


SOCIAAL STATUUT voor huurders van de Goede Woning

**Bij sloop, renovatie en
woningverbetering van de woning**

Aldus overeengekomen en ondertekend te Zoetermeer.

De Goede Woning
Mariette Heemskerk
Directeur-bestuurder

Datum: 20-01-2021


Handtekening: 

In De Goede Woning
Menno Breijman
Voorzitter

Datum: 18-1-2021

Handtekening: : 

Jan Smit
Penningmeester

Handtekening: : 

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Inwerkingtreding Sociaal Statuut	4
3.	Proces bij sloop	5
4.	Proces bij renovatie	6
5.	Huurbeëindiging	6
6.	Verhuiskostenvergoeding	7
7.	Herhuisvesting	8
8.	Vervangende woonruimte	8
9.	Proces bij woningverbetering	9
10.	Klachtenprocedure	11
	Begrippenlijst	12

Parant




1. Inleiding

Het vernieuwd sociaal statuut is een overeenkomst tussen De Goede Woning (DGW) en huurdersvereniging In De Goede Woning (IDGW) die De Goede Woning hanteert als uitgangspunt voor de regeling van de rechten van individuele huurders bij:

- a. Het slopen van haar woningen;
- b. Het renoveren van haar woningen, waarbij ingrijpende werkzaamheden uitgevoerd worden in en aan de woning.
- c. Het verbeteren van de woningen, waarbij De Goede Woning ingrijpende verduurzamingsingrepen dan wel andere ingrijpende werkzaamheden doorvoert. De werkzaamheden zijn niet dermate ingrijpend dat de bewoner zijn woning (tijdelijk) moet verlaten, maar wel dat er aanzienlijke overlast plaats vindt voor alle bewoners in het complex. Dit is aan De Goede Woning ter beoordeling.

Het sociaal statuut heeft betrekking op de vergoedingen en de herhuisvesting van huurders van woningen van De Goede Woning, waarvoor het voornemen bestaat deze te slopen of zo ingrijpend te renoveren dat de huurders de woning (tijdelijk) dienen te verlaten.

Tevens heeft het sociaal statuut betrekking op vergoedingen voor woningverbetering waarbij de huurders de woning niet hoeven te verlaten. Uitgangspunt daarbij is de bestaande wet- en regelgeving op landelijk, regionaal en lokaal niveau. Wijzigingen op bestaande wet- en regelgeving worden direct doorgevoerd in het Sociaal Statuut en de uitwerking daarvan.

2. Inwerkingtreding Sociaal Statuut

2.1 Vaststelling

Het sociaal statuut treedt in werking op 1 januari 2021 na instemming door de Huurdersvertegenwoordiging **IDGW/HUIB**.

2.2 Duur en inwerkingtreding van de overeenkomst

Het sociaal statuut geldt in beginsel voor onbepaalde tijd. Tot uiterlijk 1 oktober van ieder volgend jaar kunnen IDGW en De Goede Woning op- en/of aanmerkingen inbrengen dat na overleg kan leiden tot wijziging van het sociaal statuut. De wijziging treedt in werking per 1 januari van het daarop volgende jaar.

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

2.3 Toepassing

Het sociaal statuut is van toepassing op de natuurlijke personen in de woningen in eigendom van De Goede Woning en heeft betrekking op projecten waarbij sloop, renovatie of woningverbetering van de desbetreffende woning wordt uitgevoerd.

Onder de natuurlijke personen in de woning behoren de huurders en medehuurlers die een huurcontract hebben voor onbepaalde tijd en bij de gemeente op hetzelfde adres ingeschreven staan.

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 personen die in de woning woonachtig zijn. De instelling legt hierover verantwoording af aan De Goede Woning.

2.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 3 wordt de procedure rondom de sloop van woningen uiteengezet. In hoofdstuk 4 wordt de procedure rondom renovatie uiteengezet. De hoofdstukken 5 tot en met 8 zijn van toepassing op zowel de sloop- als de renovatieprocedure en betreffen huurbeëindiging, verhuiskostenvergoeding, herhuisvesting en vervangende woonruimte. Tenslotte wordt in hoofdstuk 9 het proces rondom ingrijpende woningverbetering toegelicht. In hoofdstuk 10 wordt de klachtenprocedure toegelicht.

Parasol




3. Proces bij sloop

- 3.1 Per complex of gedeelte van een complex (fasering) neemt De Goede Woning een sloopbesluit en stelt de sloopdatum vast. De periode tussen het moment waarop het sloopbesluit genomen is en de geplande sloopdatum is minimaal 12 en streven naar maximaal 24 maanden¹, afhankelijk van het aantal te slopen woningen en daarmee te herhuisvesten bewoners. Over deze termijn worden vooraf, in overleg met de overkoepelende huurdersvertegenwoordiging IDGW afspraken gemaakt, conform de Overlegwet. Per sloopproject wordt een adviesvraag bij IDGW ingediend². Als er in het desbetreffende complex een bewonerscommissie actief is, heeft die ook adviesrecht.
- 3.2 Het sloopbesluit wordt zo spoedig mogelijk vooraf schriftelijk aan de huurders meegedeeld. De Goede Woning vordert de woningen hierbij voor dringend eigen gebruik. Daarbij worden de huurders direct schriftelijk op de hoogte gebracht van de rechten die zij kunnen ontlenen aan dit sociaal statuut.
- 3.3 De huurders van de woningen waarvoor een sloopbesluit is genomen, komen vanaf de in het sloopbesluit genoemde datum (de peildatum) in aanmerking voor vergoedingen en urgentie volgens de herzieningswet. Wanneer de sloop in fases wordt uitgevoerd is er in het sloopbesluit een afzonderlijke peildatum per fase aangegeven.
- 3.4 De kale huur van de te slopen woning wordt vanaf de peildatum bevroren.
- 3.5 De peildatum is bepalend voor het recht van de huurder op vervangende woonruimte.
- 3.6 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 De Goede Woning, de woning op te leveren in een goede verhuurbare staat.
- 3.7 Nadat het sloopbesluit is genomen kan De Goede Woning de leeggekomen woningen in het desbetreffende complex met een contract voor bepaalde tijd in beheer geven of tijdelijk verhuren. Het doel is om de leefbaarheid van de complexen op peil te houden. De huurders, die na het nemen van het sloopbesluit of besluit tot ingrijpende verandering de woning middels een tijdelijk contract gebruiken of huren, kunnen aan dit Sociaal Statuut geen rechten ontlenen. Dit betekent concreet dat tijdelijke bewoners/huurders niet in aanmerking komen voor vergoedingen en herhuisvesting.
- 3.8 De huurder dient de 'oude' woning schriftelijk op te zeggen binnen de periode van 12 maanden³. De huurder moet de woning op afgesproken datum leeg en in ontruimde staat aan De Goede Woning opleveren en de woning in redelijke staat achterlaten waarbij onder andere:
 - a. alle voorzieningen en bouwkundige elementen waarvoor De Goede Woning onderhoudsplichtig was, compleet en functionerend in de woning aanwezig zijn, tenzij De Goede Woning schriftelijk toestemming heeft gegeven deze te verwijderen;
 - b. de huurder geen huisvuil en/of huisraad achterlaat;
 - c. de huurder geen gevaarlijke situatie heeft gecreëerd door bijvoorbeeld vloerdelen of gaskranen te verwijderen;
 - d. de huurder geen situatie heeft gecreëerd waardoor ongedierte onbelemmerd zijn gang kan gaan, bijvoorbeeld een open riool.

¹ In het Burgerlijk Wetboek wordt geen termijn geëist, deze termijn is beleid van De Goede Woning.

² Conform artikel 3 van de Overlegwet heeft de huurdersvertegenwoordiging recht op informatie over het slopen van woongelegenheden. De Huurdersvertegenwoordiging wordt in staat gesteld om binnen een periode van zes weken advies uit te brengen over het project.

³ Volgens de huisvestingsverordening Haaglanden.



Sociaal statuut bij sloop, renovatie en woningverbetering voor huurders van de Goede Woning

Indien de huurder de woning niet in redelijke staat achterlaat, worden de kosten die gemoeid zijn om dit te realiseren door De Goede Woning verrekend met uit te betalen vergoedingen.

4. Proces bij renovatie


- 4.1 Per complex of gedeelte van een complex (fasering) neemt De Goede Woning een renovatiebesluit en stelt aan de hand van de planning de uitvoeringsdatum vast. De periode tussen het moment waarop het renovatiebesluit is genomen en de start uitvoering is minimaal 3 en we streven naar maximaal 12 maanden⁴, afhankelijk van het aantal te renoveren woningen. Over deze termijn worden vooraf, in overleg met de overkoepelende huurdersvertegenwoordiging IDGW afspraken gemaakt conform de Overlegwet. Per renovatieproject wordt een adviesvraag bij IDGW ingediend⁵.
- 4.2 Huurders die in geval van een ingrijpende renovatie van de woning, hun woning tijdelijk moeten verlaten en waarbij de huurovereenkomst gehandhaafd blijft, worden drie maanden voor de ontruimingsdatum door De Goede Woning schriftelijk geïnformeerd over het moment waarop De Goede Woning de woning wil renoveren. Indien de ingrijpende renovatie dermate ingrijpend is dat de woningen zelf veranderen, dan is het soms niet meer mogelijk om terug te keren naar de woning. Indien de huurder niet meer terug kan keren, treedt het proces van hoofdstuk 5 tot en met 8 in werking. We passen dan dezelfde uitgangspunten toe als bij sloop in hoofdstuk 3.
- 4.3 Indien de huurder de woning tijdelijk moet verlaten, kan De Goede Woning de huurder een wisselwoning aanbieden. Deze kan de huurder tijdelijk gebruiken. Een wisselwoning is wettelijk niet verplicht, een verhuiskostenvergoeding wel. Per project wordt door de projectontwikkelaar en de teamleider van het wijkteam beoordeeld of een wisselwoning aangeboden wordt en hoe hoog de verhuiskostenvergoeding in relatie tot die wisselwoning is. Dit maakt onderdeel uit van de adviesaanvraag.
- 4.4 Voor de wisselwoning wordt tussen De Goede Woning en de huurder een gebruikerscontract afgesloten. Hierin worden onder meer afspraken gemaakt over:
- de huurprijs voor de wisselwoning of het doorlopen van de huur van de huidige woning;
 - de bijkomende kosten voor leveringen en diensten op basis van opgenomen meterstanden bij vertrek en intrek van de woning;
 - de bijkomende kosten voor aansluiting telefoon/televisie/internet;
 - de mate van ontruiming van de te renoveren woning en bijbehorende berging;
 - geleden schade aan achtergebleven eigendommen van de huurder in de te renoveren woning;
 - zelf aangebrachte voorzieningen in de te renoveren woning;
 - de hoogte van de verhuiskosten naar de wisselwoning en terug;

5. Huurbeëindiging

- 5.1 In geval van sloop of renovatie van de woning waarbij de huurovereenkomst niet kan worden voortgezet, zegt De Goede Woning vóór de peildatum de huurovereenkomst met de huurder op, op grond van 'dringend eigen gebruik'. In deze huuropzegging is de ontruimingsdatum aangegeven. Dat is de datum waarop de woning uiterlijk ontruimd dient te zijn en ter beschikking van De Goede Woning komt. De Goede Woning hanteert daarbij de wettelijke vastgestelde opzegtermijnen.

⁴ In het Burgerlijk Wetboek wordt geen termijn geëist, deze termijn is beleid van De Goede Woning.

⁵ Conform artikel 3 van de Overlegwet heeft de huurdersvertegenwoordiging recht op informatie over het renoveren van woongelegenheden. De Huurdersvertegenwoordiging wordt in staat gesteld om binnen een periode van zes weken advies uit te brengen over het project.

Paraat




6. Verhuiskostenvergoeding

- 6.1 Voor woningcorporaties geldt een wettelijke verplichting tot betaling van een verhuiskostenvergoeding bij renovatie of sloop, waarbij de huurovereenkomst wordt opgezegd op grond van dringend eigen gebruik voor renovatie/sloop (Burgerlijk Wetboek artikel 220 lid 2 en 275 van boek 7). De verhuiskostenvergoeding is een tegemoetkoming in de onkosten, die huurders moeten maken voor een (tijdelijke) verhuizing en herinrichting van de nieuwe of tijdelijke woning.
- 6.2 De verhuiskostenvergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd en bedraagt per 16 februari 2020 in totaal € 6.253,-. Deze vergoeding wordt één keer per woning verstrekt, onafhankelijk van het aantal medehuurders.
- 6.3 In geval van renovatie waarbij de huurovereenkomst in stand blijft, wordt - indien door De Goede Woning een wisselwoning wordt aangeboden - een aangepast en lager bedrag aan verhuiskostenvergoeding uitgekeerd. De hoogte van de verhuiskostenvergoeding is gelijk aan het wettelijk vastgestelde bedrag minus de kosten die De Goede Woning redelijkerwijs heeft gemaakt voor het aanbieden van en verhuizen van en naar een wisselwoning.
- 6.4 In geval van renovatie of sloop waarbij de huurovereenkomst wordt opgezegd wegens dringend eigen gebruik en de huurder definitief naar een andere woning verhuist, wordt de verhuiskostenvergoeding in twee termijnen door De Goede Woning aan de huurder uitbetaald. De eerste termijn bedraagt 60% van de totale vergoeding en wordt uitgekeerd bij het opzeggen van het huurcontract. De resterende 40% wordt uitgekeerd na het inleveren van de sleutels en het in de overeengekomen staat achterlaten van de woning.
- 6.5 Wanneer een huurder via een wisselwoning naar een definitieve bestemming verhuist, wordt de vergoeding door De Goede Woning in vier gelijke delen verdeeld en in vier termijnen uitbetaald. De eerste termijn bij huuropzegging in verband met de verhuizing naar een wisselwoning. De tweede termijn wordt uitbetaald bij het inleveren van de sleutels en het achterlaten van de woning in de overeengekomen staat. Bij het verlaten van de wisselwoning wordt de derde termijn uitbetaald. Wanneer de wisselwoning leeg en bezemschoon wordt achtergelaten ontvangen huurders na inlevering van de sleutels de vierde termijn.
- 6.6 De Goede Woning gaat over tot uitbetaling van alle vergoedingen in het kader van dit Sociaal Statuut als aan alle in dit Sociaal Statuut gestelde voorwaarden is voldaan. De vergoedingen worden door De Goede Woning verrekend met eventuele openstaande vorderingen op de betreffende huurder.
- 6.7 De verhuiskostenvergoeding wordt verstrekt aan de huurder(s) van de woning, die op het moment van de peildatum een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben afgesloten met De Goede Woning en als huurder of medehuurder geregistreerd staat. Indien een huurder een woning deelt met medehuurders, wordt de vergoeding gelijk verdeeld over het totale aantal (mede)huurders.
- 6.8 Ter voorkoming van dubbele woonlasten, wordt de kale huur van de te verlaten woning tot een periode van maximaal een maand vergoed.
Voor het vaststellen van deze periode wordt uitgegaan van de periode tussen de datum waarop de sleutel van de nieuwe woning uitgereikt wordt en de datum waarop de huurovereenkomst van de te verlaten woning eindigt.
Hiervoor moet het nieuwe contract bij de sociaal projectbegeleider worden ingeleverd.

Paraaf




7. Herhuisvesting

- 7.1 In een zo vroeg mogelijk stadium van een concreet project brengt De Goede Woning de te herhuisvesten doelgroep in kaart. Hierbij zijn gegevens als huishoudsamenstelling, ingangsdatum huurovereenkomst in verband met woonduur, de eventueel veranderde inkomenspositie en dergelijke van belang om een reëel tijdspad voor herhuisvesting te kunnen uitzetten.
- 7.2 Een medewerker van of namens De Goede Woning 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:
- a. De huurder te informeren over de procedure in het kader van het sloopbesluit;
 - b. De huurder te informeren over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit sociaal statuut;
 - c. Het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder, zoals bij bijzondere doelgroepen met een psychische of lichamelijke beperking, grote gezinnen en senioren.
 - d. Het inventariseren van de woonwensen van de huurder en de mogelijkheid om die te vervullen;
 - e. Het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van het 'zoekprofiel' voor een woning;
 - f. Het inschrijven van de huurders bij Woonnet Haaglanden;
 - g. Het in kaart brengen van de door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning. Alleen voor zelf aangebrachte voorzieningen waarvan een schriftelijk bewijs van toestemming van De Goede Woning kan worden overlegd wordt op basis van de stelregel oud-voor-nieuw een vergoeding gegeven, indien de ZAV door sloop wordt vernietigd.
- 7.3 De huurder heeft het recht zich tijdens deze huisbezoeken op eigen kosten te laten bijstaan door een derde. Alle afspraken die tijdens de individuele huisbezoeken worden gemaakt, worden schriftelijk vastgelegd en ondertekend door de medewerker van De Goede Woning en de huurder. De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) wordt daarbij in acht genomen.

8. Vervangende woonruimte

- 8.1 Van de huurder, die in verband met sloop of renovatie van de woning gedwongen is te verhuizen, wordt verwacht dat hij/zij zelf actief op zoek gaat naar vervangende woonruimte. Als de huurder een half jaar voor de ontruimingsdatum geen passende woning heeft kunnen vinden, anders dan door eigen toedoen, wordt hij/zij aangemerkt als bijzonder huishouden. De Goede Woning treedt dan op als bemiddelaar en kan passend toewijzen. Huurder blijft zelf verantwoordelijk.
- 8.2 Tot een jaar voor de ontruimingsdatum gelden de regels voor het woonruimteverdeelstelsel, die gehanteerd worden in de regio Haaglanden en zoals vastgelegd in de geldende Huisvestingsverordening van de gemeente Zoetermeer.
- 8.3 Een jaar vóór de ontruimingsdatum krijgen de huurders, als zij een inkomen hebben dat passend is voor sociale huur, een herstructureringsurgentie (ook wel stadsvernieuwingsurgentie genoemd). Deze urgentie geeft voorrang bij het zoeken van een passende woning in het regionale aanbodmodel voor woonruimte.
- 8.4 Voor een herstructureringsurgentie komen in aanmerking die huurders die op de peildatum met toestemming van De Goede Woning in een zelfstandig woonruimte wonen die ligt op de betreffende te ontruimen locatie en die een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben.
- 8.5 Een herstructureringsurgentie geldt voor de gehele regio Haaglanden. Indien meerdere

Paraat




Sociaal statuut bij sloop, renovatie en woningverbetering voor huurders van de Goede Woning

herstructureringsurgenten reageren op dezelfde woning gaat die urgente voor van wie de urgentie als eerste afloopt. Eindigen urgenties op dezelfde datum dan gaat de kandidaat voor waarvan de (CBS) wijkcode van het huidig adres gelijk is aan de (CBS) wijkcode van de geadverteerde woning. Als derde selectie criterium geldt dat toewijzing plaatsvindt aan degene die het meest gereageerd heeft.

- 8.6 De huurder moet net als de andere woningzoekenden voldoen aan de eisen die gesteld zijn in de advertentie.
- 8.7 Indien de huurder binnen de gemeente Zoetermeer verhuist, brengt de gemeente Zoetermeer hiervoor geen huisvestingskosten in rekening. Indien de huurder buiten de gemeente Zoetermeer verhuist, vergoedt De Goede Woning deze kosten.
- 8.8 De Goede Woning brengt bij herhuisvesting geen administratie- en verhuurkosten in rekening.
- 8.9 De Goede Woning biedt in sommige gevallen de te herhuisvesten huurders de mogelijkheid met voorrang terug te keren naar de nieuwbouw- of gerenoveerde woning op de te ontruimen locatie voor zover hier binnen het nieuwe woningbouwprogramma ruimte voor is. Indien deze clausule van toepassing is worden hierover separaat afspraken vastgelegd. Belangstellenden hiervoor worden rechtstreeks bemiddeld, waarbij de geldende woonruimteverdelingsvoorwaarden en bepalingen uit het Sociaal Statuut in acht worden genomen. Hier geldt dat de betreffende woningzoekenden net als de andere woningzoekenden moeten voldoen aan de eisen die in de advertentie gesteld zijn aan de huishoudgrootte en huishoudinkomen. Een terugkeer mogelijkheid kan niet worden gegarandeerd, aangezien het nieuwe woningbouwprogramma sterk kan verschillen van het oude woningbouwprogramma, in type, aantallen en huurprijs. De te herhuisvesten huurder heeft juridisch geen recht op terugkeer naar de oude woonplek.
- 8.10 Tijdens de dossierinventarisatie en later de persoonlijke huisbezoeken blijkt of huishoudens moeten worden gehuisvest die bijzondere aandacht verdienen. Aanpassingen voor gehandicapten die in de te verlaten woning aanwezig zijn, worden 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.

9. Proces bij woningverbetering

Onderstaande procedure geldt voor die woningen waar een (ingrijpende) woningverbetering zal worden 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.

- 9.1 Per complex neemt De Goede Woning een besluit tot complexmatige woningverbetering.
- 9.2 Over een besluit tot complexmatige woningverbetering worden de huurders zo spoedig mogelijk schriftelijk geïnformeerd met een bewonersbrochure. In deze bewonersbrochure staan de maatregelen die De Goede Woning gaat uitvoeren evenals de gevolgen die dat met zich meebrengt. Daarbij worden de huurders ook op de hoogte gesteld van de rechten die zij kunnen ontlenen aan dit sociaal statuut.
- 9.5 Indien De Goede Woning overgaat tot een huurverhoging bij woningverbetering, sluit De Goede Woning, voordat de werkzaamheden starten, met de huurder een overeenkomst af waarin wordt opgenomen welke zaken worden verbeterd en welke gevolgen dat heeft 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

Paraaf




Sociaal statuut bij sloop, renovatie en woningverbetering voor huurders van de Goede Woning

akkoordverklaring. Deze akkoordverklaring is voor zowel huurder als De Goede Woning bindend.

- 9.6 Indien 70% van de huurders van het betreffende complex instemt met de voorgestelde maatregelen, kan De Goede Woning de verbeteringen doorvoeren met een eventuele bijbehorende huurverhoging bij alle huurders in het complex.
- 9.7 Huurders die ondanks instemming van 70% of meer van de huurders in het complex niet akkoord gaan, dienen binnen 8 weken na schriftelijke bekendmaking aan alle huurders van het complex zelf naar de rechter te stappen.
- 9.8 Nadat de akkoordverklaringen zijn ontvangen, stelt De Goede Woning zo spoedig mogelijk een uitvoeringsdatum vast. De uitvoeringsdatum wordt gecommuniceerd met alle huurders.
- 9.9 Iedere huurder ontvangt een ongeriefsvergoeding van minimaal €100,- tot maximaal €500,- ten behoeve van het ongemak en het uitvoeren van kleine herstelwerkzaamheden zoals sausschilderwerk, stoffering, etc. Daarnaast kan de ongeriefsvergoeding ook ingezet worden om derden werk te laten uitvoeren zoals het terug plaatsen van lampen of het inkorten van raamdecoraties. De hoogte van de ongeriefsvergoeding wordt per project door de projectontwikkelaar en de teamleider van het wijkteam bepaald. De huurders ontvangen voor de uitvoering schriftelijk bericht over de hoogte van de ongeriefsvergoeding. Alle huurders ontvangen eenzelfde bedrag. De ongeriefsvergoeding wordt na oplevering van de woning uitgekeerd en verrekend met eventuele vorderingen. Voorwaarde om voor vergoeding in aanmerking te komen is dat de huurder de woning bewoont tijdens de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden.
- 9.10 Wanneer ten gevolge van de werkzaamheden in de woning huurders te maken krijgen met het noodzakelijk verwijderen van een vloer of raamdecoratie, dan vergoedt De Goede Woning op basis van eenduidige uitgangspunten een bedrag. De volgende vergoedingen worden, op basis van kosten kengetallen toegekend:
- Vloerafwerking: €30,- per m² per vloeroppervlakte.
 - Raamdecoratie: €15,- per m², Voor horramen en hordeuren. Bij gordijnen wordt gerekend per strekkende meter (m¹).

Bovenstaande bedragen vertegenwoordigen een prijs voor de aanschaf van een goed kwalitatief product. Indien de huurder een hoogwaardig product wenst aan te schaffen dient de huurder de ongeriefsvergoeding en/of eigen middelen in te zetten.

Tijdens warme opnames wordt vastgesteld of de raamdecoraties en eventuele horren wel of niet teruggeplaatst kunnen worden en welke vergoeding hier eventueel op van toepassing is.

- 9.11 Per project wordt bepaald of een huisbezoek nodig is. Dit huisbezoek heeft als doel:
- Het toelichten van de werkzaamheden;
 - Inventariseren van de door de huurder Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV);
 - Inventariseren van mogelijke sociale en/of medische knelpunten bij de huurder;
 - Inventariseren van mogelijke technische knelpunten.
 - Inventariseren van de huidige onderhoudsstaat van de woning.

De huurder ontvangt binnen 2 werkdagen na huisbezoek een schriftelijke bevestiging van wat is besproken en geconstateerd.

- 9.12 Per project wordt bepaald of een rustwoning dan wel logeerwoning nodig is. Dit wordt bepaald door de projectontwikkelaar en de teamleider van het wijkteam.

- 9.13 Schaderegeling en/of diefstal



Sociaal statuut bij sloop, renovatie en woningverbetering voor huurders van de Goede Woning

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kan er schade ontstaan aan het interieur. Helaas komt soms diefstal van eigendommen van de huurder voor. De huurder dient de schade(s) en/of diefstal uiterlijk binnen twee werkdagen schriftelijk te melden bij De Goede Woning. Deze schriftelijke melding omvat ten minste een beschrijving en foto's van de schade of het gestolen goed, datum en gegevens van de bewoner zelf. Bij diefstal dient de bewoner tevens aangifte te doen bij de politie. De Goede Woning handelt deze schade en/of diefstal verder af met de aannemer en informeert de huurder hierover. De huurder is tevens verplicht deze schade bij zijn eigen inboedelverzekering te melden.

10. Klachtenprocedure

Voor klachten tijdens en over de sloop-, renovatie- en woningverbeteringsprojecten kunnen huurders conform onze klachtenprocedure, bij De Goede Woning terecht. Hiervoor hanteert De Goede woning de uitgangpunten die we in de klachtenprocedure hebben omschreven. Deze procedure is onder andere te vinden op www.dgw.nl

Paraaf




Begrippenlijst

Aanbodmodel

Vrijkomende corporatiewoningen binnen de sociale huursector worden door middel van advertenties aangeboden: naast informatie over het vrijkomende aanbod wordt daarbij de informatie gegeven over de werking van het advertentiemodel, de toewijzingscriteria en de toewijzing van eerder in de advertenties aangeboden woningen.

Herstructureringsurgentie / stadsvernieuwingsurgentie

Voorrangspositie die huurders die door sloop of ingrijpende renovatie hun woning definitief moeten verlaten verkrijgen bij de woonruimteverdeling.

Ingrijpende renovatie

Een ingrijpende renovatie is een renovatie waarbij ingrijpende werkzaamheden uitgevoerd worden in en aan de woning. Gezien de aard van de werkzaamheden kan dit niet in bewoonde staat worden uitgevoerd. Kenmerkend voor woningen die ingrijpend worden gerenoveerd is dat de huurders de woning (tijdelijk) moeten verlaten. Dit wordt bij aanvang van een project bepaald.

Medehuurder

Een medehuurder heeft dezelfde rechten en plichten als de huurder. Dat betekent onder andere dat men medeverantwoordelijk is voor de huurbetalingen, maar ook het recht heeft om in de woning te blijven wonen als er iets met de (oorspronkelijke) hoofdhuurder gebeurt. Als men getrouwd is of een geregistreerd partnerschap heeft, is men automatisch medehuurder. In de andere gevallen is schriftelijke toestemming van De Goede Woning nodig om als medehuurder van de woning aangemerkt te kunnen worden.

Ontruimingsdatum

De datum waarop de huurders de woning moeten verlaten.

Peildatum

Is de datum waarop het Sociaal Statuut in werking treedt inzake een sloopbesluit.

Rustwoning

Rustwoning is een woning (deels) ingerichte woning of ruimte die ter beschikking wordt gesteld aan de huurders tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Een huurder kan hier verblijven als de huurder aangeeft hier gebruik van te willen maken.

Wisselwoning

Wisselwoning is een woning die tijdelijk bewoond wordt, waarbij de huurder terugkeert naar de te renoveren woning.

Woningverbetering

Er is sprake van woningverbetering als De Goede Woning ingrijpende verduurzamingsingrepen doorvoert. De werkzaamheden zijn niet dermate ingrijpend dat de bewoner zijn woning (tijdelijk) moet verlaten, maar wel dat er aanzienlijke overlast plaats vindt voor alle bewoners in het complex. Dit is aan De Goede Woning ter beoordeling.

