



Destion

Reglement  
Sloop, renovatie,  
groot en planmatig onderhoud



### 1. Algemene bepalingen

#### Artikel 1 - Definities

##### 1.1 In dit reglement wordt verstaan onder:

- 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, aangegaan met een huurder behorend tot een daartoe door de minister aangewezen groep;
- 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;
- Renovatie:** 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.
- Groot onderhoud:** het uitvoeren van een combinatie 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);
- Planmatig 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).
- Gemengd project:** een project dat meerdere werkzaamheden bevat die deels uit sloop, deels uit renovatie en/of deels uit (groot) onderhoud bestaan. Destion zal bij gemengde projecten de werkzaamheden in het planbesluit en verdere communicatie naar categorie (sloop/renovatie/(groot) onderhoud) uitsplitsen.
- Planbesluit:** het definitieve besluit van Destion 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 c.q bewonerscommissie die de belangen van bewoners in het projectgebied behartigt, zal het planbesluit schriftelijk worden vastgesteld;
- Huurder:** alle huurders waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning 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. Huurders en medehuurders staan ingeschreven bij betreffende gemeente op hetzelfde adres en zijn feitelijk woonachtig in de woning. Alle aanspraken die dit reglement voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen tezamen.

**Huurprijs:** De prijs per maand die de huurder aan de verhuurder verschuldigd is voor enkel het gebruik van de woning.

**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 24 februari 2017 door de bestuurder van Destion na raadpleging van de colleges van B en W van de gemeente(n) waarin Destion actief is, te weten Bergen (L), Gennep en Mook en Middelaar, en de huurdersorganisatie, 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 nog regulier bewoonde huurwoningen van Destion 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 volgt.

3.2 Huurders kunnen, onverminderd het voorgaande, slechts rechten doen gelden op basis van dit reglement, voor zover niet strijdig met het Nederlandse recht, 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<sup>1</sup>.

## 2. Procedures en communicatie

### Artikel 4 - Procedure algemeen

4.1 Destion zal haar huurders tenminste 1 jaar van tevoren op de hoogte stellen van haar voornemens tot het uitvoeren van sloopplannen en een half jaar van tevoren van haar renovatie-, of onderhoudsplannen. Dit voor zover deze plannen de huurders in kwestie rechtstreeks raken. Destion zal eveneens haar huurders, voor zover deze plannen hen rechtstreeks raken, naar redelijkheid betrekken bij deze plannen, een en ander binnen de kaders die daarvoor gegeven worden door de Wet op het overleg huurders verhuurders (Wohv) en de eventuele samenwerkingsovereenkomst die Destion met de huurdersorganisatie(s) heeft gesloten. Destion zal bij gemengde projecten duidelijk aangeven of de voorziene werkzaamheden vallen in de categorieën sloop, renovatie of (groot) onderhoud.

---

<sup>1</sup> 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.

### Artikel 5 - Informatieverstrekking uitvoering onderhoud

- 5.1 Huurder is gehouden om Destion in de gelegenheid te stellen om onderhoud aan het gehuurde uit te kunnen voeren. In het geval van (groot) planmatig onderhoud, zal Destion deze werkzaamheden op tenminste drie maanden van tevoren aankondigen. Daarbij zal Destion de uit te voeren werkzaamheden omschrijven en de (voorlopige) planning van deze werkzaamheden vermelden.
- 5.2 Destion kan besluiten om veranderingen die door de huurder zijn aangebracht (ZAV's) aan te passen. De kosten hiervoor zijn voor Destion en Destion wordt dan eigenaar van de vernieuwde voorziening.

### Artikel 6 - Informatieverstrekking renovatie

- 6.1 Huurder is gehouden om Destion in de gelegenheid te stellen om renovatie aan het gehuurde uit te voeren, als Destion 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 Destion vermoed redelijk te zijn indien tenminste 70% van de betrokken huurders met het voorstel instemt.
- 6.2 Destion 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 Destion 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 Destion dit in haar voorstel uiteenzetten en zoveel mogelijk specificeren.
- 6.4 Indien optionele renovatiewerkzaamheden worden aangeboden, zal Destion 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 Destion 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.
- 6.6 In haar voorstel zal Destion 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 Destion gebleken is dat haar voorstel voldoende instemming van haar huurders heeft, zal zij dit aan haar huurders mededelen, waarbij zij 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 Destion bepaald heeft dat de huurovereenkomst beëindigd is.

- 7.2 Destion 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 Destion;
  - 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 in een sloopovereenkomst en door Destion aan huurder bevestigd, om door huurder voor akkoord ondertekend te worden.
- 7.4 Destion zal huurder met informatie en tips ondersteunen bij het zoeken naar een nieuwe woning. Daarnaast krijgen huurders die een sloopwoning moeten verlaten op grond van dit reglement (zie ook artikel 11) voorrang boven andere woningzoekenden.
- 7.5 Destion zal overgaan tot het daadwerkelijk opzeggen van de huurovereenkomst, met inachtneming van de wettelijke termijnen en formaliteiten.

### Artikel 8 - Communicatie gedurende uitvoering

- 8.1 Destion stelt één of meer contactperso(n)en aan, die gedurende het gehele proces van herhuisvesting, sloop, renovatie, groot en planmatig onderhoud 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 wijze waarop de contactpersoon van Destion bereikbaar is, wordt schriftelijk kenbaar gemaakt aan de huurder. Er is in ieder geval tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, gedurende de gebruikelijke kantooruren van Destion, een telefoonnummer open voor vragen en klachten van de huurders.
- 8.3 De huurders worden regelmatig schriftelijk 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 woning leeg aan Destion op te leveren.

Huurders die zelf hun huurovereenkomst opzeggen op een datum langer dan een jaar gelegen vóór de in de sloopovereenkomst of planbesluit vast te stellen peildatum, kunnen geen rechten aan dit



reglement ontlenen en dienen de woning op te leveren in verhuurbare staat, conform hun huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene huurvoorwaarden.

Bij opzegging, door huurder of Destion, na de in de sloopovereenkomst of planbesluit vast te stellen 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 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 Destion dient op te leveren.
- 9.3 In geval van groot onderhoud of renovatie waarbij huurder in de woning 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 en planmatig onderhoud, alsmede in geval van renovatie die mogelijk is in bewoonde staat, kan huurder geen aanspraak maken op een aanbod van Destion voor al dan niet tijdelijke vervangende huisvesting. Uitsluitend voor renovatie die niet mogelijk is in bewoonde staat, alsmede voor sloop, worden in een planbesluit maatwerkafspraken gemaakt.

Artikel 11 - Herhuisvesting bij sloop

- 11.1 Een huurder die in verband met sloop zijn woning dient te verlaten krijgt voorrang boven gewone woningzoekenden en andere urgenten uit de gemeente. Huurder zal alsdan wel aan de geldende toewijzingscriteria met betrekking tot huishoudinkomen en gezinssamenstelling moeten voldoen. Destion zal binnen de mogelijkheden die zij daartoe heeft, huurder voorrang verlenen bij de toewijzing van vrijkomende woningen.
- 11.2 Komt er een passende woning beschikbaar dan wordt deze direct aangeboden aan de huurder die heeft aangegeven in die wijk/buurt te willen wonen. Weigeren is niet mogelijk. Als huurder denkt gegronde redenen te hebben de aangeboden woning te weigeren, dan kan met dit schriftelijk motiveren. Destion zal dan binnen 1 week op de schriftelijke motivatie reageren.
- 11.3 Bij meer dan één huurder voor dezelfde woning wordt er geloot. Bij deze loting kunnen de huurders aanwezig zijn.

### **4. Leefbaarheid**

Artikel 12 - Onderhoud na besluit tot sloop en renovatie

- 12.1 Vanaf het moment dat Destion in een planbesluit 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.

- 12.2 Destion 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. Destion 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.
- 12.3 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 dit onderhoud gevolgen kan hebben voor de veiligheid of de wind- en waterdichtheid van de woning.

### Artikel 13 - leefbaarheid

- 13.1 Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van de voorgenomen sloop in voor leefbaarheid van buurten en complexen. Destion zal redelijke maatregelen nemen om de onbewoonde woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien.
- 13.2 In geval van overlast maakt Destion 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 14 - Vergoedingen algemeen

- 14.1 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 Destion. Of huurder aanspraken heeft, en zo ja welke, hangt af van de omstandigheden van het geval. Destion zal huurder in het licht van die omstandigheden in het planbesluit een afgewogen vergoedingsregeling aanbieden. 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.
- 14.2 Destion 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.
- 14.3 Voor zover de in het planbesluit 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 Destion.

### Artikel 15 - Ongemakkenvergoeding

- 15.1 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 Destion in het planbesluit een ongemakkenvergoeding aanbieden rekening houdend met onderstaande uitgangspunten.
- 15.2 Van de huurder kan gevergd worden dat deze de overlast ten gevolge van onderhoud of woningverbetering moet dulden. Destion 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 Destion. Het gaat om de volgende vergoedingen.

Onderdeel	Bedrag
Kozijnen met ramen vervangen (één verdieping)	€ 100
Kozijnen met ramen vervangen hele woning	€ 200
Vernieuwen compleet dak	€ 200
Gevelwerk (uithakken bestaande voegen en opnieuw voegen) per woninggevel	€ 100

De maximale vergoeding komt op € 700.

- 15.3 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. Destion zal in het betreffende planbesluit bepalen of, in hoeverre, en onder welke voorwaarden, deze huurders aanspraak kunnen maken op een ongemakkenvergoeding.

### Artikel 16 - Verhuiskostenvergoeding bij renovatie

- 16.1 Indien een verhuizing noodzakelijk is ten gevolge van renovatie van het gehuurde, zal Destion huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten.
- 16.2 De hoogte van deze vergoeding zal worden bepaald in het planbesluit dat ziet 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 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.
- 16.3 Huurder kan per renovatieproject, als omschreven in het toepasselijke planbesluit, slechts éénmaal aanspraak maken op deze tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten, ongeacht het aantal keren dat hij verhuist.
- 16.4 In het planbesluit kan worden bepaald dat de verhuiskostenvergoeding bedoeld in dit artikel in twee of meer termijnen wordt uitbetaald aan de huurder.



### Artikel 17 - Verhuiskostenvergoeding bij sloop

- 17.1 Indien een verhuizing noodzakelijk is in verband met sloop van het gehuurde, zal Destion huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten.
- 17.2 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 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 18 - Vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

- 18.1 Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen voorafgaande aan de uit te voeren werkzaamheden of sloop.
- 18.2 Indien asbesthoudende materialen verwerkt zijn in de zelf aangebrachte veranderingen, dan dienen deze door de huurder deskundig verwijderd en afgevoerd te worden. Huurders moeten hiervan zelf een melding doen bij de gemeente en krijgen dan ook te horen aan welke regels ze zich moeten houden bij het (laten) verwijderen.
- 18.3 In het geval van sloop van het gehuurde, met inbegrip van de door huurder aangebrachte ZAV's, heeft de huurder geen recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte voorzieningen.
- 18.4 In geval van renovatie of groot onderhoud, ten gevolge waarvan door de huurder aangebrachte ZAV's al dan niet tijdelijk verwijderd dienen te worden, heeft de huurder geen recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte voorzieningen. Indien een huurder meent dat deze regeling voor hem onredelijk uitpakt staat een beroep op de hardheidsclausule open, doch enkel voor zover het gaat om aanpassingen die zijn aangebracht met toestemming van Destion en passen binnen de bij Destion geldende ZAV-regeling.

### Artikel 19 - Huurgewenning bij sloop

- 19.1 Indien de huurder ten gevolge van sloop van het gehuurde een nieuwe huurovereenkomst voor een andere woning sluit, kan hij onder voorwaarden aanspraak maken op huurgewenning. Huurgewenning wil zeggen dat Destion het verschil in huurprijs tussen de oude woning en de nieuwe woning deels compenseert. Deze compensatie wordt over de loop van tijd afgebouwd.
- 19.2 In het planbesluit kan worden opgenomen of een huurgewenningsregeling op het project van toepassing is, en zo ja, wat de looptijd van de huurgewenning is en welke compensatiepercentages daarbij gehanteerd worden.
- 19.3 In het geval er een huurgewenningsregeling in het planbesluit opgenomen wordt, zullen de volgende voorwaarden gelden om in aanmerking te komen voor huurgewenning:
- huurder moet in aanmerking komen voor huurtoeslag;
  - er is een drempelbedrag bij de toepassing van de huurgewenning. De nieuwe netto kale huurprijs moet tenminste € 25,00 per maand hoger zijn dan de oude huurprijs;
  - de huurgewenning wordt berekend over de netto te betalen huur, dat wil zeggen de huur ná aftrek van de huurtoeslag, en zonder rekening te houden met servicekosten. De huurder die gebruik wil maken van de huurgewenningsregeling is verplicht huurtoeslag aan te vragen, indien de huurder op grond het huishoudinkomen recht heeft op huurtoeslag. Bij de aanvraag van de huurgewenning moet de huurder de beschikking huurtoeslag overleggen.

### Artikel 20 - Overige vergoedingen en hulp in natura

20.1 Destion kan huurders hulp in natura bieden, bijvoorbeeld in de vorm van hulp bij verhuizing of herinrichting en het ter beschikking stellen van middelen en materialen daarvoor. In het betreffende planbesluit zal worden opgenomen of huurder hierop aanspraak kan maken, en in hoeverre deze hulp in natura in de plaats van een financiële vergoeding komt.

## 6. Slotbepalingen

### Artikel 21 - Geschillenregeling

7. 21.1 Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit reglement kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke Regionale Geschillencommissie Noord- en Middel Limburg waar Destion 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 22 - Hardheidsclausule

22.1 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 Destion verzoeken in zijn of haar geval af te wijken. De Destion neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.

22.2 Destion evalueert na elke sloop of ingrijpende renovatie dit reglement.

22.3 Voor situaties waar dit reglement niet in voorziet geldt het Nederlands Recht.

Vastgesteld:

Dit reglement is vastgesteld op 24 februari 2017