

# Samenwerkingsovereenkomst tussen Woningstichting Wonen Noordwest Friesland en De Bewonersraad Friesland.

Ondergetekenden

**1. Woningstichting Wonen Noordwest Friesland, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuur**

hierna te noemen 'verhuurder'

en

**2. De Bewonersraad Friesland, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuur**

hierna te noemen 'de bewonersvereniging';

## IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- partijen een structureel overleg tussen verhuurder en de bewoners- (huurders)vertegenwoordiging wenselijk achten, mede in het licht van het Besluit Beheer Sociale Huursector en andere (toekomstige) wetgeving.
- de verhuurder en de bewonersvereniging afspraken wensen te maken over het betrekken van de bewonersvereniging bij het beleid en beheer van de verhuurder.
- de verhuurder en de bewonersvereniging zoveel mogelijk door samenwerking en overleg tot goede besluitvorming willen komen, gezamenlijk respectievelijk voor eigen kring.

## ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

### Algemene bepalingen

#### Artikel 1:

Verhuurder	:	<b>Definities</b> Woningstichting Wonen Noordwest Friesland.
Bewonersvereniging	:	De Bewonersraad Friesland.
Huurder	:	a. de huurder van een woongelegenheden van de verhuurder; b. de medehuurder in de zin van de artikelen 1623g en 1623h van het Burgerlijk Wetboek; c. de persoon, bedoeld in artikel 1623i, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek;
Bestuurlijk overleg	:	de als zodanig bijeengeroepen vergadering tussen de besturen van de bewonersvereniging en verhuurder;
Functionarissenoverleg	:	de als zodanig bij elkaar geroepen vergadering tussen functionarissen van de bewonersvereniging en de verhuurder.

## **Artikel 2:**

1. De bepalingen in deze overeenkomst hebben geen verandering tot gevolg voor de rechten en verplichtingen die voor de individuele huurder voortvloeien uit de huurovereenkomst.

## **Artikel 3: Erkenning en representativiteit**

1. Verhuurder erkent de bewonersvereniging zolang:
  - a. zij kan aantonen dat zij een representatief deel (25%) van de huurders van de verhuurder als direct / indirect betalend lid heeft geregistreerd;
  - b. het bestuur zorg draagt voor het direct of indirect vaststellen van de hoofduitgangspunten van het beleid door de huurders die lid zijn van de bewonersvereniging. Zij doet dit door de huurders op de hoogte te houden van haar activiteiten;
  - c. zij alle huurders van de woningen, waarvoor zij zegt de belangen te behartigen, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten.

## **Artikel 4: Bestuurlijk overleg**

1. Ten minste eenmaal per jaar vindt bestuurlijk overleg plaats tussen verhuurder en bewonersvereniging;
2. Dit bestuurlijk overleg wordt door de verhuurder of door de bewonersvereniging bijeengeroepen. Het verzoek dient, met opgave van de te behandelen onderwerpen, te worden gericht aan de verhuurder, respectievelijk de bewonersvereniging.
3. De verhuurder draagt zorg voor de benodigde vergaderfaciliteiten.
4. Partijen zorgen voor de benodigde informatie bij de door hen ingebrachte agendapunten.
5. De agenda wordt in gezamenlijk overleg opgesteld.
6. Hetgeen besproken en besloten is wordt schriftelijk vastgelegd. Het verslag wordt in de volgende vergadering vastgesteld.
7. De bewonersvereniging en de verhuurder kunnen zich laten vergezellen door een of meerdere adviseurs.

## **Artikel 5: Functionarissenoverleg**

1. Zo vaak als door partijen gewenst is, vindt overleg plaats tussen functionarissen van verhuurder en de bewonersvereniging.
2. In dit overleg komen uitsluitend zaken met een uitvoerend karakter aan de orde. Beide vertegenwoordigers kunnen onderwerpen verwijzen naar het bestuurlijk overleg.
3. Vooraf wordt geen formele agenda opgesteld.
4. Passend binnen de daartoe gemaakte afspraken binnen de eigen organisatie kunnen besluiten genomen worden.

## **Artikel 6: Informatie**

1. De verhuurder informeert de bewonersvereniging al dan niet op haar verzoek tijdig over het beleid van de verhuurder. De benodigde informatie wordt aan de bewonersvereniging ter beschikking gesteld.
2. De bewonersvereniging informeert de verhuurder over die zaken, waarvoor zij de publiciteit kiest (regionale/plaatselijke pers)
3. In de praktijk zal worden bepaald over welke onderwerpen met elkaar gesproken wordt. Zo nodig zal een onderwerpenlijst worden vastgesteld. Mogelijke onderwerpen staan in bijlage 1.

## **Artikel 7: Informatie en advies bij wijziging van bestaand beleid.**

1. De verhuurder informeert de bewonersvereniging tijdig, op eigen initiatief en kosteloos over voorgenomen wijzigingen in het door haar gevoerde beleid.
2. De verhuurder stelt de bewonersvereniging in de gelegenheid binnen een redelijke termijn overleg te voeren over de verstrekte informatie.

3. De bewonersvereniging kan:
  - a. de verhuurder schriftelijk mededelen dat zij wel of geen argumenten heeft tegen het voorgenomen besluit van de verhuurder;
  - b. de verhuurder mededelen dat de bewonersvereniging – eventueel na een bestuurlijk resp. functionarissenoverleg - een schriftelijk advies uitbrengt binnen vier weken;
4. De verhuurder geeft gemotiveerd de reden aan indien het advies van de bewonersvereniging geheel of gedeeltelijk niet wordt opgevolgd.

#### **Artikel 8: Algemeen adviesrecht**

1. De bewonersvereniging kan de verhuurder gevraagd en ongevraagd van advies dienen.
2. Een advies in de zin van lid 1 wordt schriftelijk gericht aan het bestuur van de verhuurder.
3. De verhuurder zal binnen 3 weken schriftelijk en gemotiveerd reageren op het advies.

#### **Artikel 9: Voordrachten**

1. De bewonersvereniging wordt in de gelegenheid gesteld een bindende voordracht te doen voor twee vrijkomende zetel(s) in de Raad van Commissarissen, dat bestemd is voor de vertegenwoordiger van de huurders. De kandidaat dient te voldoen aan de profielschets van de verhuurder voor leden van de Raad van Commissarissen.
2. De bewonersvereniging wordt in de gelegenheid gesteld een voordracht te doen voor en door de verhuurder aangewezen vrijkomende zetel(s) in de klachtencommissie.

#### **Artikel 10: Materiële ondersteuning**

1. Ten minste voor de aanvang van het komende jaar stelt de bewonersvereniging een begroting op die tijdig aan de verhuurder wordt toegestuurd.
2. Verhuurder stelt aan de bewonersvereniging ten behoeve van haar werkzaamheden een bedrag ter beschikking ter bestrijding van de kosten. De vastgestelde financiële regeling maakt onderdeel uit van deze overeenkomst en wordt als bijlage 2 aangehecht aan deze overeenkomst.
3. De bewonersvereniging stelt een eenvoudig jaarverslag op waarin de activiteiten en uitgaven worden opgenomen. Na afloop van het boekjaar wordt dit verslag aan de verhuurder verstrekt.

#### **Artikel 11: Overige afspraken**

1. In bijlage 3 aangehecht aan deze overeenkomst en onderdeel hiervan uit makend staan werkafspraken beschreven tussen de verhuurder en de bewonersvereniging.

#### **Artikel 12: Duur overeenkomst**

1. Deze overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd.
2. Indien de bewonersvereniging op 1 januari 2007 en daarna niet voldoet aan het gestelde in artikel 3 lid a kan elk der partijen deze samenwerkingsovereenkomst eenzijdig opzeggen met inachtneming van een termijn van één jaar.

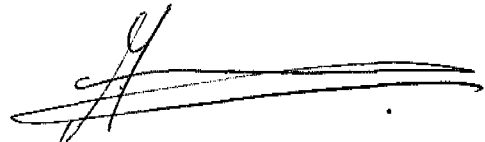
Aldus in tweevoud overeengekomen en opgemaakt te St. Annaparochie, d.d. 7 april 2005.

Woningstichting Wonen Noordwest Friesland,



M.C.G.M. Hagenaars,  
Directeur-bestuurder.

De Bewonersraad Friesland,



K. van der Veen,  
Directeur-bestuurder

*Originaal  
+ bv  
kopieën*

# **Sociaal pakket voor huurders**

Bij

Groot onderhoud

Renovatie

Verbetering

Woning

# Sociaal pakket voor huurders bij groot onderhoud, renovatie en/of verbetering woning.

De Bewonersraad Friesland, gevestigd te Leeuwarden, hierna te noemen De Bewonersraad, en Woningstichting Wonen Noordwest Friesland, gevestigd te St. Annaparochie, hierna te noemen verhuurder, komen het volgende overeen:

## 0. Algemeen

Verhuurder en De Bewonersraad Friesland zijn zich bewust van het feit dat de woningaanpassing en verbetering, met alle gevolgen voor de betreffende huurder, een ingrijpende gebeurtenis is voor de betrokken huurder. De verhuurder en De Bewonersraad Friesland streven er dan ook naar het gehele proces zo goed mogelijk te laten verlopen, daarbij tevens lettend op individuele situaties van huurders. Dit sociale pakket is niet van toepassing bij individuele woningverbetering op verzoek van de huurder.

## 1. Onkostenvergoeding per bewoonde woning

- a. Een onkostenvergoeding is een tegemoetkoming in de kosten die huurders moeten maken bij ingrijpende verbetering en/of aanpassing 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 bij lid b. van dit artikel bedoelde verhuiskosten wordt tevens verstaan aansluitkosten voor nutsbedrijven, telefoon, T.V. en radio. Eveneens vallen hieronder de kosten van wand-, vloer- en raambekleding en kleine zelf aangebrachte voorzieningen.
- d. Uitgaande van een ingrijpende verbetering en/of aanpassing waarbij in redelijkheid niet in de woning kan worden gewoond bedraagt de hoogte van de onkostenvergoeding voor het jaar **2006 € 5085**

Bij een minder ingrijpende verbetering en/of aanpassing van de woning, waarbij verbeteringen minimaal in drie vertrekken moet plaatsvinden waaronder de badkamer, toilet en keuken, en de bewoner in redelijkheid kan blijven wonen, wordt de onkosten vergoeding vooraf in overleg vastgesteld afhankelijk van de zwaarte van de ingreep met als minimum € 250 en een maximum van € 1020. Jaarlijks aan te passen per 1 januari met de consumentenprijsindex zoals vastgesteld in artikel ad 1/2.

- e. Wanneer huurder kiest voor extra diensten en/of aanpassingen, op basis van een overeenkomst, geleverd door verhuurder, dan worden deze kosten verrekend met de te ontvangen onkostenvergoeding. Te denken valt aan diensten zoals het toepassen van uitbreidingsopties bij een keuken en/of badkamer, het verhuizen en/of opslag van de inboedel et cetera.

## 2. Vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen

- a. Een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen die vanwege de verbetering en/of aanpassingen moeten verdwijnen 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 ondermeer 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.
  - dakramen of dakkapel
- 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 de afschrijftijd en vergoedingen die vooraf zijn overeengekomen.

- a. Er wordt geen vergoeding verstrekt voor zaken die de huurder meeneemt of overdoet aan derden.
- 3. 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 eigen gerenoveerde woning mag huurder de tijdelijke huisvesting nog maximaal 9 dagen, waarvan minimaal 2 weekenden, gebruiken. Na 9 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 onkostenvergoeding wordt dan vermeerderd met een bedrag gelijk aan de laagste normhuur uit de Huurtoeslagtabel  
Deze "huisvestingsvergoeding" wordt berekend over de periode vanaf de startdatum van de werkzaamheden tot aan de oplevering van de woning.
- 4. Dubbele huur**  
Er wordt geen dubbele huur in rekening gebracht bij de huurder die verhuist naar een andere huurwoning.
- 5. Administratiekosten**  
Er worden geen administratiekosten in rekening gebracht bij toewijzing van een andere woning.
- 6. Aanvraag huurtoeslag**  
Huurders krijgen van de verhuurder, indien nodig, ondersteuning bij een aanvraag en/of aanpassing van huurtoeslag.
- 7. Oplevering te verbeteren woning**
- a. Huurder levert de te verbeteren woning (of vertrekken) leeg en vrij van zelf aangebrachte voorzieningen aan verhuurder op, indien dit voor de verbetering van de woning noodzakelijk is.
- b. Indien door huidige huurder aangebrachte voorzieningen asbesthoudend zijn, dan moet dit gemeld worden bij verhuurder. De verwijdering van deze voorzieningen zal op kosten van huurder plaatsvinden. Asbesthoudende materialen die al in de woning waren bij het aanvaarden van de woning zullen op kosten van de verhuurder verwijderd worden.
- c. Bodemverontreiniging veroorzaakt onder verantwoordelijkheid van huurder is voor rekening van huurder.
- d. Huurder verwijdert, indien nodig, beplanting in de tuin. De verhuurder draagt zorg voor eventueel benodigde kapvergunningen en het kappen van bomen.
- 8. Meenemen voorzieningen**
- a. Zelf aangebrachte voorzieningen, zo als 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 na overleg met toestemming van de verhuurder, huurder toegestaan voorzieningen behorend tot de woning mee te nemen, in beginsel tegen betaling van een redelijke vergoeding.
- 9. Opname meterstanden**
- a. Op een daarvoor bestemd overzicht worden de meterstanden bij vertrek uit de te verbeteren woning en bij oplevering van de woning door de verhuurder ingevuld. De huurder krijgt een overzicht en de huurder en verhuurder tekenen beide voor akkoord. Huurder ontvangt van verhuurder een vergoeding voor het verbruik van gas, water en elektra.
- b. Het bovenstaande is eveneens van toepassing bij aanvang van en bij vertrek uit de tijdelijke huisvesting. Het verbruik van gas, water, elektra en gebruik kabel wordt huurder in rekening gebracht.

**10. Onderhoud van tijdelijk leegstaande woningen t.b.v verbetering**

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

**11. Aanpassingen voor gehandicapten**

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

**12. Draalboek**

Per plangebied wordt na overleg tussen verhuurder en De Bewonersraad Friesland een draalboek vastgesteld, waarin de detaillering van de gang van zaken staat beschreven.

**13. Geldigheid Sociaal Pakket**

Na projectfase drie (gesprekken) van het protocol herstructurering gaat de geldigheid van de sociale pakketten in. Voor de huurder die niet tot een akkoord komt met de verhuurder en waardoor de verhuurder zijn plannen aanpast geldt geen recht op de sociale pakketten.

**Ad 1/2 Uitbetaling en indexering onkostenvergoeding**

De onkostenvergoedingen volgens artikel 1D als mede de eventuele toe te kennen vergoeding voor de zelf aangebrachte voorzieningen volgens artikel 2 en de eventuele huisvestingsvergoeding volgens artikel 3 worden uitbetaald:

- a. Na dat de verbeterde woning is opgeleverd.
- b. Indien huurder vertrekt naar een andere woning of tijdelijke wisselwoning wordt 50% van de standaardvergoeding uitbetaald na ondertekening van het nieuwe contract.  
Na inlevering van de sleutels van de huidige woning of de wisselwoning wordt het restant uitbetaald.
- c. De in artikel 1d. bedoelde vergoeding wordt jaarlijks aangepast op basis van de ontwikkeling van de door het CBS gepubliceerde "consumentenprijsindex alle huishoudens".
- d. De vergoedingen worden binnen 14 dagen uitbetaald via een bank- of girorekening.

**Ad 2 Benoeming onafhankelijk deskundige**

De verhuurder benoemt na overleg met De Bewonersraad Friesland een onafhankelijke 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.

St. Annaparochie 12 juni 2006

Woningstichting Wonen Noordwest Friesland  
Namens deze,



M.C.G.M. Hagenaaars

De Bewonersraad Friesland  
Namens deze,



K. van der Veen

*Original  
H. van Kesteren*

# **Sociaal pakket voor huurders**

Bij

Sloop

Van hun

Huurwoning



# Sociaal pakket voor huurders bij sloop van hun huurwoning.

De Bewonersraad Friesland, gevestigd te Leeuwarden hierna te noemen De Bewonersraad, en Woningstichting Wonen Noordwest Friesland, gevestigd te St. Annaparochie, hierna te noemen verhuurder, komen het volgende overeen:

## 0. Algemeen

Verhuurder en De Bewonersraad Friesland zijn zich bewust van het feit dat sloop, en alle gevolgen voor de betreffende huurder, een ingrijpende gebeurtenis is voor de betrokken huurder. De verhuurder en De Bewonersraad Friesland streven 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 een 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 bij lid b van dit artikel bedoelde verhuiskosten wordt tevens verstaan tuinaanleg, aansluitkosten voor nutsbedrijven, telefoon, t.v. en radio. Tevens vallen hieronder de kosten van wand-, vloer- en raambekleding en kleine zelf aangebrachte voorzieningen.
- d. De hoogte van de verhuiskostenvergoeding bedraagt € 5.085 (prijspeil 2006) voor een zelfstandige woning. 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 verhuizen en/of opslag van de inboedel, uitbreidingsopties in een keuken en/of badkamer van een nieuw aanvaarde woning, enz..

## 2. Vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen

- a. Een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen wordt alleen 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 ondermeer 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;
  - dakramen of dakkapel;
- 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 de afschrijftijd en vergoedingen die vooraf zijn overeengekomen.
- e. Er wordt geen vergoeding verstrekt voor zaken die de huurder voorafgaand aan de sloop meeneemt of overdoet aan derden.

## 3. Voorrang bij toewijzing andere huurwoning

- a. De huurder van een te slopen woning krijgt van de verhuurder een gelijkwaardige, of beter, alternatief aangeboden en heeft voorrang bij toewijzing.

#### **4. Voorrang bij huur en/of koop nieuwe woning c.q. kavel**

De vertrekkende huurder krijgt voorrang bij huur en/of 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 nieuwe woning en na ondertekening van het huurcontract en/ of de overdrachtsakte mag huurder de tijdelijke huisvesting nog maximaal 9 dagen, waarvan minimaal 2 weekenden, gebruiken. Na 9 dagen betaalt huurder een vergoeding per dag, gebaseerd op de gebruikelijke huur van die woning.
- c. Huurder kan besluiten zelf te 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 Huurtoeslagtabel. De "huisvestingvergoeding" wordt berekend over de periode vanaf de oplevering van de te slopen woning tot de ingangsdatum van een huurovereenkomst voor een andere huurwoning of het passeren van de overdrachtsakte voor een koopwoning.

#### **6. Dubbele huur**

Er wordt geen dubbele huur in rekening gebracht bij de huurder die verhuist naar een andere huurwoning.

#### **7. Administratiekosten**

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

#### **8. Aanvraag huurtoeslag**

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

#### **9. Oplevering te slopen woning**

- a. De huurder levert de woning leeg op aan verhuurder.
- b. Indien door huidige huurder aangebrachte voorzieningen asbesthoudend zijn, dan moet dit gemeld worden bij verhuurder. De verwijdering van deze voorzieningen zal op kosten van huurder plaatsvinden. Asbesthoudende materialen die al in de woning waren bij het aanvaarden van de woning zullen op kosten van de verhuurder verwijderd worden.
- 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.

#### **10. 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.

#### **11. 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. Huurder dient zelf te zorgen voor opzeggingen bij de desbetreffende energiebedrijven.

- 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.

#### **12. Onderhoud leegstaande woningen**

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

#### **13. Aanpassingen voor gehandicapten**

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

#### **14. Draaiboek**

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

#### **15. Geldigheid Sociaal Pakket**

Na projectfase drie (gesprekken) van het protocol herstructurering gaat de geldigheid van de sociale pakketten in. Voor de huurder die niet tot een akkoord komt met de verhuurder en waardoor de verhuurder zijn plannen aanpast geldt geen recht op de sociale pakketten.

#### **Ad 1 / 2 Uitbetaling en indexering verhuiskostenvergoeding**

De verhuiskostenvergoeding, volgens artikel 1d evenals de eventuele toe te kennen vergoeding voor de zelf aangebrachte voorzieningen volgens artikel 2 en de eventuele huisvestingsvergoeding volgens artikel 5c wordt uitbetaald:

- a. Na ondertekening van het huurcontract of de overdrachtsakte van een andere huur- respectievelijk koopwoning 50% van de verhuiskostenvergoeding.
- b. Het restant van de verhuiskostenvergoeding, evenals de eventuele toe te kennen vergoeding voor de zelf aangebrachte voorzieningen en de huisvestingsvergoeding, wordt uitbetaald nadat huurder heeft voldaan aan zijn verplichtingen met betrekking tot de oplevering van zijn te slopen woning.
- c. De in artikel 1d. bedoelde vergoeding wordt jaarlijks aangepast op basis van de ontwikkeling van de door het CBS gepubliceerde "consumentenprijsindex alle huishoudens".
- d. De vergoedingen worden binnen 14 dagen uitbetaald via een bank- of girorekening van huurder.

#### **Ad 2 Benoeming onafhankelijk deskundige**

De verhuurder benoemt na overleg met de De Bewonersraad een onafhankelijke 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.

St. Annaparochie 12 juni 2006

Woningstichting Wonen Noordwest Friesland  
Namens deze,

  
M.C.G.M. Hagenaars

De Bewonersraad Friesland  
Namens deze,

  
K. van der Veen

*Origineel  
Hv bijlagen*

**Protocol**  
**Bij**  
**Herstructurering**

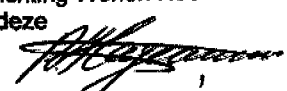
# Protocol bij herstructurering (sloop, renovatie en verkoop van huurwoningen) afgesproken tussen Woningstichting Wonen Noordwest Friesland en De Bewonersraad Friesland.

1. Inleidende fase:
  - verhuurder ontwikkelt plannen voor een bepaald gebied en geeft aan;
  - wat in grote lijnen de gedachten zijn
  - hoe worden de bewoners bij de plannen betrokken
  - wat zijn de gevolgen voor de bewoners
  - de rol van De Bewonersraad Friesland
  - de te hanteren sociale pakketten
  - de rol van de gemeente / werkwijze richting bewoners (gemeenteavond)
  
2. Projectfase 1
  - verhuurder nodigt bewoners uit
  - presenteren visie / voornemens
  - presentatie rol De Bewonersraad
  - de te gebruiken sociale pakketten voor sloop / renovatie
  - nader ingaan op de mogelijkheden voor bewoners
  - reacties inventariseren van de bewoners middels schriftelijke enquête door verhuurder ( opgesteld in overleg met De Bewonersraad )
  - instellen van een bewonerscommissie door De Bewonersraad
  
3. Projectfase 2
  - verhuurder nodigt bewoners uit
  - presenteren uitgewerkte plannen aan de hand van de enquête uitslag fase 1
  - reacties inventariseren van de bewoners middels schriftelijke enquête door verhuurder ( opgesteld in overleg met De Bewonersraad )
  - instellen van een bewonerscommissie door De Bewonersraad
  
4. Projectfase 3
  - verhuurder nodigt bewoners uit
  - presenteren definitieve plannen waarin opgenomen o.a renovatieplannen – huurprijzen – kooprijzen – verbeteringsprijzen – voorrangregelingen -
  - uitleg werkwijze verhuurder richting individuele bewoners
  - reacties op het plan inventariseren
  - eventueel bijstellen van de plannen
  - instellen van een bewonerscommissie door De Bewonersraad
  - bij een positieve uitslag fase 3 worden de sociale pakketten van kracht verhuurder deelt dit schriftelijk aan de bewoners mede.
  - vanaf dit moment worden de woningen verhuurd voor bepaalde tijd
  
5. Gesprekken
  - verhuurder houdt met alle betrokkenen individuele gesprekken en legt de gemaakte afspraken schriftelijk vast.
  - De Bewonersraad is op verzoek van bewoners aanwezig bij bovengenoemde gesprekken.
  - uitslagen van de individuele gesprekken worden anoniem ter beschikking gesteld aan De Bewonersraad Friesland
  
6. Adviesaanvraag
  - verhuurder vraagt De Bewonersraad Friesland formeel advies.
  - De Bewonersraad verstrekt formeel advies aan de Woningstichting aan de hand van de enquête uitslagen en de gevoerde gesprekken.
  
7. Start uitvoering
  - na een positief advies van De Bewonersraad Friesland en de goedkeuring van het bestuur van de verhuurder wordt gestart met het project.
  - starten met verhuizingen en uitvoeren van de gemaakte afspraken.
  - De Bewonersraad ondersteunt de bewoners individueel
  - De Bewonersraad ondersteunt de bewonerscommissie
  - verhuurder houdt De Bewonersraad op de hoogte van de voortgang en voert naar behoefte overleg met de bewonerscommissie.

Bij een kleinschalig karakter van de voorgenomen herstructureringsplannen wordt per project afgesproken welke fasen van dit protocol worden ingezet.

St. Annaparochie 12 juni 2006

Woningstichting Wonen Noordwest Friesland  
Namens deze

  
M.C.G.M. Hagenaars

De Bewonersraad Friesland  
Namens deze

  
K. van der Veen

Original + 60  
revisies

## **Overlast procedure**

**Wst. Wonen Noordwest Friesland**

# Overlast procedure Woningstichting Wonen Noordwest Friesland.

	<u>ACTIE</u>	<u>TIJD</u>
<b>① Telefonische klacht / klacht via bezoek</b> Klager dient eerst persoonlijk contact op te nemen met overlastveroorzaker. ➤ Heeft dit contact geleid tot een positief resultaat?	JA geen verdere actie NEE ga naar ②	week 1
<b>② Schriftelijke klacht</b> Klager wordt verzocht schriftelijk een klacht in te dienen ➤ Heeft klager schriftelijk een klacht ingediend?	NEE geen verdere actie JA ga naar ③	week 1
<b>③ Anonieme klacht <sup>1</sup></b> ➤ Betreft het een anonieme klacht?	JA geen verdere actie NEE ga naar ④	week 1
<b>④ Klacht op persoonlijke titel</b> ➤ Is de klacht ingediend op persoonlijke titel?	NEE melden bij klager dat klacht op persoonlijke titel moet, <i>of mede</i> ondertekend wordt door andere klagers. JA ga naar ⑤	week 1 week 2
<b>⑤ Onderzoek door de Woningstichting</b> Er volgt een gesprek met de klager, dan volgt een gesprek met de overlastveroorzaker of een andere instantie (bv. sociale teams) wordt ingeschakeld.		
<b>⑥ Ernstige overlast</b> ➤ Is er sprake van ernstige overlast volgens vaststelling van Woningstichting Wonen NwFriesland en duurt deze voort?	NEE alleen adviseren JA ga naar ⑦	week 3
<b>⑦ Sommatie</b> De overlastveroorzaker wordt schriftelijk door de Woningstichting gesommeerd de overlast te stoppen, waarbij wordt gerefereerd aan afspraken die in gesprekken zijn gemaakt. De klager kan worden verzocht een logboek bij te houden van de overlast. ➤ Heeft het schriftelijk sommeren tot resultaat dat de overlast is gestopt?	JA geen verdere actie NEE ga naar ⑧	week 4
<b>⑧ Bewijsmateriaal</b> ➤ Is er vervolgens, eventueel in samenwerking met de klager, voldoende bewijsmateriaal verzameld in het nadeel van de overlastveroorzaker?	NEE kenbaar maken aan de klager en geen verdere actie JA ga naar ⑨	week 6
<b>⑨ Kantonrechter</b> De overlastveroorzaker wordt gedagvaard en de kantonrechter wordt verzocht de huurovereenkomst te ontbinden.		week 7

**N.B.** De klager(s) word(en)t door de Woningstichting tijdens de procedure geïnformeerd over de voortgang van de behandeling van zijn/haar klacht(en). Dit gebeurt bij voorkeur schriftelijk maar kan ook mondeling dit ter beoordeling van de betreffende functionaris.

<sup>1</sup> Een anonieme klacht zal niet worden behandeld. De enige uitzondering hierop is wanneer er sprake is van zeer ernstige overlast en de veroorzaker hiervan bekend staat als iemand die mogelijk geweld gebruikt.

St. Annaparochie 12 juni 2006

Woningstichting Wonen Noordwest Friesland  
Namens deze

M.C.G.M. Hagenaars

De Bewonersraad Friesland  
Namens deze

K. van der Veen

## SCHADEVERGOEDING BIJ ONDERHOUD

### A Zwamvorming in de vloer

#### Bij zwamvorming kunnen de volgende kosten ontstaan:

1. inboedel verwijderen en evt. tijdelijk opslaan in een beschikbaar gestelde container.
2. tijdelijke huisvesting (Zie toelichting).
3. Schilderwerk/sauswerk/behangwerk gerepareerde onderdelen
4. vloerbedekking, laminaat en parket

#### Vergoeding:

- Ad 1. Wordt door ons geregeld in overleg met de huurder
- Ad 2. In overleg met de huurder bepalen. Kosten worden volledig vergoed.
- Ad 3. Wordt door Wonen Noordwest Friesland (WNF) uitgevoerd. De vervangen/gerepareerde onderdelen worden overeenkomstig bestaande kleuren in overleg met huurder hersteld
- Ad 4. De vergoeding is afhankelijk van de dagwaarde van de vloerbedekking, parket of laminaat. Vergoeding vindt plaats op basis van vergelijkbare kwaliteit. Bij parket of laminaat wordt alleen de levering vergoed. Parket of laminaat wordt, als hergebruik mogelijk is, opnieuw gelegd door de huurder. Alle bij te leveren materialen worden in dat geval door WNF vergoed. (zie toelichting)

#### Voorbeeld vergoeding vloerbedekking:

##### Gegevens:

Leeftijd: 5 jaar

Kosten nieuw: € 500

Afschrijving volgens tabel 12,5 jaar

**Vergoeding:  $(12,5-5)/12,5 \times € 500 = € 300$ .**

### B. Schade door lekkages

1. Schades aan de inboedel die zijn ontstaan door lekkages van daken of waterleiding ed. worden in principe gedekt door de inboedelverzekering van de huurder. De huurder zal deze schade dus altijd bij de eigen verzekering moeten melden.
2. Als de schade niet ontstaan is door schuld van de huurder of als WNF in gebreke zijn gebleven doordat we het probleem niet adequaat opgelost hebben zijn we echter wel aansprakelijk voor de gemaakte kosten. Dat is ook het geval als het gaat om achterstallig onderhoud. In dat geval zal de huurder of de verzekeringsmaatschappij van de huurder ons aansprakelijk stellen. De huurder krijgt dan een vergoeding op basis van de afschrijvingstabel
3. Schade die niet veroorzaakt is door de huurder en t.g.v. de lekkage is ontstaan aan behangwerk, schilder en sauswerk, wordt door Wonen Noordwest Friesland (WNF) vergoed. Sauswerk wordt uitgevoerd door WNF. De vervangen/gerepareerde onderdelen worden overeenkomstig bestaande kleuren in overleg met huurder hersteld. Voor behang krijgt de huurder een maximale vergoeding van € 15,00 per rol. Indien nodig wordt het behang voor de gehele ruimte vergoed.

### C. Schade door vochtproblemen

1. Schade aan de inboedel welke ontstaat door vochtproblemen ontstaat vaak door onvoldoende ventilatie of bijvoorbeeld door optrekkend vocht in de muren.
2. Als de schade niet ontstaan is door schuld van de huurder (bijvoorbeeld: aantoonbaar onvoldoende ventileren), is WNF aansprakelijk voor de kosten.
3. Schade die niet veroorzaakt is door de huurder en t.g.v. de problemen is ontstaan aan behangwerk, schilder en sauswerk, wordt door WNF vergoed. Sauswerk wordt uitgevoerd



door WNF. De vervangen/gerepareerde onderdelen worden overeenkomstig bestaande kleuren in overleg met huurder hersteld. Voor behang krijgt de huurder een maximale vergoeding van € 15,00 per rol. Indien nodig wordt het behang voor de gehele ruimte vergoed.

4. De overige schade aan de inboedel wordt vergoed op basis van de afschrijvingstabel (bijlage 1)

**D. Kosten energieverbruik i.v.m. tekortkoming aan installaties**

1. Wonen Noordwest Friesland krijgt soms claims omdat de huurder bijvoorbeeld meer gas verbruikt heeft vanwege tekortkomingen aan installaties. De claims hebben vaak betrekking op gaslekkages of het verslechterde rendement van cv-ketels. In principe geldt hier dat als we adequaat reageren op het reparatieverzoek van de huurder dat we geen schadevergoeding voor extra gasverbruik uitkeren. Indien we "in gebreke blijven" lijkt mij een reële vergoeding van het extra verbruik vanaf het moment van melding door de huurder op zijn plaats. De vergoeding wordt op basis van het in die periode geldende variabele gedeelte van de gasprijs bepaald, waarbij door de huurder het extra verbruik aannemelijk moet worden gemaakt aan de hand van vergelijk met het normale verbruik. Dezelfde regeling geldt ook bij bijvoorbeeld lekkages van de waterleiding.

**E. Overige schades door onzorgvuldige uitvoering onderhoud**

1. Als er schade ontstaat doordat reparaties of onderhoud onzorgvuldig uitgevoerd is, wordt de schade vergoed op basis van de afschrijvingstabel (bijlage 1). Voorbeeld: een bovenkastje met inhoud valt van de muur doordat het onzorgvuldig bevestigd is.

**F. Schade aan auto huurder ontstaan door vallende stenen / dakpannen / bomen**

1. Schade ontstaan aan een auto van de huurder door vallende stenen / schilfers uit de gevel, dakpannen en/of bomen bij storm ed. moet door de huurder worden gemeld bij hun eigen verzekeringsmaatschappij. De verzekeringsmaatschappij verhaalt de schade eventueel op ons.

**Afschrijvingstermijnen inboedel**

no	Omschrijving	jaren
1	beddengoed (dekbedden, dekens, matrassen)	10
2	Camera	7
3	Computerapparatuur, telefoon, modem	5
4	elektrische apparatuur (audio, lampen)	8
5	fietsen, gereedschappen	10
6	gordijnen (overgordijnen, vitrage, luxaflex)	10
7	huishoudelijke apparatuur (mixer, koffiezetapparaat enz.)	10
8	kleding dagelijks (jas, blouse, broek, schoenen enz)	3
9	kleding overig (kostuum, mantelpak ed.)	5
10	linnengoed (handdoeken, theedoeken, lakens enz.)	5
11	Meubels	15
12	servies (bestek, borden, kookpannenenz.)	12,5
13	vloerbedekking (vloerbedekking, parket, laminaat enz.)	12,5
14	zonneschermen, markiezen	12,5

## Toelichting regeling:

### **Ad A.**

Zwamvorming in de vloer ontstaat vaak door onvoldoende ventilatie onder de vloer. Wanneer dit geconstateerd wordt door de huurder is kwaad vaak al geschied en moet de vloer volledig worden vervangen. In het geval van zwam is de huurder nooit iets te verwijten, tenzij de huurder bijvoorbeeld de ventilatieopeningen van de kruipruimte heeft dichtgezet. Dit is echter moeilijk te bewijzen.

Voor wat betreft de huisvesting wordt in overleg met de huurder meestal een oplossing gevonden d.m.v. gefaseerde aanpak. WNF voert dan eerst de achterkamer uit en daarna de voorkamer.

Parket of laminaat is in vrijwel alle gevallen een artikel wat door de huurder is aangebracht. Daarom vergoeden we alleen de materiaalkosten op basis van de afschrijvingslijst.

### **Ad. B**

Vrijwel iedere huurder heeft een uitgebreide inboedelverzekering afgesloten, waar deze schade door lekkage onder valt. Als een huurder hiervoor niet uitgebreide dekking heeft, dan is dit risico bewust genomen. Als ons in dit geval niets te verwijten valt, vergoedt WNF niets.

### **Ad. C**

WNF hecht veel waarde aan de veiligheid van de technische installaties in de woningen. Eens per 10 jaar vindt er een veiligheidskeuring van gas- en elektra-installaties in de woning plaats. De cv-ketels worden 1x per 2 jaar (HR toestellen) of 1x per 18 maanden (overige toestellen) gecontroleerd en gereinigd. Het kan echter voorkomen dat de installatie op moeilijk controleerbare plaatsen gebreken gaat vertonen. Gevolg hiervan kan bijvoorbeeld een gaslekkage zijn of een verminderd rendement van de cv ketel. Gaslekkage wordt na de melding van de huurder direct dezelfde dag opgelost. CV ketels worden zo spoedig mogelijk onderzocht op het juiste rendement indien hier naar aanleiding van het gasverbruik reden toe is. Bij een onderzoek van het extra verbruik wordt er rekening gehouden met foutieve opgave van de meterstanden in het verleden: WNF heeft al enkele malen een claim gehad waar het gasverbruik in een voorliggende periode extreem laag was en de periode daarna extreem hoog. Dit kan liggen aan het abusievelijk foutief opgeven van de standen.