

Reglement sloop-, renovatie en groot onderhoud

Gebaseerd op het model Aedes van juni 2016

Versie 27 december 2.0

Inleiding

Voor u ligt het Reglement sloop-, renovatie en grootonderhoud. Het reglement is gebaseerd op het model van Aedes uit juni 2016. Dit is de versie die in 2016 is opgesteld.

Met de Huurdersvereniging is afgesproken dat begin 2017 deze versie inhoudelijk nog een keer aan de orde komt en zondig nog wordt aangepast.

Verder is afgesproken dat we op basis van dit reglement voor een project een voor dat project specifiek sociaal statuut opstellen. Dat wordt dan ook voorgelegd aan de betreffende bewonerscommissie en de Huurdersvereniging. Hierin opgenomen worden dan specifieke afspraken over onder andere:

- Tijdelijke huisvesting
- Vergoedingen van ZAV's
- Eventuele huurgewenning
- Daghuisvesting
- De belasting voor de omgeving (waar laat je als bewoner de rotzooi).

In de bijlagen is een aanvullende toelichting van AEDES uit het modelreglement opgenomen en zijn ook enkele relevante wetsartikelen beschreven.

Inhoud

Inleiding.....	1
1 Reglement inzake sloop, renovatie en (grond) gebonden onderhoud	3
2 Algemene bepalingen.....	3
Artikel 1 - Definities.....	3
Artikel 2 – Vaststelling en looptijd	4
Artikel 2a – Status en inhoud reglement.....	4
Artikel 3 – Toepassingsgebied	5
3 Procedures en communicatie.....	5
Artikel 4 - Procedure algemeen.....	5
Artikel 5 - Informatieverstrekking uitvoering onderhoud	5
Artikel 6 - Informatieverstrekking renovatie	5
Artikel 7 - Informatieverstrekking sloop.....	6
Artikel 8 - Communicatie gedurende uitvoering.....	7
Artikel 9 - Procedure opleveren woning/of gedeeltelijk beschikbaar stellen woning	7
4 (Tijdelijke) Vervangende huisvesting.....	8
Artikel 10 - Uitgangspunten vervangende huisvesting	8
Artikel 11 - Tijdelijke huisvesting in geval van renovatie	8
Artikel 12 - Herhuisvesting bij sloop.....	8
5 Onderhoud en leefbaarheid.....	9
Artikel 13 - Onderhoud na besluit tot sloop en renovatie	9
Artikel 14 - Leefbaarheid	9
6 Vergoedingen	10
Artikel 15 - Vergoedingen algemeen.....	10
Artikel 16 - Ongemakkenvergoeding.....	10
Artikel 17 - Verhuiskostenvergoeding bij renovatie.....	10
Artikel 18 - Verhuiskostenvergoeding bij sloop	11
Artikel 19 – Sociaal statuut per planbesluit (project).....	11
7 Slotbepalingen.....	12
Artikel 20 - Geschillenregeling.....	12
Artikel 21 - Hardheidsclausule.....	12
Bijlagen (naslagwerk)	13

1 Reglement inzake sloop, renovatie en (grond) gebonden onderhoud

Voor u ligt het sloopreglement van Stichting Patrimonium woonservice, hierna Patrimonium, toegelaten instelling in de zin van de Woningwet. Patrimonium streeft naar een woningvoorraad die tegemoet komt aan de vraag naar woningen op korte maar zeker ook op langere termijn. Het slopen of renoveren van of plegen van (groot) onderhoud aan een complex kan daarvoor nodig zijn. Een ingrijpende stap, vooral voor huurders van de woningen die gesloopt moeten worden. Tot het vaststellen van dit reglement heeft Patrimonium bij voorgenomen sloop-vervangende nieuwbouw gewerkt met een sociaal statuut. Daarin werden op wijkniveau met de bewonerscommissie afspraken gemaakt over de randvoorwaarden, rechten en plichten voor de betrokken partijen.

Dit reglement als bedoeld in artikel 55b van de Woningwet, biedt een kapstok voor toekomstige slooptrajecten en afspraken op wijkniveau met bewonerscommissies. Het heeft tot doel de randvoorwaarden die in het proces van belang zijn voor de huurders, helder weer te geven. Hiermee dragen wij bij aan een goede communicatie over dit proces en alle aspecten die daarbij een rol spelen. Daarnaast geeft het reglement zekerheden aan huurders van Patrimonium die met dit proces te maken krijgen.

De Woningwet stelt – behoudens een regeling omtrent de verhuiskostenvergoeding – geen eisen aan de inhoud van dit reglement. Dat is een bewuste keuze, aangezien de context waarbinnen sloop en renovatie plaatsvindt van regio tot regio kan verschillen. 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.

Omdat het reglement voor alle woningen van Patrimonium geldt, heeft dit het karakter van een kaderreglement, in die zin dat voor specifieke projecten nadere afspraken nodig blijven, zoals de specifieke afbakening van het projectgebied en de peildatum vanaf welk moment de huurder concreet afspraken aan het reglement kan ontleen. Dit gebeurt in een zogenoemd planbesluit (of project).

Dit reglement is na overleg met de huurdersorganisaties vastgesteld op 28 december 2016 en door een besluit van de directeur-bestuurder op 29 december 2016 in werking getreden met ingang van 1 januari 2017. Deze vervangt de eerdere per project afgesproken sociale statuten. Met de Huurdersvereniging is afgesproken dat we dit reglement jaarlijks evalueren.

2 Algemene bepalingen

Artikel 1 - Definities

In dit reglement wordt verstaan onder:

Bewonerscommissie

Voor een betreffend project kan een bewonerscommissie actie zijn/worden. Deze dient wel als zodanig geaccepteerd te zijn door de Huurdersvereniging Patrimonium Veenendaal. Ze is dan gesprekspartner voor het betreffende project.

Gemengd project:

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

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);

Huurder:

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

Huurdersvereniging

De Huurdersvereniging Patrimonium Veenendaal. Voor Rhenen is dat ook de daar actieve huurdersvereniging.

Planbesluit (project):

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 modelreglement 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 scheidt;
- 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 de colleges van B en W van de gemeenten waar het project wordt uitgevoerd en de huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie die de belangen van bewoners in het projectgebied behartigt, zal het planbesluit (project) schriftelijk worden vastgesteld;

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, aangaan met een huurder behorend tot een daartoe door de minister aangewezen groep;

Renovatie:

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

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;

Verhuizing:

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

Wonen onder voorwaarden (WOV):

Daar waar sprake is van Wonen onder Voorwaarden kunnen met de betrokken huurder en de verantwoordelijke zorgverlener specifieke afspraken nodig zijn en worden gemaakt. Er is sprake van WOV als er een zodanige huurovereenkomst is afgesloten.

Artikel 2 – Vaststelling en looptijd

2.1

Dit reglement is vastgesteld op 29 december door het bestuur van verhuurder na overleg met de colleges van B en W van de gemeente(n) waarin verhuurder actief is, te weten de Gemeenten Veenendaal, Rhenen en Scherpenzeel, en de huurdersorganisatie, die haar huurders vertegenwoordigt, Huurdersvereniging Patrimonium Veenendaal. Dit reglement is geldig met ingang van deze vaststellingsdatum tot de datum waarop dit onderhavige reglement door een nieuw reglement vervangen wordt.

Artikel 2a – Status en inhoud reglement

2.2

Waar dit reglement strijdig is met Nederlands recht of de Statuten van Patrimonium, prevaleren deze laatste. Waar dit reglement verenigbaar is met de Statuten, maar strijdig met Nederlands recht, prevaleert dit laatste, hieraan wordt de inhoud van het reglement getoetst.

2.3

Dit reglement is een kaderreglement, in de zin dat voor specifieke projecten nadere afspraken nodig blijven, dat wordt dan uitgewerkt in specifieke sociale statuten. In de geest van de Woningwet en de Overlegwet (Wohv) zal over een specifiek social statuut ook overleg gevoerd worden met het betreffende college van B&W en de huurdersorganisatie(s).

2.4

Dit reglement wordt na vaststelling op de Website geplaatst. Jaarlijks wordt het in overleg en afstemming met de Huurdersvereniging en de Gemeente geëvalueerd en zondig herzien.

Artikel 3 – Toepassingsgebied

3.1

Dit reglement is van toepassing op alle huurwoningen die via een reguliere huurovereenkomst van Patrimonium worden bewoond en die onderwerp zijn van een besluit tot sloop, renovatie of groot onderhoud. Huurders kunnen aanspraak maken op de rechten die dit reglement voor hen schept voor zover dit uit het specifieke planbesluit (project) volgt en als dit in het specifieke planbesluit (project) is vastgesteld. Voor huurders met een huurcontract met Wonen onder Voorwaarden (WoV) kunnen specifieke afspraken gelden, deze worden in overleg met de betrokken zorgverlener gemaakt.

3.2

Huurders kunnen, onverminderd het voorgaande, slechts rechten doen gelden op basis van dit reglement wanneer zij:

- beschikken over een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, en;
- in het gehuurde hun hoofdverblijf houden, en;
- niet op andere – niet enkel aan de sloop/renovatie gerelateerde – gronden hun woning dienen te verlaten. Hiermee wordt vooral bedoeld op ontruimingen, opzeggingen of ontbindingen die niets met de plannen tot sloop, renovatie of onderhoud te maken hebben. Dan valt te denken aan het niet-nakomen van de huurovereenkomst, maar ook aan bijvoorbeeld een huuropzegging op grond van een campusclausule.

3 Procedures en communicatie

Artikel 4 - Procedure algemeen

4.1

Verhuurder 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 (in het bezit van een reguliere huurovereenkomst van Patrimonium). Verhuurder streeft er eveneens naar om haar huurders, voor zover deze plannen hen rechtstreeks betreffen, naar redelijkheid te betrekken bij deze plannen, een en ander binnen de kaders die daarvoor gegeven worden door de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) en de eventuele samenwerkingsovereenkomst die verhuurder met de huurdersorganisatie(s) heeft gesloten. Verhuurder zal bij gemengde projecten zo duidelijk mogelijk aangeven of de voorziene werkzaamheden vallen in de categorieën sloop, renovatie of (groot) onderhoud.

Artikel 5 - Informatieverstrekking uitvoering onderhoud

5.1

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

Artikel 6 - Informatieverstrekking renovatie

6.1

Huurder is gehouden om verhuurder in de gelegenheid te stellen om renovatie aan het gehuurde uit te voeren, als verhuurder 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 de verhuurder vermoed redelijk te zijn indien tenminste 70% van de betrokken huurders met het voorstel instemt.

6.2

Verhuurder 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 verhuurder in haar voorstel de (voorlopige) planning van de werkzaamheden aangeven.

6.3

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

6.4

Indien optionele renovatiewerkzaamheden worden aangeboden, zal de verhuurder in haar voorstel duidelijk maken welke onderdelen er vast onderdeel van het voorstel uitmaken, en welke onderdelen naar keuze van de huurder wel, niet, of aangepast uitgevoerd kunnen worden. Indien deze optionele onderdelen een (aanvullende) huurverhoging met zich meebrengen, zal verhuurder dit specificeren.

6.5

Afhankelijk van de omvang en inhoud van het project kan 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. Hiertoe kan verhuurder, afhankelijk van de respons op het voorstel, ook nadien besluiten.

6.6

In haar voorstel zal de verhuurder aangeven of, en zo ja, op welke vergoedingen of andere maatregelen huurder aanspraak kan maken in het geval de voorgestelde renovatie doorgang vindt.

6.7

Zodra verhuurder 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 de verhuurder bepaald heeft dat de huurovereenkomst geëindigd is.

7.2

Verhuurder 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 de verhuurder;
- 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 verhuurder aan huurder bevestigd, en zullen door huurder voor akkoord getekend worden.

7.4

Verhuurder zal huurder met informatie en tips ondersteunen bij het zoeken naar een nieuwe woning. Indien het op grond van de gemeentelijke Huisvestingsverordening mogelijk is om middels een urgentie voorrang te krijgen boven andere woningzoekenden, zal verhuurder hier op wijzen en huurder zo nodig ondersteunen bij het aanvragen van deze urgentie.

7.5

Verhuurder zal overgaan tot het daadwerkelijk opzeggen van de huurovereenkomst, met inachtneming van de wettelijke termijnen en formaliteiten.

Artikel 8 - Communicatie gedurende uitvoering

8.1

Verhuurder stelt één of meer contactperso(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 contactpersoon van de verhuurder houdt voor de huurders periodiek en op vaste tijden een spreekuur. Dit spreekuur wordt gehouden in een ruimte in het projectgebied. Er is tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, gedurende de gebruikelijke kantooruren van verhuurder, een telefoonnummer open voor vragen en klachten van de huurders.

8.3

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 vastgestelde 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 verhuurder, na de vastgestelde 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 duidelijk worden gemaakt of en in welke mate huurder het gehuurde dient te ontruimen voor de duur van de werkzaamheden, en hoe hij dit aan verhuurder dient op te leveren.

9.3

In geval van groot onderhoud of renovatie waarbij huurder in de woning kan verblijven, zal 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.

4 (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 in principe 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.

In voorkomende gevallen, wanneer bijvoorbeeld een gezondheidsverklaring overlegd kan worden, kan door een huurder in overleg gebruik gemaakt worden van dag huisvesting of een eventuele wisselwoning.

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. Verhuurder zal pogen hierbij rekening te houden met de wensen van huurder, maar huurder kan daar geen rechten aan ontlenen.

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. Verhuurder heeft het recht om deze schade tot het gezamenlijk beloop te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waar huurder op grond van 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 (zie artikel 10.1).

Artikel 12 - Herhuisvesting bij sloop

12.1

De huurder, die in verband met sloop zijn woning dient te verlaten, krijgt voorrang bij toewijzing van 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 en vindt plaats via de dan geldende de regels van Huiswaarts.nu of een eventuele lokaal maatwerk afspraak, die van te voeren is afgesproken met de gemeente. Een en ander op basis van de dan geldende (lokale) Huisvestingsverordening.

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 bevindt zich, zoveel als mogelijk is, in het projectgebied of in de directe omgeving daarvan. 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 hij de tijdelijke huisvesting schoon en in goede staat op te leveren. Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, met inbegrip van de bij aanvang van het gebruik eventueel aanwezige stoffering, inboedel en

inventaris, wordt de schade door de huurder vergoed. Verhuurder heeft het recht om deze schade tot het gezamenlijk beloop te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waar huurder op grond van 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 en de in de gemeente geldende Huisvestingsverordening dit mogelijk maakt, en binnen de eventuele beperkingen die de Huisvestingsverordening daaraan stelt. De herhuisvesting betreft dan een vergelijkbare woning. Wanneer de Huisvestingsverordening niet van kracht is, zal verhuurder, 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.

5 Onderhoud en leefbaarheid

Artikel 13 - Onderhoud na besluit tot sloop en renovatie

13.1

Vanaf het moment dat verhuurder 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

Verhuurder 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

Verhuurder zal in de periode vanaf de bekendmaking van een besluit tot sloop of renovatie alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uitvoeren conform de regels van het normale klachtenonderhoud. Verhuurder 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 de leefbaarheid van buurten en complexen. Verhuurder zal redelijke maatregelen nemen om de onbewoonde woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien of zorgen voor tijdelijke verhuur.

14.2

In geval van overlast maakt de verhuurder 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 en/of bewonerscommissie over de leefbaarheid.

6 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. Verhuurder zal huurder in het licht van die omstandigheden een afgewogen vergoedingsregeling aanbieden (wettelijke bedragen indien van toepassing). Het afwegen van de vergoeding waarop 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.

15.2

Verhuurder is steeds bevoegd om alle vorderingen die zij zelf op huurder heeft of verkrijgt, tot hun gezamenlijk beloop te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waar huurder op grond van hoofdstuk 5 van dit reglement aanspraak kan maken.

15.3

Voor zover de opgenomen vergoedingen de wettelijke verplicht minimale vergoedingen te boven gaan – wat in het planbesluit verantwoord zal worden – geldt dat huurder zijn recht op deze bovenwettelijke vergoedingen verliest als hij niet, zoals in redelijkheid van hem gevergd kan worden, meewerkt aan het uitvoeren van de werkzaamheden althans zich anderszins, zonder goede grond, niet coöperatief opstelt jegens Verhuurder.

Artikel 16 - Ongemakkenvergoeding

De aanspraken van huurders uit hoofde van huurprijsvermindering (7:207 BW) en schadevergoeding (7:208 BW) hangen af van de aanwezigheid van een gebrek. Groot onderhoud en renovatie vormen op zichzelf geen gebrek, dus de overlast en andere nadelen die daarvan het gevolg zijn, leiden in de regel niet tot aanspraken van de huurder. In overleg met de huurdersorganisatie wordt per project geoordeeld moeten worden of en in hoeverre een ongemakkenvergoeding op zijn plaats is. Bij een eventuele tegemoetkoming voor herinrichtingskosten zal (een gemiddelde) restwaarde, dus rekening houdend met afschrijving, het uitgangspunt moeten zijn.

Zie voor de verdere invulling artikel 19 van dit reglement

16.1

Het uitvoeren van werkzaamheden waarop dit reglement ziet, gaat voor de huurder naar zijn aard gepaard met overlast en mogelijk kosten in verband met bijvoorbeeld het vernieuwen van de stoffering. Voor de eventuele overlast en herinrichtingskosten kan de verhuurder in het project een ongemakkenvergoeding aanbieden rekening houdend met de volgende uitgangspunten.

16.2

Van de huurder kan gevergd worden dat deze de overlast ten gevolge van onderhoud of woningverbetering moet dulden. Verhuurder kan hem desondanks, indien er sprake is van extreme overlast, hiervoor een vergoeding aanbieden. Dit zal van de omstandigheden, in het bijzonder de aard van de werkzaamheden, afhangen, een en ander naar het oordeel van de verhuurder.

16.3

Huurders die geen aanspraak kunnen maken op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten als hierna gespecificeerd, zoals het geval is bij onderhoud of renovatie in bewoonde staat, hebben in sommige gevallen wel te maken met herinrichtingskosten na werkzaamheden in hun woning. Dat is mede afhankelijk van de aard en de omvang van de werkzaamheden. Verhuurder zal in het betreffende project bepalen of, in hoeverre, en onder welke voorwaarden, deze huurders aanspraak kunnen maken op een ongemakkenvergoeding.

Artikel 17 - Verhuiskostenvergoeding bij renovatie

17.1

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

17.2

De hoogte van deze vergoeding zal worden bepaald in het project dat ziet op de renovatiewerkzaamheden in kwestie. De hoogte van deze vergoeding wordt, waar het zelfstandige woonruimte betreft, afgestemd op het jaarlijks door de minister ex artikel 7:220 lid 5-7 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; evenmin is dit leidend voor de in het project vast te stellen hoogte van de vergoeding waar huurders van onzelfstandige woonruimten aanspraak op kunnen maken.

17.3

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

17.4

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

Artikel 18 - Verhuiskostenvergoeding bij sloop

De vergoeding bij sloop is eveneens van dwingend recht. Wel mag een eventuele verhuiskostenvergoeding van de gemeente in mindering gebracht worden

18.1

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

18.2

De hoogte van deze vergoeding zal worden bepaald in het project dat ziet 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 19 – Sociaal statuut per planbesluit (project)

Op basis van dit reglement wordt voor ieder planbesluit (project) een voor dat project specifiek sociaal statuut opgesteld. Dit betreft een maatwerkoplossing voor onder andere onderstaande onderdelen. Dit sociaal statuut wordt voorafgaand aan het project ter goedkeuring voorgelegd aan de betreffende bewonerscommissie en de Huurdersvereniging.

Afspraken worden dan gemaakt voor:

19.1

Tijdelijke huisvestingsmogelijkheden, voor zover deze nog niet zijn benoemd in dit reglement.

19.2

Vergoedingen van Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's).

Dit is een onverplichte vergoeding. Op grond van de wet heeft een huurder slechts in een beperkte mate recht op een vergoeding voor ZAV's bij het einde van de huurovereenkomst, en is dat in ieder geval niet zo bij sloop van het gehuurde. In dat geval is er namelijk geen sprake van een ongerechtvaardigde verrijking van de verhuurder door het achterlaten van de ZAV (deze wordt immers gesloopt), en zo'n verrijking van de verhuurder is wel één van de vereisten voor toekenning.

Voor het (tijdelijk) verwijderen van ZAV's om onderhoud of renovatie mogelijk te maken, geldt dat art. 7:242 lid 1 BW het mogelijk maakt dat de verhuurder contractueel (in de huurovereenkomst of de algemene voorwaarden) alle risico's en kosten, die in verband met de ZAV gemaakt worden, bij de huurder legt. Is dit het geval, dan kan huurder geen aanspraak maken op een vergoeding voor de kosten die gepaard gaan met het verwijderen van een ZAV voor onderhoud/renovatie

19.3

Eventuele huurgewenning

Huurgewenning wil zeggen dat de verhuurder het verschil in huurprijs tussen de oude woning en de nieuwe woning deels compenseert. Deze compensatie wordt over de loop van tijd afgebouwd.

Per project kan worden opgenomen of een huurgewenningsregeling op het project van toepassing is, en zo ja, wat de looptijd van de huurgewinning is en welke compensatiepercentages daarbij gehanteerd worden.

19.4

Daghuisvesting

Hieronder worden verstaan vormen van dagopvang, wanneer werkzaamheden uitgevoerd moeten worden. Aan het einde van de dag wordt de woning zo achtergelaten dat er in ieder geval regulier geslapen kan worden.

Onder daghuisvesting verstaan we onder andere ook vervangende kookmogelijkheden en een gelegenheid om elders te kunnen douchen.

19.5

Overige vergoedingen en hulp in natura.

Dit betreffen vergoedingen voor schade aan de zaken die de huurder toebehoren, veroorzaakt door de werkzaamheden die de Patrimonium heeft laten uitvoeren.

Verder betreft het ook:

- een eventuele compensatie voor dubbele huur.
- hulp bij verhuizing en herinrichting en/of het beschikbaar stellen van middelen en materialen daarvoor.

19.6

De belasting voor de omgeving (waar laat je als bewoner de rotzooi).

Dit betreft voorzieningen, waar de huurder, tijdens of (beperkt) na het project de gelegenheid heeft om vooral grof vuil te kunnen afvoeren. Hiervoor worden meestal extra containers beschikbaar gesteld.

7 Slotbepalingen

Artikel 20 - Geschillenregeling

20.1

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit reglement kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke klachtencommissie waar verhuurder 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 de verhuurder verzoeken in zijn of haar geval van het sociaal statuut 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 meegedeeld.

21.2

Deze regeling geldt ook voor onderhuurders die een zelfstandige woning huren en die vanwege de wijkvernieuwing hun woning moeten verlaten, mits verhuurder voorafgaande schriftelijke toestemming gegeven heeft voor deze onderhuur en daarbij de toepasselijkheid van deze regeling niet uitdrukkelijk heeft uitgesloten

21.3

De verhuurder legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit sociaal statuut.

Bijlagen (naslagwerk)

Toelichting:

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). In artikel 7:207 (titel 4) wordt vermindering van het huurgenot besproken.

De Woningwet stelt – behoudens een regeling omtrent de verhuiskostenvergoeding – geen eisen aan de inhoud van dit reglement. Dat is bewust zo. De context waarbinnen sloop en renovatie plaatsvindt, zal van regio tot regio kunnen verschillen. 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.

Dit modelreglement geeft dan ook geen (niet-onderhandelbare) set voorschriften die te allen tijde zullen gelden. Wat dit modelreglement vooral beoogt, is een opsomming te geven van de onderwerpen die geregeld kunnen worden in een sloopreglement, waarbij er per onderwerp suggesties gedaan worden. Bij het vaststellen van de uiteindelijke tekst zal de verhuurder rekening moeten houden met de plaatselijke omstandigheden, de input van haar huurders en van de gemeenten waarin zij werkzaam is.

Omdat het modelreglement voor alle woningen van de verhuurder geldt, heeft dit het karakter van een kaderreglement, in die zin dat voor specifieke projecten nadere afspraken nodig blijven, zoals de specifieke afbakening van het projectgebied en de peildatum vanaf welk moment de huurder concreet afspraken aan het reglement kan ontleen. Dit gebeurt in een zogeheten planbesluit (project).

Tenslotte moet in acht worden genomen dat dit modelreglement 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. In het navolgende zal middels *cursieve opmerkingen* regelmatig worden aangegeven wat de wettelijke basis vormt. Die opmerkingen zijn ter informatie en vormen geen onderdeel van de eigenlijke tekst van het reglement

Artikelen WET:

Artikel 207

1 De huurder kan in geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van een gebrek een daaraan evenredige vermindering van de huurprijs vorderen van de dag waarop hij van het gebrek behoorlijk heeft kennis gegeven aan de verhuurder of waarop het gebrek reeds in voldoende mate bekend was om tot maatregelen over te gaan, tot die waarop het gebrek is verholpen.

2 De huurder heeft geen aanspraak op huurvermindering terzake van gebreken die hij krachtens artikel 217 verplicht is te verhelpen, of voor het ontstaan waarvan hij jegens de verhuurder aansprakelijk is.

Artikel 220

1 Indien gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd of de verhuurder krachtens [artikel 56 van Boek 5](#) iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, moet de huurder daartoe gelegenheid geven, onverminderd zijn aanspraken op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding.

2 Lid 1 is van overeenkomstige toepassing wanneer de verhuurder met voortzetting van de huurovereenkomst wil overgaan tot renovatie van de gebouwde onroerende zaak waarop die overeenkomst betrekking heeft, en daartoe aan de huurder een, gelet op het belang van de

verhuurder en de belangen van de huurder en eventuele onderhuurders, redelijk voorstel doet. Een dergelijk voorstel wordt schriftelijk gedaan. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan.

3 Indien de renovatie tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen, betreft wordt het in lid 2 bedoelde voorstel vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

4 De voorgaande leden doen niet af aan de bevoegdheid van de verhuurder om de huurovereenkomst op te zeggen op de grond dat hij de zaak dringend nodig heeft voor renovatie, voor zover zulks kan worden gebracht onder de wettelijke opzeggingsgronden die gelden voor een gebouwde onroerende zaak als waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.

5 Indien verhuizing noodzakelijk is in verband met de voorgenomen renovatie, bedoeld in lid 2, derde zin, van woonruimte als bedoeld in [artikel 233](#) draagt de verhuurder bij in de kosten die de verhuizing voor de huurder meebrengt.

6 De minimumbijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten voor de huurders van zelfstandige woningen als bedoeld in [artikel 234](#), en woonwagens en standplaatsen als bedoeld in de [artikelen 235](#) en [236](#), wordt bij ministeriële regeling van de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie vastgesteld en zal jaarlijks voor 1 maart worden gewijzigd voor zover de consumentenprijsindex daartoe aanleiding geeft. Het in de eerste zin genoemde bedrag wordt afgerond op hele euro's.

7 De verhuurder kan eventuele door de gemeente aan de huurder te verstrekken bijdragen of vergoedingen voor verhuis- of inrichtingskosten in mindering brengen op de hoogte van de bijdrage, bedoeld in het zesde lid.

Artikel 274

1 De rechter kan de vordering slechts toewijzen

a. indien de huurder zich niet heeft gedragen zoals een goed huurder betaamt;

b. indien de verhuurder zijn vordering grondt op een beding als omschreven in lid 2 en aan de eisen van dat lid is voldaan, tenzij de verhuurder geen belang meer heeft bij de ontruiming;

c. indien de verhuurder aannemelijk maakt dat hij het verhuurde zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik, vervreemding van de gehuurde woonruimte niet daaronder begrepen, dat van hem, de belangen van beide partijen en van onderhuurders naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden geveerd dat de huurovereenkomst wordt verlengd, en tevens blijkt dat de huurder, met uitzondering van de huurder, bedoeld in de [artikelen 274c tot en met 274e](#), andere passende woonruimte kan verkrijgen;

d. indien de huurder niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot dezelfde woonruimte, voor zover, in het geval dat [onderafdeling 2](#) op de opgezegde huurovereenkomst van toepassing is, dit aanbod niet een wijziging inhoudt van de huurprijs of van de servicekosten;

e. indien de verhuurder een krachtens een geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming wil verwezenlijken;

f. indien de huurovereenkomst een onzelfstandige woning betreft, die deel uitmaakt van de woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft, en de verhuurder aannemelijk maakt dat zijn belangen bij beëindiging van de huur zwaarder wegen dan die van de huurder bij voortzetting daarvan.

2 In het geval dat uitdrukkelijk van de huurder en telkens van een opvolgend huurder is bedongen dat de gehuurde woonruimte na afloop van de bij dat beding overeengekomen termijn moet worden ontruimd, kan de verhuurder overeenkomstig lid 1 aanhef en onder b, op dat beding de in dat lid bedoelde vordering gronden:

a. indien de verhuurder de woning zelf wil betrekken, of

b. indien de verhuurder jegens wie een vorige huurder het recht heeft verkregen de woning opnieuw te betrekken, deze huurder daartoe gelegenheid wil geven.

De bij het beding bepaalde termijn kan met wederzijds goedvinden worden verlengd voordat de met de huurder oorspronkelijk overeengekomen termijn is verstreken.

3 Onder eigen gebruik in de zin van lid 1 onder c, wordt mede begrepen renovatie van woonruimte die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is.

4 Bij de beoordeling van de vraag of andere woonruimte voor de huurder passend is, houdt de rechter geen rekening met de bijdragen van het Rijk, die de huurder ter tegemoetkoming in de kosten, verbonden aan het genot van de woning, kan verkrijgen.

5 Een vordering, gegrond op eigen gebruik in de zin van lid 1 onder c is niet toewijsbaar

- a.** ten aanzien van woonruimte waarop [hoofdstuk 2 van de Huisvestingswet 2014](#) van toepassing is, zolang de verhuurder geen huisvestingsvergunning als bedoeld in [artikel 8 van die wet](#) overlegt behoudens het geval dat het eigen gebruik in iets anders bestaat dan bewoning;
- b.** indien de verhuurder de rechtsopvolger van de vorige verhuurder is en de opzegging is geschied binnen drie jaar nadat de rechtsopvolging schriftelijk ter kennis van de huurder is gebracht.
- 6**In de gevallen bedoeld in lid 1 onder a en d kan de rechter, voordat hij de vordering toewijst, aan de huurder een termijn van ten hoogste een maand toestaan om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen of het aanbod te aanvaarden.

Artikel 274a

1 Onder eigen gebruik in de zin van [artikel 274 lid 1 onder c](#) wordt mede begrepen het verstrekken van een zelfstandige woning aan een gehandicapte, indien die woning:

- a.** reeds bij de bouw ervan was ingericht en bestemd voor bewoning door een gehandicapte, of
- b.** na de bouw met geldelijke steun op grond van een wettelijke regeling aangepast is ten behoeve van bewoning door een gehandicapte.

2 Onder gehandicapte wordt in dit artikel verstaan een persoon die ten gevolge van ziekte of gebrek aantoonbare beperkingen ondervindt.

Artikel 274b

Onder eigen gebruik in de zin van [artikel 274 lid 1 onder c](#) wordt mede begrepen het verstrekken aan een oudere van een zelfstandige woning welke onderdeel uitmaakt van een complex van zelfstandige woningen, welk complex reeds bij de bouw ervan was ingericht en bestemd voor de bewoning door ouderen.

Artikel 274c

1 Onder eigen gebruik in de zin van [artikel 274 lid 1 onder c](#) wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een jongere, indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.

2 Onder jongere wordt in dit artikel verstaan een persoon die nog niet de leeftijd van 28 jaren heeft bereikt.

3 De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor jongeren.

4 Sedert de ingangsdatum van de huurovereenkomst moeten vijf jaren zijn verstreken. Voor het verstrijken van deze termijn kan door partijen worden overeengekomen dat deze termijn wordt verlengd met ten hoogste twee jaren. In dat geval moet tevens de termijn waarmee de verlenging plaatsvond, zijn verstreken.

5 In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in [artikel 274 lid 1](#) bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een jongere zal worden verhuurd. Voor de toepassing van de eerste volzin wordt met een jongere gelijkgesteld een student als bedoeld in [artikel 274d lid 2](#) en een promovendus als bedoeld in [artikel 274e lid 2](#).

Artikel 274d

1 Onder eigen gebruik in de zin van [artikel 274 lid 1 onder c](#) wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een student indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.

2 Onder student wordt in dit artikel verstaan een deelnemer die is ingeschreven aan een instelling als bedoeld in [artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs](#) of een student die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in [artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek](#).

3 De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor studenten.

4 De huurder, tegen wie de in [artikel 274 lid 1](#) bedoelde vordering is ingesteld, moet hebben nagelaten te voldoen aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een kopie van het bewijs van zijn inschrijving aan een instelling, universiteit of hogeschool als bedoeld in lid 2 inzake het lopende studiejaar over te leggen.

5 In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in [artikel 274 lid 1](#) bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student zal worden verhuurd. Voor de toepassing van de eerste volzin worden met een student gelijkgesteld een jongere als bedoeld in [artikel 274c lid 2](#) en een promovendus als bedoeld in [artikel 274e lid 2](#).

Artikel 274e

1 Onder eigen gebruik in de zin van [artikel 274 lid 1 onder c](#) wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een promovendus, indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.

2 Onder promovendus wordt in dit artikel verstaan degene die zich voorbereidt op een promotie als bedoeld in [artikel 7.18 van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek](#).

3 De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor promovendi.

4 De huurder, tegen wie de in [artikel 274 lid 1](#) bedoelde vordering is ingesteld, moet hebben nagelaten te voldoen aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een verklaring van de betreffende onderwijsinstelling waaruit de voorbereiding op een promotie als bedoeld in [artikel 7.18 van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek](#) blijkt, over te leggen.

5 In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in [artikel 274 lid 1](#) bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een promovendus zal worden verhuurd. Voor de toepassing van de eerste volzin worden met een promovendus gelijkgesteld een jongere als bedoeld in [artikel 274c lid 2](#) en een student als bedoeld in [artikel 274d lid 2](#).

Artikel 274f

1 Onder eigen gebruik in de zin van [artikel 274 lid 1 onder c](#) wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een groot gezin, indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.

2 Onder een groot gezin wordt in dit artikel verstaan een huishouden van de huurder dat tenminste uit acht personen bestaat.

3 De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor grote gezinnen.

4 De huurder die deel uitmaakt van een groot gezin, tegen wie de in [artikel 274 lid 1](#) bedoelde vordering is ingesteld, moet hebben nagelaten te voldoen aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een afschrift van gegevens uit de basisregistratie personen waaruit blijkt dat ten minste vijf personen van dat gezin als zijnde woonachtig op het betreffende adres staan ingeschreven, over te leggen.

5 In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in [artikel 274 lid 1](#) bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een groot gezin zal worden verhuurd.

Artikel 275

1 Indien de rechter een vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst op de gronden, bedoeld in [artikel 274 lid 1 onder c en e](#) toewijst, kan hij een bedrag vaststellen dat de verhuurder aan de huurder moet betalen ter tegemoetkoming in diens verhuis- en inrichtingskosten.

2 De rechter kan, voordat hij een beslissing geeft, waarin dit bedrag wordt vastgesteld, zijn voornemen ter kennis van partijen brengen en een termijn stellen waarbinnen de verhuurder de opzegging kan intrekken. Maakt de verhuurder van deze bevoegdheid gebruik, dan beslist de rechter uitsluitend over de proceskosten.

3 Bij beëindiging van de huurovereenkomst op de gronden, bedoeld in [artikel 274 lid 1 onder c](#) in verbinding met lid 3 en in artikel 274 lid 1 onder e, draagt de verhuurder bij in de kosten die de verhuizing voor de huurder meebrengt.

4 De minimumbijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten voor de huurders van zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen wordt bij ministeriële regeling van de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie vastgesteld en zal jaarlijks voor 1 maart worden gewijzigd voor zover de consumentenprijsindex daartoe aanleiding geeft. Het in de eerste zin genoemde bedrag wordt afgerond op hele euro's.

5 De verhuurder kan eventuele door de gemeente aan de huurder te verstrekken bijdragen of vergoedingen voor verhuis- of inrichtingskosten in mindering brengen op de hoogte van de bijdrage, bedoeld in het vierde lid.

Artikel 276

1 Indien de verhuurder de overeenkomst heeft opgezegd op de grond, bedoeld in [artikel 274 lid 1 onder c](#) en de vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst is toegewezen dan wel de huurder met de beëindiging heeft ingestemd, is de verhuurder jegens de huurder tot schadevergoeding gehouden, indien de wil om het verhuurde duurzaam in eigen gebruik te nemen in werkelijkheid niet aanwezig is geweest.

2 Behoudens tegenbewijs wordt die wil geacht niet aanwezig te zijn geweest, indien niet binnen een jaar na het einde van de overeenkomst het verhuurde duurzaam door hem in gebruik is genomen.

3 De rechter die een vordering op de grond, bedoeld in [artikel 274 lid 1 onder c](#), toewijst, kan op verlangen van de huurder of ambtshalve een bedrag bepalen dat de verhuurder aan de huurder moet betalen, indien later mocht blijken dat de wil om het verhuurde duurzaam in eigen gebruik te nemen in werkelijkheid niet aanwezig is geweest, onverminderd het recht van de huurder op verdere schadevergoeding.

4 De vordering van de huurder op grond van dit artikel vervalt vijf jaren na het einde van de huurovereenkomst.

5 De verhuurder is eveneens tot schadevergoeding gehouden jegens onderhuurders aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd of die krachtens [artikel 269](#) bevoegd waren hun overeenkomst met de hoofdverhuurder voort te zetten. De voorgaande leden zijn van overeenkomstige toepassing.

Ministeriële regeling 2016

Hoogte verhuiskostenvergoeding

Hoeveel vergoeding u voor de verhuiskosten krijgt hangt af van het soort woonruimte en de datum van de verhuizing:

Zelfstandige woning

Voor zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen geldt met ingang van van 2 maart 2016 een minimumbijdrage van € 5.892.

Kamer

Voor kamers geldt geen minimumbedrag, omdat de verhuiskosten en herinrichtingskosten van kamers doorgaans lager zijn.

Schadevergoeding bovenop verhuiskostenvergoeding

Hebt u schade door de renovatie die de verhuiskostenvergoeding niet (volledig) dekt? Dan kunt u proberen een schadevergoeding te krijgen. Deze komt dan bovenop de verhuiskostenvergoeding.

Verhuiskostenvergoeding bij wisselwoning

Verhuist u tijdelijk naar een wisselwoning? En staat in het contract duidelijk dat het om een wisselwoning gaat voor de duur van de renovatie van de woonruimte? Dan moet de verhuurder alleen 1 keer een vergoeding voor de verhuiskosten betalen. Dit geldt ook bij verhuizing naar een tijdelijke woning die wordt verhuurd op grond van de Leegstandwet.

Uitkering in geld of natura

Uw verhuurder kan u aanbieden om in plaats van de vergoeding de verhuizing voor u te regelen. En uw nieuwe woning van binnen te schilderen en te stofferen. De verhuurder mag dit aanbod doen. U hoeft het aanbod niet te accepteren en kunt in plaats daarvan om de minimumvergoeding vragen. Op grond van de verhuiskostenregeling is de verhuurder dan verplicht de minimumvergoeding in geld aan u te betalen.

Geld van gemeente en van verhuurder

Het kan zijn dat u door de renovatie ook geld krijgt van uw gemeente. U behoudt dan toch het recht op de verhuiskostenvergoeding van de verhuurder. Wel kan de verhuurder de bijdrage verlagen met het bedrag dat u van de gemeente krijgt. Gemeenten en verhuurders kunnen hierover afspraken maken.

Verhuizing niet nodig

Bij sommige renovatiewerkzaamheden is een verhuizing niet nodig en is er dus geen sprake van een verhuiskostenvergoeding. Dit kan de verhuurder vermelden in het renovatievoorstel. Bent u het hier niet mee eens? Dan kunt u de rechter verzoeken om uitspraak te doen.