



Sociaal statuut bij sloop en renovatie 2019–2020

Versie: definitief/ 31 oktober 2019





Sociaal statuut bij sloop en renovatie

Zuidbroek, 31 oktober 2019
Status: definitief

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1. Definities	5
2. Algemeen	7
3. Sloop	9
4. Renovatie	16
5. Zelf aangebrachte voorzieningen	20
6. Dienstverlening aan huurders	21
7. Beheer en leefbaarheid	22
8. Klachten en geschillen	24
9. Hardheidsclausule	24
10. Evaluatie	25
Addendum versterking batch 1588	26



Inleiding

Dit sociaal statuut is een overeenkomst die Groninger Huis hanteert als uitgangspunt voor de regeling van de rechten van individuele huurders bij sloop van woningen en (ingrijpende) renovatie. Dit sociaal statuut is tot stand gekomen na overleg met de HAG en met medeneming van het advies van de HAG. Eventuele wijzigingen van dit statuut kunnen alleen in overeenstemming tussen Groninger Huis en de HAG plaatsvinden.

Groninger Huis is continu bezig met het verbeteren van haar woningvoorraad. Niet alleen moeten alle woningen voldoen aan de eisen van deze tijd, ook streeft Groninger Huis naar een woningvoorraad die ook in de toekomst aansluit op de vraag. Daarvoor is het vernieuwen en soms ook slopen van woningen nodig. Dat laatste meestal in combinatie met nieuwbouw, maar door de krimppoging niet altijd.

Sloop is zeer ingrijpend voor de huurders van wie de woningen worden gesloopt en roept vragen op en brengt onzekerheid met zich mee. Om vooraf zoveel mogelijk helderheid te bieden, beschrijft dit sociaal statuut alle zaken die in een slooptraject en een renovatietraject aan de orde komen en voor huurders belangrijk zijn. Het beschrijft de rechten en plichten van de huurders en van Groninger Huis. Zo zijn in dit sociaal statuut de financiële vergoedingen, diensten en rechten voor begeleiding geregeld voor de huurders van wie de woning wordt gesloopt of gerenoveerd.

1. Definities

Wijkvernieuwingsplan

Het geheel van samenhangende inspanningen op het gebied van leefbaarheid, verbetering en/of vernieuwing van de woningen.

Sloop

Sloop betekent het geheel afbreken van de woning.

Dringende werkzaamheden

Dringende werkzaamheden zijn werkzaamheden die niet tot na het einde van de huurtermijn kunnen worden uitgesteld of, anders gezegd, werkzaamheden die bij uitstel tot extra kosten of tot schade of nadeel zouden kunnen leiden. Het verrichten van werkzaamheden in het kader van het aardbevingsbestendig maken van woningen zoals versterking (op basis van de NPR) worden ook als dringende werkzaamheid aangemerkt. De dringendheid is niet beperkt tot een bouwkundige noodzaak.

Renovatie

Er is sprake van renovatie als de aangebrachte voorzieningen tot meer huurgenot leiden en de plaats, de functie en de omvang van het gehuurde gelijk blijven. Dit zijn:

- voorzieningen die voor het aanbrengen niet aanwezig waren;
- voorzieningen die wel aanwezig waren, maar zijn uitgebreid en/of aangepast aan de huidige maatstaven, bijvoorbeeld elektrische installaties;
- luxe voorzieningen.

NB: Hieronder vallen niet de voorzieningen die worden getroffen om een gebrek op te heffen.

Ingrijpende renovatie

Een ingrijpende renovatie is een renovatie die niet tijdens de bewoning kan worden uitgevoerd. De huurder kan voor langere tijd geen gebruik maken van douche/toilet en keuken. Als de woning ingrijpend wordt verbeterd en/of samengevoegd en de huurder om die reden de woning (tijdelijk) moet verlaten, komt de huurder in aanmerking voor een eenmalige verhuiskostenvergoeding.



Huurovereenkomst

Een overeenkomst betreffende (on)zelfstandige woonruimte aangaan tussen huurder en verhuurder.

Tijdelijke verhuur

Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd aangegaan op basis van de Leegstandwet of het tijdelijk huurcontract voor wisselwoningen.

Huurder

Een natuurlijke persoon met wie de huurovereenkomst is gesloten.

Verhuurder

De instelling die als verhuurder optreedt. In dit geval Woonstichting Groninger Huis, hierna te noemen Groninger Huis.

Huurdersorganisatie

De Huurders Advies Groep, hierna te noemen HAG, die de belangen van de huurders van Groninger Huis behartigt.

Peildatum

Dit is de datum waarop dit sociaal statuut voor een project in werking treedt. De peildatum wordt vastgesteld door de verhuurder, na overleg met de HAG. Dit is tevens de datum met ingang waarvan de huurders gebruik kunnen maken van de rechten en plichten die staan beschreven in dit sociaal statuut.

Wisselwoning

Een woning die tijdelijk beschikbaar wordt gesteld door Groninger Huis voor een huurder die vanwege sloop of ingrijpende renovatie zijn woning tijdelijk moet verlaten.

Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV)

Verandering aanbracht door zelf te klussen aan de huurwoning.

Sloopaanzegging

De brief die de huurder krijgt met daarin het besluit van Groninger Huis dat de woning wordt gesloopt met de peildatum.

Sloopbesluit

Het intern besluitdocument bij Groninger Huis om te komen tot een definitief sloopbesluit.

Zelfstandige woonruimte

Onder zelfstandige woningruimte wordt verstaan de woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning. Alles wat niet valt onder een zelfstandige woning is een onzelfstandige woning.

Wet- en regelgeving

De regels in dit sociaal statuut zijn aanvullend of overeenstemmend met de bestaande wet- en regelgeving. Naast dit sociaal statuut blijven vanzelfsprekend alle wettelijke rechten en plichten van kracht. In dit sociaal statuut staan met name zaken die de verhuurder aanvullend op de wettelijke bepalingen wil regelen.

Passende woning

Dit is een woning waarvan de grootte past bij het aantal personen van het huishouden, het type bij de leefomstandigheden van het huishouden en waarvan de huur passend is bij het inkomen van het huishouden volgens de passendheidstoets.

2. Algemeen

2.1 Vaststelling

Het sociaal statuut treedt in werking op 1 december 2019 en is vastgesteld door Groninger Huis op basis van het advies van de HAG.

2.2 Duur van de overeenkomst

Het sociaal statuut geldt in beginsel voor onbepaalde tijd. Tot uiterlijk 1 december van ieder volgend jaar kan Groninger Huis of de HAG op- en/of aanmerkingen inbrengen die na overleg met de andere partij kunnen leiden tot wijziging van het sociaal statuut.



Het sociaal statuut is van toepassing vanaf de peildatum en loopt door tot het project (sloop en nieuwbouw of renovatie) is afgerond.

2.3 Toepassing

Het sociaal statuut is van toepassing op woningen binnen het vernieuwingsgebied of projecten waarbij sloop, (ingrijpende) renovatie of een combinatie van deze maatregelen wordt uitgevoerd. Het sociaal statuut is van toepassing op natuurlijke personen. Indien de huurder van de woning geen natuurlijk persoon is, maar een rechtspersoon dan kan de rechtspersoon in aanmerking komen voor de vergoeding, mits deze wordt aangewend ten behoeve van de natuurlijke persoon die de woning bewoont. De instelling legt hierover verantwoording af aan Groninger Huis en aan de natuurlijke persoon aan wie de vergoeding is besteed.

2.4 Werkingsgebied

Het sociaal statuut is van toepassing op huurders die:

- een huurcontract hebben voor onbepaalde tijd en
- bij de gemeente op hetzelfde adres staan ingeschreven en
- feitelijk in de woning woonachtig zijn.

2.5 Nadere afspraken

De bepalingen uit dit sociaal statuut kunnen niet voorzien in de specifieke omstandigheden van elk project en elke individuele situatie. Daarom regelt dit sociaal statuut alles op hoofdlijnen. Bij elk project worden huisbezoeken afgelegd en nadere afspraken per project of in sommige gevallen met individuele huurders gemaakt. In sommige situaties is maatwerk mogelijk als aanvulling op dit sociaal statuut.

2.6 Evaluatie

Per project wordt het sociaal statuut geëvalueerd door Groninger Huis en HAG. Groninger Huis neemt hiertoe binnen vier weken na afloop van het project het initiatief.

3. Sloop

3.1 Werkwijze en communicatie

3.1.1 Het betrekken van huurders

Voor het slagen van sloopplannen is de betrokkenheid van onze huurders erg belangrijk. Per specifiek project bekijkt Groninger Huis hoe de huurders worden betrokken bij de voorbereiding en uitvoering ervan. Eventueel maken we gebruik van extra middelen, zoals advies van een deskundige, een onderzoek of een enquête. Deze middelen zijn dan een aanvulling op bestaande regelingen en voorzieningen.

Bij het verstrekken van informatie aan huurders wordt maatwerk geleverd. Dat wil zeggen dat voor iedere fase wordt bepaald op welke manier de huurders geïnformeerd worden. Groninger Huis maakt per project een communicatieplan waarin is vastgelegd op welke wijze er informatie wordt verstrekt, welke communicatiemiddelen worden gebruikt (schriftelijk, informatiebijeenkomsten e.d.), het moment waarop de informatie wordt gegeven en welke informatie.

3.1.2 Sloopbesluit

Nadat Groninger Huis het besluit tot sloop of renovatie heeft genomen, worden de huurders schriftelijk geïnformeerd over dit besluit tot sloop of renovatie. Zij krijgen daarbij ook informatie over de rechten en plichten die zij vanaf dat moment kunnen ontlenen aan dit sociaal statuut.

Per complex of gedeelte van een complex (fasering) neemt Groninger Huis een sloopbesluit en stelt de sloopdatum vast. De periode tussen het sloopbesluit en de geplande sloopdatum is minimaal 12 maanden en maximaal 18 maanden. Bij het eerder leegkomen van de woningen kan Groninger Huis besluiten eerder te slopen.

Het sloopbesluit wordt zo snel mogelijk, maar uiterlijk drie dagen na het nemen van het sloopbesluit schriftelijk aan de huurders meegedeeld. In deze brief wordt ook de peildatum genoemd. Daarbij worden de huurders op de hoogte gesteld van de inhoud van het sociaal statuut en daarmee van de rechten die zij kunnen ontlenen aan het sociaal statuut.

3.1.3 Huisbezoek

Een medewerker van Groninger Huis gaat zo snel mogelijk, maar uiterlijk drie maanden na de schriftelijke mededeling van het sloopbesluit op huisbezoek bij de huurder. Doel van dat bezoek is:

- de huurder te informeren over de procedure in het kader van het sloopbesluit;
- de huurder te informeren over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit sociaal statuut;
- het inventariseren van de woonwensen van de huurder en de mogelijkheid om die te vervullen;
- het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing;
- een afspraak te maken voor het inventariseren door Groninger Huis, van de door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning;
- het inventariseren van alle mogelijke knelpunten bij de huurder.

Alle afspraken die tijdens de individuele huisbezoeken worden gemaakt, worden schriftelijk vastgelegd. De huurder krijgt hier, na inzage en goedkeuring, een kopie van. Groninger Huis gaat vertrouwelijk om met de gegevens. De Wet Bescherming Persoonsgegevens wordt daarbij in acht genomen.

3.1.4 Contactpersoon

De betreffende medewerker van Groninger Huis blijft, in principe, de vaste contactpersoon voor de huurder tot de huurder de definitieve woning heeft betrokken.

3.1.5 Peildatum

De huurders van de woningen waarvoor een sloopbesluit is genomen, komen vanaf de in het sloopbesluit genoemde datum (de peildatum) in aanmerking voor vergoedingen. Wanneer de sloop in fases wordt uitgevoerd is er in het sloopbesluit een afzonderlijke peildatum per fase aangegeven.

De kale huur van de te slopen woning wordt door Groninger Huis vanaf de peildatum bevroren. De peildatum is bepalend voor het recht op voorrang van de huurders op vervangende woonruimte.

Huurders die het huurcontract opzeggen voor de peildatum genoemd in de sloopaanzegging vallen niet onder dit sociaal statuut en dienen, conform de regelingen voor andere huurwoningen bij Groninger Huis, de woning op te leveren in een goede verhuurbare staat.



3.1.6 Tijdelijke verhuur

Groninger Huis kan de woning tijdelijk verhuren in het kader van de Leegstandswet. Huurders die tijdelijk huren of huren in het kader van de Leegstandswet vallen niet onder dit sociaal statuut.

3.1.7 Opzeggen

Huurders dienen de 'oude' woning schriftelijk op te zeggen met als uiterste opzegdatum één maand voor de sloopdatum (zie 3.1.2). Binnen één maand na de opzegdatum dient de huurder de woning leeg op te leveren aan Groninger Huis. In overleg met een medewerker van Groninger Huis kan hier onder bijzondere omstandigheden van worden afgeweken. Deze afspraak wordt schriftelijk bevestigd door Groninger Huis.

3.1.8 Nieuwsbrief

Groninger Huis houdt de huurders regelmatig op de hoogte van de voortgang van de voorbereiding en de uitvoering van het project via een nieuwsbrief. Groninger Huis houdt ook bewoners van omringende complexen die niet worden gesloopt of gerenoveerd, regelmatig op de hoogte van de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast.

3.2 Herhuisvesting

3.2.1 Vergelijkbare woning

De huurder heeft recht op een vergelijkbare woning bij verhuizing binnen het vernieuwingsgebied. Onder een vergelijkbare woning wordt verstaan een woning van hetzelfde woningtype met ongeveer hetzelfde vloeroppervlak en hetzelfde aantal kamers.

3.2.2 Passende woning

De huurder heeft recht op een passende woning buiten het vernieuwingsgebied maar binnen de gemeente c.q. de regio. Dit is een woning waarvan de grootte past bij het aantal personen van het huishouden en waarvan de huur passend is bij het inkomen van het huishouden.

Om de huurder een vergelijkbare of passende woning te kunnen aanbieden maakt Groninger Huis indien mogelijk gebruik van de mogelijkheid sociale huurwoningen toe te wijzen aan inkomens boven de inkomensgrens woningtoewijzing van 38.035,- euro (prijspeil 2019) conform de Woningwet 2015 artikel 48 en het BTIV artikel 16.

3.2.3 Inschrijven en zoeken

De eventuele kosten voor inschrijving en administratie bij Groninger Huis van het zoeken naar een woning, zijn voor rekening van Groninger Huis.

Indien huurder, ondanks alle inspanningen, niet tijdig een geschikte woning heeft gevonden dan krijgt huurder van Groninger Huis minstens twee aanbiedingen. De aangeboden woningen zijn passend bij de gezinssituatie op dat moment.

3.3 Vergoedingen

3.3.1 Hoogte vergoedingen

Huurders die hun woning definitief moeten verlaten vanwege sloop hebben vanaf de peildatum recht op de volgende vergoedingen:

- een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten van € 6.095,- (prijsspeil 01-03-2019) voor zelfstandige woonruimte;
- een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten van € 609,-- (10% van de vergoeding voor zelfstandige woonruimte) voor onzelfstandige woonruimte;
- een extra vergoeding van 10% van de wettelijke vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten wanneer de huurder verhuist van een woning met een gasaansluiting naar een gasloze woning.

Het ministerie wijzigt het vergoedingsbedrag elk jaar per 1 maart met het percentage van de inflatie over het vorige jaar (consumentenprijsindex).

De vergoeding voor onzelfstandige woonruimte blijft 10% van de vergoeding voor zelfstandige woonruimte.

3.3.2 Uitbetaling

De verhuiskostenvergoeding, minus 10%, wordt uitbetaald na ondertekening van een huurovereenkomst en/of zorgovereenkomst van de nieuw aangeboden huurwoning of na aktepassering bij de notaris. De laatste 10% van de vergoeding wordt uitbetaald na inlevering van alle sleutels van de te verlaten woning en oplevering overeenkomstig de afspraken die bij de voorinspectie gemaakt zijn met de medewerker van Groninger Huis.

3.3.3 Uitzonderingen

Indien huurder door eigen handelen, zoals huurachterstand en/of overlast, de te slopen woning na een uitzettingsprocedure moet verlaten, vervalt de verhuiskostenvergoeding, conform artikel 3.3.1.

Groninger Huis verrekent de huurachterstand met de vergoeding. In uitzonderlijke gevallen kan Groninger Huis hier van afwijken.

Gedurende de looptijd van het sociaal statuut wordt bij overlijden van de huurder, in het geval dat er niemand achterblijft in de woning en er dus geen verhuizing plaatsvindt, de vergoeding voor de verhuis- en herinrichtingskosten niet uitgekeerd. Alleen de eventuele kosten die al gemaakt zijn voor de inrichting van de nieuwe woning worden vergoed tot het maximum van de vergoeding, mits deze aantoonbaar zijn.

3.3.4 Geen dubbele huur

Ter voorkoming van dubbele huurbetaling door de huurder is de huurder slechts de huurprijs verschuldigd voor de woning van Groninger Huis waarvoor een nieuwe huurovereenkomst wordt aangegaan. Voor de woning waarvan de huurovereenkomst wordt beëindigd, zal in dat geval geen huurprijs zijn verschuldigd. Bij koop geldt de datum van de aktepassering bij de notaris. De huurder kan een periode van maximaal één maand, nadat de huur is stopgezet, gebruiken om de 'oude' woning leeg te halen en op te leveren.

3.4 Wisselwoning

3.4.1 Recht op wisselwoning

Huurders die in verband met sloop hun woning moeten verlaten en niet direct terecht kunnen in de nieuwe woning hebben recht op een tijdelijke wisselwoning.

3.4.2 Oplevering door Groninger Huis

Groninger Huis zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd (voorzien van vloer-, muur-, en raambekleding) en netjes wordt opgeleverd.

3.4.3 Overeenkomst

Indien een huurder tijdelijk dient te verhuizen naar een wisselwoning moet een wisselwoningcontract ondertekend worden. De huurovereenkomst van de oude woning dient te worden beëindigd volgens de geldende voorwaarden.

De huurovereenkomst voor de wisselwoning wordt gebaseerd op het tijdelijk huurcontract voor wisselwoningen (Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 artikel 22a lid b.).

3.4.4 Huurprijs wisselwoning

Indien de huurprijs van de wisselwoning hoger is dan de huur van de oude woning, dan zal de huur van de oude woning gelden als huur van de wisselwoning.

3.4.5 Extra vergoeding bij wisselwoning

Huurders die gebruik maken van een wisselwoning en twee maal moeten verhuizen, ontvangen een extra vergoeding van 10% van de vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten. Deze extra vergoeding wordt bij het betrekken van de wisselwoning uitbetaald.

- een extra vergoeding voor zelfstandige woonruimte van € 609,- (prijspeil 1-3-2019);
- een extra vergoeding voor onzelfstandig woonruimte van € 60,90 (10% van de extra vergoeding voor zelfstandige woonruimte).

3.4.6 Weigering wisselwoning

Wanneer huurder kiest voor een andere wisselwoning dan door Groninger Huis ter beschikking wordt gesteld, wordt deze woning niet door Groninger Huis als wisselwoning ingericht. De te maken kosten zijn in dat geval volledig voor rekening van de huurder.

3.4.7 Uitbetaling

De verhuiskostenvergoeding wordt uitgekeerd op het moment dat huurder definitief een andere woning betreft. In het geval dat de huurder tijdelijk verblijft in een door Groninger Huis toegewezen wisselwoning zal de verhuiskostenvergoeding worden uitbetaald wanneer huurder naar een definitieve woning verhuist. De hoogte van de vergoeding is conform het van toepassing zijnde sociaal statuut.

3.4.8 Opzeggen wisselwoning

Huurder dient de wisselwoning schriftelijk op te zeggen. Binnen één maand na de opzegdatum, tenzij anders overeengekomen, dient de woning met uitzondering van de stoffering, leeg opgeleverd te worden aan Groninger Huis.

3.4.9 Overname wisselwoning

Groninger Huis geeft aan of een wisselwoning na afloop van de tijdelijke periode door de huurder gebruikt kan worden als definitieve woning. Dit is alleen mogelijk bij een reguliere woning van Groninger Huis die tijdelijk is ingezet als wisselwoning. Wanneer door de huurder gemotiveerd gekozen wordt om de wisselwoning als definitieve woning te beschouwen, dan zal de vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten op het moment worden uitbetaald, wanneer het definitieve huurcontract voor deze woning wordt ondertekend. De huurder heeft in dat geval



geen recht op de extra vergoeding van artikel 3.4.5. Ook zal de huurder vanaf dat moment de streefhuur van de woning gaan betalen.

De door de verhuurder betaalde stoffering van de wisselwoning kan door de huurder die definitief in de wisselwoning blijft wonen, worden overgenomen tegen 75% van de aanschafprijs. De huurder wordt tijdig geïnformeerd over de waarde van de stoffering.

3.4.10 Oplevering door huurder

De wisselwoning dient schoon opgeleverd te worden. Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, wordt de schade door de huurder vergoed.

3.4.11 Opslag inboedel

Groninger Huis regelt en betaalt het vervoer heen en terug van de eventuele opslag van de inboedel van de huurder wanneer deze verhuist naar een wisselwoning. Ook verstrekt Groninger Huis verhuisdozen. Het inpakken van de eigen spullen gebeurt door de huurder.

4. Renovatie

4.1 Werkwijze en communicatie

4.1.1 Toepassing

Onderstaande procedure geldt voor die woningen waar een (ingrijpende) renovatie wordt uitgevoerd waarbij de huurder gedurende de werkzaamheden niet in de woning kan blijven wonen. Er is sprake van renovatie als de aangebrachte voorzieningen tot meer huurgenot leiden.

4.1.2 Het betrekken van huurders

Voor het slagen van renovatieplannen is de betrokkenheid van onze huurders erg belangrijk. Per specifiek project bekijkt Groninger Huis hoe de huurders worden betrokken bij de voorbereiding en uitvoering ervan. Eventueel maken we gebruik van extra middelen, zoals advies van een deskundige, een onderzoek of een enquête. Deze middelen zijn dan een aanvulling op bestaande regelingen en voorzieningen.

Bij het verstrekken van informatie aan huurders wordt maatwerk geleverd. Dat wil zeggen dat voor iedere fase wordt bepaald op welke manier de huurders geïnformeerd worden. Groninger Huis maakt per project een communicatieplan waarin is vastgelegd op welke wijze er informatie wordt verstrekt, welke communicatiemiddelen worden gebruikt (schriftelijk, informatiebijeenkomsten e.d.), het moment waarop de informatie wordt gegeven en welke informatie.

4.1.3 Renovatiebesluit

Per complex of gedeelte van een complex (fasering) neemt Groninger Huis een renovatiebesluit.

Het renovatiebesluit wordt zo snel mogelijk, maar minimaal zes maanden voor de geplande uitvoering schriftelijk aan de huurders meegedeeld. Daarbij worden de huurders direct op de hoogte gesteld van de rechten die zij kunnen ontlenen aan dit sociaal statuut.

4.1.4 Huurdersoverleg

Tijdens de periode dat het besluit is genomen en de geplande uitvoering is er overleg met een huurdersvertegenwoordiging of een werkgroep geformeerd uit een

huurdersvertegenwoordiging. In dit overleg wordt naast het eventueel uit te voeren planmatig onderhoud gesproken over de nadere invulling van het verbeterpakket.

Zodra de invulling van het verbeterplan is vastgesteld, ontvangen de betreffende huurders een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst waarbij de ruimte wordt geboden individuele vragen te stellen. In de begeleidende brief wordt een contactpersoon genoemd, waarmee men een (andere) afspraak kan maken.

4.1.5 Renovatieovereenkomst

Voordat de werkzaamheden starten, zal Groninger Huis met de huurder een overeenkomst sluiten waarin wordt opgenomen welke zaken er zullen worden aangepakt en welke gevolgen dat zal hebben voor de huurprijs. Verbeteringen die gepaard gaan met een huurverhoging kunnen alleen met instemming van de huurder plaatsvinden. Dit gaat via het ondertekenen van een akkoordverklaring. Deze akkoordverklaring is voor zowel huurder als Groninger Huis bindend.

4.1.6 Toestemming huurders

Indien 70% van de huurders van het betreffende complex instemt (bij complexen die bestaan uit minder dan tien woningen 100%), mag de corporatie de (ingrijpende) renovatie met de bijbehorende huurverhoging doorvoeren bij alle huurders in het complex.

Huurders die ondanks instemming van 70% of meer van de huurders in het complex niet akkoord gaan, dienen zelf naar de rechter te stappen.

Het staat Groninger Huis vrij om bij een instemming van minder dan 70% van de huurders naar de rechter te stappen om een uitspraak te vragen over het al dan niet doorgaan van de geplande renovatie.

4.1.7 Uitvoeringsdatum

Nadat Groninger Huis de akkoordverklaringen heeft ontvangen en voldaan is aan de norm van 70%, stelt Groninger Huis zo snel mogelijk een uitvoeringsdatum vast. De uitvoeringsdatum wordt gecommuniceerd met alle betreffende huurders.

4.1.8 Contactpersoon

Een medewerker van (of vertegenwoordiger namens) Groninger Huis blijft, in principe, gedurende de gehele verbeteringsperiode, de vaste algemene contactpersoon voor het project.

Tijdens de werkzaamheden is de contactpersoon van Groninger Huis waar huurders met klachten, vragen en problemen terecht kunnen, goed bereikbaar.

4.1.9 Opzeggen voor uitvoeringsdatum

Huurder die het huurcontract opzegt per een datum, die gelegen is vóór de datum dat met de werkzaamheden wordt begonnen, dient de woning op te leveren in een goede verhuurbare staat conform het mutatiebeleid voor huurwoningen van Groninger Huis.

4.2 Vergoedingen

4.2.1 Hoogte vergoeding

Huurders die hun woning tijdelijk moeten verlaten vanwege ingrijpende woningverbetering hebben recht op de volgende vergoeding:

- een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten van € 6.095,- (prijspeil 01-03-2019) voor zelfstandig woonruimte;
- een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten van € 609,- (10% van de vergoeding voor zelfstandige woonruimte) voor onzelfstandige woonruimte.

Het ministerie wijzigt het vergoedingsbedrag elk jaar per 1 maart met het percentage van de inflatie over het vorige jaar (consumentenprijsindex).

De vergoeding voor onzelfstandige woonruimte blijft 10% van de vergoeding voor zelfstandige woonruimte.

4.2.2 Uitbetaling

Bij de start van de uitvoering van de werkzaamheden in de woning wordt de vergoeding overgemaakt.

4.2.3 Schadeprotocol

Groninger Huis maakt afspraken met de aannemer zodat deze voorzorgsmaatregelen gaat treffen om schades aan eigendommen van de huurder zo veel mogelijk te voorkomen en/of te beperken.

Tijdens de vooropname van de woning controleert een medewerker van Groninger Huis, in aanwezigheid van de huurder, de staat van inboedel. Wanneer er tijdens de werkzaamheden schade wordt toegebracht aan de inboedel moet deze schade door de huurder binnen één week gemeld worden aan de vaste contactpersoon van Groninger Huis. Groninger Huis neemt de schade met de huurder op en neemt dit in behandeling. Groninger Huis zal dit binnen twee maanden afhandelen. Indien

deze termijn, wegens gegronde redenen, overschreden dreigt te worden, dan kan deze periode worden verlengd met twee maanden.

Schades aan de inboedel die later aan het licht komen, dienen eerst te worden ingediend bij de inboedelverzekering van de huurder. Wanneer huurder geen inboedelverzekering heeft of de huurder ontvangt een afwijzing van de verzekering, dan neemt Groninger Huis de schade aan de inboedel in behandeling.

Schade aan de binnenkant van de woning als gevolg van de werkzaamheden, zowel voorzien als onvoorzien, worden door Groninger Huis in overleg met de aannemer afgehandeld. Onvoorzien schade moet binnen één week door de huurder gemeld worden.

4.2.4 Nieuwsbrief

Groninger Huis houdt de huurders regelmatig op de hoogte van de voortgang van de voorbereiding en de uitvoering van het project.

Groninger Huis houdt ook bewoners van omringende complexen die niet worden gesloopt of gerenoveerd, regelmatig op de hoogte van de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast.

Groninger Huis geeft de huurders inzage in de aard en termijn van de overlast en probeert deze zoveel mogelijk te beperken. Indien de aangekondigde termijn dreigt te worden overschreden, geeft de verhuurder informatie over de oorzaak en de nieuwe planning.

4.3 Wisselwoning

4.3.1 Huurprijs en contract

De huurder is gedurende de periode dat hij verblijft in een tijdelijke woning de huurprijs verschuldigd voor de "oude woning". Voor de tijdelijke woning wordt een overeenkomst voor kortdurend gebruik afgesloten.

4.3.2 Locatie wisselwoning

Groninger Huis geeft mogelijkheden omtrent de locatie van de wisselwoningen (in het complex of in de buurt) aan.

4.3.3 Oplevering wisselwoning

Groninger Huis zorgt ervoor dat de tijdelijke woning schoon, gestoffeerd en netjes wordt opgeleverd.

Schades aan beplanting en andere objecten buitenshuis aan de woning die een ingrijpende woningverbetering ondergaat, met uitzondering van die zaken die vallen binnen de in de uitvoeringsbrochure aangegeven zones, dienen binnen één week na het constateren door de huurder gemeld te worden aan de contactpersoon van Groninger Huis. Over deze schade zal in gezamenlijkheid getracht worden tot een schikking te komen.

5. Zelf aangebrachte voorzieningen

5.1 Eigendomsrecht ZAV

Huurders die zelf voorzieningen (ZAV) in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen.

5.2 Vergoeding voor ZAV

De huurder die de huur opzegt ná de peildatum, heeft recht op een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen als:

- hier door Groninger Huis toestemming voor verleend is;
- deze een verbetering of toevoeging aan de woning inhouden;
- deze zijn aangebracht vóór de peildatum.

De hoogte van de vergoeding wordt gebaseerd op de nieuwwaarde van de voorziening minus de afschrijvingen. Groninger Huis hanteert dezelfde afschrijftermijnen als bij haar algemeen ZAV-beleid.

5.3 Toepassing

Deze regeling geldt voor alle huurders die hun woning moeten verlaten vanwege sloop of ingrijpende verbetering.

6. Dienstverlening aan huurders

6.1 Toepassing

De afspraken voor dienstverlening in deze paragraaf zijn bedoeld voor bijzondere groepen huurders en zijn aanvullend op de afspraken over de werkwijze.

6.2 Hulp voor ouderen en minder validen

Oudere huurders (70-plussers) en mindervaliden kunnen voor het uitvoeren van kleine klusjes een verzoek om hulp indienen bij Groninger Huis. Dit geldt zowel voor huurders van te slopen woningen als te renoveren woningen. Dergelijke verzoeken kunnen tijdens de huisbezoeken die de medewerkers van Groninger Huis afleggen, besproken worden. In alle gevallen wordt maatwerk geleverd.

6.3 Klussendienst

Bij gebleken behoefte daaraan gaat Groninger Huis na of een klussendienst mogelijk is die alle huurders tegen een redelijke vergoeding van dienst kan zijn bij werkzaamheden rondom de verhuizing.

6.4 Verplaatsen WMO voorzieningen

Indien in de te slopen of te renoveren woning voorzieningen o.b.v. de WMO aanwezig zijn, dan worden deze in de nieuwe of gerenoveerde woning teruggeplaatst. Dit geschiedt zo nodig op basis van een nieuwe WMO-aanvraag. Groninger Huis zal tijdig, met het oog op tijdige plaatsing van de voorzieningen, in samenwerking met de huurder deze aanvraag voorbereiden.

Groninger Huis gaat daarbij ook in overleg met de gemeente om te proberen ervoor te zorgen dat de WMO-aanvraag zo snel mogelijk door de gemeente behandeld wordt, zodat een tijdige plaatsing van de WMO-voorziening(en) niet in gevaar komt.

7. Beheer en leefbaarheid

7.1 Leefbaarheid tijdens projecten

Voor bewoners is het van groot belang de leefbaarheid in buurten en complexen waar gesloopt en gerenoveerd gaat worden, in stand te houden. Daarom zal Groninger Huis zich in samenwerking met de huurders of de bewonersorganisatie van de betreffende wijk of complex in deze periode zich extra inzetten voor de leefbaarheid in de betrokken wijk of complex.

Groninger Huis maakt een beheerplan, waar mogelijk samen met de gemeente, met daarin afspraken in het kader van interim beheer gedurende het project.

7.2 Maatregelen in en om de woning

Om de woning er zoveel mogelijk bewoond uit te laten zien, worden zo mogelijk raamdecoratie van vertrekkende huurders overgenomen of worden andere maatregelen door de corporatie genomen. Brievenbussen worden dichtgezet. Alle tuinen van leegstaande woningen in het wijkvernieuwingsgebied worden door Groninger Huis in het groei- en bloeiseizoen eenmaal per maand of zo nodig vaker bijgehouden. Portieken worden extra gecontroleerd en wanneer nodig schoongemaakt.

7.3 Tijdelijke verhuur

Ter bevordering van de leefbaarheid en/of het voorkomen van verloedering, vandalisme (en kraak) kan Groninger Huis de leegstaande woningen kortdurend in bruikleen geven via een daarin gespecialiseerde, professionele organisatie (leegstandbeheer).

7.4 Nutsvoorzieningen

Groninger Huis regelt het afsluiten van water, gas en elektra in de woningen die verlaten moeten worden; tenzij de woning nog tijdelijk in gebruik wordt genomen/verhuurd wordt.

7.5 Tegengaan vandalisme

Groninger Huis kan het besluit nemen om woningen vandalismebestendig te maken. Hierbij wordt gedacht aan het dichttimmeren van woningen, het plaatsen van hekken om woningen of het vroegtijdig slopen.

7.6 Tegengaan overlast

Tijdens de sloop-, bouw en vervangings- en renovatiewerkzaamheden wordt het uiterste gedaan om overlast te beperken.

7.7 Nieuwsbrief

Huurders van woningen die niet direct worden aangepakt, worden, onder andere via (nieuws)brieven op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en de overlast die zij daarvan kunnen ondervinden.

7.8 Inrichting bouwplaats

Plekken voor bouwketen, opslag van materiaal en parkeren van bouwvoertuigen worden bij voorkeur daar gerealiseerd waar het uitzicht en de parkeermogelijkheden voor omwonenden niet onnodig worden belemmerd.

Sloopafval wordt zoveel mogelijk per dag in afsluitbare containers gedeponeed of aan het einde van de werkdag afgevoerd. In de weekenden, vrije dagen, vakanties of tijdens verletdagen worden de containers afgevoerd om illegale vuilstort en zwerfvuil te voorkomen.

7.9 Muziek tijdens de werkzaamheden

In de aannemingsovereenkomst wordt opgenomen dat het gebruik van radio's en cd-spelers, e.d. alleen is toegestaan tussen 08.00 en 15.30 uur en dat het geluidsniveau zodanig moet zijn dat dit binnen de woningen van omwonenden geen hinder veroorzaakt. Klachten hierover dienen door de uitvoerder onmiddellijk te worden opgelost.

8. Klachten en geschillen

8.1 Klachtenprocedure

Klachten die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit sociaal statuut kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan Groninger Huis. Binnen twee dagen ontvangt de klager een ontvangstbevestiging waarin ook de verdere afhandeling van de klacht staat omschreven.

De klacht wordt via de reguliere klachtenprocedure van Groninger Huis afgehandeld. Deze is te vinden op de website van Groninger Huis.

8.2 Geschillenprocedure

Wanneer de klachtenprocedure niet naar tevredenheid van de huurder wordt afgehandeld, heeft deze de mogelijkheid om het geschil voor te leggen aan de onafhankelijke geschillencommissie. Het reglement van de geschillencommissie is te vinden op de website van Groninger Huis. Op verzoek kan Groninger Huis dit reglement naar de huurder sturen.

9. Hardheidsclausule

9.1 Afwijken van het sociaal statuut

Groninger Huis kan, al dan niet op verzoek, in bijzondere en uitzonderlijke gevallen ten gunste van de huurder afwijken indien toepassing van de bepalingen uit dit sociaal statuut tot onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.



9.2 Aanvraag en beslissing

De huurder die meent hierop een beroep te kunnen doen, dient dit schriftelijk te melden aan Groninger Huis. Groninger Huis neemt hierover binnen vier weken een besluit.

9.3 Bijzondere afspraken

Voor specifieke wijkvernieuwingsprojecten kunnen de HAG en Groninger Huis nadere en/of bijzondere afspraken maken zonder daarbij de wezenlijke aard van het sociaal statuut aan te tasten.

10. Evaluatie

10.1 Tevredenheidsonderzoek

Groninger Huis en de HAG laten na afloop van de uitvoering van het vernieuwingsplan een onderzoek uitvoeren naar de tevredenheid van de betrokken huurders door een gezamenlijk gekozen onderzoeksbureau.



Addendum versterking batch 1588

Groninger Huis gaat de komende jaren 168 woningen in Appingedam slopen en vervangen door aardbevingsbestendige nieuwbouw. Voor de versterkingsprojecten geldt een aantal aanvullende afspraken.

Huurprijsgarantie

Bij terugkeer naar de nieuwe aardbevingsbestendige huurwoning houdt de huurder de huurprijs van de oude woning. Het energievoordeel dat de huurder heeft door het verhuizen naar een duurzame woning gaat volledig naar de huurder.

De woning wordt instap-klaar opgeleverd

De woning wordt dusdanig afgewerkt dat de huurder zelf alleen nog zorg moet dragen voor de vloer- en wandafwerking en raambekleding.

De tuin wordt instap-klaar opgeleverd

Groninger huis verzorgt de erfafscheiding, paden en eventuele oprit, inzaaien van het gazon of graszoden en de aanleg van een terras.

Extra begeleiding klantadviseur

Voor mensen die zelf niet in staat zijn om zaken te regelen bieden wij persoonlijke begeleiding. Dit betreft onder andere doorverwijzing/hulp bij overstappen naar energieleveranciers, begeleiding bij het regelen van stoffering, vloeren en de afwerking wanden, etc.

Aanbrengen 3 fasenaansluiting voor elektrisch koken

De woningen worden voorzien van een 3 fasenaansluiting om het elektrisch koken zo comfortabel mogelijk te laten verlopen.



Welkom thuis bij Groninger Huis

Kerkstraat 42b, 9636 AC Zuidbroek
Postbus 7, 9636 ZG Zuidbroek
(0598) 45 14 82 • info@groningerhuis.nl

www.groningerhuis.nl