

Sociaal Pakket voor huurders bij renovatie en woningverbetering

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 de voorgenomen renovatie/verbetering 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 tijdelijke woning en weer terug naar de gerenoveerde woning) welke het gevolg is van een renovatie/verbetering van de door de bewoner gehuurde woning.
- 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 voor zelf aangebrachte kleine voorzieningen en andere kosten welke verbonden zijn aan de verhuizing.
- c. Uitgaande van een renovatie/verbetering waarbij in redelijkheid niet in de woning kan worden gewoond, bedraagt de hoogte van de verhuiskostenvergoeding € 5.488 (prijspeil 2011) voor een zelfstandige woning. Bij kamergewijze 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 € 1.086 (prijspeil 2011). Voor de verhuiskostenvergoeding geldt een jaarlijkse indexering conform het CBS prijsindexcijfer consumenten.
- d. Bij een minder ingrijpende renovatie van de woning blijft verhuizing achterwege. Als deze renovatie echter wel kosten voor de huurder tot gevolg heeft, wordt door de verhuurder een vergoeding verstrekt van € 543 (prijspeil 2011). In bijzondere gevallen, als aantoonbaar is dat de huurder in redelijkheid meer dan € 543 kosten moet maken, kan van het bedrag van € 543 worden afgeweken tot een maximum van € 1.086. Voor deze vergoedingen geldt de indexering zoals genoemd in lid c van dit artikel.
- e. Wanneer de huurder kiest voor extra diensten te leveren door de verhuurder, dan worden de kosten hiervan verrekend met de te ontvangen vergoeding. Te denken valt aan diensten als het aanbrengen van extra voorzieningen of kwaliteit in de woning, verhuisservice en/of de opslag van inboedel.

2. Vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen

- a. Een vergoeding voor de zelf aangebrachte voorzieningen die in het kader van de renovatie worden verwijderd, wordt verstrekt voor die 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 huurders worden aangetoond en naar redelijkheid en billijkheid zijn.
- d. Bij de bepaling van het uit te keren bedrag wordt uitgegaan van een afschrijving in 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 verwoord in dit Sociaal Pakket, een vergoeding voor de zelf aangebrachte voorzieningen vaststelt. De uitspraak van deze deskundige is bindend.

3. 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. De huurder behoudt zijn contract op de te renoveren woning maar heeft hiervoor vanaf het moment van vertrek uit deze woning tot het moment van oplevering van de woning in gerenoveerde/verbeterde staat geen betalingsverplichting.
- b. Na oplevering van de gerenoveerde/verbeterde woning 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 te renoveren woning vermeerderd met een bedrag gelijk aan het huurbedrag dat hoort bij de kwaliteitskorting-grens uit de Huurtoeslagtabel.

4. 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 3b.

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

5. Oplevering te renoveren/verbeteren woning

- a. De huurder is verplicht alle roerende zaken uit de te renoveren/verbeteren woning te verwijderen. De verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die aan eigendommen van de huurder ontstaan in geval huurder nalaat deze uit de woning te verwijderen.

- b. Indien door huurder aangebrachte voorzieningen asbesthoudend zijn, dan moet dit gemeld worden bij verhuurder. In geval deze voorzieningen in het kader van de renovatie/verbetering moeten worden verwijderd zal dit 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.

6. Meenemen zelf aangebrachte voorzieningen

- a. Zelf aangebrachte voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een wasbak, wc, binnendeuren, enz., mogen door de huurder worden weggenomen, voor zover de verwijdering noodzakelijk is voor de renovatie. Verwijdering van deze voorzieningen door de huurder dient zodanig te geschieden dat 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 aannembedrijf, huurder toegestaan onderdelen behorende tot de woning, welke in het kader van het renovatieplan worden vervangen dan wel overbodig worden, te verwijderen.

7. 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. Voor zover van toepassing wordt bij vertrek uit de te renoveren/verbeteren woning dan wel uit de wisselwoning 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 renoveren/verbeteren woning, verhuizing naar en vertrek uit de wisselwoning en betrekken van de gerenoveerde/verbeterde woning behoort tot de verantwoordelijkheid van de huurder en wel op dezelfde wijze als bij het regulier aangaan en opzeggen van een huurovereenkomst.

8. Onderhoud leegstaande woningen

Leegstaande woningen die gerenoveerd/verbeterd worden en de daarbij behorende tuinen en heggen worden door de verhuurder aan de buitenzijde in goede staat gehouden.

9. Aanpassingen voor gehandicapten

Bestaande aanpassingen ten behoeve van gehandicapten worden, voor zover noodzakelijk geacht door de huurder, in de wisselwoning aangebracht en in de te renoveren/verbeteren woning intact gelaten dan wel gerenoveerd met behoud van functionaliteit Dit alles zonder verdere kosten voor de huurder.

10. Draaiboek

Per te renoveren/verbeteren complex c.q. woning wordt in overleg tussen verhuurder en DBF een draaiboek vastgesteld, waarin de gang van zaken in detail staat beschreven.

11. Uitbetaling van de vergoeding(en)

- a. De helft van de verhuiskostenvergoeding wordt uitbetaald nadat huurder heeft voldaan aan zijn verplichtingen met betrekking tot de oplevering van de te renoveren/verbeteren woning.
- b. Het restant van de verhuiskostenvergoeding wordt uitbetaald zodra de gerenoveerde/verbeterde woning is opgeleverd.
- c. De vergoeding welke wordt verstrekt bij een minder ingrijpende renovatie/verbetering (geen verhuizing) vindt plaats zodra de renovatie/verbetering is opgeleverd.

12. Slotbepaling

Deze overeenkomst treedt in werking op 1 januari 2011 en heeft betrekking op alle huurders van WoonFriesland, met uitzondering van de huurders waarvoor een regeling inzake een tegemoetkoming bij renovatie/verbetering van toepassing is die is afgesloten door andere partijen dan de ondertekenaars van deze overeenkomst.

Grou, 8 februari 2011

WoonFriesland

De Bewonersraad Friesland

F. Kooiker
Directeur-bestuurder

K. van der Veen
Directeur-bestuurder