

sociaal statuut niveauverbetering

2012

lefier
wonen met karakter

Inhoudsopgave

1. Inleiding	blz.3
2. Kader sociaal statuut	blz.4
3. Niveauverbetering	blz. 5
3.1 Wat verstaat Lefier StadGroningen onder niveauverbetering?	
3.2 Procedure bij niveauverbetering	
3.3 Vergoeding bij niveauverbetering	
4. Maatwerk	blz. 8
5. Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid	blz. 8
6. Vergoeding voor zelfaangebrachte voorzieningen	blz. 8
7. Dienstverlening en extra voorzieningen	blz. 8
8. Huurdersparticipatie	blz. 9
9. Communicatie	blz. 9
10. Klachten over werkzaamheden	blz. 9
11. Schade	blz. 10

1. Inleiding

In dit sociaal statuut wordt beschreven wat huurders, die met een niveauverbetering van hun woning te maken krijgen, van Lefier StadGroningen kunnen verwachten. Maar er staat ook in beschreven wat er van de huurders wordt verwacht.

Het sociaal statuut geeft individuele huurders de zekerheid dat er zorgvuldig met hun belangen wordt omgegaan. Een goede communicatie tussen Lefier StadGroningen en de huurders in de wijk is daarbij een voorwaarde. Het betrekken van huurders bij de planvorming en uitvoering zal hier aan bijdragen.

N.B.

Dit sociaal statuut niveauverbetering gaat niet over sloop/nieuwbouwprojecten en renovatieprojecten die in het kader van wijkvernieuwing worden uitgevoerd. Voor dergelijke projecten gelden de afspraken die gemaakt zijn in het dan geldend Sociaal Plan wijkvernieuwing in de gemeente Groningen.

2. Kader sociaal statuut niveauverbetering

Ondergetekenden,

Stuurgroep Huurdersbelang Lefier StadGroningen, vertegenwoordigd door,

en

Lefier StadGroningen, vertegenwoordigd door haar directeur,

Hierna gezamenlijk te noemen 'partijen',

Overwegende dat;

- partijen het van belang vinden om voor huurders in een woning-verbeterproject structuur en houvast te bieden;
- om de positie van huurders zo goed mogelijk te beschermen een sociaal statuut noodzakelijk is waarin de rechten en verplichtingen van de huurders en de verhuurder gedurende de uitvoering van de niveauverbetering duidelijk zijn vastgelegd.

Zijn overeengekomen dat;

- het sociaal statuut met ingang van 1 januari 2012 in werking treedt en geldt voor de duur van ieder woning-verbeterproject
- het sociaal statuut alleen van toepassing is op rechtspersonen
- het sociaal statuut jaarlijks zal worden geëvalueerd met de Stuurgroep Huurdersbelang en de projectleider maatschappij & markt van Lefier StadGroningen
- zo nodig wordt aangepast (de eerste evaluatie zal plaatsvinden in december 2012)
- in overleg met de Stuurgroep Huurdersbelang en het management team van Lefier StadGroningen kan worden afgeweken van het sociaal statuut niveauverbetering.

3. Niveauverbetering

3.1 Wat verstaat Lefier StadGroningen onder niveauverbetering?

Onder niveauverbetering verstaat Lefier StadGroningen 'alle technische ingrepen die in een woning of een complex woningen in bewoonde staat worden uitgevoerd. Dit om het uitrustingsniveau (de kwaliteit) van de woning te verbeteren of het comfort te verhogen'.

Voor deze ingrepen kan Lefier StadGroningen besluiten een huurverhoging te vragen. De huurder heeft de keuze om wel of niet deel te nemen aan het keuzepakket waarvoor een huurverhoging geldt.

Vanuit efficiency overwegingen en om overlast voor de huurders te beperken, wordt er bij niveauverbetering vaak ook onderhoud uitgevoerd.

Onderhoudswerkzaamheden die noodzakelijk en/of wettelijk verplicht gesteld zijn worden altijd uitgevoerd.

3.2 Procedure bij niveauverbetering

Onderstaande procedure geldt alleen voor die woningen of complexen waar niveauverbetering wordt uitgevoerd.

Per woning neemt de verhuurder een besluit tot niveauverbetering.

Het besluit tot niveauverbetering wordt zo ruim mogelijk voor de geplande uitvoering schriftelijk aan de huurders meegedeeld.

Lefier StadGroningen gaat voor het nemen van de beslissing over de inhoud van de niveauverbetering in gesprek met de huurders of in geval van jongerenhuisvesting met huurdervertegenwoordigers. Om inzichtelijk te krijgen wat de wensen van de huurders zijn, streven we ernaar dat huurders worden uitgenodigd om deel te nemen in een werkgroep. Het initiatief hiertoe neemt de projectleider maatschappij & markt van Lefier StadGroningen.

In de periode tussen het besluit tot niveauverbetering en de geplande datum van uitvoering, vindt regelmatig overleg plaats met de werkgroep van huurders. In dit overleg geeft Lefier StadGroningen een toelichting op de mogelijke werkzaamheden die zij graag wil uitvoeren. Daarnaast worden de wensen van de huurders geïnterviewd. In samenspraak met de werkgroep wordt een definitief pakket aan maatregelen samengesteld.

Het voorgestelde pakket aan maatregelen bestaat uit een basispakket dat in elke woning zonder huurverhoging wordt aangebracht. Daarnaast heeft iedere huurder individueel de keuze voor een keuzepakket waar een huurverhoging voor wordt gevraagd.

In sommige gevallen vragen we wel huurverhoging voor basiswerkzaamheden. Bijvoorbeeld als we isolerende maatregelen treffen in het gehele complex. De huurverhoging geldt dan voor alle huurders in het complex. In dat geval geldt de 70%-regel. Dat houdt in dat 70% van alle huurders in het complex akkoord moeten gaan met die maatregelen om de werkzaamheden bij alle huurders in het complex te kunnen uitvoeren.

Zodra Lefier StadGroningen het pakket aan maatregelen definitief heeft vastgesteld ontvangen de betreffende huurders informatie over de werkzaamheden en een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst.

Als een huurder niet akkoord gaat met het voorgestelde pakket aan maatregelen dan dient hij dit schriftelijk en gemotiveerd kenbaar te maken bij Lefier StadGroningen.

Huurders krijgen voorafgaand aan de werkzaamheden thuis bezoek van de projectleider maatschappij & markt en de opzichter van Lefier. Tijdens dit bezoek worden de volgende punten besproken en tekenen beide partijen een (bindende) akkoordverklaring (huurdersdocument):

- De werkzaamheden die uitgevoerd gaan worden met de bijbehorende keuzemogelijkheden
- De vergoeding die wordt berekend en schriftelijk vastgelegd
- Door Lefier StadGroningen goedgekeurde zelf aangebrachte voorzieningen met een eventuele vergoeding
- Eventuele huuraanpassing
- De te maken afspraken en het schriftelijk vastleggen van extra zorg/maatwerk voor huurders in bijzondere omstandigheden.

Lefier StadGroningen streeft ernaar gedurende de hele niveauverbetering één vaste contactpersoon voor de huurders te hebben.

De algemene vergoeding en -indien van toepassing- de aanvullende vergoeding wordt rondom de start van de werkzaamheden in de woning van de huurder aan de huurder overgemaakt. De huurder vult hiervoor een formulier in.

3.3 Vergoeding bij niveauverbetering

De hoogte van de vergoeding wordt vermeld in de informatie die elke huurder ontvangt voor de start van de werkzaamheden van het basispakket. Deze vergoedingen gelden alleen voor werkzaamheden die vallen onder het basispakket.

Standaard vergoeding

- geen vergoeding bij 1 t/m 5 werkdagen
- een vaste vergoeding bij 6 t/m 15 werkdagen van € 250,-
- een vaste vergoeding bij 16 t/m 25 werkdagen van € 500,-
- geen huurverlaging

Vergoeding voor tijdelijk vervangende woonruimte

Als de huurder zijn woning door de aard van de werkzaamheden moet verlaten op verzoek van Lefier zijn er twee verschillende opties;

1. Lefier StadGroningen zorgt voor tijdelijk vervangende woonruimte (logeerwoning).

Het betreft hier een vergoeding bovenop de standaard vergoeding zoals hierboven genoemd.

- bij 1 t/m 5 werkdagen geen vergoeding
- bij 6 t/m 15 werkdagen een vergoeding van € 125,-
- bij 16 t/m 25 werkdagen een vergoeding van € 250,-
- geen huurverlaging

2. Huurder zorgt zelf voor tijdelijke woonruimte (logeerwoning).

Het betreft hier een vergoeding bovenop de standaard vergoeding zoals hierboven genoemd.

- bij 1 t/m 5 werkdagen een vergoeding van € 250,-
- bij 5 t/m 15 werkdagen uit de woning een vergoeding van € 500,-
- bij 16 t/m 25 werkdagen uit de woning een vergoeding van € 750,-
- geen huurverlaging

Bij werkzaamheden uit het keuzepakket kan het voorkomen dat de werkzaamheden langer duren. Hiervoor ontvangt de huurder geen extra vergoeding.

Extra vergoeding

Als een van onderstaande punten aan de orde is, wordt dit in overleg met Lefier StadGroningen afgestemd en vastgelegd.

- Als door noodzakelijke werkzaamheden de vloerbedekking moet worden verwijderd en deze is redelijkerwijs niet meer terug te leggen, dan geldt per vertrek (behalve badkamer en toilet) een vergoeding van € 35,- per m² inclusief legkosten.
- Als de raambekleding moet worden aangepast of moet worden vervangen in verband met een aanpassing van het kozijn of geluidswerende maatregelen, wordt de vergoeding voorafgaand aan de werkzaamheden in overleg met de huurder vastgesteld.
- Als er in de woning opnieuw moet worden geverfd of behangen dan ontvangt de huurder per beschadigde wand of plafond € 45,-.

De extra vergoeding geldt alleen voor het basispakket.

Mocht de huurder in aanmerking komen voor een van de bovenstaande vergoedingen, dan wordt dit in overleg met de projectleider maatschappij & markt vastgelegd in het huurdersdocument.

NB: Indien een huurder aantoonbaar zijn of haar woning van een stoffering heeft voorzien die redelijkerwijs niet met deze vergoeding is te vervangen, dan vindt er in overleg met Lefier StadGroningen een taxatie plaats door een CBW-erkend woningstoffeerbedrijf, zodat de vergoeding eventueel kan worden aangepast.

4. Maatwerk

Lefier StadGroningen spant zich bij elk project daar waar nodig in om maatwerk te leveren. Maatwerk betekent voor Lefier StadGroningen dat er aandacht is voor de problematiek van de individuele huurder met het oog op de werkzaamheden die hem/ haar te wachten staan. Maatwerk betekent ook dat Lefier StadGroningen verplicht is om zich in te spannen om met de individuele huurder een passende oplossing te vinden die niet in dit sociaal statuut hoeft te staan omschreven. In overleg met de huurder wordt een oplossing gezocht en besproken, schriftelijk vastgelegd en ondertekend door beide partijen.

Het bieden van maatwerkoplossingen in het project valt onder de verantwoordelijkheid van de projectleider maatschappij & markt van Lefier StadGroningen.

5. Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid

Op plaatsen waar niveauverbetering wordt uitgevoerd zal de leefbaarheid in complex(en) en woonwijk(en) onder druk komen te staan. Alle betrokken partijen zullen zich tijdens de uitvoering inspannen om de leefbaarheid te waarborgen.

6. Vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen

Als de huurder een zelf aangebrachte voorziening (ZAV) in de woning heeft aangebracht en deze moet door de niveauverbetering verwijderd worden, dan kan de huurder eventueel in aanmerking komen voor een vergoeding. Dat kan alleen als destijds schriftelijke toestemming door Lefier is verleend voor de ZAV. Voor het bepalen van de vergoeding wordt een afschrijvingstabel gehanteerd.

7. Dienstverlening en extra voorzieningen

Wet Maatschappelijke Ondersteuning

Al aanwezige aanpassingen voor huurders met een fysieke beperking die verwijderd moeten worden tijdens de werkzaamheden, worden nadien teruggeplaatst.

Lefier StadGroningen kan voor de huurder nieuwe aanpassingen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) aanbrengen tijdens de uitvoering van de niveauverbetering. Deze aanpassingen moet de huurder zelf aanvragen bij het Zorgloket van de gemeente Groningen.

Logeerwoning

Huurders van woningen die worden verbeterd, hebben recht op een logeerwoning als zij door (persoonlijke) omstandigheden tijdens de werkzaamheden niet in de woning kunnen blijven. In overleg met de projectleider maatschappij &markt van Lefier StadGroningen wordt een ingerichte logeerwoning aangeboden.

Tijdelijke voorzieningen

Als voorzieningen zoals een toilet, douche en/of keuken vanwege de werkzaamheden in de woning één of meerdere dagen niet door de huurder gebruikt kunnen worden, zal Lefier StadGroningen een noodvoorziening treffen.

8. Huurdersparticipatie

Visie Lefier StadGroningen

Lefier StadGroningen heeft de opvatting dat samenwerking tussen de corporatie en haar huurders noodzakelijk is om tot goede resultaten te komen.

Werkwijze

Afhankelijk van de omvang van het project bekijkt Lefier StadGroningen in welke vorm participatie mogelijk en wenselijk is. Bij elk woning-verbeterproject wordt een afvaardiging van huurders uit het complex uitgenodigd te participeren. Voorafgaande aan de start van het project wordt afgesproken wat men van elkaar verwacht en wat de rechten van een te formeren werkgroep zijn. Tijdens de voorbereiding zal de werkgroep regelmatig bij elkaar komen om de voortgang te bespreken. Van deze bijeenkomsten wordt verslag gemaakt. Als er vanuit de huurders geen belangstelling is om te participeren, dan zal Lefier StadGroningen een woning-verbeterpakket samenstellen en presenteren aan de desbetreffende huurders.

9. Communicatie

Lefier StadGroningen streeft naar een optimale communicatie met de huurders, op zowel individueel als op complexniveau. Huurders worden op de hoogte gehouden over de niveauverbetering, onder andere door (nieuws)brieven. Na ieder project zal er een evaluatie met de huurders plaatsvinden.

10. Klachten over werkzaamheden

Lefier StadGroningen streeft ernaar dat een klacht van een huurder in goed onderling overleg wordt opgelost. Als een klacht niet naar tevredenheid wordt opgelost kan de huurder deze neerleggen bij de Klachtencommissie Gezamenlijke Corporaties Groningen.

11. Schade

Als er tijdens de werkzaamheden schade wordt toegebracht aan de inboedel, moet de huurder deze de eerstvolgende werkdag bij de opzichter van Lefier StadGroningen melden. Daarnaast moet de huurder binnen 24 uur de uitvoerder van de aannemer schriftelijk op de hoogte brengen van de schade. De huurder stuurt een kopie van deze brief naar Lefier StadGroningen en meldt de schade ook bij zijn of haar inboedelverzekering. Als de huurder iets ter vervanging koopt, is dat voor rekening van de huurder.

Groningen, 22 december 2011

Huurdersraad Lefier StadGroningen

Lefier StadGroningen

G. Reinders

M. de Locht

S. Gremmer