

REGLEMENT MERCATUS BIJ SLOOP, RENOVATIE EN MODERNISERING

Reglement van Mercatus als bedoeld in artikel 55b van de Woningwet

Mercatus zorgt, als sociale huisvester in de gemeente Noordoostpolder, voor voldoende en kwalitatief goede woningen voor mensen met een inkomen tot de vastgestelde inkomensgrens. Het verjongen van haar voorraad is daarvoor nodig. Dit kan betekenen dat een woning gesloopt wordt of dat een woning gerenoveerd (plus 25 jaar) of gemoderniseerd (plus 50 jaar) wordt.

Dit reglement heeft als doel de randvoorwaarden die in het proces van slopen, moderniseren of renoveren van belang zijn voor de huurder helder weer te geven, zodat bijgedragen wordt aan een goede communicatie en duidelijke afspraken over het proces en alle aspecten die daar een rol bij spelen. Ook geeft het reglement zekerheden aan de huurder van Mercatus die met sloop, renovatie of modernisatie te maken krijgen.

Het besluit tot een ingrijpende voorziening aan de woning wordt voorafgegaan door een participatietraject. In dit participatietraject wordt binnen de gestelde kaders, in overleg met de bewoners, een besluit genomen over de toekomst van de betreffende woningen. Daarbij zijn 3 drie opties namelijk; sloop, modernisering en renovatie.

In dit reglement zijn de belangrijkste en algemeen geldende regels bij sloop, renovatie of modernisatie gebundeld. Per project worden de afspraken in een sociaal plan vastgelegd.

ARTIKEL 1: VASTSTELLING EN LOOPTIJD

Dit reglement is vastgesteld op 4 december 2019 door Mercatus na overleg met het college van B&W van de gemeente Noordoostpolder en de Stichting Huurdersbelang Mercatus, die haar huurders vertegenwoordigt, alsmede eventuele bewonerscommissies als bedoeld in artikel 1 lid 1 onderdeel f en/of g van de Wet op het overleg huurders verhuurder. Dit reglement is geldig met ingang van deze vaststellingsdatum tot de datum waarop dit onderhavige reglement door een nieuw reglement vervangen wordt.

ARTIKEL 2: TOEPASSINGSGBIED

1. Dit reglement is van toepassing op de woningvoorraad van Mercatus dat onderwerp is van een besluit tot sloop, renovatie of modernisatie dat binnen de geldigheidsduur van dit reglement wordt uitgevoerd. Huurders kunnen aanspraak maken op de rechten die dit reglement voor hen schept en wanneer dit uit het desbetreffende planbesluit volgt.
2. Huurders kunnen slechts aanspraak maken op dit reglement wanneer zij:
 - a. beschikken over een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd;
 - b. in het gehuurde hun hoofdverblijf houden, en
 - c. niet op andere gronden hun woning dienen te verlaten.
3. Overeenkomstig het arrest van de Hoge Raad der Nederlanden d.d. 22 april 2016 (ECLI:NL:HR:2016:726) is dit reglement, en daarmee een verhuiskostenvergoeding, niet van toepassing indien uitsluitend dringende werkzaamheden of andere onderhoudswerkzaamheden worden verricht, ook al maken die werkzaamheden een verhuizing noodzakelijk. Dringende werkzaamheden of andere onderhoudswerkzaamheden zijn niet steeds gericht op een toename van het woongenot.
4. In geval van renovatie zoals opgenomen in het burgerlijk wetboek (artikel 7:220 lid 2 en 3) geldt; een complexgewijze renovatie wordt vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd.

ARTIKEL 3: BEGRIPPEN

1. Woning
Zelfstandige woonruimte met een eigen toegang die door een huishouden wordt bewoond, zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.
2. Huishouden
Een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzame en gemeenschappelijke huishouding voeren.
3. Huurder
Alle huurders waarmee verhuurder een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft gesloten voor een woning gelegen in het werkgebied van verhuurder, tezamen met hun eventuele (wettelijke) medehuurlers, onderhuurlers, gezinsleden, inwonenden en alle personen die vanwege een van de voornoemde categorieën personen in de woning verblijven. Waarbij uitsluitend Huurder aanspraak kan maken op de rechten uit dit reglement.
4. Huurovereenkomst
Een overeenkomst aangaande woonruimte die voor onbepaalde tijd is afgesloten tussen huurder en verhuurder en die betrekking heeft op een woning.
5. Sloop
De woning wordt volledig of voor het merendeel afgebroken. Dit is inclusief de voorbereidende werkzaamheden voorafgaand aan het daadwerkelijk afbreken van de woning. Voor het uitvoeren van deze werkzaamheden moet de woning leeg zijn.
6. Renovatie
Aanpassingen aan de woning zodat die woning een levensduurverlenging van 25 jaar krijgt, welke leiden tot toename van het woongenot als gevolg van de gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering van of toevoeging aan de woning.
7. Modernisering
Ingrep in de woning zodat die woning een levensduurverlenging van 50 jaar krijgt, welke leiden tot toename van het woongenot als gevolg van vervangende nieuwbouw dan wel als gevolg van de gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering van of toevoeging aan de woning.
8. Projectbesluit
Het definitieve besluit van de verhuurder tot het uitvoeren van een specifiek project dat (mede) sloop, renovatie en/of modernisering inhoudt na afronding van het participatietraject. In het projectbesluit staat;
 - Het projectgebied; de betreffende woningen waarvan de huurder aanspraak kunnen maken op de rechten die dit reglement scheidt.
 - De peildatum vanaf welk moment deze rechten door de betreffende huurders kunnen worden uitgeoefend.
9. Sociaal Plan
In het sociaal plan staan de specifieke afspraken en regelingen voor de huurder van de woningen in het betreffende project.
10. Herstructureringsurgent
Huurder die vanwege sloop de woning moet verlaten, heeft voorrang op andere woningzoekenden en krijgt daarvoor urgentie.
11. Passende huurprijs
 - a. Huurprijs van een woning die in aanmerking komt voor huurtoeslag.
 - b. De regelgeving over passend toewijzen is van toepassing.
12. ZAV
Zelf Aangebrachte Veranderingen.
13. Verhuurder
Woningcorporatie Mercatus.

ARTIKEL 4: INFORMATIEVERSTREKKING BIJ SLOOP, RENOVATIE EN MODERNISERING

1. Het besluit tot een ingrep (sloop, renovatie of modernisering) wordt voorafgegaan door een participatie traject. Dit participatietraject wordt afgestemd met de bewonerscommissie of bewoners van het betreffende project. Het is wenselijk dat ieder project een bewonerscommissie heeft.

2. Na een projectbesluit tot een ingreep (sloop, renovatie of modernisering) informeert de verhuurder iedere betrokken huurder over het proces en de planning en de gevolgen die dit voor hem heeft. Dit zal schriftelijk gebeuren en aan de huurders wordt toegezonden.
3. Afhankelijk van de omvang en inhoud van het project kan in het sociaal plan worden bepaald dat er met de betrokken huurders een persoonlijk gesprek, al dan niet in de vorm van een huisbezoek, zal plaatsvinden.
4. In het sociaal plan zal de verhuurder aangeven of, en zo ja op welke vergoedingen of andere maatregelen huurder aanspraak kan maken.
5. De verhuurder informeert de huurder over de volgende onderwerpen:
 - Het informeren van de huurder over het besluit tot sloop, renovatie of modernisering.
 - Het nader informeren van de huurder over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit reglement.
 - Het inventariseren van de persoonlijke woonwensen van de huurder en het aangeven van de mogelijkheden om daarin tegemoet te komen.
 - Het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van een zoekprofiel voor een passende en gelijkwaardige woning op basis van, inkomen, leeftijd, aantal bewoners, ed
 - Het inventariseren van de Zelf Aangebrachte Veranderingen.
 - Het inventariseren van eventuele aanwezige woningaanpassingen op grond van de wet maatschappelijke ondersteuning.
 - Het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.
6. Bij een huisbezoek wordt van het gesprek tussen huurder en verhuurder zal door verhuurder een verslag worden opgesteld. Na vaststelling van het projectbesluit door de verhuurder wordt de datum van de start van de betreffende werkzaamheden vastgesteld indien dit nog niet in het projectbesluit is meegenomen. Hierbij wordt ernaar gestreefd, dat de periode tussen het vaststellen van het projectbesluit door de verhuurder en de geplande aanvangsdatum van de sloop, renovatie of modernisering minimaal 12 maanden moet zijn. In voorkomende gevallen kan deze periode korter zijn.
7. Gedurende het hele proces van voorbereiding en uitvoering van de werkzaamheden heeft de huurder zoveel mogelijk te maken met een vaste contactpersoon bij Mercatus.

ARTIKEL 5: ONDERHOUD TE SLOPEN, RENOVEREN OF TE MODERNISEREN WONING.

1. Zolang de huurder in een voor sloop, te renoveren of te moderniseren aangemerkte woning woont, zal uitsluitend het strikt noodzakelijke onderhoud worden uitgevoerd, een en ander ter beoordeling van verhuurder rekening houdend met de termijn tot de startdatum van het te beginnen project.

ARTIKEL 6: HUURPRIJS BIJ SLOOP EN MODERNISERING

1. De huurprijs van de te slopen of nog te moderniseren woning wordt voor een periode van maximaal 5 jaar voor de ingreep bevroren, maar werkt uitsluitend naar de toekomst toe. De periode waarin de huurprijs bevroren wordt, wordt vastgelegd in het sociaal plan.
2. Wanneer de huurder de huurovereenkomst opzegt van de te slopen woning vindt er een voorinspectie plaats. De opzichter maakt met de huurder individuele afspraken over de staat van oplevering en de eventueel Zelf Aangebrachte Veranderingen en stelt daarvan gezamenlijk met huurder een verslag van op.
3. Wanneer de huurprijs van de nieuwe huurwoning hoger ligt dan de oude woning is het mogelijk dat een huurgewenningsregeling wordt toegepast. Per project wordt in het sociaal plan het al dan niet toepassen van een huurgewenningsregeling, alsook de duur nader uitgewerkt. Dit gebeurt in nauw overleg met de huurder(s)/bewonerscommissie.

ARTIKEL 7: HUURPRIJS BIJ RENOVATIE

1. De huurprijs bij een te renoveren woning wordt niet bevroren. De huurprijs na renovatie of modernisering wordt in het sociaal plan vastgesteld.

ARTIKEL 8: UITGANGSPUNTEN UITVOERING WERKZAAMHEDEN EN TOEGANKELIJKHEID VAN DE WONING VOOR DE HUURDER

1. Per woning wordt op basis van het type werkzaamheden, de impact van de werkzaamheden op het voeren van een huishouding van huurder en de duur van de werkzaamheden door Mercatus beoordeeld of de uitvoering in bewoonde staat kan plaatsvinden. Dit besluit wordt opgenomen in het projectbesluit. Uitwerking van het besluit wordt opgenomen in het sociaal plan.
2. Indien de werkzaamheden niet in bewoonde staat kunnen plaatsvinden is artikel 10 van dit reglement van toepassing. De uitwerking van de afspraken over werkzaamheden aan de woning in onbewoonde staat worden vastgelegd in het desbetreffende sociale plan.
3. In geval van sloop krijgt de huurder de status van herstructureringsurgent en heeft daarmee voorrang op het woningaanbod van Mercatus (zie artikel 11).

ARTIKEL 9: RENOVATIE EN MODERNISERING IN BEWOONDE STAAT

1. Bij renovatie of modernisatie die mogelijk is in bewoonde staat, kan de huurder geen aanspraak maken op tijdelijke vervangende huisvesting.
2. Indien zich persoonlijke of medische omstandigheden voordoen, die renovatie of modernisatie in bewoonde staat niet mogelijk maken, kan de huurder dit kenbaar maken. Er kan dan alsnog besloten worden dat de huurder tijdelijke vervangende huisvesting krijgt.
3. In geval van renovatie of modernisatie waarbij de huurder in de woning kan verblijven, zal in het sociaal plan duidelijk worden gemaakt of en in welke mate de huurder de plaatsen waar de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden dient vrij te houden van bijvoorbeeld meubels voor de duur van de werkzaamheden.
4. Huurder ontvangt van verhuurder een voorstel voor de renovatie of modernisatie. Dit voorstel omvat in ieder geval een overzicht van de werkzaamheden, de planning, eventuele tegemoetkomingen, tijdelijke voorzieningen en een schaderegeling.

ARTIKEL 10: RENOVATIE OF MODERNISERING IN ONBEWOONDE STAAT

1. De huurder heeft recht op de door het rijk vastgestelde verhuiskostenvergoeding (zie artikel 18).
2. Mercatus zal naar alle redelijkheid en billijkheid rekening houden met de omstandigheden van de betreffende huurder en in gesprek gaan met de huurder(s) over hoe de tijdelijke uithuizing het beste geregeld kan worden.
3. In het sociaal plan worden nader afspraken gemaakt over eventuele vervangende huisvesting en de dienstverlening. De verhuurder gaat in gesprek met de betreffende huurder(s)/bewonerscommissie over wat nodig is en welke oplossing passend is voor beide partijen. In het sociaal plan wordt het voorstel vastgelegd dat in overleg met de huurders/bewonerscommissie als passend en redelijk wordt aanvaard.
4. Zolang de woning niet bewoonbaar is, hoeft geen huur betaald te worden. Wanneer de huurder gebruik maakt van een wisselwoning wordt er wel huur voor de wisselwoning doorberekend. Indien geen gebruik gemaakt wordt van een wisselwoning, maar een permanente andere woning is betrokken, wordt de huur van deze woning berekend (al dan niet met een huurgewenningsregeling). Er wordt maar voor 1 (één) woning huur berekend.
5. In overleg wordt duidelijk gemaakt of en in welke mate de huurder de woning (geheel of gedeeltelijk) dient te ontruimen voor de duur van de werkzaamheden, en hoe de woning aan de verhuurder dient op te leveren.

6. De verplichtingen die voor de huurder voortvloeien uit zijn huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene huurvoorwaarden zijn onverkort van toepassing op het gebruik van de tijdelijke huisvesting.
7. Zodra de huurder kan terugkeren naar zijn woning, dient hij de tijdelijke woning schoon en in goede en oorspronkelijke staat op te leveren. Als de huurder schade heeft aangericht in de tijdelijke woning, met inbegrip van de bij aanvang van het gebruik eventueel aanwezige stoffering, inboedel en inventaris, wordt de schade door de huurder vergoed. De verhuurder heeft het recht om deze schade tot het gezamenlijk beloop te verrekenen met de vergoedingen, althans het eventueel resterende deel daarvan, waar huurder op grond van artikel 16 van dit reglement aanspraak op kan maken.

ARTIKEL 11: VERVANGENDE HUISVESTING BIJ SLOOP

1. De huurder van een te slopen woning krijgt de status van herstructureringsurgent.
2. Inwonende personen van de hoofdhuurder, onderhuurders of medehuurders van de hoofdhuurder krijgen geen aparte status in de zin van herstructureringsurgent. Van hen wordt verwacht dat ze mee verhuizen met de huurder.
3. De huurder kan met deze urgentieverklaring reageren op gelijkwaardige en volgens wetgeving passende woningen uit het woningaanbod van Mercatus.
4. Wanneer meerdere herstructureringsurgenten reageren wordt gekeken naar de woontijd in de te slopen woning van Mercatus, waarbij geldt dat degene die het langst in de te slopen woning woont, voorrang heeft op degene die korter in zijn te slopen woning woont.
5. Bij aanbidding van een passende woning, geldt de huurinkomentabel van Mercatus. Onder passend moet worden verstaan de woning waarvoor de huurder in aanmerking komt op basis van de volgende (niet limitatieve) passendheidscriteria: de samenstelling van het huishouden, de hoogte van het inkomen en individuele omstandigheden (zoals bijvoorbeeld bestaande overlastclausules en/of, leefbaarheidsproblematiek) samen bepalen op welke woning de woningzoekende mag reageren. Het inkomen mag geen belemmering zijn voor het verkrijgen van een sociale huurwoning. Mocht het inkomen hoger zijn dan de tabel toelaat, dan kan een huurder met zijn herstructureringsurgentie reageren op een sociale huurwoning zolang dit binnen de wettelijke kaders is toegestaan en/of mogelijk is.

ARTIKEL 12: HUROPZEGGING IN GEVAL VAN SLOOP

1. Als de huurder verhuist naar een andere woning, dan wordt de huur van de huidige woning beëindigd door huurder en verhuurder, en wordt voor de andere woning een nieuwe huurovereenkomst overeengekomen.
2. Mercatus zal indien nodig, de huurovereenkomst van de woning uiterlijk zes maanden voor de geplande start van de grootschalige ingreep per aangetekende brief opzeggen. Heeft de huurder één maand voor de geplande start van de ingreep nog geen woning gevonden dan is Mercatus genoodzaakt een ontruimingsprocedure op te starten, maar alleen als blijkt uit schriftelijke bewijzen dat de huurder zelf voldoende inspanning heeft verricht en dat alle medewerking is genoten van Mercatus voor het vinden van een passende woning en er voldoende passend aanbod is geweest.

ARTIKEL 13: PROCEDURE OPLEVEREN SLOOPWONING

In geval van sloop dient de huurder de woning leeg aan de verhuurder op te leveren.

Als de huurder vertrekt en de woning wordt nog tijdelijk verhuurd, dan moet de huurder de woning in verhuurbare staat opleveren. De wijze van opleveren wordt vastgelegd in het sociaal plan.

ARTIKEL 14: TERUGKEERGARANTIE

1. Indien in geval van sloop terugkeer naar een ter plaatse nieuw te bouwen woning aan de orde is binnen het project worden hier per project afspraken over gemaakt in het sociaal plan.

ARTIKEL 15: GEEN DUBBELE HUURLASTEN BIJ GEDWONGEN VERHUIZING BIJ SLOOP

1. Er geldt een opzegtermijn van nul dagen. Na de datum van opzegging krijgt de huurder 30 dagen de tijd om te verhuizen. Gedurende die 30 dagen hoeft huurder geen huur van de te verlaten woning te betalen aan verhuurder.

ARTIKEL 16: VERGOEDINGEN ALGEMEEN

1. Het uitvoeren van werkzaamheden aan de woning, waarbij de huurder in sommige gevallen het gehuurde tijdelijk of definitief dient te verlaten, kan onder omstandigheden leiden tot verschillende aanspraken van de huurder op de verhuurder. Of de huurder aanspraken heeft, en zo ja welke, hangt af van de omstandigheden van het individuele geval. De verhuurder zal de huurder in het licht van die omstandigheden in het sociaal plan een afgewogen vergoedingsregeling aanbieden. Het afwegen van de omstandigheden van het geval die kunnen leiden tot vergoeding waar de huurder aanspraak op kan maken, kan tot gevolg hebben dat een huurder die op een van de hieronder gespecificeerde vergoedingen recht heeft, geen aanspraak meer kan maken op de andere hieronder gespecificeerde vergoedingen.
2. De verhuurder is steeds bevoegd om alle vorderingen die zij zelf op huurder heeft of verkrijgt, tot hun gezamenlijk beloop te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waar huurder op grond van dit reglement aanspraak kan maken. De vorderingen kunnen niet verrekend worden met vergoedingen wanneer er een goedlopende betalingsregeling is getroffen.
3. Voor zover de in het sociale plan opgenomen vergoedingen de wettelijke verplicht minimale vergoedingen te boven gaan – wat in het sociale plan verantwoord zal worden – geldt dat huurder zijn recht op deze bovenwettelijke vergoedingen verliest als hij niet, zoals in redelijkheid van hem gevergd kan worden, meewerkt aan het uitvoeren van de werkzaamheden of zich niet als goed huurder heeft gedragen of gaat gedragen.

ARTIKEL 17: ONGEMAKKENVERGOEDING

1. Voor de eventuele overlast en/of herinrichtingskosten kan de verhuurder in het sociaal plan een ongemakkenvergoeding aanbieden rekening houdend met de volgende uitgangspunten.
2. Van de huurder kan gevraagd worden dat deze de overlast ten gevolge van onderhoud of woningverbetering moet dulden. De verhuurder kan hem, indien er sprake is van extreme bovengemiddelde overlast, hiervoor een ongemakkenvergoeding aanbieden. Dit zal van de omstandigheden, de aard en de duur van de werkzaamheden afhangen, een en ander uitsluitend naar het oordeel van de verhuurder.
3. Huurders die geen aanspraak kunnen maken op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten als hierna genoemd, zoals het geval is bij modernisering of renovatie in bewoonde staat, hebben in sommige gevallen wel te maken met kosten na werkzaamheden in hun woning. Dat is mede afhankelijk van de aard en de omvang van de werkzaamheden. De verhuurder zal in het betreffende sociaal plan bepalen of, in hoeverre, en onder welke voorwaarden, deze huurders aanspraak kunnen maken op een ongemakkenvergoeding, een en ander uitsluitend naar het oordeel van verhuurder. De huurder krijgt een vergoeding op basis van de vervangingswaarde. Onder vervangingswaarde wordt verstaan het bedrag voor het verkrijgen en aanbrengen van naar soort, kwaliteit en afwerking gelijkwaardige zaken. Onder herinrichting wordt verstaan nieuwe stoffering en afwerking, die noodzakelijk is geworden door het (gedeeltelijk) renoveren van de woning.

ARTIKEL 18: VERHUISKOSTENVERGOEDING BIJ RENOVATIE EN MODERNISERING

1. Indien een verhuizing noodzakelijk is ten gevolge van renovatie of modernisering van het gehuurde, zal de verhuurder de huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten.

2. De hoogte van deze vergoeding wordt bepaald in het sociaal plan. Bij het bepalen van de hoogte van deze vergoeding zal, waar het zelfstandige woonruimte betreft, rekening worden gehouden met het jaarlijks door de minister ex artikel 7:220 lid 6 BW vastgestelde bedrag. De verhuiskostenvergoeding kan voor zelfstandige woonruimte niet in het nadeel van huurder afwijken van dit bedrag. Waar het onzelfstandige woonruimte betreft is het door minister vastgestelde bedrag niet van toepassing, verhuurder zal per huurder individueel de verhuiskostenvergoeding vaststellen waarbij de door de minister vastgestelde bedrag niet leidend is.
3. De huurder kan per project, als omschreven in het projectbesluit en sociaal plan, slechts éénmaal aanspraak maken op deze tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten, ongeacht het aantal keren dat hij verhuist.
4. In het sociaal plan kan worden bepaald dat de verhuiskostenvergoeding bedoeld in dit artikel in twee of meer termijnen wordt uitbetaald aan de huurder.
5. Eventuele door de gemeente aan de huurder te verstrekken bijdragen of vergoedingen voor verhuis- en inrichtingskosten worden in mindering gebracht op de verhuiskostenvergoeding die verhuurder uitkeert.
6. Huurders die alleen een berging of kelderruimte huren ontvangen geen verhuiskostenvergoeding.

ARTIKEL 19: VERHUISKOSTENVERGOEDING BIJ SLOOP

1. Indien een verhuizing noodzakelijk is in verband met sloop van het gehuurde, zal verhuurder huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten.
2. De hoogte van deze vergoeding wordt vastgelegd in het sociaal plan. Bij het bepalen van de hoogte van deze vergoeding zal rekening worden gehouden met het jaarlijks door de minister ex artikel 7:275 lid 4 BW jo. artikel 7:220 lid 6 BW vastgestelde bedrag. De verhuiskostenvergoeding kan niet in het nadeel van huurder afwijken van dit bedrag.
3. Wanneer er tweemaal verhuist dient te worden (vanwege terugkeer naar de nieuwbouw) wordt een extra tegemoetkoming van € 1.500,00 (prijsspeil 2019) uitgekeerd of Mercatus verzorgt de inrichting van de wisselwoning (vloerbedekking, wandbekleding, raambekleding). Per project worden hier in overleg met de huurder(s)/ bewonerscommissie nadere afspraken over gemaakt.
4. In het sociaal plan kan worden bepaald dat de verhuiskostenvergoeding bedoeld in dit artikel in twee of meer termijnen wordt uitbetaald aan de huurder.
5. Eventuele door de gemeente aan de huurder te verstrekken bijdragen of vergoedingen voor verhuis- en inrichtingskosten worden in mindering gebracht op de verhuiskostenvergoeding die verhuurder uitkeert.
6. Huurders die alleen een berging of kelderruimte huren ontvangen geen verhuiskostenvergoeding.

ARTIKEL 20: ZELF AANGEBRACHTE VERANDERINGEN

1. De Zelf Aangebrachte Veranderingen vallen onder het bereik van dit reglement en de Algemene Huurvoorwaarden. Daarnaast geldt voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen die met toestemming van Mercatus zijn gedaan een aparte regeling (de ZAV-regeling). Voor bepaalde wijzigingen, die met schriftelijke goedkeuring van Mercatus zijn aangebracht, is het mogelijk een vergoeding te ontvangen, die gerelateerd is aan de waarde van de wijziging en een afschrijvingstermijn.

ARTIKEL 21: MAATREGELEN TER BEVORDERING VAN DE LEEFBAARHEID

1. Alle direct betrokkenen zetten zich ten tijde van sloop of ingrijpende renovatie in voor leefbaarheid van hun buurten en complexen.

2. Om de omgeving van de projecten zo leefbaar mogelijk te houden zal de verhuurder er voor zorgen dat de woon- en leefomgeving in en rond het project op orde blijft.
3. In geval van overlast draagt Mercatus er in alle redelijkheid mede zorg voor dat de veiligheid wordt gewaarborgd en dat vervuiling wordt tegengegaan.
4. Bewoners van complexen in de buurt van sloop- en/of renovatieprojecten van Mercatus, worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast.
5. Mercatus is voor klachten over technische zaken en voor het melden van ernstige overlast of calamiteiten binnen het project via het algemene telefoonnummer bereikbaar of de contactpersoon binnen het project.

ARTIKEL 22: DIENSTVERLENING EN EXTRA VOORZIENINGEN TEN BEHOEVE VAN BEWONERS

1. Mercatus levert daar waar nodig (extra) maatwerk. Collectieve maatwerkvoorzieningen in het project wordt in overleg met de bewonerscommissie in het sociaal plan vastgelegd. Hierbij wordt rekening gehouden met de verscheidenheid van bewoners. Individueel maatwerk wordt afgesproken tussen huurder en verhuurder.

ARTIKEL 23: GESCHILLENREGELING

1. Op dit reglement is Nederlands recht van toepassing.
2. Bij geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit reglement kan de huurder een klacht indienen via de klachtenprocedure van Mercatus.

ARTIKEL 24: HARDHEIDSCLAUSULE

1. Als dit reglement voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, dan kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en de verhuurder verzoeken in zijn of haar geval van het reglement af te wijken. De verhuurder neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder.