

Sociaal statuut woningverbetering

Inleiding

Volgens de Woningwet stelt Casade een reglement op voor het verbeteren van haar woningen. Behalve een vergoeding voor huurders die tijdelijk of definitief moeten verhuizen, 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 duurzamer te maken. Een woning verbeteren is ingrijpend voor de huurder. Het is anders dan een reparatie of onderhoud waar een onderdeel van de woning wordt vervangen.

Om vooraf duidelijkheid te geven, staat in dit statuut alles dat bij een woningverbetering voor huurders belangrijk is. Bijvoorbeeld de rechten en plichten van Casade en van de huurders. En de vergoedingen en diensten voor begeleiding van de huurders.

Het sociaal statuut geldt voor alle woningverbeteringen 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 doet haar uiterste best om dat proces goed te laten gaan. Aan de andere kant vraagt zij huurders om maximaal aan dit proces mee te werken.

Dit sociaal statuut is gemaakt 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, april 2023

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 | Gelegenheid voor inspraak..... | 4 |
| 3.3 | Woningverbeteringsbesluit..... | 4 |
| 3.4 | Verbetervoorstel | 5 |
| 3.5 | Planning werkzaamheden | 5 |
| 3.6 | Draagvlak voor woningverbetering | 5 |
| 3.7 | Huisbezoek | 5 |
| 3.8 | Bouwtechnische zaken en maatregelen | 5 |
| 3.9 | Informatiepunt | 5 |
| 3.10 | Contactpersoon | 6 |
| 3.11 | 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..... | 7 |
| 4.3.1 | Sociaal statuut sloop..... | 7 |
| 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 kleine reparaties | 7 |
| 6.1.1 | Kortingspercentage..... | 9 |
| 6.1.2 | Kortingsperiode | 9 |
| 6.1.3 | Uitbetaling van de korting | 9 |
| 6.2 | Vergoeding opnieuw inrichten woning | 9 |
| 6.3 | Herstel schade aan de woning | 9 |
| 6.4 | Herstel schade aan eigendommen huurder | 9 |
| 7 | Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)..... | 9 |
| 7.1 | Tuin | 9 |
| 8 | Dienstverlening en keuzes voor de huurder..... | 10 |
| 8.1 | Extra keuzemogelijkheden..... | 10 |
| 8.2 | Aanvullende wensen huurder | 10 |
| 8.3 | Sleutelverklaring..... | 10 |
| 8.4 | Asbest..... | 10 |
| 8.5 | Onderhoud vóór de woningverbetering | 10 |
| 8.6 | Aangepaste woning | 10 |
| 8.7 | Afvoer materialen | 10 |
| 8.8 | Hulp voor ouderen en mindervaliden..... | 10 |
| 8.9 | Extra diensten tegen betaling | 10 |
| 8.10 | Informatie en instructie verbeterde woning | 10 |
| 9 | Beheer en leefbaarheid | 11 |
| 10 | Hardheidsclausule | 11 |
| 11 | Geschillenregeling, klachtencommissie | 11 |
| 12 | Vaststelling en evaluatie..... | 11 |

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 we een groep woningen als project verbeteren en het niet om één huurder gaat.

Huurovereenkomst

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

Peildatum

De datum waarop het sociaal statuut ingaat. Vanaf die datum gelden voor de huurder en Casade de rechten en plichten in het sociaal statuut.

Plangebied

Het gebied waarvoor één totaal projectplan wordt gemaakt.

Sociaal plan

De afspraken, aanvullend op het sociaal statuut woningverbetering, die het project en zijn maatregelen en regelingen beschrijven. Deze afspraken kunnen ook onderdeel zijn van het verbetervoorstel.

SHC (Stichting Samenwerkende Huurdersorganisaties Casade)

De huurdersvertegenwoordiging en gesprekspartner in het overleg tussen huurders en Casade, volgens de Wet op het overleg huurders verhuurders.

Statuut

Dit sociaal statuut woningverbetering.

Verbetervoorstel

Een beschrijving, voor de huurders in het plangebied, van onder andere de werkzaamheden, de planning van de werkzaamheden, eventuele financiële gevolgen voor de huurder en de verbinding met het sociaal plan.

Woningverbetering

Werkzaamheden die een woning gedeeltelijk vernieuwen door verandering of toevoeging (BW 7:220 lid 2), met als doel de kwaliteit van de woning te verbeteren en de woning duurzamer te maken.

ZAV (Zelf Aangebrachte Verandering)

Een door de huurder zelf aangebrachte verandering in of aan de woning.

2 Algemeen

2.1 Toepassing

Het statuut geldt voor huurders waar een woningverbetering is gepland, zoals bedoeld in artikel 7:220 lid 2 en 3 Burgerlijk Wetboek. De maatregelen zorgen voor meer woongenot, minder warmteverlies en minder 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 onderdeel van een woning in aanvaardbare conditie blijft of wordt gebracht of vervangen.

Het statuut geldt ook niet voor sloop met vervangende 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 procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst 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 respecteert Casade deze. In dit sociaal 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 persoonlijke brief. Hiermee start het proces om de woningverbetering voor te bereiden.

De aanpak kan per project verschillen. In de vooraankondiging staat beschreven wat bewoners kunnen verwachten.

3.2 Gelegenheid voor inspraak

Casade betreft op diverse manieren haar huurders bij de woningverbetering en doet dit volgens de Wet op het overleg huurders verhuurders.

Tijdens de voorbereiding krijgen huurders in één of meer bijeenkomsten de gelegenheid mee te denken over de verbeterplannen in de vorm van een meedenkgroep. Huurders kunnen tijdens de bijeenkomst op de plannen reageren, hun mening geven en het projectteam aan het denken zetten.

3.3 Woningverbeteringsbesluit

Na de voorbereiding neemt de bestuurder van Casade een besluit en bepaalt Casade de peildatum. Casade kan besluiten tot een aanpak in fases. Dan kan per plangebied een aparte ingangsdatum gelden.

3.4 Verbetervoorstel

Direct na het besluit ontvangt elke huurder van Casade het verbetervoorstel voor het plangebied, het sociaal plan dat onderdeel kan zijn van het verbetervoorstel en dit sociaal statuut.

In het verbetervoorstel staat de geplande startdatum van het project en worden de plannen uitgebreid beschreven.

3.5 Planning werkzaamheden

De huurder hoort minimaal een jaar van tevoren dat Casade gaat onderzoeken hoe de woning duurzamer kan worden gemaakt. Als de plannen flink vertragen of door omstandigheden niet kunnen doorgaan, bespreekt Casade dit met de huurder en de SHC. Hierdoor kan dit statuut worden onderbroken.

3.6 Draagvlak voor woningverbetering

Casade doet haar best om bij alle huurders draagvlak voor het verbetervoorstel te krijgen. Het doel is dat alle huurders akkoord gaan met het verbetervoorstel. Gaat bij een project van 10 woningen of meer, minimaal 70% van de huurders schriftelijk akkoord met het voorstel? Dan voert Casade de werkzaamheden uit bij alle woningen in het plangebied. Bij een project van minder dan 10 woningen moet 100% van de huurders akkoord gaan.

Bij een lager percentage onderzoekt Casade welke mogelijkheden er zijn om toch de woningen te kunnen verbeteren en bespreekt ze de plannen opnieuw met de huurders. Casade houdt de mogelijkheid open om een rechter te vragen om haar plannen te beoordelen. Zie artikel 7.4 van de algemene huurvoorwaarden 2022.

3.7 Persoonlijk contact

Tijdens de voorbereiding van de woningverbetering zijn er meerdere contactmomenten, onder andere via huisbezoeken en informatiebijeenkomsten. De huurder ontvangt tijdens deze momenten informatie over bijvoorbeeld:

- de te volgen procedure;
- de rechten en plichten van huurder en Casade;
- de werkzaamheden die uitgevoerd gaan worden en wat dat betekent;
- het draagvlak onder de huurders voor het verbetervoorstel;
- de aanwezigheid van bijzondere begeleiding, hulp of zorg;
- de woningaanpassingen vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO).

3.8 Bouwtechnische zaken en maatregelen

Naast de contactmomenten bij 3.7 komt Casade op bezoek bij de huurder om bouwtechnische zaken en maatregelen te bespreken en vast te leggen, zoals:

- de onderdelen die in en aan de woning worden vernieuwd, toegevoegd of verbeterd;
- zaken waar Casade rekening mee moet houden volgens de Wet natuurbescherming;
- een verplicht asbestonderzoek;
- de ZAV's in en aan de woning en hoe hiermee wordt omgegaan;
- maatregelen die huurder en de aannemer kunnen of moeten nemen 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 bezoeken vast in een afsprakenformulier, dat huurder en Casade ondertekenen. Huurder krijgt een kopie van het afsprakenformulier.

3.9 Informatiepunt

Afhankelijk van de grootte van het project en de behoefte van de huurder, maakt Casade in het plangebied een informatiepunt. Op vaste tijden kan de huurder hier terecht voor informatie over de woningverbetering. In het verbetervoorstel staat of er een informatiepunt komt.

3.10 Contactpersoon

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

Naast de telefonische openingstijden tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, is Casade 24 uur per dag telefonisch bereikbaar voor calamiteiten.

3.11 Nieuwsbrief

Casade informeert de huurders tijdens de voorbereiding elke drie maanden via een nieuwsbrief over de voortgang en bij wie de huurder terecht kan met vragen. Ook informeert Casade buurtbewoners over de werkzaamheden, planning en mogelijke overlast.

4 Huisvesting tijdens woningverbetering

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

4.1 Rustlocatie

Afhankelijk van hoe heftig de werkzaamheden zijn, biedt Casade een rustlocatie aan voor huurders in wiens woning gewerkt wordt. Deze tijdelijke rustlocatie is meestal een leegstaande woning en wordt ingezet als woning om te kunnen werken en rusten.

4.2 Huurder verhuist tijdelijk naar een logeerwoning

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

4.2.1 Gebruik logeerwoning en andere afspraken

Huurder betaalt geen huur voor de logeerwoning. De huur van de te verbeteren woning blijft de huurder wel betalen. De verplichtingen die gelden voor de logeerwoning komen in een tijdelijke huurovereenkomst of in een bruikleenovereenkomst.

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

De huurder van een logeerwoning heeft recht op een deel van de vergoedingen zoals genoemd in artikel 6.1.

4.2.2 Achterlaten van de logeerwoning

Casade maakt met de huurder afspraken over hoe hij de logeerwoning moet achterlaten als hij terugkeert naar de verbeterde woning. Heeft de huurder schade gemaakt in de logeerwoning, dan moet hij de schade vergoeden. Casade mag deze schade aftrekken 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 de huurder 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, begeleidt 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.

5 Betaalbaarheid

5.1 Geen extra huurverhoging

Casade brengt in principe geen huurverhoging in rekening voor de woningverbetering. Alleen wanneer Casade fors in de woning moet investeren en de huurder een zeer lage huur betaalt vergeleken met de kwaliteit van de verbeterde woning, kan Casade een huurverhoging rekenen. In het sociaal plan staat of een dergelijke huurverhoging geldt.

Wel kan Casade extra servicekosten rekenen. Dat wordt dan vermeld in het verbetervoorstel. De jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli geldt gewoon voor de te verbeteren woning. Dat gebeurt volgens de in dat jaar geldende richtlijnen.

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 alle huurders in het plangebied. Deze gaat in een maand na de eindoplevering van de werkzaamheden aan de woning.

5.2 Mogelijkheid functieverandering van een ruimte

Soms biedt Casade huurders de mogelijkheid om bij een woningverbetering een ruimte in de woning een andere bestemming te geven. Bijvoorbeeld een slaapkamer veranderen in een badkamer. Als een huurder hiervoor kiest, kan Casade daarvoor een huurverhoging berekenen. 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 6.1.

6 Vergoedingen

6.1 Vergoeding voor ongemak en kleine reparaties

Als vergoeding voor het ongemak en voor het doen van kleine reparaties, ontvangen huurders een eenmalig bedrag, afhankelijk van de werkzaamheden. Zie onderstaande tabel.

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

| Vergoedingen woningverbetering in bewoonde staat | Vergoeding vanaf 1-1-2023 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Vergoedingen per onderdeel | |
| Verbruikskosten elektra, gas en water voor de werkzaamheden | € 10,- |
| Vervangen van het complete dak (inclusief dakbeschot/ of het isoleren van binnenuit waardoor de zolder leeg moet) | € 75,- |
| Vervangen van voegen in buitenmuren of plaatsen van nieuwe (voorzet) buitenmuren | € 75,- |
| Isoleren van de vloer begane grond en eventueel vervangen van vloerluik | € 30,- |
| Vervangen van de constructievloer in één van de verblijfruimten | € 80,- |
| Plaatsen van nieuwe kozijnen of volledig nieuw glas (bij drie of meer ramen) | € 75,- |
| Plaatsen mechanische ventilatiesysteem inclusief plaatsen of verplaatsen leidingen in de hele woning | € 75,- |
| Plaatsen nieuwe verwarmingsbron inclusief vervangen of verplaatsen leidingen, als deze werkzaamheden langer dan één werkdag duren | € 75,- |
| Vervangen van de badkamer | € 125,- |
| Vervangen van de keuken | € 125,- |
| Vervangen van het toilet | € 50,- |
| Vergoeding elektrisch kooktoestel | |
| Heeft de woning na de verbetering geen gasaansluiting meer? Dan krijgt de huurder een vergoeding om een elektrisch kooktoestel en eventuele accessoires te kopen. | Tegoedbon van € 700,- te besteden bij HBV Keukens in Kaatsheuvel |
| Vergoeding bij gebruik van logeerwoning | |
| Maakt huurder gebruik van de logeerwoning? Dan ontvangt hij de helft van de hierboven genoemde vergoedingen en, als dat voor hem geldt, de hieronder genoemde vergoeding. | |
| Eventuele vergoeding voor opnieuw inrichten van de woning De huurder ontvangt een vergoeding als de volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd en hij hierdoor zaken in de woning moet herstellen of vervangen. Voor de berekening van het aantal m ¹ gordijnen of m ² wand- en vloerafwerking, wordt uitgegaan van die oppervlaktes waarvoor kosten moeten worden gemaakt. Bij vloerafwerking geldt dit alleen voor de ruimte waar dat nodig is. Er wordt geen rekening gehouden met doorlopende vloerafwerking naar andere ruimten. | |
| Bij vervanging van kozijnen, als meer dan één gordijn niet meer past of passend te maken is. | € 35,- per m ¹ kozijn |
| Een verandering van de plattegrond: per veranderde ruimte een vergoeding voor nieuwe vloerafwerking. | € 30,- per m ² |
| Verplaatsing van muren: per aangepaste muur een vergoeding voor nieuwe wandafwerking. | € 20,- per m ² |

6.1.1 Betaling van de vergoeding

Casade betaalt de in 6.1 genoemde vergoedingen aan de huurder uiterlijk een maand na oplevering van de werkzaamheden aan het woningblok waarvan de woning van de huurder deel is.

De vergoeding wordt overgemaakt op het rekeningnummer dat bij Casade bekend is. Betaalt de huurder de huur via automatische incasso? Dan wordt de vergoeding op dat bekende nummer overgemaakt. Betaalt de huurder de huur zelf? Dan maakt Casade de vergoeding over naar het rekeningnummer zoals geregistreerd in 'mijn Casade'. De huurder is zelf verantwoordelijk voor het doorgeven van het juiste rekeningnummer.

Staat de huurder onder bewindvoering of budgetbeheer? Dan maakt Casade de vergoeding over naar de bewindvoerder of de budgetbeheerder.

Van de vergoeding worden afgehaald:

- Eventuele gebruikte diensten uit het sociaal plan.
- Eventuele huurachterstanden.
- Extra kosten door het niet nakomen van afspraken voor de start of tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. De huurder wordt altijd schriftelijk geïnformeerd dat deze kosten van de vergoedingen afgaan.

6.2 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 door het boren van gaten. Casade gaat daarbij uit van een standaardafwerking, bijvoorbeeld wanden behangklaar maken. De werkzaamheden worden in principe uitgevoerd door de aannemer die de schade veroorzaakt heeft.

6.3 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 behandelt deze schade. De projectaannemer is niet aansprakelijk voor schade aan eigendommen die niet volgens afspraak door de huurder zijn verplaatst.

7 Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)

Ruim voor de start van de werkzaamheden komt Casade bij de huurder langs om te kijken wat de huurder zelf heeft veranderd. Voor zelf aangebrachte veranderingen geldt het ZAV-beleid van Casade.

- Is een ZAV met toestemming van Casade gemaakt en moet deze voor de werkzaamheden weg? Dan maakt Casade daarover ruim op tijd afspraken met de huurder.
- Is een ZAV zonder toestemming van Casade gemaakt en moet deze voor de werkzaamheden weg? Dan is huurder wettelijk verplicht volgens art. 7:242 lid 1 BW om deze ZAV op eigen kosten en risico te (laten) verwijderen.

7.1 Tuin

Bij werkzaamheden aan de gevel moet de tuin tot ongeveer twee meter vanuit de gevel worden vrijgemaakt. De huurder hoort van de aannemer wat weg moet. Natuurlijk probeert de aannemer de tuin zo min mogelijk te beschadigen. De huurder moet zelf planten, struiken of bomen in de tuin verplaatsen om werkzaamheden mogelijk te maken.

Als het nodig is, verwijdert Casade tijdelijk een erfafscheiding tussen woningen. Na de werkzaamheden plaatst Casade de erfafscheiding terug en laat de tuin opgeruimd achter.

8 Dienstverlening en keuzes voor de huurder

Casade ondersteunt huurders op verschillende manieren bij opslag of eventuele verplaatsing van goederen of (tijdelijke) verhuizing. Zijn er aanvullende diensten (wel of niet tegen betaling) of services? Dan worden deze in het sociaal plan beschreven.

8.1 Extra keuzemogelijkheden

Soms biedt Casade de huurder de keuze om extra voorzieningen te plaatsen, zoals zonwering. Deze voorzieningen 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

Mogelijk kiest een huurder eerst niet voor onderdelen van het verbetervoorstel en wil hij deze later tóch. Casade doet dan haar uiterste best om dit mogelijk te maken. 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 zorgt de aannemer dat dit in opdracht en op kosten van Casade veiliggesteld wordt. 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

Zijn er hulpmiddelen vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning of het Casade-beleid 'Wonen en zorg' in de woning? Dan verwijdt Casade deze en plaatst ze waar mogelijk weer terug in de verbeterde woning. Dit hangt af van de technische mogelijkheden.

8.7 Afvoer materialen

Afhankelijk van de grootte en de gevolgen van de werkzaamheden, biedt Casade de huurders in het plangebied de mogelijkheid om op een gepland moment grof huisvuil weg te brengen.

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 overzicht, dat onderdeel is van het sociaal plan.

8.10 Informatie over installaties

Nadat de woning is verbeterd, krijgen de huurders -persoonlijk én via een speciale handleiding-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 dit statuut voor een huurder tot een bijzondere, 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

De huurder die het niet eens is met de manier waarop Casade het sociaal statuut of sociaal plan uitvoert, kan zijn klachten schriftelijk voorleggen aan de Geschillencommissie Woningcorporaties regio Midden-Brabant. Meer informatie hierover op www.geschillen-commissie.nl.

12 Vaststelling en evaluatie

Het sociaal statuut woningverbetering is door Casade vastgesteld in mei 2023 en wordt elke twee jaar door Casade besproken met de gemeenten Dongen, Loon op Zand en Waalwijk en de SHC.