

Reglement inzake sloop, renovatie en groot onderhoud

14 september 2017

1. Algemene bepalingen

Artikel 1 - Definities

1.1 In dit reglement wordt verstaan onder:

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

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

Renovatie: het 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. De Alliantie zal bij gemengde projecten de werkzaamheden in het planbesluit en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie (sloop/renovatie/(groot) onderhoud) uitsplitsen.

Planbesluit: het definitieve besluit van Alliantie tot het uitvoeren van een specifiek project dat (mede) sloop, renovatie en/of groot onderhoud inhoudt. In het planbesluit wordt inhoudelijk niet ten nadele van de huurder van dit reglement afgeweken, maar zal worden vastgelegd:

- de geografische omvang van het projectgebied, waarmee de woningen worden vastgesteld waarvan de huurders aanspraak kunnen maken op de rechten die dit reglement schept;

- de peildatum vanaf welk moment deze rechten door de betreffende huurders kunnen worden uitgeoefend;
- Project specifieke maatregelen, waaronder de voor dat project geldende vergoedingsregelingen.

Na overleg met de colleges van B en W van de gemeenten waar het project wordt uitgevoerd en de huurdersorganisatie c.q bewonerscommissie die de belangen van bewoners in het projectgebied behartigt, zal het planbesluit schriftelijk worden vastgesteld;

Huurder: alle huurders waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning gelegen in het projectgebied, tezamen met hun eventuele (wettelijke) medehuurders, gezinsleden, inwonenden en alle personen die vanwege een van de voornoemde categorieën personen in de woning verblijven. 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.

Artikel 2 - Vaststelling en looptijd

- 2.1 Dit reglement is vastgesteld op 14 september 2017 door het bestuur van de Alliantie na overleg met de colleges van B en W van de gemeente(n) waarin de Alliantie actief is, te weten Almere, Amersfoort, Amsterdam, Blaricum, Gooise Meren, Eemnes, Hilversum, Huizen, Leusden, Nijkerk, Soest, Weesp, Wijdmeren en Zeewolde en de huurdersorganisatie, die haar huurders vertegenwoordigt, HuurdersBelangenVereniging de Alliantie (HBVA). Dit reglement is geldig met ingang van deze vaststellingsdatum tot de datum waarop dit onderhavige reglement door een nieuw reglement vervangen wordt.

Artikel 3 – Toepassingsgebied

- 3.1 Dit reglement is van toepassing op alle nog regulier bewoonde huurwoningen van de Alliantie die onderwerp zijn van een besluit tot sloop, renovatie of groot onderhoud. Huurders kunnen aanspraak maken op de rechten die dit reglement voor hen schept voor zover dit uit het specifieke planbesluit volgt.
- 3.2 Dit reglement heeft het karakter van een minimum-reglement. De Alliantie stelt per project – in overleg met een huurdersvertegenwoordiging - een specifiek sociaal plan, als onderdeel van een planbesluit. Daarnaast is de Alliantie in een aantal gemeenten waarin haar woningbezit is gelegen, partij bij gemeentelijke afspraken met gemeente,

huurdersorganisaties en eventueel derde partijen over de invulling van sociaal plannen bij sloop, renovatie of groot onderhoud. Een planbesluit voldoet minimaal aan de afspraken in bovenvermelde samenwerkingsovereenkomst en dit reglement inzake sloop, renovatie en groot onderhoud.

- 3.3 Indien met een gemeente, huurderorganisaties en eventuele andere partners nadere afspraken worden overeengekomen over de rechten en plichten van huurder en de Alliantie bij sloop, renovatie of groot onderhoud in de gemeente of samenwerkingsgebied, dan gelden de alsdan overeengekomen afspraken. In ieder geval gelden de afspraken die zijn gemaakt in de gemeente Amersfoort (27 januari 2014 tot en met 31 december 2018) ,in de gemeente Amsterdam (1 oktober 2015 tot en met 31 december 2019) en in de gemeente Almere (24 november 2016)
- 3.3 Indien met de verantwoordelijke bewonerscommissie, klankbordgroep of lokale huurdersorganisatie nadere afspraken worden gemaakt over de rechten en plichten van huurder en de Alliantie bij sloop, renovatie of groot onderhoud in het plangebied, dan gelden de alsdan overeengekomen afspraken.
- 3.4 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 verlaten¹.

2. Procedures en communicatie

Artikel 4 - Procedure algemeen

- 4.1 De Alliantie streeft ernaar om huurders zo tijdig mogelijk op de hoogte stellen van haar voornemens tot het uitvoeren van sloop-, renovatie-, of onderhoudsplannen, voor zover deze plannen de huurders in kwestie rechtstreeks raken. De Alliantie streeft er eveneens naar om haar huurders, voor zover deze plannen hen rechtstreeks raken, naar redelijkheid te betrekken bij deze plannen, een en ander binnen de kaders die daarvoor gegeven

¹ Hiermee wordt met name bedoeld op ontruimingen, opzeggingen of ontbindingen die niets met de plannen tot sloop, renovatie of onderhoud te maken hebben. Dan valt te denken aan het niet-nakomen van de huurovereenkomst, maar ook aan bijvoorbeeld een huuropzegging op grond van een campusclausule.

worden door de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv, januari 2009), de ALGEMENE HUURVOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE DE ALLIANTIE (2017) en de Samenwerkingsovereenkomst tussen HBVA de Alliantie en de Alliantie (29 juni 2016) samenwerkingsovereenkomst die de Alliantie met de huurdersorganisatie(s) heeft gesloten. De Alliantie zal bij gemengde projecten zo duidelijk mogelijk aangeven of de voorziene werkzaamheden vallen in de categorieën sloop, renovatie of (groot) onderhoud.

Artikel 5 - Informatieverstrekking uitvoering onderhoud

- 5.1 Huurder is gehouden om de Alliantie in de gelegenheid te stellen om onderhoud aan het gehuurde uit te kunnen voeren. In het geval van (groot) planmatig onderhoud, zal de Alliantie deze werkzaamheden op redelijke termijn aankondigen. Daarbij zal de Alliantie de uit te voeren werkzaamheden omschrijven en de (voorlopige) planning van deze werkzaamheden vermelden.

Artikel 6 - Informatieverstrekking renovatie

- 6.1 Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan – net als de instemmende huurders - verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de (voorbereidende) werkzaamheden. Indien verhuurder een voorstel doet, behoudt verhuurder zich het recht voor om van voorgestelde werkzaamheden af te zien, ook als huurder akkoord gaat met het voorstel.

Onder complex wordt verstaan een verzameling woon- en/of bedrijfsruimten die naar het oordeel van verhuurder een bouwkundige eenheid vormen, bijvoorbeeld omdat de ruimten in elkaars nabijheid gelegen zijn en/of in dezelfde periode of naar één ontwerp gebouwd zijn en/of in bouwkundig opzicht voldoende overeenkomsten vertonen en/of kampen met een vergelijkbare problematiek en/of in administratief opzicht verbonden zijn.

- 6.2 De Alliantie zal in haar voorstel duidelijk maken welke verbeteringen zij in het gehuurde zal doorvoeren, en zal daarbij aangeven of deze verbeteringen een huurverhoging met zich meebrengen en, indien dat zo is, die huurverhoging en de resulterende nieuwe (netto en

bruto) huurprijs specificeren. Ook zal de Alliantie in haar voorstel de (voorlopige) planning van de werkzaamheden aangeven.

- 6.3 Indien er sprake is van een gemengd project, waarbij tegelijk met de renovatiewerkzaamheden eveneens onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd worden, zal de Alliantie dit in haar voorstel uiteenzetten en zoveel mogelijk specificeren.
- 6.4 Indien optionele renovatiewerkzaamheden worden aangeboden, zal de Alliantie in haar voorstel duidelijk maken welke onderdelen er vast onderdeel van het voorstel uitmaken, en welke onderdelen naar keuze van de huurder wel, niet, of aangepast uitgevoerd kunnen worden. Indien deze optionele onderdelen een (aanvullende) huurverhoging met zich meebrengen, zal de Alliantie dit specificeren.
- 6.5 Afhankelijk van de omvang en inhoud van het project kan in het planbesluit reeds worden bepaald dat er met alle betrokken huurders een persoonlijk gesprek, al dan niet in de vorm van een huisbezoek, zal plaatsvinden teneinde hun wensen te inventariseren. Hiertoe kan de Alliantie, afhankelijk van de respons op het voorstel, ook nadien besluiten.
- 6.6 In haar voorstel zal de Alliantie aangeven of, en zo ja, op welke vergoeding(en) of andere maatregelen huurder aanspraak kan maken in het geval de voorgestelde renovatie doorgang vindt.
- 6.7 Zodra de Alliantie gebleken is dat haar voorstel voldoende instemming van haar huurders heeft, zal zij dit aan haar huurders mededelen, waarbij zij, indien van toepassing, nadere informatie over de planning en uitvoering van de werkzaamheden zal geven.

Artikel 7 - Informatieverstrekking sloop

- 7.1 Sloop is ofwel mogelijk met instemming van de huurder ofwel indien de rechter op vordering van de Alliantie bepaald heeft dat de huurovereenkomst geëindigd is.
- 7.2 De Alliantie 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.

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

- het nader informeren van de huurder over het besluit tot sloop of renovatie door de Alliantie;
- 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 het vaststellen of de huurder aan de voorwaarden voldoet om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en het in dat geval vaststellen van het 'zoekprofiel' voor een andere woning op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd e.d.;
- 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 de Alliantie aan huurder bevestigd, en zullen door huurder voor akkoord getekend worden.

7.4 De Alliantie zal huurder met informatie en tips ondersteunen bij het zoeken naar een nieuwe woning. Indien het op grond van de gemeentelijke Huisvestingsverordening mogelijk is om middels een urgentie voorrang te krijgen boven andere woningzoekenden, zal de Alliantie hier op wijzen en huurder zo nodig ondersteunen bij het aanvragen van deze urgentie.

7.5 De Alliantie zal overgaan tot het daadwerkelijk opzeggen van de huurovereenkomst, met inachtneming van de wettelijke termijnen en formaliteiten.

Artikel 8 - Communicatie gedurende uitvoering

8.1 De Alliantie stelt één of meer contactperso(n)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.

8.2 Er is tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, gedurende de gebruikelijke kantooruren van de Alliantie, een telefoonnummer open voor vragen en klachten van de huurders.

8.3 De huurders worden regelmatig door middel van een nieuwsbrief op de hoogte gehouden van de voortgang van de voorbereiding en de uitvoering van het vernieuwingsplan.

Artikel 9 - Procedure opleveren woning/of gedeeltelijk beschikbaar stellen woning

9.1 Ingeval van sloop dient huurder de woning leeg aan de Alliantie op te leveren.

Huurders die zelf hun huurovereenkomst opzeggen op een datum gelegen vóór de in het planbesluit vast te stellen peildatum, kunnen geen rechten aan dit reglement ontleen en dienen de woning op te leveren in verhuurbare staat, conform hun huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene huurvoorwaarden.

Bij opzegging, door huurder of de Alliantie, na de in het planbesluit vast te stellen peildatum, wordt de woning opgeleverd conform afspraken die hierover worden gemaakt met de Alliantie of (indien de Alliantie dit heeft gedelegeerd) met de leegstandsbeheerder als volgt:

- bezemschoon;
- leeg;
- boorgaatjes e.d. hoeven niet gevuld te worden;

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

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

3. (Tijdelijke) Vervangende huisvesting

Artikel 10 - Uitgangspunten vervangende huisvesting

10.1 Bij groot onderhoud, ongeacht of dit mogelijk is in bewoonde staat, alsmede in geval van renovatie die mogelijk is in bewoonde staat, kan huurder geen aanspraak maken op een aanbod van de Alliantie voor al dan niet tijdelijke vervangende huisvesting. Uitsluitend als hierover nadere afspraken worden gemaakt in het planbesluit voor het complex heeft de huurder in bepaalde situaties recht op tijdelijke huisvesting.

Artikel 11 - Tijdelijke huisvesting in geval van renovatie

- 11.1 Voor het gebruik van de wisselwoning is huurder een netto huurprijs verschuldigd die gelijk is aan de huurprijs van de door hem gehuurde te renoveren woning. De huurder is de servicekosten voor de wisselwoning verschuldigd. Indien nutsvoorzieningen op naam van de Alliantie zijn gesteld, betaalt de huurder voor het verbruik van deze nutsvoorzieningen. Hiervoor worden bij aanvang van het gebruik van de wisselwoning en de oplevering van de wisselwoning, de meterstanden genoteerd. De verplichtingen die voor huurder voortvloeien uit zijn huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene huurvoorwaarden zijn onverkort van toepassing op het gebruik van de tijdelijke huisvesting.
- 11.2 Zodra huurder kan terugkeren naar zijn gerenoveerde woning, dient hij de wisselwoning schoon en in goede staat op te leveren. Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, met inbegrip van de bij aanvang van het gebruik eventueel aanwezige stoffering, inboedel en inventaris, wordt de schade door de huurder vergoed. De Alliantie heeft het recht om deze schade tot het gezamenlijk beloop te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waar huurder op grond van hoofdstuk 5 van dit reglement aanspraak kan maken.

Artikel 12 - Herhuisvesting bij sloop

- 12.1 De huurder heeft geen recht op terugkeer in de gerealiseerde nieuwbouw of renovatie, tenzij dit nadrukkelijk is vastgelegd in het planbesluit en huurder voldoet aan de voorwaarden voor terugkeer.
- 12.2 Het planbesluit van het project stelt regels en voorwaarden voor de herhuisvesting van de huurders. Een huurder die niet opteert voor terugkeer in het projectgebied krijgt voorrang als herstructureringskandidaat boven gewone woningzoekenden en andere urgenten uit de gemeente, mits voldaan wordt aan de inkomenseisen en de in de gemeente geldende Huisvestingsverordening dit mogelijk maakt. Indien er geen Huisvestingsverordening van kracht is, of indien deze geen urgentie toekent aan herhuisvestingskandidaten, zal de Alliantie indien dit wettelijk mogelijk is, huurder voorrang verlenen bij de toewijzing van vrijkomende woningen in haar bezit die buiten het projectgebied gelegen zijn. Voor de eventuele toewijzing van vervangende woonruimte gelden te allen tijden de geldende inkomensnormen. De huurder van een vrije sectorwoning krijgt – ongeacht zijn inkomen – geen voorrang voor een sociale huurwoning, tenzij dit in de huisvestingsverordening of in samenwerkingsafspraken met de gemeente of in het planbesluit, is geregeld.

- 12.3 Zodra huurder met wie dit is overeengekomen naar de gerealiseerde nieuwbouw kan verhuizen, dient hij eventueel ter beschikking gestelde tijdelijke huisvesting schoon en in goede staat op te leveren. Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, met inbegrip van de bij aanvang van het gebruik eventueel aanwezige stoffering, inboedel en inventaris, wordt de schade door de huurder vergoed. De Alliantie heeft het recht om deze schade tot het gezamenlijk beloop te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waar huurder op grond van hoofdstuk 5 van dit reglement aanspraak kan maken.

4. Leefbaarheid

Artikel 13 - Onderhoud na besluit tot sloop en renovatie

- 13.1 Vanaf het moment dat de Alliantie in een planbesluit tot sloop besloten heeft, zullen in de woning geen ingrepen meer worden uitgevoerd die naar hun aard en omvang als ingrijpend kunnen worden beschouwd of die aangemerkt kunnen worden als woningverbetering. Hieronder worden in ieder geval verstaan ingrepen in de constructie, voorzieningen op het gebied van energiebesparing en isolatie en voorzieningen die betrekking hebben op de indeling van de woning of wijzigingen hierin. Voor renovatie geldt hetzelfde, doch slechts met betrekking tot de te renoveren onderdelen van het gehuurde.
- 13.2 De Alliantie kan van het voorgaande afwijken indien in de woning op aantoonbare medische gronden onverwijld aanpassingen noodzakelijk zijn én er op dat tijdstip op korte termijn geen geschikte alternatieve woonruimte voorhanden is.
- 13.3 De Alliantie zal in de periode vanaf de bekendmaking van een planbesluit tot sloop of renovatie alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uitvoeren conform de regels van het normale klachtenonderhoud. De Alliantie houdt zich het recht voor om, in geval van sloop, binnen de periode van zes maanden voorafgaande aan de daadwerkelijke sloop van de woning, slechts noodreparaties uit te voeren, en die werkzaamheden te doen die noodzakelijk zijn om de woning veilig en wind- en waterdicht te houden. In voorkomende gevallen zal hierover altijd met de betreffende huurder overleg worden gepleegd.
- 13.4 Huurder blijft tot zijn verhuisdatum verantwoordelijk voor het normale huurdersonderhoud voor zover dit in redelijkheid van de huurder verlangd kan worden en voor zover het nalaten van dit onderhoud gevolgen kan hebben voor de veiligheid of de wind- en waterdichtheid van de woning.

Artikel 14 - leefbaarheid

- 14.1 Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van de voorgenomen sloop in voor leefbaarheid van buurten en complexen. De Alliantie zal redelijke maatregelen nemen om de onbewoonde woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien, tenzij de situatie zodanig is dat het vanuit het oogpunt van de veiligheid of beheersbaarheid juist noodzakelijk is maatregelen te nemen om onbewoonde woningen onbewoonbaar te maken.

5. Vergoeding(en)

Artikel 15 - Vergoedingen algemeen

- 15.1 Het uitvoeren van werkzaamheden aan het gehuurde, waarbij de huurder in sommige gevallen het gehuurde zelf tijdelijk of definitief dient te verlaten, kan leiden tot verschillende aanspraken van de huurder op de Alliantie. Of huurder aanspraken heeft, en zo ja welke, hangt af van de omstandigheden van het geval. De Alliantie zal huurder in het licht van die omstandigheden in het planbesluit een afgewogen vergoedingsregeling aanbieden. Het afwegen van de vergoeding waarop huurder aanspraak op kan maken, kan tot gevolg hebben dat een huurder die op een van de hieronder gespecificeerde vergoedingen recht heeft, geen aanspraak meer kan maken op de andere hieronder gespecificeerde vergoedingen.
- 15.2 De Alliantie is steeds bevoegd om alle vorderingen die zij zelf op huurder heeft of verkrijgt, tot hun gezamenlijk beloop te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waar huurder op grond van hoofdstuk 5 van dit reglement aanspraak kan maken.
- 15.3 Voor zover de in het planbesluit opgenomen vergoedingen de wettelijke verplichte minimale vergoedingen te boven gaan – wat in het planbesluit verantwoord zal worden – geldt dat huurder zijn recht op deze bovenwettelijke vergoedingen verliest als hij niet, zoals in redelijkheid van hem gevergd kan worden, meewerkt aan het uitvoeren van de werkzaamheden althans zich anderszins, zonder goede grond, niet coöperatief opstelt jegens De Alliantie.

Artikel 16 - Ongemakkenvergoeding

- 16.1 Het uitvoeren van werkzaamheden waarop dit reglement ziet gaat voor de huurder naar zijn aard gepaard met overlast en mogelijk kosten in verband met bijvoorbeeld het vernieuwen van de stoffering. Voor de eventuele overlast en herinrichtingskosten kan de Alliantie in het

planbesluit een ongemakkenvergoeding aanbieden rekening houdend met de volgende uitgangspunten.

- 16.2 Van de huurder kan gevergd worden dat deze de overlast ten gevolge van onderhoud of woningverbetering moet dulden. De Alliantie kan hem desondanks, indien er sprake is van extreme overlast, hiervoor een vergoeding aanbieden. Dit zal van de omstandigheden, in het bijzonder de aard van de werkzaamheden, afhangen, een en ander naar het oordeel van de de Alliantie.
- 16.3 Huurders die geen aanspraak kunnen maken op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten als hierna gespecificeerd, zoals het geval is bij onderhoud of renovatie in bewoonde staat, hebben in sommige gevallen wel te maken met herinrichtingskosten na werkzaamheden in hun woning. Dat is mede afhankelijk van de aard en de omvang van de werkzaamheden. De Alliantie zal in het betreffende planbesluit bepalen of, in hoeverre, en onder welke voorwaarden, deze huurders aanspraak kunnen maken op een ongemakkenvergoeding.

Artikel 17 - Verhuiskostenvergoeding bij renovatie

- 17.1 Indien een verhuizing noodzakelijk is ten gevolge van renovatie van het gehuurde, zal de Alliantie huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten. Een vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten is in beginsel niet aan de orde als de noodzakelijke verhuizing een gevolg is van de verbeterwerkzaamheden en de onderhoudswerkzaamheden een verhuizing niet noodzakelijk maken. Tenzij dit anders is geregeld in het desbetreffende planbesluit.
- 17.2 De hoogte van deze vergoeding zal worden bepaald in het planbesluit dat ziet op de renovatiewerkzaamheden in kwestie. Bij het bepalen van de hoogte van deze vergoeding zal, waar het zelfstandige woonruimte betreft, rekening worden gehouden met het jaarlijks door de minister ex artikel 7:220 lid 6 BW vastgestelde bedrag. De verhuiskostenvergoeding kan voor zelfstandige woonruimte niet in het nadeel van huurder afwijken van dit bedrag. Waar het onzelfstandige woonruimte betreft is het door minister vastgestelde bedrag niet van toepassing; evenmin is dit leidend voor de in het planbesluit vast te stellen hoogte van de vergoeding waar huurders van onzelfstandige woonruimten aanspraak op kunnen maken.
- 17.3 Huurder kan per renovatieproject, als omschreven in het toepasselijke planbesluit, slechts éénmaal aanspraak maken op deze tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten, ongeacht het aantal keren dat hij verhuist.

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

Artikel 18 - Verhuiskostenvergoeding bij sloop

- 18.1 Indien een verhuizing noodzakelijk is in verband met sloop van het gehuurde, zal de Alliantie huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten.
- 18.2 De hoogte van deze vergoeding zal worden bepaald in het planbesluit dat ziet op de sloopwerkzaamheden in kwestie. Bij het bepalen van de hoogte van deze vergoeding zal rekening worden gehouden met het jaarlijks door de minister ex artikel 7:275 lid 4 BW vastgestelde bedrag. De verhuiskostenvergoeding kan niet in het nadeel van huurder afwijken van dit bedrag.

Artikel 19 - Vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

- 19.1 Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht mogen, indien dit niet leidt tot schade van de woning en hierover afspraken zijn gemaakt met de contactpersoon van de Alliantie, deze uit de woning verwijderen en meenemen voorafgaande aan de uit te voeren werkzaamheden of sloop.
- 19.2 In het geval van sloop van het gehuurde, met inbegrip van de door huurder aangebrachte ZAV's, heeft de huurder geen recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte voorzieningen. Indien een huurder meent dat deze regeling voor hem onredelijk uitpakt staat een beroep op de hardheidsclausule open, doch enkel voor zover het gaat om aanpassingen die zijn aangebracht met toestemming van de Alliantie en die passen binnen de bij de Alliantie geldende ZAV-regeling.
- 19.3 In geval van renovatie of groot onderhoud, ten gevolge waarvan door de huurder aangebrachte ZAV's al dan niet tijdelijk verwijderd dienen te worden, heeft de huurder geen recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte voorzieningen. Indien een huurder meent dat deze regeling voor hem onredelijk uitpakt staat een beroep op de hardheidsclausule open, doch enkel voor zover het gaat om aanpassingen die zijn aangebracht met toestemming van de Alliantie en passen binnen de bij de Alliantie geldende ZAV-regeling,

Artikel 20 - Vergoeding van schade aan zaken die de huurder toebehoren

- 20.1 De Alliantie zal in het betreffende planbesluit een regeling opnemen voor het vergoeden van schade aan de zaken die aan huurder toebehoren, veroorzaakt door de werkzaamheden die de Alliantie laat uitvoeren.

6. Slotbepalingen

Artikel 21 - Geschillenregeling

- 22 Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit reglement kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke klachtencommissie waar de Alliantie 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 22 - Hardheidsclausule

- 22.1 Als dit reglement voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en de Alliantie verzoeken in zijn of haar geval van het sociaal statuut af te wijken. De Alliantie neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.
- 22.2 De Alliantie legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit sociaal statuut.