

Ons kenmerk: 17.68522/ds/ET
Uw kenmerk: -
Behandeld door: R.H. Jonkhout
Bijlage(n): 2



Vereniging Bewoners Uilenstede
Uilenstede 2
1183 AH AMSTELVEEN

CORRESPONDENTIEADRES

Postbus 54
2600 AB Delft

T 088 - BELDUWO
088 - 2353896
I DUWO.nl

Datum: 27 maart 2017
Onderwerp: Reglement voor huurders DUWO bij sloop & renovatie

Geachte besturen,

DUWO heeft een reglement voor huurders DUWO bij sloop en renovatie opgesteld. DUWO legt dit reglement aan de huurdersorganisaties voor met als doel een schriftelijk advies te ontvangen. De adviestermijn is zes weken, dus als u advies wenst uit te brengen, ontvang ik uw advies uiterlijk 9 mei 2017. Uiteraard is het mogelijk om een overleg over dit voorstel te hebben.

Het reglement is als bijlage bij deze brief gevoegd. De aanleiding en inhoud van het reglement worden in deze brief nader toegelicht.

Aanleiding:

DUWO heeft op dit moment geen reglement voor huurders bij sloop en renovatie. Artikel 55b lid 1 van de Woningwet verplicht woningcorporaties een dergelijk reglement te hebben. Het reglement is een invulling van de regels rondom sloop en renovatie uit het Burgerlijk Wetboek.

Op grond van artikel 55b lid 2 van de Woningwet is het verplicht om over de inhoud van dit reglement overleg te voeren met de huurdersorganisaties en gemeenten. DUWO zou dan ook graag met de huurdersorganisaties in overleg treden.

Inhoud:

Het reglement bevat de randvoorwaarden voor huurders bij sloop en renovatie. Het reglement heeft het karakter van een kaderreglement, in die zin dat voor specifieke projecten nadere afspraken nodig blijven.

Dit reglement is enkel van toepassing in gevallen waarin woningen worden gerenoveerd of gesloopt zonder dat de Leegstandswet van toepassing is.

Op grond van artikel 7:275 van het Burgerlijk Wetboek hebben huurders die verplicht moeten verhuizen bij sloop of renovatie recht op een verhuiskostenvergoeding. Het bedrag aan verhuiskostenvergoeding is vastgelegd in de Regeling minimumbijdrage verhuis- en inrichtingskosten bij renovatie. Op grond van deze regeling hebben alle huurders van zelfstandige woningen bij een gedwongen verhuizing in geval van renovatie of sloop recht op een verhuiskostenvergoeding van € 5.910,-.¹ Hieronder zal worden aangegeven waarom DUWO van deze regeling wenst af te wijken in het geval van een zelfstandige studentenwoning ook wel studentenwoning met eigen voorzieningen genoemd. DUWO heeft in het reglement bij het bepalen van de verhuiskostenvergoeding onderscheid gemaakt tussen drie categorieën woningen:

1. Studentenkamer met gedeelde voorzieningen
2. Studentenkamer met eigen voorzieningen
3. Zelfstandige woning

Studentenwoning met gedeelde voorzieningen:

In tegenstelling tot de zelfstandige woningen heeft de wetgever geen verhuiskostenregeling in de wet opgenomen voor huurders van een onzelfstandige woning (studentenwoning met gedeelde voorzieningen). Het toekennen van een verhuiskostenvergoeding is dan ook niet verplicht.

Kenniscentrum voor studentenhuizing Kences heeft in 2005 besloten een modelberekening te maken voor de verhuiskostenvergoeding voor een studentenwoning met gedeelde voorzieningen in geval van sloop of renovatie. DUWO is als deelnemer aangesloten bij Kences en volgt om die reden de modelberekening. De modelberekening is als bijlage bijgevoegd.

De vergoeding betreft op grond van de huidige indexering € 532,-.

Studentenwoning met eigen voorzieningen:

DUWO is van oordeel dat de wetgever in artikel 7:275 leden 3 en 4 BW heeft miskend dat de werkelijke verhuis- en herinrichtingskosten van studenten, die op basis van een campuscontract (kleine) studentenwoningen met eigen voorzieningen huren, aanzienlijk lager uitvallen dan krachtens de wet vastgestelde minimumbedrag. Verder is het zo dat de wet spreekt van een tegemoetkoming in de bijdrage van verhuis- en inrichtingskosten. Uit de wetgeschiedenis blijkt dat de wetgever niet het oogmerk heeft gehad dat een verhuurder meer dan de werkelijke kosten vergoedt.

Dit standpunt wordt ondersteund door de kantonrechter van de rechtbank Midden-Nederland, locatie Amersfoort op 4 januari 2017 geoordeeld in een specifieke zaak (geen studentenwoning), dat de wettelijke verplichting met betrekking tot de verhuiskostenvergoeding niet zo hard is dat er geen uitzonderingen kunnen worden gemaakt. De rechter ziet in dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid kan worden geoordeeld dat een lagere vergoeding op zijn plaats is. De rechter heeft in deze zaak het bedrag aan verhuiskostenvergoeding gematigd.²

DUWO meent dan ook dat een verhuiskostenvergoeding van € 5.910,- naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een onaanvaardbaar hoog bedrag is voor een studentenwoning.

Een studentenwoning met eigen voorzieningen wijkt, behalve dat deze een eigen badkamer en keuken heeft, niet veel af van de studentenwoning met gedeelde voorzieningen. De keuken en badkamer worden ook niet meegenomen in de berekening omdat deze worden geacht in goede staat te worden opgeleverd in de nieuwe

¹ Prijspeil 1 maart 2017

² <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBMNE:2017:359&showbutton=true>



huizing. Hier hoeft dan ook geen verhuiskostenvergoeding voor worden toegekend. De studentenwoning met eigen voorzieningen heeft wel een grotere oppervlakte. Een gemiddelde studentenwoning met eigen voorzieningen is 25 m².

Bij de berekening van de verhuiskostenvergoeding voor een studentenwoning met gedeelde voorzieningen is uitgegaan van een oppervlakte van 20 m². Als deze berekening wordt gevolgd voor een studentenwoning met eigen voorzieningen van 25 m² komt dit uit op een verhuiskostenvergoeding van € 665,-³.

Verzoek aan de huurdersorganisaties:

Binnen 6 weken na dagtekening van deze brief advies uit te brengen over het voorgestelde reglement voor huurders DUWO bij sloop en renovatie.

Met vriendelijke groet,
Stichting DUWO

Mw. H.M. de Vreese,
bestuurder

³ Prijspeil per 1 maart 2017



Reglement voor huurders DUWO bij sloop & renovatie

Maart 2017

Inhoud

Artikel 1 Definities	4
Artikel 2 Vaststelling en looptijd	4
Artikel 3 Toepasselijkheid	4
Artikel 4 Procedure	5
Artikel 5 Informatieverstrekking renovatie	5
Artikel 6 Informatieverstrekking sloop	5
Artikel 7 Communicatie gedurende uitvoering	6
Artikel 8 Procedure opleveren woning/ of gedeeltelijk beschikbaar stellen woning	6
Artikel 9 Vervangende huisvesting bij renovatie of sloop	6
Artikel 10 Onderhoud na besluit tot sloop en renovatie	7
Artikel 11 Leefbaarheid	7
Artikel 12 Vergoedingen algemeen	7
Artikel 13 Vergoeding bij renovatie in bewoonde staat	7
Artikel 14 Verhuiskostenvergoeding bij renovatie of sloop	8
Artikel 15 Hoogte bijdrage kosten verhuizen	8
Artikel 16 Vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)	8
Artikel 17 Overige vergoedingen	9
Artikel 18 Geschillenregeling	9
Artikel 19 Hardheidsclausule	9

Artikel 1 Definities

Voor toepassing van het bij dit reglement bepaalde wordt verstaan onder:

- a. Huurovereenkomst: een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW.
- b. Campuscontract: een huurovereenkomst die het de verhuurder mogelijk maakt om de huur op te zeggen als de huurder niet meer studeert of promoveert (artikel 7:274d en artikel 7:274e van het Burgerlijk Wetboek) ter bevordering van de doorstroming in voor studenten en promovendi bestemde woonruimten.
- c. Sloop: het slopen of zodanig verbouwen en/of renoveren van het gehuurde dat dit niet mogelijk is met voorzetting van de huurovereenkomst, als bedoeld in artikel 7:274 lid 3 BW
- d. Renovatie: Het verbeteren van het gehuurde als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 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.
- e. Gemengd project: een project dat meerdere werkzaamheden bevat dat deels uit sloop, deels uit renovatie bestaat. DUWO zal bij gemengde projecten de werkzaamheden in het projectkader en verdere communicatie zoveel mogelijk naar de categorie (sloop/renovatie) uitsplitsen.
- f. Projectkader: het definitieve besluit van DUWO tot het uitvoeren van een specifiek project dat (mede) sloop en/of renovatie inhoudt. In het projectkader 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 de huurdersorganisatie c.q. bewonerscommissie die de belangen van bewoners in het projectgebied behartigt, zal het projectkader schriftelijk worden vastgesteld.
- g. Studentenkamer met gedeelde voorzieningen: een studentenkamer zonder eigen toegang of met bewoners van andere woningen/kamers gedeelde keuken of toilet, die gedurende de duur van de studie aan huurder wordt verhuurd, met in achtneming van de wettelijke bepalingen van het campuscontract.
- h. Studentenkamer met eigen voorzieningen: een studentenkamer met eigen douche, toilet en keuken, die gedurende de duur van de studie aan huurder wordt verhuurd, met in achtneming van de wettelijke bepalingen van het campuscontract.
- i. Zelfstandige woning: een woning die DUWO verhuurt waarop de wettelijke bepalingen van het campuscontract niet van toepassing zijn.
- j. 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 [datum] door het bestuur van DUWO na overleg met de colleges van B en W van de gemeente(n) waarin DUWO actief is, te weten [gemeenten], en de huurdersorganisaties, die haar huurders vertegenwoordigt, [huurdersvertegenwoordiging]. Dit reglement is geldig met ingang van deze vaststellingsdatum tot de datum waarop dit onderhavige reglement door een nieuw reglement vervangen wordt.
- 2.2. Dit reglement kan worden aangehaald als 'Reglement voor huurders DUWO bij sloop en renovatie'.

Artikel 3 Toepasselijkheid

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

- 3.3. Dit reglement is niet van toepassing ten aanzien van huurovereenkomsten, die naar hun aard van korte duur zijn, woningen verhuurd op basis van de Leegstandswet, huurovereenkomsten voor bepaalde tijd in de zin van artikel 7:271 van het Burgerlijk Wetboek en anderszins wisselwoningen, noodwoningen of woningen die maar tijdelijk beschikbaar zijn voor studentenhuisvesting en ten aanzien waarvan in de huurovereenkomst expliciet is overeengekomen dat geen vervangende woning of tegemoetkoming in verhuiskosten wordt gegeven bij einde van de exploitatie.

Artikel 4 Procedure

- 4.1. DUWO zal huurders zo tijdig mogelijk op de hoogte stellen van haar voornemens tot het uitvoeren van sloop- of renovatieplannen, voor zover deze plannen de huurders in kwestie rechtstreeks raken. DUWO streeft er eveneens naar om haar huurders, voor zover deze plannen hen rechtstreeks raken, naar redelijkheid te betrekken bij deze plannen, een en andere binnen de kaders die daarvoor gegeven worden door de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv), Woningwet (Ww) en de samenwerkingsovereenkomsten die DUWO met huurdersorganisaties heeft gesloten. DUWO zal bij gemengde projecten zo duidelijk mogelijk aangeven of de voorziene werkzaamheden vallen in de categorieën sloop of renovatie.

Artikel 5 Informatieverstrekking renovatie

- 5.1. Huurder is gehouden om DUWO in de gelegenheid te stellen om renovatie aan het gehuurde uit te laten voeren, als DUWO 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 DUWO vermoed redelijk te zijn indien ten minste 70% van de betrokken huurders met het voorstel instemt.
- 5.2. DUWO 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 DUWO in haar voorstel de (voorlopige) planning van de werkzaamheden aangeven.
- 5.3. Afhankelijk van de omvang en inhoud van het project kan in het projectkader reeds worden bepaald dat er met alle betrokken huurders van alle betreffende woonruimten die tot een complex behoren, al dan niet in de vorm van een huisbezoek, overleg zal plaatsvinden teneinde hun wensen te inventariseren. Hiertoe kan DUWO, afhankelijk van de respons op het voorstel, ook nadien besluiten.
- 5.4. In haar voorstel zal DUWO aangeven of, en zo ja, op welke vergoedingen of andere maatregelen huurder aanspraak kan maken in het geval de voorgestelde renovatie doorgang zal vinden.
- 5.5. Zodra DUWO gebleken is dat haar voorstel voldoende instemming van haar huurders heeft, zal zij dit aan haar huurders mededelen, waarbij DUWO, indien van toepassing, nadere informatie over de planning en uitvoering van de werkzaamheden zal geven.

Artikel 6 Informatieverstrekking sloop

- 6.1. Sloop is ofwel mogelijk met instemming van de huurder ofwel na het verstrijken van de op vordering van DUWO door de rechter bepaalde datum, waarop de huurovereenkomst is geëindigd.
- 6.2. DUWO zal, alvorens 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, en waar noodzakelijk gevolgd door een persoonlijk gesprek.

- 6.3 DUWO zal huurder met informatie en tips ondersteunen bij het zoeken naar een nieuwe woonruimte.
- 6.4 DUWO zal overgaan tot het daadwerkelijk opzeggen van de huurovereenkomst, met inachtneming van de wettelijke termijnen en formaliteiten.

Artikel 7 Communicatie gedurende uitvoering

- 7.1 DUWO stelt één of meer contactperso(n)en aan, die gedurende het gehele proces van 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.
- 7.2 Er is tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, gedurende de gebruikelijke kantooruren van DUWO, een telefoonnummer open voor vragen en klachten van huurders.
- 7.3 De huurders worden regelmatig door middel van een digitale nieuwsbrief op de hoogte gehouden van de voortgang van de voorbereiding en de uitvoering van sloop en renovatie.

Artikel 8 Procedure opleveren woning/ of gedeeltelijk beschikbaar stellen woning

- 8.1 Ingeval van sloop dient huurder zijn woonruimte en de eventuele gemeenschappelijke ruimten leeg aan DUWO op te leveren.
Huurders die zelf hun huurovereenkomst opzeggen op een datum gelegen vóór de in het projectkader 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 voorwaarden.
Bij opzegging, door huurder of DUWO, na de in het projectkader vast te stellen peildatum, worden de woonruimte en de eventuele gemeenschappelijke ruimten als volgt opgeleverd:
- Bezemschoon;
 - Leeg;
 - Boorgaatjes e.d. hoeven niet gevuld te worden
- 8.2 In het geval van renovatie die niet mogelijk is in de bewoonde staat zal in het projectkader 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.
- 8.3 In geval van renovatie waarbij huurder in de woonruimte kan verblijven, zal in het projectkader 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.

Artikel 9 Vervangende huisvesting bij renovatie of sloop

- 9.1 DUWO is niet verplicht om bij renovatie of sloop vervangende huisvesting aan te bieden. Er zal per projectkader worden aangegeven of er vervangende huisvesting zal worden aangeboden en onder welke voorwaarden.

Artikel 10 Onderhoud na besluit tot sloop en renovatie

- 10.1 Vanaf het moment dat DUWO in een projectkader tot sloop besloten heeft, zullen in de woonruimte en het complex waar de kamer deel van uitmaakt, 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.
- 10.2 DUWO zal in de periode vanaf de bekendmaking van een projectkader tot sloop of renovatie alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uitvoeren conform de regels van het normale klachtenonderhoud. DUWO houdt zich het recht voor om, in geval van sloop, binnen de periode van zes maanden voorafgaande aan de daadwerkelijke sloop van het complex waar de woonruimte deel van uitmaakt slechts noodreparaties uit te voeren, en die werkzaamheden te doen die noodzakelijk zijn om woonruimte en het complex waar de kamer deel van uitmaakt veilig en wind- en waterdicht te houden. In voorkomende gevallen zal hierover altijd met de betreffende huurder overleg worden gepleegd.
- 10.3 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 die onderhoud gevolgen kan hebben voor de veiligheid of de wind- en waterdichtheid van de kamer of het complex waar de woonruimte deel van uitmaakt. Activiteiten in het kader van sloop worden daarin niet toegestaan.

Artikel 11 Leefbaarheid

- 11.1 Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van de voorgenomen sloop in voor leefbaarheid van buurten en complexen. DUWO zal redelijke maatregelen nemen om het complex waar de woonruimte deel van uitmaakt er zo bewoond mogelijk uit te laten zien.
- 11.2 In geval van overlast maakt DUWO 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 huurdersorganisaties en/of bewonerscommissies over de leefbaarheid.

Artikel 12 Vergoedingen algemeen

- 12.1 DUWO zal huurder in het licht van de omstandigheden in het projectkader een afgewogen vergoedingsregeling aanbieden.
- 12.2 DUWO 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 artikel 13, 14, 15 en 16 aanspraak kan maken.

Artikel 13 Vergoeding bij renovatie in bewoonde staat

- 13.1 DUWO zal in het projectkader aangeven of er wordt overgegaan tot een vergoeding in geval renovatie in bewoonde staat zal plaatsvinden.
- 13.2 Huurders kunnen in geval van renovatie in beginsel geen aanspraak maken op een vergoeding uit hoofde van huurprijsvermindering (7:207 BW) en schadevergoeding (7:208 BW). Dit zal afhangen van de omstandigheden van het geval en de aard van de werkzaamheden welke moeten worden verricht.

Artikel 14 Verhuiskostenvergoeding bij renovatie of sloop

- 14.1 DUWO draagt bij in de kosten van verhuizing conform het bepaalde in artikel 16, indien verhuizing noodzakelijk is in verband met de voorgenomen renovatie of sloop van de bij DUWO gehuurde wooneenheid.
- 14.2 Of een renovatie al dan niet zonder verhuizing uitgevoerd kan worden, is ter beoordeling van DUWO. DUWO zal haar beslissing op verzoek van huurder motiveren.
- 14.3 De bijdrage wordt in twee termijnen betaald aan de huurder. Na schriftelijke opzegging van de oude woning wordt de eerste betaling van 60% uitgekeerd. De tweede betaling ter grootte van 40% van de bijdrage vindt plaats direct nadat de te slopen of renoveren woongelegenheid door huurder ten behoeve van DUWO conform het renovatievoorstel van DUWO beschikbaar komt ter uitvoering van de renovatie.
- 14.4 Een bijdrage in de kosten van verhuizing wordt slechts één keer per te renoveren woning verstrekt. Indien huurder tijdelijk elders wordt gehuisvest en na renovatie terugkeert in de gerenoveerde wooneenheid, wordt dit beschouwd als één verhuizing.

Artikel 15 Hoogte bijdrage kosten verhuizen

- 15.1 De bijdrage die DUWO uitkeert bedraagt (prijspeil 1-3-2017):
 - a. € 532,- voor een studentenkamer met gedeelde voorzieningen, conform artikel 1 lid h
 - b. € 665,- voor een studentenkamer met eigen voorzieningen, conform artikel 1 lid i
 - c. € 5.910,- voor een zelfstandige woning, conform artikel 1, lid j.
- 15.2 De hoogte van de verhuiskostenvergoeding voor de studentenwoningen met gedeelde voorzieningen is gebaseerd op de verhuiskostenregeling bij onzelfstandige eenheden van Kences. Deze regeling is te vinden op de website: www.kences.nl.
- 15.3 De onder artikel 16.1 sub c vermelde bedragen worden geïndexeerd conform het percentage dat de minister conform artikel 7:220 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek jaarlijks vóór 1 maart bij ministeriële regeling daarvoor kan vaststellen (op basis van stijging van de consumentenprijzen).

Artikel 16 Vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

- 16.1 Huurders die zelf voorzieningen in hun woonruimte hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen voorafgaande aan de uit te voeren werkzaamheden of sloop.
- 16.2 Huurders die vooraf toestemming hebben gekregen van DUWO om zelf een voorziening aan te brengen mogen deze in de woning achterlaten.
- 16.3 In geval van sloop van het gehuurde, met inbegrip van de door huurder aangebrachte ZAV's, heeft de huurder recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte voorzieningen voor zover dit bij de voorafgaande aan het aanbrengen van de voorziening door DUWO gegeven schriftelijke toestemming is bepaald. De vergoeding zal conform het beleid dat vermeld staat op de website van DUWO worden toegekend.
- 16.4 In geval van renovatie, ten gevolge waarvan door de huurder aangebrachte ZAV's al dan niet tijdelijk verwijderd dienen te worden, heeft de huurder recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte voorzieningen voor zover dit bij de voorafgaande schriftelijke toestemming is bepaald. De vergoeding zal conform het beleid dat vermeld staat op de website van DUWO worden toegekend.

Artikel 17 Overige vergoedingen

- 17.1 Verhuurder zal in het betreffende projectkader een regeling opnemen voor het vergoeden van schade aan de zaken die aan huurder toebehoren, veroorzaakt door de werkzaamheden die verhuurder laat uitvoeren.

Artikel 18 Geschillenregeling

- 18.1 Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit reglement kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland waar DUWO bij aangesloten is. Het voorgaande laat de toegang voor zowel huurder als verhuurder tot de gewone rechter onverlet.

Artikel 19 Hardheidsclausule

- 19.1 DUWO kan op verzoek van een huurder bepalingen van dit reglement buiten toepassing laten of daarvan afwijken voor zover toepassing gelet op het belang van deze huurder zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard. DUWO beslist op een dergelijk verzoek binnen 30 dagen na ontvangst daarvan. De beslissing wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.
- 19.2 DUWO legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit reglement.

Verhuiskostenregeling onzelfstandige studenteneenheden

2017

Inleiding

De verhuiskostenregeling voor onzelfstandige studenteneenheden is in 2005 door Kences ingevoerd en gepubliceerd. Sindsdien wordt de hoogte van de vergoeding jaarlijks geïndexeerd in lijn met die van de verhuiskostenvergoeding voor reguliere, zelfstandige woningen.

Historie

De ministerraad heeft op 15 april 2005 ingestemd met een regeling verhuiskostenvergoeding voor huurders die vanwege renovatie of sloop dan wel nieuwbouw (tijdelijk) moeten verhuizen naar andere woonruimte. De verhuiskostenregeling is, door een wijziging van het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh), in werking getreden per 1 juli 2005. Door de regeling per 26 februari 2010 te verplaatsen van het Bbsh naar het Burgerlijk Wetboek (BW) geldt de verhuiskostenregeling ook voor huurders van zelfstandige woonruimten buiten de sociale sector.

Onzelfstandige eenheden

Het Kences bestuur heeft in 2005 gekozen voor de invoering van een gezamenlijke verhuiskostenregeling bij gedwongen verhuizing door renovatie of sloop, voor huurders van onzelfstandige studenteneenheden van Kences-deelnemers. Aangezien zowel in het Bbsh als in het BW geen minimumbedrag was opgenomen voor de vergoeding van verhuiskosten uit een onzelfstandige woonruimte, is door Kences een modelberekening gemaakt ([zie bijlage I](#)). Deze modelberekening is gebaseerd op data van het NIBUD (nulmeting) en is vastgesteld door het Kences-bestuur op 26 april 2005 en resulteerde, afgerond, op een vergoedingsbedrag van € 450,-. Deze regeling is door de minister overgenomen.

Indexering van de vergoeding

De indexering van de Kences verhuiskostenvergoeding, volgt die van de reguliere verhuiskostenvergoeding ([zie bijlage II](#)). Na de meest recente indexering van 1 maart 2017, bedraagt de Kences-verhuiskostenvergoeding momenteel € 532,-. Hoewel dit niet verplicht is, kan de verhuurder een hoger bedrag afspreken met huurders. Een lager bedrag is niet toegestaan.

Wanneer krijgt uw huurder een vergoeding van u?

Uw huurder kan een verhuiskostenvergoeding van u krijgen als hij moet verhuizen omdat de woning wordt gesloopt of gerenoveerd. De huurder ontvangt ook een verhuiskostenvergoeding als de verhuurder de huur beëindigt omdat hij een geldend bestemmingsplan wil verwezenlijken. De verhuiskostenvergoeding is bedoeld als tegemoetkoming in de verhuiskosten en herinrichtingskosten.

Wat is een onzelfstandige woning?

Heeft de huurder geen eigen toegang of deelt hij keuken of toilet met de bewoners van andere woningen/kamers, dan is het een onzelfstandige woning.

Onvrije woning is geen onzelfstandige woonruimte

Een onvrije woning of onvrije etage is een woning waarvan de vertrekken uitkomen op een gemeenschappelijke gang of hal, maar met eigen keuken, douche en toilet. De vertrekken zijn afsluitbaar. Een onvrije woning is een zelfstandige woonruimte.

Bijlage I – Modelberekening Kences verhuiskostenvergoeding onzelfstandige studenteneenheden

De per **1 juli 2005** ingaande verhuiskostenvergoeding zelfstandige woonruimte is door de toenmalige regering overgenomen uit de motie - Van Gent c.s.¹ en gebaseerd op het NIBUD rapport 'Berekening verhuiskosten bij renovaties' uit 2002. Aan de hand van dit rapport en de ministeriële en parlementaire uitspraken ter zake² is beredeneerd welke componenten uit de berekening ook op studentenwoningen van toepassing zijn. Uitgangspunt hierbij is een onzelfstandige studentenwoning met een oppervlakte van 20 m².

Berekening

Bij de berekening van de verhuiskostenvergoeding voor een onzelfstandige studentenwoning is het NIBUD-rapport (nulmeting) gevolgd met uitzondering en/of inachtneming van de volgende opmerkingen:

- pg. 2 - als uitgangspunt wordt woning 1 (de flat) genomen. Een studentenwoning is hiermee beter te vergelijken dan met woning 2 (rijtjeshuis);
- pg. 3 - als prijsniveau zijn in analogie de prijzen (voor zover mogelijk)³ uit de Prijzengids 2004-2005 gehanteerd;
- pg. 3 - dubbele huur is niet van toepassing;
- pg. 4 - ad 1, stoffering: vitrage niet van toepassing, klein schilderwerk binnen is niet van toepassing m.u.v. hetgeen vermeld bij pg. 6;
- Keuken, toilet en douchruimte worden door het NIBUD reeds voor zelfstandige woonruimten niet van toepassing geacht. Dit geldt dan ook voor onzelfstandige woonruimten;
- pg. 4 - ad 2, verhuizing wordt uitgevoerd met een gehuurde bus. Op de NIBUD-website is aangegeven dat dit € 45,- tot € 135,- per dag kost, excl. brandstofkosten. voor de berekening wordt een gemiddeld bedrag genomen plus € 10,- brandstofkosten. Hiermee komt dit bedrag op € 100,-;
- pg. 4 - ad. 3, hiervan is slechts de verhuisservice van toepassing. Kosten € 10,85;
- pg. 5 - vloerbedekking wordt zelf gelegd. 20 m² vloerbedekking kost volgens de Prijzengids 2004-2005 € 215,-. Gordijn, rail en maakkosten voor één raam kosten volgens de Prijzengids 2004-2005 € 66,40. Kosten overschilderen behang (71m²) volgens opgave van onderhoudsdienst SSH € 50,71;
- pg. 13 - afschrijvingsaftrek van 50% is niet reëel voor een student.

Toepassing van bovenstaande resulteert afgerond in een vergoedingsbedrag van € 450,-

1 Kamerstuk 28600 XI nr. 35

2 Kamerstukken 28600 XI nrs. 5, 74 en 95 alsmede 29200 XI/21062 nr. 130 en de brief van de minister aan besturen en raden van toezicht van toegelaten instellingen dd. 1 februari 2005

3 Deze Prijzengids is verre van volledig en bevat voor vele aangelegenheden/zaken geen cijfermateriaal.

Bijlage II – Indexering Kences verhuiskostenvergoeding onzelfstandige studenteneenheden

De indexering van de Kences verhuiskosten vergoeding voor onzelfstandige woonruimten, loopt parallel met die van de verhuiskostenvergoeding voor zelfstandige woningen.

Zie ook: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2017-9198.html>

De Kences-verhuiskostenvergoeding, analoog behandeld, ziet er als volgt uit:

- 2005 € 450,- niet geïndexeerd
- 2006 € 450,- niet geïndexeerd
- per 1 maart 2007 met 1,1% naar € 455,-
- per 1 maart 2008 met 1,6% naar € 462,-
- per 1 maart 2009 met 2,5% naar € 473,-
- per 1 maart 2010 met 1,2% naar € 479,-
- per 1 maart 2011 met 1,3% naar € 485,-
- per 1 maart 2012 met 2,3% naar € 497,-
- per 1 maart 2013 met 2,5% naar € 509,-
- per 1 maart 2014 met 2,5% naar € 522,-
- per 1 maart 2015 met 1,0% naar € 527,-
- per 1 maart 2016 met 0,6% naar € 530,-
- per 1 maart 2017 met 0,3% naar € 532,-