



SOCIAAL STATUUT

Inleiding

Het onderstaand sociaal statuut is een overeenkomst die Vincio Wonen 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 DAEB-woningen. Over eventuele wijzigingen van de overeenkomst kan overeenstemming worden bereikt tussen verhuurder en huurdersorganisaties.

Definities

Sloop

Sloop betekent het geheel 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 de wettelijke bepaling o.a. Leegstandwet.

Huurder

Een natuurlijke persoon met wie de huurovereenkomst is gesloten.

Huurgewenning

Een tegemoetkoming in de kosten van een hogere huur wanneer een huurder zijn woning moet verlaten omdat deze gesloopt wordt. Het verschil in de huurprijs van de huidige woning en de nieuwe woning wordt door de corporatie bijgelegd.

Verhuurder

De instelling die als verhuurder optreedt: in dit geval Vincio Wonen.

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.

Logeerwoning

Een woning die tijdelijk beschikbaar wordt gesteld door Vincio Wonen voor een huurder die vanwege sloop of renovatie zijn woning moet verlaten.

Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV)

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

Renovatie

Het verbeteren van het gehuurde als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW met toename van het woongenot, als gevolg van vervangende nieuwbouw of gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging

Sloopaanzegging

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

Sloopbesluit

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

Zelfstandige woonruimte

Onder zelfstandige woonruimte 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 dat niet valt onder een zelfstandige woning is een onzelfstandige woning.

Huisvestingsverordening

Voor de gemeente Heerlen en/of Brunssum geldt dat op dit sociaal statuut de Huisvestingsverordening van toepassing is. Indien de Huisvestingsverordening gemeente Heerlen en/of Brunssum 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.

Vergoeding onkosten herinrichting

De vergoeding van de kosten die de huurder moet maken voor het opnieuw inrichten van de woning vanwege uitvoering van de werkzaamheden.

Algemeen

Vaststelling

Het sociaal statuut treedt in werking op 1 september 2022 en is vastgesteld door ondergetekenden:

- Vincio Wonen
- Huurdersbelangen Vincio Wonen

En ter kennisgeving aan college van Burgemeester en Wethouders.

Duur van de overeenkomst

Dit reglement is vastgesteld op 1 september 2022 door het bestuur van Vincio Wonen na overleg met de College van burgemeester en wethouders (B&W) van de gemeenten waarin Vincio Wonen actief is, en de huurdersorganisaties, die hun huurders vertegenwoordigen. Dit reglement is geldig met ingang van deze vaststellingsdatum tot de datum waarop dit onderhavige reglement door een nieuw reglement vervangen wordt.

Toepassing

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 Vincio Wonen en aan wie de vergoeding is besteed.

Werkinggebied

Het sociaal statuut is van toepassing op huurders en medehuurlers die;

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

Communicatie

De huurders en bewoners van omringende complexen worden regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang van de voorbereiding en de uitvoering van het vernieuwingsplan.

Website

De verhuurder opent een website, waarop de huurder de belangrijkste informatie over het vernieuwingsplan kan lezen.

Huurgewenning

De huurder krijgt huurgewenning bij gedwongen verhuizing en bij renovatie.

Er zijn vier voorwaarden bij toepassing van de huurgewenning:

1. Er is een drempelbedrag bij de toepassing van de huurgewenning. De nieuwe huurprijs moet ten minste 25 euro hoger zijn dan de oude huurprijs.
2. De huurgewenning is van toepassing op huurwoningen met een huurprijs niet hoger dan de maximale huurprijs waarbij een huishouden in aanmerking komt voor huurtoeslag. (763,47 euro prijspeil 2022).
3. Een eenpersoonshuishouden met een verzamelinkomen tot 40.765 euro en een meerpersoonshuishouden met een verzamelinkomen tot 45.014 euro (prijspeil 2022) komt in aanmerking voor de huurgewenning.
4. De huurgewenning wordt berekend over de netto te betalen huur, dit wil zeggen de huur na aftrek van de huurtoeslag. De huurder die gebruik wil maken van de huurgewenningsregeling is verplicht huurtoeslag aan te vragen. Bij de aanvraag van de huurgewenning moet de huurder de beschikking huurtoeslag overleggen.

De huurgewenning geldt voor een periode van 4 jaar. De bijdrage bedraagt:

- in het 1ste jaar 100% van het verschil tussen de oude en nieuwe huur minus het drempelbedrag;
- in het 2de jaar 75% van het verschil tussen de oude en nieuwe huur minus het drempelbedrag;
- in het 3de jaar 50% van het verschil tussen de oude en nieuwe huur minus het drempelbedrag;
- in het 4de jaar 25% van het verschil tussen de oude en nieuwe huur minus het drempelbedrag.

Vergoeding voor ongemak en overlast

De ongemakkenvergoeding gaat in op het moment dat er direct ongemak wordt ondervonden van de uitvoering van de werkzaamheden in of aan de woning, in de zin dat de primaire functie waarvoor de ruimte bedoeld is niet in het betreffende vertrek uitgevoerd kan worden.

De huurder ontvangt de vergoeding als één of meer van de volgende maatregelen worden getroffen:

- compleet opknappen van de badkamer: sanitair en tegelwerk wordt vervangen;
- compleet opknappen van het toilet: sanitair en tegelwerk wordt vervangen;
- compleet opknappen van de keuken: keukenblok en tegelwerk wordt vervangen;
- de complete pui(en) of gevel(s) worden vervangen, (dus niet alleen de voordeur of dubbel glas);
- de complete dakconstructie wordt vervangen: zowel dakplaten en de dakpannen en eventueel de dakconstructie (het spant);
- er vindt asbestsanering 'in containment' plaats. Dit betekent dat de woning of een deel ervan afgesloten moet worden om het asbest te verwijderen, waardoor de woning tijdelijk niet bereikbaar is;
- het bouwkundig aanpassen van de woningplattegrond door het verplaatsen van wanden.

De vergoeding is gebaseerd op de kale huur van de woning. Dit is de huurprijs exclusief de (eventuele) servicekosten. De hoogte van de vergoeding is éénmalig 20% bij 1 of meerdere van de bovengenoemde werkzaamheden.

Tegemoetkoming voor zelf aangebrachte voorziening

De huurder die de huur opzegt na het sloopbesluit en inwerkingtreding van het Sociaal Statuut bij Sloop, heeft recht op een tegemoetkoming voor de zelf aangebrachte voorziening (ZAV) mits deze voldoet aan alle onderstaande eisen:

- Voor het aanbrengen van de ZAV is schriftelijk toestemming verleend door Vincio Wonen;
- De aanwezige ZAV is door Vincio Wonen aangemerkt als een waarde vermeerderende aanvulling of verbetering van de woning;
- De aanwezige ZAV is aangebracht voor het sloopbesluit/peildatum;
- Het is niet mogelijk de ZAV mee te verhuizen. De ZAV wordt verwijderd bij sloop.

De hoogte van de tegemoetkoming voor ZAV wordt daar waar sprake is van recente ZAV, vastgesteld volgens het ZAV-beleid van Vincio Wonen. In de andere gevallen wordt de tegemoetkoming bepaald op basis van taxatie.

ZAV waarvan het mogelijk is deze uit de woning te verwijderen en mee te verhuizen naar de nieuwe woning wordt niet vergoed.

De tegemoetkoming van de ZAV wordt tegelijk met de eerste termijn van de tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten uitbetaald.

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 Vincio Wonen 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.

1.3 Het sloopbesluit wordt zo spoedig mogelijk, minimaal 12 en maximaal 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 ontleen aan dit sociaal statuut.

1.4 Een medewerker van Vincio Wonen gaat zo spoedig mogelijk na de schriftelijke mededeling van het sloopbesluit op huisbezoek bij de huurders.

Doel van dat bezoek is:

- o de huurder te informeren over de procedure in het kader van het sloopbesluit;
- o de huurder te informeren over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit sociaal statuut;
- o het inventariseren van de woonwensen van de huurder en de mogelijkheid om die te vervullen;
- o het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van het 'zoekprofiel' voor een woning;
- o een afspraak te maken voor het inventariseren door Vincio Wonen, van de door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning;
- o het inventariseren van alle mogelijke knelpunten bij de huurder (denk bijvoorbeeld aan WMO-aanpassingen).

Alle afspraken die tijdens de individuele huisbezoeken worden gemaakt, worden schriftelijk vastgelegd. De huurder krijgt hier, na inzage en goedkeuring, een kopie van. Vincio Wonen gaat vertrouwelijk om met de gegevens. De toepassing van de AVG door Vincio Wonen staat beschreven in het privacyreglement Vincio Wonen.

1.5 De betreffende medewerker van Vincio Wonen 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 Vincio Wonen, de woning op te leveren in een goede verhuurbare staat.

1.10 Vincio Wonen 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 en (bezem)schoon opgeleverd te worden aan Vincio Wonen. Boorgaatjes en dergelijke hoeven niet gevuld te worden. In overleg met een medewerker van Vincio Wonen kan hier onder bijzondere omstandigheden van worden afgeweken. Deze afspraak wordt schriftelijk bevestigd door Vincio Wonen.

2. Herhuisvesting

- 2.1 Alle huurders van de te slopen woningen hebben voorrang bij de toewijzing van leegkomende passende woningen van Vincio Wonen in het gehele werkgebied.
- 2.2 De eventuele kosten voor inschrijving en administratie bij Vincio Wonen van het zoeken naar een woning, zijn voor rekening van Vincio Wonen.
- 2.3 Indien huurder, ondanks alle inspanningen, geen passende woning heeft gevonden na 10 of 16 maanden (zie 2.1) dan krijgt huurder van Vincio Wonen maximaal één passende aanbieding.
- 2.4 Alle toewijzingen door Vincio Wonen vallen binnen de beleidsregels van het passend toewijzen.
- 2.5 Wanneer de huurder de nieuwe woning heeft geaccepteerd vervalt de inschrijving bij Thuis in Limburg.
- 2.6 Spijtoptantenregeling: Huurders die hun woning gedwongen moeten ontruimen als gevolg van sloop en een woning buiten de wijk betrekken kunnen binnen 1 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. Spijtoptanten die gebruik maken van deze regeling kunnen bij terugkeer geen aanspraak maken op alle overige bepalingen uit dit sociaal statuut.

Vergoedingen voor verhuis- en herinrichtingskosten vanwege sloop

- 2.7 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 € 6.505,-- (prijspeil 28-02-2022) voor zelfstandig woonruimte;
 - B. een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten van € 651,-- (10% van vergoeding zelfstandige woonruimte) voor onzelfstandige woonruimte. Na indexering blijft de vergoeding voor onzelfstandige woonruimte 10% van de vergoeding voor zelfstandige woonruimte.
- 2.8 Ter voorkoming van dubbele huurbetaling door de huurder is de huurder slechts de huurprijs verschuldigd voor de woning van Vincio Wonen 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.
- 2.9 Van de verhuiskostenvergoeding wordt 75% uitbetaald na ondertekening van een huurovereenkomst en/of zorgovereenkomst van de nieuw aangeboden huurwoning of na aktepassering bij de notaris (koopwoning). De laatste 25% 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 Vincio Wonen.
- 2.10 Indien huurder door eigen handelen, zoals onbetwiste huurachterstand en/of overlast, de te slopen woning na een uitzettingsprocedure moet verlaten, vervalt de verhuiskostenvergoeding, conform artikel 2.7.

2.11 Vincio Wonen verrekent de onbetwiste huurachterstand met de verhuiskostenvergoeding. Zij doet dit in overleg met huurder. De huurder kan eventueel een derde hierbij betrekken. In uitzonderlijke gevallen mag hiervan worden afgeweken. Na toestemming van de huurder kan in overleg met de Sociale Dienst, andere uitkeringsinstanties of werkgevers afspraken gemaakt worden over de verrekening van de vergoeding en de manier van uitkeren van de vergoeding.

2.12 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 logeerwoning 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 logeerwoning.
- 3.2 Vincio Wonen zorgt ervoor dat de logeerwoning schoon, gestoffeerd en netjes wordt opgeleverd.
- 3.3 Indien een huurder tijdelijk dient te verhuizen naar een logeerwoning moet een logeerwoningcontract 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 logeerwoning.
- 3.5 Indien de huurprijs van de logeerwoning hoger is dan de huurprijs van de oude woning, dan zal de huur van de oude/te verlaten woning gelden als huurprijs van de logeerwoning.
- 3.6 Vincio Wonen geeft mogelijkheden omtrent de locatie van de logeerwoningen (in het complex of in de buurt) aan.
- 3.7 Wanneer men kiest voor een andere logeerwoning dan door Vincio Wonen ter beschikking wordt gesteld, wordt deze woning niet door Vincio Wonen als logeerwoning ingericht. De te maken kosten zijn volledig voor rekening van de huurder.
- 3.8 De verhuiskostenvergoeding wordt uitgekeerd op het moment dat men definitief een andere woning betreft. In geval men tijdelijk verblijft in een door Vincio Wonen toegewezen logeerwoning, zal de verhuiskostenvergoeding worden uitbetaald wanneer men naar een definitieve woning verhuist. De hoogte van de vergoeding is conform het dan van kracht zijnde sociaal statuut.
- 3.9 Huurders dienen de logeerwoning 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 Vincio Wonen.
- 3.10 Wanneer door de huurder gemotiveerd gekozen wordt om de logeerwoning 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.
- 3.11 De door de verhuurder betaalde stoffering van de logeerwoning kan door de huurder die definitief in de logeerwoning 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 Renovatie

Onderstaande procedure geldt voor die woningen waar een project zal worden uitgevoerd. Er is sprake van renovatie 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 realisatiebesluit 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 ontlenen 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 Vincio Wonen 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 Vincio Wonen 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 Vindt een huurder ondanks de meerderheid dat het voorstel in zijn geval toch niet redelijk is, dan ligt het initiatief bij hem om binnen acht weken de rechter te vragen een oordeel te geven over de redelijkheid van het voorstel. Stapt de huurder niet of niet tijdig naar de rechter dan wordt ervan uitgegaan dat hij alsnog heeft ingestemd met het voorstel. De huurder is dan verplicht zijn medewerking te verlenen.

4.8 Nadat de akkoordverklaringen zijn ontvangen, stelt Vincio Wonen zo spoedig mogelijk een uitvoeringsdatum vast. De uitvoeringsdatum wordt gecommuniceerd met alle betreffende huurders.

4.9 Een medewerker van (of vertegenwoordiger namens) Vincio Wonen blijft, in principe, gedurende het gehele verbeteringsproject, de vaste algemene contactpersoon.

4.10 Huurders die in verband met renovatie hun woning moeten verlaten en niet direct terug kunnen naar de woning hebben recht op een tijdelijke logeerwoning.

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 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.

5.5 Werkzaamheden aan de keuken, badkamer en toilet bij onzelfstandige eenheden worden opgeleverd aan de bewonersvereniging, hoofdbewoner of vooraf afgesproken huurder.

6. Vergoeding voor herinrichtingskosten van de woning

6.1 Iedere huurder kan te maken krijgen met herinrichtingskosten. Hiervoor kan een vergoeding worden uitgekeerd. De hoogte van het bedrag wordt per project bekeken en bepaald.

6.2 Bij de start van de uitvoering van de werkzaamheden in de woning wordt de tegemoetkoming herinrichtingskosten overgemaakt.

6.3 Tijdens de vooropname van de woning controleert een medewerker van Vincio Wonen, 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 contactpersoon van Vincio Wonen. Vincio Wonen neemt de schade met de huurder op en neemt dit in behandeling. Vincio Wonen 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.

6.4 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 Vincio Wonen de schade aan de inboedel in behandeling.

6.5 Vincio Wonen 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 Vincio Wonen informatie over de oorzaak en de nieuwe planning.

6.6 Tijdens de werkzaamheden is er een medewerker van Vincio Wonen bereikbaar, waar huurders met klachten, vragen en problemen terecht kunnen.

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

7.1 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 Vincio Wonen 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.

7.2 Vincio Wonen maakt een beheerplan, waar mogelijk samen met de gemeente, met daarin afspraken in het kader van interim beheer gedurende de wijkvernieuwing.

7.3 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 Vincio Wonen in het groei- en bloeiseizoen eenmaal per maand of zo nodig vaker bijgehouden. Portieken worden extra gecontroleerd en wanneer nodig schoongemaakt.

7.4 Ter bevordering van de leefbaarheid en/of het voorkomen van verloedering, vandalisme (en kraak) kan Vincio Wonen de leegstaande woningen kortdurend in bruikleen geven via een daarin gespecialiseerde, professionele organisatie (leegstandbeheer).

7.5 Vincio Wonen 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.

7.6 Vincio Wonen kan 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.

7.7 Tijdens de sloop-, bouw en vervangings- en renovatiewerkzaamheden wordt het uiterste gedaan om overlast te beperken.

7.8 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.

7.9 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.

7.10 Sloopafval wordt zoveel mogelijk per dag in afsluitbare containers gedeponiseerd 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.

7.11 Vincio Wonen heeft een eigen gedragscode vastgesteld. Deze maakt onderdeel uit van opdrachten aan onze leveranciers.

7.12 Vincio Wonen 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

Vincio Wonen 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 Vincio Wonen nadere en/of bijzondere afspraken maken zonder daarbij de wezenlijke aard van het sociaal statuut aan te tasten.

Klachtenprocedure Vincio Wonen

Heeft u een klacht naar aanleiding van de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit statuut dan kunt u deze melden bij Vincio Wonen. 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 Vincio Wonen 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.

**‘Hier
ben ik
thuis.’**

vinciowonen.nl