Omgangscode

Herstructurering, renovatie en groot onderhoud

januari 2025

tbv wonen

Omgangscode Herstructurering, renovatie & groot onderhoud

Ingangsdatum januari 2025

Een generieke regeling van rechten, plichten en omgangsvormen van huurders
bij herstructurering, renovatie en groot onderhoud

Overeengekomen tussen **TBV Wonen** en haar huurdersorganisatie **TBV Wonen/Samen**

3 februari 2025

Inhoudsopgave

Omgangscode Herstructurering, renovatie & groot onderhoud 1
Inhoudsopgave 3
1 Inleiding 4
1.1 Algemene uitgangspunten 5
2 Herstructurering 7
2.1 Algemene uitgangspunten 7
2.2 Afspraken over organisatie van het proces, overleg en informatie 7
2.2.1 Communicatie 9
2.2.2 Leefbaarheid 9
2.3 Sociaal plan bij herstructureringsprojecten 10
2.3.1 Algemeen: procedure mededeling tot sloop 10
2.3.2 Procedure bij herhuisvesting 11
2.3.3 Verkoop van bestaande woningen (geen nieuwbouw) 14
2.3.4 Regelingen bij herstructurering 14
3 Groot onderhoud en renovatie 15
3.1 Algemene uitgangspunten 15
3.2 Afspraken over organisatie van het proces, overleg en informatie 16
3.2.1 Procedure algemeen 16
3.2.2 Communicatie en informatieverstrekking 18
3.3 Regelingen voor huurders bij renovatie en/of groot onderhoud 18
3.3.1 Tijdelijke huisvesting bij groot onderhoud en renovatie 19
3.3.2 Vergoedingsregelingen bij renovatie en groot onderhoud 21
3.3.3 Regeling voor ongemakkenvergoeding bij groot onderhoud en renovatie in bewoonde staat 21
3.3.4 Regeling voor verhuiskostenvergoeding bij renovatie 23
24
3.3.5 Regeling voor vergoeding van herinrichtingskosten bij groot onderhoud in bewoonde staat en renovatie in bewoonde staat 24
Bijlage 1 Begripsbepalingen 26
Bijlage 2 Huurgewenningsregeling 30
Bijlage 3 Financiële regelingen bij herhuisvesting 32
Bijlage 4 Maatwerk voor knelgroepen bij herstructurering 34
Bijlage 5 Ongemakkenvergoeding bij groot onderhoud en renovatie in bewoonde staat 35
Bijlage 5 Herinrichtingskosten bij groot onderhoud en renovatie in bewoonde staat 37
Bijlage 6 Tarieven omgangscode 38
Ondertekening 39

1 Inleiding

Voor u ligt de Omgangscode Herstructurering, Renovatie en Groot Onderhoud voor de huurders van **TBV Wonen**. Deze regeling is overeengekomen tussen **TBV Wonen** en haar huurdersorganisatie **TBV Wonen/Samen**.

Deze omgangscode is het resultaat van overleg in 2024 tussen Alwel, Laurentius, TBV Wonen, Tiwos en WonenBreburg en de betreffende huurdersorganisaties. Ook is de voorgestelde omgangscode besproken met de gemeenten in het werkgebied van de corporaties. Deze omgangscode is tevens bedoeld als reglement in het kader van sloop en het treffen van ingrijpende voorzieningen als bedoeld in artikel 55b Woningwet.

Doelstelling
Het is van belang dat huurders in een vroeg stadium van het project duidelijkheid krijgen over hun eventuele betrokkenheid bij het proces en hun eventuele rechten en plichten, onder meer als het gaat om begeleiding, financiële vergoedingen en faciliteiten. Daartoe is door de corporaties in overleg met haar huurdersorganisaties deze generieke regeling opgesteld waarin de basis voor de rechten en plichten van de betrokken partijen zijn vastgelegd.

Elk project is uniek
Elke project met betrekking tot herstructurering, sloop, renovatie en groot onderhoud is uniek - per regio maar ook bij eenzelfde verhuurder per project - en vraagt een eigen benadering en organisatie. Als directe betrokkenen hebben bewoners recht om betrokken te worden en mee te praten en adviseren als het gaat om de keuzes die worden gemaakt waar zij een direct belang bij hebben. De plannen zullen in overleg met hen gemaakt worden en de aanwezige bewonersvertegenwoordiging zal in staat worden gesteld om zich daarin door eigen deskundigen te laten bijstaan.

Geldigheid
Deze Omgangscode geldt vanaf de datum van ondertekening tot de datum waarop de Omgangscode door een nieuwe Omgangscode wordt vervangen. De Omgangscode geldt alleen voor projecten die na de datum van ondertekening van start gaan (= eerste communicatie) en niet voor lopende projecten. De betrokken partijen kunnen jaarlijks voorstellen om in gesprek te gaan over wijziging van de Omgangcode.

Indexering van de bedragen
Alle bedragen worden jaarlijks in principe per 1 maart geïndexeerd. Hiervoor gebruiken we de volgende kengetallen:

- Voor de ongemakkenvergoeding en de vergoedingen voor wandafwerking, vloerafwerking en gordijnen: de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS
- Voor de verhuis- en inrichtingskosten zelfstandige eenheden: de wettelijk bepaalde bedragen van de Rijksoverheid
- Voor de investeringsbedragen groot onderhouds- en renovatieprojecten: de bouwkostenindex CPB over het voorgaande jaar, zoals opgenomen in de leidraad economische parameters dPi WSW
- Voor de inkomensgrenzen huurgewenning: de inkomensgrenzen passend toewijzen.

De actuele bedragen worden jaarlijks gecommuniceerd aan de huurdersvertegenwoordiging.

Hardheidsclausule
Als deze omgangscode voor een huurder aantoonbare 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 corporatie schriftelijk verzoeken in zijn of haar geval van de omgangscode af te wijken. De corporatie neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder medegedeeld. De verhuurder legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van de omgangscode

Geschillenregeling
Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze omgangscode kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de geschillencommissie woningcorporaties regio Midden-Brabant (Tilburg) of de Stedelijke Geschillencommissie (Breda).

1.1 Algemene uitgangspunten

a. De corporatie streeft ernaar om huurders tijdig 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. Verhuurder streeft er eveneens naar om haar huurders dan wel bewonerscommissies naar redelijkheid (te) betrekken bij deze plannen, binnen de kaders die daarvoor gegeven worden door de Wet op het overleg

huurders verhuurder (WOHV) en de eventuele samenwerkingsovereenkomst die verhuurder met de huurdersorganisatie(s) heeft gesloten. De corporatie zal bij gemengde projecten zo duidelijk mogelijk aangeven of de voorziene werkzaamheden vallen in de categorieën sloop, renovatie of (groot) onderhoud. Dit om het juridische kader duidelijk te maken, draagvlak te creëren en de visie van de huurders(vertegenwoordiging)op te halen.

b. Vanaf het moment dat de corporatie in een projectplan 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, maar dan alleen voor de te renoveren onderdelen van het gehuurde.
   De corporatie kan anders beslissen indien in de woning op aantoonbare medische gronden meteen aanpassingen noodzakelijk zijn én er op dat tijdstip op korte termijn geen geschikte andere woonruimte voorhanden is.
c. De corporatie zal in de periode vanaf de bekendmaking van een projectplan tot sloop of renovatie alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uitvoeren conform de regels van haar normale klachtenonderhoud. De corporatie houdt zich het recht voor om, bij sloop van het gehuurde, binnen de periode van zes maanden voorafgaande aan de concrete sloop van de woning, alleen noodreparaties uit te voeren, en alleen die werkzaamheden te doen die noodzakelijk zijn om de woning veilig en wind- en waterdicht te houden. In deze gevallen zal de verhuurder hierover altijd met de betreffende huurder overleggen.

2 Herstructurering

Wanneer de kwaliteit van de woningen in een wijk of de leefbaarheid van buurten te zeer achteruitgaat, kan een corporatie besluiten tot herstructurering. In dit hoofdstuk stellen we de uitgangspunten vast voor het betrekken van bewoners en voor het komen tot een plan van herstructurering.

2.1 Algemene uitgangspunten

a. Bij de herstructurering van wijken en buurten is de herontwikkeling en de toekomstige leefbaarheid van de wijk en buurt het vertrekpunt. De corporatie en de gemeente streven ernaar te voorkomen dat wijken en buurten in de stad ontstaan, waar problemen zich zodanig opstapelen dat mensen er niet meer willen wonen.
b. Het doel van de herstructurering is om de fysieke samenstelling, het sociale en het economische klimaat van de buurt of wijk te versterken. De belangen van de zittende bewoners worden in redelijkheid meegewogen.
c. Bij de uitvoering van het herstructureringsproces streven alle betrokkenen naar toepassing van duurzame oplossingen en maatregelen, die ecologisch verantwoord zijn, voor zover dit (huur)prijstechnisch haalbaar is.
d. De corporatie en de huurdersvertegenwoordiging zetten zich bij het herstructureringsproces in voor een permanente samenwerking gericht op het duurzaam verbeteren van de leefbaarheid van het complex, de buurt of de wijk en betrekken de gemeente en de bewoners van huur- en koopwoningen hierbij.
e. Huurder blijft tot de overeengekomen 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.

2.2 Afspraken over organisatie van het proces, overleg en informatie

Geen wijk of buurt is hetzelfde. Elk herstructureringsproject is uniek en vraagt daardoor een eigen benadering en organisatie. Dit hoofdstuk beschrijft de ontwikkeling van een projectplan op hoofdlijnen, maar vormt geen verplicht kader. Afhankelijk van de situatie kunnen de betrokken partijen in overleg voor een andere uitwerking van het proces kiezen.

Bij de ontwikkeling van een projectplan worden de volgende fases onderscheiden:

1. De initiatieffase

De initiatieffase start met het besluit van de corporatie om voor een bepaald woongebied of wooncomplex een projectplan te ontwikkelen. De inhoud van de plannen staat op dat moment nog niet vast.

De huurdersorganisatie wordt, conform de afspraken in de participatie-, samenwerkingsovereenkomst en/of de overlegwet, geïnformeerd over de herstructureringsplannen. In deze fase worden afspraken gemaakt over de organisatievorm, de rolverdeling van partijen, het tijdspad en de eventuele inschakeling van externe deskundigen in het proces. Daarnaast zullen afspraken worden gemaakt over het faciliteren van de bewoners-vertegenwoordiging in het proces.

De corporatie en de huurdersorganisatie(s) vinden het belangrijk om bewoners in een vroeg stadium te betrekken. Bestaat in de wijk, buurt of het complex (nog) geen bewonerscommissie, dan spannen de corporatie en de huurdersorganisatie zich in om in overleg met de bewoners een bewonerscommissie of klankbordgroep op te richten. Deze bewonerscommissie of klankbordgroep kan ook een projectcommissie zijn die uitsluitend wordt opgezet voor het herstructureringsproject. Deze projectcommissie kan de huurdersorganisatie raadplegen voor advies en ondersteuning.

Het formele adviesrecht ligt volgens de Wet op het overleg huurders en verhuurder bij ofwel een bewonerscommissie die voldoet aan de vereisten genoemd in de wet ofwel bij de huurdersorganisatie. De huurdersorganisatie betrekt naar redelijkheid de klankbordgroep of projectcommissie bij het geven van haar advies.

2. De planontwikkelingsfase

In deze fase stellen de bewonersvertegenwoordiging en de corporatie samen het sociaal plan en het communicatieplan vast. Het definitieve besluit over de inhoud en de uitvoering van het project, het sociaal plan en het communicatieplan ligt bij de corporatie, rekening houdend met de adviezen, voorwaarden en eisen van de andere betrokken partijen in het proces, waaronder de bewonersvertegenwoordiging en de gemeente.

3. De uitvoeringsfase

Tijdens de uitvoering van het project blijft de bewonersvertegenwoordiging betrokken bij het proces. De corporatie overlegt regelmatig met hen over het verloop van de uitvoering.

In deze fase kunnen de rechtstreeks betrokken huurders na de ontvangst van de persoonlijke, schriftelijke sloopmededeling gebruik maken van de regelingen in het sociaal plan. Zij kunnen daarbij rekenen op begeleiding van de corporatie.

4. De evaluatiefase
In deze fase bespreken de betrokken partijen het verloop van het project en voeren een eindevaluatie uit.

2.2.1 Communicatie

In de planontwikkelingsfase van ieder project wordt een communicatieplan opgesteld om de betrokkenen zo goed mogelijk te informeren.
In het communicatieplan neemt de corporatie tenminste de volgende onderdelen op:

- Communicatiedoelen: wat willen we bereiken met communicatie?
- Doelgroepen: wie willen we bereiken?
- Strategie: hoe bereiken we het communicatiedoel? Welke stappen moeten we ondernemen, zowel op korte als lange termijn)
- In te zetten middelen: wat gebruiken we om het doel te bereiken? (Waaronder in ieder geval algemene informatiebijeenkomst, enquêtes, nieuwsbrieven, huisbezoeken, spreekuren, inrichten werkbureau, afspraken over overleg met Commissies van Huurders)
- Organisatie: wie doet wat?
- Planning: welke actie gebeurt wanneer en door wie?

2.2.2 Leefbaarheid

Ondertekenaars zetten zich in voor de leefbaarheid (en uitstraling) van de wijk en stimuleren andere betrokken partijen hierin. De corporatie neemt het initiatief voor het oprichten van een werkgroep leefbaarheid.

Om de leegstaande woningen er bewoond uit te laten zien kan de corporatie maatregelen nemen. De corporatie kan bijvoorbeeld aan de bewoner vragen of deze bereid is om in het kader van leefbaarheid spullen in hun woning achter te laten. In dit geval zorgt de corporatie ervoor dat deze spullen worden verwijderd en afgevoerd, tenzij met de huurder anders wordt afgesproken.

De corporatie neemt daar waar nodig maatregelen om de veiligheid te waarborgen. Zij is voor klachten, overlast en calamiteiten bereikbaar via vaste contactpersonen en/ of een vast telefoonnummer.

Tijdelijke huurcontracten als middel
Om onder meer de leefbaarheid te borgen, kan de corporatie besluiten

woningen binnen het herstructureringsplan te verhuren op basis van tijdelijke huurcontracten. De corporatie zal dit met de betreffende bewonersvertegenwoordiging bespreken. Besluit de corporatie om de woningen niet tijdelijk te verhuren (of in gebruik te geven), of is dit niet mogelijk, dan houden de woningen in elk geval zo lang mogelijk een bewoonbaar uiterlijk. Deze leegstaande woningen worden afgesloten van gas, water en licht en de brievenbussen worden verzegeld.

2.3 Sociaal plan bij herstructureringsprojecten

2.3.1 Algemeen: procedure mededeling tot sloop

Advies huurdersorganisatie en bekendmaking mededeling tot sloop
De corporatie neemt een besluit tot sloop van woningen pas na advisering door de huurderorganisatie. De corporatie streeft naar een minimale periode van 18 maanden tussen de sloopmededeling en de formele goedgekeurde vergunning tot sloop van de gemeente en de geplande sloopdatum. Deze periode kan naar redelijkheidlanger of korter zijn. Deze termijn kan bijvoorbeeld korter zijn in het geval van sloop van een klein aantal woningen of in nader overleg met de bewonersvertegenwoordiging.

Mededeling tot sloop
In een schriftelijke sloopmededeling informeert de corporatie de huurder persoonlijk over de voorgenomen sloop van zijn woning (en eventuele andere/meerdere woningen in zijn wijk/straat). Daarbij informeert de corporatie de huurder over de rechten die de huurder kan ontlenen aan het toepasselijke sociale statuut en op welke datum deze rechten en het sociaal plan voor de huurder ingaan. Denk hierbij aan de procedure tot herhuisvesting (zie paragraaf 2.3.2).

Huisbezoek en schriftelijke verslag
De corporatie streeft ernaar uiterlijk 12 maanden voor de geplande sloopdatum van de woning van de huurder een afspraak te maken voor een huisbezoek. Deze termijn kan onder andere korter zijn in het geval van sloop van een klein aantal woningen of in nader overleg met de bewonersvertegenwoordiging. De doelen van het huisbezoek zijn onder andere:

- De huurder te informeren over de procedure in het kader van de herstructurering.
- De huurder te informeren over zijn rechten en plichten, mede op basis van het toepasselijke sociaal plan.
- De woonwensen van de huurder te inventariseren en te bepalen of daaraan tegemoet kan worden gekomen.

- De procedure voor woningtoewijzing te verhelderen en het "zoekprofiel" voor een andere woning vast te stellen, op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd, e.d.
- Te inventariseren of er door de huurder Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) in de
  woning aanwezig zijn en daarover afspraken te maken. Zie bijlage 3. Mogelijke knelpunten bij de huurder te inventariseren.

Alle met de huurder gemaakte afspraken worden schriftelijk vastgelegd in een door huurder en de corporatie ondertekend verslag.

Huurprijs
De kale huurprijs van de te slopen woningen wordt vanaf sloopmededeling niet meer geïndexeerd tot het einde van de looptijd van de huurovereenkomst. Is bij de woning de huur verlaagd vanwege een gebrek, dan wordt de huur bevroren op het oorspronkelijk niveau van voor het gebrek. De huurverlaging wordt gehandhaafd totdat het gebrek is verholpen.

Tijdelijke verhuur en/of in gebruik geven van de woningen
Indien woningen leegkomen, waarvoor een sloopmededeling geldt, kan de corporatie besluiten de woningen tijdelijk te verhuren of tijdelijk in gebruik te geven. Onder meer in het kader van de leefbaarheid en om kraken tegen te gaan.

2.3.2 Procedure bij herhuisvesting
Voor huurders van woningen die gesloopt worden, moet conform de wet andere passende woonruimte beschikbaar zijn. De corporaties hebben afgesproken dat huurders van woningen, die gesloopt worden, andere passende woonruimte kunnen krijgen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

Voorrang en rangorde
- Vertrekkende huurders uit het plangebied krijgen voorrang als herstructurering kandidaat voor alle bestaande (dus niet nieuwbouw/eerste verhuur) sociale huurwoningen binnen voor woningen binnen de betreffende gemeente Tilburg, conform de regionale woonruimteverdelingsregels (binnen het woonruimtebemiddelingssysteem). Voor het herhuisvesten van herstructureringskandidaten is het uitgangspunt dat kandidaten zelf een woning zoeken via de gebruikelijke kanalen. Indien gewenst wordt met maatwerk actieve bemiddeling door de corporatie op verzoek toegepast.
- Voor de toewijzing van nieuwbouwwoningen geldt dat de corporatie kan besluiten de nieuwbouwwoningen in het plangebied deels toe te wijzen aan herstructureringskandidaten en deels aan reguliere woningzoekenden. De exacte verdeling van toewijzing zal per plangebied door de corporatie

worden bepaald aan de hand van de structuurvisie van het gebied en het toewijzingsbeleid van de corporatie.
Bij meerdere herstructureringskandidaten voor eenzelfde woning, krijgt de kandidaat met de (oudste) sloopmededeling voorrang. Is deze datum gelijk, dan bepaalt de (langste) woonduur in het plangebied de voorrang van de kandidaten.

Voor het bepalen van de woonduur dient er sprake te zijn van een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd voor een woning in het plangebied.

Een inwonende bewoner of medehuurder wordt uitgesloten als zelfstandige herstructurering kandidaat.

- Bij de hoofdhuurder inwonende personen moeten meeverhuizen of althans niet later dan de hoofdhuurder de te slopen woning verlaten.

  Vanaf de sloopmededeling tot het moment van verhuizing, hoeft de huurder geen inschrijfkosten of verlengingskosten voor het woonruimtebemiddelingssysteem te voldoen.

  De huurder behoudt zijn opgebouwde inschrijfduur bij tijdelijke verhuizing naar een wisselwoning.

  Einddatum huurovereenkomst te slopen woning en oplevering(stermijn)

  Verhuurder zal zo nodig overgaan tot het daadwerkelijk opzeggen van de huurovereenkomst van de te slopen woning, met inachtneming van de wettelijke termijnen en formaliteiten. Sloop is ofwel mogelijk met instemming van de huurder, ofwel indien de rechter op vordering van de verhuurder bepaald heeft dat de huurovereenkomst geëindigd is.

  De huurder die de huurovereenkomst van de te slopen woning na de sloopmededeling opzegt, dient de woning schoon, leeg en in goede staat op te leveren, ten minste voor zover dit in redelijkheid van de huurder verwacht mag worden. De huurder mag geen vuil en huisraad achterlaten. De woning moet veilig zijn en wind- en waterdicht. De aansluitingen voor nutsvoorzieningen (bijv. gas, elektra en water) moeten intact zijn.

- Huurders die zelf hun huurovereenkomst vrijwillig opzeggen op een datum gelegen vóór die van de persoonlijke sloopmededeling, 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.

- Huurders die als gevolg van de sloop van hun woning een definitieve woning buiten het plangebied aanvaarden en die aantoonbaar niet kunnen aarden in hun nieuwe woonomgeving, kunnen tot 6 maanden na beëindiging van de oude huurovereenkomst bij de corporatie van de

verlaten woning een schriftelijk verzoek indienen voor een tweede bemiddeling tot herhuisvesting. De corporatie besluit over dit verzoek en zal bij acceptatie van dit verzoek bemiddelen conform deze procedure van herhuisvesting. De overige, waaronder de financiële regelingen uit deze omgangscode zijn dan niet opnieuw van toepassing.

Onderhoud aan de te slopen woning door huurder

- Aanpassingen voor huurders met een WMO-verklaring in de te verlaten woning zullen indien nodig (voor zover technisch mogelijk en in goede staat) worden overgebracht naar de nieuwe, passende woning zonder dat de huurder daar extra kosten aan heeft.
- Indien door veranderde omstandigheden bij de huurder de WMO-procedure opnieuw dient te worden opgestart, zal de corporatie zich inspannen om die zo snel mogelijk te doorlopen en indien van toepassing naar redelijkheid de kosten voor haar rekening nemen, zover het vervanging betreft van de voorzieningen in de verlaten woning en na goedkeuring onverwijld overgaan tot het aanbrengen van de voorzieningen.
- Bij de herhuisvesting zal de corporatie de huurder zo mogelijk en bekend inzicht geven in het toekomstperspectief van het complex/woning waarin de huurder eventueel definitief gehuisvest kan/wil worden. Daarbij zal de corporatie zich in redelijkheid inspannen om de huurder te herhuisvesten in een woning die niet binnen afzienbare en reeds bekende termijn gesloopt gaat worden.
- Met de huurders van te slopen woningen kunnen afspraken gemaakt worden over terugkeer in een nieuwbouwwoning in het plangebied. Een huurder die opteert (voor zover dit concreet mogelijk is) voor terugkeer in het projectgebied heeft recht op tijdelijke huisvesting in afwachting van het gereedkomen van de nieuwbouw. De tijdelijke huisvesting bevindt zich, zoveel als mogelijk is, in het projectgebied of in de directe omgeving daarvan. De tijdelijke huisvesting is passend volgens het woonruimteverdeelsysteem, en voor de huurder passend volgens de Woningwet.

  Zodra huurder naar de gerealiseerde nieuwbouw kan verhuizen, dient hij de 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. Verhuurder 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 deze code aanspraak op kan maken. Daarnaast geldt dat aan bewoners die definitief terugkeren naar een nieuwbouwwoning binnen het plangebied een eenmalige extra vergoeding

(boven op de reguliere vergoedingen) voor tegemoetkoming in de verhuiskosten wordt toegekend bij terugkeer (zie bijlage 7 vergoedingen voor actuele bedragen)

Weigering beëindiging huurovereenkomst
Als de huurder weigert medewerking te verlenen aan een beëindiging van de huurovereenkomst, zal een gerechtelijke procedure aanhangig moeten worden gemaakt, om in rechte de einddatum van de huurovereenkomst vast te laten stellen. Als deze procedure aanhangig wordt gemaakt, door middel van een dagvaarding, kan de huurder vanaf datum dagvaarding geen enkele aanspraak meer maken op de rechten voor de huurder uit deze Omgangscode, tenzij de rechter anders bepaalt en voor zover de wet dit dwingend voorschrijft.

Maatwerk
De corporatie levert maatwerk en/of ondersteuning bij een verhuizing indien er sprake is van extreme kwetsbaarheid bij huurders.

2.3.3 Verkoop van bestaande woningen (geen nieuwbouw)
Zittende bewoners uit het plangebied hebben als eerste het recht om bestaande (dus met uitzondering van nieuwbouw), leegstaande- woningen in Tilburg, die door de corporatie te koop worden aangeboden, te kopen, mits passend binnen de voorwaarden van het geldende verkoopbeleid van de corporatie, de vereisten van de Woningwet en verkoopstrategie van het complex.

2.3.4 Regelingen bij herstructurering
Huurders van woningen die gesloopt worden, komen vanaf ontvangstdatum van de persoonlijke, schriftelijke mededeling sloop, naast herhuisvesting in aanmerking voor de volgende regelingen.

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

- De huurovereenkomst voor de te slopen woning kan worden beëindigd door huurder per ingangsdatum van de nieuwe huurovereenkomst respectievelijk transportdatum van de nieuwe (koop)woning.
- Huurder hoeft na ingangsdatum nieuwe huurovereenkomst of transportdatum van de nieuwe woning voor de aansluitende periode van 1 maand geen huur te betalen voor de te slopen woning. Heeft de huurder uiterlijk aan het eind van deze maand de te slopen woning niet leeg en schoon en in goede staat opgeleverd dan is de huurder weer de volledige huurprijs verschuldigd dan wel een schadevergoeding ter hoogte van de huurprijs verschuldigd. Huurder is daarbij verplicht de woning alsnog te

ontruimen. Of de verhuurder brengt bij de huurder de kosten in rekening die de verhuurder maakt om de woning leeg en schoon te maken en in goede staat te brengen.

Specifieke regelingen voor knelgroepen
Voor huurders die door de herhuisvesting in de problemen komen, of specifieke aandacht vragen, gelden de maatwerkafspraken, zoals benoemd in bijlage 4.

Financiële regelingen bij herhuisvesting
De financiële regelingen bij herhuisvesting zijn opgenomen in bijlage 3.

3 Groot onderhoud en renovatie

In dit hoofdstuk zijn de regelingen opgenomen die van toepassing kunnen zijn op huurders van woningen die betrokken zijn bij groot onderhoud en/ of renovatie.

3.1 Algemene uitgangspunten

De regelingen in dit hoofdstuk hebben uitsluitend betrekking op alle collectieve onderhouds- en/of verbeteringswerkzaamheden met een minimaal gemiddeld investeringsniveau zoals benoemd in bijlage 7, te bepalen door de corporatie. Hierbij geldt de voorwaarde dat de werkzaamheden door de corporatie als ingrijpend worden gekwalificeerd.
Uitzondering betreft de noodzakelijke verhuiskostenvergoeding bij renovaties, zie hiervoor paragraaf 3.3.4

Bij het genoemde bedrag worden uitsluitend de kosten van maatregelen in of aan de woningen meegeteld, omdat juist deze maatregelen direct ongemak veroorzaken voor de huurder. Een overzicht van de ingrijpende werkzaamheden wordt vermeld in paragraaf 3.3.3.

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

De regelingen zijn verder alleen van toepassing op verplichte werkzaamheden. Individuele keuzes van huurders vallen hier niet onder.

3.2 Afspraken over organisatie van het proces, overleg en informatie

3.2.1 Procedure algemeen

De corporatie streeft ernaar om huurders vanaf planvorming op de hoogte stellen van haar voornemens tot het uitvoeren van renovatie-, of grootonderhoudsplannen, voor zover deze plannen de huurders in kwestie rechtstreeks raken. De corporatie streeft er ook naar om haar huurders, voor zover deze plannen hen rechtstreeks raken, in redelijkheid te betrekken bij deze plannen. Dit ook binnen de kaders die daarvoor gegeven worden door de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) en de eventuele samenwerkingsovereenkomst die de corporatie met de huurdersorganisatie(s) heeft gesloten. De corporatie zal bij gemengde projecten zo duidelijk mogelijk aangeven of de voorziene werkzaamheden vallen in de categorieën sloop, renovatie of (groot) onderhoud.

Groot onderhoud

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

Renovatie

De corporatie streeft bij een renovatie naar een zo groot mogelijk draagvlak onder de huurders. Daartoe stelt de corporatie in nauwe samenwerking met de bewonersvertegenwoordiging een voorstel voor het projectplan op en legt het voor aan alle betrokken huurders.

Het projectplan omvat in ieder geval:

- De te verrichten werkzaamheden
- Een globale tijdsplanning
- Bij een renovatie volgt eventueel een sociaal plan, waarin wordt bepaald welke regelingen uit paragraaf 3.3 van deze omgangscode toepassing zijn op het project en hoe ze worden toegepast.

De definitieve besluitvorming over de inhoud en de uitvoering van het project en het eventuele sociaal plan ligt bij de corporatie, rekening houdend met de adviezen, voorwaarden en eisen van de andere rechtstreeks betrokken partijen in het proces, waaronder de bewonersvertegenwoordiging en de gemeente.

Huurder is volgens de wet gehouden om verhuurder in de gelegenheid te stellen om renovatie aan het gehuurde uit te voeren, als corporatie hem daartoe een redelijk voorstel doet.
Bij een zogenaamde complexgewijze renovatie – dit is een renovatie waarbij ten minste 10 woongelegenheden (die een bouwkundige eenheid vormen) betrokken zijn – wordt een voorstel van de corporatie vermoed redelijk te zijn als tenminste 70% van de betrokken huurders met het voorstel instemt. De huurder die bij zo een complexgewijze renovatie van 10 of meer woongelegenheden niet heeft ingestemd met het voorstel, kan, nadat de corporatie schriftelijk kennis heeft gegeven van de instemming van meer dan 70% van de huurders het initiatief nemen voor een gerechtelijke procedure binnen de daarvoor gestelde termijn (binnen 8 weken na de schriftelijke kennisgeving). Daarbij zal de rechter de redelijkheid van het voorstel toetsen. Een en ander met inachtneming van wat in artikel 7:220 Burgerlijk Wetboek is bepaald. Legt de huurder het voorstel van de corporatie niet (tijdig) voor aan de rechter, dan is hij alsnog gebonden aan het voorstel en moet huurder verhuurder in de gelegenheid te stellen om renovatie aan het gehuurde uit te voeren.

De corporatie zal in haar projectplan 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[1] en de resulterende nieuwe huurprijs specificeren. Ook zal de corporatie in haar voorstel de (voorlopige) planning van de werkzaamheden aangeven.

Indien er sprake is van een gemengd project, waarbij tegelijk met de renovatiewerkzaamheden eveneens onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd worden, zal corporatie dit in haar voorstel uiteenzetten en zoveel mogelijk specificeren.

Indien optionele werkzaamheden worden aangeboden, zal de corporatie in haar voorstel duidelijk maken welke onderdelen een verplicht 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 corporatie dit specificeren.

[1] Gekwalificeerd adviesrecht huurdersorganisatie

3.2.2 Communicatie en informatieverstrekking

Groot onderhoud
In het geval van (groot) planmatig onderhoud, zal de corporatie deze werkzaamheden op redelijke termijn aankondigen. Daarbij zal de corporatie de uit te voeren werkzaamheden omschrijven en de (voorlopige) planning van deze werkzaamheden vermelden.

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

- De corporatie geeft de huurder inzage in de aard en termijn van de renovatiewerkzaamheden en probeert ongemak zoveel mogelijk te beperken. Als de geplande termijnen aanzienlijk worden overschreden geeft de corporatie zo snel mogelijk informatie over de eventuele oorzaak daarvan en zorgt voor een nieuwe planning.
- Vóór de start van de werkzaamheden sluit de corporatie met de huurder na akkoord huurder een aanvullende (huur)overeenkomst waarin staat wat er in de woning gaat gebeuren en welke gevolgen dit zal hebben voor de huurprijs.
- Tijdens de werkzaamheden is de corporatie bereikbaar. In de bewoners-informatie die voor de start van de werkzaamheden is gegeven, staat tot wie huurders zich met klachten, vragen en problemen kunnen wenden.

3.2.3 Leefbaarheid

Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van groot onderhoud of renovatie in voor leefbaarheid van buurten en complexen. In geval van overlast maakt de verhuurder afspraken met de wijkagent en gemeente over extra inzet van personeel om de veiligheid te waarborgen en vervuiling tegen te gaan. Als het nodig is, wordt er regelmatig overleg gevoerd met betrokken partijen en de bewonersvertegenwoordiging over de leefbaarheid.

3.3 Regelingen voor huurders bij renovatie en/of groot onderhoud

Afhankelijk van aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden, spreekt de corporatie eventueel met de bewoners af of en zo ja welke faciliteiten ter beschikking worden gesteld. Dit wordt vastgelegd. Te denken valt daarbij aan faciliteiten als opslagmogelijkheden voor de inboedel en tijdelijke toilet- en douchevoorzieningen of een tijdelijke alternatieve woonkamer (rustwoning).

Huurder is verantwoordelijk voor de persoonlijke inboedel bij onderhoud en renovatie. Bij werkzaamheden is het belangrijk dat de uitvoerende partij niet belemmerd wordt bij het uitvoeren van de werkzaamheden. Huurders zijn

echter zelf verantwoordelijk voor het verplaatsen, verwijderen en ook weer terugplaatsen van de inboedel, daar waar werkzaamheden verricht moeten worden.

3.3.1 Tijdelijke huisvesting bij groot onderhoud en renovatie

Bij groot onderhoud en ook in geval van renovatie, streeft de corporatie ernaar de bewoners tijdens de werkzaamheden in hun woning te laten wonen. Huurder kan dan geen aanspraak maken op een aanbod van verhuurder voor al dan niet tijdelijke vervangende huisvesting.

De corporatie kan echter, onder meer in het belang van de huurder en van andere partijen (waaronder ook de corporatie zelf), ervoor kiezen de bewoners tijdelijk ergens anders te laten wonen. Dit kan in een logeerwoning of in een wisselwoning. Ook kan de corporatie een rustwoning voor algemeen gebruik ter beschikking stellen. Ook kan dit gevolgen hebben voor eventuele aanspraken op een verhuiskostenvergoeding. De corporatie volgt hierin de wettelijke regeling.

Rustwoning

Een rustwoning is een woning binnen het woongebouw of in de wijk die overdag voor algemeen gebruik beschikbaar wordt gesteld aan bewoners tijdens een renovatie, zodat zij even kunnen ontsnappen aan de werkzaamheden.

Kenmerken

- Wordt gebruikt als een plek waar bewoners overdag tijdelijk kunnen verblijven om te ontspannen en te ontsnappen aan de renovatiewerkzaamheden.
- Bewoners kunnen hier bijvoorbeeld een kopje koffiedrinken, lezen, of andere rustgevende activiteiten ondernemen. Bij sommige projecten kan een woning ook gebruikt worden om overdag te slapen na ploegendienst of om te douchen.
- Deze ruimte kan ook worden gebruikt door andere mensen uit de wijk, waardoor het een gemeenschappelijke ontmoetingsplek wordt.
- De rustwoning is hiermee een gemeenschappelijke voorziening.

Logeerwoning

Een logeerwoning is een woning die bedoeld is voor kortstondig verblijf, vaak in het geval van kleinere, kortdurende werkzaamheden aan de eigen woning, of wanneer er tijdelijk opvang nodig is zonder een volledige verhuizing.

Kenmerken

- Wordt gebruikt voor een korte periode, vaak slechts enkele dagen tot maximaal 6 weken.

- Bewoners blijven ingeschreven op hun oorspronkelijke adres.
- De woning is gestoffeerd en vaak eenvoudig ingericht en voorzien van de basisbenodigdheden.
- Geschikt voor bewoners die tijdens de renovatie of sloop even niet thuis kunnen blijven, bijvoorbeeld bij kortdurende onderhoudswerkzaamheden of een tijdelijke opvangsituatie.
- De woning is een redelijke en passende voorziening, waardoor geen recht bestaat op ongemakkenvergoeding of verhuiskostenvergoeding. Wel kan ervoor gekozen worden om een flexibele projectgebonden vergoeding beschikbaar te stellen voor woongerelateerde zaken, met een indicatieve waarde zoals opgenomen in bijlage 7. Over de toekenning en precieze invulling van deze flexibele projectgebonden vergoeding besluit de corporatie per individueel geval.

Wisselwoning

Een wisselwoning (ook wel tijdelijke woning of afwachtwoning genoemd) is een woning die beschikbaar wordt gesteld voor een korte of langere tijd, bijvoorbeeld bij renovaties of als noodoplossing bij onvoorziene omstandigheden, en eventueel ook wanneer de oorspronkelijke woning gesloopt wordt en bewoners terugkeren naar een nieuwbouwwoning.

Kenmerken

- De woning wordt voor een bepaalde periode verhuurd, variërend van meerdere weken tot meerdere maanden, afhankelijk van de situatie.
- De woning kan variëren van eenvoudige noodvoorzieningen tot volledig ingerichte woonruimtes, afhankelijk van de duur van het verblijf en de behoeften van de bewoners.
- Er wordt een tijdelijk huurcontract opgesteld waarin de afspraken over de duur van het verblijf, de rechten en plichten van de huurder en verhuurder, en andere relevante voorwaarden zijn vastgelegd.
- Geschikt voor bewoners die bijvoorbeeld tijdens renovatie of sloop langere tijd niet thuis kunnen blijven.
- De corporatie betaalt bij tijdelijke verhuizing naar wisselwoning de oversluitkosten van gas, water, elektra en internet.
- Per geval wordt beoordeeld of de wisselwoning een redelijke en passende voorziening is of dat aanspraak gemaakt kan worden op de wettelijke verhuiskostenvergoeding.

Zodra huurder kan terugkeren naar zijn woning, dient hij het huurcontract voor de wisselwoning op te zeggen en deze, net als de logeerwoning schoon en in goede staat op te leveren. Als de huurder schade heeft aangericht in de woning, met inbegrip van de bij aanvang van het gebruik eventueel aanwezige stoffering, inboedel en inventaris, wordt de schade door de huurder vergoed. Verhuurder 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 deze Omgangscode aanspraak op kan maken.

De specifieke situaties waarin huurders in aanmerking kunnen komen voor tijdelijke herhuisvesting, moeten voldoen aan minimaal een van de volgende criteria:

- Het is medisch noodzakelijk, de gezondheidstoestand van de huurders staat niet toe dat zij tijdens de werkzaamheden in de woning verblijven. Op verzoek van de corporatie dient een huurder zijn gezondheidstoestand met medische stukken te onderbouwen. Ook hierbij geldt uiteraard dat de privacyregelgeving van toepassing is.
- De omvang van het werk is van dien aard dat tijdelijke uitplaatsing noodzakelijk is. De noodzaak ervan is te bepalen door de corporatie.

3.3.2 Vergoedingsregelingen bij renovatie en groot onderhoud

- Regeling voor ongemakkenvergoeding (bijlage 5);
- Regeling voor verhuiskostenvergoeding bij renovatie (zie beneden);
- Regeling voor vergoeding van herinrichtingskosten (bijlage 6)

De corporatie 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 deze Omgangscode aanspraak kan maken.

Voor zover de in deze Omgangscode opgenomen vergoedingen, de wettelijk verplichte minimale vergoedingen te boven gaat, 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 naar de corporatie. Ook is de huurder aansprakelijk voor schade die de corporatie hierdoor lijdt.

Op het moment dat er als gevolg van bijzondere maatregelen (zoals als gevolg van COVID-19), eerder en/of langduriger voorzorgsmaatregelen, zoals uithuizing, dienen te worden genomen, dan treden de corporaties met de betrokken bewonerscommissies in overleg, welke maatregelen en vergoedingen redelijk zijn en beperkt worden. Het kan betekenen dat de vergoedingen in dergelijke situaties dus worden gemaximeerd.

3.3.3 Regeling voor ongemakkenvergoeding bij groot onderhoud en renovatie in bewoonde staat

Een ongemakkenvergoeding is een niet wettelijk verplichte vergoeding. Niettemin kent de corporatie deze toe, als tegemoetkoming voor het

ongemak dat huurders ondervinden tijdens de uitvoering van werkzaamheden. De ongemakkenvergoeding wordt eenmalig per woning per project toegekend.

Er gelden in ieder geval de volgende drie voorwaarden om in aanmerking komen voor de ongemakkenvergoeding:

1. De huurder heeft een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en bewoont de woning met de leden van zijn huishouden tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.
2. De huurder stelt de corporatie volledig in de gelegenheid om de werkzaamheden in de woning uit te voeren. Bij enige vorm van nalatigheid/ obstructie komt het recht op de ongemakkenvergoeding direct te vervallen. Dit ongeacht of de huurder na aanmaningen van de verhuurder of na gerechtelijke procedure de werkzaamheden alsnog toestaat/dient te gedogen.
3. Het gemiddelde investeringsbedrag per woning is hoger of gelijk aan het bedrag genoemd in bijlage 7.

In bijlage 5 is de uitwerking van de ongemakkenvergoeding opgenomen.

De volgende collectieve onderhouds- en renovatiewerkzaamheden kunnen door de corporatie worden bestempeld als 'ingrijpende werkzaamheden':

- De badkamer wordt compleet opgeknapt: het sanitair en het tegelwerk wordt vervangen; of
- Het toilet wordt 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; of
- Het complete dak wordt vervangen, zowel dakplaten en de dakpannen en eventueel de dakconstructie (het spant); 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
- Het aanleggen van nieuwe standleidingen, waarbij het noodzakelijk is om hak- en breekwerkzaamheden in de woning uit te voeren; of
- Het wijzigen van de dagmaat van de buitenkozijnen; of
- Het vervangen van het plafond en/of de wandafwerking in meer dan twee verblijfsruimten; of
- Het integraal vervangen van een complete installatie (zowel alle leidingen als aansluitingen), niet zijnde CV-installatie, te weten: riool, loden waterleidingen, stalen gasleiding; of
- Het bouwkundig aanpassen (verplaatsen wanden) van de woningplattegrond;

- Het wijzigen van het aantal vertrekken met toevoegen en/of verwijderen van een wand; of
- Plaatsing (of aanpassing) van een ander ventilatiesysteem, waarbij werkzaamheden verricht moeten worden in meer dan twee verblijfsruimten; of
- Overige werkzaamheden met een vergelijkbaar ongemakkenniveau; dit is ter
  beoordeling aan de corporatie samen met de huurdersorganisatie.

3.3.4 Regeling voor verhuiskostenvergoeding bij renovatie

Als een verhuizing noodzakelijk is (conform onderstaande criteria) ten gevolge van renovatie van het gehuurde, zal de corporatie huurder een tegemoetkoming aanbieden in de verhuis- en inrichtingskosten.
De hoogte van deze vergoeding wordt, waar het zelfstandige woonruimte betreft, jaarlijks door de minister vastgesteld (artikel 7:220 lid 6 BW). Het actueel geldend bedrag is te vinden in bijlage 7. Bij onzelfstandige woonruimte is dit door minister vastgestelde bedrag niet van toepassing en is dit ook niet leidend voor de te hoogte van de vergoeding waar huurders van onzelfstandige woonruimten aanspraak op kunnen maken. Of de huurders van onzelfstandige woonruimte aanspraak kunnen maken op een vergoeding en de eventuele hoogte daarvan, zal per project vastgesteld worden.

Huurder kan per renovatieproject slechts éénmaal aanspraak maken op deze tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten, ongeacht het aantal keren dat hij verhuist.
In het projectbesluit kan worden bepaald dat de verhuiskostenvergoeding bedoeld in dit artikel in twee of meer termijnen wordt uitbetaald aan de huurder.

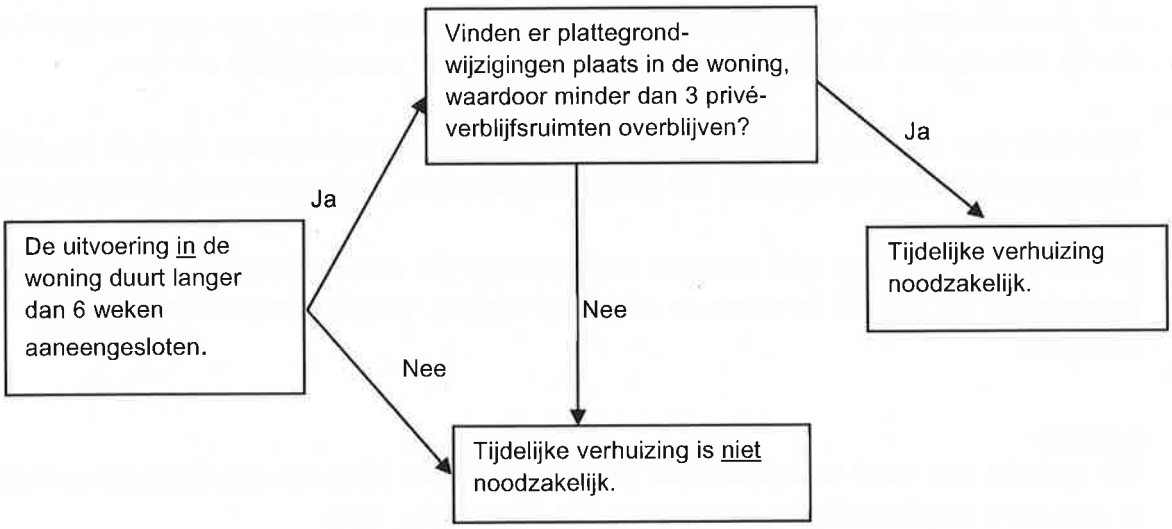
<u>Criteria</u>
De criteria om vast te stellen dat er op basis van deze Omgangscode sprake is van een noodzakelijke verhuizing bij renovatie, zijn:

1. *Aantal werkdagen in de woning*
   De geplande werkzaamheden in de woning duren langer dan 6 weken, waardoor de huurder vanwege de werkzaamheden de woning langer dan 6 weken dient te verlaten *en*
2. *Omvang van de ingreep*
   Indien er sprake is van ingrijpende plattegrondwijzigingen in meerdere vertrekken én er te weinig privé-verblijfsruimten voor de huurder ter beschikking blijven in zijn woning (zie stroomschema). Dit is afhankelijk van het woningtype en woninggrootte.

Met plattegrondswijziging bedoelen we het verplaatsen van binnenmuren. Met een privé-verblijfsruimte bedoelen we een ruimte waarin op dat moment geen werkzaamheden plaatsvinden.

Woningtype en woninggrootte
De woninggrootte is bepalend of er wel of niet bewoond werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden in combinatie met de aard van de ingreep. Bij kleinere woningen blijven er logischerwijs eerder minder privé-verblijfsruimten voor de huurder over dan bij grotere woningen. Bij een eengezinswoning is het mogelijk dat de huurder tijdelijk op één verdieping gaan wonen. Ingeval het een tweekamerwoning betreft, is een plattegrondaanpassing nooit bewoond uit te voeren (of het nu alleen de badkamer, de keuken of iets anders betreft). Wanneer er sprake is van een plattegrondaanpassing in de woning, waardoor er minder dan drie privéverblijfsruimten (woonkamers of slaapkamers) (dus een of twee) overblijven, is tijdelijke herhuisvesting noodzakelijk.

Beslisboom



3.3.5 Regeling voor vergoeding van herinrichtingskosten bij groot onderhoud in bewoonde staat en renovatie in bewoonde staat
Wanneer ten gevolge van de werkzaamheden in de woning een huurder geconfronteerd wordt met herinrichtingskosten kan hier een herinrichtingskostenvergoeding voor worden uitgereikt. In geval dat een tijdelijke verhuizing noodzakelijk is en de verhuiskostenvergoeding is uitgereikt, dan heeft de huurder hoe dan ook geen recht op de aanvullende vergoeding herinrichtingskosten

In deze situaties wordt bij aanvang van het project door de corporatie vastgesteld of en zo ja welke vergoedingen hiervoor worden uitgekeerd. Er worden per project vaste bedragen vastgesteld, die aan de huurders die hierop een beroep kunnen doen worden uitgekeerd. Zie bijlage 6 voor een specificatie

Een herinrichtingskostenvergoeding is aan de orde wanneer ten gevolge van het door de corporaties uitgevoerde groot onderhoud of renovatie herinrichtingskosten gemaakt moeten worden. Uitgangspunt hierbij is dat de individuele huurder daadwerkelijk kosten moet maken voor herstel of aanpassing. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het verplaatsen van een muur, waardoor nieuwe vloerbedekking moet worden gelegd; of bijvoorbeeld wanneer ten gevolge van gevelaanpassing nieuwe gordijnen of een nieuwe zonwering aangebracht moeten worden. Werkzaamheden waar de huurder vrijwillig voor gekozen heeft, geven geen recht op deze regelingen.

Concrete vergoedingen

- Raambekleding: deze keert de corporatie uit als de corporatie een wijziging doorvoert waardoor de **huidige raambekleding niet meer functioneel** te gebruiken is. Bijvoorbeeld omdat het raam niet meer open kan als de raambekleding wordt teruggehangen. E.e.a. te bepalen tijdens de warme opname. Met raambekleding bedoelen we gordijnen, lamellen, jaloezieën e.d. Kenmerkend is dat de bedoelde raambekleding functioneert als zonwering om binnen op te hangen. Plakfolie verstaan we hier bijvoorbeeld niet onder.

- Wandbekleding: uitgangspunt is dat kleine beschadigingen als gevolg van het groot onderhoud (zoals schroefgaatjes of leidingdoorvoeren) voor rekening zijn van huurder. Dit hoort nu eenmaal bij het ongemak van groot onderhoud dat huurder moet dulden. Verhuurder herstelt wel op standaardniveau. Recht op vergoeding voor wandbekleding is er als **we een substantieel deel van de wand beschadigen of wijzigen.** Een en ander door de corporatie te bepalen. Bij een (opgetelde) minimale omvang van 1 m^2 nemen we aan dat in ieder geval een substantieel deel van de muur beschadigd is. De vergoeding is voor de wand waaraan de werkzaamheden hebben plaatsgevonden.

- Vloerbekleding: deze keert de corporatie uit zodra deze als gevolg van groot onderhoud een wijziging binnenshuis aanbrengt, waardoor **het bruikbare vloeroppervlak toeneemt of zodanig wijzigt** dat daardoor de huidige vloerbekleding tekortschiet. Kleine beschadigingen (bijvoorbeeld schroefgaatjes of leidingdoorvoeren) geven geen recht op vergoeding, maar worden door de corporatie netjes afgedicht.

Bijlage 1: Begripsbepalingen

Adviesrecht:
Aan de huurdersorgansatie(s) toekomend recht, zoals bepaald in het participatiereglement dan wel de samenwerkingsovereenkomst van de corporatie en haar huurdersorganisatie(s).

Bewonersvertegenwoordiging:
Hieronder worden alle door de corporatie erkende belangenbehartigingsorganisaties verstaan als bedoeld in de Wet op het Overleg Huurders Verhuurders.

Corporatie:
De betreffende corporatie waarvan de huurder zijn of haar woning huurt, zijnde TBV Wonen.

Complex:
Een verzameling van geografisch en/ of bouwkundig bij elkaar horende woningen en/of woongebouwen.

Gemengd project:
Een project dat meerdere werkzaamheden bevat die deels uit sloop en/of deels uit renovatie en/of deels uit (groot) onderhoud bestaan. Verhuurder zal bij gemengde projecten de werkzaamheden in het projectplan en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie (sloop/renovatie/(groot) onderhoud) uitsplitsen.

Groot onderhoud:
Het uitvoeren van dringende of anderszins noodzakelijke 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).

Hardheidsclausule:
Bepaling die de uitzondering op het bepaalde in de omgangscode formuleert.

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 en per woning.

In het kader van deze omgangscode worden de navolgende personen uitdrukkelijk niet als huurder aangemerkt;

- Personen die op andere,- niet enkel aan de sloop/renovatie gerelateerde - gronden hun woning dienen te verlaten.
- Personen, die voor de sloopmededelingsloopmededeling de huurovereenkomst hebben opgezegd.
- Personen die vóór de uitvoering van een groot onderhoud- en/of renovatieproject de huurovereenkomst hebben opgezegd.

Herstructurering:
Herstructurering is gericht op de verandering van de samenstelling van de woningvoorraad van een woongebied of -complex. De verandering kan betrekking hebben op de inrichting van het openbaar gebied, de kwaliteit en samenstelling van de woningvoorraad en het voorzieningenaanbod.

Herstructureringsplan:
Een gebiedsplan ofwel voornemen om te komen tot projectplan bij herstructurering.

Huurdersorganisatie:
De collectieve huurdersvertegenwoordiging, volgens de Wet Overleg Huurders - Verhuurder, tussen huurder en verhuurder.

Klachtencommissie:
Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze omgangscode kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd via de reguliere klachtenprocedure of aan de klachtencommissie van de betreffende corporatie.

Plangebied:
Het betreffende herstructureringsgebied

Plattegrondswijziging:
Het verplaatsen van binnenmuren.

Privé-verblijfsruimte:
Een ruimte waarin op dat moment geen werkzaamheden plaatsvinden.

Projectplan:
Dit is een plan dat opgesteld wordt bij een herstructurering met 3 fases (initiatieffase, planontwikkelingsfase en plantontwikkelingsfase).

Reguliere huurovereenkomst:
Een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd 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:
Bij renovatie als bedoeld in artikel 7: 220 lid 2 BW gaat het om het aanbrengen van (fysieke) veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde die geacht worden tot meer woongenot te leiden in de vorm van meer luxe of comfort.

Samenwerkingsovereenkomst:
Een overeenkomst/participatiereglement waarin de rechten en plichten van verhuurder en bewonersvertegenwoordiging ten opzichte van elkaar staan vermeld.

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;

Sloopmededeling:
De persoonlijke, schriftelijke mededeling van de corporatie aan huurder dat de gehuurde woning gesloopt zal worden en dat vanaf dat moment de omgangscode van kracht is /dat huurder in dat verband een beroep kan doen op de geldende omgangscode. De sloopmededeling van de corporatie is tevens het voornemen om bij de gemeente een sloopmelding aan te vragen.

Sociaal plan:
Een gezamenlijk, sociaal plan dat door de corporatie en huurdersorganisatie in samenspraak wordt opgesteld ten behoeve van de betrokkenheid en rechten van huurders bij sloop en renovatie van woningen en complexen.

Verhuizing:
Het overbrengen van de inboedel van de ene woning naar de andere woning, met als doel hiervoor kortere of langere duur te verblijven (niet zijnde tijdelijke opslag van spullen).

Werkgroep leefbaarheid:
Om de leefbaarheid ten tijde van het herstructureringsproces te waarborgen wordt een werkgroep opgericht. Deze bestaat uit vertegenwoordigers van de bewonerscommissie en de corporatie.

WOHV:
De Wet Overleg Huurder Verhuurder regelt de rechten en plichten van huurderorganisaties en woningcorporaties en vice versa. De wet geldt voor alle sociaal verhuurders en voor particuliere verhuurders die 25 of meer woningen bezitten. De wet geeft huurderorganisaties het recht op overleg met de verhuurder bij belangrijke beleidsbeslissingen over huurwoningen.

Woonduur:
De tijd dat iemand onafgebroken in een zelfstandige woning in het plangebied heeft gewoond. Er dient sprake te zijn van een persoonlijk huurcontract. Inwoning telt niet mee en na tijdelijk elders wonen begint de telling voor de woonduur opnieuw.

Woonruimteverdeelsysteem:
Via een samenwerkingsovereenkomst van de lokale woningcorporaties, wordt de woonruimtebemiddeling per stad of regio geregeld.

ZAV:
Door de huurder Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) in de woning.

Bijlage 2 Huurgewenningsregeling

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

- Huurder wordt geherhuisvest in een gelijkwaardige huurwoning van één van de Bredase of Tilburgse corporaties, of:
- Huurder verhuist naar een nultredenwoning, zorgwoning of toegankelijke woning van één van de Bredase of Tilburgse corporaties;
- Het inkomen van een éénpersoonshuishouden niet hoger is dan De inkomensgrenzen passend toewijzen. De actueel geldende grenzen zijn opgenomen in bijlage 7.

Uitgangspunten
De huurgewenningsbijdrage wordt bij aanvang van de nieuwe huurovereenkomst bepaald op basis van het verschil tussen de netto huurprijs van de te verlaten woning en de netto aanvangshuur van de nieuwe woning. De huurgewenningsbijdrage wordt bij aanvang vastgesteld voor de gehele periode van de huurgewenning, te weten drie jaar. Er vinden tussentijds geen wijzigingen plaats op de vastgestelde bedragen, tenzij overeengekomen tussen huurder en verhuurder.

De verhuurder van de te slopen woning bepaalt of een huurder in aanmerking komt voor huurgewenning. De huurgewenning wordt gedurende de looptijd van de huurgewenning maandelijks door de verhuurder van de nieuwe woning in mindering gebracht op de huurprijs van de nieuwe woning. Als een corporatie een huurder herhuisvest van een collega-corporaties wordt het totaalbedrag aan huurgewenning verrekend met de collega-corporatie.

De huurder kan alleen aanspraak maken op deze regeling gedurende de looptijd van de huurovereenkomst van de nieuwe woning en voor maximaal 3 jaar. Indien huurder de huurovereenkomst van de nieuwe woning opzegt, eindigt de huurgewenningsregeling.

Om terugkeer optimaal te faciliteren zullen diegenen die noodgedwongen eerst naar een andere woning buiten het plangebied verhuizen, het recht krijgen om de resterende huurgewenning (indien van toepassing) voor deze tijdelijke woning mee te nemen naar de nieuwe woning binnen het plangebied. De nieuwe woning is daarbij niet van invloed op de resterende huurgewenning.

Huurgewenningsbijdrage
De huurgewenningsbijdrage wordt als volgt berekend:
- Jaar 1 wordt 75% van het verschil door de corporatie in mindering gebracht;
- Jaar 2 wordt 50% van het verschil door de corporatie in mindering gebracht;
- Jaar 3 wordt 25% van het verschil door de corporatie in mindering gebracht.

Voorbeeldberekening huurgewenningsregeling

Netto huur van de te verlaten woning bedraagt € 450. Netto huur nieuwe woning bedraagt € 530. Het verschil tussen de nieuwe huurprijs en de oude huurprijs bedraagt € 80.

- Jaar 1 bedraagt de bijdrage € 60,- per maand.
- Jaar 2 bedraagt de bijdrage € 40,- per maand.
- Jaar 3 bedraagt de bijdrage € 20,- per maand.

Tijdens de looptijd van de huurgewenning mag de huur niet (jaarlijks) verhoogd worden.

Geschillen bij huurgewenning

Als door de huurder gewenst kunnen toetsingen van de huurgewenning, nadat de corporatie hierover een besluit heeft genomen, door de huurder worden voorgelegd aan de geschillencommissie woningcorporaties regio Midden-Brabant (Tilburg) of de Stedelijke Geschillencommissie (Breda). Deze commissie toetst de toepassing, uitvoering en interpretatie van de 'huurgewenningsregeling' door de betreffende corporatie.

Bijlage 3 Financiële regelingen bij herhuisvesting

De volgende financiële vergoedingen gelden in beginsel bij herhuisvesting:

Een verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding
Indien 1) de verhuurder de huurovereenkomst opzegt vanwege voorgenomen sloop van de woning, en de huurder met die opzegging instemt, alsmede in het geval de huurder zelf de huurovereenkomst opzegt na ontvangst van de sloopmededeling, en 2) de huurder verhuist, heeft de huurder recht op een tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten als bedoeld in artikel 7:275 van het Burgerlijk Wetboek (zie bijlage 7 voor het bedrag)

Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)
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 zo'n verrijking van de verhuurder is wel één van de vereisten voor toekenning.

Voor het (tijdelijk) verwijderen van ZAV's om onderhoud of renovatie mogelijk te maken, geldt dat art. 7:242 lid 1 BW het mogelijk maakt dat de verhuurder contractueel (in de huurovereenkomst, de algemene voorwaarden of het ZAV-beleid) 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 onderhoud/renovatie.

Met de huurders in de te slopen woningen worden afspraken gemaakt ten aanzien van de Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV), waarvoor bij verhuizing onder bepaalde voorwaarden een vergoeding kan worden verkregen. Voor deze regeling verwijzen we naar het ZAV-beleid van de betreffende corporatie.

De volgende voorwaarden gelden tenminste:
De huurder die de huur opzegt ná de datum van de sloopmededeling, heeft recht op een tegemoetkoming voor zelf aangebrachte voorzieningen, voor zover voldaan wordt aan alle voorwaarden, zoals gesteld in het ZAV-beleid van betreffende corporatie.
Daarbij gelden ten minste de voorwaarden dat:

- De voorzieningen zijn door de huidige huurder aangebracht vóór de datum van het
  Sloopmededeling;
- De voorzieningen in technisch goede staat verkeren en geen schade of achterstallig onderhoud hebben.

Uitbetaling van de vergoedingen bij herhuisvesting
De vergoedingen die in het kader van de herhuisvesting vanwege sloop zijn genoemd, worden als volgt betaalbaar gesteld:

- 50% op het moment van schriftelijk opzeggen van het huurcontract, voor de ZAV-vergoeding indien de waarde van de Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV) op dat moment al is bepaald;
- 50% bij de eindafrekening na de sleutelinlevering.

Corporatie houdt rekening met persoonlijke omstandigheden huurder en staat in principe open voor maatwerk.

Bijlage 4 Maatwerk voor knelgroepen bij herstructurering

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

De aanvraag wordt schriftelijk ingediend binnen een maand nadat de medewerker van de corporatie bij de huurder op huisbezoek is geweest, zoals benoemd in 2.3.1.

Voorwaarden om voor een extra vergoeding in aanmerking te komen:

1. De huurder valt onder de criteria om in aanmerking te komen voor de gemeentelijke regeling 'bijzondere bijstand'. Op basis van de deelname aan de meedoen-regeling bij de gemeente Tilburg kan de corporatie de aanvraag toekennen en
2. Het kwaliteitsniveau van de inrichting van de huidige woning is zodanig dat de tegemoetkoming in de herinrichtingskosten niet toereikend is om de nieuw te betrekken woning op een gelijkwaardig kwaliteitsniveau in te richten te bepalen door de corporatie.

De extra vergoeding bedraagt het verschil tussen de actuele NIBUD-norm en de werkelijk door de huurder in verband met de verhuizing gemaakte/ te maken kosten, met een maximum tot de actuele hoogte van de NIBUD-norm. Het kan worden uitgekeerd in geld maar ook in de vorm van dienstverlening zoals:

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

Beoordeling van de aanvragen

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

- De huurder behoort tot één van de doelgroepen conform de gemeentelijke regeling "bijzonder bijstand".
- Het kwaliteitsniveau van de inrichting van de huidige woning is zodanig dat de tegemoetkoming in de herinrichtingskosten niet toereikend is om

de nieuw te betrekken woning op een gelijkwaardig kwaliteitsniveau in te richten.

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

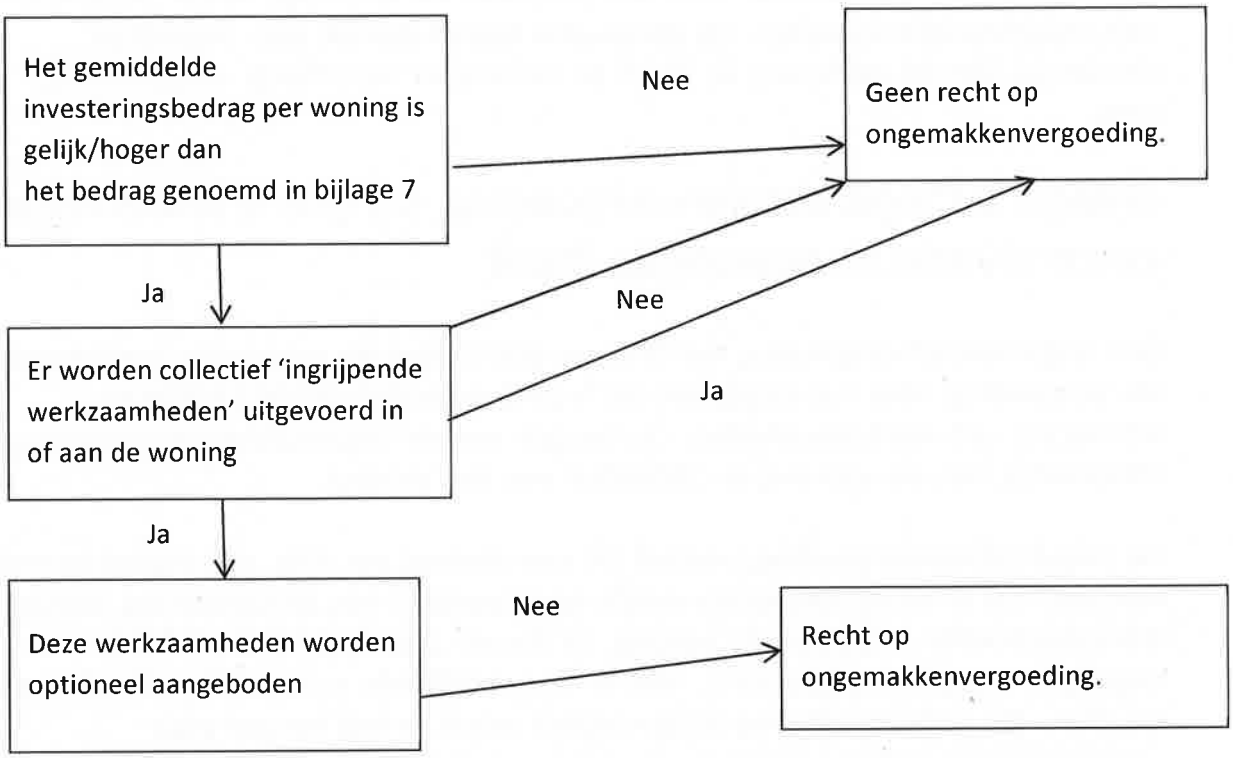
Bijlage 5 Ongemakkenvergoeding bij groot onderhoud en renovatie in bewoonde staat

Een ongemakkenvergoeding wordt onverplicht door de corporatie toegekend als vergoeding voor het ongemak dat huurders ondervinden tijdens de uitvoering van werkzaamheden. De hoogte van de ongemakkenvergoeding is afhankelijk van de omvang en tijdsduur van het project.

De ongemakkenvergoeding bestaat uit een bedrag per dag, dat ingaat op het moment dat er direct ongemak wordt ondervonden van de uitvoering van de werkzaamheden in of aan de woning. In die zin dat de primaire functie waarvoor de ruimte bedoeld is, niet in de betreffende ruimte uitgevoerd kan worden. Bij omvangrijke werkzaamheden wordt in het sociaal plan vastgelegd dat er een vergoeding geldt ten minste voor de dagen van het ongemak, maar ook 2 dagen vóór en 3 dagen na de werkzaamheden om de ruimte te kunnen leegruimen en vervolgens om de ruimte weer gebruiksklaar te maken. De huurder ontvangt deze vergoeding tijdens of na de uitvoering van de werkzaamheden.

Op basis van de projectomschrijving wordt door de corporatie in overleg met de bewonersvertegenwoordiging bij de aanvang van het project vastgesteld hoeveel dagen er reëel sprake zal zijn van ongemak. Het bedrag blijft gedurende de uitvoering van het gehele project gelijk. Mocht tijdens de uitvoering van het project blijken dat er structureel langer wordt gewerkt aan de woningen dan tevoren was ingeschat, dan wordt in overleg met de bewonersvertegenwoordiging bekeken of het aantal dagen waarvoor de ongemakkenvergoeding wordt gegeven, moet worden aangepast. Indien na de oplevering nog kleine (herstel)werkzaamheden moeten worden gedaan, waarbij de primaire functie van de aangepakte ruimte(n) niet wordt verstoord, is over deze periode geen ongemakkenvergoeding verschuldigd.

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



Met optionele werkzaamheden bedoelen we dat de bewoner individueel kan kiezen om de werkzaamheden al dan niet uit te voeren. Werkzaamheden waar de corporatie complexgewijs streeft naar 70% instemming bedoelen we uitdrukkelijk niet.

De vergoedingshoogte is de gemiddelde netto huurprijs per dag van het complex. Daarnaast kan er per huishouden een flexibele projectgebonden vergoeding met een waarde van 250 euro ter beschikking gesteld worden voor woongerelateerde zaken. Over de precieze invulling van deze flexibele projectgebonden vergoeding besluit de corporatie per project, in overleg met de bewonersvertegenwoordiging.

Bijlage 5 Herinrichtingskosten bij groot onderhoud en renovatie in bewoonde staat

Als de huurder als gevolg van de werkzaamheden herinrichtingskosten moet maken als omschreven in artikel 3.3.5, wordt hier een vergoeding voor uitgereikt. De vergoeding betreft de wand of de vloer waaraan de werkzaamheden hebben plaatsgevonden.

Daarvoor gelden de normbedragen voor muurbekleding per vierkante meter, vloerbekleding per vierkante meter en raambekleding per strekkende meter. Voor de actuele bedragen zie bijlage 7.

Uitgangspunten bij de bepaling van deze normbedragen
Prijzen zijn gebaseerd op de verkooprijzen bij diverse bouwmarkten, inclusief BTW Prijzen zijn met elkaar vergeleken en het normbedrag is het marktconforme gemiddelde. Dat wil zeggen: niet het goedkoopste product en niet het duurste. Bij de vergelijking zijn enkel merkproducten meegenomen. Daar waar nodig zijn de kosten voor noodzakelijke werkmaterialen en montage meegerekend. De laatste peiling heeft plaatsgevonden in 2020. Vervolgens zijn de bedragen jaarlijks geïndexeerd.

Bijlage 6 Tarieven omgangscode

De genoemde tarieven gelden van 1-3-2024 tot en met 27-2-2025. Deze bijlage wordt jaarlijks per 1 maart aangepast. Een afschrift wordt gedeeld met de huurdersvertegenwoordiging.

Vergoedingen Omgangscode - jaarlijkse indexering	***1-3-2024***
Verhuiskostenvergoeding bij terugkeer in nieuwbouwwoning	€ 768,12
Verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding	€ 7.428,00
Vergoeding diversen:	
- vergoeding wandafwerking per m2	€ 14,01
- vergoeding vloerafwerking per m2	€ 35,19
- vergoeding gordijnen per strekkende meter	€ 41,00
- richtbedrag flexibele projectgebonden vergoeding	€250
Investeringsbedrag:	
- investeringsniveau van de onderhoudsprojecten	€ 14.966,62
Inkomensgrenzen huurgewenning:	
Inkomen éénpersoonshuishouden	€47.699
Inkomen meerpersoonshuishouden	€52.671

De onderliggende tabellen zijn via onderstaande linkjes te raadplegen:

- Consumentenprijsindex
- Wettelijke verhuiskostenvergoeding
- Kences verhuiskostenvergoeding onzelfstandig
- Leidraad economische parameters dPi

Ondertekening

De Omgangscode Herstructurering, Renovatie en Groot Onderhoud is overeengekomen op

---

NAMENS HUURDERSVERTEGENWOOORDIGING TBV WONEN/SAMEN

Erik Baak, Voorzitter

NAMENS TBV WONEN

Paul Kouijzer, Directeur-bestuurder