

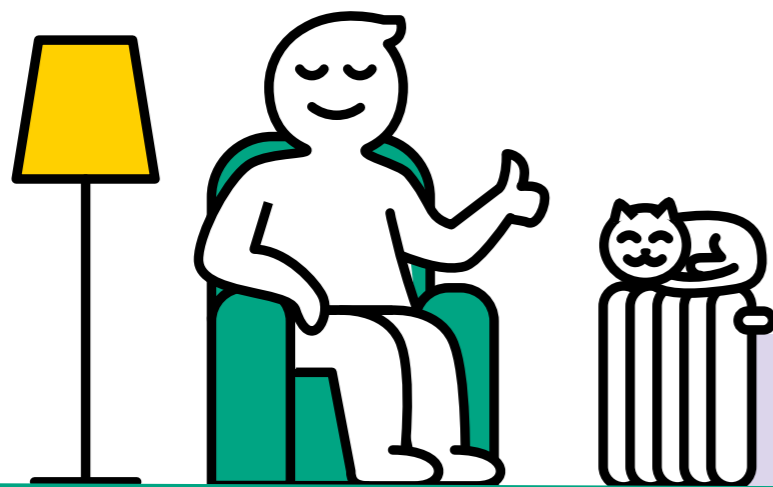


# Sociaal Statuut

groot onderhoud (GO)  
energetische versnelling (EV)  
planmatig onderhoud (PO)



# ‘Een prettige woning die voldoet aan de eisen van nu.’



## Inleiding

Op grond van de Woningwet (artikel 55b lid 1) zijn woningcorporaties verplicht om een reglement op te stellen rondom het ‘slopen en treffen van ingrijpende voorzieningen aan haar woongelegenheden en de betrokkenheid daarbij van de bewoners van die woongelegenheden’.

Met dit reglement Sociaal Statuut legt Woonstichting JOOST vast welke rechten en plichten er in het algemeen gelden voor bewoners en voor Woonstichting JOOST in het kader van groot onderhoud (GO), energetische versnelling (EV) en planmatig onderhoud (PO). Voor sloop hebben we een apart reglement opgesteld: Sociaal Statuut Sloop.

De inhoud van het reglement is overlegd met Stichting Huurders van JOOST en de gemeenten waarin JOOST werkzaam is.

Woonstichting JOOST onderhoudt en verbetert haar woningen om de betaalbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid en veiligheid van haar woningbezit te waarborgen. We investeren voortdurend in het verbeteren, verduurzamen en onderhouden van onze woningen en woongebouwen. Soms gaat het om planmatig (noodzakelijk) onderhoud maar ook om energetische versnellingen of groot onderhoud.

Wij beseffen dat dergelijke werkzaamheden invloed hebben op het dagelijks leven van onze huurders. Daarom hebben we de afspraken over communicatie, vergoedingen en het treffen van tijdelijke voorzieningen bij onderhoud en verbetering in dit reglement vastgelegd.

Dit Sociaal Statuut is in januari 2026 vastgesteld door het bestuur van Woonstichting JOOST na overleg met de Stichting Huurders van JOOST en college van B&W van de gemeenten waarin JOOST werkzaam is.

Dit Sociaal Statuut is geldig met ingang van de vaststellingsdatum tot de datum waarop dit Sociaal Statuut door een nieuw Sociaal Statuut wordt vervangen.

## Tijdelijke voorzieningen

**JOOST wil huurders tijdens de werkzaamheden zoveel als mogelijk, in redelijke omstandigheden, in hun woning laten wonen. Om dit mogelijk te maken, wordt per project bepaald welke tijdelijke voorzieningen we gaan inzetten. Hieronder een overzicht van mogelijke voorzieningen.**

### Rustwoning

Bij GO-projecten zetten wij vaak een rustwoning in. Deze woning is bedoeld voor huurders die even aan de overlast in hun woning willen ontsnappen. Ook kunnen huurders in deze rustwoning gebruik maken van voorzieningen die in hun eigen woning tijdelijk niet kunnen worden gebruikt. De rustwoning is gestoffeerd en gemeubileerd. De huurder kan gebruik maken van diverse faciliteiten. Voor de rustwoning stellen we voorafgaand aan de werkzaamheden gebruiksregels op.

### Modelwoning

De modelwoning wordt ingericht om de huurder een idee te geven hoe de woning er na afronding van de werkzaamheden uitziet. De modelwoning is ook ingericht voor het maken van individuele keuzes voor bijvoorbeeld tegels en een nieuwe keuken. Wanneer er geen modelwoning beschikbaar is, wordt hiervoor de bouwkeet beschikbaar gesteld. De modelwoning kan eventueel ook dienen als rustwoning.

### Logeerwoning

De logeerwoning is bedoeld voor huurders die tijdens de werkzaamheden – om bijvoorbeeld gezondheidsredenen – niet in hun woning kunnen verblijven en zelf geen andere logeermogelijkheid hebben. De woning is gestoffeerd, gemeubileerd en voorzien van douche, toilet, keuken en internet- en tv-aansluiting. Voor het gebruik van deze logeerwoning sluiten wij met de huurder een gebruiksovereenkomst. Daarin beschrijven we bijvoorbeeld hoe de woning na gebruik moet worden achtergelaten. De huurder betaalt voor de logeerwoning geen huur, maar blijft wel de huurprijs van de eigen woning betalen. De inboedel blijft in de eigen woning. Het verblijf van de huurwoning is beperkt tot de periode waarin we de werkzaamheden in de woning uitvoeren.

### Tijdelijke toiletvoorziening

Wanneer een huurder tijdens de werkzaamheden geen gebruik kan maken van het toilet, verzorgt de aannemer een chemisch toilet. Dit chemisch toilet is vooral bedoeld voor gebruik in de nacht. Overdag kan de huurder gebruik maken van een toiletunit buiten of van het toilet in de rustwoning.

### Tijdelijke douchevoorziening

Wanneer een huurder langer dan 3 dagen geen gebruik kan maken van de douche, verzorgt de aannemer een mobiele douchevoorziening buiten de woning. Ook kan de huurder gebruik maken van de douche in de rustwoning.

### Tijdelijke kookvoorziening

Wanneer een huurder tijdelijk geen gebruik kan maken van de kookvoorziening, verzorgt de aannemer indien gewenst een mobiel noodkeukenblok inclusief 4-pits kooktoestel. Ook kan de huurder gebruik maken van de kookvoorziening in de rustwoning.

### Opslag voor inboedel

Vanwege de werkzaamheden kan het nodig zijn, dat er tijdelijk inboedel uit de woning moet worden verwijderd. Heeft de huurder zelf geen opslagmogelijkheid, dan kan de aannemer opslag regelen in de vorm van een afsluitbare container op loopafstand van de woning.



‘Onze woning weer helemaal up-to date’

# Vergoedingen

## Badkamer, keuken en toilet

Badkamer	€125
Keuken	€125
Toilet	€ 50

Bij vervanging van de badkamer, keuken en/of toilet ontvangt de huurder een vergoeding. De bedragen zijn vastgesteld op € 125 voor de badkamer, € 125 voor de keuken en € 50 voor het toilet. Deelname van huurders voor vervanging van badkamer, keuken en/of toilet is vrijwel altijd vrijwillig. De vergoeding geldt als tegemoetkoming voor de overlast en/of mogelijke aanpassingen als gevolg van de werkzaamheden.

Tijdens de werkzaamheden zorgt Woonstichting JOOST ervoor dat tijdelijke voorzieningen voor douche en toilet beschikbaar zijn. Op deze manier kunnen huurders gedurende de werkzaamheden van de basisvoorzieningen gebruik blijven maken. Huurders worden vooraf geïnformeerd over de te verwachten werkzaamheden en de tijdelijke voorzieningen.

## Raam-, wand- en vloerafwerking

Raambekleding binnenzijde	€25 per m <sup>2</sup> glas
Raambekleding buitenzijde	€50 per m <sup>2</sup> glas
Wandbekleding	€20 per m <sup>2</sup> wand
Vloerafwerking	€25 per m <sup>2</sup> vloer

Wanneer de werkzaamheden van invloed zijn op/of schade veroorzaken aan raamkozijnen, wanden en/of vloeren wordt hiervoor eerst een passende oplossing gezocht. Wanneer dit niet mogelijk is, ontvangen huurders hiervoor een vergoeding.

### Raambekleding binnenzijde

Bij het vervangen van raamkozijnen en/of het glas is het mogelijk dat de bestaande raambekleding niet kan worden teruggeplaatst. Woonstichting JOOST beoordeelt eerst of in de nieuwe situatie de huidige raambekleding passend is of passend kan worden gemaakt. Wanneer dat niet het geval is, betalen we een vergoeding van € 25 per vierkante meter glas. Het minimale bedrag per raamkozijn is € 25. Per raam vergoeden we één keer raambekleding. Heeft een huurder bijvoorbeeld glasgordijnen en overgordijnen, dan vergoeden we éénmaal.

Daarnaast geldt de vergoeding ook voor horren die als gevolg van de werkzaamheden niet meer passen.

### Raambekleding buitenzijde

Wanneer bestaande zonwering (zoals screens of rolluiken) aan de buitenzijde van de woning als gevolg van de werkzaamheden niet meer passen, dan ontvangen huurders hiervoor een vergoeding. Deze bedraagt € 50 per vierkante meter glas. Dit geldt alleen wanneer de zonwering is aangevraagd én goedgekeurd (Zelf Aangebrachte Voorziening - ZAV). De huurder is zelf verantwoordelijk voor het demonteren en hermonteren van de zonwering.

### Vloerafwerking

Schade aan vloerafwerking als gevolg van noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden wordt in eerste instantie hersteld in de oorspronkelijke staat. Indien herstel niet mogelijk of wenselijk is, wordt een vergoeding van € 25 per vierkante meter vloer uitgekeerd. Dit is maximaal voor het oppervlak van het vertrek waarin de werkzaamheden zijn uitgevoerd.

### Wandbekleding

Voor wandbekleding geldt een vergelijkbare regeling, waarbij de schade eerst wordt hersteld. Is herstel niet mogelijk of wenselijk, dan bedraagt de vergoeding € 20 per vierkante meter wand. Dit is maximaal voor de betreffende wand waar de werkzaamheden zijn uitgevoerd.

## Afzuigkap

Deze regeling is van toepassing op GO- en EV-projecten waarbij de mechanische ventilatie wordt vervangen. Wanneer tijdens de werkzaamheden wordt vastgesteld dat het bestaande ventilatiekanaal in gebruik is als afvoer voor een afzuigkap, wordt dit kanaal buiten gebruik gesteld. Woonstichting JOOST plaatst dan een recirculatiekap. Onderstaand zijn de bepalingen opgenomen die in deze situaties gelden.

Wanneer de bestaande afzuigkap is aangesloten op het mechanische ventilatiekanaal, wordt deze vervangen door een recirculatiekap. De recirculatiekap wordt eenmalig door Woonstichting JOOST verstrekt. Het onderhoud en de vervanging van filters komen voor rekening van de huurder.

Een recirculatiekap wordt eveneens aangebracht wanneer de afzuigkap is aangesloten op een afvoerkanaal naar buiten, terwijl Woonstichting JOOST in de nieuwe situatie geen buitenkanaal wenst te handhaven. Wanneer er geen afzuigkap aanwezig is, brengt JOOST eveneens een recirculatiekap aan.

Eventuele bouwkundige wijzigingen die ontstaan door het verwijderen van de bestaande afzuigkap en het aanbrengen van de recirculatiekap worden hersteld. Indien herstel niet mogelijk of niet wenselijk is, wordt een vergoeding verstrekt van € 20 per vierkante meter wandafwerking, met een maximum van 10 vierkante meter.

## Gasloos koken

Tijdens het GO-project anticipeert JOOST op gasloos koken. Bij vervanging van de keuken stimuleren we gasloos koken, maar we verplichten dit niet. In overleg met bewoner wordt er in alle gevallen een voorbereiding gemaakt, zodat de huurder zich na keukenrenovatie altijd nog kan bedenken om gasloos te gaan koken. Wanneer tijdens het GO-project géén keuken wordt vervangen, brengen we in overleg met bewoner wel de voorbereiding voor gasloos koken aan. We doen dit alleen wanneer dit zonder braakschade kan worden uitgevoerd.

## Asbestsanering

Wanneer bij asbestsanering (een deel van) de woning moet worden afgesloten en daardoor tijdelijk niet bereikbaar is, faciliteert Woonstichting JOOST in het gebruik van een rustwoning of een andere tijdelijke voorziening.

## Opruimdag

Voorafgaand aan een GO- of EV-project organiseren we, indien nodig, een opruimdag. Woonstichting JOOST faciliteert in afvalcontainers, zodat bewoners spullen die ze niet meer nodig hebben kunnen weggooien. Het doel is de werkruimte in de woning vrij te maken van spullen, zodat er ruimte is om het onderhoud te kunnen uitvoeren.

## Afhandeling

---

Vergoedingen zoals genoemd in dit document worden na afronding van de werkzaamheden door Woonstichting JOOST uitbetaald, conform de geldende tarieven van JOOST.

## Geschillenregeling

---

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit Sociaal Statuut kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke klachtencommissie waar Woonstichting JOOST bij aangesloten is. Mocht één of beide partijen het niet eens zijn met de uitspraak van de klachtencommissie, dan staat het die partij vrij om het geschil voor te leggen aan de Huurcommissie of bevoegde rechter in het arrondissement waar het gehuurde gelegen is.

## Hardheidsclausule

---

Wanneer dit Sociaal Statuut voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, dan kan deze bewoner een beroep doen op de hardheidsclausule. Deze persoon kan Woonstichting JOOST verzoeken in zijn geval van het Sociaal Statuut af te wijken. Woonstichting JOOST neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. De betreffende huurder ontvangt dit besluit schriftelijk, vergezeld van de benodigde toelichting.