

Datum: 21 APRIL 2011

Onderwerp: Sociaal Statuut Woningverbetering Accolade  
Versie 2: bij verbetering van woningen waarbij de huurder in de woning kan blijven wonen

---

De ondergetekenden:

- **Stichting Accolade (in het navolgende genoemd: verhuurder)**, statutair gevestigd te Drachten, kantoorhoudend te Heerenveen, met nevenvestigingen in Franeker, Sneek, Joure, Heerenveen en Drachten, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Noord Nederland onder nummer 01031591, rechtsgeldig vertegenwoordigd door: de heer J. van Dijken, bestuurder;
- **Stichting Platform Huurdersbelangenverenigingen Accolade**, gevestigd te Joure, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Noord Nederland onder nummer 01113510 rechtsgeldig vertegenwoordigd door: de heer F. de Bruin, voorzitter, mede optredend namens de HuurdersBelangenVereniging Heerenveen, Huurdersvereniging Patrimonium Sneek, Huurdersvereniging Haskerland en Huurdersvereniging Franeker. Waar in dit statuut de aanduiding Platform wordt gebruikt wordt daarmee (tevens) bedoeld de betreffende lokale huurdersvereniging.

zijn het volgende "sociaal statuut bij wijkvernieuwing" overeengekomen:

### Overzicht met begripsomschrijvingen

**Peildatum:** de datum met ingang waarvan dit sociaal statuut van toepassing is op de huurders van de daartoe door de verhuurder aangewezen woningcomplex of deel daarvan.

**Start van de werkzaamheden:** datum waarop met de woningverbeteringswerkzaamheden wordt gestart.

**Woningverbetering:** treffen van voorzieningen aan woningen om technische gebreken op te heffen en/of het woongerief te verhogen door geriefverbeteringen aan te brengen (bijvoorbeeld modernisering van keuken en sanitair), waarbij de duur en intensiteit van de werkzaamheden zodanig is dat de huurders de woning niet behoeven te verlaten en voor de duur van de werkzaamheden elders moeten verblijven.

### Artikel 1 Algemeen

**1.1.** Het Sociaal Statuut treedt in werking met ingang van de peildatum.

**1.2.** De peildatum bij verbetering waarvan de werkzaamheden aan de woning minder dan drie maanden in beslag zullen nemen en de werkzaamheden van dien aard zijn dat de huurder in zijn woning kan blijven wonen, wordt door de verhuurder bepaald op een dag die minimaal drie maanden voor de geplande aanvang van de werkzaamheden ligt. Daarbij wordt rekening gehouden met de persoonlijke omstandigheden van huurder (gezondheid, lichamelijke beperkingen e.d.).

**1.3.** Degenen die een beroep kunnen doen op dit Sociaal Statuut zijn: huurders van woningen in eigendom van de verhuurder met een huurcontract voor onbepaalde tijd, wier woning verbeterd worden, waarbij de huurders in hun woning kunnen blijven wonen. De betreffende huurders moeten ingeschreven staan bij de gemeentelijke basisadministratie.

## **Artikel 2 Regeling bij verbetering in bewoonde staat**

**2.1.** De verhuurder blijft de aanspreekbare instantie voor de huurders.

**2.2.** De verhuurder geeft de huurders inzage in de aard en termijn van de werkzaamheden aan de woning c.q. het woongebouw en probeert de overlast en hinder zoveel mogelijk te beperken. Als de gestelde termijn door onvoorziene omstandigheden wordt overschreden geeft de verhuurder zo spoedig mogelijk informatie over de oorzaak daarvan en zorgt hij voor een nieuwe planning. Met de huurder wordt een datum afgesproken waarop de werkzaamheden aan zijn woning zullen zijn afgerond. Indien op deze datum de woning anders dan wegens onvoorziene omstandigheden (zoals onwerkbaar dagen, materiaalschaarste enz) niet beschikbaar is kan de huurder aanspraak maken op een boete van € 25,-- per dag.

**2.3.** Alle huurders worden voor de start van de verbeteringswerkzaamheden bezocht door een medewerker van Accolade. Het doel van dit bezoek is het inventariseren van eventuele knelpunten bij de huurder en het inventariseren van eventuele door de huurder Zelf Aangebrachte Voorzieningen (zie artikel 3) in en buiten de woning.

**2.4** Alle afspraken die tijdens het individuele huisbezoek worden gemaakt, worden schriftelijk vastgelegd en door de verhuurder aan de huurder voorgelegd ter ondertekening.

**2.5.** Tijdens de werkzaamheden is er een medewerker van de verhuurder als aanspreekpunt bereikbaar tot wie huurders met klachten, vragen en problemen zich kunnen wenden. De aannemer wijst eveneens een vertegenwoordiger aan als aanspreekpunt. De bereikbaarheid buiten kantooruren (meldkamer, wachtdienst) wordt gegarandeerd.

**2.6.** Wanneer er tijdens de werkzaamheden schade wordt toegebracht aan de opstallen en/of eigendommen van de huurders wordt deze schade door de verhuurder vergoed of hersteld. Schadegevallen moeten binnen 72 uur worden gemeld door de huurder aan de verhuurder.

**2.7.** Voor de start van de werkzaamheden sluit de verhuurder met de huurder een overeenkomst waarin staat welke werkzaamheden in de woning verricht zullen worden en welke gevolgen dit zal hebben voor de huurprijs.

**2.8.** Indien het woningverbeteringsplan energiebesparende maatregelen omvat, zal voor de door verhuurder voor die energiebesparende maatregelen in rekening te brengen huurverhoging op complexniveau een woonlastenwaarborg worden afgegeven.

## **Artikel 3 Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV's ) in te renoveren c.q. te verbeteren woningen**

**3.1.** De huurder die een ZAV heeft aangebracht welke door de woningverbetering onbruikbaar zal worden, heeft recht op een vergoeding voor deze zelf aangebrachte veranderingen als deze voldoen aan onderstaande eisen:

- A. voor het aanbrengen van de ZAV is schriftelijk toestemming verleend door de verhuurder;
- B. de aanwezige ZAV is door de verhuurder aangemerkt als een waarde vermeerderende aanvulling of verbetering van de woning;
- C. de aanwezige ZAV is aangebracht vóór de peildatum.

**3.2.** De hoogte van de vergoeding zal worden vastgesteld, volgens het ZAV-beleid van de verhuurder en worden uitbetaald bij de start van de werkzaamheden.

#### **Artikel 4 Vergoedingen**

4.1. Afhankelijk van de werkzaamheden hebben huurders van woningen die in bewoonde staat worden verbeterd recht op een vergoeding voor herinrichtingskosten. Deze vergoeding wordt vóór het uitvoeren van de werkzaamheden en bij het doen van een opname op individuele basis bepaald door de verhuurder.

4.2. Voor hulp op vrijwillige basis kan een beroep gedaan worden op bijvoorbeeld de huurdersvereniging, bewonerscommissie

#### **Artikel 5 Regeling met betrekking tot tijdelijke huisvesting van zeer korte duur**

5.1. Huurders van woningen die volgens de criteria van de verhuurder in bewoonde staat worden verbeterd, hebben het recht op tijdelijke huisvesting, wisselwoning of vakantiewoning, als zij aantoonbaar aan huis zijn gebonden door bijzondere omstandigheden, met name vanwege gezondheid, en daardoor ernstiger overlast ondervinden dan andere huurders door de werkzaamheden, zulks in overleg met de huurder te bepalen door de verhuurder. De extra kosten van de vakantiewoning zijn voor rekening van de verhuurder. De huur van de wisselwoning is gelijk aan de huur van de te verlaten woning.

#### **Artikel 6 Aanpassingen voor gehandicapten**

6.1. Bestaande aanpassingen ten behoeve van gehandicapten in het kader van de WMO worden in de gerenoveerde c.q. verbeterde woning gehandhaafd conform de regelgeving van de WMO.

#### **Artikel 7 Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid**

7.1. Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van woningverbetering c.q. verbetering in voor de leefbaarheid van buurt en wijk. Bij grotere projecten worden afspraken gemaakt.

7.2. Omwonenden van woningen die niet worden gerenoveerd c.q. verbeterd, worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast.

#### **Artikel 8 Geschillenregeling**

8.1. Eventuele geschillen die onverhoopt mochten ontstaan bij de uitvoering van dit statuut zullen huurder en verhuurder trachten in der minne te schikken. Voor zover dat in onderling overleg niet lukt, zal daarbij een door huurder en verhuurder te benoemen mediator worden ingeschakeld, die het mediationstraject zal begeleiden conform de reglementen van het Nederlands Mediation Instituut (NMI) te Rotterdam. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over een gezamenlijk te benoemen mediator, zal de meest gerede partij zich wenden tot de directeur van het NMI met het verzoek een mediator aan te wijzen. Mocht mediation niet tot een oplossing leiden, dan staat het de meest gerede partij vrij het geschil voor te leggen aan de rechtbank te Leeuwarden.

#### **Artikel 9 Hardheidsclausule**

9.1. Als dit sociaal plan voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurder, dan kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en de verhuurder verzoeken in zijn of haar geval van het sociaal plan af te wijken. De verhuurder neemt over dit verzoek binnen 30 dagen, nadat het verzoek schriftelijk is ingediend, een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.

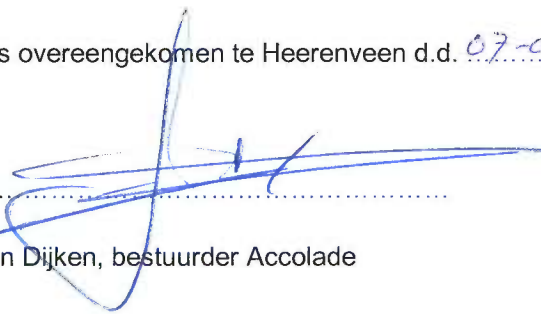
9.2. De verhuurder legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit sociaal plan.

## Artikel 10

10.1. Dit Sociaal Statuut treedt in werking op 1 januari 2011 en geldt voor bepaalde tijd. Het sociaal statuut kan worden opgezegd door elk van de partijen met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar gedurende welke periode partijen zullen trachten wilsovereenstemming te bereiken over een nieuw Sociaal Statuut. Zolang deze overeenstemming niet is bereikt, blijven de bepalingen uit dit statuut gedurende de opzegtermijn onverkort van toepassing. Dit Sociaal Statuut zal elke vijf jaar worden geëvalueerd en zo nodig worden aangepast nadat partijen over de gewenste aanpassingen wilsovereenstemming hebben bereikt.

10.2. Met de inwerkingtreding van dit sociaal statuut komen alle eerdere – al dan niet wijk- dan wel locatiegebonden – door verhuurder en huurdersorganisatie(s) overeengekomen sociale statuten te vervallen.

Aldus overeengekomen te Heerenveen d.d. 07-06-2011



.....

J. van Dijken, bestuurder Accolade



.....

F. de Bruin, voorzitter Stichting Platform Huurdersbelangenverenigingen Accolade

Bijlage 1

## Woonlastenwaarborg

Accolade voert voor het project ..... De volgende energiebesparende maatregelen uit:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

en rekent hiervoor een huurverhoging die niet meer is dan ...% van de verwachte gemiddelde besparing op de kosten van energie. De energiebesparing is op complexniveau gemiddeld per woning gelijk aan € ..... (bedrag) per maand. De huurverhoging is € .....(bedrag) per maand. Indien de energiebesparing op complexniveau gemiddeld per woning lager uitvalt wordt de teveel betaalde huur eenmalig gecompenseerd en de huurverhoging aangepast tot bovenstaande percentage van de gemeten besparing op de energiekosten (prijspeil moment van afgeven waarborg).

De garantie betreft alleen:

- De woningen waar alle bovengenoemde energiebesparende maatregelen zijn aangebracht;
- De bewoners die op het moment van het afgeven van deze waarborg op grond van een huurcontract voor onbepaalde tijd voor een zelfstandige woning in het complex woonachtig zijn en waarvoor de daadwerkelijke energiebesparing op een objectieve manier kan worden vastgesteld;
- Het gemiddelde jaarverbruik van alle deelnemers in het complex;
- De periode tot en met 1 jaar na afgifte van deze waarborg.

Aldus opgemaakt en ondertekend te Heerenveen op ..... door .....