

Sociaal pakket voor huurders De Bouwen bij sloop

Huurdersvereniging De Bewonersraad, gevestigd te Drachten, hierna te noemen HDB, en Accolade, gevestigd te Drachten, hierna te noemen verhuurder, komen het volgende overeen:

0. Algemeen

Verhuurder is zich bewust van het feit dat sloop, en alle gevolgen voor de betreffende huurder, een ingrijpende gebeurtenis is voor de betrokken huurder. De verhuurder streeft er dan ook naar het gehele proces zo goed mogelijk te laten verlopen, daarbij tevens lettend op individuele situaties van huurders.

1. Verhuiskostenvergoeding per bewoonde woning

- a. Een verhuiskostenvergoeding is een tegemoetkoming in de kosten die huurders moeten maken bij sloop van de door hen gehuurde woning.
- b. Onder de hier bedoelde vergoeding vallende kosten worden verstaan kosten voor de herinrichting, verhuiskosten en alle overige kosten waarin deze regeling niet voorziet.
- c. Onder de verhuiskosten wordt ook verstaan aansluitkosten voor nutsbedrijven, telefoon, t.v. en radio. Tevens vallen hieronder de kosten van wand-, vloer- en raambekleding en kleine zelf aangebrachte voorzieningen.
- d. Vanaf 1 maart 2008 bedraagt de hoogte van de verhuiskostenvergoeding € 5.166,--. Voor de jaren daarna geldt de indexering zoals vastgesteld in punt Ad 1 / 2.
- e. Wanneer huurder kiest voor extra diensten op basis van een overeenkomst en geleverd door verhuurder, dan worden deze kosten verrekend met de te ontvangen verhuiskostenvergoeding. Te denken valt aan diensten zoals het toepassen van uitbreidingsopties bij een keuken en/of badkamer, het verhuizen en/of opslag van de inboedel enz..

2. Vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen

- a. Een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen wordt uitgekeerd 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 wordt 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 complete cv-installatie of enkel een cv-ketel;
 - dubbel glas;
 - spouwmuurisolatie;
 - dak- en vloerisolatie.
- c. Het geïnvesteerde bedrag moet door de huurder aantoonbaar en naar redelijkheid en billijkheid zijn.
- d. Bij de bepaling van het uit te keren bedrag wordt uitgegaan van een afschrijftijd van 10 jaar, waarvoor een jaarlijkse afschrijving geldt van 10%.
- e. Er wordt geen vergoeding verstrekt voor zaken die de huurder meeneemt of overdoet aan derden.

3. Toewijzing andere huurwoning

- a. De huurder van een te slopen woning krijgt van verhuurder een gelijkwaardig, of beter, alternatief aangeboden binnen de door verhuurder te ontwikkelen delen van De Bouwen. Kan hier niet aan worden voldaan dan wordt er een woning aangeboden in een ander wijk van Drachten. Verhuurder streeft ernaar om zo veel mogelijk de eerste (redelijke) voorkeur te honoreren, rekening houdend met de Beslisregels zoals verwoord in Ad 3.
- b. Indien huurder belangstelling heeft voor een bestaande woning buiten de te ontwikkelen delen van De Bouwen, dan geldt het Optiemodel.
- c. Het aantal te kiezen opties wordt uitgebreid naar maximaal 10 Opties, die passend zijn bij het moment van aanpak van de te slopen woning.
- d. Om aanspraak te kunnen maken op het Sociaal Pakket kan huurder de aanbieding van een andere woning, voortvloeiend uit de gekozen Opties, uitstellen tot het moment dat huurder een plan voor de te slopen woning krijgt voorgelegd, zonder zijn rechten op een andere woning te verliezen.

4. Toewijzing koop nieuwe woning c.q. kavel

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

5. Tijdelijke huisvesting

- a. Tijdelijke huisvesting (wisselwoning) kan van toepassing zijn. De verhuurder stelt hiervoor een, op sober afwerkingsniveau, gestoffeerde en behangen woning beschikbaar tegen de voor de huidige woning geldende huurprijs.
- b. Na oplevering van de nieuwbouwwoning en/of na ondertekening van het huurcontract en/of na het ondertekenen van de overdrachtsakte mag huurder de tijdelijke huisvesting nog maximaal negen dagen, waarvan minimaal twee weekenden, gebruiken. Na negen dagen betaalt huurder een vergoeding per dag, gebaseerd op de gebruikelijke huur van die woning.
- c. Huurder kan zelf voorzien in tijdelijke huisvesting en opslag van roerende en eventuele onroerende goederen. De verhuiskostenvergoeding wordt dan vermeerderd met een bedrag gelijk aan de laagste normhuur uit de Huursubsidietabel (voor het tijdvak 2008/ 2009 is dit een bedrag van € 192,82 per maand). De "huisvestingvergoeding" wordt berekend over de periode vanaf de oplevering van de te slopen woning tot de ingangsdatum van een huurovereenkomst van een andere huurwoning of het passeren van de overdrachtsakte van een koopwoning.

6. Dubbele huur

Indien huurder verhuist naar een andere bestaande woning van verhuurder wordt gedurende een periode van negen dagen, met ingang van het huurcontract van de andere woning, geen dubbele huur in rekening gebracht. Na deze periode dient huurder de gebruikelijke huur van beide woningen te voldoen. De verplichting tot huurbetaling voor de oude woning stopt bij oplevering van deze woning in goede staat aan verhuurder.

7. Aanvraag huursubsidie

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

8. Oplevering te slopen woning

- a. De huurder levert de woning en de tuin leeg op aan verhuurder. Verhuurder streeft er naar dat stoffering van de huurder door het uitvoerende sloopbedrijf wordt verwijderd. Dit geldt niet voor asbesthoudende vloerbedekking, deze dient door huurder verwijderd te worden.
- 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. Voor asbesthoudende vloerbedekking geldt het bepaalde in artikel 8.a..
- c. Bodemverontreiniging veroorzaakt onder verantwoordelijkheid van de zittende huurder is voor rekening van huurder.
- d. De verhuurder draagt zorg voor eventueel benodigde kapvergunningen en het kappen van bomen.

9. Meenemen voorzieningen

- a. Zelf aangebrachte voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een wasbak, wc, binnendeuren enz., mogen door de huurder worden meegenomen, voorzover dat geen gevaar oplevert met betrekking tot de bouwkundige staat. Een en ander in overleg en na toestemming van de verhuurder.
- b. Het is, in overleg en na toestemming van de verhuurder, huurder toegestaan voorzieningen behorend tot de woning mee te nemen, in beginsel tegen betaling van een redelijke vergoeding.

10. Opname meterstanden

- a. Op een daarvoor bestemd overzicht worden de meterstanden bij vertrek uit de te slopen woning door de vertrekkende huurder samen met verhuurder ingevuld. De vertrekkende huurder krijgt een overzicht en de huurder en verhuurder tekenen beide voor akkoord.
- b. Het bovenstaande is eveneens van toepassing bij aanvang van en bij vertrek uit de door verhuurder verzorgde tijdelijke huisvesting. Het verbruik van gas, water, elektra en gebruik kabel is voor rekening van huurder.

11. Onderhoud leegstaande woningen

Leegstaande woningen en de daarbij behorende tuinen en heggen worden door de verhuurder, voor zover mogelijk, uiterlijk in goede staat gehouden.

12. Aanpassingen voor gehandicapten

Bestaande aanpassingen ten behoeve van gehandicapten in het kader van de WVG/WMO worden in de nieuwe woning aangebracht zonder verdere kosten voor de huurder.

13. Draaiboek

Per plangebied wordt na overleg tussen verhuurder en HDB een draaiboek vastgesteld, waarin de detaillering van de gang van zaken staat beschreven.

14. Geldigheid Sociaal Pakket

Circa een jaar voorafgaand aan het moment van sloop van de woning zal verhuurder huurder informeren over de plannen voor de woning. Vanaf dit moment wordt het Sociaal Pakket van kracht.

Ad 1 / 2 Uitbetaling en indexering verhuiskostenvergoeding

- a. De helft van de verhuiskostenvergoeding, alsmede de eventuele toe te kennen vergoeding voor de zelf aangebrachte voorzieningen en de eventuele huisvestingvergoeding volgens artikel 5.c., wordt uitbetaald na ondertekening van het huurcontract of de overdrachtsakte van een andere huurwoning respectievelijk koopwoning.
De vergoedingen worden uitbetaald via een bank- of girorekening van huurder.
- b. De resterende helft van de verhuiskostenvergoeding, alsmede de eventuele toe te kennen vergoeding voor de zelf aangebrachte voorzieningen, wordt uitbetaald nadat huurder heeft voldaan aan zijn verplichtingen met betrekking tot de oplevering van zijn woning.
Wanneer huurder verhuist naar een andere woning dan een huur- of koopwoning van Accolade zal het gehele bedrag worden overgemaakt op het moment dat huurder aan zijn verplichtingen heeft voldaan met betrekking tot de oplevering van zijn huurwoning.
- c. De in artikel 1d. bedoelde vergoeding wordt jaarlijks aangepast op basis van de ontwikkeling van de door het CBS gepubliceerde "consumentenprijsindex alle huishoudens".

Ad 2 Benoeming onafhankelijk deskundige

De verhuurder benoemt na overleg met de HDB een onafhankelijk deskundige, die middels een taxatie een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen vaststelt. Dit wordt van kracht op het moment dat er geen overeenstemming is tussen huurder en verhuurder over de waarde van de zelf aangebrachte voorzieningen.

Ad 3 Beslisregels

Voor de situatie dat meerdere bewoners hun voorkeur hebben uitgesproken voor dezelfde woning, binnen het plangebied, dan gelden de Beslisregels, namelijk:

- huurders hebben voorrang op hun "eigen" plek;
- wanneer zij dat niet wensen dan hebben zij voorrang binnen hun "eigen" straat;
- wanneer zij dat niet wensen dan hebben zij voorrang binnen hun "eigen" deelgebied;
- wanneer zij dat niet wensen dan hebben zij voorrang binnen de overige door Accolade te ontwikkelen deelgebieden.

Wanneer de bovenstaande Beslisregels niet tot een oplossing leiden dan wordt vervolgens gekeken naar:

- aanpak: hoe eerder de woning aan de beurt is, hoe meer voorrang;
- type woning: bewoners uit een hoekwoning gaan voor op bewoners uit een tussenwoning;
- woonduur: de bewoner die het langst woont, is het eerst aan de beurt;
- bij onvoldoende onderscheid beslist Accolade.