



Sociaal Statuut

Woongroep Marenland

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Definities.....	3
3. Algemeen.....	5
4. Procedure bij sloop	5
5. Herhuisvesting.....	6
6. Vergoedingen voor verhuis- en herinrichtingskosten vanwege sloop.....	7
7. Regeling met betrekking tot wisselwoning bij sloop	7
8. Procedure bij (ingrijpende) woningverbetering.....	8
9. Regeling voor verhuis- en herinrichtingskosten vanwege ingrijpende woningverbetering.....	9
10. Regeling bij woningverbetering	9
11. Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid bij wijkvernieuwing	
en woningverbetering.....	10
12. Dienstverlening en extra voorzieningen ten behoeve van de huurders	11
13. Hardheidsclausule	12
14. Geschillenregeling	12
15. Procesafspraken	12

Sociaal Statuut Woongroep Marenland

1. Inleiding

Het onderstaand vernieuwd sociaal statuut is een overeenkomst die Woongroep Marenland hanteert als uitgangspunt voor de regeling van de rechten van individuele huurders bij wijkvernieuwing, woningverbetering en ingrijpende woningverbetering. Over eventuele wijzigingen van het model kan overeenstemming worden bereikt tussen Woongroep Marenland en huurdersvereniging De Maren.

2. 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 (op basis van de NPR) worden ook als dringende werkzaamheid aangemerkt.

NB: De dringendheid is niet beperkt tot een bouwkundige noodzaak.

Woningverbetering

Er is sprake van woningverbetering 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 woningverbetering

Een ingrijpende woningverbetering is een woningverbetering 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 hoofdbewoner 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.

Huurder

Een natuurlijke persoon met wie de huurovereenkomst is gesloten.

Verhuurder

De instelling die als verhuurder optreedt: in dit geval Woongroep Marenland.

Huurdersvereniging

Behartigt belangen van de huurder.

Peildatum

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

Wisselwoning

Een woning die tijdelijk beschikbaar wordt gesteld door Woongroep Marenland voor een huurder die vanwege sloop of ingrijpende woningverbetering zijn woning tijdelijk moet verlaten.

Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV)

Verandering aanbrengen door de huurder door zelf te klussen aan de huurwoning.

Sloopaanzegging

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

Sloopbesluit

Het intern besluitdocument bij Woongroep Marenland 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 en waarvan de huur passend is bij het inkomen van het huishouden volgens de passendheidstoets.

3. Algemeen

Vaststelling

Het sociaal statuut treedt in werking op 1 januari 2017 en is vastgesteld op basis van het advies van huurdersvereniging De Maren.

Duur van de overeenkomst

Het sociaal statuut geldt in beginsel voor onbepaalde tijd. Tot uiterlijk 1 oktober van ieder volgend jaar kan elke partij op- en/of aanmerkingen inbrengen dat na overleg met de andere partijen kan leiden tot wijziging van het sociaal statuut.

Het sociaal statuut is geldig vanaf de peildatum en loopt door tot de herontwikkeling/woningverbetering van het project is afgerond.

Toepassing

Het sociaal statuut is van toepassing op woningen binnen het vernieuwingsgebied of projecten waarbij sloop, woningverbetering of ingrijpende woningverbetering, 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 hij/zij in aanmerking komen voor de vergoeding, mits deze wordt aangewend ten behoeve van de natuurlijke persoon. De instelling legt hierover verantwoording af aan Woongroep Marenland en aan wie de vergoeding is besteed.

Werkingsgebied

Het sociaal statuut is van toepassing op huurders en medehuurlers die:

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

4. Procedure bij sloop

- 4.1. Onderstaande procedure geldt voor woningen die gesloopt worden.
- 4.2. Per complex of gedeelte van een complex (fasering) neemt Woongroep Marenland een sloopbesluit en stelt de sloopdatum vast. De periode tussen het sloopbesluit en de geplande sloopdatum is minimaal 12 maanden.
Hierover worden vooraf, in overleg met de huurdersvereniging afspraken gemaakt. Bij het eerder leegkomen van de woningen kan besloten worden eerder te slopen (zie artikel 11.6.).
- 4.3. Het sloopbesluit wordt zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 12 maanden (zie artikel 4.2) schriftelijk aan de huurders meegedeeld. 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 dit sociaal statuut.
- 4.4. Een medewerker van Woongroep Marenland gaat zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk drie maanden na de schriftelijke mededeling van het sloopbesluit op huisbezoek bij de huurders.

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 en het vaststellen van het 'zoekprofiel' voor een woning.
- Een afspraak te maken voor het inventariseren door Woongroep Marenland, 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. Woongroep Marenland gaat vertrouwelijk om met de gegevens.

De Wet Bescherming Persoonsgegevens wordt daarbij in acht genomen.

- 4.5. De medewerker van Woongroep Marenland blijft, in principe, de vaste contactpersoon voor de huurder tot de huurder de definitieve woning heeft betrokken.
- 4.6. 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.
- 4.7. De kale huur van de te slopen woning wordt vanaf deze peildatum bevroren.
- 4.8. De peildatum is bepalend voor het recht op voorrang van de huurders op vervangende woonruimte.
- 4.9. 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 Woongroep Marenland, de woning op te leveren in een goede verhuurbare staat.
- 4.10. Woongroep Marenland kan de woning tijdelijk verhuren in het kader van de Leegstandswet.
- 4.11. Huurders die tijdelijk huren of huren in het kader van de Leegstandswet vallen niet onder dit sociaal statuut.
- 4.12. Huurders dienen de 'oude' woning schriftelijk op te zeggen binnen de periode die valt tussen het sloopbesluit en de sloopdatum van de woning (zie artikel 4.2). Binnen twee maanden na de opzegdatum dient de woning leeg opgeleverd te worden aan Woongroep Marenland. In overleg met een medewerker van Woongroep Marenland kan hier onder bijzondere omstandigheden van worden afgeweken. Deze afspraak wordt schriftelijk bevestigd door Woongroep Marenland.

5. Herhuisvesting

- 5.1. Alle huurders van de te slopen woningen hebben in redelijkheid voorrang bij de toewijzing van leegkomende passende woningen van Woongroep Marenland in het gehele werkgebied.
- 5.2. De eventuele kosten voor inschrijving en administratie bij Woongroep Marenland van het zoeken naar een woning, zijn voor rekening van Woongroep Marenland.
- 5.3. Indien huurder, ondanks alle inspanningen, niet tijdig een geschikte woning heeft gevonden (zie artikel 5.1) dan krijgt huurder van Woongroep Marenland minstens twee aanbiedingen. De aangeboden woningen zijn passend bij de gezinssituatie op dat moment.
- 5.4. Alle toewijzingen door Woongroep Marenland vallen binnen de beleidsregels van het passend toewijzen.
- 5.5. Spijtoptantenregeling: Huurders die hun woning gedwongen moeten ontruimen als gevolg van sloop en een woning buiten de wijk betrekken, kunnen binnen 2½ jaar na sloopaanzegging bij de verhuurder een verzoek indienen tot terugkeer in de wijk. Toewijzing vindt plaats binnen de dan geldende toewijzingsregels.

6. Vergoedingen voor verhuis- en herinrichtingskosten vanwege sloop

- 6.1. Huurders die hun woning definitief moeten verlaten vanwege sloop hebben vanaf de peildatum recht op de volgende vergoedingen:
 - a. Een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten van € 5.910,-- (prijspeil 01-01-2017) voor zelfstandige woonruimte.
 - b. Een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten van € 591,-- (10% van vergoeding zelfstandige woonruimte) voor onzelfstandige woonruimte. Jaarlijks per 1 januari wordt het bedrag van de vergoeding voor zelfstandige woonruimte aangepast op basis van de ontwikkeling van de door het CBS gepubliceerde 'Consumentenprijsindex alle huishoudens (2016 = 100)', zoals deze in de onmiddellijk aan 1 januari van een jaar voorafgaande periode van 1 juli tot 1 juli heeft plaatsgevonden.
De vergoeding voor onzelfstandige woonruimte blijft 10% van de vergoeding voor zelfstandige woonruimte.
- 6.2. Ter voorkoming van dubbele huurbetaling door de huurder is de huurder slechts de huurprijs verschuldigd voor de woning van Woongroep Marenland 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 de 'oude' woning binnen een maand (zie artikel 4.12), nadat de huur is stopgezet, gebruiken om de woning leeg te halen en op te leveren.
- 6.3. 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 vooropname-afspraken die gemaakt zijn met de medewerker van Woongroep Marenland.
- 6.4. Indien huurder door eigen handelen, zoals huurachterstand en/of overlast, de te slopen woning na een uitzettingsprocedure moet verlaten, vervalt de verhuiskostenvergoeding, conform artikel 6.2.
- 6.5. Woongroep Marenland verrekent de huurachterstand met de vergoeding. Zij doet dit in overleg met huurder. In uitzonderlijke gevallen kan Woongroep Marenland hier van afwijken. Eventueel in overleg met de Sociale Dienst en andere uitkeringsinstanties worden afspraken gemaakt over de verrekening van de vergoeding en de manier van uitkeren van de vergoeding.
- 6.6. Gedurende de looptijd van het sociaal statuut wordt bij overlijden van de huurder de vergoeding voor de verhuis- en herinrichtingskosten niet uitgekeerd. Alleen de eventuele kosten die gemaakt zijn voor de inrichting van de nieuwe woning worden vergoed, mits deze aantoonbaar zijn.

7. Regeling met betrekking tot wisselwoning bij sloop

- 7.1. 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.
- 7.2. Woongroep Marenland zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd en netjes wordt opgeleverd.
- 7.3. 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.
- 7.4. De huur van de te verlaten woning sluit aan op de huur van de wisselwoning.
- 7.5. 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.

- 7.6. Woongroep Marenland geeft mogelijkheden omtrent de locatie van de wisselwoningen (in het complex of in de buurt) aan.
- 7.7. Huurders die gebruik maken van een wisselwoning (en dus twee maal moeten verhuizen) ontvangen een extra vergoeding. Deze extra vergoeding wordt bij het betrekken van de wisselwoning uitbetaald.
 - a. Een extra vergoeding voor zelfstandige woonruimte van € 591,-- (prijspeil 1-1-2017).
 - b. Een extra vergoeding voor onzelfstandig woonruimte van € 59,10 (10% van de extra vergoeding voor zelfstandige woonruimte).
- 7.8. Wanneer huurder kiest voor een andere wisselwoning dan door Woongroep Marenland ter beschikking wordt gesteld, wordt deze woning niet door Woongroep Marenland als wisselwoning ingericht. De te maken kosten zijn volledig voor rekening van de huurder.
- 7.9. De verhuiskostenvergoeding wordt uitgekeerd op het moment dat huurder definitief een andere woning betreft. In geval huurder tijdelijk verblijft in een door Woongroep Marenland toegewezen wisselwoning zal de verhuiskostenvergoeding worden uitbetaald wanneer huurder naar een definitieve woning verhuist. De hoogte van de vergoeding is conform de dan van kracht zijnde sociaal statuut.
- 7.10. 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 Woongroep Marenland.
- 7.11. 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.
- 7.12. 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 bij aanvang van de huur geïnformeerd over de waarde van de stoffering.

8. Procedure bij (ingrijpende) woningverbetering

- 8.1. Onderstaande procedure geldt voor die woningen waar een (ingrijpende) woningverbetering wordt uitgevoerd. Er is sprake van woningverbetering als de aangebrachte voorzieningen tot meer huurgenot leiden en de plaats, functie en de omvang van het gehuurde gelijk blijven.
- 8.2. Per complex of gedeelte van een complex (fasering) neemt de verhuurder een besluit tot woningverbetering.
- 8.3. Het besluit tot woningverbetering wordt zo spoedig mogelijk, doch 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 ontlennen aan dit sociaal statuut.
- 8.4. Tijdens de periode dat het besluit is genomen en de geplande uitvoering is er overleg met een huurdersvertegenwoordiging of een werkgroep gevormd uit een huurdersvertegenwoordiging. In dit overleg wordt naast het uit te voeren planmatig onderhoud gesproken over de nadere invulling van het verbeterpakket.
- 8.5. 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.
- 8.6. Voordat de werkzaamheden starten, zal Woongroep Marenland 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 Woongroep Marenland bindend.
- 8.7. 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) verbetering met de bijbehorende huurverhoging doorvoeren bij alle huurders in het complex.
 - 8.8. Huurders die ondanks instemming van 70% of meer van de huurders in het complex niet akkoord gaan, dienen zelf naar de rechter te stappen.
 - 8.9. Nadat de akkoordverklaringen zijn ontvangen, stelt Woongroep Marenland zo spoedig mogelijk een uitvoeringsdatum vast. De uitvoeringsdatum wordt gecommuniceerd met alle betreffende huurders.
 - 8.10. Een medewerker van (of vertegenwoordiger namens) Woongroep Marenland blijft, in principe, gedurende de gehele verbeteringsperiode, de vaste algemene contactpersoon voor het project.
 - 8.11. 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 Woongroep Marenland.

9. Regeling voor verhuis- en herinrichtingskosten vanwege ingrijpende woningverbetering

- 9.1 Huurders die hun woning tijdelijk moeten verlaten vanwege ingrijpende woningverbetering hebben recht op de volgende vergoeding:
 - a) Een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten van € 5.910,-- (prijsspeil 01-01-2017) voor zelfstandig woonruimte.
 - b) Een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten van € 591,-- (10% van vergoeding zelfstandige woonruimte) voor onzelfstandige woonruimte. Jaarlijks per 1 januari wordt het bedrag van deze vergoeding aangepast op basis van de ontwikkeling van de door het CBS gepubliceerde 'Consumentenprijsindex alle huishoudens (2017 = 100)', zoals deze in de onmiddellijk aan 1 januari van een jaar voorafgaande periode van 1 juli tot 1 juli heeft plaatsgevonden. De vergoeding voor onzelfstandige woonruimte blijft 10% van de vergoeding voor zelfstandige woonruimte.
- 9.2 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.
- 9.3 Woongroep Marenland geeft mogelijkheden omtrent de locatie van de wisselwoningen (in het complex of in de buurt) aan.
- 9.4 Woongroep Marenland zorgt ervoor dat de tijdelijke woning schoon, gestoffeerd en netjes wordt opgeleverd.
- 9.5 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 drie werkdagen na het constateren door de huurder gemeld te worden aan de contactpersoon van Woongroep Marenland. Over deze schade zal in gezamenlijkheid getracht worden tot een schikking te komen.

10. Regeling bij woningverbetering

- 10.1. Iedere huurder die meedoet met woningverbetering ontvangt een bijdrage gebaseerd op de werkzaamheden die in de woning worden uitgevoerd.

De vergoeding is voor kosten ten behoeve van sausschilderwerk, stoffering, etc. Afhankelijk van de werkzaamheden die in het woningverbeterplan worden benoemd, is de vergoeding als volgt:

Werkzaamheden	Vergoeding*
Vervangen toilet	€ 50,-
Vervangen badkamer	€ 100,-
Vervangen toilet en badkamer	€ 150,-
Vervangen keuken	€ 50,-
Vervangen toilet, badkamer en keuken	€ 200,-
Vervangen toilet, badkamer, keuken en vervangen kozijnen	€ 250,-
Vervangen kozijnen	€ 100,-

*prijspeil 01-01-2017

- 10.2. De in dit sociaal statuut genoemde bedragen worden jaarlijks per 1 januari aangepast op basis van de ontwikkeling van de door het CBS gepubliceerde 'Consumentenindex alle huishoudens (2017 = 100)', zoals deze in de onmiddellijk aan 1 januari van een jaar voorafgaande periode van 1 juli tot 1 juli heeft plaatsgevonden.
- 10.3. Bij de start van de uitvoering van de werkzaamheden in de woning wordt de vergoeding overgemaakt.
- 10.4. Tijdens de vooropname van de woning controleert een medewerker van Woongroep Marenland, 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 drie werkdagen gemeld worden aan de vaste contactpersoon van Woongroep Marenland. Woongroep Marenland neemt de schade met de huurder op en neemt dit in behandeling. Woongroep Marenland 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.
- 10.5. 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 Woongroep Marenland de schade aan de inboedel in behandeling.
- 10.6. Alle werkzaamheden rond de uitvoering worden omschreven in een informatiebrief.
- 10.7. Woongroep Marenland 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.
- 10.8. Tijdens de werkzaamheden is er de contactpersoon van Woongroep Marenland bereikbaar, waar huurders met klachten, vragen en problemen terecht kunnen.

11. Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid bij wijkvernieuwing en woningverbetering

- 11.1. 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 Woongroep Marenland 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.

- 11.2. Woongroep Marenland maakt een beheerplan, waar mogelijk samen met de gemeente, met daarin afspraken in het kader van interim beheer gedurende de wijkvernieuwing.
- 11.3. 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 Woongroep Marenland in het groei- en bloeiseizoen eenmaal per maand of zo nodig vaker bijgehouden. Portieken worden extra gecontroleerd en wanneer nodig schoongemaakt.
- 11.4. Ter bevordering van de leefbaarheid en/of het voorkomen van verloedering, vandalisme (en kraak) kan Woongroep Marenland de leegstaande woningen kortdurend in bruikleen geven via een daarin gespecialiseerde, professionele organisatie (leegstandbeheer).
- 11.5. Woongroep Marenland 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.
- 11.6. Woongroep Marenland 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.
- 11.7. Tijdens de sloop-, bouw en vervangings- en renovatiewerkzaamheden wordt het uiterste gedaan om overlast te beperken.
- 11.8. Huurders van woningen die niet direct worden aangepakt, worden regelmatig, onder andere via (nieuws)brieven op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en de overlast die zij daarvan kunnen ondervinden.
- 11.9. 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.
- 11.10. Sloopafval wordt zoveel mogelijk per dag in afsluitbare containers gedeponereerd 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.
- 11.11. In de aannemingsovereenkomst wordt opgenomen dat het gebruik van radio's en cd-spelers, e.d. alleen is toegestaan tussen 09.00 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 ter stond te worden opgelost.
- 11.12. Woongroep Marenland draagt zorg voor een goede bereikbaarheid en duidelijkheid in het aanspreekpunt richting de huurders, conform artikel 4.5.

12. Dienstverlening en extra voorzieningen ten behoeve van de huurders

Aanpassingen voor gehandicapten die in de te verlaten woning aanwezig zijn, worden indien nodig naar de nieuwe woning overgebracht zonder dat daarbij weer alle procedures doorlopen moeten worden en zonder dat dit extra kosten met zich meebrengt voor de huurder.

In uitzonderlijke gevallen kunnen oudere, alleenstaande, gehandicapte of zieke mensen gebruik maken van hand- en spandiensten.

13. Hardheidsclausule

Woongroep Marenland 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.

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

14. Geschillenregeling

Indien een huurder een klacht heeft over de inhoud en/of uitvoering van dit sociaal statuut, dan wel afspraken voortvloeiend uit het sociaal statuut, waarbij hij/zij belang heeft, kan hij/zij de klacht schriftelijk aan Woongroep Marenland voorleggen. Bij het uitblijven van een bevredigende overeenkomst tussen de huurder en Woongroep Marenland kan de huurder de klacht of geschil voorleggen aan de klachtencommissie van Woongroep Marenland.

15. Procesafspraken

In de aanvraag voor gekwalificeerd advies zal worden meegenomen of er sprake is van woningverbetering of ingrijpende woningverbetering.

Jaarlijks vóór 1 oktober neemt Woongroep Marenland het initiatief om tijdens het agendaoverleg mogelijke wijzigingen op het sociaal statuut te inventariseren. Als er wijzigingen zijn zal een werkgroep bestaand uit een vertegenwoordiging van Woongroep Marenland en De Maren hiermee aan de slag gaan om te komen tot aanpassingen op het statuut. Het nieuwe statuut zal in het eerstvolgend bestuurlijk overleg worden vastgesteld. Uiterlijk vóór 1 januari van het volgende jaar.

Eén jaar na in werking treden van dit sociaal statuut vindt er een evaluatie plaats.

Gas, water en elektra wat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in de woning en/of de algemene ruimte wordt gebruikt door de aannemer, worden vergoed aan de huurder(s). Om deze te kunnen meten, wordt gedurende de periode van werkzaamheden een tussenmeter geplaatst.