

Sociaal Pakket voor huurders bij sloop

De Bewonersraad Friesland, gevestigd te Leeuwarden, hierna te noemen DBF, en WoonFriesland, gevestigd te Grou, hierna te noemen verhuurder, komen het volgende overeen:

Considerans

Verhuurder en DBF zijn zich bewust van het feit dat het voornemen tot sloop van de woning en alle daaruit voortkomende zaken, voor de betreffende bewoner(s) een ingrijpende gebeurtenis is. De verhuurder en DBF streven er dan ook naar het gehele proces zo goed mogelijk te laten verlopen, daarbij tevens lettend op individuele situaties van de bewoner(s). Leidraad daarbij is het Protocol Herstructurering zoals dat tussen verhuurder en DBF op 19 september 2008 is overeengekomen.

1. Verhuiskostenvergoeding.

- a. Een verhuiskostenvergoeding is een tegemoetkoming in de kosten die een bewoner moet maken bij een gedwongen verhuizing (naar een definitief ander adres dan wel naar een tijdelijke woning en weer terug naar de nieuwe woning) welke het gevolg is van de sloop van de door de bewoner gehuurde woning, waarvoor de verhuurder met de bewoner een huurcontract voor onbepaalde tijd heeft afgesloten.
- b. Onder de kosten die de bewoner moet maken worden verstaan de verhuiskosten, de kosten voor herinrichting (wand-, vloer- en raambekleding), de kosten voor de aansluiting van nutsvoorziening-en en overige voorzieningen, de kosten van zelf aangebrachte kleine voorzieningen en andere kosten welke verbonden zijn aan de verhuizing.
- c. De hoogte van de verhuiskostenvergoeding bedraagt € 5.354 (prijspeil 2009) voor een zelfstandige woning. Bij kamer-gewijze verhuur van de woning wordt dit bedrag gedeeld door het aantal kamercontracten dat op de woning kan worden afgesloten. Bij verhuur van een kamer, niet zijnde onderdeel van een woning, geldt een verhuiskostenvergoeding van € 1.059 (prijspeil 2009). Voor de verhuiskostenvergoeding geldt een indexering conform het CBS prijsindexcijfer consumenten.
- d. Wanneer de huurder kiest voor extra diensten te leveren door de verhuurder, dan worden de kosten hiervan verrekend met de te ontvangen verhuiskostenvergoeding. Te denken valt aan diensten als het aanbrengen van extra voorzieningen of kwaliteit in de nieuwe woning, verhuisservice en/of de opslag van inboedel.

2. Vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen

- a. Een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen wordt verstrekt voor zaken waarvoor schriftelijke toestemming is gegeven door verhuurder. Het is aan de huurder dit aan te tonen.
- b. De in dit artikel bedoelde zelf aangebrachte voorzieningen betreffen de volgende zaken:
 - complete keuken, waaronder verstaan minstens een keukenblok, kastjes en aanrechtblad;
 - complete badkamer, waaronder wordt verstaan minimaal betegeling, badmeubel en bad;
 - een met aantoonbare bouwvergunning geplaatste stenen aan- of uitbouw;
 - een cv-installatie of onderdelen daarvan;
 - dubbel glas;

- spouwmuurisolatie;
 - dak- en vloerisolatie.
- c. Het geïnvesteerde bedrag moet door de huurder worden aangetoond en naar redelijkheid en billijkheid zijn.
 - d. Bij de bepaling van het uit te keren bedrag wordt uitgegaan van een afschrijftijd van 10 jaar, waarbij een jaarlijkse afschrijving geldt van 10%.
 - e. Er wordt geen vergoeding verstrekt voor zaken die de huurder meeneemt of overdoet aan derden.
 - f. Als huurder en verhuurder geen overeenstemming bereiken over de waarde van de zelf aangebrachte voorzieningen, benoemt de verhuurder, na overleg met de DBF, een onafhankelijke deskundige, die middels een taxatie, en rekening houdend met het beleid van de verhuurder zoals beschreven in dit Sociaal Pakket, een vergoeding voor de zelf aangebrachte voorzieningen vaststelt. De uitspraak van deze deskundige is bindend.

3. Voorrang bij toewijzing van een andere huurwoning

De huurder van een te slopen woning krijgt voorrang (urgentie) bij de toewijzing van een andere huurwoning van de verhuurder. De huurder kan daarbij aangeven of hij een woning wenst met een vergelijkbare kwaliteit en huurprijs als de te door hem te verlaten woning. Huurder kan echter ook kiezen voor een woning met hogere/andere kwaliteit inclusief de daarbij behorende huurprijs.

4. Voorrang bij koop nieuwe woning c.q. kavel

De vertrekkende huurder krijgt voorrang bij de koop van een nieuwe woning c.q. kavel in het gehele plangebied voor zover verhuurder daar zeggenschap over heeft.

5. Tijdelijke huisvesting

- a. Tijdelijke huisvesting (een wisselwoning) kan van toepassing zijn. De verhuurder stelt hiervoor een, op sober afwerkingniveau, gestoffeerde (vloerbedekking en overgordijnen) en behangen woning beschikbaar tegen de voor de huidige woning geldende huurprijs. De huurder tekent voor deze wisselwoning een tijdelijk huurcontract.
- b. Na oplevering van de nieuwbouwwoning en na ondertekening van het huurcontract of overdrachtsakte mag de huurder de tijdelijke huisvesting nog maximaal 9 dagen, waarvan 2 weekenden, gebruiken zonder dat hij hiervoor huur verschuldigd is. Na 9 dagen betaalt huurder een vergoeding per dag, gebaseerd op de gebruikelijke huur van de tijdelijke woning.
- c. Het is huurder toegestaan om zelf te voorzien in tijdelijke huisvesting en opslag van goederen. De verhuiskostenvergoeding wordt tot het moment van oplevering van de nieuw te bouwen woning vermeerderd met een bedrag gelijk aan het huurbedrag dat hoort bij de kwaliteitskorting-grens uit de Huurtoeslagtabel.

6. Geen dubbele huur en geen administratiekosten

Er wordt geen dubbele huur in rekening als de huurder verhuist naar een andere huurwoning, met uitzondering van de situatie zoals beschreven in artikel 5b.

Er worden geen administratiekosten in rekening gebracht bij de toewijzing en de verhuur van een wisselwoning.

7. Aanvraag huurtoeslag

Vertrekkende huurders krijgen van de verhuurder, indien nodig, ondersteuning bij een aanvraag en/of aanpassing van de huurtoeslag.

8. Oplevering te slopen woning

- a. De eventuele verplichting de woning op te leveren in de oude staat vervalt bij toepassing van deze regeling. De verplichting om de woning in goede staat op te leveren blijft wel van toepassing (de woning kan nog nodig zijn voor tijdelijke verhuur of tijdelijk gebruik). Alle roerende zaken worden door de huurder uit de woning verwijderd.

Verhuurder streeft ernaar dat stoffering van huurder door het uitvoerende sloopbedrijf wordt verwijderd dan wel door een opvolgende tijdelijke huurder/gebruiker wordt overgenomen.

- b. Indien door huurder aangebrachte voorzieningen asbesthoudend zijn, dan moet dit gemeld worden bij verhuurder. De verwijdering van deze voorzieningen zal op kosten van verhuurder plaatsvinden.
- c. Bodemverontreiniging, veroorzaakt onder verantwoordelijkheid van huurder is voor rekening van huurder.
- d. Verhuurder draagt zorg voor eventueel benodigde kapvergunningen en het kappen van bomen.

9. Meenemen zelf aangebrachte voorzieningen

- a. Zelf aangebrachte voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een wasbak, wc, binnendeuren, enz., mogen door de huurder worden meegenomen, voor zover door verwijdering van deze voorzieningen de bouwkundige staat van de woning niet wordt aangetast. Eén en ander in overleg met en na toestemming van de verhuurder.
- b. Het is, na overleg met en toestemming van het betreffende sloopbedrijf, huurder toegestaan onderdelen behorende tot de woning mee te nemen.

10. Opname meterstanden en afrekening huur en servicekosten

- a. Op een daarvoor bestemd overzicht worden de meterstanden bij vertrek door de huurder samen met de verhuurder ingevuld. De huurder en verhuurder tekenen het overzicht voor akkoord en de huurder ontvangt een afschrift van het overzicht.
- b. De procedure van lid a is eveneens van toepassing bij aanvang van en bij vertrek uit de door verhuurder beschikbaar gestelde wisselwoning. Het verbruik van gas, elektra, water en het gebruik van overige bij derden gecontracteerde voorzieningen zijn voor rekening van de huurder.
- c. Bij vertrek uit de te slopen woning dan wel uit de wisselwoning wordt door verhuurder een eindafrekening huur en servicekosten opgemaakt op dezelfde wijze als bij het einde van een reguliere huurovereenkomst.
- d. Het opzeggen en aanvragen van energie, water en eventueel andere voorzieningen bij vertrek uit de te slopen woning, verhuizing naar en vertrek uit de wisselwoning en betrekken van de nieuwe woning behoort tot de verantwoordelijkheid van de huurder en wel op dezelfde wijze als bij het regulier aangaan en opzeggen van een huurovereenkomst.

11. Onderhoud leegstaande woningen

Leegstaande woningen welke gesloopt worden en de daarbij behorende tuinen en heggen worden door de verhuurder aan de buitenzijde in goede staat gehouden.

12. Aanpassingen voor gehandicapten

Woningaanpassingen welke in de te slopen woning zijn aangebracht en door de huurder nog steeds noodzakelijk worden geacht, worden in de wisselwoning en de nieuwe huurwoning aangebracht zonder verdere kosten voor de huurder.

13. Draaiboek

Per te slopen complex wordt in overleg tussen verhuurder en DBF een draaiboek vastgesteld, waarin de gang van zaken in detail staat beschreven.

14. Geldigheid Sociaal Pakket

Minimaal twaalf maanden voorafgaand aan het moment van sloop van de woning zal verhuurder huurder schriftelijk informeren over de sloopplannen van de woning. In ditzelfde bericht wordt verklaard dat voor de aangeschreven huurder het Sociaal Pakket van toepassing is.

15. Uitbetaling van de vergoeding(en)

- a. De helft van de verhuiskostenvergoeding wordt uitbetaald na ondertekening van een huurcontract of passering van een overdrachtsakte van een andere huur- respectievelijk koopwoning.
- b. Het restant van de verhuiskostenvergoeding alsmede het volledige bedrag van de eventueel toe te kennen vergoeding voor de zelf aangebrachte voorzieningen, wordt uitbetaald nadat huurder heeft voldaan aan zijn verplichtingen met betrekking tot de oplevering van de te slopen woning.

16. Slotbepaling:

Deze overeenkomst treedt in werking op 1 januari 2009 en heeft betrekking op alle huurders van WoonFriesland, met uitzondering van de huurders waarvoor een regeling inzake een tegemoetkoming bij sloop van toepassing is die is afgesloten door andere partijen dan de ondertekenaars van deze overeenkomst.

Grou, 17 februari 2009

WoonFriesland

De Bewonersraad Friesland

F. Kooiker
Directeur-Bestuurder

K. van der Veen
Directeur-bestuurder