

Sociaal Statuut Lefier 2022

rechten en plichten bij wijkvernieuwing,
projecten en onderhoud

Lefier

088 – 20 33 000

info@lefier.nl

www.lefier.nl



Inleiding

Deze overeenkomst is voor Lefier het uitgangspunt voor wat betreft de rechten van individuele huurders van sociale huurwoningen (de zogenaamde Daeb-woningen) bij wijkvernieuwing, projecten, dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud. Eventuele wijzigingen van deze overeenkomst zijn alleen mogelijk na overeenstemming daarover tussen verhuurder en huurdersorganisaties.

Definities / uitleg begrippen

Wijkvernieuwingsplan

Het geheel van samenhangende inspanningen op het gebied van leefbaarheid en de verbetering en/of vernieuwing van de woningen.

Sloop

Het helemaal afbreken van de woning.

Huurovereenkomst

Een overeenkomst betreffende (on)zelfstandige woonruimte, aangegaan tussen huurder en verhuurder.

Tijdelijke verhuur

Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd, aangegaan op basis van een wettelijke bepaling, zoals de Leegstandwet.

Huurder

Een natuurlijke persoon met wie de huurovereenkomst is gesloten.

Verhuurder

De instelling die als verhuurder optreedt; in dit geval Lefier.

Huurdersorganisatie

De organisatie die de belangen van de huurder behartigt.

Peildatum

De datum waarop het sociaal statuut voor een project in werking treedt. Lefier stelt de peildatum vast, na overleg met de huurdersorganisatie. Vanaf de peildatum gelden voor huurders de rechten en plichten die staan beschreven in het sociaal statuut.

Wisselwoning

Een woning die Lefier tijdelijk beschikbaar stelt voor een huurder die vanwege sloop zijn woning moet verlaten en die niet direct terecht kan in een andere woning.

Rustwoning of verblijfswoning

Een woning die Lefier tijdelijk beschikbaar stelt. Een rustwoning is voor overdag en een verblijfswoning kan voor een aantal dagen zijn. Uitgangspunt hierbij zijn de persoonlijke omstandigheden van de huurder en niet de werkzaamheden. Bij verblijf in een rust- of verblijfswoning hoeft de huurder alleen persoonlijke spullen mee te nemen. Zijn huisraad kan in zijn eigen woning blijven staan.

Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV)

Een door de huurder zelf aangebrachte verandering aan de woning. Deze verandering heeft de huurder aangevraagd bij Lefier en is goedgekeurd door Lefier.

Sloopaanzegging

De brief waarmee Lefier de huurder laat weten dat de woning wordt gesloopt. In die brief staat ook de peildatum.

Sloopbesluit

Het interne document van Lefier waarmee het definitieve besluit tot sloop wordt genomen.

Zelfstandige woonruimte

Een woning met een eigen toegang, die de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning, zoals keuken, badkamer en toilet. Alle andere woonruimtes zijn onzelfstandige woningen.

Huisvestingsverordening

In de gemeente Groningen is op dit sociaal statuut de Huisvestingsverordening van toepassing. Als de Huisvestingsverordening van de gemeente Groningen wijzigt, wordt het sociaal plan op de wijzigingen gecontroleerd en zo nodig aangepast.

Wet- en regelgeving

Alle wettelijke rechten en plichten blijven van kracht. Dit sociaal statuut is dan ook in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving. Het betreft vooral zaken die Lefier aanvullend op de wettelijke bepalingen wil regelen.

Passende woning

Een woning waarvan de grootte past bij het aantal personen van het huishouden en waarvan de huur volgens de passendheidstoets passend is bij het inkomen van het huishouden.

Project

Als meerdere types verbeteringswerkzaamheden gelijktijdig of opvolgend worden uitgevoerd bij een (deel van) een complex, noemen we dat een project.

Dagelijks onderhoud

Onverwachte reparatieverzoeken die huurders melden bij Lefier.

Planmatig onderhoud

Onderhoudswerkzaamheden in een (deel van) een complex die Lefier volgens een vooraf afgesproken planning laat uitvoeren.

Algemeen

Vaststelling

Dit sociaal statuut treedt in werking op 1 januari 2022 en is vastgesteld en ondertekend door:

- Stichting Lefier
- De Koepel
- Huurdersraad Hoogezand-Sappemeer
- Huurdersfederatie ZoD
- KAR (Klanten Advies Raad)
- Grobos (Groninger Bewonersoverleg Studentenhuisvesting)
- SBS (Stichting Bewonersraad Slochteren)
- 't Huurdertje

Duur overeenkomst

Het sociaal statuut geldt in beginsel voor onbepaalde tijd. Tot uiterlijk 1 oktober van ieder volgend jaar kan elke partij op- en/of aanmerkingen inbrengen. Na overleg met de andere partijen kan dit leiden tot wijziging van het sociaal statuut.

Bij een project is het sociaal statuut geldig vanaf de peildatum tot de werkzaamheden zijn afgerond.

Toepassing

Het sociaal statuut is van toepassing op woningen die vallen onder vooraf vastgestelde projecten, casco- en installatieonderhoud en dagelijks onderhoud, of waar een combinatie van deze werkzaamheden wordt uitgevoerd.

Het sociaal statuut is van toepassing op natuurlijke personen. Een rechtspersoon als huurder kan in aanmerking komen voor de vergoeding als deze wordt aangewend voor een natuurlijk persoon. De rechtspersoon legt hierover verantwoording af aan Lefier en aan de natuurlijk persoon aan wie de vergoeding is verstrekt.

De in dit sociaal statuut genoemde bedragen worden jaarlijks per 1 januari aangepast op basis van de ontwikkeling van de door het CBS gepubliceerde 'Consumentenindex alle huishoudens (2017 = 100)', zoals deze in de onmiddellijk aan 1 januari van een jaar voorafgaande periode van 1 juli tot 1 juli heeft plaatsgevonden.

Werkingsgebied

Het sociaal statuut is van toepassing op huurders en medehuurders die:

- een huurcontract hebben voor onbepaalde tijd én
- bij de gemeente op het betreffende adres staan ingeschreven én
- feitelijk in de woning wonen.

1. Procedure bij sloop

- 1.1 De procedure bij sloop geldt voor woningen die gesloopt worden.
 - 1.2 Per complex of gedeelte van een complex neemt Lefier een sloopbesluit. Lefier stelt de sloopdatum en peildatum vast. De periode tussen het sloopbesluit en de geplande sloopdatum is minimaal 12 en maximaal 18 maanden. Hierover worden vooraf, in overleg met de huurdersorganisatie, afspraken gemaakt. Bij het eerder leegkomen van de woningen kan besloten worden eerder te slopen. Zie artikel 9.6.
 - 1.3 Lefier brengt de huurders zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte van het sloopbesluit: uiterlijk 12 of 18 maanden (afhankelijk van de periode tussen het sloopbesluit en de geplande sloopdatum, zie 1.2) voor de sloopdatum. Daarbij informeert Lefier de huurders ook direct over de rechten die zij kunnen ontlenen aan dit sociaal statuut.
 - 1.4 Een medewerker van Lefier gaat zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk 3 maanden na de schriftelijke mededeling van het sloopbesluit, op huisbezoek bij de huurders.
Het doel van dat huisbezoek is:
 - de huurder informeren over de procedure bij sloop;
 - de huurder 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;
 - een 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, legt Lefier schriftelijk vast. Nadat de huurder akkoord is gegaan met manier waarop de afspraken zijn vastgelegd, krijgt hij een kopie van de afspraken.
- Lefier gaat vertrouwelijk om met de gegevens van huurders. De toepassing van de AVG door Lefier staat beschreven in het privacyreglement Lefier.
- 1.5 De medewerker van Lefier die het huisbezoek heeft afgelegd, blijft in principe de vaste contactpersoon voor de huurder tot de huurder een definitieve andere woning heeft betrokken.
 - 1.6 De huurders van de woningen waarvoor een sloopbesluit is genomen, komen vanaf de in het sloopbesluit genoemde datum (de peildatum) in aanmerking voor vergoedingen. Wanneer de sloop in fases wordt uitgevoerd, is er in het sloopbesluit een afzonderlijke peildatum per fase aangegeven.
 - 1.7 De kale huur van de te slopen woning wordt vanaf de peildatum bevroren.
 - 1.8 De peildatum is bepalend voor het recht op voorrang van de huurders op vervangende woonruimte.
 - 1.9 Huurders die het huurcontract opzeggen voor de peildatum genoemd in de sloopaanzegging, vallen niet onder dit sociaal statuut. Zij dienen conform de regelingen voor andere huurwoningen bij Lefier, de woning op te leveren in een goed verhuurbare staat.
 - 1.10 Na het vertrek van de huurder uit de woning, kan Lefier de woning tijdelijk verhuren in het kader van de Leegstandswet.
 - 1.11 Huurders die tijdelijk huren of huren in het kader van de Leegstandswet, vallen niet onder dit sociaal statuut.
 - 1.12 Huurders moeten de 'oude' woning schriftelijk opzeggen binnen de periode van 12 of 18 maanden (zie 1.2). Binnen 2 maanden na de opzegdatum moeten ze de woning leeg opleveren aan Lefier. In overleg met een medewerker van Lefier kan hier onder bijzondere omstandigheden van worden afgeweken. In dat geval bevestigt Lefier deze afspraak schriftelijk.

2. Herhuisvesting

- 2.1 Alle huurders van de te slopen woningen hebben in redelijkheid voorrang bij de toewijzing van leegkomende passende woningen die worden aangeboden op Thuis Kompas. Het betreft woningen in het gehele werkgebied van Lefier, exclusief de gemeente Groningen. In de gemeente Groningen betreft het woningen die aangeboden worden op Woningnet. Maar daarbij geldt een huisvestingsverordening van de gemeente. Die schrijft aanvullend voor dat een aanvrager van een woning minimaal 2 jaar in de gemeente Groningen moet wonen om voor urgentie in aanmerking te komen.
- 2.2 De eventuele inschrijvings- en administratiekosten bij Lefier voor het zoeken naar een woning, zijn voor rekening van Lefier. Accepteert de huurder een woning van een andere bij Thuis Kompas aangesloten corporatie? Dan zijn de kosten voor acceptatie van de nieuwe woning voor rekening van de nieuwe verhuurder.
- 2.3 Heeft de huurder ondanks alle inspanningen geen passende woning gevonden na 10 of 16 maanden (zie 2.1)? Dan krijgt de huurder van Lefier minstens 2 aanbiedingen.
- 2.4 Lefier wijst alleen woningen toe als ze vallen binnen de beleidsregels van het passend toewijzen.
- 2.5 De spijtoptantenregeling is van toepassing. Dat betekent dat huurders die hun woning gedwongen moeten ontruimen door sloop en een woning buiten de wijk betrekken, binnen 2½ jaar na sloopaanzegging bij Lefier een verzoek kunnen indienen tot terugkeer in de wijk of dorp. Toewijzing vindt plaats binnen de dan geldende toewijzingsregels en op basis van bemiddeling. De huurder heeft binnen deze regeling niet nogmaals recht op een vergoeding.

Vergoedingen voor verhuis- en herinrichtingskosten vanwege sloop

- 2.6 Huurders die hun woning definitief moeten verlaten vanwege sloop hebben vanaf de peildatum recht op de volgende vergoeding.
 - a) Voor zelfstandig woonruimte een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten van € 6.712,- (prijsspeil 01-01-2022);
 - b) Voor onzelfstandige woonruimte een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten van € 671,- (10% van de vergoeding bij zelfstandige woonruimte). Na indexering blijft de vergoeding voor onzelfstandige woonruimte 10% van de vergoeding voor zelfstandige woonruimte.
- 2.7 Heeft de huurder een huurovereenkomst getekend voor een andere woning? Dan moet hij alleen de huurprijs betalen voor die woning, niet meer voor de te slopen woning. Koopt de vertrekkende huurder van de sloopwoning een woning? Dan is hij geen huur meer verschuldigd vanaf de datum van de aktepassering bij de notaris. De huurder kan de te slopen woning dan nog wel (gedurende) 2 maanden nadat de huur is stopgezet, gebruiken/betreden om de woning leeg te halen (zie artikel 1.12).
- 2.8 De verhuiskostenvergoeding minus 10% betaalt Lefier na ondertekening van een huurovereenkomst en/of zorgovereenkomst van de nieuw aangeboden huurwoning of na aktepassering bij de notaris. De laatste 10% van de tegemoetkoming betaalt Lefier na inlevering van alle sleutels van de te verlaten/oude woning en oplevering overeenkomstig de vooropnameafspraken die gemaakt zijn met de medewerker van Lefier.
- 2.9 Als de huurder door eigen handelen, zoals huurachterstand en/of overlast, de te slopen woning na een uitzettingsprocedure moet verlaten, heeft hij geen recht op de verhuiskostenvergoeding zoals vermeld in artikel 2.6
- 2.10 Lefier verrekent een eventuele huurachterstand met de verhuiskostenvergoeding, in overleg met de huurder. De huurder kan bij dit overleg eventueel een derde betrekken. In uitzonderlijke gevallen mag van de gebruikelijke verrekening worden afgeweken. Na toestemming van de huurder kan in overleg met de Sociale Dienst en andere uitkeringsinstanties afspraken gemaakt worden over de verrekening van de vergoeding en de manier van uitkeren van de vergoeding.
- 2.11 Als de huurder overlijdt gedurende de looptijd van het project, dan wordt de vergoeding voor de verhuis- en herinrichtingskosten niet uitgekeerd. Kunnen erfgenamen bewijzen dat er al kosten zijn gemaakt voor de inrichting van de nieuwe woning, dan worden deze wel vergoed.

3. Regeling van wisselwoning bij sloop

- 3.1 Huurders die door sloop hun woning moeten verlaten en niet direct terecht kunnen in de nieuwe woning, hebben recht op een tijdelijke wisselwoning.
- 3.2 Lefier zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd en netjes wordt opgeleverd.
- 3.3 De huurder moet dan een wisselwoningcontract ondertekenen. De huurovereenkomst van de oude woning moet door de huurder worden beëindigd volgens de geldende voorwaarden.
- 3.4 De huurprijs van de wisselwoning is vergelijkbaar met de huurprijs van de verlaten woning.
- 3.5 Is de huurprijs van de wisselwoning hoger dan de huurprijs van de oude woning? Dan geldt de huur van de te slopen woning als huurprijs van de wisselwoning.
- 3.6 Lefier beslist over de mogelijke locatie van de wisselwoningen: in het complex of in de buurt.
- 3.7 Huurders die een wisselwoning gebruiken, moeten 2 keer verhuizen. Daarom ontvangen zij een extra vergoeding van € 671,- (prijspeil 01-01-2022). Deze extra vergoeding wordt aan hen overgemaakt bij het betrekken van de wisselwoning.
- 3.8 Een huurder mag kiezen voor een andere wisselwoning dan door Lefier ter beschikking wordt gesteld. Lefier richt deze woning dan niet in als wisselwoning. De te maken kosten zijn volledig voor rekening van de huurder. De huurder ontvangt dan wel de extra vergoeding van € 671,- (prijspeil 01-01-2022) bij het betrekken van de zelfgekozen wisselwoning.
- 3.9 Lefier maakt de verhuiskostenvergoeding over aan de huurder als deze definitief een andere woning betreft, dus niet bij het betrekken van een wisselwoning. De hoogte van de vergoeding is conform het sociaal statuut dat dan geldt.
- 3.10 Huurders moeten de wisselwoning schriftelijk opzeggen. Binnen 1 maand na de opzegdatum, (tenzij anders overeengekomen) moet de woning leeg opgeleverd worden aan Lefier; uiteraard moet de aanwezige stoffering in de wisselwoning blijven.
- 3.11 Kiest de huurder er voor om de wisselwoning als definitieve woning te beschouwen? Dan maakt Lefier de vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten aan de huurder over bij ondertekening van het definitieve huurcontract voor deze woning. De extra vergoeding voor het betrekken van een wisselwoning wordt daarop in mindering gebracht.
- 3.12 Als de huurder definitief in de wisselwoning blijft wonen, kan hij de door Lefier betaalde stoffering van de wisselwoning overnemen voor 75% van de gemaakte kosten voor de stoffering. Lefier informeert de huurder voor aanvang van de definitieve huur over de waarde van de stoffering.

4. Procedure bij projecten

Er is sprake van een project als bij een (deel van een) complex gelijktijdig of opvolgend verbeteringswerkzaamheden worden uitgevoerd, eventueel in combinatie met onderhoudswerkzaamheden.

De procedure in dit hoofdstuk geldt voor woningen die vallen binnen een project.

- 4.1 Lefier besluit per complex of gedeelte van een complex (fasering) tot realisatie van een project.
- 4.2 Lefier brengt de huurders schriftelijk op de hoogte van het realisatiebesluit: zo spoedig mogelijk, maar minimaal 6 maanden voor de geplande uitvoering. Daarbij informeert Lefier de huurders ook gelijk over de rechten die zij kunnen ontlenen aan dit sociaal statuut.
- 4.3 Vanaf het realisatiebesluit tot uitvoering en tijdens de uitvoering is er overleg met een (huurders)werkgroep. In dit overleg worden de uit te voeren werkzaamheden besproken.
- 4.4 Zodra de invulling van het project is vastgesteld, ontvangen de betreffende huurders een uitnodiging van Lefier voor een informatiebijeenkomst. Tijdens de bijeenkomst kunnen huurders hun vragen stellen. In de begeleidende brief bij de uitnodiging is de contactpersoon voor de huurders vermeld. Met die contactpersoon kunnen huurders een (andere) afspraak maken voor een gesprek.

- 4.5 Voordat de werkzaamheden starten, sluit Lefier met de huurder een overeenkomst waarin staat welke werkzaamheden er worden uitgevoerd, inclusief de gevolgen voor de huurprijs. Werkzaamheden die alleen met instemming van de huurder kunnen plaatsvinden, bespreekt Lefier met de individuele huurder. Als de huurder akkoord gaat met het project, ondertekent hij een akkoordverklaring. Deze akkoordverklaring is voor zowel de huurder als Lefier bindend.
- 4.6 Als minimaal 70% van de huurders van het betreffende complex instemt met het project, mag Lefier de werkzaamheden met de bijbehorende huurverhoging doorvoeren bij alle huurders in het complex.
- 4.7 Huurders die ondanks instemming van 70% of meer van de huurders in het complex niet akkoord gaan, kunnen binnen 8 weken protest aantekenen bij de rechter.
- 4.8 Na ontvangst van de akkoordverklaringen stelt Lefier zo spoedig mogelijk een uitvoeringsdatum vast. Lefier informeert alle betreffende huurders over deze datum.
- 4.9 Voor de start van de werkzaamheden ontvangt iedere huurder een uitvoeringsbrochure.
- 4.10 Een medewerker van (of vertegenwoordiger namens) Lefier blijft, in principe, gedurende het gehele verbeteringsproject, de vaste algemene contactpersoon voor de huurders.

5. Procedure bij planmatig onderhoud

Er is sprake van planmatig onderhoud als onderhoudswerkzaamheden in een (deel van een) complex volgens een vooraf afgesproken planning worden uitgevoerd. De procedure in dit hoofdstuk geldt voor woningen waar planmatig onderhoud wordt uitgevoerd.

- 5.1 Lefier neemt een besluit over het gehele planmatig onderhoud van 1 jaar.
- 5.2 Het besluit tot uitvoering van het planmatig onderhoud bespreekt Lefier vooraf met de betreffende huurdersorganisaties. Lefier informeert de betreffende huurders vooraf schriftelijk over de periode van uitvoering van het planmatig onderhoud.
- 5.3 In de schriftelijke informatie aan de huurders (zie 5.2) staat ook welke werkzaamheden worden uitgevoerd, evenals informatie over de vergoedingen waar ze recht op hebben.
- 5.4 De vergoeding is een algemene bijdrage ter compensatie van derving woongenot en ervaren overlast. De vergoeding keert Lefier achteraf uit aan de huurder.
- 5.5 Planmatig onderhoud bestaat grotendeels uit werkzaamheden aan de schil van de eigen woning en algemene ruimtes. Vanaf 1 januari 2022 hoort complexmatig vervangen van keukens, badkamers en toiletten door Lefier ook bij het proces van planmatig onderhoud.
- 5.6 Bij planmatig onderhoud aan de schil vindt er geen oplevering plaats aan de bewoner, dit gebeurt wel wanneer er werkzaamheden zijn uitgevoerd in de woning. Ook planmatige werkzaamheden aan de keuken, de badkamer en het toilet van onzelfstandige eenheden worden opgeleverd: aan de bewonersvereniging, de hoofdbewoner of aan een huurder waarmee dit vooraf is afgesproken.

6. Bijdrage bij werkzaamheden in de eigen woning

De huurder ontvangt in sommige gevallen van Lefier een bijdrage voor derving van woongenot en voor ervaren overlast door werkzaamheden in de eigen woning. Het kunnen werkzaamheden zijn door dagelijks onderhoud, planmatig onderhoud of een project. De bijdrage bij gelijktijdige werkzaamheden staat vermeld bij 'uitgangspunten' in hoofdstuk 7.

- 6.1 De vergoeding is een percentage van de gemiddelde maandhuur van zelfstandige sociale huurwoningen van Lefier. In 2022 bedraagt deze gemiddelde maandhuur € 501,43.
- 6.2 Het percentage van de gemiddelde maandhuur dat Lefier verstrekt als vergoeding, is als volgt gekoppeld aan de duur van de werkzaamheden in de woning:
 - geen vergoeding: 1 t/m 5 kalenderdagen
 - in totaal 25%: 6 t/m 10 kalenderdagen
 - in totaal 50%: 11 t/m 15 kalenderdagen
 - in totaal 75%: 16 t/m 20 kalenderdagen

- in totaal 100%: 21 t/m 25 kalenderdagen
- in totaal 1% per dag: vanaf 26 kalenderdagen, met een maximum van 2x de gemiddelde maanduur. Als werkzaamheden langer duren, is er sprake van een incident en maakt Lefier maatwerkafspraken met de huurder.

7. Bijdrage bij werkzaamheden aan de schil van de eigen huurwoning en in algemene gemeenschappelijke ruimtes

De huurder ontvangt in sommige gevallen van Lefier een bijdrage voor derving van woongenot en voor ervaren overlast door werkzaamheden *aan* de eigen woning of algemene ruimtes die horen bij de eigen woning. Het kunnen werkzaamheden zijn door dagelijks onderhoud, planmatig onderhoud of een project. Er is hier geen sprake van overlast *in* de woning. De bijdrage bij gelijktijdige werkzaamheden staat vermeld bij 'uitgangspunten' in dit hoofdstuk.

7.1 De vergoeding is een percentage van de gemiddelde maanduur van zelfstandige sociale huurwoningen van Lefier. In 2022 bedraagt deze gemiddelde maanduur € 501,43.

7.2 Het percentage van de gemiddelde maanduur dat Lefier verstrekt als vergoeding, is als volgt gekoppeld aan de duur van de werkzaamheden in de woning:

- geen vergoeding: week 1 t/m 4
- in totaal 10% vergoeding: week 5 t/m 8

Daarna gaat de totale vergoeding per 4 weken met 10% omhoog:

- in totaal 20% vergoeding: week 9 t/m 12
- in totaal 30% vergoeding: week 13 t/m 16
- enz.

De maximale vergoeding is 100%, dus 1x de gemiddelde maanduur van Lefier.

Als werkzaamheden langer duren, is er sprake van een incident en maakt Lefier maatafspraken met de huurder.

Uitgangspunten bij vergoeding voor werkzaamheden in en aan de eigen huurwoning

- a. De vergoeding is een bijdrage als compensatie voor gedeerd woongenot en ervaren overlast.
- b. Lefier keert de vergoeding na afloop van de werkzaamheden uit aan de huurder.
- c. *Startdatum*. Voor de vergoeding is het startmoment de datum waarop de uitvoeringswerkzaamheden daadwerkelijk starten in of aan de woningen.
- d. *Verschillende werkzaamheden*. Als verschillende soorten werkzaamheden gelijktijdig worden uitgevoerd, kan de huurder slechts aanspraak maken op 1 vergoeding.
- e. *Telling dagen*. Herhaalbezoeken en werkzaamheden over meerdere kalenderdagen tellen door. Wanneer binnen een project volgens de planning verschillende werkzaamheden niet aansluitend plaatsvinden, tellen de dagen waarop niet is gewerkt, niet mee voor de berekening van de vergoeding.
- f. *Uitloop*. Lopen de werkzaamheden uit? Dan tellen de extra dagen mee voor de vergoeding, behalve als de uitloop komt door toedoen van de huurder.
- g. *Faciliteiten*. Het aanbieden van faciliteiten – zoals een sanitaire unit of een mobiele keuken – door Lefier, heeft geen invloed op de hoogte van de vergoeding.
- h. *Huurachterstand*. Lefier verrekent een eventuele huurachterstand met de vergoeding. Lefier doet dit in overleg met de huurder. De huurder kan bij dit overleg een derde betrekken. In uitzonderlijke gevallen mag van het verrekenen van de huurachterstand worden afgeweken. Na toestemming van de huurder kan Lefier overleggen met de Sociale Dienst en andere uitkeringsinstanties over de verrekening van de vergoeding en de wijze waarop de vergoeding wordt uitgekeerd.
- i. *Asbest*. In het asbestplan 2018-2028 staat hoe Lefier omgaat met asbest en de daarbij behorende vergoedingen tijdens projectmatige en/of onderhoudswerkzaamheden.

- j. *Aardbevingen.* Voor schade en overlast veroorzaakt door aardbevingen, gelden de afspraken die in het aardbevingsgebied tussen de betrokken partijen zijn gemaakt.
- k. *Vergoeding gebruik gas e.d. door bouwer.* Gebruikt de bouwer tijdens de uitvoering van de werkzaamheden gas, water en elektra in de woning en/of de algemene ruimte, dan vergoedt Lefier de kosten daarvoor aan de huurder(s). Daarvoor laat Lefier voor de periode van de uitvoering een tussenmeter plaatsen.

8. Tegemoetkoming bij onvermijdbare herinrichtingskosten

Lefier maakt de in 8.1 en 8.2 genoemde tegemoetkoming in onvermijdbare herinrichtingskosten aan de huurder over bij de start van de werkzaamheden.

- 8.1 Moet de huurder ook zelf herstelwerkzaamheden (laten) uitvoeren in de eigen woning door de werkzaamheden van Lefier? Dan krijgt de huurder van Lefier een bijdrage van € 155,- (prijspeil 01-01-2022) voor onvoorziene kosten. Dit geldt bij werkzaamheden vanuit dagelijks onderhoud, planmatig onderhoud of een project.
- 8.2 Daarnaast krijgt de huurder ook een bijdrage voor de volgende vernieuwingen, als de huurder die moet uitvoeren/betalen door de werkzaamheden van Lefier. Deze vastgestelde netto bedragen (prijspeil 01-01-2022) gelden als tegemoetkoming in de herinrichtingskosten:
 - Vloer, per m² (ongeacht soort, per vertrek, inclusief ondervloer) € 23,25
 - Gordijnen / raambekleding, per m² raamoppervlak* € 42,00

*Hangt er voor de werkzaamheden beginnen zowel vitrage als overgordijnen voor de betreffende ramen? Dan ontvangt de huurder van Lefier voor beide een vergoeding, dus 2x € 42,- per m² raamoppervlak.

 - Per wand als deze opnieuw geveerd moet worden (**niet** per vertrek) € 20,00
 - Per behangrol als een wand opnieuw behangen moet worden € 18,05
- 8.3 *Schade.* Tijdens de vooropname van de woning controleert een medewerker van Lefier, in aanwezigheid van de huurder, de staat van de inboedel in de ruimte waar de werkzaamheden worden uitgevoerd. Wanneer er tijdens de werkzaamheden schade wordt toegebracht aan de inboedel, moet de huurder deze schade binnen 3 werkdagen melden bij de vaste contactpersoon van Lefier. Lefier neemt de schade dan met de huurder op en handelt de schade binnen 2 maanden af. Als deze afhandelingstermijn door gegronde redenen overschreden dreigt te worden, dan kan deze periode worden verlengd met 2 maanden. Schades aan de inboedel die later dan binnen 3 werkdagen aan het licht komen, moet de huurder eerst indienen bij zijn inboedelverzekeraar. Heeft de huurder geen inboedelverzekering of ontvangt de huurder een afwijzing van de verzekering? Dan neemt Lefier de schade aan de inboedel in behandeling. Schades aan beplanting en andere objecten buitenshuis moet de huurder binnen 3 werkdagen na constatering van de schade melden bij zijn contactpersoon bij Lefier. Dit is met uitzondering van die zaken die vallen binnen de zones die in de uitvoeringsbrochure zijn aangegeven. Een uitvoeringsbrochure verstrekt Lefier bij projecten en mogelijk bij planmatig onderhoud. Over deze schade zal in gezamenlijkheid getracht worden tot overeenstemming te komen.
- 8.4 *Toelichting op de werkzaamheden.* Alle werkzaamheden bij uitvoering van projecten worden uitgebreid omschreven in de uitvoeringsbrochure (zie artikel 4.9). Werkzaamheden bij dagelijks onderhoud of planmatig onderhoud licht Lefier mondeling of per brief toe aan de huurder.
- 8.5 *Overlast.* Lefier geeft de huurder inzage in de aard en termijn van de overlast en probeert deze zo veel mogelijk te beperken. Als de aangekondigde termijn dreigt te worden overschreden, geeft Lefier informatie over de nieuwe planning en de oorzaak van de dreigende overschrijding.
- 8.6 *Bereikbaarheid Lefier.* Tijdens de werkzaamheden is er een medewerker van Lefier bereikbaar voor klachten, vragen en problemen van huurders.

9. Leefbaarheidsmaatregelen leefbaarheid bij wijkvernieuwing en grootschalige projecten

Voor bewoners is het van groot belang dat we de leefbaarheid in stand houden als we gaan slopen of projecten gaan uitvoeren. Daarom zal Lefier zich daar in zo'n periode extra voor inzetten, samen met de bewonersorganisatie van de betreffende wijk of het complex.

- 9.1 Lefier maakt een beheerplan, waar mogelijk samen met de gemeente en huurdersorganisaties, met daarin afspraken in het kader van interimbeheer tijdens de wijkvernieuwing.
- 9.2 Bij leegstaande woningen voorafgaand aan sloop of een project neemt Lefier onder andere de volgende maatregelen:
 - leegstaande woningen blijven er zo veel mogelijk bewoond uitzien, bijvoorbeeld door waar mogelijk gordijnen over te nemen van vertrekkende huurders;
 - brievenbussen worden dichtgezet;
 - tuinen van leegstaande woningen laat Lefier in het groei- en bloeiseizoen eenmaal per maand of zo nodig vaker bijhouden;
 - portieken worden extra gecontroleerd en wanneer nodig schoongemaakt.
- 9.3 Lefier kan de leegstaande woningen kortdurend in bruikleen geven via een daarin gespecialiseerde, professionele organisatie (leegstandbeheer), om leefbaarheid te bevorderen en/of verloedering, vandalisme en eventueel kraak te voorkomen.
- 9.4 Lefier regelt het afsluiten van water, gas en elektra in de woningen die verlaten moeten worden; tenzij de woning nog tijdelijk in gebruik wordt genomen/verhuurd.
- 9.5 In overleg kan Lefier besluiten om woningen vandalismebestendig te maken, bijvoorbeeld door dichttimmeren van woningen, plaatsen van hekken om woningen of vroegtijdig slopen.
- 9.6 Tijdens sloop-, bouw-, vervangings- en renovatiewerkzaamheden doet Lefier het uiterste om overlast te beperken.
- 9.7 Huurders van woningen in de buurt die geen onderdeel zijn van de wijkvernieuwing of het grootschalige project, worden regelmatig, onder andere via (nieuws)brieven, op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en de overlast die zij daarvan kunnen ondervinden.
- 9.8 Plekken voor bouwketen, opslag van materiaal en parkeren van bouwvoertuigen realiseert Lefier bij voorkeur daar waar het uitzicht en de parkeermogelijkheden voor omwonenden niet onnodig worden belemmerd.
- 9.9 De bouwers deponeren sloopafval zo veel mogelijk per dag in afsluitbare containers of voeren het af aan het einde van de werkdag. Voor weekenden, vrije dagen, vakanties of verletdagen voeren de bouwers de containers af om illegale vuilstort en zwerfvuil te voorkomen.
- 9.10 Lefier heeft een eigen gedragscode vastgesteld voor werken in of aan woningen van Lefier. Deze gedragscode maakt onderdeel uit van opdrachten aan de bouwers:
<https://www.lefier.nl/media/1753/gedragscode-werken-in-of-aan-woningen-lefier-extern-2019.pdf>
- 9.11 Lefier zorgt dat huurders goed weten wie hun contactpersoon is bij Lefier en dat die persoon ook goed bereikbaarheid is, conform artikel 1.5.

Dienstverlening en extra voorzieningen voor huurders

Zijn er aanpassingen voor gehandicapten in de te verlaten woning aanwezig? Dan zorgt Lefier ervoor dat deze 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.

In uitzonderlijke gevallen kunnen oudere, alleenstaande, gehandicapte of zieke mensen gebruikmaken van hand- en spandiensten van Lefier.

Hardheidsclausule

Lefier kan, al dan niet op verzoek of bij overmacht, in bijzondere en uitzonderlijke gevallen ten gunste van de huurder afwijken van de bepalingen uit dit sociaal statuut als deze tot onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

Voor specifieke wijkvernieuwingsprojecten kunnen de huurdersorganisatie en Lefier nadere en/of bijzondere afspraken maken, maar zonder daarbij de wezenlijke aard van het sociaal statuut aan te tasten.

Klachtenprocedure Lefier

Huurders kunnen klachten over de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit statuut melden bij Lefier. Bij voorkeur schriftelijk, zodat de huurder in eigen woorden kan uitleggen wat de klacht is en onduidelijkheden worden voorkomen. Daarvoor kan de huurder het formulier 'Klacht melden' invullen, dat te vinden is op www.lefier.nl.

Na indiening van de klacht, ontvangt de huurder een ontvangstbevestiging. Daarin staat binnen welke termijn Lefier contact met de huurder opneemt. Als de huurder na afhandeling van de klacht door Lefier nog niet tevreden is, kan hij een klacht indienen bij de geschillencommissie in de betreffende regio. De geschillencommissie is een onafhankelijk orgaan.

Procesafspraken

In de aanvraag voor gekwalificeerd advies zal worden opgenomen of er gewerkt gaat worden in 1 of meerdere bouwstromen.

Jaarlijks vóór 1 oktober neemt Lefier het initiatief om, tijdens het agendaoverleg van de werkgroep Sociaal statuut, mogelijke wijzigingen op het sociaal statuut te inventariseren. Als er wijzigingen zijn, werkt de werkgroep deze uit om te komen tot aanpassingen op het statuut. Het nieuwe statuut wordt dan in het eerstvolgend bestuurlijk overleg vastgesteld, maar uiterlijk vóór 1 januari van het volgende jaar.

Bij eventuele discussie over het juist toepassen van dit sociaal statuut, wordt de werkgroep om advies over de betreffende situatie gevraagd, zodat een eenduidige werkwijze wordt verkregen.

Ondertekening

Dit sociaal statuut is op 17 november 2021 vastgesteld door Lefier en de huurdersorganisaties:

Huurdersfederatie
Stichting Bewonersraad Slochteren
De Koepel
Huurdersraad Hoogezand-Sappemeer
Klanten Advies Raad
Grobos
't Huurdertje

In verband met de privacywetgeving en bescherming van persoonsgegevens zijn de handtekeningen niet opgenomen in deze webversie. De versie met handtekeningen is in te zien bij Lefier.