

## Reglement inzake bijdragen in de kosten van verhuizing bij renovatie van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang

### Artikel 1: Definities

- 1.1 Voor toepassing van het bij dit reglement bepaalde wordt verstaan onder:
  - a. toegelaten instelling: een instelling werkzaam in het belang van de volkshuisvesting als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet.
  - b. het reglement: het reglement dat door Stichting Woningbeheer De Vooruitgang conform artikel 11 g lid 2 van het Besluit beheer sociale huursector is vastgesteld waarbij door Stichting Woningbeheer De Vooruitgang de hoogte van de bijdragen aan de kosten van verhuizing bij renovatie worden vastgesteld.
  - c. renovatie: vernieuwing door verandering of toevoeging danwel sloop met vervangende nieuwbouw met voortzetting van de huurovereenkomst.
  - d. woongelegenheden: een woning, standplaats, woonwagen en een instelling waarin aan tenminste 5 personen van 65 jaar of ouder duurzaam verblijf en verzorging wordt verschaft.
  - e. verhuizen: het gedurende de uitvoering van de renovatie geheel of gedeeltelijk ontruimen van de woongelegenheden tengevolge waarvan de woongelegenheden tijdens de renovatie niet bewoond kan worden en het na uitvoering van de renovatie weer terugplaatsen van de inboedel.

### Artikel 2: Toepasselijkheid

- 2.1 Dit reglement is van toepassing op alle renovaties in woongelegenheden van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang of woongelegenheden in beheer van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang die gezien de aard en de omvang van de werkzaamheden in redelijkheid niet uitgevoerd kunnen worden zonder verhuizing.
- 2.2 Dit reglement is niet van toepassing ten aanzien van huurovereenkomsten die naar hun aard van korte duur zijn zoals wisselwoningen, noodwoningen en dergelijke.

### Artikel 3: Bijdragen in kosten van verhuizing

- 3.1 Stichting Woningbeheer De Vooruitgang draagt overeenkomstig artikel 4 van dit reglement bij in de kosten van de verhuizing indien de verhuizing noodzakelijk is in verband met de voorgenomen renovatie van de woongelegenheden.
- 3.2 Of een renovatie al dan niet zonder verhuizing uitgevoerd kan worden is aan de beoordeling van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang. Stichting Woningbeheer De Vooruitgang zal haar beslissing over de noodzaak van verhuizing gemotiveerd weergeven in haar renovatievoorstel als bedoeld in artikel 7: 220 lid 2 BW.
- 3.3 De bijdrage wordt in twee termijnen betaald aan de huurder. De eerste betaling ter hoogte van 75% van de bijdrage vindt plaats binnen 14 dagen na schriftelijke instemming van de huurder met het renovatievoorstel. De tweede betaling ter hoogte van 25% van de bijdrage vindt plaats direct nadat de woongelegenheden, in overeenstemming met hetgeen daarover in het renovatievoorstel is vermeld, door de huurder wordt opgeleverd aan Stichting Woningbeheer De Vooruitgang ten behoeve van het uitvoeren van de renovatie.
- 3.4 De bijdrage in de kosten van verhuizing wordt per woongelegenheden eenmalig aan de huurders uitgekeerd. Huurders dienen bij akkoordverklaring met het renovatievoorstel aan te geven op welke bankrekening en ten name van welke huurder de bijdrage dient te worden bijgeschreven.
- 3.5 Indien de huurder tijdelijk elders wordt gehuisvest en na uitvoering van de renovatie terugkeert in de gerenoveerde woongelegenheden wordt dat beschouwd als één verhuizing.

### Artikel 4: Hoogte bijdragen

- 4.1 De bijdrage van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang bedraagt: € 5.136,- voor een zelfstandige woongelegenheden.
- 4.2 De onder het vorige lid genoemde bijdrage wordt verminderd met het bedrag dat door de gemeente of overheidsdiensten als bijdrage of vergoeding in de kosten van verhuizing aan huurder wordt verstrekt.
- 4.3 Stichting Woningbeheer De Vooruitgang is gerechtigd de bijdrage te verrekenen met vorderingen van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang op de huurder.

### Artikel 5: Vaststelling na overleg

- 5.1 Dit reglement kan worden aangehaald als; “het REGLEMENT inzake bijdragen in de kosten van verhuizing bij renovatie van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang”.
- 5.2 Dit reglement is vastgesteld op 26 september 2005 door een besluit van het bestuur van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang en treedt in werking met ingang van 1 oktober 2005.
- 5.3 Het bestuur van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang is bevoegd dit reglement na overleg met de huurders of hun vertegenwoordigers te wijzigen, waarmee het vorige reglement komt te vervallen.

## Toelichting op het reglement inzake bijdragen in de kosten van verhuizing bij renovatie

Anders dan bij gedwongen verhuizing in verband met beëindiging van de huurovereenkomst op grond van dringend eigen gebruik, waarbij de rechter een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten kan vaststellen, komen bij renovatie de kosten van verhuizing in beginsel geheel voor rekening van de huurder. De wetgever heeft daarom in een nieuw artikel 11g van het Besluit beheer sociale huursector een verplichting voor de toegelaten instelling opgenomen om huurders die als gevolg van renovatie moeten verhuizen een bijdrage in de kosten van verhuizing te betalen.

Artikel 11g BBSH bepaalt tevens dat in verband met de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid iedere toegelaten instelling een reglement moet hebben waarin is vastgelegd hoe hoog de bijdrage is voor de te onderscheiden woongelegenheden. Voor zelfstandige woongelegenheden geldt een minimum van € 5.000. Het komt voor dat de gemeente rechtstreeks bijdraagt in de kosten van verhuizing. Die bijdrage mag in mindering worden gebracht op de te betalen bijdrage.

Hoewel in het Besluit beheer sociale huur-sector onder het begrip “huurder” tevens de medehuurder, de bevoegde onderhuurder en de persoon die na overlijden van de huurder de huurovereenkomst voortzet, worden begrepen, is het niet de bedoeling dat de vergoeding aan meerdere personen per woongelegenheden moet worden uitgekeerd. Daarom is in het reglement in artikel 3.4 uitdrukkelijk opgenomen dat de bijdrage slechts eenmaal per woongelegenheden wordt uitgekeerd.

Dit reglement gaat alleen over de hoogte van de te betalen bijdrage in de kosten van verhuizing bij renovatie in de zin van artikel 7:220 BW. In dat begrip gaat de wetgever ervan uit dat de huurovereenkomst na renovatie wordt voortgezet. Dit reglement geldt dus formeel niet voor verhuiskostenvergoedingen die de toegelaten instelling moet uitkeren aan huurders bij gedwongen verhuizing in verband met beëindiging van de huurovereenkomst op grond van dringend eigen gebruik. Verwacht wordt echter dat de toegelaten instellingen geen onderscheid zullen maken tussen beide situaties en de in dit reglement genoemde minimale bijdrage van 5.000 euro ook uitkeren bij beëindiging van de huurovereenkomst in verband met sloop.

Evenmin regelt dit reglement zaken als stadsvernieuwingsurgentie, maatregelen ten behoeve van de leefbaarheid, zelfaangebrachte voorzieningen, huurbevrozing en dergelijke. Dit zijn onderwerpen die aan de vrije beoordeling van iedere toegelaten instelling zelf zijn en al dan niet per project dienen te worden geregeld in een sociaal plan. In het sociaal plan kan voorts, voor wat betreft de hoogte van de te betalen vergoedingen, eenvoudig verwezen worden naar dit reglement.