



Sociaal Pakket voor Huurders bij sloopmaatregelen en renovatie door Verhuurder

Dokkum/Leeuwarden, 17 maart 2016

Stichting Thús Wonen en Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland zijn zich bewust van het feit dat sloop, en alle gevolgen hiervan, voor de betreffende huurders een ingrijpende gebeurtenis is. Beide partijen streven er in gezamenlijkheid naar het gehele proces van gevolgen zo goed mogelijk te laten verlopen, daarbij tevens lettend op individuele situaties van huurders.

Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland, gevestigd te Leeuwarden, hierna te noemen: 'HDBF'

en

Stichting Thús Wonen, gevestigd te Dokkum, hierna te noemen: 'verhuurder',

komen daarom het volgende overeen:

1. Tegemoetkoming in de verhuiskosten per bewoonde woning

- a. De huidige huurders, met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, die hun te slopen of te renoveren woning (tijdelijk) moeten verlaten ontvangen van Thús Wonen, bij verhuizing naar een andere woning, een tegemoetkoming in de verhuiskosten. Onder de hier bedoelde vergoeding vallen de kosten voor de herinrichting, verhuiskosten en alle overige kosten zoals aansluitkosten voor nutsbedrijven, telefoon, internet en tv en radio. Tevens vallen hieronder de kosten van wand-, vloer- en raambekleding en kleine zelf aangebrachte voorzieningen.
- b. De hoogte van de verhuiskostenvergoeding bedraagt € 5.957,00 (prijspeil 2015).
- c. De verhuiskostenvergoeding wordt jaarlijks voor 1 maart gewijzigd met het percentage van de inflatie over het voorgaande jaar (consumentenprijsindex).

2. Zelf aangebrachte voorzieningen, ZAV's

- a. Bij sloop van de woning mogen zelf aangebrachte voorzieningen, zoals een wasbak, wc, binnendeuren enzovoort, door de huurder worden meegenomen. Verwijdering van deze voorzieningen door de huurder dient zodanig te gebeuren dat de bouwkundige staat er niet door wordt aangetast. Een en ander in overleg met en na schriftelijke toestemming van de verhuurder.
- b. Een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen wordt uitgekeerd voor zaken waarvoor schriftelijke toestemming is gegeven door verhuurder. Het is aan de huurder deze toestemming aannemelijk te maken, indien niet al vooraf tussen huurder en verhuurder de hoogte van de investering van de ZAV is vastgesteld en schriftelijk aan huurder door verhuurder bevestigd.

Paraaf verhuurder

1

Paraaf HDBF

- c. De in dit artikel bedoelde zelf aangebrachte voorzieningen betreffen de volgende zaken:
- complete keuken, waaronder wordt verstaan: een keukenblok, kastjes en aanrechtblad;
 - complete badkamer, waaronder wordt verstaan: betegeling, badkamermeubel en bad;
 - een met aantoonbare bouwvergunning geplaatste stenen aan- of uitbouw;
 - een complete cv-installatie of enkel een cv-ketel;
 - dubbel glas;
 - spouwmuurisolatie;
 - dak- en vloerisolatie;
 - dakramen of dakkapellen.
- d. Vaststelling van het uit te keren bedrag wordt gebaseerd op het ZAV-beleid van de verhuurder.
- e. Er wordt geen vergoeding verstrekt voor zaken die de huurder meeneemt of overdoet aan derden.
- f. Als er geen overeenstemming kan worden bereikt tussen huurder en verhuurder over de waarde van de zelf aangebrachte voorzieningen zal verhuurder na overleg met HDBF een onafhankelijke deskundige benoemen. Deze onafhankelijke deskundige stelt aan de hand van een taxatie een vergoeding voor de zelf aangebrachte voorzieningen vast.

3. Voorrang bij toewijzing andere woning

- a. De huurder van een te slopen woning krijgt, wanneer er binnen twee jaar nieuw gebouwd wordt in de wijk of het dorp, voorrang (urgentie) bij toewijzing van een nieuwe huurwoning in de wijk of het dorp.
- b. De huurder heeft als eerste recht op de woning die gebouwd wordt op de plek waar zijn oude woning heeft gestaan.
- c. Een huurder van een hoekwoning heeft, indien mogelijk, als eerste weer recht op een hoekwoning.
- d. Is de oorspronkelijke plaats van de oude woning niet meer precies te bepalen en willen meerdere huurders uit het plangebied aanspraak maken op de zelfde woning, dan wordt de woning toegewezen aan de huurder met de langste woonduur.
- e. Wanneer er meerdere huurders uit verschillende plangebieden belangstelling hebben voor een nieuwbouwwoning dan is de ingangsdatum van het Sociaal Pakket leidend voor de volgorde.
- f. De huurder van een te slopen woning waar geen vervangende nieuwbouw plaatsvindt of de huurder van een te slopen woning die daarvoor kiest, krijgt voorrang bij toewijzing van een andere huurwoning binnen het gehele overige bezit van Thús Wonen. Hij dient zich in te schrijven als woningzoekende en komt als eerste in aanmerking voor de woning waar hij op reageert. Mochten meerdere woningzoekenden met voorrang door sloop reageren op dezelfde woning, dan wordt de volgorde eerst bepaald door de ingangsdatum van het Sociaal Pakket. Daarna gaat de woningzoekende met de langste woonduur voor. Verder zijn de normale regels voor inschrijving en toewijzing van toepassing.
- g. Als een huidige huurder van een te slopen woning wil verhuizen naar een huurwoning buiten het bezit van Thús Wonen, kan de verhuurder in het kader van de regeling 'Overeenkomst herhuisvesting huurders bij herstructurering' een beroep doen op een van de aangesloten corporaties om een huurder op zijn verzoek naar een woning van een andere corporatie te huisvesten. Thús Wonen heeft geen invloed op het toewijzingsbeleid van andere corporaties en kan dan ook geen voorrang afdwingen.
- h. Huurders hebben een inspanningsverplichting om zelfstandig in hun herhuisvesting te voorzien.
- i. Uitsluitend huurders van een te slopen woning met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd komen voor de toekenning van deze urgentie in aanmerking.
- j. Er wordt geen dubbele huur in rekening gebracht bij de huurder die verhuist naar een andere huurwoning van verhuurder op voorwaarde dat de sleutels van de oude woning binnen een maand na het betrekken van de andere huurwoning worden ingeleverd.

4. Tijdelijke huisvesting

- a. Tijdelijke huisvesting in de vorm van een wisselwoning kan van toepassing zijn. Verhuurder stelt hiervoor een, op sober afwerkingniveau, gestoffeerde en behangen woning beschikbaar.;

Paraaf verhuurder

2

Paraaf HDBF

- b. Indien de huur van de wisselwoning hoger is dan de huur van de te verlaten woning, geldt de huur van de verlaten woning. Is de huur van de wisselwoning lager dan de huur van de te verlaten woning dan geldt de lagere huur van de wisselwoning als de huur. Er wordt gekeken naar de bruto huur (huur inclusief servicekosten).
- c. Er wordt geen dubbele huur in rekening gebracht bij de huurder die verhuist naar een wisselwoning van verhuurder op voorwaarde dat de sleutels van de oude woning binnen een maand na het betrekken van de wisselwoning worden ingeleverd.
- d. Het verbruik van gas, elektra, water en gebruik kabel gedurende het gebruik van de wisselwoning is voor rekening van huurder.
- e. Na oplevering van de nieuwbouwwoning of gerenoveerde woning en na ondertekening van het huurcontract of overdrachtsakte mag huurder de wisselwoning nog maximaal een maand gebruiken. Na een maand betaalt huurder een vergoeding per dag, gebaseerd op de eerder overeengekomen huur van de wisselwoning.
- f. Huurders van een te slopen woning hebben het recht om het tijdelijk huurcontract van een wisselwoning om te zetten naar een definitief huurcontract als de nieuwbouwwoning niet passend is of niet voldoet aan hun wensen.
- g. De wisselwoning dient bij vertrek leeg en schoon te worden opgeleverd. Vernielingen zullen voor rekening van de vertrekkende huurder worden hersteld. Voor het bepalen daarvan zijn de regels van toepassing die Thús Wonen volgt bij het opzeggen van de woning.

5. Tijdelijke vergoeding door verhuurder van stijging woonlasten (huurgewenning)

- a. Wanneer de maandhuur voor de definitieve woning naar keuze van huurder, na vermindering van eventuele huurtoeslag, hoger is dan de maandhuur van de huidige woning kan de huurder voor zijn nieuwe woning een beroep doen op de huurgewenningsregeling. Deze regeling is van toepassing op alle woningen uit het bestand van Thús Wonen. Er wordt hierbij gekeken naar de bruto huur (huur inclusief servicekosten). In de bijlage zijn een aantal rekenvoorbeelden opgenomen.
- b. Het eerste jaar (datum ingaan nieuwe huurcontract en inkomenssituatie op dat moment) wordt het verschil in huur (na vermindering van huurtoeslag) voor 100% gecompenseerd. Jaarlijks gaat dit compensatiebedrag met 20% naar beneden. Na het vijfde jaar is de compensatieregeling afgebouwd.
- c. De berekening van het compensatiebedrag wordt slechts eenmalig gedaan. Peildatum is het moment waarop de nieuwe huurovereenkomst ingaat. De jaarlijkse huurverhoging op 1 juli, conform de regeling van de overheid, wordt niet meegenomen in de compensatie.

6. Administratiekosten

Er worden geen administratiekosten in rekening gebracht bij toewijzing van een andere woning.

7. Aanvraag huurtoeslag

De verhuurder is niet gerechtigd wijzigingen voor de huurder door te voeren bij de Belastingdienst. Het juist aanvragen en/of wijzigen van de huurtoeslag blijft een verantwoordelijkheid van de huurder. Indien gewenst kan de verhuurder de huurder wel assisteren bij een aanvraag en/of aanpassing van huurtoeslag.

8. Oplevering te slopen woning

- a. De verplichting van de huurder om de te slopen woning op te leveren in de oorspronkelijke staat vervalt bij toepassing van het Sociaal Pakket. Verhuurder streeft ernaar dat stoffering, zoals vloerbekleding en/of raambekleding, van huurder door het uitvoerende sloopbedrijf wordt verwijderd.

Paraaf verhuurder

3

Paraaf HDBF



- b. Indien door huurder zelf aangebrachte voorzieningen (vermoedelijk) 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. Opname meterstanden

- a. De vertrekkende huurder geeft zelf de meterstanden door aan de desbetreffende leveranciers van gas, water en elektriciteit. Als er een geiser aanwezig is in de woning, beëindigt de huurder zelf het eventuele huurcontract. Ook is de huurder zelf verantwoordelijk voor het wijzigen dan wel opzeggen van kabel- en telefoonabonnementen verbonden aan het adres en het wijzigen van gegevens ten behoeve van de gemeentelijke administratie.
- b. Verhuurder noteert voor haar eigen administratie de meterstanden.

10. Maatregelen ter bevordering van het behoud van de leefbaarheid in de buurt

Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van sloop in voor de leefbaarheid van de buurt;

- a. Om de woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien, vraagt de verhuurder huurders om de raambekleding, indien mogelijk, in tact te laten.
- b. Verhuurder probeert om, of op grond van de Leegstandswet, of via een antikraakhuisvestingsorganisatie de leeggekomen woningen zolang als mogelijk bewoond te laten zijn.
- c. Verhuurder zorgt dat er tuinonderhoud wordt gepleegd bij de leegstaande woningen; d.w.z. gras wordt gemaaid, heggen geknipt en vrij van afval.
- d. Verhuurder zorgt waar nodig voor afvoer van afval en huisraad op een in overleg met betrokken huurders afgesproken datum, op kosten van de betreffende huurder.
- e. In geval van overlast en om overlast te voorkomen maakt verhuurder afspraken met de politie en de gemeenten over extra inzet van personeel om de veiligheid te waarborgen en om vervuiling tegen te gaan.
- f. Bij vandalisme kan verhuurder besluiten om over te gaan tot het dichttimmeren van leegstaande panden.

11. Aanpassingen voor gehandicapten

Aanpassingen in de te slopen woning ten behoeve van gehandicapten worden, indien mogelijk en voor zover noodzakelijk geacht door de huurder, in de wisselwoning of definitieve woning aangebracht. Dit alles zonder verdere kosten voor de huurder.

Indien dit voorzieningen zijn, aangebracht na besluit van de WMO-afdeling van de gemeente, wordt met deze afdeling overlegd inzake de voorziening.

12. Garageboxen

Garageboxen en dergelijke daarmee gelijk te stellen door verhuurder aan huurder verhuurde ruimtes, en waarvoor een aparte huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder is gesloten, vallen buiten de werking van deze regeling.

Paraaf verhuurder

4

Paraaf HDBF



13. Geldigheid Sociaal Pakket

Uiterlijk 4 weken na een positief advies van HDBF op het voorgenomen plan om de woningen te slopen of te renoveren, ontvangt de huurder van de verhuurder een brief. Hierin wordt de huurder geïnformeerd over het besluit, de datum waarop het Sociaal Pakket in werking treedt en de geldigheidsduur.

14. Uitbetaling en indexering tegemoetkoming in verhuiskosten

- a. De eerste helft van de tegemoetkoming in de verhuiskosten, alsmede de eventuele toe te kennen vergoeding voor de zelf aangebrachte voorzieningen, wordt uitbetaald na ontvangst van de schriftelijke huuropzegging van de te slopen of te renoveren woning.
- b. De tweede helft van de tegemoetkoming in de verhuiskosten, wordt uitbetaald nadat huurder heeft voldaan aan zijn verplichtingen met betrekking tot de oplevering van de te slopen of te renoveren woning.
- c. Indien de huurder gebruik maakt van een wisselwoning, in afwachting van de definitieve woning, wordt de tweede helft van de tegemoetkoming in de verhuiskosten uitbetaald nadat de huurder heeft voldaan aan zijn verplichtingen met betrekking tot de oplevering van de wisselwoning.

15. Slotbepaling

Dit Sociaal Pakket is onderdeel van het Protocol bij Herstructurering en Wijkvernieuwing voor huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en vervangt het huidige Sociaal Pakket voor Huurders door verhuurder d.d. 1 september 2011 en het huidige Sociaal Pakket voor renovatie of verbetering van de woning d.d. 1 september 2011. Dit Sociaal Pakket wordt na anderhalf jaar in 2017 geëvalueerd.

Aldus in tweevoud opgemaakt en overeengekomen te Dokkum en Leeuwarden op 17 maart 2016.

Thús Wonen
namens deze,



A.C. Dekker,
directeur-bestuurder

HDBF
namens deze,



F.J.H.E. van den Broek,
algemeen directeur

Bijlage I t.b.v. artikel 5 van het Sociaal Pakket bij sloopmaatregelen

Paraaf verhuurder



5

Paraaf HDBF



Voorbeeld 1 GEZIN 2 KINDEREN

wel huurtoeslag

oude situatie		nieuwe situatie	
huur	350,00	huur	618,00
huurtoeslag	50,00-	huurtoeslag	150,00-
totaal	300,00	totaal	468,00

Verloop	Compensatie		Te betalen
1e jaar	168,00	100%	300,00
2e jaar	134,40	80%	333,60
3e jaar	100,80	60%	367,20
4e jaar	67,20	40%	400,80
5e jaar	33,60	20%	434,40
6e jaar	-	0%	468,00

Voorbeeld 2 ALLEENSTAANDE

wel huurtoeslag

oude situatie		nieuwe situatie	
huur	300,00	huur	576,00
huurtoeslag	-	huurtoeslag	160,00-
totaal	300,00	totaal	416,00

Verloop	Compensatie		Te betalen
1e jaar	116,00	100%	300,00
2e jaar	92,80	80%	323,20
3e jaar	69,60	60%	346,40
4e jaar	46,40	40%	369,60
5e jaar	23,20	20%	392,80
6e jaar	-	0%	416,00

Voorbeeld 3 TWEEVERDIENERS

géén huurtoeslag

oude situatie		nieuwe situatie	
huur	325,00	huur	650,00
huurtoeslag	-	huurtoeslag	-
totaal	325,00	totaal	650,00

Verloop	Compensatie		Te betalen
1e jaar	325,00	100%	325,00
2e jaar	260,00	80%	390,00
3e jaar	195,00	60%	455,00
4e jaar	130,00	40%	520,00
5e jaar	65,00	20%	585,00
6e jaar	-	0%	650,00

Paraaf verhuurder



Paraaf HDBF

