

Datum: 21 APRIL 2011

Onderwerp: Sociaal Statuut Accolade
Versie 1: bij (ingrijpende) renovatie en sloop waarbij huurder (tijdelijk) de woning moet verlaten

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 het sociaal statuut van toepassing is op de huurders van een daartoe door de verhuurder aangewezen woningcomplex of deel daarvan. Bij sloop met (vervangende) nieuwbouw ligt de peildatum in beginsel twaalf maanden voor de start van de (sloop)werkzaamheden en bij (ingrijpende) renovatie ligt de peildatum minimaal drie maanden voor de aanvang van de (renovatie)werkzaamheden. Van de termijn van twaalf maanden kan door de verhuurder, na overleg met de huurdersorganisatie, worden afgeweken ingeval het een woningcomplex (of deel daarvan) betreft van een zodanig geringe omvang dat de termijn van herhuisvesting zonder de rechten van de huurders aan te tasten tot een kortere periode kan worden beperkt.

Start van de werkzaamheden: datum waarop met de sloop- dan wel renovatiewerkzaamheden wordt gestart.

Wisselwoning: een woning die door de verhuurder schoon, gestoffeerd en gesaust of behangen beschikbaar wordt gesteld tegen een huurprijs gelijk aan die van de woningen die de huurder heeft verlaten vanwege sloop dan wel renovatie en die is voorzien van verwarming (kachel of cv), gas, water, elektra, telefoon en kabeltv aansluiting (voor internet).

Renovatie: woningen niet alleen in in een goede staat van onderhoud brengen, maar het uitrustingsniveau van de woning ook aanpassen aan de huidige eisen.

Ingrijpende renovatie: renovatie van de woning waarbij de huurder tijdens de renovatiewerkzaamheden niet in de eigen woning kan blijven wonen, maar wel de mogelijkheid heeft om na de renovatie terug te keren naar de gerenoveerde woning. Hierna aan te duiden als renovatie.

Artikel 1 Algemeen

1.1. Het Sociaal Statuut treedt in werking met ingang van de peildatum. In geval van sloop gevolgd door vervangende nieuwbouw geldt artikel 1.2 en in geval van (ingrijpende) renovatie geldt artikel 1.3.

1.2. Ingeval van sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw, waarbij een huurder moet worden gehêrhuisvest alsmede bij ingrijpende renovatie, waarbij de werkzaamheden aan de woning minstens drie maanden in beslag nemen, zodat de huurder minimaal drie maanden in een wisselwoning gehuisvest moet worden, zal de zogeheten peildatum door de verhuurder worden bepaald op een dag die in beginsel twaalf maanden voor de geplande aanvang van de werkzaamheden ligt.

1.3. De peildatum bij (ingrijpende) renovatie waarvan de werkzaamheden aan de woning minder dan drie maanden in beslag zullen nemen, zodat de huurder een kortere periode dan drie maanden in een wisselwoning zal moeten verblijven dan wel waarbij 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.).

1.4. 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 gesloopt dan wel ingrijpend gerenoveerd worden, waarbij de huurders hun woning (tijdelijk) moeten verlaten. De betreffende huurders moeten ingeschreven staan bij de gemeentelijke basisadministratie.

Artikel 2 Procedure bij sloop

Onderstaande procedure geldt voor huurders van woningen die worden gesloopt:

2.1. De huurders van woningen waarvan de geplande start van de werkzaamheden is vastgesteld, krijgen ingeval van sloop minimaal zes maanden voorafgaand aan deze datum schriftelijk bericht, waarbij zij op de hoogte worden gesteld van de rechten en plichten die in dit Sociaal Statuut zijn benoemd.

2.2. Binnen zes weken na de in art 2.1. bedoelde datum vindt een huisbezoek plaats, met als doel:

- A. De huurder te informeren over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit Sociaal Statuut.
- B. Het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de mogelijkheden om daaraan in redelijkheid tegemoet te komen.
- C. 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.
- D. Inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning en eventuele aanpassingen voor gehandicapten, waarna een afspraak gemaakt kan worden voor de daadwerkelijke inventarisatie.
- E. Het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.

Alle afspraken gemaakt tijdens de individuele gesprekken worden schriftelijk vastgelegd welk document door huurder en verhuurder worden ondertekend. Huurder ontvangt hiervan een kopie.

2.3. De verhuurder zal de huurder duidelijk maken bij wie hij/zij voor welk onderwerp terecht kan.

2.4. De huurprijs van de te slopen woningen wordt vanaf de peildatum bevroren.

2.5. Herstructureringsurgentie in het kader van de woonruimteverdeling wordt afgegeven op de peildatum en deze urgentie geldt met ingang van de peildatum en is alleen geldig voor woningen van Accolade en heeft

een geldigheidsduur tot de datum waarop de woningen beschikbaar moeten zijn voor de betreffende ingreep.

2.6. Na het beëindigen van het huurcontract dient de woning opgeleverd te worden in de staat volgens de beschrijving die destijds bij het verhuren van de woning is opgemaakt. Zie hiervoor de verhuisbrochure van Accolade.

2.7. Afhankelijk van het tijdstip van het beëindigen van het huurcontract kan de verhuurder besluiten om de woning ter bevordering van de leefbaarheid in het gebied tijdelijk te verhuren op grond van de Leegstandswet.

Artikel 3 Procedure bij ingrijpende renovatie

Onderstaande procedure geldt voor huurders van woningen die ingrijpend worden gerenoveerd:

3.1. De huurders van woningen waarvan de geplande start van de werkzaamheden is vastgesteld, krijgen ingeval van ingrijpende renovatie waarbij de werkzaamheden langer duren dan 3 maanden, minimaal zes maanden voorafgaand aan deze datum schriftelijk bericht, en bij ingrijpende renovatie waarbij de werkzaamheden minder dan 3 maanden duren, minimaal 3 maanden voorafgaand aan deze datum schriftelijk bericht, waarbij zij op de hoogte worden gesteld van de rechten en plichten die in dit Sociaal Statuut zijn benoemd

3.2. Het bepaalde in artikel 2.2, met uitzondering van B en C, is van overeenkomstige toepassing op de huurders van woningen die gerenoveerd worden.

3.3. Huurders die hun woning moeten verlaten door ingrijpende renovatie, hebben eenmalig – bij de eerste toewijzing - het recht op terugkeer in hun woning of in het complex waartoe die woning behoorde, tenzij dat door wijziging van het type woning of doelgroep, dan wel overheidsvoorschriften, op grond waarvan toewijzing aan personen met een inkomen boven een door de overheid bepaalde grens niet mogelijk is.

3.4 De verhuurder zal de huurder duidelijk maken bij wie hij/zij voor welk onderwerp terecht kan.

3.5. De huurprijs van de te ingrijpende te renoveren woningen wordt vanaf de peildatum bevroren.

Artikel 4 Herhuisvesting bij sloop

4.1. De huurders van te slopen woningen hebben voorrang bij de toewijzing door de verhuurder van vrijkomende woningen in het werkgebied van de verhuurder. De huurder heeft daarbij recht op een passende woning, die vergelijkbaar is met de huidige woning. Bij de toewijzing worden de geldende regels bij toewijzing (bijv. inkomenstoets) van Accolade gehanteerd en zal voldaan moeten worden aan de door de overheid gestelde regels op grond waarvan corporaties hun vrijkomende huurwoningen dienen toe te wijzen aan kandidaten met een inkomen beneden een door de overheid te stellen grens. Huurders die nog niet ingeschreven staan als woningzoekende kunnen per de peildatum hun opties kenbaar maken.

4.2. De huurders van te slopen woningen hebben voorrang bij de toewijzing van (huur) woningen die verkocht worden door de verhuurder.

4.3. Huurders die hun woning moeten verlaten vanwege sloop hebben eenmalig – bij de eerste toewijzing - voorrang bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen in het plangebied waar de sloopwoning stond, tenzij dat door wijziging van het type woning of doelgroep dan wel overheidsvoorschriften, op grond waarvan toewijzing aan personen met een inkomen boven een door de overheid bepaalde grens niet mogelijk is.

4.4. Een huurder die geen gebruik maakt van de wisselwoning en dus permanent verhuist naar een andere woning krijgt één kalendermaand de tijd om te verhuizen, zonder dat hun dubbele huur in rekening wordt gebracht. Na uitgifte van de sleutel van de nieuwe woning, huurt de huurder de oude woning een maand om niet.

Artikel 5 Wisselwoning bij sloop en ingrijpende renovatie

5.1. Huurders die vanwege sloop hun woning moeten verlaten en nog niet direct terecht kunnen in een nieuw te bouwen woning in het plangebied, hebben recht op een wisselwoning.

5.2. Huurders die vanwege ingrijpende renovatie hun woning tijdelijk moeten verlaten, hebben recht op een wisselwoning.

5.3. Wanneer een huurder gebruik maakt van een wisselwoning wordt ingeval van renovatie aan het huurcontract van de te verlaten woning een aanvullende clause toegevoegd voor de huur van de wisselwoning. De huur van de wisselwoning is gelijk aan de huur van de te verlaten woning. Tijdens deze periode dat de wisselwoning wordt gehuurd gedurende de in dit artikel genoemde termijn wordt geen dubbele huur in rekening gebracht.

5.4. Na oplevering van de gerenoveerde woning mag de huurder de wisselwoning nog maximaal 9 dagen, waarvan minimaal 2 weekenden, gebruiken.

5.5. Wanneer een huurder gebruik maakt van een wisselwoning omdat zijn woning wordt gesloopt dan krijgt de huurder een maand de tijd om te verhuizen naar de wisselwoning.

5.6. Indien de huurder de wisselwoning onverhoopt langer wenst te gebruiken dan de in artikel 5.4. respectievelijk 5.5. genoemde termijn wordt voor de periode die aanvangt na afloop van de genoemde negen dagen respectievelijk een maand de voor de wisselwoning geldende werkelijke huurprijs in rekening gebracht.

5.7. De verhuurder zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd en gesaust of behangen beschikbaar komt, is voorzien van verwarming (kachel of cv), telefoonaansluiting en kabeltv (internet).

5.8. De huurder dient de wisselwoning bij het verlaten op te leveren in de staat waarin hij deze heeft aanvaard.

5.9. Huurders die vanwege renovatie hun woning moeten verlaten, kunnen ook zelf tijdelijke huisvesting regelen (buiten het woonruimteverdelingssysteem van Accolade om). De verhuiskostenvergoeding wordt dan eenmalig vermeerderd met € 500,--.

5.10 Indien naar de wisselwoning niet alle goederen kunnen worden meegenomen, worden deze op kosten van Accolade opgeslagen in beveiligde ruimtes c.q. containers voor de duur van het verblijf in de wisselwoning.

Artikel 6 Tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten

6.1. Huurders die hun woning moeten verlaten vanwege sloop of ingrijpende renovatie hebben vanaf de peildatum recht op een eenmalige vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten van € 5.396,--. De tegemoetkoming wordt verstrekt als verhuizing noodzakelijk is in verband met sloop of ingrijpende renovatie van de woning. Een vergoeding van € 5.396,--¹ geldt ook voor huurders die recht hebben op een

¹ Prijspeil 31 maart 2011

wisselwoning en terugkeren naar de huidige of daarmee vergelijkbare woning in het complex, zij het dat de vergoeding in dat geval in twee termijnen zal worden uitgekeerd, met de verdeling (de helft bij aanvaarding van de wisselwoning en de andere helft bij de definitieve verhuizing). Naast de tegemoetkoming kan de huurder in aanmerking komen voor een vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen, conform artikel 7. Eventuele huurachterstand en overige schulden aan verhuurder worden door de verhuurder verrekend met de tegemoetkoming.

6.2. Het recht op de tegemoetkoming conform 5.1. vervalt als de huurder de woning niet op de geplande datum waarop de werkzaamheden dienen te starten heeft verlaten, tenzij deze tekortkoming aantoonbaar niet aan hem/haar toegerekend kan worden.

6.3. Ook indien geen gebruik wordt gemaakt van een wisselwoning zal de in art 5.1. bedoelde tegemoetkoming in twee termijnen worden uitbetaald. Voor uitbetaling van de eerste termijn geldt bij koopwoningen dat aangetoond moet worden dat de leveringsakte gepasseerd is, voor huurwoningen moet de ondertekening van het nieuwe huurcontract hebben plaatsgevonden. De tweede termijn wordt uitbetaald nadat de huurovereenkomst van de oude woning is opgezegd door de huurder en de sleutels zijn ingeleverd van de oude woning.

6.4. De uit te keren tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten wordt geïndexeerd aangepast conform de regels van het Ministerie van VROM/WWI.

Artikel 7 Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV's) in te slopen woningen of ingrijpend te renoveren woningen waarbij de ZAV wordt verwijderd.

7.1. Huurders die zelf veranderingen in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen, maar krijgen daarvoor geen vergoeding.

7.2. De huurder die de huur opzegt na de peildatum, heeft recht op een vergoeding voor 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;
- D. de ZAV wordt verwijderd ingeval van sloop dan wel ingrijpende renovatie.

7.3. De hoogte van de vergoeding zal worden vastgesteld, volgens het ZAV-beleid van de verhuurder.

7.4. De vergoeding voor ZAV's worden tegelijk met de eerste termijn van de verhuiskostenvergoeding uitbetaald.

Artikel 8 Opname meterstanden

8.1. Op een daarvoor bestemd overzicht worden de meterstanden bij vertrek uit de te verbeteren woning en bij oplevering uit de woning door de verhuurder ingevuld. De huurder krijgt een specificatie van de meterstanden van gas, elektra en water en de huurder en de verhuurder tekenen beide voor akkoord. Huurder ontvangt van verhuurder een vergoeding voor het verbruik van gas, water en elektra door de aannemer. Om deze vergoeding te bepalen worden de meterstanden als hiervoor bedoeld bij het opnieuw ter beschikking stellen van de woning aan huurder opnieuw opgenomen door de verhuurder.

8.2. Het bovenstaande is eveneens van toepassing bij aanvang van en vertrek uit de wisselwoning, zij het dat het verbruik van gas, water en elektra en het gebruik van telefoon, de kabeltv (internet) in de wisselwoning de huurder in rekening wordt gebracht.

8.3. De kosten zoals genoemd in artikel 8.1 en 8.2 worden gesaldeerd en vervolgens wordt het saldo verrekend met de tweede termijn van de tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten.

Artikel 9 Aanpassingen voor gehandicapten in te slopen woningen

9.1. Bestaande aanpassingen ten behoeve van gehandicapten in het kader van de WMO worden in de nieuwbouw of ingrijpend gerenoveerde woning in overleg met de huurder opnieuw aangebracht conform de regelgeving van de WMO

Artikel 10 Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid

10.1. Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van sloop in voor de leefbaarheid van buurt en wijk. Per project zal bekeken worden of er speciale of aanvullende afspraken gemaakt moeten worden.

10.2. De verhuurder treft maatregelen om leegstaande woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien.

10.3. Omwonenden van woningen die niet worden gesloopt of gerenoveerd worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast.

10.4. In geval van overlast maakt verhuurder afspraken met politie en gemeentereiniging over extra inzet om de veiligheid te bevorderen en vervuiling tegen te gaan.

Artikel 11 Dienstverlening en extra voorzieningen ten behoeve van huurders

11.1. De verhuurder zal de huurders behulpzaam zijn in de administratieve begeleiding bij procedures en regelingen, bijvoorbeeld bij de aanvraag van huurtoeslag voor de nieuwe woning.

11.2. De verhuurder draagt zorg voor het afsluiten van de nutsvoorzieningen in de woningen die huurders moeten achterlaten. De huurder dient zorg te dragen voor het opzeggen van de contracten voor energielevering.

Artikel 12 Geschillenregeling

12.1. 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 mediationtraject 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 gereede 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 gereede partij vrij het geschil voor te leggen aan de rechtbank te Leeuwarden.

Artikel 13 Hardheidsclausule

13.1. Als dit sociaal plan voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, 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.

13.2. 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 14 Inwerkingtreding

14.1. Dit Sociaal Statuut treedt in werking met ingang van 1 januari 2011 en geldt voor onbepaalde tijd. Het Sociaal Statuut kan worden opgezegd door elk van de partijen met 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 Sociaal 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

14.2. 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