

prowonen

SPELREGELS

Inleiding

ProWonen werkt continue aan een goede woningvoorraad voor haar klanten. Dat geldt voor de klanten van vandaag, maar we kijken ook naar de klant van morgen. Om de (toekomstige) wensen waar te maken voeren we groot onderhoud, renovatie en sloop en nieuwbouw uit. En waar het gaat om woningen, gaat het om mensen. Mensen die hun vertrouwde woonomgeving (tijdelijk) moeten verlaten of te maken krijgen met uitvoering van werkzaamheden, terwijl hun dagelijkse leven doorgaat. ProWonen en de huurdersverenigingen vinden het dan ook belangrijk om met de belangen van de bewoners zorgvuldig om te gaan. Er staan voor hun grote belangen op het spel. Er leven vragen als: Op welke hulp kan ik rekenen? Voor welke vergoedingen kom ik in aanmerking? En als ik moet verhuizen, is dat dan tijdelijk of definitief? Hoe ProWonen omgaat met de belangen van bewoners bij sloop, renovatie en onderhoud is in deze spelregels vastgelegd. Gezamenlijk met de huurdersverenigingen in het werkgebied van ProWonen zijn deze spelregels opgesteld. We willen daarmee bewoners die direct betrokken zijn bij sloop, renovatie of onderhoud de nodige zekerheid over en inzicht in hun positie geven.

De ondergetekenden:

1. ProWonen, gevestigd te Borculo, vertegenwoordigd door de heer H.G. Meulenkamp, directeur,
- en
2. Huurdersvereniging De Naobers, werkzaam in Neede en Eibergen, vertegenwoordigd door de heer H.J. Bel, voorzitter;
3. Huurdersvereniging Zelhem, werkzaam in Zelhem, vertegenwoordigd door de heer J. Teunissen, voorzitter;
4. Huurdersvereniging Hengelo-Vorden, werkzaam in Hengelo en Vorden, vertegenwoordigd door de heer H.C.J. van der Linden, voorzitter
5. Huurdersvereniging Lichtenvoorde, werkzaam in Lichtenvoorde, vertegenwoordigd door de heer J. Stortelder, voorzitter
6. Huurdersvereniging Borculo, werkzaam in Borculo, vertegenwoordigd door de heer E. Wolfs, voorzitter.

hierna te noemen 'huurdersverenigingen'.¹

Gezamenlijk genoemd "partijen"

ProWonen en de huurdersverenigingen zijn –gelet op het bovenstaande- het volgende overeengekomen:

¹ Momenteel is er geen actieve huurdersvereniging in Ruurlo. Deze spelregels zijn ook van toepassing op huurders van ProWonen in Ruurlo.

Algemeen

Deze spelregels treden in werking nadat partijen het ondertekend hebben en vervangen daarmee de huidige spelregels. Daarmee is het geen document dat voor vele jaren vastligt. Juist bij onderwerpen als sloop en groot onderhoud kan het nodig zijn om, bijvoorbeeld door veranderende omstandigheden, afspraken bij te stellen. In dit hoofdstuk leggen we vast hoe we daarmee omgaan.

- 1.1 De spelregels gaan in op het moment van ondertekening van deze overeenkomst en lopen voor onbepaalde tijd. Opzegging van de overeenkomst is mogelijk door een van de partijen door middel van een aangetekende brief aan alle andere partijen. Er geldt een opzegtermijn van drie maanden.
- 1.2 Jaarlijks vindt een evaluatie plaats van de uitvoering van de overeenkomst. Het initiatief voor deze evaluatie ligt bij ProWonen. Wanneer nodig wordt deze overeenkomst in gezamenlijk overleg aangepast.
- 1.3 De spelregels hebben betrekking op de huurders die een huurwoning van ProWonen bewonen en te maken krijgen met sloop, renovatie of groot onderhoud met mogelijk een woningverbetering (zie bijlage 1 voor definities) van hun woning. Onderhuurders, kamerhuurders, inwonende kinderen die niet op het huurcontract staan en huurders met een tijdelijk huurcontract kunnen geen beroep doen op deze spelregels.
- 1.4 Bij de toelichting op de onderhoudsbegroting overleggen huurdersverenigingen en ProWonen, naar aanleiding van een initiatiefvoorstel van ProWonen, of de uitvoering van het onderhoud onder de spelregels valt. Hierbij wordt vastgelegd of ProWonen en de huurdersverenigingen er naar streven een bewonerscommissie op te richten en een vergoeding voor gedeerd woongenot te verstrekken. De huurdersverenigingen hebben hierbij een gekwalificeerd adviesrecht. Dit betekent dat ProWonen, bij het niet volgen van het advies, het advies gemotiveerd en schriftelijk moet weerleggen.
- 1.5 De bedragen genoemd in deze spelregels worden jaarlijks per medio maart aangepast op basis van de ontwikkeling van de door het CBS gepubliceerde 'consumentenprijsindex alle huishoudens'. Tenzij anders vermeld. De in deze overeenkomst genoemde bedragen gelden per **maart 2019**.
- 1.6 Op (deel)complexniveau kunnen specifieke aanpassingen of aanvullingen worden vastgelegd in het projectplan.

2. Sociale begeleiding en communicatie

Bij sloop, renovatie en groot onderhoud krijgen huurders met allerlei niet-alledaagse zaken te maken. Er kunnen praktische problemen ontstaan. Ook kunnen er vragen zijn waar deze spelregels niet direct antwoord op geven en natuurlijk wil de huurder op de hoogte blijven van de laatste ontwikkelingen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de diensten die ProWonen kan bieden op het moment dat huurders te maken krijgen met herhuisvesting, groot onderhoud en renovatie. Ook de communicatie met bewoners komt aan bod.

- 2.1 Voor het geven van de benodigde informatie aan de huurders van de woningen die met sloop, renovatie of groot onderhoud met mogelijk woningverbetering te maken krijgen, en voor de (sociale) begeleiding van de betrokken huurders, stelt ProWonen een vaste medewerker aan. ProWonen informeert de huurder over de bereikbaarheid van deze medewerker.
- 2.2 Bij ieder sloop-, renovatie- of groot onderhoudsproject wordt door ProWonen schriftelijk informatie verstrekt in de vorm van een nieuwsbrief of informatiebrochure.
- 2.3 Bij renovatie en groot onderhoud stelt ProWonen een projectplan op. Hierin staan onder andere beschreven de werkzaamheden, de gevolgen voor de huur, de planning en de vergoedingen. Het projectplan maakt onderdeel uit van de informatiebrochure.
- 2.4 ProWonen is huurders behulpzaam bij een eventueel beroep op procedures en regelingen, bijvoorbeeld bij een aanvraag voor huurtoeslag voor de nieuwe woning. Hierbij blijft huurder wel zelf verantwoordelijk voor zijn aanvragen, en de eventuele aan te leveren gegevens en het bijstellen daarvan bij de daartoe geëigende instanties. ProWonen is niet verantwoordelijk voor de aanvraag of het indienen ervan.
- 2.5 ProWonen is verantwoordelijk voor het afsluiten van water, gas en elektra in de woningen waaruit de bewoners moeten vertrekken.
- 2.6 ProWonen zal zich met de betrokken huurder inspannen om de WMO-aanpassingen in woningen waaruit de huurder moet vertrekken, naar de nieuwe woning over te brengen zo mogelijk zonder het opnieuw doorlopen van procedures en zo mogelijk zonder extra kosten voor de bewoner. Indien er een nieuwe WMO aanvraag ingediend moet worden, ondersteunt ProWonen de huurder daarbij. De aanvraag kan alleen door de huurder zelf worden gedaan. De WMO-aanpassingen worden geplaatst door een gekwalificeerd persoon.
- 2.7 Oudere huurders (60+) en minder validen kunnen eenmalig een beroep doen op ProWonen voor het uitvoeren van kleine klusjes aan de woning. Eén persoon voor één werkdag komt voor rekening van ProWonen.

3. Procedure bij sloop en renovatie

Bij ingrepen als sloop en renovatie is het voor een ieder van belang te weten welke stappen genomen worden tijdens het traject. Belangrijk onderdeel hierin is de informatie over sloop en renovatie aan de betrokken huurders. Het verloop van een sloop- of renovatietraject is afhankelijk van de aard en omvang van de ingreep en het complex, de bewonerssamenstelling en nog andere factoren. De spelregels geven in dit hoofdstuk inzicht in de belangrijkste stappen bij sloop en renovatie. Het geldt voor woningen die worden gesloopt en voor woningen die zo ingrijpend worden gerenoveerd dat de huurders de woningen moeten verlaten.

Aankondigingstermijn bij sloop

- 3.1 Per (deel)complex neemt ProWonen een sloopbesluit en stelt de sloopdatum vast. De periode tussen het sloopbesluit en de geplande sloopdatum is minimaal 18 maanden.
- 3.2 Het sloopbesluit wordt uiterlijk 18 maanden voor de geplande sloopdatum schriftelijk aan de betrokken huurders meegedeeld. ProWonen licht daarbij de reden voor het sloopbesluit toe. Gelijktijdig verstrekt ProWonen aan huurders deze spelregels en informeert huurder over de te volgen procedure.

Aankondigingstermijn bij renovatie met beëindiging huidig huurcontract

- 3.3 Per (deel)complex neemt ProWonen een renovatiebesluit en stelt de geplande startdatum van de renovatie vast. De periode tussen het renovatiebesluit en de geplande startdatum is minimaal 12 maanden.
- 3.4 Het renovatiebesluit wordt uiterlijk 12 maanden voor de voorlopige startdatum schriftelijk aan de betrokken huurders meegedeeld. Gelijktijdig verstrekt ProWonen aan huurders deze spelregels en informeert huurder over de te volgen procedure.

Vervolgprocedure bij sloop en renovatie met beëindiging huidig huurcontract

- 3.5 Een medewerker van ProWonen gaat op huisbezoek bij de huurders. Het huisbezoek vindt plaats binnen 4 weken na aankondiging van de sloop of de renovatie. Het huisbezoek heeft als doel:
- Huurder informeren over de procedure rondom het sloop- of renovatiebesluit.
 - Huurder informeren over zijn rechten en plichten op basis van deze spelregels.
 - Het inventariseren van de woonwensen van de huurder.
 - Uitleggen van de procedure voor woningtoewijzing.
 - Het inventariseren van door de huurder aangebrachte veranderingen in de woning.
 - Het inventariseren van persoonlijke omstandigheden van de huurder die van invloed (kunnen) zijn op de herhuisvesting.
- Alle afspraken die tijdens het huisbezoek worden gemaakt, legt ProWonen schriftelijk vast en worden door de huurder en ProWonen ondertekend.
- 3.6 De huurders die zes maanden voor het geplande einde van de herhuisvesting hun huur nog niet hebben opgezegd, ontvangen van ProWonen een formele huuropzegging.

- 3.7 Huurders van woningen waarvoor een sloop- of renovatie besluit is vastgesteld komen vanaf de datum waarop het besluit schriftelijk is meegedeeld in aanmerking voor vergoedingen en voorrang bij herhuisvesting.
- 3.8 De huurprijs van de te slopen woningen wordt bevroren vanaf de datum waarop het sloopbesluit schriftelijk aan de betrokken huurder is meegedeeld. Bij renovatie vindt geen huurbevroering plaats.
- 3.9 Een huurder is verplicht bij het verlaten van de woning de huur schriftelijk op te zeggen. ProWonen en de huurder maken vervolgens afspraken over de staat waarin de woning wordt opgeleverd. Het uitgangspunt is dat de huurder geen onderdelen mag verwijderen. Een uitzondering hierop geldt voor zelf aangebrachte veranderingen of wanneer anders met ProWonen is afgesproken.

Procedure bij renovatie met voortzetting huurcontract

- 3.10 Minimaal 6 maanden voor de voorgenomen startdatum van het project worden de bewoners geïnformeerd over de plannen. Gelijktijdig verstrekt ProWonen aan huurders deze spelregels en informeert huurder over de te volgen procedure.
- 3.11 ProWonen neemt samen met de huurdersvereniging het initiatief tot het oprichten van een bewonerscommissie om in overleg met de bewonerscommissie te komen tot het vaststellen van 'een redelijk voorstel tot renovatie', dat wordt vastgelegd in een projectplan.
- 3.12 Een medewerker van ProWonen gaat na bepalen van het projectplan op huisbezoek bij de huurders. Het huisbezoek heeft als doel:
- Toelichting geven op de werkzaamheden en het voorstel.
 - Huurder informeren over de procedure rondom het renovatiebesluit.
 - Huurder informeren over zijn rechten en plichten op basis van deze spelregels.
 - Het inventariseren van door de huurder aangebrachte veranderingen in de woning.
 - Het inventariseren van persoonlijke omstandigheden van de huurder die van invloed (kunnen) zijn op de herhuisvesting.
- Alle afspraken die tijdens het huisbezoek worden gemaakt, legt ProWonen schriftelijk vast en worden door de huurder en ProWonen ondertekend.
- 3.13 Als de huurder akkoord gaat met de voorgestelde maatregelen ondertekent de huurder het voorstel.
- 3.14 Als 70% of meer van de huurders met het voorstel tot renovatie heeft ingestemd en het betreft 10 of meer woningen dan bestaat het wettelijk vermoeden dat het voorstel tot renovatie redelijk is. Een huurder die met een zodanig voorstel niet heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de brief van ProWonen, waarin staat dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, een beslissing van de rechter vragen over de redelijkheid van het voorstel. Wanneer huurder niet naar de rechter gaat binnen deze gestelde termijn staat daarmee zijn gedoogplicht onherroepelijk vast.
- 3.15 Het projectplan welke tot stand gekomen is conform punt 3.11 is een redelijk voorstel tot renovatie. De huurder heeft dan een gedoogplicht.

- 3.16 ProWonen biedt de huurder tijdelijke huisvesting aan. ProWonen maakt daarbij gebruik van mobiele units die in de omgeving van de te renoveren woningen worden geplaatst. Als deze units niet beschikbaar zijn of persoonlijke omstandigheden van de huurder een andere tijdelijke woning vraagt, biedt ProWonen de huurder een andere tijdelijke woning aan.
- 3.17 ProWonen zorgt ervoor dat de tijdelijke huisvesting is voorzien van vloer- en wandafwerking en van gordijnen en lampen in alle vertrekken. Dit gebeurt ofwel door overname van de vorige huurder of door aanschaf van (zo nodig) nieuwe stoffering op basis van een gemiddelde prijs/kwaliteitverhouding.
- 3.18 ProWonen zorgt voor de aansluiting van gas, water en elektra, kabel en telefoon (analoge lijn, inclusief het zo nodig verhuizen van het telefoonnummer). ProWonen betaalt huurder een vergoeding voor het door of namens ProWonen zuivere verbruik van gas, water en elektra van de te verbeteren woning. De aannemer kijkt eerst of hij een eigen stroomvoorziening kan realiseren. Indien dit niet mogelijk is, wordt er in de te verbeteren woning in overleg met de bewoner een tussenmeter geplaatst. Huurder betaalt het verbruik van gas, water en elektra in de tijdelijke huisvesting. ProWonen zorgt voor het opnemen van de meterstanden in de tijdelijke huisvesting en de te verbeteren woning. Indien na gebruik van elektra van de te verbeteren woning blijkt dat de eindafrekening een hoger voorschotbedrag oplevert, dan kan de bewoner het bedrag aan laten passen. ProWonen adviseert hierover en besteedt in haar communicatiemiddelen hier aandacht aan.
- 3.19 De huurder is voor het gebruik van de tijdelijke huisvesting geen huur verschuldigd. De huurovereenkomst van de te renoveren woning blijft in stand, inclusief de verplichting tot het betalen van huur.
- 3.20 ProWonen zal de huurder, voor de voltooiing van de renovatie van de woning, schriftelijk informeren wanneer hij zijn intrek kan nemen in de gerenoveerde woning. Huurder krijgt maximaal twee weken de tijd om –vanaf de datum dat hij zijn intrek in de gerenoveerde woning kan nemen- terug te keren naar de gerenoveerde woning. Als de huurder niet binnen deze termijn terugkeert, is hij vanaf de datum dat hij behoorde terug te keren zowel de eigenlijke huur voor de wisselwoning als de huur voor de gerenoveerde woning aan ProWonen verschuldigd.

4.Procedure bij noodzakelijke verhuizing bij beëindiging huurcontract

Herhuisvesting is één van de belangrijkste onderdelen van de spelregels. Voor de huurder is het erg belangrijk om te weten wat de nieuwe woonplek wordt om een nieuwe start te maken. Liever wil niemand verhuizen, maar als het dan toch moet dan het liefst naar de woning en buurt die past bij de persoonlijke situatie van de huurder. ProWonen werkt hier graag aan mee, maar omdat een woning een schaars goed is, zijn er regels nodig om iedereen die met herhuisvesting te maken krijgt een zo eerlijk mogelijke kans te geven op de gewenste nieuwe woonplek.

- 4.1 ProWonen zet zich in, om binnen de mogelijkheden, de huurders die met gedwongen verhuizing te maken krijgen, passend te huisvesten. Onder passend huisvesten wordt verstaan, een woning passend bij de grootte van het huishouden en het inkomen van het huishouden. Waar mogelijk wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de persoonlijke voorkeur en situatie van de betreffende huurder. Indien een individuele huurder niet akkoord is met deze spelregels/niet handelt binnen deze spelregels, gaat ProWonen over tot beëindiging van het huurcontract conform de wettelijke procedure van artikel 274 boek 7.4 BW en zijn deze spelregels niet meer van toepassing. Dit betekent onder meer dat ProWonen bij beëindiging van de huur vanwege 'dringend eigen gebruik' enkel gehouden is tot het bewijs van passende woonruimte.
- 4.2 Huurders in het te slopen complex kunnen gedurende de periode van herhuisvesting rekenen op:
 - voorrang op reguliere woningzoekenden in de gehele regio van de samenwerkende woningcorporaties;
 - voorrang op leegkomende koopwoningen van ProWonen in het werkgebied van ProWonen;
 - in de kern (dorp) waar de te slopen woning staat voorrang op medische en sociaal urgenten (ProWonen houdt wel de mogelijkheid in uitzonderlijke situaties medisch of sociale urgenten uit de kern voorrang te geven);
 - bij meerdere herhuisvestingsprojecten in een kern krijgen de bewoners uit het eerst te slopen complex voorrang;
 - in overige kernen hebben medisch en sociaal urgenten en bewoners van die kern die ook geherhuisvest moeten worden in de desbetreffende kern voorrang.
- 4.3 Bij de toewijzing van een vervangende woning geldt de woonduur van de huurder in de huidige woning. Diegene met de langste woonduur krijgt voorrang. Blijven er dan nog gelijkwaardige kandidaten over dan wordt er geloot.
- 4.4 De periode van herhuisvesting start nadat de ingangsdatum voor de toepassing van deze spelregels voor een bepaald project/projectgebied is vastgesteld.
- 4.5 Huurders die op grond van een eerdere inschrijving wachttijd hebben opgebouwd voor de start van de herhuisvesting, kunnen hieraan tijdens de herhuisvesting geen rechten ontleen. ProWonen gaat uit van de woonduur van de huurder. De opgebouwde wachttijd op de bestaande inschrijving kan behouden worden op het nieuwe adres.

Wisselwoning bij sloop

- 4.6 Huurders die terug willen keren naar de nieuwbouw kunnen gebruik maken van een wisselwoning. Dit is een gewone huurwoning van ProWonen. Voor deze wisselwoning geldt een aantal bijzondere afspraken:
- a. De woning is gestoffeerd. Dit gebeurt of door overname van de vorige huurder of door aanschaf van (zo nodig) nieuwe stoffering op basis van een gemiddelde prijs/kwaliteitverhouding.
 - b. Voor de wisselwoning wordt een huur in rekening gebracht die gelijk is aan de huur van de te slopen woning.
 - c. Huurders die een wisselwoning toegewezen hebben gekregen, worden maximaal twee maanden vrijgesteld van betaling van dubbele huur. Zodra de huurder de sleutel van de wisselwoning ontvangt gaat de huur van de wisselwoning in en wordt de huur van de te verlaten woning stopgezet. Uiterlijk twee maanden later heeft huurder de verlaten woning schoon en leeg aan ProWonen opgeleverd. Bij terugkeer geldt eenzelfde termijn van twee maanden van vrijstelling van dubbele huur in verband met de verhuizing.
 - d. Voor deze wisselwoning ondertekenen de huurder en ProWonen een huurovereenkomst (wisselwoningcontract).
 - e. De verhuiskostenvergoeding voor huurders die kiezen voor een wisselwoning is de totale vergoeding voor de heen- en terugverhuizing en herinrichtingskosten.
 - f. Tot de start van de nieuwbouw -welke (peil)datum door ProWonen nader wordt vastgesteld- waar de huurder naar terug wil keren, kan de huurder alsnog besluiten om permanent in de wisselwoning te blijven. De huurder sluit dan voor de in dit artikel genoemde peildatum een nieuwe schriftelijke huurovereenkomst voor de betreffende woning met ProWonen. De eventuele korting op de huur wordt beëindigd en een deel van de kosten voor stoffering komt alsnog voor rekening van de huurder. Dit is op basis van een afschrijfperiode van vijf jaar.
 - g. Een woning die verhuurd wordt op basis van een tijdelijke huurovereenkomst (via de Leegstandswet), wordt niet ingezet als wisselwoning.

5. Bijdragen in de kosten van verhuizing en herinrichting bij noodzakelijke verhuizing

Een verhuizing brengt voor de huurders de nodige kosten met zich mee. Voor veel huurders behoort een verhuizing daarom tot de grootste onzekerheden waarmee ze bij dergelijke projecten te maken krijgen. De spelregels kunnen (een deel van) die onzekerheid wegnemen door inzicht te geven in de tegemoetkomingen en vergoedingen van ProWonen voor de huurder die meewerkt aan zijn of haar verhuizing.

- 5.1 Huurders die tijdens de periode van herhuisvesting (vanaf de peildatum dat deze spelregels voor het betreffende project door ProWonen van toepassing zijn verklaard) de huur van hun woning opzeggen, komen in aanmerking voor de volgende extra tegemoetkomingen en vergoedingen:
- de kosten van inschrijving als woningzoekende;
 - tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten;
 - geen dubbele woonlasten in de periode van verhuizing;
 - vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen;
 - huurgewenning (afhankelijk van de persoonlijke situatie).
- 5.2 Bij verhuizing wegens sloop of renovatie met beëindiging huurcontract worden de kosten voor inschrijving als woningzoekende vergoed door ProWonen.
- 5.3 De hoogte van de tegemoetkoming voor de verhuis- en herinrichtingskosten bij noodzakelijke verhuizing is **€ 6.095,00** (prijspeil maart 2019). Indexering van het bedrag sluit aan bij de wettelijke regeling conform het BBSH hiervoor.
- a. 75% van de vergoeding wordt uitbetaald zodra de huurder de huur van de te slopen woning opzegt. De andere 25% maakt deel uit van de eindafrekening nadat de huurder de sleutels van de woning heeft ingeleverd. Eventuele huurachterstand of andere openstaande vorderingen worden in mindering gebracht op de vergoeding.
 - b. ProWonen kan huurder aanbieden (een deel van) de verhuizing te organiseren. De kostprijs hiervan wordt in mindering gebracht op de tegemoetkoming bij noodzakelijke verhuizing. Huurder is vrij hier gebruik van te maken.
 - c. Het recht op de tegemoetkoming bij noodzakelijke verhuizing conform deze spelregels vervalt als de huurder de woning niet binnen de termijn van 2 maanden of op de geplande sloop- of renovatiedatum de woning heeft verlaten. Een uitzondering hierop geldt wanneer het aantoonbaar buiten de schuld van de huurder om is.
 - d. Het recht op de tegemoetkoming bij noodzakelijke verhuizing vervalt als de woning vrijkomt door ontruiming vanwege nalatig handelen van de huurder en bij overlijden van de huurder waarbij geen andere bewoners in de woning achterblijven.
 - e. ProWonen overlegt zo nodig met de sociale dienst en andere uitkeringsinstanties om de tegemoetkoming bij noodzakelijke verhuizing niet in mindering te brengen op sociale uitkeringen van uitkeringsgerechtigden.

- 5.4 Huurders die een nieuwe woning hebben gekregen (koop of huur), worden maximaal twee maanden vrijgesteld van betaling van huur van de te verlaten woning. Zodra de huurder de sleutel van de nieuwe woning ontvangt gaat de huur/hypotheek van deze woning in en wordt de huur van de te verlaten woning stopgezet. Uiterlijk twee maanden later heeft huurder de verlaten woning schoon en leeg aan ProWonen opgeleverd.
- 5.5 Huurders ontvangen een waardebon van een lokale bouwmarkt ter waarde van € 40,00. De waardebon wordt uitgegeven zodra de huurder de huur van de te slopen woning heeft opgezegd.

Zelf aangebrachte veranderingen

- 5.6 Huurders die zelf veranderingen in hun woning hebben aangebracht, mogen deze uit de woning verwijderen en/of meenemen. Onnodige schade en onveilige situaties moeten hierbij voorkomen worden. Er bestaat recht op een vergoeding voor door de huurder aangebrachte veranderingen indien:
- deze een verbetering of toevoeging aan de woning inhouden én;
 - deze zijn aangebracht voor het sloop- of renovatiebesluit én;
 - huurder deze verbetering zelf heeft aangebracht of laten aanbrengen of de verandering aantoonbaar tegen een vergoeding is overgenomen van de vorige huurder én;
 - de verandering in/bij de woning achterblijft én;
 - de verandering niet meegenomen kan worden naar de andere woning (aard- en nagelvast) én;
 - de verandering conform het beleid van ProWonen in aanmerking komt voor vergoeding.
- 5.7 Voor de in bijlage 2 genoemde zelf aangebrachte veranderingen kan ProWonen een vergoeding uitkeren volgens de normen zoals die in de bijlage zijn aangegeven.
- 5.8 Bij de bepaling van het uit te keren bedrag wordt uitgegaan van een afschrijving in 15 of 25 jaar.

Huurgewenning

- 5.9 Voor bepaalde categorieën huurders die omwille van sloop of renovatie hun woning moeten verlaten, bestaat recht op een huurgewenningsregeling. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
- Huurder verhuist definitief naar een woning van ProWonen (tijdelijke verhuizing naar een wisselwoning valt hier dus buiten).
 - Passendheid: de woning moet qua inkomen en doelgroep passen bij de situatie van de huurder.
 - De passendheid van de woning ten opzichte van de te slopen woning wordt beoordeeld door ProWonen.
 - Wanneer huurder kiest om niet een passende woning te accepteren (wooncarrière maken), dan geldt de reguliere huurprijs van de nieuwe woning.

- e. Het inkomen van het huishouden volgens het IB-60 formulier is hoger dan de inkomensgrenzen, zoals vastgesteld in de Huurtoeslagwet. Hierop gelden twee uitzonderingen:
 - een huishouden met een inkomen onder de grens van de Huurtoeslagwet die geen huurtoeslag ontvangt vanwege het eigen vermogen komt wel in aanmerking voor huurgewenning.
- f. Het bedrag van de huurgewenning is gelijk aan het verschil tussen de oude en de nieuwe subsidiabele Het huurgewenningsbedrag bedraagt maximaal € 200,00 per maand.
- g. De huurgewenningsregeling geldt voor maximaal 5 jaar en wordt in afbouwende termijnen berekend (1e jaar 100%, 2e jaar 80%, 3e jaar 60%, 4e jaar 40% en 5e jaar 20%).
- h. Het huurgewenningsbedrag wordt eenmalig vastgesteld na ondertekening van de nieuwe huurovereenkomst en geldt voor betreffende woning. Bij verhuizing vervalt de tegemoetkoming.
- i. Om in aanmerking te komen voor huurgewenning neemt de klantadviseur van het project het initiatief richting de huurder. Bij het ondertekenen van de nieuwe huurovereenkomst wordt dit met de huurder doorgenomen. De bijdrage kan tot een half jaar na de verhuizing worden aangevraagd.

6. Leefbaarheid

De leefbaarheid in buurten en complexen waar gesloopt (of gerenoveerd) gaat worden komt onder druk te staan, bijvoorbeeld door toenemende leegstand. Voor zowel huurders als ProWonen is het belangrijk de leefbaarheid in de betrokken buurten en woningen op een aanvaardbaar niveau te houden. Naast dat ProWonen zich maximaal inzet verwachten wij ook dat huurder zich inzet voor de leefbaarheid in de buurt.

- 6.1 Om leegstand zoveel mogelijk te voorkomen, kan ProWonen bij verhuizing na het sloopbesluit de woning verhuren op basis van een tijdelijke huurovereenkomst of in gebruik geven.
- 6.2 ProWonen neemt maatregelen in en om de woning die niet meer bewoond wordt. ProWonen zorgt onder andere voor het onderhoud van de voortuinen en het schoonmaken van algemene ruimten.
- 6.3 Bij vervuiling en overlast maakt ProWonen afspraken met de politie en de gemeente over extra inzet van personeel om de veiligheid te bevorderen en te voorkomen dat de buurt vervuult.
- 6.4 Omwonenden waarvan de woningen niet direct worden aangepakt, worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en de overlast die zij van de werkzaamheden kunnen ondervinden.

7. Procedure collectief groot onderhoud en woningverbetering

Bij groot onderhoud met mogelijk een woningverbetering in een bewoonde woning komt veel kijken. Er moeten goede afspraken worden gemaakt. Dit geldt zowel voor de periode waarin de voorbereiding speelt als de daadwerkelijke uitvoering van het onderhoud. De uitvoering kan leiden tot overlast voor de huurder. Ook kan het gebeuren dat de huurder na afloop van het groot onderhoud kosten moet maken voor bijv. schilderwerk of nieuw behang. ProWonen zal altijd proberen om dit soort ongemakken te beperken. De spelregels moeten voor die situaties uitkomst bieden, waarbij overlast en/of onkosten niet te voorkomen zijn.

Vorbereidingen

- 7.1 ProWonen ontwikkelt in samenspraak met de bewonerscommissie van het project een projectplan dat onderdeel uitmaakt van de informatiebrochure (zie 2.3).
- 7.2 Huurders worden schriftelijk geïnformeerd over de aanstaande werkzaamheden en over de bijbehorende rechten en plichten mede op basis van deze spelregels.
- 7.3 Als de huurder akkoord gaat met de voorgestelde maatregelen ondertekent de huurder het voorstel.
- 7.4 De huurder heeft een wettelijke gedoogplicht bij groot onderhoud. Ook bij een redelijk voorstel tot woningverbetering heeft de huurder een wettelijke gedoogplicht. Het voorstel voor woningverbetering wordt wettelijk redelijk geacht als 70% of meer van de huurders met dat voorstel heeft ingestemd. Voorwaarde is dat minimaal 10 woningen bij de woningverbetering betrokken zijn.
- 7.5 De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd kan binnen acht weken na de brief van ProWonen, waarin staat dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, een beslissing van de rechter vragen over de redelijkheid van het voorstel.
- 7.6 Voordat de uitvoering start, bezoeken een klantadviseur en een opzichter van ProWonen de huurder. Hierbij wordt geïnventariseerd welke werkzaamheden in de woning uitgevoerd worden en of er eventuele bijzondere persoonlijke omstandigheden zijn waarmee tijdens de uitvoering rekening gehouden moet worden. Alle afspraken die tijdens het huisbezoek worden gemaakt, worden schriftelijk vastgelegd.
- 7.7 Voordat de werkzaamheden starten sluit ProWonen met de huurder een keuzeovereenkomst. Hierin wordt vastgelegd wat er in de woning gaat gebeuren en welke gevolgen dat heeft voor de huurprijs.
- 7.8 ProWonen geeft huurders inzicht in de planning met daarbij de start en de duur van de werkzaamheden in een complex. Ook wordt een inschatting gemaakt van de te verwachten overlast voor de huurders. Als van de planning wordt afgeweken informeert ProWonen de huurder hierover.

Vergoedingen en diensten bij groot onderhoud en woningverbetering

Bij groot onderhoud en woningverbetering waarbij de woning niet verlaten wordt, komen de huurders in aanmerking voor een aantal vergoedingen en diensten.

- 7.9 Zodra de huurder deelneemt aan het onderhoud- en verbeteringsplan en in de woning blijft wonen komt hij in aanmerking voor een vergoeding van gedeerd woongenot van **€ 29,00 per dag** (prijsspeil maart 2019). De vergoeding voor gedeerd woongenot geldt alleen voor de werkzaamheden die ProWonen volgens het projectplan standaard uitvoert. De vergoeding gaat in op de dag van de start van de werkzaamheden in de woning en stopt bij de eerste oplevering.
- 7.10 Wanneer de huurder extra werkzaamheden laat uitvoeren door ProWonen, bijvoorbeeld vanuit de keuzepakketten, dan krijgt huurder over de extra dagen dat er namens ProWonen in de woning wordt gewerkt geen vergoeding voor gedeerd woongenot. De vergoeding voor deze huurders is gebaseerd op de verwachte tijdsduur van het standaard onderhoud en wordt voorafgaand aan de werkzaamheden door ProWonen bepaald.
- 7.11 Bij woningverbetering waarbij keuken, toilet en badkamer tijdelijk buiten gebruik zijn, zorgt ProWonen in overleg met de bewonerscommissie en de aannemer voor noodvoorzieningen.
- 7.12 Naast een tegemoetkoming voor gedeerd woongenot, kan ProWonen een vergoeding verstrekken voor 'gevolgschade' die verband houdt met het onderhoud of de woningverbetering. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn bij wijziging van de gevelindeling of uitbouw van de woning. Onderstaand een opsomming van de onderdelen die voor deze tegemoetkoming in de stofferingkosten in aanmerking komen (prijsspeil maart 2019):
- Gordijnen, luxaflex, zonwering: vergoeding per strekkende meter: **€ 17,00**.
 - Wandafwerking gewijzigde wanden woonvertrekken (woon-/slaapkamers): vergoeding per m²: **€ 7,00**.
 - Vloerafwerking gewijzigde vloeren woonvertrekken (woon-/slaapkamers): vergoeding per m²: **€ 23,00** (max. 50% van het vloeroppervlak in een vertrek wordt vergoed).
- Wanneer zonwering, screens en dergelijke een kleine aanpassing nodig hebben na uitvoering van het groot onderhoud of woningverbetering, regelt ProWonen de uitvoering en neemt de kosten voor haar rekening.
- 7.13 Schade (aan bijv. inboedel, inrichting of zelf aangebrachte veranderingen) die ontstaat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden en die is toe te schrijven aan de uitvoerende aannemer, meldt de klant schriftelijk bij ProWonen. ProWonen stelt een schadedossier samen en stuurt dit op naar Lengkeek Expertises. Lengkeek Expertises maakt een expertiserapport en handelt het af met de huurder.
- 7.14 Wanneer als gevolg van noodzakelijke werkzaamheden in de woning kleine herstelwerkzaamheden uitgevoerd moeten worden aan het interieur, dan worden deze goed afgewerkt door de uitvoerende aannemer. Hierbij valt te denken aan herstellen van bestrating, behang- en schilderwerk en aan zelf aangebrachte veranderingen.

- 7.15 Huurders van woningen die ingrijpend worden verbeterd, hebben in uitzonderlijke situaties voorrang bij doorstroming naar woningen in het (deel)complex die al zijn verbeterd. De huurder betaalt de huurprijs alsof de woning verhuurd zou worden aan een reguliere woningzoekende.
- 7.16 Huurders die te maken krijgen met groot onderhoud of woningverbetering in bewoonde staat en die vanwege hun (medische) situatie niet in de woning kunnen blijven, kunnen op eigen verzoek gebruik maken van tijdelijk vervangende huisvesting die door ProWonen beschikbaar wordt gesteld. Voorwaarde is wel dat de huurder daadwerkelijk extra overlast zal ondervinden van de werkzaamheden. Eventueel kan ProWonen hierover advies vragen aan een onafhankelijk deskundige. De regeling rondom tijdelijke huisvesting is gelijk aan tijdelijke huisvesting bij renovatie voor wat betreft de punten 3.16 tot en met 3.21.
- De huurder krijgt de keuze tussen zelf verhuizen of verhuizing door een verhuisbedrijf in opdracht van ProWonen. Bij zelf verhuizen krijgt de bewoner een vergoeding van maximaal **€ 1.003,00** (prijspeil maart 2019). U ontvangt het bedrag één keer tijdens deze onderhoudswerkzaamheden.
 - Bij verhuizing op eigen verzoek ontvangt de huurder een vaste vergoeding voor gederfd woongenot van **€ 134,00** (prijspeil maart 2019).

Zelf aangebrachte veranderingen

- 7.17 De onderhoudswerkzaamheden kunnen gevolgen hebben voor de zelf aangebrachte veranderingen.
- Als constructiewijzigingen in de woning noodzakelijk zijn, bestaat de mogelijkheid dat de zelf aangebrachte verandering niet meer past. Voor legaal aangebrachte veranderingen geldt dan dat in overleg met de huurder ProWonen zoekt naar een oplossing. Voorwaarde is dat de verandering een verbetering of toevoeging van de woning is.
 - Huurder komt niet in aanmerking voor een vergoeding voor veranderingen die ProWonen wil doorvoeren, maar huurder al zelf heeft aangebracht. ProWonen gaat er vanuit dat deze zelf aangebrachte veranderingen bij het groot onderhoud kunnen blijven zitten. Hier gaat of hoeft ProWonen niets aan te veranderen.
 - Zelf aangebrachte veranderingen die het onderhoud niet goed mogelijk maken, worden door de huurder voor aanvang van de werkzaamheden verwijderd. ProWonen overlegt met de huurder om welke zelf aangebrachte veranderingen het gaat.

Uitbetaling vergoedingen

- 7.18 De vergoedingen worden na afloop van de werkzaamheden vastgesteld en daarna uitbetaald. Nog openstaande bedragen van huurder bij ProWonen worden verrekend.
- 7.19 ProWonen heeft het recht verbeteringen tegen eenmalige betaling te weigeren wanneer huurder een huurachterstand heeft.

8. Bewonerscommissie

Een bewonerscommissie is een commissie van bewoners uit een complex waar sloop, renovatie of groot onderhoud plaatsvindt. ProWonen en de huurdersverenigingen bepalen aan het eind van het jaar, voorafgaand aan het jaar van uitvoering van de woningverbetering of groot onderhoud, of het wenselijk is een bewonerscommissie op te richten. Hun taak is de belangenbehartiging van bewoners uit het complex.

- 8.1 ProWonen verstrekt eenmalig een financiële vergoeding aan bewoners die zich organiseren in bewonerscommissies per complex. Bijlage 3 bevat een uitwerking van deze vergoeding. Deze commissies kunnen zich bezighouden met de planvorming voor het betreffende complex, met de uitplaatsing van bewoners, met de leefbaarheid in het complex tijdens de uitplaatsing, enz.
- 8.2 Aan deze bewonerscommissies wordt voor de bespreking over het sloop- of grootonderhoudsproject een vertegenwoordiger van de lokale huurdersvereniging toegevoegd.
- 8.3 Deze bewonerscommissie is voor ProWonen de partij waarmee het in 2.3 genoemde projectplan wordt vastgesteld en de uitvoering wordt besproken, onder voorwaarde dat de bewonerscommissie voldoende representatief is en namens het merendeel van de bewoners spreekt.

9. Klachten en geschillen

Het doel van deze spelregels is om duidelijkheid en gelijkheid te scheppen voor huurders die te maken krijgen met sloop, renovatie, woningverbetering of groot onderhoud. Desondanks kan het gebeuren dat naar de mening van de huurder bepaalde onderdelen van deze spelregels onrechtvaardig uitpakken. Of de huurder heeft het gevoel dat ProWonen niet juist omgaat met de bepalingen uit de spelregels. Er kan dan een geschil ontstaan dat niet onderling opgelost kan worden. In zo'n situatie is het goed om te kunnen terugvallen op een geschillenregeling.

- 9.1 ProWonen en de huurder spannen zich in om tot overeenstemming te komen op het moment dat een geschil dreigt te ontstaan.
- 9.2 Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze spelregels kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de regionale klachtencommissie.
- 9.3 Als deze spelregels in een specifiek geval voor een huurder onevenredig negatieve gevolgen heeft, die duidelijk ongunstiger zijn dan dat voor de overige huurders het geval is, dan kan die huurder een beroep doen op de hardheidsclausule en ProWonen verzoeken af te wijken van deze spelregels. ProWonen neemt dit verzoek in behandeling en neemt binnen 30 dagen een besluit. De uitslag wordt gemotiveerd en schriftelijk meegedeeld aan de betreffende huurder.

Aldus overeengekomen te Borculo op 23 mei 2012

ProWonen

H.G. Meulenkamp, directeur

Huurdersvereniging De Noabers
H.J. Bel, voorzitter

Huurdersvereniging Zelhem
J. Teunissen, voorzitter

Huurdersvereniging Hengelo-Vorden
H.C.J. van der Linden, voorzitter

Huurdersvereniging Lichtenvoorde
J. Stortelder, voorzitter

Huurdersvereniging Borculo
E. Wolfs, voorzitter

proWonen

Bijlage 1: Definities

Sloop: afbraak van een of enkele complexen of een deel van een complex, waarbij de huidige huurders ergens anders worden gehuisvest.

Renovatie: het gedeeltelijke vernieuwen van de woning door veranderingen aan te brengen of door de woning te vergroten. Het is noodzakelijk de woning tijdens de uitvoering van de werkzaamheden te verlaten. De veiligheid om te wonen is niet gegarandeerd. ProWonen bepaalt de veiligheid. De huurder is dan verplicht (tijdelijk) de woning te verlaten.

Groot onderhoud met mogelijk een woningverbetering: groot onderhoud is per complex (meerdere woningen samen) gebundeld planmatig onderhoud. Gelijktijdig met groot onderhoud kan ProWonen ook woningverbetering uitvoeren. Dit is het verbeteren van de woning ingegeven door markteisen en/of beleid. Hieronder vallen de technische maatregelen die iets toevoegen aan het oorspronkelijke technische niveau van de woning. Woningverbetering wordt uitgevoerd in bewoonde staat.

Planmatig onderhoud: het in stand houden van de woning, uitgaande van technische noodzaak. Hieronder vallen alle technische maatregelen die nodig zijn om de voorraad bouwtechnisch in stand te houden.

Bijlage 2: Vergoedingenlijst zelf aangebrachte veranderingen

Vergoeding is gebaseerd op een vergoeding van gemiddelde materiaalkosten om de verandering te realiseren. De bedragen gelden per maart 2019.

Zelf aangebrachte verandering	Vergoeding	Afschrijvingstermijn
Stenen berging/schuur/garage geïsoleerd*	€ 86,00 per m ³	25 jaar
Stenen berging/schuur/garage ongeïsoleerd*	€ 58,00 per m ³	25 jaar
Houten berging/schuur/garage geïsoleerd	€ 41,00 per m ³	15 jaar
Houten berging/schuur/garage ongeïsoleerd	€ 23,00 per m ³	15 jaar
Cv-installatie: per radiotor	€ 116,00	25 jaar
cv ketel	€ 925,00	15 jaar
Uitbreiden woning (vergroten woonoppervlakte woonkamer/keuken)	€ 145,00 per m ³	25 jaar
Dakkapel tot 2 meter	€ 1.466,00	25 jaar
Dakkapel ≥ 2 meter	€ 1.735,00	25 jaar
Vaste trap naar zolder	€ 1.446,00	25 jaar
Geïsoleerd dakraam	€ 520,00	25 jaar
Isolerende beglazing	€ 86,00 per m ²	25 jaar
Ventilatioerooster bij isolerende beglazing	€ 116,00 per m ¹	25 jaar
Sanitair: toilet	€ 173,00	15 jaar
bad	€ 231,00	15 jaar
wastafel/meubel	€ 116,00	15 jaar
kraan	€ 116,00	15 jaar
vloertegels	€ 34 per m ²	15 jaar
wandtegels	€ 29 per m ²	15 jaar
Keuken: bovenkast	€ 58,00	15 jaar
onderkast	€ 78,00	15 jaar
hoekonderkast	€ 152,00	15 jaar
hoge kast/koelkastkast	€ 231,00	15 jaar
Inbouwapparatuur per stuk	€ 231,00	15 jaar
aanrechtblad per 10 cm (incl. spoelbak)	€ 13,00	15 jaar
Rolluiken/screens	€ 116,00 m ¹	15 jaar

In de onderstaande tabel wordt het vergoedingspercentage weergegeven

Ouderdom verandering	% vergoeding bij afschrijving in 25 jaar	% vergoeding bij afschrijving in 15 jaar
Tot en met 1 jaar	96%	94
Tussen 1 en 2 jaar	92%	87
Tussen 2 en 3 jaar	88	81
Tussen 3 en 4 jaar	84	74
Tussen 4 en 5 jaar	80	68
Tussen 5 en 6 jaar	76	61
Tussen 6 en 7 jaar	72	55
Tussen 7 en 8 jaar	68	48
Tussen 8 en 9 jaar	64	42
Tussen 9 en 10 jaar	60	35
Tussen 10 en 11 jaar	56	29
Tussen 11 en 12 jaar	52	22
Tussen 12 en 13 jaar	48	16
Tussen 13 en 14 jaar	44	9
Tussen 14 en 15 jaar	40	3
Tussen 15 en 16 jaar	36	0
Tussen 16 en 17 jaar	32	0
Tussen 17 en 18 jaar	28	0
Tussen 18 en 19 jaar	24	0
Tussen 19 en 20 jaar	20	0
Tussen 20 en 21 jaar	16	0
Tussen 21 en 22 jaar	12	0
Tussen 22 en 23 jaar	8	0
Tussen 23 en 24 jaar	4	0
Tussen 24 en 25 jaar	2	0

*Bij de stenen berging/schuur/garage is het mogelijk om bij gebouwen ouder dan 25 jaar af te wijken van de restwaarde van 2% tot een maximum van 10%.

Bijlage 3: Financiële ondersteuning bewonerscommissies door ProWonen

Deze bijlage geeft een nadere uitwerking van hoofdstuk 8, punt 8.1 van de 'Spelregels bij sloop, groot onderhoud en woningverbetering' van ProWonen. De bedragen gelden per maart 2018.

Wanneer er een bewonerscommissie opgericht wordt, krijgt de bewonerscommissie van ProWonen een basisbedrag van **€ 12,00** per woning, met een maximum van **€ 504,-**. Dit bedrag is bedoeld ter dekking van uitgaven zoals:

- print- en kopieerkosten van uitnodigingen, verslagen, enquêtes, informatiemateriaal en dergelijke;
- organisatiekosten: postzegels, telefoongesprekken, internetkosten, enveloppen, briefpapier;
- zaalhuur t.b.v. door de bewonerscommissie georganiseerde vergaderingen met bewoners;
- consumpties tijdens vergaderingen van de bewonerscommissie en vergaderingen met de bewoners;
- het desgewenst inhuren van een deskundige van bijvoorbeeld de Woonbond.

Voor de aanpassing van deze bedragen verwijzen we naar hoofdstuk 1 punt 1.5.

Voorwaarden voor uitbetaling:

- De bewonerscommissie moet aannemelijk maken dat zij voldoende representatief is en namens het merendeel van de bewoners spreekt.
- De vergoeding wordt per bank of giro overgemaakt op een door de bewonerscommissie aan te geven rekening.