

REGLEMENT

inzake bijdragen in de kosten van verhuizing bij renovatie van Woningbouwvereniging Gelderland

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 Woningbouwvereniging Gelderland conform artikel 11 g lid 2 van het Besluit beheer sociale huursector is vastgesteld waarbij door Woningbouwvereniging Gelderland de hoogte van de bijdragen aan de kosten van verhuizing bij renovatie worden vastgesteld.
- c. renovatie: vernieuwing door verandering of toevoeging dan wel sloop met vervangende nieuwbouw met voortzetting van de huurovereenkomst.
- d. woongelegenheid: een wooneenheid of woning.
- e. verhuizen: het gedurende de uitvoering van de renovatie geheel of gedeeltelijk ontruimen van de woongelegenheid tengevolge waarvan de woongelegenheid 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 Woningbouwvereniging Gelderland of woongelegenheden in beheer van Woningbouwvereniging Gelderland 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 Woningbouwvereniging Gelderland 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 woongelegenheid.

3.2 Of een renovatie al dan niet zonder verhuizing uitgevoerd kan worden is aan de beoordeling van Woningbouwvereniging Gelderland.

Woningbouwvereniging Gelderland 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 50% van de bijdrage vindt plaats binnen 14 dagen nadat de huurder schriftelijk

heeft ingestemd met het renovatievoorstel. De tweede betaling ter hoogte van 50% 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 Woningbouwvereniging Gelderland ten behoeve van het uitvoeren van de renovatie.

3.4 De bijdrage in de kosten van verhuizing wordt eenmaal per woongelegenheden 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 Woningbouwvereniging Gelderland bedraagt € 5.135,88 voor een zelfstandige woongelegenheden. De bijdrage voor een onzelfstandige woongelegenheden bedraagt € 1.711,96.

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 Woningbouwvereniging Gelderland is gerechtigd de bijdrage te verrekenen met vorderingen van Woningbouwvereniging Gelderland 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 Woningbouwvereniging Gelderland".

5.2 Dit reglement is vastgesteld op 5 mei 2008 door een besluit van het bestuur van Woningbouwvereniging Gelderland en treedt in werking met ingang van 1 juni 2008.

5.3 Het bestuur van Woningbouwvereniging Gelderland 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 huursector 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.

Tekst BBSH

Artikel 11g

1. De toegelaten instelling draagt bij in de kosten van de verhuizing van huurders van haar woongelegenheden indien die verhuizing noodzakelijk is in verband met de voorgenomen renovatie van de woongelegenheid als bedoeld in artikel 220, tweede lid, derde volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

2. De toegelaten instelling stelt na overleg met de huurders van haar woongelegenheden of hun vertegenwoordigers een reglement vast met betrekking tot de bijdragen, bedoeld in het eerste lid, waarin in elk geval de hoogte van die bijdragen is vastgelegd.

3. De bijdrage voor de huurder van een zelfstandige woongelegenheid bedraagt tenminste € 5000 [Red: per 1 maart 2008: € 5135,88].

Het in de eerste volzin genoemde bedrag kan jaarlijks voor 1 maart bij ministeriële regeling worden aangepast aan het laatstelijk in januari in de Staatscourant bekendgemaakte percentage waarmee de consumentenprijzen (alle huishoudens) ten opzichte van het aan die bekendmaking voorafgaande jaar zijn verhoogd.

4. De toegelaten instelling kan eventuele door de gemeente te verstrekken bijdragen of vergoedingen in mindering brengen op de hoogte van de bijdrage, bedoeld in het eerste lid.

5. Dit artikel is niet van toepassing ten aanzien van huurovereenkomsten die naar hun aard slechts van korte duur zijn.

Toelichting BBSH

artikel 11g

algemeen

In artikel 11 is de verplichting opgenomen voor de toegelaten instelling om aan huurders van haar woongelegenheden, die moeten verhuizen als gevolg van renovatie (dat wil zeggen: sloop met vervangende nieuwbouw of gedeeltelijke vernieuwing, tijdens welke vernieuwing de huurder niet in het gehuurde kan blijven wonen) van hun woongelegenheid, een verhuiskostenbijdrage te bieden (artikel 11g van het Bbsh). Omdat die huurders niet eigener beweging verhuizen, maar daartoe genoodzaakt zijn als gevolg van de voorgenomen renovatie, is het niet redelijk om de kosten van die verhuizing volledig voor rekening van die huurders te laten. De verplichting om een verhuiskostenbijdrage te bieden is vooral opgenomen om zeker te stellen dat iedere huurder die als gevolg van renovatie moet verhuizen ook daadwerkelijk een verhuiskostenbijdrage krijgt. Deze verplichting doet niets af aan het bepaalde in artikel 7:220 van het Burgerlijk Wetboek. Dat houdt in dat indien een huurder schade lijdt, welke niet gedekt wordt door de verhuiskostenbijdrage, hij onverminderd recht heeft op schadevergoeding als bedoeld in artikel 7:220, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek.

eerste lid

De toegelaten instelling moet een verhuiskostenvergoeding bieden aan de bewoners van haar huurwoningen die als gevolg van renovatie niet bewoond kunnen worden. Onder renovatie wordt in artikel 7:220, tweede lid, derde volzin, van het Burgerlijk Wetboek verstaan sloop met vervangende nieuwbouw of gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging. Huurders die gedwongen zijn om te verhuizen als gevolg van de voorgenomen renovatie van hun woning hebben recht op een verhuiskostenvergoeding van de toegelaten instelling. Onder sloop van een woongelegenheid wordt in geval van woonwagenstandplaatsen ook verstaan het opheffen van een standplaats.

De verhuiskostenvergoeding wordt geboden voor de verhuizing als gevolg van de renovatie. Dat wil zeggen dat de vergoeding niet geboden wordt per verhuisbeweging. Indien de huurder tijdelijk elders wordt gehuisvest en na de renovatie terugkeert in zijn oorspronkelijke woning wordt dat beschouwd als één verhuizing; de huurder heeft dan recht op eenmaal verhuiskostenvergoeding.

tweede lid

De toegelaten instelling moet een reglement hebben waarin de hoogte van de bijdragen die zij verstrekt, is vastgelegd. Die bijdrage kan verschillen naar gelang de aard van de woongelegenheid die wordt gehuurd. Zo zou door de toegelaten instelling voor een onzelfstandige eenheid een lagere bijdrage als toereikend kunnen worden aangemerkt dan voor een zelfstandige woning.

derde lid

Voor de huurders van zelfstandige woongelegenheden is in dit lid een minimumbijdrage vastgelegd van € 5000. Deze minimumhoogte is gebaseerd op de motie Van Gent c.s. (Kamerstukken II 2002/03,

28 600-XI, nr. 35). Uiteraard mag de toegelaten instelling een hogere bijdrage geven aan bewoners van zelfstandige woongelegenheden, maar het minimum is € 5000.

Het minimumbedrag voor de huurders van zelfstandige woongelegenheden kan jaarlijks bij ministeriële regeling worden geïndexeerd met het percentage waarmee de consumentenprijzen in het voorafgaande jaar zijn gestegen.

Voor huurders van onzelfstandige woongelegenheden geldt dit minimumbedrag niet. De toegelaten instelling moet wel in het reglement, bedoeld in het tweede lid, vastleggen hoe hoog de bijdrage voor huurders van onzelfstandige woongelegenheden is.

vierde lid

Indien de gemeente in het kader van bijvoorbeeld stadsvernieuwing een verhuiskostenvergoeding verstrekt aan de huurders die uit hun woning moeten, kan de toegelaten instelling de door haar te verstrekken bijdrage verminderen met het bedrag dat de gemeente bijdraagt. Het ligt in de rede dat de toegelaten instelling afspraken maakt met de gemeente op welke wijze in voorkomende gevallen wordt gewaarborgd dat ten minste het minimumbedrag van € 5000 (voor zelfstandige woongelegenheden) wordt aangeboden.