

Sociaal statuut
woningverbetering
Casade



Sociaal statuut woningverbetering

Inleiding

Volgens de Woningwet stelt Casade een reglement op voor het verbeteren van haar woningen. Behalve een vergoeding in de situatie dat verhuizing noodzakelijk is, stelt de wet geen eisen aan de inhoud van het reglement. Het sociaal statuut is een aanvulling op de regels in het Burgerlijk Wetboek over het verbeteren van woningen. De wet zegt wel dat Casade over het reglement overlegt met haar huurders en met de gemeenten waarin ze werkzaam is.

Casade wil een woningvoorraad die aansluit op de vraag naar woningen op langere termijn. Daarom is het nodig om woningen te verbeteren en te verduurzamen. Een woning verbeteren is ingrijpend, niet in het minst voor de huurder. Het is anders dan een reparatie of onderhoud waar een onderdeel van de woning wordt vervangen.

Om vooraf helderheid te bieden, beschrijft dit statuut alle zaken die bij een woningverbetering aan de orde komen en voor huurders belangrijk zijn. Het beschrijft de rechten en plichten van Casade en van de huurders. Zo staan in dit statuut de vergoedingen en diensten voor begeleiding van de huurders bij woningverbetering.

Het sociaal statuut geldt voor alle woningen in het programma woningverbetering van Casade. Omdat de aanpak of invulling per project kan verschillen, staan er voor elk project aanvullende afspraken in een sociaal plan of in het verbetervoorstel.

Casade weet wat het voor huurders betekent als hun woning ingrijpend wordt verbeterd en spant zich maximaal in om dat proces goed te laten verlopen. Aan de andere kant vraagt zij huurders om maximaal aan dit proces mee te werken.

Dit sociaal statuut is tot stand gekomen in samenwerking met en met goedkeuring van de Stichting Samenwerkende Huurdersorganisaties Casade en is afgestemd met de gemeenten Dongen, Loon op Zand en Waalwijk.

Casade, december 2019

Inhoud

	Inleiding	1
1	Definities	3
2	Algemeen	4
2.1	Toepassing	4
2.2	Werkingsgebied	4
2.3	Wetten en regels	4
3	Communicatie met de huurder	4
3.1	Vooraankondiging	4
3.2	Woningverbeteringsbesluit	4
3.3	Verbetervoorstel	4
3.4	Planning werkzaamheden	5
3.5	Draagvlak voor woningverbetering	5
3.6	Huisbezoek	5
3.7	Bouwtechnische zaken en maatregelen	5
3.8	Informatiepunt	5
3.9	Contactpersoon	5
3.10	Nieuwsbrief	6
4	Huisvesting tijdens woningverbetering	6
4.1	Rustlocatie	6
4.2	Huurder verhuist tijdelijk naar een wisselwoning	6
4.2.1	Huurprijs wisselwoning en andere afspraken	6
4.2.2	Achterlaten van de wisselwoning	6
4.3	Huurder verhuist blijvend naar een andere woning	6
4.3.1	Sociaal statuut sloop	6
5	Betaalbaarheid	7
5.1	Huurverhoging	7
5.1.1	Akkoord met huurverhoging en aanpassing servicekosten	7
5.2	Mogelijkheid functieverandering van een ruimte	7
6	Vergoedingen	7
6.1	Vergoeding voor ongemak en overlast	7
6.1.1	Kortingspercentage	7
6.1.2	Kortingsperiode	7
6.1.3	Uitbetaling van de korting	8
6.2	Vergoeding opnieuw inrichten woning	8
6.3	Herstel schade aan de woning	8
6.4	Herstel schade aan eigendommen huurder	8
7	Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)	8
7.1	Tuin	8
8	Dienstverlening en keuzes voor de huurder	8
8.1	Extra keuzemogelijkheden	9
8.2	Aanvullende wensen huurder	9
8.3	Sleutelverklaring	9
8.4	Asbest	9
8.5	Onderhoud vóór de woningverbetering	9
8.6	Aangepaste woning	9
8.7	Afvoer materialen	9
8.8	Hulp voor ouderen en mindervaliden	9
8.9	Extra diensten tegen betaling	9
8.10	Informatie en instructie verbeterde woning	9
9	Beheer en leefbaarheid	9
10	Hardheidsclausule	10
11	Geschillenregeling, klachtencommissie	10
12	Vaststelling en evaluatie	10

1 Definities

Casade

Casade, de medewerker van Casade of een (onder)aannemer van Casade.

Gemeenten

De gemeenten Dongen, Loon op Zand en Waalwijk.

Huurder

Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon met wie Casade een huurovereenkomst heeft gesloten. In dit statuut wordt de huurder ook vaak als meervoud aangeduid omdat woningverbetering een projectmatig karakter heeft en het niet om enkel één huurder gaat.

Huurovereenkomst

Een overeenkomst over de huur van (on)zelfstandige woonruimte tussen huurder en Casade.

Plangebied

Het geografisch gebied waarvoor één omvattend plan wordt gemaakt voor woningverbetering.

Sociaal plan

De afspraken, gebaseerd op het sociaal statuut woningverbetering, die het specifieke project en zijn maatregelen en regelingen beschrijven.

SHC

De stichting Samenwerkende Huurdersorganisaties Casade, huurdersvertegenwoordiging en gesprekspartner in het overleg tussen huurders en Casade, volgens de Wet Overleg Huurders-Verhuurder.

Statuut

Het voorliggende sociaal statuut woningverbetering.

Verbetervoorstel

De huurders in het plangebied krijgen een verbetervoorstel. Dit plan beschrijft onder andere de werkzaamheden, de planning van de werkzaamheden, eventuele financiële gevolgen voor de huurder en de verbinding met het sociaal plan.

ZAV

Een door de huurder zelf aangebrachte verandering aan de woning die aard- of nagelvast met de woning is verbonden en niet zomaar en voor weinig kosten te verwijderen is.

2 Algemeen

2.1 Toepassing

Het statuut geldt voor woningen waar een woningverbetering is gepland. Onder woningverbetering wordt complexgewijze renovatie verstaan zoals bedoeld in artikel 7:220 lid 2 en 3 Burgerlijk Wetboek. De maatregelen geven een verhoging van het woongenot en een vermindering van CO₂-uitstoot.

Het statuut geldt niet voor werkzaamheden die horen bij gepland onderhoud. Hiermee bedoelen we handelingen die in een onderhoudsplan zijn beschreven en ervoor zorgen dat een element van een woning in aanvaardbare conditie blijft of wordt teruggebracht of vervangen.

Het statuut geldt ook niet voor sloop-nieuwbouw. Daarvoor geldt het sociaal statuut sloop.

2.2 Werkingsgebied

Het statuut geldt voor huurders die:

- een huurovereenkomst hebben voor onbepaalde tijd en
- bij de gemeente op het huuradres staan ingeschreven en
- echt in de woning wonen.

Het statuut geldt niet bij huurovereenkomsten:

- die zijn afgesloten volgens artikel 22a van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (onder andere voor woningen die tijdelijk verhuurd worden)
- die door de huurders zijn opgezegd vóór het bekend maken van de woningverbetering of
- waarvoor een ontbindingsprocedure in behandeling is of wordt gemaakt.

Degene die op het adres van de huurder inwoont, heeft geen recht op dit statuut en de hierin opgenomen maatregelen of regelingen. Dit geldt ook voor volwassen kinderen die bij hun ouder(s) wonen.

2.3 Wetten en regels

De regels in dit statuut zijn extra of sluiten aan op de bestaande wetten en regels. Natuurlijk blijven alle wettelijke rechten en plichten van de huurder gelden en zal Casade deze respecteren. In dit statuut staan vooral zaken die Casade aanvullend op de wettelijke bepalingen wil regelen.

3 Communicatie met de huurder

3.1 Vooraankondiging

Casade maakt haar bedoeling om de woning te verbeteren aan de huurders in het plangebied bekend met een persoonlijk geadresseerde brief. Hiermee start het proces om de woningverbetering voor te bereiden.

3.2 Woningverbeteringsbesluit

Na de voorbereiding neemt Casade een besluit. Als tot woningverbetering wordt besloten, bepaalt Casade de datum waarop dit statuut ingaat (de zogenoemde peildatum). Casade kan besluiten tot een aanpak in fases. Dan wordt per plangebied een besluit genomen.

3.3 Verbetervoorstel

Direct na het besluit ontvangt elke huurder persoonlijk van Casade het verbetervoorstel voor het plangebied, dit statuut en het sociaal plan.

3.4 Planning werkzaamheden

De periode tussen bekendmaking van het besluit tot woningverbetering en de voorbereiding van de woningverbetering is maximaal drie maanden. Als de plannen fors vertragen of door omstandigheden niet kunnen doorgaan, gaat Casade in overleg met de huurder en de SHC. Hierdoor kan dit statuut worden onderbroken.

3.5 Draagvlak voor woningverbetering

Casade spant zich in om bij alle huurders draagvlak voor het verbetervoorstel te krijgen. De woningverbetering gaat door als de meerderheid van de huurders in het plangebied via een schriftelijke verklaring akkoord gaat met het verbetervoorstel, zoals bedoeld in artikel 9.3 van de algemene huurvoorwaarden van Casade.

3.6 Huisbezoek

Zo snel mogelijk na de vooraankondiging of het woningverbeteringsbesluit gaat Casade op huisbezoek bij de huurder. De huurder ontvangt tijdens dit bezoek informatie over bijvoorbeeld:

- de te volgen procedure;
- de rechten en plichten van huurder en Casade;
- het draagvlak onder de huurders voor het verbetervoorstel;
- de aanwezigheid van bijzondere begeleiding of zorg;
- de mogelijkheden wanneer er behoefte is aan extra begeleiding;
- de woningaanpassingen vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo);

3.7 Bouwtechnische zaken en maatregelen

Naast het huisbezoek onder 3.6 gaat Casade op bezoek bij de huurder om bouwtechnische zaken en maatregelen vast te leggen, zoals:

- welke elementen in en aan de woning worden vernieuwd of verbeterd;
- materiaalkeuzes en extra keuzes (waar van toepassing);
- de ZAV's en hoe hiermee wordt omgegaan;
- maatregelen die huurder kan of moet treffen voor of tijdens de woningverbetering;
- maatregelen die de aannemer treft voor of tijdens de woningverbetering;
- hoe er om wordt gegaan met schades;
- een schatting van de vergoedingen die de huurder kan verwachten.

Casade legt de afspraken uit de beide bezoeken schriftelijk vast in een afsprakenformulier, dat huurder en Casade ondertekenen. Huurder krijgt een kopie van het afsprakenformulier.

3.8 Informatiepunt

Als Casade het nodig vindt, richt zij in het plangebied een informatiepunt in. Op vaste tijden kunnen huurders hier informatie krijgen over het woningverbeteringsproject.

3.9 Contactpersoon

Casade benoemt een contactpersoon die tijdens het woningverbeteringsproject spreekt met de huurders en hen helpt bij procedures en regelingen. Huurders kunnen de contactpersoon regelmatig bezoeken in het informatiepunt. Ook kunnen zij de contactpersoon tijdens het woningverbeteringsproject uitnodigen voor een huisbezoek.

Naast de telefonische openingstijden is Casade tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tenminste één avond in de week bereikbaar voor vragen en klachten van de huurders.

3.10 Nieuwsbrief

Casade informeert de huurders via nieuwsbrieven over de voortgang van de woningverbetering. In de nieuwsbrief staat ook hoe huurders zich als bewonerscommissie kunnen organiseren.

Casade informeert ook buurtbewoners over de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast.

4 Huisvesting tijdens woningverbetering

Casade wil huurders tijdens de werkzaamheden zoveel als mogelijk, in redelijke omstandigheden, in hun woning laten wonen.

4.1 Rustlocatie

Afhankelijk van de intensiteit van de werkzaamheden biedt Casade een rustlocatie aan voor huurders in wiens woning werkzaamheden plaatsvinden. Deze tijdelijke rustlocatie is meestal een leegstaande woning en wordt praktisch ingezet als woning om te douchen en/of om te koken.

4.2 Huurder verhuist tijdelijk naar een wisselwoning

In bepaalde situaties kan een huurder tijdens de werkzaamheden niet in de woning blijven wonen. In dat geval biedt Casade de huurder tijdelijk een wisselwoning aan. Casade ondersteunt en helpt de huurder hierbij.

4.2.1 Huurprijs wisselwoning en andere afspraken

De huurprijs van een wisselwoning is hetzelfde als de huurprijs van de te verbeteren woning, behalve als de huurprijs van de wisselwoning lager is. De verplichtingen die gelden voor de wisselwoning komen in een tijdelijke huurovereenkomst.

Casade biedt een wisselwoning bezemschoon en gestoffeerd aan. Als de huurder verhuist naar een wisselwoning en extra opslagruimte nodig heeft voor meubels of andere spullen in huis, zorgt Casade daarvoor.

4.2.2 Achterlaten van de wisselwoning

Casade maakt met de huurder afspraken over hoe hij de wisselwoning moet achterlaten als hij terugkeert naar de verbeterde woning. Heeft de huurder schade gemaakt in de wisselwoning, dan moet hij de schade vergoeden. Casade mag deze schade aftrekken van de vergoeding waar de huurder volgens dit statuut recht op heeft.

Als in en bij de woning zaken worden achtergelaten die de huurder weg had moeten halen, verwijdert Casade die op kosten van de huurder. Denk aan een ZAV die gevaarlijk kan zijn, klein chemisch afval, (grof) huisvuil of zaken die aantoonbaar leiden tot hogere kosten. Deze kosten worden afgetrokken van de vergoeding waar de huurder volgens dit statuut recht op heeft.

4.3 Huurder verhuist blijvend naar een andere woning

In uitzonderlijke situaties kunnen lichamelijke of sociaal maatschappelijke omstandigheden van de huurder het noodzakelijk maken, dat hij blijvend verhuist naar een andere passende woning. Hierbij geldt de voorwaarde dat een zorg- en/of hulpverlenende instantie het eens is met de noodzaak tot blijvend verhuizen. Casade ondersteunt en helpt de huurder hierbij. Casade kijkt of de huurprijs van de andere woning past bij het inkomen en de huishoudgrootte van de huurder, zoals wettelijk bepaald.

4.3.1 Sociaal statuut sloop

Verhuist de huurder blijvend naar een andere woning, dan gelden de afspraken van het sociaal statuut sloop van Casade.

5 Betaalbaarheid

5.1 Huurverhoging

Voor een woningverbetering vraagt Casade in principe geen huurverhoging. Alleen wanneer Casade fors in de woning moet investeren en de huurder een zeer lage huur betaalt in verhouding tot de kwaliteit van de verbeterde woning, berekent Casade een huurverhoging. In het sociaal plan staat of een huurverhoging geldt.

5.1.1 Akkoord met huurverhoging en aanpassing servicekosten

Geldt een huurverhoging of aanpassing van de servicekosten, dan moet minimaal 70% van de huurders in het plangebied via een schriftelijke verklaring akkoord gaan met die verhoging of aanpassing. In dat geval geldt de huurverhoging of aanpassing van de servicekosten voor de huurders van alle woningen in het plangebied. Deze gaat in na oplevering van de werkzaamheden.

5.2 Mogelijkheid functieverandering van een ruimte

Soms biedt Casade huurders de mogelijkheid om bij een woningverbetering een ruimte in hun woning een andere functie te geven. Bijvoorbeeld van een slaapkamer een badkamer te maken. Als een huurder hiervoor kiest, berekent Casade daarvoor een huurverhoging. De hoogte van de huurverhoging wordt per project bepaald en staat in het sociaal plan.

Voor de ruimte waarvan de bestemming is veranderd, ontvangt de huurder geen vergoeding zoals bedoeld in 6.2.

6 Vergoedingen

6.1 Vergoeding voor ongemak en overlast

De huurder ontvangt een vergoeding voor ongemak en overlast als gevolg van de werkzaamheden. De vergoeding is in de vorm van een korting op de kale huur (netto huurprijs exclusief eventuele servicekosten) van de woning tijdens de kortingsperiode beschreven bij 6.1.2. De huurder ontvangt de vergoeding bij verbetering van één of meer van de volgende elementen:

- het complete dak (dakplaten, dakpannen én eventueel dakconstructie);
- de complete voor- en/of achtergevel(s), dus niet alleen de voordeur of dubbel glas;
- algehele kozijnvervanging;
- het bouwkundig aanpassen van de woningplattegrond door het verplaatsen van wanden in gebruiksruidten zoals woonkamer, keuken, badkamer of slaapkamers;
- de gehele installatie van centrale verwarming, mechanische ventilatie of warmte-terugwin-apparatuur, inclusief leidingen;
- het vervangen van de constructievloer bij één van de verblijfsruimtes in de woning;
- het saneren van asbest, als hiervoor de woning of een deel ervan afgesloten moet worden waardoor deze tijdelijk niet bereikbaar is;

6.1.1 Kortingspercentage

De korting op de kale huur is afhankelijk van het aantal elementen dat wordt verbeterd:

- Bij één element is de korting op de kale huur 25%;
- Bij twee elementen is de korting op de kale huur 50%;
- Bij drie of meer elementen is de korting op de kale huur 75%.

6.1.2 Kortingsperiode

Casade berekent de korting vooraf via de geplande werkzaamheden aan de gehuurde woning. De kortingsperiode start twee werkdagen voordat de werkzaamheden starten en eindigt twee werkdagen nadat de werkzaamheden eindigen. Als de werkzaamheden in fases worden uitgevoerd, start de kortingsperiode steeds één werkdag voordat de werkzaamheden starten en eindigt de korting één werkdag nadat de werkzaamheden eindigen.

Vorbereidende handelingen en nazorg aan de woning als gevolg van de werkzaamheden, die korter duren dan één werkdag, worden niet meegerekend in de kortingsperiode. Duren de werkzaamheden langer door overmacht, dan leidt dat niet tot een extra vergoeding.

6.1.3 Uitbetaling van de korting

Casade betaalt de korting aan de huurder als een vergoeding. Dit gebeurt uiterlijk een maand na oplevering van de werkzaamheden. De korting wordt dus niet op de kale huur in mindering gebracht.

6.2 Vergoeding opnieuw inrichten woning

De huurder ontvangt van Casade een vergoeding voor het eventueel opnieuw inrichten van de woning als gevolg van de volgende werkzaamheden:

- Bij algehele kozijnvervanging (deuren en toiletraam niet meegerekend): € 250,00.
- Bij een veranderde plattegrond: € 15,00 per m² per veranderde ruimte.
- Bij een verplaatste muur: € 5,00 per m² van de verplaatste muur.
- Bij het verwijderen van de gasaansluiting en het vervangen van gaskooktoestel en pannen: een passende vergoeding.
- Bij het compleet vervangen van een badkamer, keuken en toilet gelden de eenmalige ongeriefsvergoedingen zoals bepaald in het planmatig onderhoud:
 - badkamer € 125,00
 - keuken € 125,00
 - toilet € 50,00.

De huurder ontvangt geen vergoeding als op zijn verzoek werkzaamheden worden uitgevoerd, die buiten het verbetervoorstel vallen.

6.3 Herstel schade aan de woning

Als er tijdens de werkzaamheden schade aan de woning ontstaat, dan herstelt Casade die schade. Denk aan schade aan wandafwerkingen, die is ontstaan door het boren van gaten. Casade gaat daarbij uit van een standaardafwerking, bijvoorbeeld het behangklaar maken van wanden.

6.4 Herstel schade aan eigendommen huurder

Als er tijdens de werkzaamheden schade ontstaat aan eigendommen van de huurder, zoals meubilair, dan moet de huurder deze schade binnen twee werkdagen melden bij de projectaannemer via het daarvoor bestemde schadeformulier. De projectaannemer handelt deze schade verder af.

7 Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)

Huurders die zelf iets in of aan de woning hebben veranderd, moeten rekening houden met het ZAV-beleid van Casade. Een ZAV valt in ieder geval niet onder het verbetervoorstel. Het statuut geldt dus niet voor een ZAV.

7.1 Tuin

Soms is het nodig dat de huurder vóór de werkzaamheden beplanting, een schutting of andere tuininrichting verwijdert. Dit hoort de huurder dan bij het huisbezoek. De aannemer plaatst de verwijderde materialen na de werkzaamheden weer terug.

8 Dienstverlening en keuzes voor de huurder

Casade ondersteunt huurders op verschillende manieren bij opslag of eventuele verplaatsing van goederen of (tijdelijke) verhuizing.

8.1 Extra keuzemogelijkheden

Soms biedt Casade extra keuzemogelijkheden aan de huurder. Deze mogelijkheden vallen buiten het verbetervoorstel en worden gezien als een ZAV. De kosten en het onderhoud hiervan zijn voor rekening van de huurder.

8.2 Aanvullende wensen huurder

Het kan gebeuren dat een huurder, die in eerste instantie niet heeft gekozen voor elementen in het verbetervoorstel, op zijn keuze terugkomt en deze alsnog wil. Casade spant zich dan maximaal in om te voldoen aan de wens van de huurder. Dit kan wel gevolgen hebben voor de planning van de werkzaamheden.

8.3 Sleutelverklaring

Als een huurder tijdens de werkzaamheden niet aanwezig kan zijn in de woning, kan hij via een sleutelverklaring de huissleutel in beheer geven aan de aannemer. Hoewel Casade werkt met betrouwbare (onder)aannemers, blijft het risico en de verantwoordelijkheid van deze sleuteluitgifte voor de huurder.

8.4 Asbest

Als tijdens de werkzaamheden asbest wordt ontdekt, dan verwijdert de aannemer dit in opdracht en op kosten van Casade. Dit geldt ook voor asbest in een ZAV.

8.5 Onderhoud vóór de woningverbetering

Tot aan de uitvoering van de woningverbetering krijgt de woning alleen noodzakelijk onderhoud en reparaties. Casade houdt de woning wind- en waterdicht en zorgt dat de woning blijft voldoen aan de veiligheidseisen.

8.6 Aangepaste woning

Als er hulpmiddelen vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning of het Casade-beleid 'Wonen en zorg' in de woning zijn, dan verwijdert Casade deze en plaatst ze waar mogelijk weer terug in de verbeterde woning. Dit is afhankelijk van de technische mogelijkheden.

8.7 Afvoer materialen

Afhankelijk van de grootte en gevolgen van de werkzaamheden, biedt Casade de huurders in het plangebied de mogelijkheid om -op geplande momenten- grof huisvuil af te voeren.

8.8 Hulp voor ouderen en mindervaliden

Huurders ouder dan 65 jaar en mindervaliden kunnen voor kleine klusjes maximaal twee dagdelen (acht uren) gratis hulp krijgen van Casade. Denk aan het uit elkaar halen van zaken in/aan de woning en het weer in elkaar zetten hiervan in de verbeterde woning.

8.9 Extra diensten tegen betaling

Soms biedt Casade de huurder diensten of voorzieningen die buiten het verbetervoorstel vallen. De huurder krijgt hiervan een prijslijst, die onderdeel is van het sociaal plan.

8.10 Informatie en instructie verbeterde woning

Nadat de woning is verbeterd, krijgen de huurders -persoonlijk én via een speciale brochure- informatie en uitleg over de installaties in de verbeterde woning.

9 Beheer en leefbaarheid

Gemeenten, SHC en Casade werken tijdens de woningverbetering extra aan de leefbaarheid in het plangebied. Zij overleggen over mogelijke maatregelen, zoals:

- het verscherpen van toezicht door bewaking;
- het aanwijzen van een centraal aanspreekpunt voor ongewenste zaken;
- het maken van controle-afspraken met politie (extra surveillance).

10 Hardheidsclausule

Als de uitvoering van dit statuut voor de huurder tot een onredelijke situatie leidt, kan de huurder schriftelijk aan Casade vragen om van dit statuut af te wijken. Casade beslist hierop schriftelijk en gemotiveerd naar de huurder binnen 30 dagen na ontvangst van dit verzoek.

11 Geschillenregeling, klachtencommissie

Meningsverschillen die ontstaan door of te maken hebben met dit statuut of het sociaal plan, kunnen worden voorgelegd aan de 'Toetsingscommissie sociaal statuut sloop en woningverbetering'.

Als de klacht niet naar tevredenheid is verholpen, kan de huurder zich wenden tot de onafhankelijke klachtencommissie van Woning in Zicht.

12 Vaststelling en evaluatie

Het sociaal statuut woningverbetering is door Casade vastgesteld op 11 december 2019 en wordt elke twee jaar door Casade besproken met de gemeenten Dongen, Loon op Zand en Waalwijk en de SHC.