

## Sociaal Statuut Lefier 2021

rechten en plichten bij wijkvernieuwing,  
projecten en onderhoud

Lefier

088 – 20 33 000

info@lefier.nl

www.lefier.nl



# Inleiding

Het onderstaand vernieuwd sociaal statuut is een overeenkomst die Lefier hanteert als uitgangspunt voor de regeling van de rechten van individuele huurders bij wijkvernieuwing, projecten, dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud. Het gaat hier om huurders van DEAB-woningen. Over eventuele wijzigingen van de overeenkomst kan overeenstemming worden bereikt tussen verhuurder en huurdersorganisaties.

## Definities

### **Wijkvernieuwingsplan**

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

### **Sloop**

Sloop betekent het geheel afbreken van de woning.

### **Huurovereenkomst**

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

### **Tijdelijke verhuur**

Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd aangaan op basis van de wettelijke bepaling o.a. Leegstandwet.

### **Huurder**

Een natuurlijke persoon met wie de huurovereenkomst is gesloten.

### **Verhuurder**

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

### **Huurdersorganisatie**

Behartigt belangen van de huurder.

### **Peildatum**

Dit is de datum waarop het sociaal statuut voor een project in werking treedt.

De peildatum wordt vastgesteld door de verhuurder, na overleg met de huurdersorganisatie. Dit is tevens de datum met ingang waarvan de huurders gebruik kunnen maken van de rechten en plichten die staan beschreven in het sociaal statuut.

### **Wisselwoning**

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

### **Rustwoning of verblijfswoning**

Een woning die tijdelijk beschikbaar wordt gesteld door Lefier. Een rustwoning is voor overdag en een verblijfswoning kan voor een aantal dagen zijn. Insteek is met name de persoonlijke omstandigheden van de huurder en niet de werkzaamheden. Bij verblijf in één van deze woningen hoeft huurder alleen persoonlijke spullen mee te nemen. Overige huisraad kan in eigen woning blijven staan.

### **Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV)**

Een door de huurder zelf aangebrachte verandering (aangevraagd en goedgekeurd door Lefier) aan de huurwoning.

### **Sloopaanzegging**

De brief die de huurder krijgt met daarin het besluit van Lefier dat de woning wordt gesloopt met de peildatum.

**Sloopbesluit**

Het intern besluitdocument bij Lefier om te komen tot een definitief sloopbesluit.

**Zelfstandige woonruimte**

Onder zelfstandige woningruimte wordt verstaan de woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, badkamer en toilet, buiten de woning. Alle woonruimte wat niet valt onder een zelfstandige woning is een onzelfstandige woning.

**Huisvestingsverordening**

Voor de gemeente Groningen geldt dat op dit sociaal statuut de Huisvestingsverordening van toepassing is. Indien de Huisvestingsverordening gemeente Groningen wijzigt, zal het sociaal plan hierop worden gecontroleerd en zo nodig worden aangepast.

**Wet- en regelgeving**

De regels in dit sociaal statuut zijn aanvullend en zijn in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving. Naast dit sociaal statuut blijven vanzelfsprekend alle wettelijke rechten en plichten van kracht. In dit sociaal statuut staan met name zaken die de verhuurder aanvullend op de wettelijke bepalingen wil regelen.

**Passende woning**

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

**Project**

Er is sprake van een project als het gaat om een complex of een deel van een complex waar meerdere type onderhoudswerkzaamheden gelijktijdig of opvolgend worden uitgevoerd.

**Planmatig onderhoud**

Er is sprake van planmatig onderhoud als onderhoudswerkzaamheden in een complex of een deel van een complex aan de hand van een vooraf afgesproken planning worden uitgevoerd.

# Algemeen

## Vaststelling

Het sociaal statuut treedt in werking op 1 januari 2021 en is vastgesteld door ondergetekenden:

- Stichting Lefier
- De Koepel
- Huurdersraad Hoogezand-Sappemeer
- Huurdersfederatie ZoD
- KAR (Klanten Advies Raad)
- Grobos (Groninger Bewonersoverleg Studentenhuisvesting)
- SBS (Stichting Bewonersraad Slochteren)

## Duur van de 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. Het sociaal statuut is geldig vanaf de peildatum en loopt door tot de herontwikkeling/ woningverbetering van het project is afgerond.

## Toepassing

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

Het sociaal statuut is van toepassing op natuurlijke personen.

Indien de huurder van de woning geen natuurlijk persoon is, maar een rechtspersoon dan kan hij/zij in aanmerking komen voor de vergoeding, mits deze wordt aangewend ten behoeve van de natuurlijke persoon. De instelling legt hierover verantwoording af aan Lefier en aan wie de vergoeding is besteed. 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. Uitzondering hierop is de vergoeding voor huurders van onzelfstandige woonruimte.

## Werkingsgebied

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

- een huurcontract hebben voor onbepaalde tijd en
- bij de gemeente op hetzelfde adres staan ingeschreven en
- feitelijk in de woning woonachtig zijn.

## 1. Procedure bij sloop

- 1.1 Onderstaande procedure geldt voor woningen die gesloopt worden.
- 1.2 Per complex of gedeelte van een complex (fasering) neemt Lefier een sloopbesluit en 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 Het sloopbesluit wordt zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 12 of 18 maanden (zie 1.2) vooraf schriftelijk aan de huurders meegedeeld. Daarbij worden de huurders direct op de hoogte gesteld van de rechten die zij kunnen ontlenen aan dit sociaal statuut.
- 1.4 Een medewerker van Lefier gaat zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk drie 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;
- een afspraak te maken voor het inventariseren door Lefier, van de 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, na inzage en goedkeuring, een kopie van. Lefier gaat vertrouwelijk om met de gegevens. De toepassing van de AVG door Lefier staat beschreven in het privacyreglement Lefier.

- 1.5 De betreffende medewerker van Lefier blijft, in principe, de vaste contactpersoon voor de huurder tot de huurder de definitieve 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 deze 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 en dienen, conform de regelingen voor andere huurwoningen bij Lefier, de woning op te leveren in een goede verhuurbare staat.
- 1.10 Lefier kan na vertrek van de huurder uit 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 dienen de 'oude' woning schriftelijk op te zeggen binnen de periode van 12 of 18 maanden (zie 1.2). Binnen twee maanden na de opzegdatum dient de woning leeg opgeleverd te worden aan Lefier. In overleg met een medewerker van Lefier kan hier onder bijzondere omstandigheden van worden afgeweken. Deze afspraak wordt schriftelijk bevestigd door Lefier.

## 2. Herhuisvesting

- 2.1 Alle huurders van de te slopen woningen hebben in redelijkheid voorrang bij de toewijzing van leegkomende passende woningen van Lefier in het gehele werkgebied, exclusief gemeente Groningen. Hieronder vallen alle woningen die worden aangeboden op Thuis Kompas. De huisvestingsverordening in de gemeente Groningen schrijft aanvullend voor dat aanvrager minimaal 2 jaar in de gemeente Groningen moet wonen om voor urgentie in aanmerking te komen.
- 2.2 De eventuele kosten voor inschrijving en administratie bij Lefier van het zoeken naar een woning, zijn voor rekening van Lefier. Kosten voor acceptatie van de nieuwe woning in Thuis Kompas is voor rekening van de nieuwe verhuurder als het gaat om een woning van een andere bij Thuis Kompas aangesloten corporatie.
- 2.3 Indien huurder, ondanks alle inspanningen, geen passende woning heeft gevonden na 10 of 16 maanden (zie 2.1) dan krijgt huurder van Lefier minstens twee aanbiedingen.
- 2.4 Alle toewijzingen door Lefier vallen binnen de beleidsregels van het passend toewijzen.
- 2.5 Spijtoptantenregeling: Huurders die hun woning gedwongen moeten ontruimen als gevolg van sloop en een woning buiten de wijk betrekken kunnen binnen 2½ jaar na sloopaanzegging bij de verhuurder een verzoek indienen tot terugkeer in de wijk. Toewijzing vindt plaats binnen de dan geldende toewijzingsregels en op basis van bemiddeling. De huurder heeft binnen deze regeling niet nogmaals geen 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 vergoedingen:
  - a) een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten van € 6.618,-- (prijspeil 01-01-2021) voor zelfstandig woonruimte;

- b) een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten van € 662,- (10% van vergoeding zelfstandige woonruimte) voor onzelfstandige woonruimte.  
Na indexering blijft de vergoeding voor onzelfstandige woonruimte 10% van de vergoeding voor zelfstandige woonruimte.
- 2.7 Ter voorkoming van dubbele huurbetaling door de huurder is de 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 aktepassering bij de notaris. De huurder kan de 'oude'/te verlaten woning nog (of gedurende) twee maanden (zie artikel 1.12), nadat de huur is stopgezet, gebruiken/betreden om de woning leeg te halen.
- 2.8 De verhuiskostenvergoeding, minus 10%, wordt uitbetaald 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 wordt uitbetaald na inlevering van alle sleutels van de te verlaten/oude woning en oplevering overeenkomstig de vooropname-afspraken die gemaakt zijn met de medewerker van Lefier.
- 2.9 Indien huurder door eigen handelen, zoals huurachterstand en/of overlast, de te slopen woning na een uitzettingsprocedure moet verlaten, vervalt de verhuiskostenvergoeding, conform artikel 2.6
- 2.10 Lefier verrekent de huurachterstand met de verhuiskostenvergoeding. Zij doet dit in overleg met huurder. De huurder kan eventueel een derde hier bij betrekken. In uitzonderlijke gevallen mag hier van 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 Ingeval de huurder komt te overlijden gedurende de looptijd van het project wordt de vergoeding voor de 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.

### 3. Regeling wisselwoning bij sloop

- 3.1 Huurders die in verband met 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 Indien een huurder tijdelijk dient te verhuizen naar een wisselwoning moet een wisselwoningcontract ondertekend worden. De huurovereenkomst van de oude woning dient te worden beëindigd volgens de geldende voorwaarden.
- 3.4 De huurprijs van de te verlaten woning sluit aan op de huurprijs van de wisselwoning.
- 3.5 Indien de huurprijs van de wisselwoning hoger is dan de huurprijs van de oude woning, dan zal de huur van de oude/te verlaten woning gelden als huurprijs van de wisselwoning.
- 3.6 Lefier geeft mogelijkheden omtrent de locatie van de wisselwoningen (in het complex of in de buurt) aan.
- 3.7 Huurders die gebruik maken van een wisselwoning (en dus twee maal moeten verhuizen) ontvangen een extra vergoeding. Deze extra vergoeding wordt bij het betrekken van de wisselwoning uitbetaald.
  - a) Een extra vergoeding voor zelfstandige woonruimte van € 662,- (prijspeil 01-01-2021).
  - b) Een extra vergoeding voor onzelfstandig woonruimte van € 66,25 (10% van de extra vergoeding voor zelfstandige woonruimte).
- 3.8 Wanneer men kiest voor een andere wisselwoning dan door Lefier ter beschikking wordt gesteld, wordt deze woning niet door Lefier als wisselwoning ingericht. De te maken kosten zijn volledig voor rekening van de huurder.
- 3.9 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 verhuist. De hoogte van de vergoeding is conform de dan van kracht zijnde sociaal statuut.
- 3.10 Huurders dienen de wisselwoning schriftelijk op te zeggen. Binnen één maand na de opzegdatum, tenzij anders overeengekomen, dient de woning met uitzondering van de stoffering, leeg opgeleverd te worden aan Lefier.
- 3.11 Wanneer door de huurder gemotiveerd gekozen wordt 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 extra vergoeding voor het betrekken van een wisselwoning zal hierop in mindering worden gebracht.

- 3.12 De door de verhuurder betaalde stoffering van de wisselwoning kan door de huurder die definitief in de wisselwoning blijft wonen, worden overgenomen tegen 75% van de aanschafprijs. De huurder wordt bij aanvang van de definitieve huur geïnformeerd over de waarde van de stoffering.

## 4. Procedure bij Projecten

Onderstaande procedure geldt voor die woningen waar een project zal worden uitgevoerd. Er is sprake van een project als het gaat om een complex of een deel van een complex waar meerdere typen onderhoudswerkzaamheden gelijktijdig of opvolgend worden uitgevoerd.

- 4.1 Per complex of gedeelte van een complex (fasering) neemt de verhuurder een besluit tot realisatie van een project.
- 4.2 Het realisatie besluit tot een project wordt zo spoedig mogelijk, doch minimaal 6 maanden voor de geplande uitvoering schriftelijk aan de huurders meegedeeld. Daarbij worden de huurders direct op de hoogte gesteld van de rechten die zij kunnen ontleen aan dit sociaal statuut.
- 4.3 Tijdens de periode dat het besluit is genomen en tijdens 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 voor een informatiebijeenkomst waarbij de ruimte wordt geboden individuele vragen te stellen. In de begeleidende brief wordt een contactpersoon genoemd, waarmee men een (andere) afspraak kan maken.
- 4.5 Voordat 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. Werkzaamheden die alleen met instemming van de huurder kunnen plaatsvinden worden individueel besproken met de huurder. De huurder gaat akkoord via het ondertekenen van een akkoordverklaring. Deze akkoordverklaring is voor zowel huurder als Lefier bindend.
- 4.6 Indien minimaal 70% van de huurders van het betreffende complex instemt, mag de corporatie deze 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, dienen zelf, binnen 8 weken, naar de rechter te stappen.
- 4.8 Nadat de akkoordverklaringen zijn ontvangen, 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.
- 4.9 Een medewerker van (of vertegenwoordiger namens) Lefier blijft, in principe, gedurende het gehele verbeteringsproject, de vaste algemene contactpersoon.

## 5. Procedure bij planmatig onderhoud

Onderstaande procedure geldt voor die woningen waar planmatig onderhoud zal worden uitgevoerd. Er is sprake van planmatig onderhoud als onderhoudswerkzaamheden in een complex of een deel van een complex aan de hand van een vooraf afgesproken planning worden uitgevoerd.

- 5.1 De verhuurder neemt een besluit over het gehele planmatig onderhoud van één jaar.
- 5.2 Het besluit van uitvoering van het planmatig onderhoud wordt vooraf besproken met de betreffende huurdersorganisaties. Periode van uitvoering van de werkzaamheden worden vooraf aan de huurders schriftelijk kenbaar gemaakt.
- 5.3 Onderdeel van de brief die huurders vooraf krijgen is het kenbaar maken van de werkzaamheden, de periode wanneer de werkzaamheden aan de woning worden uitgevoerd en uitleg over welke vergoedingen ze recht op hebben.
- 5.4 De vergoeding is een algemene bijdrage ter compensatie van derving woon-genot, ervaren overlast en zal achteraf aan de huurder worden uitgekeerd.

- 5.5 Planmatig onderhoud zijn grotendeels werkzaamheden aan de schil van de eigen woning en algemene ruimtes. Exclusief de keuken, badkamer en toilet bij onzelfstandige eenheden. Bij planmatig onderhoud vindt er geen oplevering plaats aan de bewoner. Uitzondering is indien er werkzaamheden plaatsvinden in verblijfsruimten.
- 5.6 Werkzaamheden aan de keuken, badkamer en toilet bij onzelfstandige eenheden worden opgeleverd aan de bewonersvereniging, hoofdbewoner of vooraf afgesproken huurder.

## 6. Bijdrage bij werkzaamheden in de woning

Het gaat hier om een bijdrage voor derving woongenot en ervaren overlast die de huurder ondervindt door werkzaamheden in de woning. Er is een koppeling met de duur van de werkzaamheden in de woning.

- 6.1 De vergoeding is gekoppeld aan de gemiddelde maandhuur van de DEAB (on)zelfstandige portefeuille van Lefier en de duur (kalenderdagen) van de werkzaamheden.
- 6.2 Termijnen:
  - dag 1 t/m 5                    geen vergoeding
  - dag 6 t/m 10                25% vergoeding
  - dag 11 t/m 15               50% vergoeding
  - dag 16 t/m 20               75% vergoeding
  - dag 21 t/m 25               100% vergoeding
  - boven 100% hanteren we 1% per dag van de gemiddelde maandhuur
  - er wordt een maximum gehanteerd van 2 x de gemiddelde maandhuur van Lefier. Als werkzaamheden langer duren is er sprake van een incident en worden maatwerkafspraken gemaakt.
  - De gemiddelde maandhuur voor 2021 bedraagt € 499,04, voor onzelfstandige woonruimte bedraagt deze € 253,86

## 7. Bijdrage bij werkzaamheden aan de schil van de eigen woning en algemene gemeenschappelijke ruimtes (excl. keuken, badkamer en toilet onzelfstandige eenheden).

- 7.1 Het gaat hier om een bijdrage voor derving van woongenot en ervaren overlast die door werkzaamheden aan de woning. Er is een koppeling met de duur van de werkzaamheden aan de woning.
- 7.2 De vergoeding is gekoppeld aan de gemiddelde maandhuur van de DAEB (on)zelfstandige portefeuille van Lefier en de duur (kalenderdagen) van de werkzaamheden. Er is hier geen sprake van overlast in de woning.
- 7.3 Termijnen:
  - week 1/ t/m 4                geen vergoeding
  - week 5 t/m 8                10% vergoeding
  - week 9 t/m 12               20% vergoeding
  - week 13 t/m 16              30% vergoeding
  - per weken 4 weken gaat de vergoeding met 10% omhoog van de gemiddelde maandhuur
  - er wordt een maximum gehanteerd van 1 x de gemiddelde maandhuur van Lefier. Als werkzaamheden langer duren is er sprake van een incident en worden maatafspraken gemaakt.

### **Aantal uitgangspunten die gelden voor werkzaamheden in de woning en aan de schil van de eigen woning:**

- Termijn start vanaf het moment dat er daadwerkelijk wordt gestart in of aan de woningen met de uitvoeringswerkzaamheden.
- Huurder kan bij gelijktijdig uitvoeren van werkzaamheden slechts aanspraak maken op één vergoeding.
- Herhaalbezoeken en werkzaamheden over meerdere kalenderdagen tellen door.
- Uitzondering is uitloop van werkzaamheden die zijn toe te rekenen aan de huurder.



- Aanbieden van faciliteiten, zoals sanitair unit, mobiele keuken hebben geen invloed op de hoogte van de vergoeding.
- Lefier verrekent de huurachterstand met de vergoeding. Zij doet dit in overleg met de huurder. De huurder kan van een derde hier bij betrekken. In uitzonderlijke gevallen mag hiervan worden afgeweken. Na toestemming van de huurder kan in overleg met de Sociale Dienst en andere uitkeringsinstanties. Met hen worden afspraken gemaakt over de verrekening van de vergoeding en de wijze waarop de vergoeding wordt uitgekeerd.
- Deze regeling geldt voor zowel zelfstandige eenheden als voor onzelfstandige eenheden van de DEAB woningen.
- In het asbestplan 2018-2028 staan de processen beschreven hoe om te gaan met asbest tijdens dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud. Als er sprake is van alleen asbestverwijdering dan treedt het asbestprotocol in werking en gelden de daarin vermelde vergoedingen. Als er sprake is van acuut asbestverontreiniging dan treedt het protocol asbestverontreiniging in werking.
- Voor schade en overlast welke is/wordt veroorzaakt door aardbevingen gelden de afspraken die in het aardbevingsgebied tussen de betrokken partijen zijn gemaakt.

## 8. Tegemoetkoming bij onvermijdbare herinrichtingskosten

- 8.1 Iedere huurder die te maken krijgt met onvermijdbare herinrichtingskosten ontvangt een algemene bijdrage van € 153,- (prijsspeil 01-01-2020) ten behoeve van onvoorziene kosten. Vervolgens krijgen huurders een tegemoetkoming in herinrichtingskosten (netto bedragen).

- Vloer per m2 (ongeacht soort, per vertrek, inclusief ondervloer)	€ 22,90
- Gordijnen/raambekleding per m2 raamoppervlak*	€ 41,00
- Wand (per wand en <b>niet</b> per vertrek)	€ 20,00
- Behang (per rol, per wand <b>niet</b> per vertrek)	€ 17,80

*\*als er zowel vitrage als overgordijnen aanwezig zijn, wordt voor beide vergoeding verstrekt. (prijsspeil 01-01-2021)*

- 8.2 Bij de start van de uitvoering van de werkzaamheden in de woning wordt de tegemoetkoming onvermijdbare herinrichtingskosten overgemaakt.
- 8.3 Tijdens de vooropname van de woning controleert een medewerker van Lefier, in aanwezigheid van de huurder, de staat van inboedel in de ruimte waar de uitvoeringswerkzaamheden worden uitgevoerd. Wanneer er tijdens de werkzaamheden schade wordt toegebracht aan de inboedel moet deze schade binnen drie werkdagen gemeld worden aan de vaste algemene contact-persoon van Lefier. Lefier neemt de schade met de huurder op en neemt dit in behandeling. Lefier zal dit binnen twee maanden afhandelen. Indien deze termijn, wegens gegronde redenen, overschreden dreigt te worden dan kan deze periode worden verlengd met twee maanden.
- 8.4 Schades aan de 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, dan neemt Lefier de schade aan de inboedel in behandeling.
- 8.5 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 bekende contactpersoon van Lefier. Over deze schade zal in gezamenlijkheid getracht worden tot overeenstemming te komen.
- 8.6 Alle werkzaamheden rond de uitvoering worden uitgebreid omschreven in het uitvoeringsboekje (zie artikel 4.8).
- 8.7 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 Lefier informatie over de oorzaak en de nieuwe planning.
- 8.8 Tijdens de werkzaamheden is er een medewerker van Lefier bereikbaar, waar huurders met klachten, vragen en problemen terecht kunnen.

## 9. Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid bij wijkvernieuwing en grootschalige projecten

- 9.1 Voor bewoners is het van groot belang de leefbaarheid in buurten en complexen waar gesloopt gaat en projecten uitgevoerd gaan worden, in stand te houden. Daarom zal Lefier in samenwerking met de bewonersorganisatie van de betreffende wijk of complex in deze periode zich extra inzetten voor de leefbaarheid in de betrokken wijk of complex.
- 9.2 Lefier maakt een beheerplan, waar mogelijk samen met de gemeente, met daarin afspraken in het kader van interim beheer gedurende de wijkvernieuwing.
- 9.3 Om de woning er zoveel mogelijk bewoond uit te laten zien, worden zo mogelijk gordijnen van vertrekkende huurders overgenomen of worden andere maatregelen door de corporatie genomen. Brievenbussen worden dichtgezet. Alle tuinen van leegstaande woningen in het wijkvernieuwingsgebied worden door Lefier in het groei- en bloeiseizoen eenmaal per maand of zo nodig vaker bijgehouden. Portieken worden extra gecontroleerd en wanneer nodig schoongemaakt.
- 9.4 Ter bevordering van de leefbaarheid en/of het voorkomen van verloedering, vandalisme (en kraak) kan Lefier de leegstaande woningen kortdurend in bruikleen geven via een daarin gespecialiseerde, professionele organisatie (leegstandbeheer).
- 9.5 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 wordt.
- 9.6 In overleg kan Lefier het besluit nemen om woningen vandalismebestendig te maken. Hierbij wordt gedacht aan het dichttimmeren van woningen, het plaatsen van hekken om woningen of het vroegtijdig slopen.
- 9.7 Tijdens de sloop-, bouw en vervangings- en renovatiewerkzaamheden wordt het uiterste gedaan om overlast te beperken.
- 9.8 Huurders van woningen die niet direct worden aangepakt, worden regelmatig, onder andere via (nieuws)brieven op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en de overlast die zij daarvan kunnen ondervinden.
- 9.9 Plekken voor bouwketen, opslag van materiaal en parkeren van bouwvoertuigen worden bij voorkeur daar gerealiseerd waar het uitzicht en de parkeermogelijkheden voor omwonenden niet onnodig worden belemmerd.
- 9.10 Sloopafval wordt zoveel mogelijk per dag in afsluitbare containers gedeponeerd of aan het einde van de werkdag afgevoerd. In de weekenden, vrije dagen, vakanties of tijdens verletdagen worden de containers afgevoerd om illegale vuilstort en zwerfvuil te voorkomen.
- 9.11 Lefier heeft een eigen gedragscode vastgesteld. Deze maakt onderdeel uit van opdrachten aan onze leveranciers: <https://www.lefier.nl/media/1753/gedragscode-werken-in-of-aan-woningen-lefier-extern-2019.pdf>
- 9.12 Lefier draagt zorg voor een goede bereikbaarheid en duidelijkheid in het aanspreekpunt richting de huurders, conform artikel 1.5.

## Dienstverlening en extra voorzieningen voor huurders

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.

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

## Hardheidsclausule

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.

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

## Klachtenprocedure Lefier

Heeft u een klacht naar aanleiding van de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit statuut dan kunt u deze melden bij Lefier. Meld uw klacht bij voorkeur schriftelijk, zodat u in uw eigen woorden kunt uitleggen wat er aan de hand is. Op die manier worden onduidelijkheden voorkomen.

U kunt op onze website het formulier 'Klacht melden' invullen. Nadat u de klacht bij ons heeft ingediend, ontvangt u een ontvangstbevestiging. Hierin staat binnen welke termijn Lefier contact met u opneemt.

Bent u na de afhandeling van uw klacht nog niet tevreden of komt u er met ons niet uit? Dan kunt u uw klacht indienen bij de geschillencommissie in uw regio. Dit is een onafhankelijk orgaan. Kijk bij 'Geschillencommissie' voor de werkwijze en de adressen.

## Procesafspraken

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

Jaarlijks vóór 1 oktober neemt Lefier het initiatief om tijdens het agendaoverleg mogelijke wijzigingen op het sociaal statuut te inventariseren. Als er wijzigingen zijn zal de werkgroep hiermee aan de slag gaan om te komen tot aanpassingen op het statuut. Het nieuwe statuut zal in het eerstvolgend bestuurlijk overleg worden vastgesteld. Uiterlijk vóór 1 januari van het volgende jaar.

Gas, water en elektra wat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in de woning en/of de algemene ruimte wordt gebruikt door de aannemer, worden vergoed aan de huurder(s). Om deze te kunnen meten wordt gedurende de periode van werkzaamheden een tussenmeter geplaatst.