

Sociaal Statuut bij renovatie & verduurzaming Braamberg & Schuttersberg

Inhoud

- 1 Inleiding
- 2 Communicatie met huurder
- 3 Keuzelijst per woning
- 4 Draagvlak en akkoordverklaring
- 5 Definitief planboek
- 6 Tijdelijke voorzieningen
- 7 Ongeriefsvergoeding
- 8 Regeling schade en klein herstel
- 9 Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)
- 10 Leefbaarheid tijdens de uitvoering
- 11 Verantwoordelijkheden bewoners
- 12 Dienstverlening ten behoeve van huurders
- 13 Hardheidsclausule
- 14 Tevredenheid huurders

1. Inleiding

Dit Sociaal Statuut beschrijft rechten, plichten en andere afspraken over en weer tussen verhuurder RVG Real Estate en huurders van de woningen op de Braamberg en de Schuttersberg. Het statuut is tot stand gekomen in een reeks gesprekken tussen RVG en de huurdersbelangenvereniging Braamberg Schuttersberg (HBV), waarbij de HBV de huurders vertegenwoordigde.

In het navolgende wordt onder 'het plan' en 'het project' verstaan: het renovatie- en verduurzamingsproject aan de woningen van de Braamberg (104 woningen) en de Schuttersberg (76 woningen). Het plan/project bestaat uit diverse dringende (onderhouds-)werkzaamheden en renovatiewerkzaamheden. Deze worden beschreven in een informatiebrochure die alle huurders ontvangen.

Het Sociaal Statuut heeft betrekking op de periode waarin het project plaatsvindt en verliest zijn werking na de definitieve oplevering van het gehele project.

Vergoedingen aan huurders die in het Sociaal Statuut worden beschreven, zijn gebaseerd op prijspeil 2021. Deze bedragen worden geïndexeerd op basis van het jaarlijkse inflatiecijfer zoals vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Bij het vaststellen van dit document zijn verder de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. De aanspraken van huurders uit hoofde van huurprijzvermindering (7:207 BW) en schadevergoeding (7:208 BW) hangen af van de aanwezigheid van een gebrek. Groot onderhoud en renovatie vormen op zichzelf geen gebrek, dus de overlast en andere nadelen die daarvan het gevolg zijn, leiden in de regel niet tot aanspraken van de huurder. Dat er eens in de zoveel tijd werkzaamheden aan een gehuurde woning moeten worden uitgevoerd, is namelijk in het door de huurder te verwachten woongenot 'ingebakken'. Er wordt als tegemoetkoming een afspraak gemaakt over een ongeriefsvergoeding. Indien tijdens de uitvoering schade wordt veroorzaakt, dan wordt die schade op de in het Sociaal Statuut beschreven wijze afgehandeld.
2. Er is geen verhuiskostenvergoeding in de zin van artikel 7:220 lid 2 en 5 BW verschuldigd, omdat de renovatiewerkzaamheden in het project verhuizing niet noodzakelijk maken. Alle werkzaamheden kunnen in principe in bewoonde staat worden uitgevoerd. In het Sociaal Statuut wordt beschreven welke maatregelen verhuurder neemt ter beperking van de hinder en overlast, waaronder pauzewoningen waarin huurders overdag kunnen verblijven of werken, en in bepaalde gevallen een wisselwoning.

2 Communicatie met huurder

Nieuwsbrief

Huurders worden regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang van de voorbereiding en de uitvoering van de werkzaamheden.

Bewoners van omliggende woningen die niet onder het project vallen, worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast.

Contactpersoon

Verhuurder stelt een contactpersoon aan, die gedurende het gehele project de vaste contactpersoon van huurder is. De contactpersoon legt huisbezoeken af bij huurder en zal deze behulpzaam zijn bij alle zaken die de werkzaamheden betreffen.

Spreekuur / buurtkantoor / telefoonnummer

De contactpersoon van verhuurder houdt voor huurders periodiek en op vaste tijden een spreekuur in het werkgebied. Er is een permanent telefoonnummer bij verhuurder voor vragen en klachten van huurders. Zie voor meer informatie het Informatieboekje.

Website, app

Verhuurder onderhoudt een website en levert een app, waarop huurder de belangrijkste informatie over het project kan vinden.

Informatieboekje

Huurder ontvangt een informatieboekje waarin het plan van verhuurder wordt beschreven voor de aanpak van de woningen en alle daarmee samenhangende informatie over het proces, de procedure en de communicatie. In het plan worden de werkzaamheden beschreven in en aan de woningen. De inhoud van het informatieboekje komt tot stand in overleg met de HBV.

De planning van de uitvoering, met datum voor de start van de werkzaamheden en de oplevering van de woning van huurder, wordt in een volgende fase, na het definitieve besluit tot uitvoering, in een aparte brief gecommuniceerd.

Modelwoning

Huurders ontvangen een uitnodiging om kennis te nemen van de uitgevoerde maatregelen uit het plan van de verhuurder. Tijdens en/of in de dagen na het bezoek kunnen huurders vragen stellen over de in de modelwoning verrichte werkzaamheden en zich laten informeren over keuzemogelijkheden voor de in hun eigen woning te verrichten werkzaamheden en de daarbij te gebruiken materialen (zoals tegels in badkamer of keuken, etc.). De keuze van de materialen volgt ongeveer 12 weken voor de aanvang van de werkzaamheden.

Huisbezoek

Na het bezoek aan de modelwoning (dat bezoek aan de modelwoning is niet verplicht) vindt er een huisbezoek plaats door RVG. Doel van het huisbezoek is o.a.:

- Het informeren van huurder over
 - het besluit tot het uitvoeren van het plan door verhuurder;
 - zijn rechten en plichten, mede op basis van dit Sociaal Statuut;
 - de mogelijkheden voor een tijdelijk verblijf in een wisselwoning gedurende de werkzaamheden, indien dat gezien persoonlijke omstandigheden aan de zijde van de huurder noodzakelijk wordt geacht;
 - het maken van afspraken over hulp voor niet zelfredzame bewoners.

Door de aannemer wordt met elke huurder een technische afspraak gepland en een afspraak voor de keuze lijst. Deze vindt ongeveer 10-12 weken voor aanvang van de werkzaamheden plaats.

- De technische afspraak heeft als doel:
 - beoordelen technische staat van de woning;
 - inventariseren van door huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning (zie paragraaf 9);
 - inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning;
 - bespreken van mogelijke knelpunten bij huurder;
 - uitleggen werkzaamheden en bespreken van de verwachtingen van huurder.
- De keuze afspraak heeft als doel:
 - aangeven van de keuze mogelijkheden;
 - maken van eventuele keuzes voor de badkamer, keuken en toilet.

Huurder mag zich laten bijstaan door een derde. Alle afspraken gemaakt tijdens de individuele huisbezoeken worden schriftelijk vastgelegd.

3 Keuzelijst per woning

Op basis van de afspraken uit het gesprek tijdens het huisbezoek (zie paragraaf 2) stelt aannemer met de bewoner een keuzelijst op. Deze wordt, bij akkoord, door beide partijen ondertekend.

Huurder kan binnen één (1) week na ondertekening wijzigingen aanbrengen in zijn keuze. Na één week kan de huurder niet meer op zijn keuze terugkomen.

4 Draagvlak en akkoordverklaring

Voor het plan moet de huurder terzake de renovatiewerkzaamheden een schriftelijke akkoordverklaring ter ondertekening worden voorgelegd. Bij het tekenen van deze verklaring stemt de huurder in met de uitvoering van de werkzaamheden van het plan (ook met de onderhoudswerkzaamheden, die de huurder wettelijk moet gedogen). Verhuurder streeft naar minimale instemming van 70% van de huurders, maar behoudt zich het recht voor om de werkzaamheden ook bij minder draagvlak uit te voeren, met inachtneming van artikel 7:220 BW. Indien bewoners niet willen meewerken kan er bij hoge uitzondering worden gekozen om een afstandsverklaring te ondertekenen. Of zo'n situatie zich voordoet wordt beoordeeld door de RVG in goed overleg met de huurder. Echter, aan onderhoudswerkzaamheden moet altijd medewerking worden verleend.

Verhuurder informeert de huurders per brief over de uitslag van de draagvlakmeting.

5 Definitief planboek

Na akkoord tussen RVG en de vereffenaars wordt het definitieve ontwerp door RVG en de aannemer uitgewerkt en besproken in de projectgroep.

Het planboek wordt beknopt op de website gezet en via het infobulletin worden de bewoners hiervan op de hoogte gesteld. Middels een technische uitleg van de aannemer worden de huurders tijdens het huisbezoek geïnformeerd. Het Sociaal Statuut wordt van kracht op het moment dat het definitief besluit genomen wordt.

6 Tijdelijke voorzieningen

6a. Wisselwoning bij uitvoering werkzaamheden

De werkzaamheden in het project kunnen in bewoonde staat worden uitgevoerd. Huurders die vanwege gezondheids- of andere dringende redenen gedurende de werkzaamheden niet in hun woning kunnen verblijven, hebben recht op een door RVG aangeboden wisselwoning.

De wisselwoning bevindt zich, zoveel als mogelijk is, in de directe omgeving. De wisselwoning is zelfstandige woonruimte en passend.

Verhuurder zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd, gemeubileerd en gesausd of behangen is en voorzien van verwarming en internetverbinding.

Het huurcontract voor de oorspronkelijke woning blijft doorlopen, inclusief de huurbetaling.

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

Voor het gebruik van de wisselwoning wordt een gebruikersovereenkomst getekend. Voor de tijdelijke bewoning van de wisselwoning wordt geen huur in rekening gebracht. Gebruik van nutsvoorzieningen wordt – tenzij daarvan misbruik wordt gemaakt – niet aan de gebruiker doorberekend.

6b. Tijdelijke voorzieningen bij uitvoering werkzaamheden

In de wijk wordt voldoende ruimte beschikbaar gesteld voor dagopvang, met voorzieningen om koffie/thee te zetten, te werken en te ontspannen. In deze ruimte(s) is een adequate internetverbinding aanwezig. Verhuurder zal – in het licht van het heersende coronavirus – bezien op welke wijze veilig gebruik kan worden gemaakt van deze voorziening.

Indien een voorziening (toilet, badkamer, keuken) tijdelijk buiten gebruik is, wordt deze (in een woning of andere faciliteit) in de directe nabijheid beschikbaar gesteld.

7 Ongeriefsvergoeding

De werkzaamheden van het plan gaan onvermijdelijk leiden tot ongemak en overlast voor de bewoners. De werkzaamheden kunnen per woning verschillen en daarmee ook de mate waarin overlast en ongemak wordt ervaren.

Naast een voor iedereen geldende Algemene Toeslag voor Algemene Toeslag voor ongerief (zie 7a), zijn er aparte vergoedingsregelingen voor de situatie van uitvoering in bewoonde staat (zie 7b1).

De bijdrage is eveneens bedoeld als tegemoetkoming in de kosten voor de wandafwerking en/of binnen schilderwerk (kleine herstellingen), voor zover de huurder overige ruimten wil aanpassen op de werkzaamheden van de aannemer of de huurder de opgeleverde adequate basiskwaliteit wil aanpassen op de eigen voorkeur (bijvoorbeeld wanden aangrenzend aan de keuken die de huurder in precies dezelfde kleur als de keuken wil verven).

7a. Algemene Toeslag voor ongerief

Alle huurders bij wie werkzaamheden in de woning worden uitgevoerd ontvangen dezelfde Algemene Toeslag voor ongerief, ter compensatie van het ongemak in de periode vóór -en de periode na afloop- van de werkzaamheden in en aan de woning.

Deze algemene toeslag bestaat uit een vast bedrag van **€ 800** voor alle huurders en is onafhankelijk van de aard van de werkzaamheden aan de woning. De huurders die een afstandsverklaring hebben getekend ontvangen een compensatie van het ongemak van **€ 250** (zie artikel 4).

7b1. Vergoedingen bij verblijf in de woning

Huurders die in hun woning blijven gedurende de periode van de uitvoering van de werkzaamheden ontvangen van RVG een tegemoetkoming van **€ 1000** voor het ongemak en de overlast ten gevolge van de uitvoering van de werkzaamheden.

7b2. Vergoedingen bij verblijf in de wisselwoning

Huurders die in de wisselwoning blijven gedurende de periode van de uitvoering van de werkzaamheden ontvangen van RVG geen tegemoetkoming voor het ongemak en de overlast ten gevolge van de uitvoering van de werkzaamheden. Ze ontvangen wel de algemene toeslag voor ongerief (zie 7a).

7c. Uitkering vergoedingen

50% van de vergoedingen wordt uitgekeerd vóór aanvang van de werkzaamheden; 50% wordt uitgekeerd na getekende oplevering van de woning. Indien huurder een huurachterstand heeft, dan is verhuurder bevoegd om de vergoedingen te verrekenen met de huurachterstand, indien voor die huurachterstand geen betalingsregeling is getroffen. De huurachterstand neemt daarmee voor de huurder ter hoogte van de vergoedingen af.

8 Regeling schade en klein herstel

Verhuurder maakt in een gedragscode afspraken met de aannemer over o.a. voorzorgsmaatregelen ter voorkoming van schades aan de woning en bezittingen van huurders tijdens uitvoering van de werkzaamheden. In deze gedragscode worden de noodzakelijke afspraken gemaakt waardoor het werken in een bewoonde woning mogelijk is. Met huurder worden deze maatregelen vóór aanvang van de werkzaamheden besproken tijdens het huisbezoek.

Huurder krijgt materialen uitgereikt waarmee de inboedel kan worden afgedekt en beschermd. Herstelwerkzaamheden en afwerkingen worden voor oplevering door de aannemer uitgevoerd.

Klein herstel

Als de raambekleding na het toepassen van de geluidsisolatie moet worden ingekort wordt een vergoeding van € 50 per raam waarvoor inkorting noodzakelijk is uitgekeerd.

Onvoorziene schades

Indien tijdens de werkzaamheden schade aan de eigendommen van huurder wordt veroorzaakt door werknemers van verhuurder, werknemers van de aannemer of onderaannemers die in opdracht van verhuurder werkzaamheden verrichten, dan heeft huurder recht op schadevergoeding van de aannemer/verhuurder. De uitvoerende partij krijgt in eerste instantie de gelegenheid om de schade op te nemen en, indien de schade door de uitvoerende partij is veroorzaakt, te herstellen. Huurder dient na het constateren van de schade binnen twee werkdagen schriftelijk melding ervan te maken aan de aannemer door middel van het daarvoor bestemde formulier.

De aannemer handelt deze schade zo spoedig mogelijk af met huurder, maar uiterlijk binnen 2 weken.

Verhuurder adviseert kostbaarheden en waardevolle eigendommen op te bergen. Indien de huurder constateert dat hij iets mist uit de woning, dan moet de huurder altijd een proces-verbaal bij de politie laten opmaken. Vervolgens kan de vermissing samen met dat proces-verbaal bij de verhuurder en de aannemer worden gemeld. Daarna ontvangt de huurder bericht over de verdere afhandeling.

Vergoedingen en een uitkering

De verhuurder zal desgewenst op verzoek van de huurder die het betreft aan de sociale dienst en andere uitkeringsinstanties verzoeken om de onkostenvergoedingen niet in mindering te brengen op sociale uitkeringen en/of mede te belasten bij het bepalen van het recht op huurtoeslag.

9 Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Als werkzaamheden gevolgen hebben voor zelf aangebrachte voorzieningen, dan dient de huurder de aangebrachte voorzieningen al dan niet tijdelijk te verwijderen. Als de zelf aangebrachte voorziening na uitvoering van de werkzaamheden niet kan terugkeren, dan heeft de huurder geen recht op een vergoeding voor door hem zelf aangebrachte voorzieningen. Indien een huurder meent dat deze regeling voor hem onredelijk uitpakt, staat een beroep op de hardheidsclausule open, doch enkel voor zover het gaat om aanpassingen die zijn aangebracht met toestemming en passen binnen de bij de verhuurder geldende ZAV-regeling.

Asbesthoudende voorzieningen moeten achterblijven en worden door RVG verwijderd. Bij het terugplaatsen van betreffende voorziening mag geen asbest toegepast worden.

10 Leefbaarheid tijdens de uitvoering

Maatregelen tegen overlast

Verhuurder zorgt waar nodig voor afvoer van afval en huisraad, eventueel door het plaatsen van containers. In geval van overlast maakt verhuurder afspraken met politie en gemeentereiniging over extra inzet van personeel om de veiligheid te waarborgen en vervuiling tegen te gaan.

Verhuurder draagt, samen met de aannemer, zorg voor een veilige, schone en leefbare inrichting van de bouwplaats en de directe omgeving daarvan.

Voorafgaand en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden bespreekt RVG welke maatregelen mogelijk en nodig zijn om de overlast te beperken, zoals maatregelen tegen stof, geluidsoverlast, dampen en gassen, etc.

De aannemer houdt zoveel als mogelijk en redelijk is per bewoner rekening met eventuele individuele aandachtspunten.

De uitvoering van de werkzaamheden gebeurt veilig en zo schoon mogelijk. De aannemer laat de werkplek schoon en opgeruimd achter.

Parkeren en bouw materiaal

Bij de plaatsing van bouwketen, opslag van materiaal en het parkeren van voertuigen wordt rekening gehouden met huurders. Het uitzicht en de parkeermogelijkheden voor huurders en omwonenden worden niet onnodig belemmerd. Toegankelijkheid voor hulpdiensten wordt gewaarborgd.

Ruimte vrijmaken

Als het nodig is om in of rond de woning ruimte vrij te maken om bepaalde werkzaamheden uit te kunnen voeren, wordt huurder hierover tijdig geïnformeerd. Als huurder hierbij hulp nodig heeft, wordt dit samen met RVG en de aannemer opgelost.

11 Verantwoordelijkheden bewoners

Het is van belang dat de aannemer goed en snel zijn werk kan doen, om de overlast zoveel mogelijk te beperken. Daarom zorgen bewoners ervoor dat ze op de afgesproken dag(en) aanwezig zijn om de aannemer toegang te verlenen tot de woning. Indien dit niet mogelijk is, geven ze een sleutel af bij de aannemer.

Indien dit niet (altijd) mogelijk is, wordt gebruik gemaakt van een sleutelkluisje. Bewoners zorgen ervoor dat de inboedel niet in de weg staat. De aannemer maakt hierover tijdig afspraken met de bewoner.

12 Dienstverlening ten behoeve van huurders

De afspraken voor dienstverlening in deze paragraaf zijn bedoeld voor bijzondere groepen huurders en zijn aanvullend op de afspraken genoemd in het statuut.

Hulp voor ouderen en minder validen

Oudere huurders en mindervaliden kunnen voor het voorbereiden van de woning voor de werkzaamheden kosteloos een beroep doen op de technische dienst van verhuurder. Dit geldt zowel voor (de voorbereiding van) de werkzaamheden als na oplevering, en ook bij het verplaatsen van huisraad om ruimte vrij te maken voor de aannemer. Hierover worden individuele afspraken gemaakt en vastgelegd.

Klussendienst

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

Verplaatsen WMO-voorzieningen

Indien in de woning voorzieningen op basis van de WMO aanwezig zijn, dan worden deze voor oplevering in de woning teruggeplaatst. Dit geschiedt zo nodig op basis van een nieuwe WMO-aanvraag. Verhuurder dient tijdig, met het oog op tijdige plaatsing van de voorzieningen, deze aanvraag in samenwerking met huurder voor te bereiden.

13 Hardheidsclausule

Als de gevolgen van het Sociaal Statuut voor huurder aanzienlijk ongunstiger uitvallen dan voor andere huurders, kan huurder een beroep doen op de hardheidsclausule. Dit betekent dat huurder een verzoek kan doen om in zijn geval van het Sociaal Statuut af te wijken. Verhuurder neemt hierover binnen 30 dagen een beslissing. Huurder krijgt een brief met daarin de beslissing en de onderbouwing daarvan.

14 Tevredenheid huurders

RVG en de HBV laten na afloop van de uitvoering van het project een enquête uitvoeren naar de tevredenheid van de betrokken huurders. Deze enquête wordt samen met de Klankbordgroep opgesteld en kan op de website worden ingevuld. Indien nodig kan er een bezoek worden gepland voor hulp bij het invullen van de enquête. De uitslag van de enquête wordt naar huurders gecommuniceerd.