

MEI 2018

Reglement bij renovatie en groot onderhoud

SWZ

welkom thuis

Woningstichting SWZ is primair verhuurder van woningen in de sociale huursector. Deze woningen hebben onderhoud nodig. Dat kan het geval zijn, wanneer een huurder contact opneemt om een gebrek te melden. Dit noemen we dagelijks onderhoud. Daarnaast voert SWZ groot onderhoud en renovaties uit. Bij groot onderhoud en/of renovaties worden (meestal) complexmatig delen van de woning verbeterd of vernieuwd.

Bij groot onderhoud gaat het om dringende werkzaamheden die niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld. Het wooncomfort blijft gelijk na het herstel of het vervangen van delen van de woning. Bij renovaties gaat het om het aanbrengen van woningverbeterende maatregelen. Soms zijn renovaties zo ingrijpend, dat de woning tijdelijk niet kan worden bewoond en de huurder ergens anders moet verblijven. Wanneer dat het geval is geldt het verhuiskostenreglement.

Er zijn situaties waarbij de huurder bij werkzaamheden wel in de woning kan blijven wonen. Dit kan zowel groot onderhoud als renovatie betreffen. Een voorbeeld van renovatie waarbij de huurder in de woning kan blijven wonen, is het vervangen van enkel door dubbel glas. Hierbij geldt geen recht op een verhuiskostenvergoeding. Soms is er wel sprake van vergoeding. Individuele omstandigheden - met name gezondheidsproblemen - van de huurder kunnen maatwerk noodzakelijk maken. SWZ neemt mede verantwoordelijkheid voor het vinden van een oplossing, waar moeilijke persoonlijke omstandigheden van de huurder de voortgang van het project onmogelijk maken of belemmeren.



Hoofdstuk 1 Renovatie met tijdelijke uitverhuizing

In dit hoofdstuk wordt de verhuiskostenregeling bij renovatie conform artikel 11g lid 2 van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) behandeld. Voorwaarde is dat verhuizing in verband met de voorgenomen renovatie noodzakelijk is.

Artikel 1: begripsomschrijvingen

- verhuizen/verhuizing:
Het gedurende de uitvoering van de renovatie geheel of gedeeltelijk ontruimen van de woongelegenheid omdat de woongelegenheid tijdens de renovatie niet bewoond kan worden en het na de uitvoering van de renovatie weer terugplaatsen van de inboedel.
- woongelegenheid:
Een (on)zelfstandige woning en/of woonwagen.
- renovatie:
Vernieuwing door verandering of toevoeging. Er is sprake van verbetering van het wooncomfort, waarbij een passende huurverhoging geldt.
- logeerwoning:
Een ingerichte woning, die door SWZ beschikbaar gesteld wordt en die is bestemd als woongelegenheid voor bewoners die tijdelijk hun huis moeten verlaten vanwege renovatie.

Artikel 2: geldigheid

Deze verhuiskostenregeling is van toepassing op alle renovaties in woongelegenheden van SWZ die gezien de aard en omvang van de werkzaamheden in alle redelijkheid niet uitgevoerd kunnen worden zonder verhuizing.

Artikel 3: bijdragen in kosten

- Of een renovatie al dan niet zonder verhuizing uitgevoerd kan worden is ter beoordeling van SWZ. SWZ geeft haar beslissing over de noodzaak van verhuizing gemotiveerd weer in haar renovatievoorstel als bedoeld in artikel 7: 220 lid 2 BW.
- SWZ draagt bij in de kosten van de verhuizing indien de verhuizing noodzakelijk is in verband met de voorgenomen renovatie van de woongelegenheid.
- De bijdrage wordt in twee termijnen betaald aan de huurder. De eerste betaling ter hoogte van 90% van de bijdrage vindt plaats uiterlijk 14 dagen vóór de start van de renovatie van de desbetreffende woning en nadat SWZ de bewoners schriftelijk heeft geïnformeerd dat de renovatie definitief doorgang vindt. De tweede betaling ter hoogte van 10% van de bijdrage vindt plaats nadat de woongelegenheid - in overeenstemming met hetgeen daarover in het renovatievoorstel is vermeld - door de huurder is opgeleverd aan SWZ ten behoeve van het uitvoeren van de renovatie.
- De bijdrage in de kosten van verhuizing wordt per woongelegenheid eenmalig aan de huurders uitgedeeld. Huurders dienen bij akkoordverklaring met het renovatievoorstel aan te geven op welke bankrekening en ten name van welke huurder de bijdrage dient te worden bijgeschreven.
- Indien de huurder tijdelijk elders wordt gehuisvest en na uitvoering van de renovatie terugkeert in de gerenoveerde woongelegenheid wordt dat beschouwd als één verhuizing.





Artikel 4: hoogte van de wettelijk vastgestelde bijdragen

- De bijdrage van SWZ bedraagt € 5.799,00 voor een zelfstandige wooneenheid (prijsspeil 1 maart 2014). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Voor een onzelfstandige wooneenheid geldt geen wettelijk minimumbedrag. In dit geval bepaalt SWZ voor de start van de uitvoering van het project hoe hoog de eventuele bijdrage is. Deze bedragen worden verminderd met het bedrag dat door de gemeente of overheidsdiensten als bijdrage of vergoeding in de kosten van verhuizing aan huurder wordt verstrekt.
- SWZ mag de vergoeding verrekenen met openstaande vorderingen op de huurder op het moment van de geplande uitbetaling, tot een maximum van € 1000. Dit mag er niet toe leiden dat het proces van uitvoeren en herinrichten in praktische zin in gevaar komt. SWZ kan in plaats van geld uit te keren garant staan voor uitvoering van diensten waarvan de kosten met de vergoeding worden verrekend.
- Wanneer huurder vanwege renovatie tijdelijk moet verhuizen, hoeft de huurder vanaf de vrijdag voor de start van de renovatie tot en met de maandag na de week van gereedkomen geen huur voor de (te renoveren) woning te betalen en wordt deze huur gerestitueerd. Wanneer gedurende deze periode gebruik wordt gemaakt van een ingerichte logeerwoning komt de huur voor de logeerwoning overeen met de huurprijs van het gehuurde en in dat geval is er geen sprake van verrekening van de huur.
- SWZ kan aanbieden - maar heeft niet de verplichting - om in plaats van de wettelijke vergoeding aan huurder te betalen - de verhuizing naar een logeerwoning voor de huurder te regelen en de gerenoveerde woning te schilderen en te stofferen. De huurder hoeft dit aanbod niet te accepteren en kan

in plaats daarvan de wettelijke vergoeding vragen. In dat geval moet de te renoveren woning op een vooraf gepland tijdstip beschikbaar worden gesteld en kan de huurder op een vooraf gepland tijdstip terugkeren. De zorg voor tijdelijk onderdak en de opslag van inboedel is in dat geval een verantwoordelijkheid van de huurder zelf.

Artikel 5: situaties waarbij sprake kan zijn van een onverplichte vergoeding

1. Wanneer een huurder als gevolg van de uitvoering van de werkzaamheden noodzakelijk moet investeren worden de uitgaven in redelijkheid vergoed. Een voorbeeld: bij grotere kozijnen vervangen van de jaloezieën, omdat de oude niet meer bruikbaar zijn. De hoogte van de vergoeding wordt niet individueel bepaald. Dat betekent, dat SWZ de vergoeding niet per situatie berekent. SWZ neemt het projectmatig bepaalde bedrag op in een voorstel aan de bewoners. Bij veranderingen of toevoegingen die u aan het gehuurde heeft aangebracht gelden de bepalingen algemene voorwaarden bij uw huurreglement.
2. Als tijdens de uitvoering van de werkzaamheden door vaklieden van de aannemer of medewerkers van SWZ schade wordt veroorzaakt aan een eigendom van de huurder bepaalt SWZ of deze wordt hersteld of vergoed. Zodra de huurder deze schade constateert moet hij dit binnen 24 uur schriftelijk melden bij de uitvoerder of SWZ.

Artikel 6: communicatie

Ten minste drie maanden voor de uitvoering van het project ontvangt de huurder in grote lijnen informatie over de voorgenomen werkzaamheden. Het informeren is onderdeel van een participatietraject. Hoe dat traject eruit ziet is sterk afhankelijk van inhoud en omvang van de werkzaamheden.

Voor de werkzaamheden starten weten de bewoners:

- welke werkzaamheden worden uitgevoerd
- de planning van de werkzaamheden
- de consequenties voor de huurprijs.

Hoofdstuk 2 Renovatie en/of groot onderhoud in bewoonde woning

Dit hoofdstuk gaat over de situatie waarin de verhuurder (SWZ) groot onderhoud of een renovatie doorvoert, waarbij de bewoner in de woning kan blijven wonen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

Artikel 1. Situaties waarbij sprake kan zijn van een onverplichte vergoeding

1. Wanneer een huurder als gevolg van de uitvoering van de werkzaamheden noodzakelijk moet investeren worden de uitgaven in redelijkheid vergoed. Een voorbeeld: bij grotere kozijnen vervangen van de

jaloerieën, omdat de oude niet meer bruikbaar zijn. De hoogte van de vergoeding wordt niet individueel, maar projectmatig bepaald en is opgenomen in het door SWZ aan de bewoners gedane voorstel.

2. Als tijdens de uitvoering van de werkzaamheden door vaklieden van de aannemer of medewerkers van SWZ schade wordt veroorzaakt aan een eigendom van de huurder bepaalt SWZ of deze wordt hersteld of vergoed. Zodra de huurder deze schade constateert moet hij dit binnen 24 uur schriftelijk melden bij de uitvoerder of SWZ.
3. Huurder heeft recht op een vergoeding, wanneer de werkzaamheden over meer dagen worden gespreid dan in het voorstel is overeengekomen. De vergoeding bedraagt € 25,00 per dag dat de termijn overschreden wordt. De vergoeding wordt niet uitbetaald als de oorzaak van de vertraging van de uitvoering van de werkzaamheden bij de huurder zelf ligt.
4. Wanneer een huurder of een tot zijn huishouden behorende bewoner om gezondheidsredenen in redelijkheid niet in staat is gedurende de uitvoering van de werkzaamheden in de woning te verblijven, zorgt SWZ voor een passende oplossing. De redelijke kosten die daarmee gemoeid zijn komen in dat geval voor rekening van SWZ.

Artikel 2. Communicatie

Ten minste drie maanden voor de uitvoering van het project ontvangt de huurder in grote lijnen informatie over de voorgenomen werkzaamheden. Het informeren is onderdeel van een participatietraject. Hoe dat traject eruit ziet is sterk afhankelijk van inhoud en omvang van de werkzaamheden.

Voor de werkzaamheden starten weten de bewoners:

- welke werkzaamheden worden uitgevoerd
- de planning van de werkzaamheden
- de consequenties voor de huurprijs.

De huurder weet dan ook, op welke dagdelen in welke ruimtes wordt gewerkt en wanneer voorzieningen in de woning (tijdelijk) niet kunnen worden gebruikt.

Hoofdstuk 3 Het renovatievoorstel ¹⁾

Vóór de renovatie - met of zonder uitverhuizing - van start gaat ontvangen alle huurders een renovatievoorstel van SWZ. Het is een belangrijk document. De werkzaamheden gaan niet van start voordat tenminste 70% van de bij de renovatie betrokken woningen met het voorstel heeft ingestemd.

Wanneer tenminste 70% van de bij de renovatie betrokken woningen heeft ingestemd, laat SWZ de bewoners

schriftelijk weten of het project daadwerkelijk doorgang vindt. Binnen acht weken na het bericht van SWZ waarin zij aangeeft dat de renovatie definitief doorgang vindt, kunnen huurders die het niet eens zijn met de voorgenomen renovatie de rechter vragen de redelijkheid van het renovatievoorstel te toetsen. Doen zij dat niet, dan wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn en zijn ook de huurders die niet hebben ingestemd aan het renovatievoorstel gebonden.

Belangrijke informatie in het renovatievoorstel

1. Inleiding / achtergrondinformatie omtrent de (reden van) renovatie;
2. Omschrijving van de werkzaamheden die plaatsvinden. Waar nodig wordt onderscheid gemaakt naar werkzaamheden die in alle woningen plaatsvinden (basispakket) en werkzaamheden waar de individuele huurder voor kan kiezen (optioneel pakket);
3. Overzicht van de kosten verbonden aan de renovatie, uit te splitsen in de huurverhoging die hoort bij het basispakket en de aanvullende extra verhoging of eenmalige kosten die horen bij de optionele werkzaamheden;
4. Overzicht van de mogelijke vergoedingen voor de bewoner.
5. Een zo concreet mogelijke beschrijving van de overlast. Hierbij krijgen de bewoners onder meer inzicht in hetgeen hen per werkdag te wachten staat, in welke vertrekken wordt gewerkt en wat de belasting is die men verwachten kan.
6. Een planning van de werkzaamheden.

¹⁾ SWZ doet alleen een renovatievoorstel, als tenminste voor een deel van de werkzaamheden geldt, dat deze verplicht zijn zodra tenminste 70% van de huurders met het voorstel heeft ingestemd.

