

Sociaal Statuut

bij sloop en herhuisvesting

Emmen, 7 maart 2011



lefier
wonen met karakter

Sociaal Statuut bij sloop en herhuisvesting

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, huurders actief gaat uitplaatsen in het kader van sloop;
- Herstructurering een langdurig proces is waarbij overlast als gevolg van leegstand, sloop en nieuwbouwactiviteiten onvermijdelijk zijn;
- De huurders een- of tweemaal genoodzaakt zijn te verhuizen;
- 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 Lefier gedurende het herstructureringsproces 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 na 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 natuurlijke personen.
- 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 sloop

- 2.1 Onderstaande procedure geldt voor die woningen die gesloopt worden.
- 2.2 Per complex of gedeelte van een complex (fasering) neemt Lefier een sloopbesluit en stelt de sloopdatum vast. De periode tussen het sloopbesluit en de geplande sloopdatum is minimaal 18 maanden. Bij het eerder leegkomen van woningen kan besloten worden eerder te slopen, zie artikel 7.4
- 2.3 Het sloopbesluit wordt zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 18 maanden voor de geplande sloopdatum 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 Een medewerker van Lefier gaat zo spoedig mogelijk doch uiterlijk zes 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.
 - Afspraak maken voor het inventariseren door Lefier, van 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 een kopie van. Lefier zal vertrouwelijk omgaan met de gegevens.
- 2.5 De betreffende medewerker van Lefier blijft, in principe, gedurende de gehele huisvestingsperiode de vaste algemeen contactpersoon voor de huurder.
- 2.6 De huurders van de woningen waarvoor een sloopbesluit is genomen, komen vanaf de in het sloopbesluit genoemde datum in aanmerking voor vergoedingen. Dit is de peildatum. Wanneer de sloop in fases zal worden uitgevoerd is er in het sloopbesluit een afzonderlijke peildatum per fase aangegeven.
- 2.7 De huur van de te slopen woningen wordt vanaf deze peildatum bevroren.
- 2.8 De peildatum is bepalend voor het recht op voorrang (zie artikel 3) van de huurders op vervangende woonruimte.
- 2.9 Huurders die het huurcontract opzeggen per een datum, gelegen vóór de peildatum, dienen de woning op te leveren in een goede verhuurbare staat, conform de regelingen voor andere huurwoningen bij Lefier.
- 2.10 Lefier kan de woning vanaf het sloopbesluit tijdelijk verhuren om niet of in het kader van de leegstandswet.
- 2.11 Huurders die tijdelijk de woning huren conform 2.10 vallen niet onder dit Sociaal Statuut.
- 2.12 Huurders dienen de 'oude' woning schriftelijk op te zeggen. Binnen twee maanden na de opzegdatum dient de woning leeg opgeleverd te worden aan Lefier. Bij uitzondering kan hiervan worden afgeweken, uitsluitend in overleg met een medewerker van Lefier, en wordt een langere periode schriftelijk bevestigd of er wordt voor een wisselwoning gezorgd.

3. Herhuisvesting

- 3.1 Alle huurders van te slopen woningen hebben in redelijkheid voorrang bij de toewijzing van leegkomende woningen van Lefier.
- 3.2 Alle huurders van te slopen woningen hebben voorrang bij de toewijzing van vervangende nieuwbouwwoningen in het te slopen gebied van Lefier. Dat geldt ook voor nieuwbouw koopwoningen en bouwkavels van Lefier in datzelfde gebied.
- 3.3 De eventuele kosten voor inschrijving en administratie bij Lefier als woningzoekende zijn voor rekening van Lefier.
- 3.4 Alle huurders van te slopen woningen vallen buiten de inkomens- en vermogenstoets van Lefier.
- 3.5 Spijtoptantenregeling: Huurders die hun woning gedwongen moeten ontruimen als gevolg van sloop, een andere woning hebben geaccepteerd en betrokken kunnen binnen één maand na planpresentatie door Lefier van de nieuwe type woningen een verzoek indienen tot terugkeer in de wijk of buurt. Dit verzoek moet op eigen initiatief van huurders gebeuren en kan slechts 1 keer met urgentie verzilverd worden. Men heeft bij deze verhuizing geen recht op verhuiskostenvergoeding.

4. Vergoedingen voor verhuis- en herinrichtingskosten

- 4.1 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 € 5.694,- per woning (gebaseerd op prijspeil 1 januari 2004: € 5000,-);
 - b. 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 (2000=100)' zoals deze in de onmiddellijk aan 1 januari van een jaar voorafgaande periode van 1 juli tot 1 juli heeft plaatsgevonden.
- 4.2 Ter voorkoming van dubbele huurbetaling door huurder is huurder slechts de huurprijs verschuldigd voor de woning van Lefier 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 akte passering bij de notaris. De huurder kan de 'oude' woning binnen twee maanden (zie artikel 2.12) nadat de huur is stopgezet om niet gebruiken om de woning leeg te halen.
- 4.3 De verhuiskostenvergoeding, minus 10%, wordt uitbetaald na ondertekening van een huurovereenkomst en/of zorgovereenkomst van de nieuw aangeboden huurwoning of na akte passering bij de notaris. De laatste 10% van de tegemoetkoming 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 Lefier.
- 4.4 Het recht op de verhuiskostenvergoeding conform 4.1.a vervalt indien de huurder van de te slopen woning niet op de geplande sloopdatum een andere woning, volgens van te voren aangegeven voorkeur geaccepteerd heeft, tenzij dit aantoonbaar buiten zijn schuld om plaats vindt.
- 4.5 Lefier overlegt, voorzover van toepassing, met de sociale dienst en andere uitkeringsinstanties over de manier van uitkeren van de vergoedingen.
- 4.6 Indien huurder door eigen handelen, zoals huurachterstand en overlast, de te slopen woning na een uitzettingsprocedure moet verlaten, vervalt de verhuiskostenvergoeding conform artikel 4.1a.
- 4.7 Bij overlijden van de huurder wordt de vergoeding voor 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.

5. Vergoedingen voor zelfaangebrachte voorzieningen volgens het klusbeleid

- 5.1 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.
- 5.2 De hoogte van de vergoeding is gelijk aan de helft van de basisvergoeding, zoals die in de brochure "klusbeleid" is aangegeven.
- 5.3 Voor zelfaangebrachte voorzieningen ouder dan 10 jaar wordt geen extra vergoeding meer toegekend.

6. Regeling met betrekking tot wisselwoningen bij sloop

- 6.1 Huurders die in verband met sloop hun woning moeten verlaten en niet direct terecht kunnen in de nieuwe woning hebben recht op een wisselwoning.
- 6.2 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.
- 6.3 Ingeval huurder tijdelijk dient te verhuizen naar een wisselwoning moet een wisselwoningcontract ondertekend worden. De huurovereenkomst van de oude woning dient te worden beëindigd.
- 6.4 De huur van de te verlaten woning sluit aan op de huur van de wisselwoning.
- 6.5 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.
- 6.6 Lefier geeft mogelijkheden omtrent de locatie van de wisselwoningen (in het complex of in de buurt) aan.

- 6.7 Huurders die gebruik maken van een wisselwoning (en dus twee maal moeten verhuizen) ontvangen een extra vergoeding van € 571,- (gebaseerd op prijspeil 1 januari 2004: € 500,-) . Bijvoorbeeld inschakelen verhuisbedrijf, overzetten telefoon, postadres, verzekeringen, etc. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd volgens artikel 4.1b. Deze vergoeding wordt uitbetaald na het ondertekenen van het huurcontract voor een wisselwoning.
- 6.8 Wanneer men kiest voor een andere tijdelijke woning dan door Lefier als wisselwoning ter beschikking wordt gesteld, dan bestaat de mogelijkheid enkel, wanneer een dergelijke woning beschikbaar is. Deze woning wordt niet door Lefier als wisselwoning ingericht en de te maken kosten zijn volledig voor rekening van de huurder. Hiermee vervalt het recht op artikel 6.2.
- 6.9 De verhuiskostenvergoeding wordt uitgekeerd op het moment dat men definitief een andere woning betreft. In geval men tijdelijk verblijft in een door Lefier toegewezen wisselwoning zal de verhuiskostenvergoeding worden uitbetaald wanneer men naar een definitieve woning verhuisd. De hoogte van deze vergoeding is conform het op dat moment van kracht zijn de Sociaal Statuut.
- 6.10 Huurders dienen de wisselwoning schriftelijk op te zeggen. Binnen één maand na de opzegdatum, tenzij in overleg anders overeengekomen, dient de woning met uitzondering van de stoffering leeg opgeleverd te worden aan Lefier.
- 6.11 Wanneer door huurder gemotiveerd gekozen wordt - uiterlijk 5 maanden vóór oplevering van de nieuwe woning - 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. De uitbetaalde vergoeding voor de wisselwoning wordt in mindering gebracht en verrekend met de verhuiskostenvergoeding.

7. Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid

- 7.1 De leefbaarheid in buurten en complexen waar gesloopt gaat worden komt onder druk te staan, onder meer door toenemende leegstand. 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.
- 7.2 Om de woningen er zoveel mogelijk bewoond uit te laten zien worden zo mogelijk gordijnen van vertrekkende huurders overgenomen of anders andere maatregelen door Lefier genomen. Brievenbussen worden dicht gezet. Tuinen worden door Lefier regelmatig bijgehouden. Portieken worden extra gecontroleerd en wanneer nodig schoongemaakt.
- 7.3 Lefier regelt het afsluiten van water, gas, en elektra in de woningen die verlaten moeten worden (anti kraak) tenzij de woning nog tijdelijk verhuurd wordt.
- 7.4 In overleg kan Lefier het besluit nemen om woningen vandalisme bestendig te maken. Hierbij wordt gedacht aan het dicht timmeren van woningen, hekken om woningen of woningen vroegtijdig slopen.
- 7.5 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.
- 7.6 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.
- 7.7 Lefier draagt zorg voor een goede bereikbaarheid en duidelijkheid in het aanspreekpunt richting de huurder conform artikel 2.5.

8. Dienstverlening en extra voorzieningen ten behoeve van de huurders

- 8.1 Aanpassingen voor gehandicapten die in de te verlaten woning aanwezig zijn, zullen naar de nieuwe woning worden overgebracht zonder dat daarbij weer alle procedures doorlopen moeten worden en zonder dat dit extra kosten met zich meebrengt voor de huurder.
- 8.2 In uitzonderlijke gevallen kunnen oudere, alleenstaande, gehandicapte of zieke mensen gebruik maken van hand- en spandiensten.

9. 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.

10. Geschillenregeling

In eerste instantie zal een geschil intern opgelost worden. 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.

11. 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/Stadkanaal 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, januari 2012

Namens Lefier,

Namens de Huurdersfederatie,

de heer E. Bel

de heer A. Haak