

Sociaal Statuut

bij ingrijpende woningverbetering

Emmen, 7 maart 2011



lefier
wonen met karakter

Sociaal Statuut bij ingrijpende woningverbetering

De ondergetekenden:

1. Stichting Lefier, gevestigd Hooggoorns 16 te 7812 AM Emmen, vertegenwoordigd door haar directeur/lid raad van bestuur: de heer E. Bel

en
2. Huurdersfederatie, gevestigd Dingspellaan 173 te 7844 GH Emmen, vertegenwoordigd door haar voorzitter: de heer A. Haak

Overwegende dat:

- Stichting Lefier en de Huurdersfederatie tot de conclusie gekomen zijn dat het gewenst is een beleidsmatige, generale afspraak te maken met betrekking tot alle complexen huurwoningen waar Stichting Lefier of haar rechtsopvolger, ingrijpende woningverbetering gaat uitvoeren.
- Om de positie van deze huurders zo goed mogelijk te beschermen een sociaal statuut noodzakelijk is, waarin de rechten en verplichtingen van de huurders en de verhuurder gedurende het verbeteringsproces duidelijk zijn vastgelegd;
- Besluitvorming conform de regels van het participatiereglement plaatsvindt.

Zijn als volgt overeengekomen:

1. Algemeen

- 1.1 Het Sociaal Statuut treedt in werking met ingang van 1 januari 2004 en geldt in principe voor onbepaalde tijd. Tot uiterlijk 1 oktober van ieder volgend jaar kan elke partij op- en of aanmerkingen inbrengen dat in overleg met de andere partijen kan leiden tot wijziging van het Sociaal Statuut voor het daarop volgende jaar. Het Sociaal statuut is opnieuw ondertekend op 31 mei 2010 vanwege bestuurlijke wijziging en aanpassing van het werkgebied.
- 1.2 Het Sociaal Statuut is alleen van toepassing op rechtspersonen.
- 1.3 Indien de huurder van de woning geen natuurlijk persoon is maar een rechtspersoon dan kan zij in aanmerking komen voor de vergoeding mits zij deze aanwendt ten behoeve van de natuurlijke persoon. De instelling legt verantwoording af van hoe en aan wie de vergoeding is besteed tot maximaal bedrag genoemd in dit Statuut.

2. Procedure bij ingrijpende verbetering

- 2.1 Onderstaande procedure geldt voor die woningen waar een ingrijpende verbetering zal worden uitgevoerd. Onder ingrijpende verbetering verstaat Lefier dat naast planmatig onderhoud ook meerdere geriefverbeteringen worden aangebracht.
- 2.2 Per complex of gedeelte van een complex (fasering) neemt de verhuurder een besluit tot ingrijpende verbetering.
- 2.3 Het besluit tot ingrijpende verbetering wordt zo spoedig mogelijk, doch minimaal zes maanden voor de geplande uitvoering schriftelijk aan de huurders medegedeeld. Daarbij worden de huurders direct op de hoogte gesteld van de rechten die zij kunnen ontlenen aan dit sociaal statuut.
- 2.4 Tijdens de periode dat het besluit tot ingrijpende verbetering is genomen en de geplande uitvoering is er overleg met een (huurders)werkgroep. In dit overleg wordt naast het uit te voeren planmatig onderhoud gesproken over de nadere invulling van het verbeterpakket. Het ingrijpend verbeterpakket bestaat over het algemeen uit:
 - een basis verbeterpakket
 - eventuele bouwstenen (keuzepakketten)

- 2.5 Zodra de invulling van het verbeterplan vastgesteld is, ontvangen de betreffende huurders een informatiebrochure hierover. Bij de brochure ontvangen de huurders een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst waarbij de ruimte wordt geboden individuele vragen te stellen. In de begeleidende brief wordt een contactpersoon genoemd, waar men een (andere) afspraak mee kan maken.
- 2.6 Vóórdat de werkzaamheden starten zal Lefier 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 huurverhoging kunnen alleen met instemming van de huurder plaatsvinden, dit gaat via het ondertekenen van een akkoordverklaring. Deze akkoordverklaring is voor zowel huurder als Lefier bindend.
- 2.7 Nadat de akkoordverklaringen binnen zijn stelt Lefier zo spoedig mogelijk een uitvoeringsdatum vast. De uitvoeringsdatum wordt gecommuniceerd met alle betreffende huurders. Voor de start van de werkzaamheden ontvangt iedere huurder een uitvoeringsboekje.
- 2.8 Een medewerker van Lefier blijft, in principe, gedurende de gehele verbeteringsperiode, de vaste algemene contactpersoon voor het project.
- 2.9 Huurders die het huurcontract opzeggen per een datum, gelegen vóór de datum dat met de werkzaamheden wordt begonnen, dienen de woning op te leveren in een goede verhuurbare staat, conform het mutatiebeleid voor huurwoningen van Lefier.

3. Regeling bij verbeteringsprojecten

- 3.1 Huurders van woningen die worden verbeterd in bewoonde staat, hebben alleen dan recht op een wisselwoning indien zij door omstandigheden tijdens de werkzaamheden niet in de woning kunnen blijven wonen. Uitsluitend in overleg met en ter beoordeling van Lefier wordt een wisselwoning aangeboden.
- 3.2 Huurders van woningen die worden verbeterd in onbewoonde staat, krijgen een wisselwoning aangeboden.
- 3.3 Lefier zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd en gesausd of behangen is en voorzien van verwarming (kachel of CV) en warm water voorziening (geiser). De wisselwoning kan meerdere keren gebruikt worden.
- 3.4 Lefier geeft mogelijkheden omtrent de locatie van de wisselwoningen aan. De locatie van de wisselwoning kan ook in een andere straat of wijk gelegen zijn.
- 3.5 Lefier regelt en betaalt indien nodig via een verhuisbedrijf de opslag van inboedel. Nader omschreven maatregelen hieromtrent worden helder vermeld in het uitvoeringsboekje.
- 3.6 Ingeval huurder tijdelijk naar een wisselwoning gaat, dient een akkoordverklaring wisselwoning ondertekend te worden.
- 3.7 Iedere huurder die meedoet met het basis verbeterplan ontvangt een algemene bijdrage van € 284,- (gebaseerd op prijspeil 1 januari 2004: € 250,-); ten behoeve van saus- en schilderwerk, stoffering, etc. Vervolgens krijgen huurders afhankelijk van de werkzaamheden die in het ingrijpend verbeterplan worden benoemd, een tegemoetkoming. Werkzaamheden die hieronder vallen zijn:

| | |
|--|---------|
| - Aanbrengen of vervangen (complete) cv-installatie en leidingwerk | € 114,- |
| - Keukenrenovatie | € 114,- |
| - Inpandige plattegrondwijziging | € 228,- |
| - Douchevergroting | € 114,- |
| - Schoorsteenverwijdering (begane grond) | € 228,- |
| - Uitbreiding woning | € 228,- |
- 3.8 De in dit statuut genoemde bedragen worden jaarlijks per 1 januari aangepast op basis van de ontwikkeling van de door het CBS gepubliceerde 'Consumentenprijsindex alle huishoudens (2000 = 100)' zoals deze in de onmiddellijk aan 1 januari van een jaar voorafgaande periode van 1 juli tot 1 juli heeft plaatsgevonden.
- 3.9 Bij de start van de uitvoering van de werkzaamheden in de woning wordt de tegemoetkoming overgemaakt.

- 3.10 Tijdens de vooropname van de woning controleert een medewerker van Lefier, in aanwezigheid van de huurder, de staat van de achtergebleven inboedel. Wanneer er tijdens de werkzaamheden schade wordt toegebracht aan de inboedel moet deze schade binnen drie werkdagen gemeld worden aan de vaste algemene contactpersoon van Lefier. Lefier neemt de schade met de huurder op, en neemt dit in behandeling en zal dit binnen twee maanden afhandelen. Indien deze termijn overschreden dreigt te worden dan kan deze periode worden verlengd met twee maanden.
- 3.11 Schades aan 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, neemt Lefier de schade aan de inboedel in behandeling.
- 3.12 Schades aan beplanting en andere objecten buitenshuis, met uitzondering van die zaken die vallen binnen de in de uitvoeringsbrochure aangegeven zones, dienen binnen drie werkdagen na het constateren gemeld te worden aan de algemene contactpersoon van Lefier. Over deze schade zal in gezamenlijkheid getracht worden tot een schikking te komen.
- 3.13 Alle werkzaamheden rond de uitvoering worden uitgebreid omschreven in het uitvoerings-boekje (zie artikel 2.7).
- 3.14 Lefier 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.
- 3.15 Tijdens de werkzaamheden is er een medewerker van Lefier bereikbaar, waar huurders met klachten, vragen en problemen terecht kunnen.

4. Vergoedingen voor zelfaangebrachte voorzieningen volgens het klusbeleid

- 4.1 Wanneer er volgens het klusbeleid één of meer zelfaangebrachte voorzieningen aanwezig zijn die korter dan 10 jaar geleden zijn aangebracht, dan zal hiervoor alsnog een extra vergoeding per verandering worden toegekend.
- 4.2 De hoogte van de vergoeding is gelijk aan de helft van de basisvergoeding, zoals die in de brochure "klusbeleid" is aangegeven.
- 4.3 Voor zelfaangebrachte voorzieningen ouder dan 10 jaar wordt geen extra vergoeding meer toegekend.

5. Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid

- 5.1 De leefbaarheid in complexen waar ingrijpende verbeterprojecten worden uitgevoerd kan onder druk komen te staan. Daarom zullen alle betrokken partijen zich in deze periode extra inzetten voor de leefbaarheid in de betrokken buurten en complexen en zal Lefier een beheerplan opstellen. Hierin zullen extra controles op veiligheid en illegale stort van afval worden opgenomen.
- 5.2 Indien overlast daartoe aanleiding geeft worden door Lefier afspraken gemaakt met de politie en de gemeentereiniging over extra inzet om de veiligheid te bevorderen en te voorkomen dat de buurt vervuult.
- 5.3 Huurders van woningen die niet direct worden aangepakt, worden regelmatig, onder andere via nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en de overlast die zij daarvan zullen kunnen ondervinden.
- 5.4 Lefier draagt zorg voor een goede bereikbaarheid en duidelijkheid in het aanspreekpunt richting de huurder conform artikel 2.8.

6. Dienstverlening en extra voorzieningen ten behoeve van de huurders

- 6.1 Aanpassingen voor gehandicapten die verwijderd moeten worden door de werkzaamheden moeten opnieuw worden aangebracht.
- 6.2 Lefier zal rekening houden met nieuwe WVG aanpassingen tijdens de uitvoering.
- 6.3 In uitzonderlijke gevallen kunnen oudere, alleenstaande, gehandicapte of zieke mensen gebruik maken van hand- en spandiensten.

7. Hardheidclausule

Lefier 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.

8. Geschillenregeling

In eerste instantie zal een geschil intern opgelost worden. Een manager van Lefier zal een besluit nemen hoe om te gaan met het geschil. Wanneer het geschil intern niet naar tevredenheid van de huurder wordt opgelost kan de regionale geschillencommissie ingeschakeld worden.

9. Werkgebied

Lefier is op 1 januari 2009 ontstaan uit een fusie tussen Wooncom, In en Volksbelang. De nieuwe Woonbedrijven van Lefier: Lefier Zuidoost Drenthe, Lefier StadGroningen en Lefier Hoogezand/Stadskanaal zijn een eigen sociaal statuut overeengekomen met lokale partners. Overal waar in de tekst van dit Sociaal Statuut Lefier staat, wordt Lefier Zuidoost Drenthe bedoeld. Dit Sociaal Statuut is van toepassing op de werkgebieden gemeente Emmen en Borger-Odoorn.

Emmen, december 2011

Namens Lefier,

Namens de Huurdersfederatie,

de heer E. Bel

de heer A. Haak