonen actief is, (te weten Amersfoort, Amstelveen, Arnhem, Assen, Den Haag, Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek, Steenwijkerland, Utrecht), en de huurdersorganisatie S.H.O.W.. 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

1. Dit reglement is van toepassing op alle nog regulier bewoonde huurwoningen van Omnia Wonen die onderwerp zijn van een besluit tot sloop en/of renovatie.
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.⁴

Hoofdstuk 2 Procedures en communicatie

Artikel 4 Procedure algemeen

1. Omnia Wonen stelt haar huurders op de hoogte van haar voornemens tot het uitvoeren van sloop- en/of renovatieplannen, voor zover deze plannen de huurders in kwestie rechtstreeks raken. Omnia Wonen betreft deze huurders naar redelijkheid bij deze plannen, een en ander binnen de

⁴ Hiermee wordt met name bedoeld op ontruimingen, opzeggingen of ontbindingen die niets met de plannen tot sloop of renovatie te maken hebben.

kaders die daarvoor gegeven worden door de WOHV en de samenwerkingsovereenkomst die Omnia Wonen met de S.H.O.W. heeft gesloten. Omnia Wonen zal bij gemengde projecten zo duidelijk mogelijk aangeven of de voorziene werkzaamheden vallen in de categorieën sloop, renovatie of groot onderhoud.

Artikel 5 Informatieverstrekking renovatie

1. Huurder is gehouden om Omnia Wonen in de gelegenheid te stellen om renovatie aan het gehuurde uit te voeren, als Omnia Wonen 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 Omnia Wonen vermoed redelijk te zijn indien tenminste 70% van de betrokken huurders met het voorstel instemt.
2. Omnia Wonen zal in haar voorstel duidelijk maken:
 - welke veranderingen of toevoegingen zij in het gehuurde zal doorvoeren
 - op welke wijze zij de huurder zal betrekken bij de renovatie
 - wat de keuzemogelijkheden zijn voor de huurder
 - wat de (voorlopige⁵) planning zal zijn van de werkzaamheden
 - wat de eventuele huuraanpassing zal zijn
 - op welke vergoedingen de huurder aanspraak kan maken en wat de voorwaarden zijn
 - wat het belang van de huurder is

Artikel 6 Informatieverstrekking sloop

1. Sloop is ofwel mogelijk met instemming van de huurder ofwel indien de rechter op vordering van Omnia Wonen bepaald heeft dat de huurovereenkomst geëindigd is.
2. Omnia Wonen zal, alvorens de huurovereenkomsten op te zeggen, iedere huurder individueel informeren over de plannen en de gevolgen die dit voor hem heeft; dit zal in eerste instantie schriftelijk zijn, gevolgd door een persoonlijk gesprek – telefonisch of desgewenst in de vorm van een huisbezoek.
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 Omnia Wonen;
 - het nader informeren van de huurder over zijn 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’ voor een andere woning op basis van 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 Omnia Wonen en huurder ondertekend.

⁵ Zodra voldoende huurders hebben ingestemd met het voorstel volgt een definitieve planning

Artikel 7 Communicatie gedurende uitvoering

1. Omnia Wonen stelt één of meer contactperso(n)en(en) 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. De contactpersoon van Omnia Wonen houdt voor de huurders periodiek en op vaste tijden een spreekuur. Dit spreekuur wordt gehouden in een ruimte in het projectgebied. Er is tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, gedurende de gebruikelijke kantooruren van Omnia Wonen, een telefoonnummer open voor vragen en klachten van de huurders.
3. De huurders worden regelmatig door middel van een nieuwsbrief op de hoogte gehouden van de voortgang van de voorbereiding en de uitvoering van het vernieuwingsplan. Bewoners van omringende complexen die niet worden gesloopt of gerenoveerd, worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast.

Hoofdstuk 3 Begeleiding op maat

Artikel 8 Sociaal plan

1. Ter voorbereiding van de renovatie of sloop en vervangende nieuwbouw zal Omnia Wonen nadere afspraken met de huurders vastleggen in een sociaal plan. De onderwerpen zijn:
 - Uitgangspunten van het sociaal plan
 - Procedure opleveren woning/of gedeeltelijk beschikbaar stellen woning
 - Persoonlijke begeleiding
 - Hoe tijdelijke of vervangende huisvesting is geregeld (uitsluitend voor renovatie die niet mogelijk is in bewoonde staat, en voor sloop)
 - Onderhoud na besluit tot sloop en renovatie
 - Maatregelen voor de leefbaarheid
 - Ongemakkenvergoeding, verhuiskostenvergoeding en herinrichtingsvergoeding
 - Vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)
 - Huurgewenning bij sloop
 - Overige vergoedingen (vergoeding voor schade, vergoeding voor eventuele dubbele huur)
2. Na overleg met de colleges van B en W van de gemeenten waar het project wordt uitgevoerd en de S.H.O.W. c.q. bewonerscommissie die de belangen van bewoners in het projectgebied behartigt, zal het sociaal plan schriftelijk worden vastgesteld.
3. De verhuiskostenvergoeding, overlastvergoeding en herinrichtingsvergoeding genoemd in dit sociaal statuut, worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de ontwikkeling van de 'consumentenprijsindex alle huishoudens', gepubliceerd door het CBS.

Hoofdstuk 4 Slotbepalingen

Artikel 9 Geschillenregeling

1. Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit reglement kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke klachtencommissie waar Omnia Wonen 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 10 Hardheidsclausule

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

Bijlage 1 Wettelijke basis van het reglement

Onderdeel reglement	Opmerking
Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen	<p>Over dit reglement moet overleg gevoerd worden met het college van B&W van de gemeenten waar de verhuurder feitelijk werkzaam is en de huurdersorganisatie op verhuurdersniveau (na aanneming van de Veegwet). Dit voorgeschreven overleg wil niet zeggen dat gemeente en/of huurdersorganisatie instemmingsrecht hebben en zonder hun medewerking geen reglement tot stand kan komen. Noch uit de Woningwet, WOHV volgt dit.</p> <p>De wetgever lijkt geen oog te hebben gehad voor het feit dat de context bij sloop/renovatie/groot onderhoud niet alleen per regio kan verschillen, maar ook bij dezelfde verhuurder naar gelang het project. Dat maakt één modelreglement voor alle projecten onmogelijk.</p> <p>Daarom is er voor gekozen om uit te gaan van een overkoepelend reglement dat wordt uitgewerkt in specifieke planbesluiten / sociaal plan. In de geest van de Woningwet en de WOHV zal over een specifiek planbesluit / sociaal plan ook overleg gevoerd moeten worden met de colleges van B&W en de huurdersorganisatie. Ook daarvoor geldt: recht op overleg staat niet gelijk aan een instemmingsrecht.</p>
Hoofdstuk 2 Procedures en Communicatie	<p>Dit hoofdstuk ziet (in belangrijke mate) toe op de communicatie met de huurders over de plannen. Hoe ingrijpender de plannen, hoe belangrijker het is om de huurders hier goed van op de hoogte te stellen en te blijven houden. Juist hier zal, voorafgaand aan het vaststellen van dit reglement en ieder sociaal plan, goed overleg moeten worden gevoerd met de huurdersorganisatie.</p>
Artikel 8 Vervangende huisvesting	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 enerzijds zeker geen automatisme, terwijl dit anderzijds rechtsgeldig door de verhuurder kan worden uitgesloten omdat artikel 7:220 lid 1 van regelen recht is.- Bij renovatie waarvoor verhuizing noodzakelijk is, is het uitgangspunt van de wetgever dat de huurder daarin zelf kan voorzien met de wettelijke verhuiskostenvergoeding.- Voor sloop geldt dat de wet voorschrijft dat moet blijken dat er

Onderdeel reglement	Opmerking
	<p>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.</p> <p>'Passend' is daarbij niet hetzelfde als 'gelijkwaardig'. Afhankelijk van de omstandigheden kan passend ook een andersoortige woning dan de huidige zijn. Ook hier geldt weer dat de huurder daarin zelf kan voorzien met de verhuiskostenvergoeding.</p> <p>- Waar het zelf aanbieden van (tijdelijke) vervangende woonruimte dus niet verplicht is, wordt dit nog wel eens geregeld in bestaande sociaal plannen.</p>
Artikel 8 Ongemakkenvergoeding	<p>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 nog duurdere procedures voor te hoeven voeren. In overleg met de huurdersorganisatie zal per sociaal plan 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.</p>
Artikel 8 Verhuiskostenvergoeding bij renovatie	<p>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 de verhuurders 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.</p>
Artikel 8 Verhuiskostenvergoeding bij sloop	<p>De vergoeding bij sloop is eveneens van dwingend recht. Wel mag een eventuele verhuiskostenvergoeding van de gemeente in mindering gebracht worden.</p>
Artikel 8 Vergoeding voor ZAV's	<p>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</p>

Onderdeel reglement	Opmerking
	<p>zo'n verrijking van de verhuurder is wel één van de vereisten voor toekenning.</p> <p>Voor het (tijdelijk) verwijderen van ZAV's om groot 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 groot onderhoud/renovatie.</p>
Artikel 8 Huurgewenning bij sloop	Huurgewenning is een onverplichte vergoeding. Huurgewenning wordt van oudsher vaak in sociaal plannen opgenomen, maar kent geen wettelijke basis.
Artikel 8 Overige	<p>Het gaat hier om een restcategorie. De verhuurder zal in overleg met de huurdersorganisatie moeten bepalen of er meer vergoedingen aan de orde zijn voor een specifiek traject.</p> <p>Voor de schade aan de zaken van de huurder is natuurlijk allereerst bepalend de vraag of de verhuurder daarvoor aansprakelijk is. Dat hangt af van de omstandigheden van het geval, dus het planbesluit, / sociaal plan zal daarvoor een kader moeten schetsen. Bij vergoeding zal steeds restwaarde het uitgangspunt zijn.</p> <p>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.</p>

Bijlage 2 Toelichting definitie renovatie

Een renovatie is **substantieel** als minimaal twee van de volgende werkzaamheden worden verricht in of aan de woning:

- de badkamer en het toilet worden compleet opgeknapt: het sanitair en het tegelwerk wordt vervangen; of
- de keuken wordt compleet opgeknapt: het keukenblok en het tegelwerk wordt vervangen; of
- de complete puien of gevel(s) worden vervangen (dus niet alleen voordeur, dubbelglas of raam); of
- er wordt een aanbouw geplaatst aan de woning, of er wordt een extra verdieping op de woning geplaatst; of
- de complete dakconstructie van de woning vervangen: zowel de dakconstructie (het spant), de dakplaten en de dakpannen worden vervangen; 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; of
- de gashaard en geiser wordt vervangen door een complete CV installatie