

SJHT

Reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud

Definitief 2017

Status

Behandeld met Projectbeheerderscommissie	d.d.: 16-01-2017
Behandeld met Managementteam	d.d.: 19-01-2017
Behandeld met Gemeente Enschede	d.d.: 25-01-2017
Behandeld met Raad van Commissarissen	d.d.: 06-02-2017
Behandeld met Gemeente Hengelo	d.d.: 28-03-2017
Vastgesteld door de Bestuurder	d.d.: 28-03-2017

Inhoud

1. Algemene bepalingen.....	3
2. Procedures en communicatie.....	4
3. (Tijdelijke) Vervangende huisvesting.....	6
4. Leefbaarheid.....	7
5. Vergoedingen	8
6. Slotbepalingen.....	10

1. Algemene bepalingen

Artikel 1 - Definities

1.1 In dit reglement wordt verstaan onder:

<u>Reguliere huurovereenkomst:</u>	een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW, niet zijnde een huurovereenkomst voor gebruik naar aard van korte duur (art. 7:232 lid 2 BW), een gemeentelijke sloopwoning (art. 7:232 lid 4 BW), een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet, of een voor huurovereenkomst voor ten hoogste twee jaren, aangegaan met een huurder behorend tot een daartoe door de minister aangewezen groep;
<u>Sloop:</u>	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;
<u>Renovatie:</u>	het verbeteren van het gehuurde als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW met toename van het woongenot, als gevolg van vervangende nieuwbouw of gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging.
<u>Groot onderhoud:</u>	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);
<u>Gemengd project:</u>	een project dat meerdere werkzaamheden bevat die deels uit sloop, deels uit renovatie en/of deels uit (groot) onderhoud bestaan. Stichting Jongeren Huisvesting Twente zal bij gemengde projecten de werkzaamheden in het planbesluit en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie (sloop/renovatie/(groot) onderhoud) uitsplitsen.
<u>Planbesluit:</u>	het definitieve besluit van verhuurder tot het uitvoeren van een specifiek project dat (mede) sloop, renovatie en/of groot onderhoud inhoudt.
<u>Huurder:</u>	alle huurders waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woonruimte gelegen in het projectgebied, tezamen 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.
<u>Verhuizing:</u>	Het overbrengen van de inboedel van de ene woning naar de andere woning.
<u>Onzelfstandige woonruimte:</u>	Een onzelfstandige woonruimte is een woonruimte waarvan de toegang, keuken, badkamer en/of toilet gedeeld wordt met medebewoners.
<u>Zelfstandige woonruimte:</u>	Een zelfstandige woonruimte is een woonruimte waarvan de toegang niet wordt gedeeld en waar de keuken, badkamer en toilet voor eigen gebruik is.
<u>Woonruimte:</u>	Verzamelnaam voor onzelfstandige en zelfstandige woonruimte

Artikel 2 - Vaststelling en looptijd

2.1 Dit reglement is vastgesteld op 28 maart 2017 door het bestuur van Stichting Jongeren Huisvesting Twente na overleg met de college van B&W van de gemeente(n) waarin Stichting Jongeren Huisvesting Twente en de projectbeheerderscommissie, die haar huurders vertegenwoordigt. Dit reglement is geldig met ingang van deze vaststellingsdatum tot de datum waarop dit onderhavige reglement door een nieuw reglement vervangen wordt.

Artikel 3 – Toepassingsgebied

- 3.1 Dit reglement is van toepassing op alle sloop, renovatie of groot onderhoud in nog regulier bewoonde woongelegenheden van Stichting Jongeren Huisvesting Twente of woongelegenheden in beheer van de Stichting Jongeren Huisvesting Twente die gezien de aard en de omvang van de werkzaamheden in redelijkheid niet uitgevoerd kunnen worden zonder verhuizing.
- 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 woonruimte dienen te verlaten¹.

2. Procedures en communicatie

Artikel 4 - Procedure algemeen

- 4.1 Stichting Jongeren Huisvesting Twente 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. Stichting Jongeren Huisvesting Twente streeft er eveneens naar om haar huurders, voor zover deze plannen hen rechtstreeks raken, naar redelijkheid te betrekken bij deze plannen, een en ander binnen de kaders die daarvoor gegeven worden door de Wet op het overleg huurders verhuurder(Wohv) en de eventuele samenwerkingsovereenkomst die Stichting Jongeren Huisvesting Twente met de huurdersorganisatie(s) heeft gesloten. Stichting Jongeren Huisvesting Twente 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 Stichting Jongeren Huisvesting Twente in de gelegenheid te stellen om onderhoud aan het gehuurde uit te kunnen voeren. In het geval van (groot) planmatig onderhoud, zal Stichting Jongeren Huisvesting Twente deze werkzaamheden op redelijke termijn aankondigen. Daarbij zal Stichting Jongeren Huisvesting Twente de uit te voeren werkzaamheden omschrijven en de (voorlopige) planning van deze werkzaamheden vermelden.

Artikel 6 - Informatieverstrekking renovatie

- 6.1 Huurder is gehouden om Stichting Jongeren Huisvesting Twente in de gelegenheid te stellen om renovatie aan het gehuurde uit te voeren, als Stichting Jongeren Huisvesting Twente 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 Stichting Jongeren Huisvesting Twente vermoed redelijk te zijn indien tenminste 70% van de betrokken huurders met het voorstel instemt.
- 6.2 Stichting Jongeren Huisvesting Twente 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 Stichting Jongeren Huisvesting Twente 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 Stichting Jongeren Huisvesting Twente dit in haar voorstel uiteenzetten en zoveel mogelijk specificeren.

¹ Hiermee wordt met name 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.

- 6.4 Indien optionele renovatiewerkzaamheden worden aangeboden, zal de Stichting Jongeren Huisvesting Twente 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 Stichting Jongeren Huisvesting Twente dit specificeren.
- 6.5 Afhankelijk van de omvang en inhoud van het project kan in het planbesluit reeds worden bepaald dat er met alle betrokken huurders een persoonlijk gesprek, al dan niet in de vorm van een huisbezoek, zal plaatsvinden teneinde hun wensen te inventariseren. Hiertoe kan Stichting Jongeren Huisvesting Twente, afhankelijk van de respons op het voorstel, ook nadien besluiten.
- 6.6 In haar voorstel zal de Stichting Jongeren Huisvesting Twente 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 Stichting Jongeren Huisvesting Twente 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 Stichting Jongeren Huisvesting Twente bepaald heeft dat de huurovereenkomst geëindigd is.
- 7.2 Stichting Jongeren Huisvesting Twente 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 door de Stichting Jongeren Huisvesting Twente;
 - 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 woonruimte 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 Stichting Jongeren Huisvesting Twente aan huurder bevestigd, en zullen door huurder voor akkoord getekend worden.
- 7.4 Stichting Jongeren Huisvesting Twente zal huurder met informatie en tips ondersteunen bij het zoeken naar nieuwe woonruimte. Indien het op grond van de gemeentelijke Huisvestingsverordening mogelijk is om middels een urgentie voorrang te krijgen boven andere woningzoekenden, zal Stichting Jongeren Huisvesting Twente hier op wijzen en huurder zo nodig ondersteunen bij het aanvragen van deze urgentie.
- 7.5 Stichting Jongeren Huisvesting Twente zal overgaan tot het daadwerkelijk opzeggen van de huurovereenkomst, met inachtneming van de wettelijke termijnen en formaliteiten.

Artikel 8 - Communicatie gedurende uitvoering

- 8.1 Stichting Jongeren Huisvesting Twente 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 Er is tijdens de uitvoering van de werkzaamheden gedurende de gebruikelijke kantooruren van de Stichting Jongeren Huisvesting Twente 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 omliggende 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 zelfstandige woonruimte leeg aan Stichting Jongeren Huisvesting Twente op te leveren. Bij onzelfstandige woonruimte dienen de gemeenschappelijke ruimten ook door huurder leeg opgeleverd te worden.

Huurders die zelf hun huurovereenkomst opzeggen op een datum gelegen vóór de in het planbesluit vast te stellen peildatum, kunnen geen rechten aan dit reglement ontleen en dienen de woonruimte op te leveren in verhuurbare staat, conform hun huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene huurvoorwaarden.

Bij opzegging, door huurder of Stichting Jongeren Huisvesting Twente, na de in het planbesluit vast te stellen peildatum, wordt de woonruimte als volgt opgeleverd:

- bezemschoon;
- leeg;
- boorgaatjes e.d. hoeven niet gevuld te worden;

Bij onzelfstandige woonruimte gelden de oplevereisen ook voor de gemeenschappelijke ruimten.

- 9.2 In het geval van groot onderhoud of renovatie die niet mogelijk is in bewoonde staat zal in het planbesluit duidelijk worden gemaakt of en in welke mate huurder het gehuurde dient te ontruimen voor de duur van de werkzaamheden, en hoe hij dit aan Stichting Jongeren Huisvesting Twente dient op te leveren.
- 9.3 In geval van groot onderhoud of renovatie waarbij huurder in de woonruimte kan verblijven, zal in het planbesluit duidelijk worden gemaakt of en in welke mate huurder de plaatsen waar de werkzaamheden uitgevoerd worden dient vrij te maken en houden voor de duur van de werkzaamheden.

3. (Tijdelijke) Vervangende huisvesting

Artikel 10 - Uitgangspunten vervangende huisvesting

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

Artikel 11 - Tijdelijke huisvesting in geval van renovatie

- 11.1 De huurder die vanwege renovatie zijn woonruimte langer dan één maand moet verlaten heeft recht op tijdelijke vervangende huisvesting. Stichting Jongeren Huisvesting Twente zal pogen hierbij rekening te houden met de wensen van huurder, maar huurder kan daar geen rechten aan ontleen.
- 11.2 Voor het gebruik van de tijdelijke huisvesting is huurder een huurprijs verschuldigd die gelijk is aan de huurprijs van de door hem gehuurde te renoveren woonruimte. 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 woonruimte, dient hij de tijdelijke huisvesting schoon en in goede staat op te leveren. Als de huurder schade heeft aangericht in de tijdelijke huisvesting,

met inbegrip van de bij aanvang van het gebruik eventueel aanwezige stoffering, inboedel en inventaris, wordt de schade door de huurder vergoed. Stichting Jongeren Huisvesting Twente 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 woonruimte moet verlaten, maar binnen één maand kan terugkeren in de woonruimte heeft geen recht op vervangende huisvesting.

Artikel 12 - Herhuisvesting bij sloop

- 12.1 De huurder die in verband met sloop zijn woonruimte dient te verlaten, krijgt voorrang bij toewijzing van de nieuwbouw in het projectgebied. Huurder zal alsdan wel aan de geldende toewijzingscriteria met betrekking tot leeftijd, huishoudinkomen en gezinssamenstelling moeten voldoen.
- 12.2 Toewijzing van de nieuwbouw gebeurt, met inachtneming van de geldende toetsingscriteria van de Stichting Jongeren Huisvesting Twente.
- 12.3 Een huurder die opteert voor terugkeer in het projectgebied heeft recht op een tijdelijke huisvesting in afwachting van het gereedkomen van de nieuwbouw. De tijdelijke huisvesting is passend volgens de Huisvestingsverordening, en voor huurder passend volgens de Woningwet.
- 12.4 Zodra huurder naar de gerealiseerde nieuwbouw kan verhuizen, dient hij de tijdelijke huisvesting (en de gemeenschappelijke ruimten in het geval van onzelfstandige woonruimte) schoon en in goede staat op te leveren. Als de huurder schade heeft aangericht in de tijdelijke huisvesting (en/of de gemeenschappelijke ruimten in het geval van onzelfstandige woonruimte), met inbegrip van de bij aanvang van het gebruik eventueel aanwezige stoffering, inboedel en inventaris, wordt de schade door de huurder vergoed. Stichting Jongeren Huisvesting Twente 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.

4. Leefbaarheid

Artikel 13 - Onderhoud na besluit tot sloop en renovatie

- 13.1 Vanaf het moment dat Stichting Jongeren Huisvesting Twente in een planbesluit tot sloop besloten heeft, zullen in de woonruimte en het complex waar de woonruimte 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 woonruimte of wijzigingen hierin. Voor renovatie geldt hetzelfde, doch slechts met betrekking tot de te renoveren onderdelen van het gehuurde.
- 13.2 Stichting Jongeren Huisvesting Twente kan van het voorgaande afwijken indien in de woonruimte of in het complex waar de woonruimte deel van uitmaakt op aantoonbare medische gronden onverwijld aanpassingen noodzakelijk zijn én er op dat tijdstip op korte termijn geen geschikte alternatieve woonruimte voorhanden is.
- 13.3 Stichting Jongeren Huisvesting Twente zal in de periode vanaf de bekendmaking van een planbesluit tot sloop of renovatie alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uitvoeren conform de regels van het normale klachtenonderhoud. Stichting Jongeren Huisvesting Twente 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 de woonruimte en het complex waar de woonruimte deel van uitmaakt 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 woonruimte en het complex waar de woonruimte deel van uitmaakt.

Artikel 14 - leefbaarheid

- 14.1 Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van de voorgenomen sloop in voor leefbaarheid van buurten en complexen. Verhuurder zal redelijke maatregelen nemen om de onbewoonde woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien.
- 14.2 In geval van overlast maakt de Stichting Jongeren Huisvesting Twente 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.

5. Vergoedingen

Artikel 15 - Vergoedingen algemeen

- 15.1 Het uitvoeren van werkzaamheden aan het gehuurde, waarbij de huurder in sommige gevallen het gehuurde zelf tijdelijk of definitief dient te verlaten, kan leiden tot verschillende aanspraken van de huurder op de verhuurder. Of huurder aanspraken heeft, en zo ja welke, hangt af van de omstandigheden van het geval. Verhuurder zal huurder in het licht van die omstandigheden in het planbesluit een afgewogen vergoedingsregeling aanbieden. Het afwegen van de vergoeding waarop huurder aanspraak 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 Stichting Jongeren Huisvesting Twente 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.

Artikel 16 - Ongemakkenvergoeding

- 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 Stichting Jongeren Huisvesting Twente in het planbesluit 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. Stichting Jongeren Huisvesting Twente 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 Stichting Jongeren Huisvesting Twente.
- 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 woonruimte. Dat is mede afhankelijk van de aard en de omvang van de werkzaamheden. Stichting Jongeren Huisvesting Twente zal in het betreffende planbesluit 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 Stichting Jongeren Huisvesting Twente huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten.
- 17.2 De hoogte van deze vergoeding zal worden bepaald in het planbesluit dat betrekking heeft op de renovatiewerkzaamheden in kwestie. Bij het bepalen van de hoogte van deze vergoeding zal, waar het zelfstandige woonruimte betreft, rekening worden gehouden met het jaarlijks door de minister ex artikel 7:220 lid 6 BW vastgestelde bedrag. 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 verhuiskostenvergoeding niet van toepassing; evenmin is dit leidend voor de in het planbesluit vast te stellen hoogte van de vergoeding waar huurders van onzelfstandige woonruimten aanspraak op kunnen maken. De verhuiskostenvergoeding voor onzelfstandige woonruimten is door de Stichting Jongeren Huisvesting vastgesteld op € 532 (d.d.2017) en wordt jaarlijks geïndexeerd.

- 17.3 Huurder kan per renovatieproject, als omschreven in het toepasselijke planbesluit, slechts éénmaal aanspraak maken op een eventuele tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten, ongeacht het aantal keren dat hij verhuist.
- 17.4 In het planbesluit kan worden bepaald dat de verhuiskostenvergoeding bedoeld in dit artikel in twee of meer termijnen wordt uitbetaald aan de huurder.

Artikel 18 - Verhuiskostenvergoeding bij sloop

- 18.1 Indien een verhuizing noodzakelijk is in verband met sloop van het gehuurde, kan Stichting Jongeren Huisvesting Twente huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten.
- 18.2 De hoogte van deze vergoeding zal worden bepaald in het planbesluit dat ziet op de sloopwerkzaamheden in kwestie. Bij het bepalen van de hoogte van deze vergoeding zal, waar het zelfstandige woonruimte betreft, rekening worden gehouden met het jaarlijks door de minister ex artikel 7:220 lid 6 BW vastgestelde bedrag. 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 planbesluit vast te stellen hoogte van de vergoeding waar huurders van onzelfstandige woonruimten aanspraak op kunnen maken. De verhuiskostenvergoeding voor onzelfstandige woonruimten is door de Stichting Jongeren Huisvesting vastgesteld op € 532 (d.d.2017) en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Artikel 19 - Vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

- 19.1 Huurders die zelf voorzieningen in hun woonruimte hebben aangebracht mogen deze uit de woonruimte verwijderen en meenemen voorafgaande aan de uit te voeren werkzaamheden of sloop.
- 19.2 In het geval van sloop van het gehuurde, met inbegrip van de door huurder zelf aangebrachte voorzieningen, heeft de huurder geen recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte voorzieningen.
- 19.3 In geval van renovatie of groot onderhoud, ten gevolge waarvan door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen al dan niet tijdelijk verwijderd dienen te worden, heeft de huurder geen recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte voorzieningen.

Artikel 21 - Overige vergoedingen

- 21.1 Stichting Jongeren Huisvesting Twente zal in het betreffende planbesluit een regeling opnemen voor het vergoeden van schade aan de zaken die aan huurder toebehoren, veroorzaakt door de werkzaamheden die Stichting Jongeren Huisvesting Twente laat uitvoeren.
- 21.2 Stichting Jongeren Huisvesting Twente kan een huurder die in verband met sloop naar een andere woonruimte verhuist een compensatie aanbieden voor de dubbele huur die deze huurder verschuldigd is over de periode van de feitelijke verhuizing. Of huurders voor deze compensatie in aanmerking komen wordt in het planbesluit bepaald. Deze compensatie zal in geen geval hoger zijn dan éénmaal de maandhuur van de oude te slopen woning.

6. Slotbepalingen

Artikel 22 – Geschillenregeling

- 22.1 Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit reglement kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de klachtencommissie van de Stichting Jongeren Huisvesting Twente. 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.