

Directie Woonbedrijf ieder1
t.a.v. mw. J. Hofman
Postbus 888
7400 AW Deventer

Stichting Huurders BIJ1

Bestuur

Postbus 43
7200 AA Zutphen
www.HuurdersBIJ1.nl

KVK 64468909

Contactpersoon

G. van Laar
Voorzitter

T (+31)(0)6 1144 4590
E HuurdersBIJ1@outlook.com

Datum

24 januari 2020

Onze referentie

20200001

*Bij beantwoording datum,
onze referentie en onderwerp
vermelden.*

Instemmingsverzoek 'Sociaal Statuut'

Referte: Mail "instemmingsverzoek Sociaal Statuut" d.d. 13-12-2019, 14:41u
met bijbehorend memo 'Vaststellen sociaal statuut'.

Geachte mevrouw Hofman,

Op grond van de Wet Overleg Huurders Verhuurder verzoekt u ons in referte in te stemmen met uw voorgenomen besluit tot vaststelling van het concept 'Sociaal Statuut Woonbedrijf ieder1 & Huurders BIJ1' d.d. 30 september 2019.

Dit statuut is reeds meerdere malen onderwerp van bespreking geweest in onze vergaderingen en in bijeenkomsten met huurders, de laatste op 9 december 2019. In uw memo van 13 december 2019 stelt u dat de input van huurders uit de zgn. klankbordgroep huurders voldoende is verwerkt. Ons hebben echter meerdere signalen van deelnemende huurders bereikt dat zij hun inbreng niet kunnen terugvinden in de voorliggende c.q. de op 9 december 2019 met hen behandelde versie.

Ook opmerkingen en bezwaren van HuurdersBIJ1, besproken in meerdere overleggen, zijn naar onze mening nog onvoldoende verwerkt.

Wij noemen slechts als voorbeeld het gebrek aan duidelijke en eenduidige definities over de toepasbaarheid van dit statuut. Zo worden de begrippen 'woningverbetering' en 'renovatie' niet anders gedefinieerd dan met het begrip 'ingrijpend'. Voor de huurder blijft onduidelijk wanneer hier wel of niet sprake van is bij concrete activiteiten in relatie tot de bruikbaarheid van de gehuurde woning.

Nog onlangs hebben wij gesproken over gevolgen van werkzaamheden op de woonbeleving van huurders in relatie tot een recent opgestart project in Deventer.

Wij kunnen ons voorstellen dat een duidelijk artikel omtrent toepasbaarheid er bijvoorbeeld als volgt zou kunnen uitzien:

"a. Een handelen van de verhuurder in het kader van dit reglement is 'ingrijpend' indien de woning door, langer dan drie opvolgende werkdagen durende, werkzaamheden niet op de gebruikelijke manier door de huurder kan worden bewoond.

- Hiervan is tenminste sprake als:
 - het toilet in de woning tijdens de werkzaamheden gedurende meer dan twee uur aaneengesloten niet volledig functioneel is,
 - douche of keuken niet dagelijks tenminste buiten reguliere werkuren (0830-1700) normaal kunnen worden gebruikt,
 - ramen gedurende meer dan een dagdeel niet wind- en waterdicht zijn,
 - verwarming meer dan twee uren aaneengesloten niet functioneert bij buitentemperaturen onder 15°C of
 - de veiligheid of gezondheid van in de woning aanwezige personen niet is gewaarborgd.
- In niet hierboven genoemde omstandigheden en/of bij verschil van mening tussen verhuurder en huurder wordt door verhuurder overlegd met de betrokken bewonerscommissie of, bij gebrek daaraan, met de huurdersorganisatie. Indien in dit overleg geen overeenstemming wordt bereikt, wordt een bindend advies gevraagd aan een deskundige van de Woonbond.

b. Verhuurder kan maatregelen nemen die de woning gedurende de werkzaamheden tijdelijk, bijvoorbeeld 's nachts of in weekenden als er niet feitelijk wordt gewerkt, z.i. bewoonbaar maken. In dat geval wordt gedurende de tijdstippen dat de woning niet normaal bewoonbaar is, door zorg van verhuurder vervangende verblijfsruimte aangeboden. Deze maatregelen behoeven de instemming van huurder en het in vorige lid genoemde overleg c.q. deskundige."

Ook worden o.i. te veel zaken opengelaten ter invulling in projectplannen waarin inbreng van huurders en bewonerscommissies volgens ons onvoldoende is geregeld. De in het document genoemde bijlage 'Spelregels voor het opstellen van een projectplan' ontbreekt.

Op grond van vorenstaande moeten wij u, na rijp beraad, helaas melden niet te kunnen instemmen met het voorliggende concept Sociaal Statuut.

Met vriendelijke groet,
Stichting Huurders BIJ1

G. van Laar
Voorzitter

Stichting Huurders BIJ1

Bestuur

Datum

24 januari 2018

Onze referentie

20200001