



Reglement sloop, renovatie en groot onderhoud

31 december 2019

Inleiding

Voor u ligt het Reglement sloop, renovatie en groot onderhoud van Trivire. Dit Reglement is nodig om duidelijkheid te bieden over wat huurders van Trivire kunnen verwachten wanneer hun woning wordt gesloopt, gerenoveerd of wanneer er groot onderhoud wordt gepleegd. Vaak is dit een intensieve periode met impact op de leefsituatie van bewoners. Met dit Reglement proberen we veel van de zorgen bij de huurders weg te nemen. Dit doen we door afspraken te maken over de tegemoetkoming in de verhuiskosten, regelen we de voorrang en de inschrijving via het woningtoewijzingssysteem en adviseren wij bij het vinden van andere woonruimte.

Dit Reglement vervangt het Reglement sloop, renovatie en groot onderhoud van 24 april 2018 en is tot stand gekomen in overleg en op basis van gekwalificeerd advies van de Stichting Huurdersparticipatieraad Trivire (hierna: HPT).

De samenwerkingsovereenkomst tussen de HPT en Trivire is van toepassing op dit Reglement.

Dit Reglement is van toepassing op huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd voor een zelfstandige woonruimte van Trivire. De huurders moeten op het gehuurde adres ingeschreven staan in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Dordrecht, Zwijndrecht of Hendrik-Ido-Ambacht en hun vaste verblijf hebben in de woning. Dit betekent dat dit Reglement niet geldt voor huurders met een tijdelijke huurovereenkomst. Huurovereenkomsten in het kader van de Leegstandswet vallen ook buiten dit Reglement.

In dit Reglement zijn de volgende zaken vastgelegd:

- overleg en informatie
- voorrangsverklaring en passende woning
- bereikbare woningvoorraad
- woonvoorkeuren en nieuwe woonruimte
- huuropzegging
- tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten
- zelf aangebrachte veranderingen en vergoedingenbeleid
- beheerplan
- overige zaken
- slotbepalingen
- begrippenlijst

Omdat dit Reglement voor alle huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd van een zelfstandige woning van Trivire geldt, heeft dit het karakter van een kader, in die zin dat voor projecten specifieke afspraken nodig blijven, zoals de specifieke afbakening van het projectgebied, de peildatum vanaf welk moment de huurder concreet rechten en plichten aan het Reglement kan ontlenen. Per project zal dit zogeheten realisatiebesluit genomen worden. Ook worden project-specifieke afspraken gemaakt, maatwerkafspraken die voor het project, naast de afspraken in dit Reglement, gelden en/of worden afgesproken. In de Wet Overleg Huurders Verhuurder heet dit 'Sociaal Plan'.

Verder zal er per project een 'populaire versie' van dit Reglement als onderdeel van de bewonerscommunicatie verschijnen waarin, naast de algemeen geldende zaken ook de eventuele projectafhankelijke zaken worden omschreven.

Dit Reglement van Trivire kwalificeert zich als het Reglement inzake het slopen en treffen van ingrijpende voorzieningen dat toegelaten instellingen (woningcorporaties) verplicht zijn op te stellen ingevolge artikel 55b van de Woningwet.

Inhoudsopgave

1. Algemene bepalingen
2. Procedures en communicatie
3. (Tijdelijke) Vervangende huisvesting
4. Onderhoud
5. Leefbaarheid
6. Vergoedingen
7. Slotbepalingen

1. Algemene bepalingen

Artikel 1 - Definities

In dit Reglement wordt verstaan onder:

Bewonerscommissie:	commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex en die voldoet aan onderdeel f, onder 2 ^o tot en met 4 ^o (Hst. 1, artikel 1g van de Wet op het overleg huurders verhuurder).
Bewonersprojectcommissie:	commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, die gedurende de looptijd van het project de belangen behartigt van huurders in dat wooncomplex en die voldoet aan onderdeel f, onder 2 ^o tot en met 4 ^o (Hst. 1, artikel 1g van de Wet op het overleg huurders verhuurder). Dit kan zijn een al bestaande bewonerscommissie, een huurderspanel, klankbordgroep etc.
Gemengd project:	een project dat meerdere werkzaamheden bevat die deels uit sloop, deels uit renovatie en/of deels uit groot onderhoud bestaan. Trivire zal bij gemengde projecten de werkzaamheden in het realisatiebesluit en de verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie (sloop/renovatie/groot onderhoud) uitsplitsen.
Groot onderhoud:	het uitvoeren van dringende samengestelde onderhouds- of vervangingswerkzaamheden, als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW op complexniveau.
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 één 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.
Inwisselbare punten:	punten waarmee huurders aan de hand van een door Trivire verstrekte menukaart werkzaamheden kunnen laten uitvoeren in hun woning. Denk daarbij onder meer aan klusuren, schoonmaakuren, verhuishulp etc.
Logeerwoning:	woning bedoeld voor huurders die tijdens de werkzaamheden liever niet in hun woning verblijven en zelf geen andere logeermogelijkheid hebben. De woning is gestoffeerd en gemeubileerd. Huurder kan hier gebruik maken van douche, toilet, keuken, woonkamer en slaapkamer.
Maatwerk:	afspraken met individuele huurder(s).
Modelwoning:	woning die is ingericht om huurder een idee te geven hoe de woning er na afronding van de werkzaamheden uitziet. Verhuurder richt de modelwoning tevens in voor het maken van individuele keuzes voor bijvoorbeeld tegels en keuken. De modelwoning kan tevens dienen als rustwoning.

Passendheid:	<p>de Woningwet bepaalt de kaders voor passendheid. Voor een passende woning geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De grootte van de woning staat in de juiste verhouding tot de omvang van het huishouden. - De huur van de woning staat in een juiste verhouding tot het huishoudinkomen van de huurder.
Project-specifieke afspraken:	Maatwerkafspraken die voor het project, naast de afspraken in dit Reglement, gelden en/of worden afgesproken. In de Wet Overleg Huurders Verhuurder heet dit 'Sociaal Plan'.
Realisatiebesluit:	<p>het definitieve besluit van Trivire tot het uitvoeren van een specifiek project dat sloop, renovatie en/of groot onderhoud inhoudt. In het realisatiebesluit wordt inhoudelijk niet ten nadele van de huurder van dit Reglement afgeweken, maar zal onder meer worden vastgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de specifieke afbakening van het projectgebied; - de peildatum vanaf welk moment de huurder concreet rechten en plichten aan het Reglement kan ontleen; - de vergoedingsregelingen; - een communicatieplan; - de tijdplanning waarin alle projectactiviteiten zijn opgenomen.
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 huurovereenkomst voor ten hoogste twee jaren, aangegaan met een huurder behorend tot een daartoe door de minister aangewezen groep;
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.
Richtlijnen Woonruimteverdeling:	toewijzing van woning vindt plaats volgens de Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling (zie website van het woningtoewijzingssysteem).
Rustwoning:	woning bedoeld voor huurders om even aan de overlast in de eigen woning te ontsnappen en gebruik te maken van voorzieningen die in de eigen woning tijdelijk niet gebruikt kunnen worden. De rustwoning is gestoffeerd en gemeubileerd. Huurder kan hier gebruik maken van douche, toilet, keuken en woonkamer. Voor de rustwoning worden voorafgaand aan de werkzaamheden gebruiksregels opgesteld.
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;
Sloopbesluit:	het definitieve besluit van Trivire tot sloop van één of meerdere woningen, dat door Trivire vervolgens schriftelijk aan de huurder(s) is medegedeeld. Hierin staat onder meer:

- 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;
- de vastgestelde verhuiskostenvergoeding(en).

Stadsvernieuwingsurgenten:	(ofwel SV-urgenten) Dit zijn stadsvernieuwingsurgenten die vanwege sloop gedwongen moeten uitverhuizen. In dit Reglement worden ze veelal “voorrangskandidaten” genoemd.
Stichting Huurdersparticipatieraad Trivire (hierna: HPT)	stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders van Trivire.
Verhuizing:	het overbrengen van de inboedel van de ene woning naar de andere woning.
Voorrangsverklaring:	de voorrang die de betreffende gemeente op grond van de Huisvestingsverordening aan de huurder verleent, als de huurder geherhuisvest moet worden omdat de huurder zijn woning als gevolg van sloop gedwongen moet verlaten.
Wisselwoning:	gestoffeerde woning bedoeld voor huurders die tijdens de renovatie niet in hun eigen woning kunnen blijven wonen en tijdelijk dienen te verhuizen.

Artikel 2 - Vaststelling en looptijd

Dit Reglement is vastgesteld door het bestuur van Trivire na overleg met de colleges van B en W van de gemeente(n) waarin Trivire actief is, te weten: Dordrecht, Zwijndrecht en Hendrik Ido Ambacht, en de HPT, die haar huurders vertegenwoordigt. Dit Reglement is geldig met ingang van deze vaststellingsdatum tot de datum waarop dit Reglement door een nieuw Reglement vervangen wordt.

Artikel 3 – Toepassingsgebied

- 3.1 Dit Reglement is van toepassing op alle regulier bewoonde zelfstandige huurwoningen van Trivire 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 realisatiebesluit volgt.
- 3.2 Huurders kunnen, onverminderd het voorgaande, slechts rechten doen gelden op basis van dit Reglement wanneer zij:
- beschikken over een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en;
 - in het gehuurde hun hoofdverblijf houden en;
 - niet op andere – niet enkel aan de sloop/renovatie gerelateerde – gronden hun woning dienen te verlaten¹.

¹ Hiermee wordt met name bedoeld op ontruiming, opzeggingen of ontbindingen die niets met de plannen tot sloop, renovatie of groot onderhoud te maken hebben. Dan valt te denken aan het niet-nakomen van de huurovereenkomst zoals tijdige huurbetaling en het veroorzaken van overlast.

2. Procedures en communicatie

Artikel 4 - Procedure algemeen

Trivire stelt huurders tijdig op de hoogte van haar voornemens tot het uitvoeren van sloop-, renovatie-, of groot onderhoudsplannen, voor zover deze plannen de huurders in kwestie rechtstreeks raken. Trivire 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 worden door de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) en de samenwerkingsovereenkomst die Trivire met de HPT heeft gesloten. Woningen waarbij het noodzakelijk is dat de bewoners uit verhuisd worden, zijn afgesproken en opgenomen in de Prestatie Afspraken Lange Termijn. Trivire zal bij gemengde projecten aangeven of de voorziene werkzaamheden vallen in de categorieën sloop, renovatie of groot onderhoud.

De communicatie met huurders is zodanig dat deze tegemoet komt aan de wensen en behoeften van de huurders en zal passend worden aangeboden (een mix van digitaal, persoonlijk contact en schriftelijk).

Artikel 5 - Informatieverstrekking uitvoering groot onderhoud

Huurder is gehouden om Trivire in de gelegenheid te stellen om groot onderhoud aan het gehuurde uit te voeren. In het geval van groot onderhoud, zal Trivire deze werkzaamheden minimaal 6 maanden van tevoren aankondigen. Daarbij zal Trivire de uit te voeren werkzaamheden omschrijven en de (voorlopige) planning van deze werkzaamheden vermelden.

Artikel 6 - Informatieverstrekking renovatie

- 6.1 Huurder is gehouden om Trivire in de gelegenheid te stellen om renovatie aan het gehuurde uit te voeren, als Trivire hem daartoe een redelijk voorstel doet. Bij complexgewijze renovatie – waarbij ten minste 10 woongelegenheden, die een bouwkundige eenheid vormen, betrokken zijn – is een voorstel van Trivire redelijk indien tenminste 70% van de betrokken huurders met het voorstel instemt.
- 6.2 Trivire zal in haar informatievoorziening duidelijk maken welke verbeteringen zij in het gehuurde zal doorvoeren, en zal daarbij aangeven of deze verbeteringen een huurverhoging met zich meebrengen. Ook zal Trivire 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 Trivire dit in haar voorstel uiteenzetten en zoveel mogelijk specificeren.
- 6.4 Indien optionele renovatiewerkzaamheden worden aangeboden, zal Trivire in haar voorstel duidelijk maken welke onderdelen 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 Trivire dit specificeren.
- 6.5 Trivire verzorgt voor alle betrokken huurders en de bewonerscommissie dan wel de bewonersprojectcommissie(en bij afwezigheid van laatstgenoemden, de HPT) een contactmoment in de vorm van een informatiebijeenkomst of een huisbezoek om hun wensen te inventariseren.
- 6.6 In haar voorstel zal Trivire aangeven of, en zo ja, op welke vergoedingen of andere maatregelen huurder aanspraak kan maken in het geval de voorgestelde renovatie doorgang vindt.
- 6.7 Zodra Trivire duidelijk 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 *Overleg met de bewoners(project)commissies en/of HPT*

- 7.1.1 Trivire informeert de betrokken bewoners(project)commissie(s) en/of de HPT uit eigen beweging schriftelijk over haar voornemen tot het slopen van woningen. Trivire geeft daarbij aan wat de beweegredenen zijn voor haar voornemens en welke gevolgen daaruit voor de betrokken huurders voortvloeien.
- 7.1.2 Het eerste lid van dit artikel geldt niet voor informatie, die het bedrijfsbelang van Trivire schaadt.
- 7.1.3 Trivire neemt geen definitief sloopbesluit zonder dat er voorafgaand overleg is gevoerd met de bewoners(project)commissie en/of HPT en er, volgens de genoemde termijnen in de samenwerkingsovereenkomst, advies is gevraagd aan de bewoners(project)commissie en/of HPT.
- 7.1.4 Als Trivire het uitgebrachte advies niet volgt, wordt dit binnen veertien dagen na ontvangst van het advies, schriftelijk aan de bewoners(project)commissie en/of HPT met duidelijke motivering meegedeeld.
- 7.1.5 In het geval dat er in een aan te wijzen sloopcomplex geen bewonerscommissie actief is, zal Trivire trachten om alsnog een bewoners(project)commissie op te richten. Als het niet mogelijk blijkt een bewoners(project)commissie op te richten, fungeert de HPT namens de bewoners van het complex als formele gesprekspartner voor Trivire.
- 7.1.6 De bewoners(project)commissie wordt geadviseerd en ondersteund door één of meerdere leden van de HPT.

7.2 *Informatie aan huurders*

- 7.2.1. De sloopplannen worden uiterlijk drie maanden voor begin van de herhuisvesting of zoveel eerder als mogelijk via nieuwsbrieven en/of bewonersavonden en via persoonlijke huisbezoeken aan de huurders toegelicht.
- 7.2.2. Trivire 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.
- 7.2.3. In het persoonlijk gesprek zal onder meer het volgende aan de orde komen:
- het nader informeren van de huurder over het besluit tot sloop of renovatie door Trivire;
 - het nader informeren van de huurder over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit Reglement;
 - of bewoner al ingeschreven staat als woningzoekende in het woningtoewijzingssysteem of ergens anders (buiten de regio);
 - het inventariseren van de woonvoorkeuren 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;
 - informatie over het sloopbesluit, de herhuisvestingsprocedure, de daaraan gekoppelde beëindiging van de huurovereenkomst en dit Reglement Tijdens het gesprek worden gegevens van het inkomen en de gezinssamenstelling gevraagd en worden de woonvoorkeuren en persoonlijke aandachtspunten van de huurders geïnventariseerd.
 - De huurder is verplicht zijn inkomensgegevens en het inkomen van eventuele mee-verhuizenden correct te overleggen. Daarvoor moet de huurder een kopie van de jaaropgave(n) overleggen en een inkomensverklaring van de belastingdienst. Deze verklaring kan worden opgevraagd bij de Belastingdienst.

Alle afspraken, gemaakt tijdens de individuele gesprekken, worden schriftelijk vastgelegd en door Trivire aan huurder bevestigd; zowel huurder als verhuurder tekenen deze voor akkoord.

- 7.2.4. Trivire zal huurder met informatie en tips ondersteunen bij het zoeken naar een nieuwe woning. Zie artikel 12.
- 7.2.5. Trivire zal overgaan tot het daadwerkelijk opzeggen van de huurovereenkomst, met inachtneming van de wettelijke termijnen en formaliteiten. Zie artikel 12.

Artikel 8 - Communicatie gedurende uitvoering

- 8.1 Trivire zorgt voor één of meer contactperso(o)n(en), 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 behulpzaam zijn bij alle procedures en regelingen.
- 8.2 De contactperso(o)n(en) van Trivire is/zijn tijdens de gebruikelijke kantooruren goed en laagdrempelig bereikbaar per telefoon en per e-mail. Huurders worden door de contactperso(o)n(en) van Trivire goed voorgelicht over wat zij tijdens de ingreep kunnen verwachten en wat het uiteindelijke resultaat zal zijn.
- 8.3. De huurders worden regelmatig door middel van bijvoorbeeld 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, of waar geen groot onderhoud plaatsvindt, worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast.
- 8.4 Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden is gedurende de gebruikelijke arbeidstijden van de aannemer een telefoonnummer van de aannemer open voor vragen en klachten van de huurders.

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

- 9.1 Gelet op de naderende sloop van de woningen moeten de huurders hun woningen leeg, schoon en onbeschadigd aan Trivire opleveren. Dit in verband met mogelijke tijdelijke verhuur van de leegkomende woningen.
- 9.2 In het geval van groot onderhoud of renovatie die niet mogelijk is in bewoonde staat, zal in de informatievoorziening, na een zorgvuldige afweging 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 Trivire dient op te leveren.
- 9.3 In geval van groot onderhoud of renovatie waarbij huurder in de woning kan verblijven, zal in de informatievoorziening 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.
- 9.4 Huurders die zelf hun huurovereenkomst opzeggen op een datum gelegen vóór de in het realisatiebesluit vast te stellen peildatum, kunnen geen rechten aan dit Reglement ontlenen en dienen de woning op te leveren in verhuurbare staat, conform hun huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene huurvoorwaarden.

3. (Tijdelijke) Vervangende huisvesting

Artikel 10 - Uitgangspunten vervangende huisvesting

- 10.1 Bij groot onderhoud en renovatie die mogelijk is in bewoonde staat, kan huurder geen aanspraak maken op een aanbod van Trivire voor al dan niet tijdelijke vervangende huisvesting. Uitsluitend voor renovatie die niet mogelijk is in bewoonde staat, alsmede voor sloop, is een dergelijk aanbod mogelijk.
- 10.2 Bij groot onderhoud in bewoonde staat kan verhuurder, als er een woning in het projectgebied opgezegd is, deze vrijhouden als modelwoning, rustwoning, logeerwoning of een combinatie van deze drie, afhankelijk van het project.
- 10.3 Uitzonderingen zijn slechts mogelijk op basis van maatwerk.

Artikel 11 - Tijdelijke huisvesting in geval van renovatie

- 11.1 Tijdelijke huisvesting wordt -indien nodig- per project geregeld, dit maakt onderdeel uit van de project specifieke afspraken of er worden individuele maatwerkafspraken gemaakt.
- 11.2 ***Dubbele maandhuur***
De huurder die door renovatie zijn woning moet verlaten, wordt niet geconfronteerd met een dubbele maandhuur, mits de huurder binnen een maand vanaf de datum huuringang van de nieuwe woning, na schriftelijke huuropzegging, de sleutels van de oude woning bij Trivire heeft ingeleverd. De huur van de oude woning vervalt vanaf de datum huuringang van de nieuwe woning. De huurder heeft dan een maand de tijd om te verhuizen naar de nieuwe woning.

Artikel 12 - Herhuisvesting bij sloop

12.1 *Voorrangsverklaring (stadsvernieuwingsvoorrang)*

- 12.1.1 De huurders die wonen in een te slopen complex ontvangen, nadat de sloopplannen zijn goedgekeurd, stadsvernieuwingsvoorrang. Met deze voorrangsverklaring kunnen zij voor de per project afhankelijke duur met voorrang op het vrijkomende woningaanbod in de Drechtsteden reageren. Nadere afspraken over de woonruimteverdeling zijn te vinden in de Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling.
- 12.1.2 De voorrangsverklaring heeft tot doel de huurder definitief te laten verhuizen zonder gebruik te maken van een wisselwoning of een tijdelijke woning.
- 12.1.3 Trivire zorgt er voor dat de huurder een voorrangsverklaring krijgt. Ook ondersteunt zij waar nodig de huurder bij de inschrijving in het woningtoewijzingssysteem. De kosten van inschrijving in het woningtoewijzingssysteem en eventuele verlengingskosten worden door Trivire betaald.
- 12.1.4 Op de voorrangsverklaring staat vermeld voor welke type woning(en) men met voorrang in aanmerking komt.

12.2 *Passende woning*

- 12.2.1 De woning moet volgens de Richtlijnen Woonruimteverdeling passend zijn naar inkomen en gezinssamenstelling.
- 12.2.2 Voor zover van toepassing kan medische noodzaak (bepaald door WMO) als aanvullend profiel worden toegekend.
- 12.2.3 Trivire is verplicht zich te houden aan de regels van 'passend toewijzen', zoals bedoeld in artikel 46, tweede lid van de Woningwet. Dit betekent dat herhuisvestingskandidaten met een laag inkomen alleen mogen worden geherhuisvest in goedkope, en herhuisvestingskandidaten met een hoog inkomen alleen in duurdere huurwoningen.

12.2.4 Herhuisvestingskandidaten met een inkomen dat hoger is dan de grens waaronder nog recht op huurtoeslag bestaat komen in aanmerking voor het huren van een woning in de sociale huursector. Trivire volgt hierin de Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling Drechtsteden.

12.3 Op zoek naar nieuwe woonruimte

12.3.1 De huurder reageert zelf met behulp van zijn voorrangsverklaring op het woningaanbod om zo passende woonruimte te kunnen vinden.

12.3.2 Als bij het huisbezoek blijkt dat een huurder weinig zelfredzaam is en bijvoorbeeld niet in staat is om zelf het woningtoewijzingssysteem te reageren op woningen, gaat Trivire actief voor deze huurder bemiddelen. Dit geldt ook voor situaties waarbij uit de inventarisatie blijkt dat de zoekvraag niet eenvoudig te realiseren is.

12.3.3 Wanneer blijkt dat het traject zoals genoemd in lid 2 van dit artikel niet tot andere woonruimte leidt, activeert Trivire uiterlijk drie maanden voor de geplande sloopdatum de bemiddeling.

Als de huurder niet in staat is gebleken om zelfstandig woonruimte te vinden, krijgt de huurder maximaal drie passende woningen aangeboden.

12.4 Formele huuropzegging

12.4.1 Trivire zegt uiterlijk zes maanden voor de geplande sloopdatum de huurovereenkomsten met de betreffende huurders op wegens dringend eigen gebruik met inachtneming van de opzegtermijn van zes maanden. De huurder wordt gevraagd schriftelijk akkoord te gaan met deze huuropzegging.

12.4.2 Wanneer de huurder niet binnen zes weken na de huuropzegging schriftelijk verklaart hiermee akkoord te gaan, wendt Trivire zich tot de rechter met de vordering de huurovereenkomst te beëindigen en de woning te ontruimen.

12.5 Huurprijsbevrozing

12.5.1 Vanaf het moment dat een complex is aangewezen tot actiegeried en de herhuisvesting in een gebied van start is gegaan, worden de huren in het complex bevroren en niet meer verhoogd tijdens de jaarlijkse huurverhoging.

12.5.2 In de uitzonderlijke situatie dat de sloop van een complex wordt uitgesteld, maar huurders wel met voorrang mogen verhuizen, is het toepassen van een jaarlijkse huurverhoging niet toegestaan. Hierover voert Trivire jaarlijks voorafgaand aan de jaarlijkse huurverhoging overleg met de bewonerscommissie en HPT.

12.6 Huurovereenkomsten met bijzondere voorwaarden

12.6.1 Huurders met een huurovereenkomst met bijzondere voorwaarden, moeten voor een nieuwe woning weer een huurovereenkomst met diezelfde voorwaarden accepteren.

12.6.2 Deze huurders kunnen niet vrij reageren op het woningaanbod. Trivire bemiddelt actief voor deze huurders.

12.7 Lopende rechtszaken

Huurders waartegen een gerechtelijke procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde loopt, hebben geen recht op een vervangende woonruimte, tenzij de huurder door de rechter in het gelijk wordt gesteld en de vorderingen van Trivire worden afgewezen.

12.8 Tijdelijke verhuur of in gebruik geven van te slopen woningen

12.8.1 Wanneer een huurder de te slopen woning verlaten heeft, kan deze woning in het kader van de leefbaarheid tijdelijk worden verhuurd of in tijdelijk gebruik worden gegeven aan derden. Bewoning door huishoudens met één of meer minderjarigen is niet toegestaan.

12.8.2 Per project zal worden bepaald hoe de eventuele tijdelijke bewoning wordt vormgegeven.

12.9***Dubbele maandhuur***

De huurder die door sloop zijn woning moet verlaten, wordt niet geconfronteerd met een dubbele maandhuur, mits de huurder binnen een maand vanaf de datum huuringang van de nieuwe woning, na schriftelijke huuropzegging, de sleutels van de oude woning bij Trivire heeft ingeleverd. De huur van de oude woning vervalt vanaf de datum huuringang van de nieuwe woning. De huurder heeft dan een maand de tijd om te verhuizen naar de nieuwe woning.

4. Onderhoud

Artikel 13 - Onderhoud na besluit tot sloop en renovatie

- 13.1 Vanaf het moment dat Trivire 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 Trivire kan van het voorgaande afwijken indien in de woning op aantoonbare medische gronden per direct aanpassingen noodzakelijk zijn én er op dat tijdstip op korte termijn geen geschikte alternatieve woonruimte voorhanden is.
- 13.3 Trivire zal in de periode vanaf de bekendmaking tot sloop of renovatie alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uitvoeren conform de regels van het normale klachtenonderhoud. Trivire 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 het einde van de contracttermijn 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.

5. Leefbaarheid

Artikel 14 - leefbaarheid

- 14.1 Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van de voorgenomen sloop in voor leefbaarheid van buurten en complexen.
- 14.2 Verhuurder streeft ernaar de woningen zo lang als mogelijk te laten bewonen, bijvoorbeeld op basis van huurovereenkomsten naar hun aard van korte duur, op grond van de Leegstandswet dan wel bruikleenovereenkomsten. Woningen worden pas dichtgeplankt als tijdelijke bewoning niet (meer) mogelijk is en/of als ze binnen afzienbare tijd worden gesloopt.
- 14.3 Verhuurder maakt afspraken met de politie, de gemeente en andere partijen over inzet van personeel en maatregelen om de veiligheid te garanderen en te voorkomen dat de buurt vervuult. Indien nodig overlegt verhuurder met de bewoners(project)commissie over de leefbaarheid. Als het niet mogelijk blijkt een bewoners(project)commissie op te richten, fungeert de HPT namens de bewoners van het complex als formele gesprekspartner voor Trivire, mits de huurders van het complex deze vertegenwoordiging vanuit de HPT onderschrijven.
- 14.4 **Beheerplan**
Ook tijdens de periode van herhuisvesting, sloop en nieuwbouw moet de buurt leefbaar en veilig blijven. Voor de huurders die later verhuizen en voor andere wijkbewoners wordt in dit verband vastgelegd dat er per sloopgebied een beheerplan wordt opgesteld.
- 14.4.1 Trivire en de betreffende gemeente stellen in samenwerking met betrokken bewoners/bewoners(project)commissie (en bij afwezigheid met de HPT, mits de huurders van het complex deze vertegenwoordiging vanuit de HPT onderschrijven) voor ieder sloopgebied een beheerplan op. Het beheerplan wordt jaarlijks met hiervoor genoemde partijen besproken en zo nodig geactualiseerd.
- 14.4.2 Het beheerplan omvat maatregelen die bijdragen aan de leefbaarheid, zowel in de periode van herhuisvesting, als in de periode van de uitvoering van de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden. Daarbij gaat het om zaken als:
- tijdelijke verhuur van leeggekomen sloopwoningen;
 - extra dienstverlening in de vorm van toezicht en onderhoud aan de woningen en woongebouwen totdat de werkzaamheden starten en het plaatsen van afvalcontainers e.d.;
 - extra aandacht voor vandalisme, inbraak en afsluiting van woningen;
 - extra aandacht voor veiligheid, zoals verlichting, het plaatsen van bouwhekken, afsluiten van gas en elektra en het reguleren van (bouw)verkeer;
 - beheer van de woonomgeving: het beperken van overlast als gevolg van lawaai, (bouw)verkeer en bouwactiviteiten en het beheer van parkeer-, speel- en groenveranderingen tijdens de werkzaamheden.
- 14.4.3 In het beheerplan wordt ook vastgelegd wie de regie en de eindverantwoordelijkheid heeft voor de diverse maatregelen en welk budget wordt gereserveerd.
- 14.4.4 Alle betrokken partijen doen hun uiterste best om de leefbaarheid zo optimaal mogelijk te houden.

6. Vergoedingen

In z'n algemeenheid geldt dat er geen 'stapeling' van vergoedingen mogelijk is voor de in dit hoofdstuk genoemde vergoedingen.

Artikel 15 - Vergoedingen algemeen

- 15.1 *Tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten*
- 15.1.1 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 verhuurder. Of huurder aanspraken heeft, en zo ja welke, hangt af van de omstandigheden van de situatie. Verhuurder zal huurder in het licht van die omstandigheden in het Sociaal Plan behorend bij het realisatiebesluit een afgewogen vergoedingsregeling aanbieden. Het afwegen van de vergoeding waarop huurder aanspraak 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.
- 15.1.2 Verhuurder 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 dit hoofdstuk van dit Reglement aanspraak kan maken.
- 15.1.3 Voor zover de in het Sociaal Plan behorende bij het realisatiebesluit opgenomen vergoedingen de wettelijke verplicht minimale vergoedingen te boven gaan – wat in het realisatiebesluit 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 Verhuurder.
- 15.1.4. *Projectspecifieke Afspraken*
Trivire maakt gebruik van een Checklist Projectspectieke Afspraken om tegemoet te komen aan het maatwerk dat nodig is binnen een complex. Deze checklist is samen met de HPT opgesteld.

Artikel 16 – Ongemakkenvergoeding

- 16.1 Trivire spant zich in om overlast gedurende de uitvoering van de werkzaamheden in bewoonde staat te beperken. Het uitvoeren van werkzaamheden waarop dit Reglement ziet, gaat voor de huurder naar zijn aard mogelijk gepaard met overlast en/of mogelijke kosten in verband met bijvoorbeeld het vernieuwen van de stoffering. Voor de eventuele overlast en herinrichtingskosten kan Trivire een ongemakkenvergoeding aanbieden. Richtlijn hierbij is het met de HPT afgestemde Ongemakkenbeleid.
- 16.2 Ieder huishouden ontvangt hetzelfde aantal inwisselbare punten dat zij aan de hand van een door Trivire aangeboden menukaart kan besteden. Punten die niet worden besteed kunnen niet worden omgezet in baar geld.

Artikel 17 - Verhuiskostenvergoeding bij renovatie/sloop

- 17.1 Indien het noodzakelijk is om (tijdelijk) te verhuizen ten gevolge van renovatie of sloop van het gehuurde, zal Trivire huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten.
- 17.2 De hoogte van deze vergoeding zal worden bepaald in het realisatiebesluit dat ziet op de renovatie-/sloopwerkzaamheden 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 7:275 lid 4 BW vastgestelde bedrag en bedraagt € 6.095 (prijsspeil 2019). De verhuiskostenvergoeding kan voor zelfstandige woonruimte niet in het nadeel van huurder afwijken van dit bedrag.
De bijdrage is bij ministeriële regeling door de minister belast met de zorg voor de volkshuisvesting vastgesteld en wordt jaarlijks voor 1 maart gewijzigd voor zover de consumentenprijsindex daartoe aanleiding geeft.

- 17.3 Huurder kan per renovatie-/sloopproject, als omschreven in het toepasselijke realisatiebesluit, slechts éénmaal aanspraak maken op deze tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten, ongeacht het aantal keren dat hij verhuist.
- 17.4 In het realisatiebesluit zal worden bepaald dat de verhuiskostenvergoeding bedoeld in dit artikel in twee of meer termijnen wordt uitbetaald aan de huurder.
In geval van sloop: de eerste helft van de bijdrage wordt door Trivire uitbetaald, zodra de huurder een nieuwe woning definitief heeft geaccepteerd en de huur van de oude woning heeft opgezegd. De tweede helft van de bijdrage wordt door Trivire uitbetaald, zodra de huurder de te slopen woning volgens de voorwaarden aan Trivire heeft opgeleverd en de sleutels heeft ingeleverd.

Artikel 18 - Vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

18.1 Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen voorafgaande aan de uit te voeren werkzaamheden of sloop.

18.2 *Zelf aangebrachte veranderingen bij sloop*

Het algemene beleid van Trivire met betrekking tot zelf aangebrachte veranderingen is van toepassing bij huurders die moeten verhuizen wegens sloop van hun woning. Huurders ontvangen bij het huisbezoek de Regeling Zelf Aangebrachte Veranderingen bij Trivire. In aanvulling op dit beleid zijn de volgende punten van toepassing:

- huurders hoeven de door hen zelf aangebrachte veranderingen niet te verwijderen bij het verlaten van de woning, tenzij het om brandgevaarlijke of andere onveilige veranderingen gaat.
- als door het achterlaten van de zelf aangebrachte verandering de sloopkosten stijgen, moet de huurder alsnog de zelf aangebrachte verandering(en) zelf verwijderen.

18.3 *Vergoedingenbeleid bij sloop*

18.3.1 De regeling Zelf Aangebrachte Veranderingen bij Trivire is leidend.

18.3.2 Als een huurder volgens de wet en volgens de voorschriften en het beleid van Trivire zelf een verandering heeft aangebracht en hier toestemming van Trivire voor heeft aangevraagd en gekregen, zal hij Trivire vragen om een tegemoetkoming in de restwaarde.

18.3.3 In de regeling Zelf Aangebrachte Veranderingen bij Trivire staat beschreven bij welke zelf aangebrachte veranderingen en onder welke voorwaarden eventueel een vergoeding kan worden uitgekeerd.

18.3.4 Als er geen toestemming voor een zelf aangebrachte verandering is aangevraagd en verkregen, keert Trivire geen vergoeding uit.

18.3.5 Er wordt geen vergoeding verstrekt voor wandbekleding en vloerbedekking.

18.3.6 De hoogte van een eventuele vergoeding wordt gebaseerd op de ouderdom van de verandering, de technische staat, de mate van slijtage en de gepleegde investering (materiaalkosten).

18.3.7 De ouderdom van de verandering en de gepleegde investering (materiaalkosten) moeten door de huurder aannemelijk worden gemaakt. De huurder kan hiervoor bijvoorbeeld aankoopbonnen van de gebruikte materialen, voorzien van datum, gebruiken.

18.3.8 Om de hoogte van de vergoeding te bepalen wordt een afschrijving gehanteerd, die afhankelijk is van de aangebrachte verandering (zie verder de regeling Zelf Aangebrachte Veranderingen bij Trivire).

18.4 *Vergoedingenbeleid bij renovatie/groot onderhoud*

In geval van renovatie of groot onderhoud, ten gevolge waarvan door de huurder aangebrachte ZAV's al dan niet tijdelijk verwijderd moeten 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 kan een beroep op de hardheidsclausule worden gedaan, doch enkel voor zover deze aanpassingen zijn gedaan met toestemming van Trivire en passen binnen de bij Trivire geldende ZAV-regeling.

Artikel 19 - Overige vergoedingen en hulp in natura

Uitgangspunt is dat de huurders zelf hun verhuizing regelen. Als huurders hier echter niet toe in Staat zijn, kunnen de medewerkers van Trivire hulp bieden via advies en begeleiding. Ook kunnen huurders gebruik maken van de inwisselbare punten volgens de aangeboden menukaart. De medewerkers van Trivire voeren individuele gesprekken met alle huurders die moeten verhuizen. Tijdens deze gesprekken worden ook de mogelijke aandachtspunten bij de feitelijke verhuizing doorgenomen. In overleg met de huurder levert Trivire waar nodig maatwerk om deze problemen op te lossen.

Artikel 20 – Terugkeer bij Sloop – Nieuwbouw

De mogelijkheden van terugkeer bij sloop –nieuwbouw zijn opgenomen in de Vixsie terugkeer bij Sloop-Nieuwbouw', welke is vastgesteld na een positief advies van de HPT.

7. Slotbepalingen

Artikel 20 - Geschillenregeling

- 20.1 Bij een verschil van mening tussen een individuele huurder en Trivire over de toepassing van dit Reglement kan de huurder een beroep doen op de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland. De commissie toetst de zorgvuldigheid van de door Trivire gevolgde procedure en of de uitgangspunten van dit Reglement goed en zorgvuldig zijn toegepast.
- 20.2 Voor meer (inhoudelijke) informatie over de Geschillenregeling Wonen en de Geschillencommissie verwijzen we naar www.GCWZH.nl.

Artikel 21 - Hardheidsclausule

- 21.1 Als dit Reglement voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon Trivire verzoeken in zijn of haar geval van dit Reglement of de 'populaire versie' van het betreffende project af te wijken. Trivire neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.
- 21.2 Trivire legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten.
Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit Reglement.

21.3 Evaluatie

Twee jaar na vaststelling van dit Reglement vindt een evaluatie plaats. Bij deze evaluatie zijn Trivire en de HPT Trivire betrokken.

Elke twee jaar daarna wordt -op initiatief van de HPT- dit herhaald en is er de mogelijkheid tot aanpassing van de regeling. Bij zwaarwegende en urgente zaken toont Trivire zich bereid een tussentijdse aanpassing van dit Reglement te overwegen.

De tekst van dit Reglement is door het bestuur van Stichting Trivire vastgesteld op 31 december 2019.