

Woonstichting Hulst

Reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud

Op grond van artikel 55b lid 1 van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om een reglement op te stellen inzake het 'slopen en treffen van ingrijpende voorzieningen aan haar woongelegenheden en de betrokkenheid van de bewoners van die woongelegenheden daarbij'. Een verplicht onderdeel van dat reglement vormt de hoogte van de verhuiskostenvergoedingen bedoeld in artikel 7:220 lid 5 BW (renovatie die niet mogelijk is in bewoonde staat) en artikel 7:275 lid 1 BW (opzegging op grond van dringend eigen gebruik of verwezenlijken bestemmingsplan). De Woningwet schrijft dan ook voor dat de verhuurder over haar reglement dient te overleggen met haar huurders en met de gemeenten waarin zij feitelijk werkzaam is. In acht moet worden genomen dat dit reglement een invulling vormt op de wettelijke regels inzake sloop, renovatie en (groot)onderhoud die in het Burgerlijk Wetboek zijn opgenomen. Deze wettelijke regels beschrijven de rechten en plichten van huurders en verhuurders in deze context, en deze regelingen zijn in feite reeds volledig. In de meeste gevallen zijn regels van semi-dwingend recht, wat wil zeggen dat er niet in het nadeel van de huurder (maar wel in diens voordeel) van kan worden afgeweken. Met deze wettelijke basis is een uitgebreid reglement geen noodzaak; terugvallen op de wettelijke basis is altijd mogelijk.

Inhoudsopgave

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

1. Algemene bepalingen

Artikel 1 - Definities

1.1 In dit reglement wordt verstaan onder:

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

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

Renovatie: het verbeteren van het gehuurde als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW met toename van het woongenot, als gevolg van vervangende nieuwbouw of gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging.

Groot onderhoud: het uitvoeren van dringende onderhouds- of vervangingswerkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW op complexniveau (ook wel buitengewoon of planmatig onderhoud genoemd, ter onderscheid van dagelijks-, gewoon- of niet-planmatig onderhoud);

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

- de geografische omvang van het projectgebied, waarmee de woningen worden vastgesteld waarvan de huurders aanspraak kunnen maken op de rechten die dit reglement schept;
- de peildatum vanaf welk moment deze rechten door de betreffende huurders kunnen worden uitgeoefend;
- Project specifieke maatregelen, waaronder de voor dat project geldende vergoedingsregelingen.

Na overleg met het college van B en W van de gemeente Hulst en de Bewonersraad Woonstichting Hulst die de belangen van bewoners in

het projectgebied behartigt, zal het planbesluit schriftelijk worden vastgesteld;

Huurder:

alle huurders met wie een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning gelegen in het projectgebied, tezamen met hun eventuele (wettelijke) medehuurlers, gezinsleden, inwonenden en alle personen die vanwege een van de voornoemde categorieën personen in de woning verblijven. Alle aanspraken die dit reglement voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen tezamen.

Verhuizing:

Het overbrengen van de inboedel van de ene woning naar de andere woning.

Artikel 2 - Vaststelling en looptijd

- 2.1 Dit reglement is vastgesteld op 22 februari 2017 door het bestuur van Woonstichting Hulst na overleg met het college van B en W van de gemeente Hulst, en de huurdersorganisatie, die haar huurders vertegenwoordigt met name de Bewonersraad Woonstichting Hulst. Dit reglement is geldig met ingang van deze vaststellingsdatum tot de datum waarop dit onderhavige reglement door een nieuw reglement vervangen wordt.

Artikel 3 – Toepassingsgebied

- 3.1 Dit reglement is van toepassing op alle nog regulier bewoonde huurwoningen van Woonstichting Hulst die onderwerp zijn van een besluit tot sloop, renovatie of groot onderhoud. Huurlers kunnen aanspraak maken op de rechten die dit reglement voor hen schept voor zover dit uit het specifieke planbesluit volgt.
- 3.2 Huurlers kunnen, onverminderd het voorgaande, slechts rechten doen gelden op basis van dit reglement wanneer zij:
- beschikken over een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, en;
 - in het gehuurde hun hoofdverblijf houden, en;
 - niet op andere – niet enkel aan de sloop/renovatie gerelateerde – gronden hun woning dienen te verlaten.

2. Procedures en communicatie

Artikel 4 - Procedure algemeen

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

Artikel 5 - Informatieverstrekking uitvoering onderhoud

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

Artikel 6 - Informatieverstrekking renovatie

- 6.1 Huurder is gehouden om Woonstichting Hulst in de gelegenheid te stellen om renovatie aan het gehuurde uit te voeren, als Woonstichting Hulst hem daartoe een redelijk voorstel doet. Bij complexgewijze renovatie – waarbij ten minste 10 woongelegenheden die een bouwkundige eenheid vormen, betrokken zijn – wordt een voorstel van Woonstichting Hulst vermoed redelijk te zijn indien tenminste 70% van de betrokken huurders met het voorstel instemt.
- 6.2 Woonstichting Hulst zal in haar voorstel duidelijk maken welke verbeteringen zij in het gehuurde zal doorvoeren, en zal daarbij aangeven of deze verbeteringen een huurverhoging met zich meebrengen en, indien dat zo is, die huurverhoging en de resulterende nieuwe huurprijs specificeren. Ook zal Woonstichting Hulst in haar voorstel de (voorlopige) planning van de werkzaamheden aangeven.
- 6.3 Indien optionele renovatiewerkzaamheden worden aangeboden, zal Woonstichting Hulst in haar voorstel duidelijk maken welke onderdelen vast onderdeel van het voorstel uitmaken, en welke onderdelen naar keuze van de huurder wel, niet, of aangepast uitgevoerd kunnen worden.
- 6.4 Afhankelijk van de omvang en inhoud van het project kan in het planbesluit reeds worden bepaald dat er met alle betrokken huurders een persoonlijk gesprek, al dan niet in de vorm van een huisbezoek, zal plaatsvinden teneinde hun wensen te inventariseren.

- 6.5 In haar voorstel zal Woonstichting Hulst aangeven of, en zo ja, op welke vergoedingen of andere maatregelen huurder aanspraak kan maken in het geval de voorgestelde renovatie doorgang vindt.
- 6.6 Zodra Woonstichting Hulst gebleken is dat haar voorstel voldoende instemming van haar huurders heeft, zal zij dit aan haar huurders mededelen, waarbij zij, indien van toepassing, nadere informatie over de planning en uitvoering van de werkzaamheden zal geven.

Artikel 7 - Informatieverstrekking sloop

- 7.1 Sloop is ofwel mogelijk met instemming van de huurder ofwel indien de rechter op vordering van Woonstichting Hulst bepaald heeft dat de huurovereenkomst geëindigd is.
- 7.2 Woonstichting Hulst zal, alvorens de huurovereenkomsten op te zeggen, iedere huurder individueel informeren over de plannen en de gevolgen die dit voor hem heeft; dit zal in eerste instantie schriftelijk zijn, gevolgd door een persoonlijk gesprek – telefonisch of desgewenst in de vorm van een huisbezoek.
- 7.3 In het gesprek zal onder meer het volgende aan de orde komen:
- het nader informeren van de huurder over het besluit tot sloop of renovatie door Woonstichting Hulst;
 - het nader informeren van de huurder over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit reglement;
 - het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen;
 - het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van het 'zoekprofiel' voor een andere woning op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd e.d.;
 - het inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning;
 - het inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning;
 - het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.
- Alle afspraken gemaakt tijdens de individuele gesprekken worden schriftelijk vastgelegd en door Woonstichting Hulst aan huurder bevestigd, en zullen door huurder voor akkoord getekend worden.
- 7.4 Woonstichting Hulst zal huurder met informatie en tips ondersteunen bij het zoeken naar een nieuwe woning. Verhuurder zal huurder ondersteunen bij het aanvragen van urgentie.
- 7.5 Woonstichting Hulst zal overgaan tot het daadwerkelijk opzeggen van de huurovereenkomst, met inachtneming van de wettelijke termijnen en formaliteiten.

Artikel 8 - Communicatie gedurende uitvoering

- 8.1 Woonstichting Hulst stelt één of meer contactperso(o)n(en) aan, die gedurende het gehele proces van herhuisvesting, sloop of renovatie het vaste aanspreekpunt voor de huurder zijn. De contactpersoon zal, indien dit van toepassing is, het individuele gesprek met huurder voeren en zal deze behulpzaam zijn bij alle procedures en regelingen.
- 8.2 De huurders worden regelmatig door middel van een nieuwsbrief op de hoogte gehouden van de voortgang van de voorbereiding en de uitvoering van het vernieuwingsplan. Bewoners van omringende complexen die niet worden gesloopt of gerenoveerd, of waar geen groot onderhoud plaatsvindt, worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast.

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

- 9.1 Ingeval van sloop dient huurder de woning leeg aan verhuurder op te leveren. Huurders die zelf hun huurovereenkomst opzeggen op een datum gelegen vóór de in het planbesluit vast te stellen peildatum, kunnen geen rechten aan dit reglement ontleen en dienen de woning op te leveren in verhuurbare staat, conform hun huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene huurvoorwaarden. Bij opzegging, door huurder of Woonstichting Hulst, na de in het planbesluit vast te stellen peildatum, wordt de woning als volgt opgeleverd:
- bezemschoon;
 - leeg;
 - boorgaatjes e.d. hoeven niet gevuld te worden.
- 9.2 In het geval van groot onderhoud of renovatie die niet mogelijk is in bewoonde staat zal in het planbesluit duidelijk worden gemaakt of en in welke mate huurder het gehuurde dient te ontruimen voor de duur van de werkzaamheden, en hoe huurder dit aan Woonstichting Hulst dient op te leveren.
- 9.3 In geval van groot onderhoud of renovatie waarbij huurder in de woning kan verblijven, zal in het planbesluit duidelijk worden gemaakt of en in welke mate huurder de plaatsen waar de werkzaamheden uitgevoerd worden dient vrij te maken en houden voor de duur van de werkzaamheden.

3. (Tijdelijke) Vervangende huisvesting

Artikel 10 - Uitgangspunten vervangende huisvesting

- 10.1 Bij groot onderhoud, ongeacht of dit mogelijk is in bewoonde staat, alsmede in geval van renovatie die mogelijk is in bewoonde staat, kan huurder geen aanspraak maken op een aanbod van verhuurder voor al dan niet tijdelijke vervangende huisvesting. Uitsluitend voor renovatie die niet mogelijk is in bewoonde staat, alsmede voor sloop, is een dergelijk aanbod mogelijk uitgaande van de volgende uitgangspunten.

Artikel 11 - Tijdelijke huisvesting in geval van renovatie

- 11.1 De huurder die vanwege renovatie zijn woning langer dan één maand moet verlaten heeft recht op vervangende huisvesting in een wisselwoning. Woonstichting Hulst zal pogen hierbij rekening te houden met de wensen van huurder, maar huurder kan daar geen rechten aan ontlennen.
- 11.2 Voor het gebruik van de wisselwoning is huurder een huurprijs verschuldigd die gelijk is aan de huurprijs van de door hem gehuurde te renoveren woning. De verplichtingen die voor huurder voortvloeien uit zijn huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene huurvoorwaarden zijn onverkort van toepassing op het gebruik van de tijdelijke huisvesting.
- 11.3 Zodra huurder kan terugkeren naar zijn gerenoveerde woning, dient hij de wisselwoning schoon en in goede staat op te leveren. Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, met inbegrip van de bij aanvang van het gebruik eventueel aanwezige stoffering, inboedel en inventaris, wordt de schade door de huurder vergoed. Woonstichting Hulst heeft het recht om deze schade tot het gezamenlijk beloop te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waar huurder op grond van hoofdstuk 5 van dit reglement aanspraak kan maken.
- 11.4 De huurder die vanwege renovatie zijn woning moet verlaten, maar binnen één maand kan terugkeren in de woning, heeft geen recht op vervangende huisvesting.

Artikel 12 - Herhuisvesting bij sloop

- 12.1 De huurder die in verband met sloop zijn woning dient te verlaten, krijgt voorrang bij toewijzing van de nieuwbouwwoningen in het projectgebied. Huurder zal alsdan wel aan de geldende toewijzingscriteria met betrekking tot huishoudinkomen en gezinssamenstelling moeten voldoen.
- 12.2 Toewijzing van de nieuwbouwwoningen gebeurt met inachtneming van de geldende toetsingscriteria.

- 12.3 Een huurder die opteert voor terugkeer in het projectgebied heeft recht op een tijdelijke huisvesting in afwachting van het gereedkomen van de nieuwbouw. De tijdelijke huisvesting is passend volgens de Huisvestingsverordening, en voor huurder passend volgens de Woningwet.
- 12.4 Zodra huurder naar de gerealiseerde nieuwbouw kan verhuizen, dient huurder 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. Woonstichting Hulst heeft het recht om deze schade tot het gezamenlijk beloop te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waar huurder op grond van hoofdstuk 5 van dit reglement aanspraak kan maken.
- 12.5 Een huurder die niet opteert voor terugkeer in het projectgebied krijgt voorrang als herstructureringskandidaat boven gewone woningzoekenden en andere urgenten uit de gemeente, mits voldaan wordt aan de inkomenseisen. Woonstichting Hulst zal, binnen de mogelijkheden die zij daartoe heeft, huurder voorrang verlenen bij de toewijzing van vrijkomende woningen in haar bezit die buiten het projectgebied gelegen zijn.

4. Leefbaarheid

Artikel 13 - Onderhoud na besluit tot sloop en renovatie

- 13.1 Vanaf het moment dat Woonstichting Hulst in een planbesluit tot sloop besloten heeft, zullen in de woning geen ingrepen meer worden uitgevoerd die naar hun aard en omvang als ingrijpend kunnen worden beschouwd of die aangemerkt kunnen worden als woningverbetering. Hieronder worden in ieder geval verstaan ingrepen in de constructie, voorzieningen op het gebied van energiebesparing en isolatie en voorzieningen die betrekking hebben op de indeling van de woning of wijzigingen hierin. Voor renovatie geldt hetzelfde, doch slechts met betrekking tot de te renoveren onderdelen van het gehuurde.
- 13.2 Woonstichting Hulst kan van het voorgaande afwijken indien in de woning op aantoonbare medische gronden onverwijld aanpassingen noodzakelijk zijn én er op dat tijdstip op korte termijn geen geschikte alternatieve woonruimte voorhanden is.

- 13.3 Woonstichting Hulst zal in de periode vanaf de bekendmaking van een planbesluit tot sloop of renovatie alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uitvoeren conform de regels van het normale klachtenonderhoud. Woonstichting Hulst houdt zich het recht voor om, in geval van sloop, binnen de periode van zes maanden voorafgaande aan de daadwerkelijke sloop van de woning, slechts noodreparaties uit te voeren, en die werkzaamheden te doen die noodzakelijk zijn om de woning veilig en wind- en waterdicht te houden. In voorkomende gevallen zal hierover altijd met de betreffende huurder overleg worden gepleegd.
- 13.4 Huurder blijft tot zijn verhuisdatum verantwoordelijk voor het normale huurdersonderhoud voor zover dit in redelijkheid van de huurder verlangd kan worden en voor zover het nalaten van dit onderhoud gevolgen kan hebben voor de veiligheid of de wind- en waterdichtheid van de woning.

Artikel 14 - leefbaarheid

- 14.1 Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van de voorgenomen sloop in voor leefbaarheid van buurten en complexen. Woonstichting Hulst zal redelijke maatregelen nemen om de onbewoonde woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien.
- 14.2 In geval van overlast maakt Woonstichting Hulst afspraken met politie en gemeentereiniging 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 politie, gemeente, en de huurdersorganisatie over de leefbaarheid.

5. Vergoedingen

Artikel 15 - Vergoedingen algemeen

- 15.1 Het uitvoeren van werkzaamheden aan het gehuurde, waarbij de huurder in sommige gevallen het gehuurde zelf tijdelijk of definitief dient te verlaten, kan leiden tot verschillende aanspraken van de huurder op de verhuurder. Of huurder aanspraken heeft, en zo ja welke, hangt af van de omstandigheden van het geval. Woonstichting Hulst zal huurder in het licht van die omstandigheden in het planbesluit een afgewogen vergoedingsregeling aanbieden.
- 15.2 Woonstichting Hulst is steeds bevoegd om alle vorderingen die zij zelf op huurder heeft of verkrijgt, tot hun gezamenlijk beloop te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waar huurder op grond van hoofdstuk 5 van dit reglement aanspraak kan maken.

15.3 Voor de in het planbesluit opgenomen vergoedingen geldt dat huurder zijn recht op deze vergoedingen verliest als hij niet, zoals in redelijkheid van hem gevergd kan worden, meewerkt aan het uitvoeren van de werkzaamheden althans zich anderszins, zonder goede grond, niet coöperatief opstelt jegens verhuurder.

Artikel 16 - Verhuiskostenvergoeding bij renovatie

16.1 Indien een verhuizing noodzakelijk is ten gevolge van renovatie van het gehuurde, zal Woonstichting Hulst huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten.

16.2 De hoogte van deze vergoeding zal worden bepaald in het planbesluit dat toeziet op de renovatiewerkzaamheden in kwestie. Bij het bepalen van de hoogte van deze vergoeding zal, waar het zelfstandige woonruimte betreft, rekening worden gehouden met het jaarlijks door de minister ex artikel 7:220 lid 6 BW vastgestelde bedrag.

16.3 Huurder kan per renovatieproject, als omschreven in het toepasselijke planbesluit, slechts éénmaal aanspraak maken op deze tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten, ongeacht het aantal keren dat huurder verhuist.

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

Artikel 17 - Verhuiskostenvergoeding bij sloop

17.1 Indien een verhuizing noodzakelijk is in verband met sloop van het gehuurde, zal Woonstichting Hulst huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten.

17.2 De hoogte van deze vergoeding zal worden bepaald in het planbesluit dat toeziet op de sloopwerkzaamheden in kwestie. Bij het bepalen van de hoogte van deze vergoeding zal rekening worden gehouden met het jaarlijks door de minister ex artikel 7:275 lid 4 BW vastgestelde bedrag. De verhuiskostenvergoeding kan niet in het nadeel van huurder afwijken van dit bedrag.

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

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

- 18.2 In het geval van sloop van het gehuurde, met inbegrip van de door huurder aangebrachte ZAV's, heeft de huurder geen recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte voorzieningen. Indien een huurder meent dat deze regeling voor hem onredelijk uitpakt staat een beroep op de hardheidsclausule open, doch enkel voor zover het gaat om aanpassingen die zijn aangebracht met toestemming van Woonstichting Hulst.
- 18.3 In geval van renovatie of groot onderhoud, ten gevolge waarvan door de huurder aangebrachte ZAV's al dan niet tijdelijk verwijderd dienen te worden, heeft de huurder geen recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte voorzieningen. Indien een huurder meent dat deze regeling voor hem onredelijk uitpakt staat een beroep op de hardheidsclausule open, doch enkel voor zover het gaat om aanpassingen die zijn aangebracht met toestemming van Woonstichting Hulst.

Artikel 19 – Overige vergoedingen en hulp in natura

- 19.1 Woonstichting Hulst zal in het betreffende planbesluit een regeling opnemen voor het vergoeden van schade aan de zaken die aan huurder toebehoren, veroorzaakt door de werkzaamheden die verhuurder laat uitvoeren.
- 19.2 Woonstichting Hulst kan een huurder die in verband met sloop naar een andere woning verhuist een compensatie aanbieden voor de dubbele huur die deze huurder verschuldigd is over de periode van de feitelijke verhuizing. Of huurders voor deze compensatie in aanmerking komen wordt in het planbesluit bepaald. Deze compensatie zal in geen geval hoger zijn dan éénmaal de maandhuur van de oude te slopen woning.
- 19.3 Woonstichting Hulst kan huurders ook hulp in natura bieden, bijvoorbeeld in de vorm van hulp bij verhuizing of herinrichting en het ter beschikking stellen van middelen en materialen daarvoor. In het betreffende planbesluit zal worden opgenomen of huurder hierop aanspraak kan maken, en in hoeverre deze hulp in natura in de plaats van een financiële vergoeding komt.

6. Slotbepalingen

Artikel 20 - Geschillenregeling

- 20 Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit reglement kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke klachtencommissie waar Woonstichting Hulst bij aangesloten is. Indien een of beide partijen het niet eens zijn met de uitspraak van de klachtencommissie, staat het die partij vrij om het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar het gehuurde gelegen is.

Artikel 21 - Hardheidsclausule

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