

07-03-2022

**Sociaal Statuut
woonbedrijf ieder1
& HuurdersBIJ1**

Inhoud

Inleiding	3
Hoofdstuk 1 Algemeen	4
Hoofdstuk 2 Sloop	5
Hoofdstuk 3 Woningverbetering (bewoonde en onbewoonde staat)	9
Hoofdstuk 4 Groot of planmatig onderhoud.....	13
Tot slot	15
Bijlage 1 Definities.....	16

Inleiding

Samenbouwen aan vertrouwen

Elke ingreep in een huurwoning is ingrijpend voor de huurder. Zij ervaren overlast van de werkzaamheden. Van huurders wordt verwacht om vaak thuis te zijn of zelfs hun huis tijdelijk of voorgoed te verlaten. Om het draagvlak te vergroten kiezen HuurdersBIJ1 en woonbedrijf ieder1 ervoor om in een zo vroeg mogelijk stadium samen te werken aan dit sociaal statuut. In dit sociaal statuut is beschreven wat beide partijen van elkaar mogen verwachten.

Doel van dit sociaal statuut

Het voorliggende sociaal statuut is bedoeld als kaderstellend document, waar in hoofdlijnen de procedures en de basisafspraken worden vastgesteld.

In de bijgevoegde documenten worden de project specifieke afspraken vastgelegd:

- Het sociaal plan;
- Het beheerplan;
- Het communicatieplan.

Het sociaal statuut, het sociaal plan, het beheer- en communicatieplan vormen samen een document.

De Woningwet schrijft op grond van artikel 55b lid 1 voor dat woonbedrijf ieder1 *reglementen op moet stellen inzake slopen en het treffen van ingrijpende voorzieningen aan haar woningen en gebouwen en de betrokkenheid van de huurders van die woongelegenheden daarbij.*

Dit sociaal statuut geldt voor alle huurders van woonbedrijf ieder1 en heeft het karakter van een kader. Dit kader maakt duidelijk welke uitgangspunten gehanteerd moeten worden bij de uitvoering van een project.

In dit sociaal statuut worden drie onderdelen beschreven. Voor elk onderdeel gelden eigen spelregels:

- Sloop;
- Woningverbetering in bewoonde en in onbewoonde staat;
- Uitvoering groot en planmatig onderhoud.

Hoofdstuk 1 Algemeen

Vaststelling

Het sociaal statuut treedt in werking op 7 maart 2022 en is overeengekomen door de directeur-bestuurder van woonbedrijf ieder1 en HuurdersBIJ1.

Dit sociaal statuut is een kaderstellend document dat woonbedrijf ieder1 hanteert als uitgangspunt voor de regeling van de rechten van individuele huurders bij:

- Sloop;
- Woningverbetering in bewoonde en onbewoonde staat;
- Uitvoering van groot en planmatig onderhoud.

Wijzigen van deze overeenkomst gebeurt in overeenstemming met woonbedrijf ieder1 en HuurdersBIJ1.

De directeur-bestuurder van woonbedrijf ieder1 heeft ook afspraken gemaakt met de gemeenten Deventer en Zutphen en de overige woningcorporaties in het werkgebied van woonbedrijf ieder1. Deze komen onder andere tot uiting in de prestatieafspraken die jaarlijks worden gemaakt en de werkafspraken in Woonkeus Stedendriehoek inzake woonruimteverdeling.

Geldt wanneer

Het sociaal statuut geldt in het begin voor onbepaalde tijd. Dit betekent dat de stukken geldig zijn met ingang van de vaststellingsdatum tot de datum waarop een nieuw sociaal statuut wordt vastgesteld.

Geldig voor wie

Het sociaal statuut is van toepassing op alle huurders van woonbedrijf ieder1 waarvan de woningen onderwerp zijn van een toekomstig besluit tot sloop, woningverbetering / groot of planmatig onderhoud en geldt voor alle huurders en medehuurders die:

- Een huurcontract (on)zelfstandige woonruimte hebben voor onbepaalde tijd en bij de gemeente op hetzelfde adres staan ingeschreven.

Evaluatie

HuurdersBIJ1 en woonbedrijf ieder1 evalueren het sociaal statuut eens per twee jaar. Een tussentijdse evaluatie vindt plaats op verzoek van een van de partijen, de andere partij zal haar medewerking hieraan verlenen.

Hoofdstuk 2 Sloop

Soms is het voor woningen, complexen of buurten noodzakelijk om te kiezen voor sloop en nieuwbouw. Een keuze die een enorme impact heeft op de bewoners. Een huis wordt niet alleen gesloopt maar vooral een 'thuis'. Sloop heeft ook grote invloed op sociale structuren van mensen en buurten.

Het is belangrijk dat bewoners betrokken zijn bij de keuzes die ten grondslag liggen aan een voornemen tot sloop. Mensen die geconfronteerd worden met een sloopbesluit, moeten met zorg geholpen worden naar een nieuwe woning, een nieuw thuis. Om dit zo soepel mogelijk te laten verlopen wordt gebruik gemaakt van een aantal regelingen, samengevat in een sociaal plan. Hierbij staan de huurders en hun belangen altijd centraal.

Procedure bij sloop

Overleg met huurdersvertegenwoordiging

Bij alle projecten heeft woonbedrijf ieder1 overleg met de huurdersvertegenwoordiging. In sommige complexen worden daarvoor afspraken gemaakt met bewonerscommissies. Als er geen bewonerscommissie actief is in een complex dan wordt inzet gepleegd om een projectcommissie op te richten. Alle huurders krijgen een uitnodiging om deel te nemen in een projectcommissie. Met een huurdersvertegenwoordiging worden afspraken vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst voor de duur van het project. De uitgangspunten volgen uit de overlegwet.

Als sloop een optie is, worden samen met de bewonersvertegenwoordiging drie projectspecifieke plannen gemaakt:

1. **Het sociaal plan** voorziet in alle rechten en plichten met huurder en verhuurder rondom verhuizing in het kader van sloop;
2. **Het beheerplan** omschrijft welke inspanningen er geleverd worden om het complex/ gebied, waar de sloop plaatsvindt, schoon, heel en veilig te houden.
3. **Het communicatieplan** geeft richting aan alle communicatie die plaatsvindt met huurders, omwonenden, ondernemers, (belangen)organisaties, politiek, media e.d.

Deze plannen komen tot stand in samenwerking met een bewoners- of projectcommissie.

Communicatie bij (mogelijke) sloop

Huurders worden in meerdere stadia van het proces geïnformeerd over het project. In eerste instantie is dat als sloop van de woningen een optie is. Op dat moment krijgen alle betreffende huurders duidelijke informatie over de voorliggende keuzes en het verloop van het proces. Vanaf dat moment werken we samen met de bewonersvertegenwoordiging aan het project-specifieke sociaal plan, het beheerplan en het communicatieplan.

Op het moment dat het sloopbesluit genomen wordt moeten het sociaal plan, het beheerplan en het communicatieplan vastgesteld zijn. Zij treden direct na het sloopbesluit in werking.

Per complex of gedeelte van een complex (fasering) kan woonbedrijf ieder1 een sloopbesluit nemen.

- Na het nemen van dit besluit stelt woonbedrijf ieder1 de sloopdatum vast;
- Het sloopbesluit wordt zo spoedig mogelijk, minimaal twaalf maanden voor de beoogde sloopdatum, schriftelijk aan de huurders gecommuniceerd. Daarbij worden de huurders direct op de hoogte gesteld van hun basisrechten en -plichten zoals omschreven in dit sociaal statuut;
- Deze rechten, maar ook plichten, worden omschreven in een projectspecifiek sociaal plan;

Het huisbezoek

Een medewerker van woonbedrijf ieder1 gaat zo spoedig mogelijk, uiterlijk binnen drie maanden na de schriftelijke mededeling van het sloopbesluit, op bezoek bij de huurders die het betreft. Doel van dat bezoek is:

- Het bieden van een luisterend oor voor de huurder. Zij moeten zich zo vrij voelen om al hun gevoelens en vragen te kunnen delen;
- De huurder informeren over zijn rechten en plichten op basis van het sociaal plan;
- Het inventariseren van woonwensen van de huurder en de mogelijkheid om die te vervullen;
- Het verhelderen van de procedure van woningtoewijzing en het vaststellen van het 'zoekprofiel' voor een woning;
- Het verzorgen van een inschrijving als woningzoekende en een herstructureringsurgentie bij Woonkeus Stedendriehoek voor de huurder;
- Het inventariseren van de door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning;
- Het inventariseren van alle mogelijke knelpunten bij de huurder en daar hulp bij aanbieden. Denk hierbij aan ondersteuning bij zoeken naar vervangende woonruimte.

Alle afspraken die tijdens de individuele huisbezoeken worden gemaakt, worden schriftelijk vastgelegd in een huurdersdossier. De huurder krijgt hier, na goedkeuring en ondertekening, een afschrift van.

Herhuisvesting

Huurders van de te slopen woningen krijgen voorrang bij toewijzing van leegkomende woningen van Woonkeus Stedendriehoek in het gehele werkgebied. Dit gebeurt middels een herstructureringsurgentie die uitgegeven wordt door Woonkeus Stedendriehoek. Indien de huurder niet ingeschreven staat bij Woonkeus, zorgt woonbedrijf ieder1 kosteloos voor de inschrijving en herstructureringsurgentie. Wanneer de huurder al een inschrijving heeft, kan deze worden gebruikt. Na de definitieve toewijzing wordt de inschrijving kosteloos hersteld. Alle woningtoewijzingen binnen de regio Woonkeus Stedendriehoek vinden plaats op basis van de wettelijke kaders.

Terugkeerrecht

Huurders die te maken krijgen met sloop, hebben recht op terugkeer in de nieuwbouw van het project, of in overeenstemming met de huurder in de eigen wijk of buurt. Afspraken hierover worden geconcretiseerd in het sociaal plan. De afspraken met de huurder over het terugkeerrecht worden vastgelegd in het huurdersdossier.

Wanneer een huurder terugkeert naar de nieuwbouw van het project dan geldt hiervoor dat:

- De huurder in principe met één verhuisbeweging van de oude woning naar een nieuwe woning kan;
- Woonbedrijf ieder1 een gestoffeerde wisselwoning beschikbaar stelt wanneer de huurder niet in één verhuisbeweging naar een nieuwe woning kan. De huurder betreft de wisselwoning voordat de oude woning gesloopt wordt en verlaat deze als de nieuwe woning aan de huurder opgeleverd wordt;
- Woonbedrijf ieder1 een tegemoetkoming beschikbaar stelt (4% van de wettelijk vastgestelde verhuiskostenvergoeding) voor het verhuizen naar de wisselwoning;
- De huurder voor de wisselwoning een huurprijs (en servicekosten) betaalt, die gelijk zijn aan de prijzen van de woning die ze verlaten;
- Bij het betrekken van de nieuwe woning de huurder de huur behoudt van de huidige woning met bijtelling van de labelsprongen conform de tabel van de Woonbond en Aedes.

Het uitgangspunt is dat een huurder terugkeert naar een vergelijkbaar woningtype binnen het project. Er wordt in principe geen wooncarrière gemaakt.

Het besluit voor het terugkeerrecht en het gebruik van wisselwoningen, worden gemotiveerd in het projectplan. Voor de huurder wordt de regeling uitgebreid omschreven in het sociaal plan.

Spijtoptantenregeling

Wanneer een huurder gebruik heeft gemaakt van de herstructureringsurgentie maar alsnog terug wil keren naar een nieuwbouwwoning in de "oude" buurt, dan is er de mogelijkheid om gebruik te maken van de spijtoptantenregeling. De procedure hiervoor wordt uitgeschreven in het sociaal plan.

De huurder krijgt bij het betrekken van een nieuwe woning in het project een tegemoetkoming in de verhuiskosten van 16% van de wettelijk vastgestelde verhuiskostenvergoeding.

Financiële zaken

Huurders waarvan voor de woningen een sloopbesluit is genomen, kunnen per direct gebruik maken van het sociaal plan. Daarmee kan per direct een beroep gedaan worden op de herstructureringsurgentie en de verhuiskosten- en herinrichtingsvergoeding. Wanneer de sloop in fases wordt uitgevoerd, wordt het sloopbesluit op een afzonderlijke datum per fase aangegeven. De huur van de te slopen woning wordt vanaf de datum van het voornemen tot sloop bevroren.

Huurders die hun woning tijdelijk moeten verlaten in verband met renovatie, of definitief in verband met sloop, hebben vanaf de peildatum recht op een vergoeding zoals vastgelegd in art. 7:220 lid 5-7 Burgerlijk Wetboek (BW).

De regeling komt er, kort gezegd, op neer dat indien in verband met een voorgenomen sloop van een zelfstandige woonruimte verhuizing noodzakelijk is, de huurder recht heeft op een bijdrage in de kosten die gemoeid zijn met de verhuizing.

De verhuiskostenregeling is semi dwingend recht, dit betekent dat ervan kan worden afgeweken als er meer is dan wat de wetgever aangeeft.

De vergoeding wordt door de Rijksoverheid vastgesteld en wordt jaarlijks geïndexeerd.

- Deze is in maart 2021 vastgesteld op € 6.334,-.
- De vergoeding voor onzelfstandige woonruimte is 10% van de vergoeding voor zelfstandige woonruimte.
- In de spijtoptantenregeling wordt een extra tegemoetkoming beschikbaar gesteld van 16% van de dan geldende vergoeding.
- Maakt de huurder bij het terugkeerrecht gebruik van een wisselwoning dan wordt een extra tegemoetkoming beschikbaar gesteld voor de kosten van verhuizing van 4% van de dan geldende vergoeding.

Bij het huisbezoek wordt de huurder geïnformeerd over het terugkeerrecht en de procedures.

Wanneer de huurder gebruik maakt van het terugkeerrecht worden de afspraken hierover vastgelegd in het huurdersdossier. De voorwaarden voor terugkeer worden per project vastgelegd in het sociaal plan.

Uitbetaling van de verhuiskostenvergoeding

De verhuiskostenvergoeding wordt in delen uitbetaald.

Als de huurder de woning verlaat met een herstructureringsurgentie, ontvangt de huurder bij de huuropzegging van de woning 75% van het totale bedrag. Na oplevering van de woning waaruit men vertrekt, wordt de resterende 25% uitgekeerd.

Als de huurder gebruik maakt van de spijtoptanten regeling dan wordt, bij aanvaarding van de nieuwgebouwde woning in het project, een extra vergoeding van 16% van de wettelijk vastgestelde verhuiskostenvergoeding volledig uitgekeerd.

Wanneer een huurder gebruik maakt van het terugkeerrecht, wordt bij aanvaarding van de nieuwgebouwde woning in het project 75% van de verhuiskostenvergoeding uitgekeerd. Bij het opleveren van de huidige woning wordt de resterende 25% uitgekeerd.

Als een huurder gebruik maakt van een wisselwoning dan ontvangt de huurder een extra vergoeding voor de kosten van de verhuizing van 4% van de wettelijk geldende verhuiskostenvergoeding.

Bij opzegging van de huurwoning wordt zo veel mogelijk voorkomen dat huurders dubbele huurlasten betalen. Als een situatie vraagt om maatwerk dan worden daarover afspraken met de huurder gemaakt.

Een huurder kan een verzoek doen om eventuele opstaande posten te verrekenen met de verhuiskostenvergoeding. Het initiatief hiervoor moet van de huurder komen.

Hoofdstuk 3 Woningverbetering (bewoonde en onbewoonde staat)

Er is sprake van woningverbetering met voortzetting van het huurcontract als de uit te voeren werkzaamheden leiden tot woningverbetering. De plaats en functie van het gehuurde blijven gelijk. Afhankelijk van de maatregelen blijft de woning gedurende de ingreep al dan niet bewoonbaar en de verhuurder zorgt, indien nodig, voor noodvoorzieningen. De huurder hoeft de woning niet in alle gevallen volledig te ontruimen. Het kan nodig zijn dat huurders eigendommen veilig (moeten) stellen binnen of buiten de woning. Hiervoor wordt de huurder tijdig (minimaal zes weken) geïnformeerd.

Woonbedrijf ieder1 zet in op ontzorgen van de huurders. Dit wordt gedaan door gebruik te maken van rust- en logeerwoningen. Met de huurdersvertegenwoordiging worden afspraken gemaakt hoe dit eruit ziet in het project. Dit wordt verder uitgewerkt in het projectplan. Dit projectplan wordt in een informatiemagazine ter instemming voorgelegd aan de huurders in de draagvlakmeting.

Bewoonde of onbewoonde staat

In het projectplan wordt benoemd of de uitvoering in bewoonde of onbewoonde staat van toepassing is. Dit is afhankelijk van de duur en zwaarte van de ingreep en/of de tijdelijke (on)mogelijkheid om in woning te wonen. Een woning wordt geacht bewoonbaar te zijn als deze wind en waterdicht is en basisvoorzieningen, zoals douche, toilet, keuken en essentiële onderdelen van de woning zoals dak en vloer, te gebruiken zijn of dat de verhuurder tijdelijk voorzieningen in of nabij de woning heeft getroffen.

De bewoners- of projectcommissie heeft een stem in het besluit of de uitvoering in bewoonde of onbewoonde staat mogelijk is. Deze uiteindelijke beslissing neemt de corporatie. Het uitgangspunt voor projecten is "uitvoering in bewoonde staat". Als bewoners in een project de woning tijdelijk moeten verlaten dan worden daar passende maatregelen voor getroffen. Deze worden in het projectplan uitgewerkt. De uitgangspunten hiervoor zijn verder uitgewerkt in dit hoofdstuk.

Projectplan

Voor elk project stelt woonbedrijf ieder1 een projectplan op, met inbreng van huurders en in samenwerking met de huurdersvertegenwoordiging. In het projectplan komen onder andere de volgende zaken aan de orde die voor de huurders relevant zijn:

- Maatregelen/ ingrepen;
- Communicatieplan;
- Financiën;
- Huurdersvertegenwoordiging;
- Overlastbeperkende maatregelen.

De input van de bewoners wordt voor het maken van het projectplan opgehaald door onderzoek, bijeenkomsten, gesprekken met individuele huurders en huurdersvertegenwoordigingen.

Naar aanleiding van het projectplan wordt een informatiemagazine gemaakt om de huurder te informeren over alle inhoudelijke zaken betreffende de woningverbetering.

Informatie voor huurders

Woonbedrijf ieder1 informeert de huurders middels een informatiemagazine, huurdersbijeenkomsten, huisbezoeken en nieuwsbrieven. Individuele afspraken worden vastgelegd in een renovatieovereenkomst. De inzet van deze middelen wordt per project uitgewerkt in een communicatieplan. Dit communicatieplan is onderdeel van het projectplan. Hierin wordt de totale communicatiestrategie uitgewerkt voor een project. Huurders krijgen de mogelijkheid om alle

informatie die ze ontvangen te ordenen in een fysieke map of digitaal in het klantportaal op de website van woonbedrijf ieder1.

Informatiemagazine

In het magazine wordt opgenomen welke zaken worden aangepakt en welke gevolgen dat heeft. De inhoud van het magazine bestaat uit:

- De aard van de werkzaamheden;
- De noodzaak van medewerking van de huurder;
- De duur van de werkzaamheden;
- De gevolgen voor de huurder (inclusief financiële gevolgen);
- Bezwaarprocedure;
- Regeling 70% peildatum;
- Vervangende woonruimte voor huurder;
- Persoonlijke omstandigheden;
- ZAV- en WMO-voorzieningen.

Naast een informatiemagazine worden ook andere middelen ingezet. Denk daarbij aan posters, informatiepanelen, videoclips e.d. Waar mogelijk wordt in projecten een modelwoning gemaakt met de informatie.

Huurdersbijeenkomst en draagvlakmeting

Bij de bijeenkomsten wordt uitgebreide informatie gegeven over het project. Op grond van deze informatie wordt een draagvlakmeting uitgevoerd bij alle huurders op de voorgenomen plannen. Bij minimaal 70% instemming van huurders op de plannen, kan het project doorgaan. Indien minimaal 70% van de huurders van het betreffende complex instemt met de voorgenomen werkzaamheden, mag de corporatie deze werkzaamheden met de bijbehorende huurverhoging doorvoeren bij alle huurders in het complex. Huurders die ondanks instemming van 70% of meer van de huurders in het complex niet akkoord gaan, dienen zelf binnen acht weken bezwaar te maken bij woonbedrijf ieder1. De huurdersvertegenwoordiging heeft het recht om te toetsen of deze 70% gehaald is. Partijen maken hierover afspraken in de samenwerkingsovereenkomst.

Huisbezoek

Alle huurders worden thuis bezocht om alle zaken rondom de woningverbetering te bespreken. Er wordt informatie verstrekt en een inventarisatie van knelpunten gedaan. De afspraken die volgen uit dit gesprek worden vastgelegd in een renovatieovereenkomst.

Renovatieovereenkomst

Individuele afspraken over de werkzaamheden en de mogelijke financiële gevolgen voor de huurder, worden vastgelegd in een renovatieovereenkomst. Deze overeenkomst wordt door beide partijen ondertekend en de huurder ontvangt hiervan een afschrift.

Contactmomenten

Tijdens de uitvoering van het werk is er regelmatig contact met de huurder. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van spreekuren en vaste contactpersonen waar huurders met alle vragen terecht kunnen. In het informatiemagazine, en andere communicatiemiddelen, wordt (herhaaldelijk) aangegeven wie de contactpersoon is, hoe deze te bereiken is en wanneer spreekuren plaatsvinden.

Overleg met huurdersvertegenwoordiging

Bij alle projecten heeft woonbedrijf ieder1 overleg met de huurdersvertegenwoordiging. In sommige complexen worden daarvoor afspraken gemaakt met bewonerscommissies. Als er geen bewonerscommissie actief is in een complex dan wordt inzet gepleegd om een projectcommissie op te richten. Alle huurders krijgen een uitnodiging om deel te nemen in een projectcommissie. Met een huurdersvertegenwoordiging worden afspraken vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst voor de duur van het project. De uitgangspunten volgen uit de overlegwet.

Financiële zaken

Wanneer sprake is van woningverbetering en een huurder voor een bepaalde tijd ernstige overlast ondervindt, wordt een rust- of logeerwoning beschikbaar gesteld.

Als er sprake is van een woningverbetering in onbewoonde staat dan biedt woonbedrijf ieder1 een tegemoetkoming aan in de kosten voor een tijdelijk onderkomen en (her)inrichtingskosten van het eigen huis. Dit betreft de zogenaamde verhuiskostenvergoeding zoals deze bij sloop is benoemd.

Deze vergoeding is door de Rijksoverheid vastgesteld en wordt periodiek geïndexeerd. Deze is in maart 2021 vastgesteld op € 6.334,-. De vergoeding voor onzelfstandige woonruimte is 10% van de vergoeding voor zelfstandige woonruimte.

Huurders die hun woning tijdelijk moeten verlaten in verband met renovatie, of definitief in verband met sloop, hebben vanaf de peildatum recht op een vergoeding zoals vastgelegd in art. 7:220 lid 5-7 Burgerlijk Wetboek (BW).

De regeling komt er, kort gezegd, op neer dat indien in verband met een voorgenomen sloop van een zelfstandige woonruimte verhuizing noodzakelijk is, de huurder recht heeft op een bijdrage in de kosten die gemoeid zijn met de verhuizing.

De verhuiskostenregeling is dwingend recht, dit betekent dat er niet van kan worden afgeweken.

Huurders ervaren onvermijdelijk overlast in een project. In het projectplan worden afspraken gemaakt tussen woonbedrijf ieder1 en de huurdersvertegenwoordiging hoe en in welke mate hieraan tegemoet wordt gekomen. Uitgangspunten zijn hierbij de aard en omvang van de werkzaamheden.

Tegemoetkomingsregeling vervanging interieur

Woonbedrijf ieder1 heeft een tegemoetkomingsregeling opgesteld voor interieur dat door toedoen van de woningverbetering vervangen of vernieuwd moet worden. In het projectplan wordt duidelijk uitgelegd welke voorwaarden gelden voor deze tegemoetkoming. Als een huurder een volledige verhuiskostenvergoeding ontvangt, kan geen beroep gedaan worden op de tegemoetkoming voor herstel van interieur.

Omschrijving	Bedrag
Vloerherstel: herstellen of vervangen van zowel vloerbedekking, eventuele ondervloer en afwerking. Het eventueel laten leggen van een vloer is meegenomen in dit bedrag.	€ 35,- per m ²
Raamstoffering: herstellen of vervangen van raamstoffering. Het betreft zowel stoffering als bevestigingsmateriaal.	€ 40,- per strekkende meter.
Schilderwerk: herstellen van schilderwerk. Uitgaande van een muurverf op kleur. Uitgaande van de oppervlakte van de te schilderen muur.	€ 3,- per m ²
Tuinen: aan de hand van de schade die ontstaat in de tuin in samenspraak met de huurder een redelijke vergoeding vaststellen of wordt hersteld in oude staat.	Maatwerkafspraken

Prijspeil januari 2022 Tegemoetkomingentabel: de bedragen in deze tabel betreffen bedragen op basis van de midden kwaliteit materialen van de bekendere bouwmarkten anno 2022

Logeer- of rustwoning

Woonbedrijf ieder1 kan de mogelijkheid bieden om in een project een logeer- of rustwoning beschikbaar te stellen. In deze woning kan een huurder op verzoek, tijdelijk verblijven als deze niet zelf in staat is om te voorzien in een tijdelijk vervangende woonruimte. Voor het gebruik van een logeerwoning wordt een gebruikersovereenkomst opgemaakt. Het gebruik van de logeerwoning levert voor de huurder geen kosten op. Behalve wanneer een huurder gebruik maakt van een logeerwoning in combinatie met de uitkering van de wettelijk vastgestelde verhuis- en inrichtingskosten vergoeding. Dan worden de kosten voor het gebruik van deze woning verrekend met de verhuiskostenvergoeding. Er wordt een vaste dagvergoeding opgesteld voor het gebruik van een logeerwoning van € 40,- per dag.

Kostenopbouw dagvergoeding gebruik logeerwoning	
Huur/ energie- en waterverbruik: <ul style="list-style-type: none"> - Huurprijs van € 680 per maand; - Kosten nutsvoorzieningen € 200,- per maand. (Totaalbedrag delen door 30 dagen)	€ 30,-
Inrichtingskosten: <ul style="list-style-type: none"> - € 12.000,- inrichtingskosten; - - € 8.000,- afschrijving. (Totaalbedrag delen door 365 dagen)	€ 10,-

Schade tijdens de bouw

In het informatiemagazine wordt uitvoerig omschreven hoe met schades omgegaan wordt die zijn ontstaan als gevolg van het werk in het project. Uitgangspunt is dat woonbedrijf ieder1 aansprakelijk is voor ontstane schades. Elke door de huurder geconstateerde schade, wordt door de huurder binnen 48 uur gemeld bij woonbedrijf ieder1, waarna de consulent Klant & Wonen van woonbedrijf ieder1 binnen twee werkdagen samen met de huurder vaststelt bij wie en op welke wijze de schade wordt verhaald. De regie op het schadeverhaal wordt gevoerd door een medewerker van woonbedrijf ieder1.

Hoofdstuk 4 Groot of planmatig onderhoud

Er is sprake van groot of planmatig onderhoud als het herstel of vervanging van (delen van) de woning en/of het woongebouw noodzakelijk is om het bouwwerk in stand te houden. Het betreft in het begin complexmatig uitgevoerde werkzaamheden waarmee de verhuurder gebreken aan of in de woning oplost en/of voorkomt. De huurder kan bij groot of planmatig onderhoud gedurende de uitvoering van werkzaamheden (in het algemeen) in de woning blijven wonen of gebruik maken van tijdelijke voorzieningen. Een woning wordt geacht bewoonbaar te zijn als de woning wind en waterdicht is en basisvoorzieningen, zoals douche, toilet of keuken of essentiële onderdelen van de woning zoals dak en vloer, te gebruiken zijn of dat de verhuurder tijdelijk voorzieningen in of bij de woning heeft getroffen. Als bewoners de woning tijdelijk moeten verlaten dan worden daar passende maatregelen voor getroffen. Deze worden in de projectplannen uitgewerkt. De uitgangspunten hiervoor zijn verder uitgewerkt in dit hoofdstuk.

Groot of planmatig onderhoud moet door de huurder worden gedoogd; de werkzaamheden vallen niet onder een draagvlakmeting (minimaal 70% huurders akkoord met plannen).

In het geval van groot of planmatig onderhoud worden de werkzaamheden, afhankelijk van de werkzaamheden, tijdig minimaal vier weken voor aanvang aangekondigd. Woonbedrijf ieder¹ informeert de huurder middels een informatieve brief of een informatiemagazine over de uit te voeren werkzaamheden, planning en voortgang van deze werkzaamheden.

Informatie en communicatie

In een projectplan voor het groot of planmatig onderhoud wordt in een communicatie en participatie paragraaf aangegeven of en in welke mate huurders input kunnen geven. Tevens is omschreven hoe de huurders geïnformeerd worden over het project.

Overleg met huurdersvertegenwoordiging

Bij groot en planmatig onderhoud overlegt het woonbedrijf met de aanwezige huurdervertegenwoordiging. In sommige complexen worden daarvoor afspraken gemaakt met bewonerscommissies. Is er geen bewonerscommissie actief in een complex, dan wordt aan de hand van de aard van het groot of planmatig onderhoud besloten of het noodzakelijk is om een projectcommissie op te richten. Alle huurders krijgen dan een uitnodiging om deel te nemen in een projectcommissie. Met een eventuele huurdersvertegenwoordiging worden afspraken vastgelegd over de samenwerking in een project.

Tegemoetkomingsregeling vervanging interieur

Woonbedrijf ieder¹ heeft een tegemoetkomingsregeling opgesteld voor interieur dat door toedoen van de woningverbetering vervangen of vernieuwd moet worden. In het projectplan wordt duidelijk uitgelegd welke voorwaarden gelden voor deze tegemoetkoming. Als een huurder een volledige verhuiskostenvergoeding ontvangt, kan geen beroep gedaan worden op de tegemoetkoming voor herstel van interieur.

Omschrijving	Bedrag
Vloerherstel: herstellen of vervangen van zowel vloerbedekking, eventuele ondervloer en afwerking. Het eventueel laten leggen van een vloer is meegenomen in dit bedrag.	€ 35,- per m ²
Raamstoffering: herstellen of vervangen van raamstoffering. Het betreft zowel stoffering als bevestigingsmateriaal.	€ 40,- per strekkende meter.
Schilderwerk: herstellen van schilderwerk. Uitgaande van een muurverf op kleur. Uitgaande van de oppervlakte van de te schilderen muur.	€ 3,- per m ²
Tuinen: aan de hand van de schade die ontstaat in de tuin in samenspraak met de huurder een redelijke vergoeding vaststellen.	Maatwerkafspraken

Tegemoetkomingentabel: de bedragen in deze tabel betreffen bedragen op basis van de midden kwaliteit materialen van de bekendere bouwmarkten anno 2021.

Rustwoning

Woonbedrijf ieder1 stelt indien noodzakelijk bij groot of planmatig onderhoud een rustwoning beschikbaar. In een rustwoning kan een huurder overdag verblijven als de overlast tijdens de uitvoering te groot is.

Schade tijdens de bouw

In het informatiemagazine wordt uitvoerig omschreven hoe met schades omgegaan wordt die zijn ontstaan al gevolg van het werk in het project. Uitgangspunt is dat woonbedrijf ieder1 aansprakelijk is voor ontstane schades. Elke door de huurder geconstateerde schade, wordt door de huurder binnen 48 uur gemeld bij woonbedrijf ieder1, waarna de consulent Klant & Wonen van woonbedrijf ieder1 binnen twee werkdagen samen met de huurder vaststelt bij wie en op welke wijze de schade wordt verhaald. De regie op het schadeverhaal wordt gevoerd door een medewerker van woonbedrijf ieder1.

Tot slot

Hardheidsclausule

Als het sociaal statuut voor een huurder gevolgen heeft die voor die persoon aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor andere huurders, dan kan de huurder een beroep doen op de hardheidsclausule. De huurder verzoekt woonbedrijf ieder1 om van het sociaal statuut af te wijken. Woonbedrijf ieder1 neemt binnen tien werkdagen een beslissing over dit verzoek. Deze wordt schriftelijk, en met redenen omkleed, meegedeeld. Woonbedrijf ieder1 legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit sociaal statuut, welke elke twee jaar plaatsvindt met HuurdersBIJ1.

Geschillenregeling

Wanneer er een geschil is en de huurder of huurdersvertegenwoordiging er niet uitkomt met woonbedrijf ieder1, of na inschakeling van HuurdersBIJ1, dan kan de huurder zich wenden tot de Klachtencommissie (KLAC) of naar de Huurcommissie. De procedure en het reglement van de commissies zijn te vinden op de website of opvraagbaar bij woonbedrijf ieder1.

Ondertekening

Het sociaal statuut is vastgesteld door ondergetekenden te Deventer op 7 maart 2022.

HuurdersBIJ1
De heer G.J. van Laar,
voorzitter

Woonbedrijf ieder1
Mevrouw J. Hofman,
directeur-bestuurder

Bijlage 1 Definities

Huurder	Een natuurlijke persoon met wie het huurcontract is gesloten.
Verhuurder	De instelling die als verhuurder optreedt: in dit geval woonbedrijf ieder1.
Huurcontract	Een huurcontract voor zelfstandige woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW gesloten voor onbepaalde tijd tussen huurder en verhuurder. Andere huurovereenkomsten zijn uitgesloten van deze regeling.
HuurdersBIJ1	Behartigt de belangen van de huurders van Woonbedrijf ieder1.
Woningwet	Een verwijzing naar vier opeenvolgende Nederlandse wettend ie betrekking hebben op de Volkshuisvesting.
Sociaal statuut	In dit sociaal statuut staan overkoepelend de rechten en plichten waar huurders en verhuurder zich aan moeten houden bij sloop, renovatie in bewoonde en onbewoonde staat.
Sloop	Betekent het geheel afbreken van de woning. Het is niet langer mogelijk de huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7:274 lid 3 sub a BW voort te zetten.
Woningverbetering/ renovatie	<p>Er is sprake van woningverbetering (ook wel renovatie genoemd) als de aangebrachte voorzieningen tot meer huurgenot leiden en de plaats, functie en de omvang van het gehuurde gelijk blijven. Dit zijn:</p> <ul style="list-style-type: none">- Voorzieningen die voor het aanbrengen niet aanwezig waren;- Voorzieningen, die wel aanwezig waren maar die zijn uitgebreid en/of aangepast aan de huidige maatstaven, bijvoorbeeld elektrische installaties, luxe voorzieningen. <p>NB: Hieronder vallen niet de voorzieningen die worden getroffen om een gebrek op te heffen.</p> <p>Het betreft het uitvoeren van werkzaamheden als bedoeld in (renovatie) artikel 7:220 lid 2 BW.</p>
Woningverbetering in bewoonde en onbewoonde staat	In dit geval is sprake van een ingrijpende woningverbetering (ook wel renovatie genoemd) die niet tijdens de bewoning kan worden uitgevoerd. De huurder kan bijvoorbeeld voor langere tijd geen gebruik maken van douche, toilet of keuken.
Groot en planmatig onderhoud	Het uitvoeren van dringende onderhouds- of vervangingswerkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid I BW op complexniveau (ook wel buitengewoon of planmatig onderhoud genoemd, ter onderscheid van degelijks -, gewoon- of niet planmatig onderhoud).
Projectplan	Een document waarin zowel bepaalde bepalingen uit het sociaal statuut als andere wederzijdse afspraken en regelingen staan, die voor de huurders en verhuurder gelden voor een specifiek project op projectniveau.
Complex	Een aantal woningen die samen een bouwkundige eenheid vormen.

Sloopbesluit	Het intern besluitdocument van woonbedrijf ieder1 om te komen tot een definitief sloopbesluit.
Sloopdatum	Het daadwerkelijk moment waarop de woning gesloopt wordt.
Woonkeus Stedendriehoek	Voert in de Stedendriehoek (Apeldoorn, Deventer en Zutphen) de woningverdeling uit.
Inschrijving als woningzoekende	Vastlegging dat persoon woningzoekende is in de Stedendriehoek.
Zelf aangebrachte voorzieningen	Aard en nagelvaste voorzieningen die door huurder zijn aangebracht in de woning maar niet behoren tot het standaard verhuurde.
Huurdossier	Document(en) waarin alle afspraken met de huurder zijn vastgelegd die betrekking hebben op het project.
Sociaal plan	Document waarin wederzijdse rechten en plichten zijn vastgelegd met betrekking tot het project.
Beheerplan	Document waarin, bij sloop van een complex, afspraken zijn opgenomen over het schoon/ heel/ veilig en leefbaar houden van een projectgebied.
Communicatieplan	Document waarin uitvoerig is vastgelegd op welke manier, met welke partijen, met welke middelen en op welke momenten wordt gecommuniceerd inzake het project.
Huurdersvertegenwoordiging	Een groep huurders die zich het inzetten voor het belang van alle huurders in een complex of een buurt.
Bewonerscommissie	Een georganiseerde groep bewoners die zich, conform een bestaande samenwerkingsovereenkomst, inzetten voor het belang van de bewoners in een complex of een buurt.
Projectcommissie	Een georganiseerde groep huurders die zich, gedurende een project inzetten voor het belang van de huurders.
Samenwerkingsovereenkomst	Document waarin is vastgelegd onder welke voorwaarden een huurdersvertegenwoordiging en de verhuurder samenwerken.
Verhuiskosten- herinrichtingsvergoeding	Een wettelijk bepaald minimumbedrag dat uitgekeerd wordt als tegemoetkoming voor de kosten die gemaakt worden bij gedwongen (tijdelijke) verhuizing of ontbinding van het huurcontract.
Zelfstandige woonruimte	Een woning met een eigen toegang en eigen keuken, badkamer en toilet.
Maatwerk	Afspraken tussen verhuurder en huurder waarbij de behoeften en belangen van de huurder voorop staan.
Bewoonbaar	Bewoonbaar is een woning waar je veilig en comfortabel kan wonen.
Onbewoonbaar	Woningen die niet voldoen aan een veilige en comfortabele plek om te wonen. Een woning die niet wind- en waterdicht is. Een woning waar het voor langere tijd ontbreekt aan een vloer of basis voorzieningen als elektriciteit, stromend water en/of warmte.
Rust- en logeerwoning	Een gemeubileerde woning waar een huurder tijdelijk een comfortabele en veilige woonplek kan vinden tijdens de uitvoering van een woningverbetering.
Informatiemagazine	Een document waarin uitvoerig omschreven is welke aanpassingen uitgevoerd worden in een project, welke overlast dat met zich meebrengt (en in welke mate) en welke voorzieningen daarvoor getroffen worden.

Huurdersbijeenkomst	Een bijeenkomst waar alle huurders op gelijke voet geïnformeerd worden over de voorgenomen werkzaamheden in een project.
Draagvlakmeting	Meting onder de huurders om te bepalen of de benodigde meerderheid van 70% akkoord is met het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden bij een woningverbeteringsproject.
Tegemoetkomingsregeling interieur	Regeling waarin een gemiddelde waarde van producten opgenomen wordt om schade aan interieur te vergoeden. De waarde is bepaald op grond van het gemiddelde/ bovengemiddelde segment in de grote bouwmarkten.
Vloerherstel	Herstel of vervanging van vloerbekleding die in het kader van een project verwijderd moet worden of beschadigd raakt.
Raamstoffering	Herstel of vervanging van (rol-/ vouw-) gordijnen, jaloezieën die in het kader van een project verwijderd moeten worden en niet passend meer teruggeplaatst kunnen worden.
Schade	Beschadiging aan eigendommen van huurder, veroorzaakt door derden die in opdracht van verhuurder werken in en rond de woning.
Regie op schadeverhaal	Het beschikbaar stellen van een contactpersoon van verhuurder die huurder bijstaat bij het volledige proces rondom het afwikkelen van een schade.

Slotopmerking

Het communicatieplan, het beheerplan en het sociaal plan zijn onderdeel van het sociaal statuut en vormen een geheel en zijn onlosmakend met elkaar verbonden.