



# Renovatie in Bewoonde Staat

## 2009 - 2012

# Inhoud Renovatie in Bewoonde Staat

<b>1. Inleiding</b>	5
<b>2. Ondertekening</b>	6
<b>3. Ingrepen in bewoonde staat</b>	7
3.1 Welke ingrepen?	7
<b>4. Vergoedingsregeling</b>	8
4.1 Voorwaarden	8
<b>5. Start werkzaamheden</b>	9
5.1 Het onderhoudscontract	9
5.2 Boeteclausule	9
<b>6. Voorbeelden</b>	10
<b>7. Maatwerk</b>	11

# 1. Inleiding

Voor u ligt het plan Renovatie in Bewoonde Staat 2009-2012. Dit plan is tot stand gekomen in samenspraak met het Schiedams Overleg Bewoners Organisaties (SOBO) en Stichting Woonplus Schiedam. Dit plan is geldig vanaf 1 januari 2009 tot en met 31 december 2012.

Dit plan bevat een set afspraken die gaat over uw rechten en plichten waarmee u te maken krijgt als uw woning ingrijpend verbeterd moet worden terwijl u in de woning blijft wonen.

**Dit plan geldt voor alle huurders van Stichting Woonplus Schiedam die te maken krijgen met 2 of meer ingrepen in de woning waarvan de verwachting is dat de uitvoer meer dan 18 aaneengesloten werkdagen in beslag zal nemen.**

Woonplus Schiedam heeft de plicht om haar woningen goed te onderhouden. U heeft als huurder de plicht om noodzakelijk onderhoud te gedogen. Soms zijn er werkzaamheden zo ingrijpend dat ze lang duren en hinder veroorzaken. Om deze redenen heeft Woonplus Schiedam dit plan opgesteld.

Dit plan is niet van toepassing op huurders tegen wie een procedure is gestart tot ontbinding van de huurovereenkomst.

In dit plan ziet u bij hoofdstuk 2 de officiële ondertekening. In hoofdstuk 3 is beschreven aan welke ingrepen u moet denken. In hoofdstuk 4 staat de vergoedingsregeling. In hoofdstuk 5 staat wat er nog moet gebeuren voor de werkzaamheden daadwerkelijk van start gaan. In Hoofdstuk 6 staan voorbeelden beschreven. Tot slot is in hoofdstuk 7 uitgelegd wat maatwerk inhoudt.

## 2. Ondertekening

Het Schiedams Overleg Bewoners Organisaties (SOBO) is de overkoepelende organisatie van de huurdersverenigingen en huurdercommissies in Schiedam. Stichting Woonplus Schiedam (Woonplus) erkent het SOBO in de huidige organisatievorm als een rechtmatige vertegenwoordiging van huurders.

Woonplus is een maatschappelijk betrokken vastgoedonderneming met een rijke Schiedamse historie. Woonplus Schiedam werkt samen met partners aan uw woonwens.

### Aldus overeengekomen te Schiedam, oktober 2009

Het bestuur van Woonplus,



De heer B. Venhuizen (directeur bestuurder)

Het bestuur van het SOBO,

Dhr. J.J. van Gestel (voorzitter)



Dhr. P.F. van der Ploeg (secretaris)



Mw J. van der Lans (penningmeester)



## 3. De ingrepen in bewoonde staat

**Zoals in de inleiding beschreven: dit plan is geldig voor alle huurders die te maken krijgen met 2 of meer ingrepen in de woning waarvan de verwachting is dat de uitvoer meer dan 18 aaneengesloten werkdagen in beslag zal nemen.**

Er zijn 2 mogelijkheden bij een Renovatie in Bewoonde Staat. Er kan sprake zijn van groot onderhoud of van een woningverbetering met huurverhoging.

### Groot onderhoud

Er zijn ingrepen die in uw woning uitgevoerd kunnen worden, zonder dat u de woning hoeft te verlaten. Deze ingrepen kunnen vallen onder het groot onderhoud. Dit wil zeggen dat onderdelen in uw woning worden vervangen of hersteld, omdat ze technisch niet meer voldoen. Voor deze werkzaamheden betaalt u geen huurverhoging.

### Woningverbetering met huurverhoging

Er kan sprake zijn van onderhoudswerkzaamheden waarbij een duidelijke woningverbetering aanwezig is. In dit geval is er huurverhoging mogelijk na een ingreep. U kunt bijvoorbeeld denken aan het plaatsen van een centrale verwarming in uw woning of een complete badkamer renovatie waarbij de badkamer ook wordt vergroot. Er is dan sprake van een duidelijke verbetering van woonkwaliteit, in plaats van vervanging van onderdelen die niet meer voldoen.

### 3.1 Welke ingrepen?

Werkzaamheden kunnen in uw woning overlast veroorzaken. Denkt u aan stof of bijkomend geluid. Een vergoedingsregeling is opgesteld voor bewoners die te maken krijgen met 2 of meer ingrepen waarvan de verwachting is dat de uitvoer meer dan 18 aaneengesloten werkdagen in beslag zal nemen.

Het gaat vooral om werkzaamheden binnen de woning. De gewone schilderbeurt, het gevelonderhoud, controle van installaties of andere apparaten vallen niet onder deze regeling. Ook werkzaamheden buiten de woning, zoals groot onderhoud van de galerijvloeren bijvoorbeeld, vallen niet onder deze regeling.

## 4. De vergoedingsregeling

De maximale vergoeding is per 1 januari 2010 als volgt vastgesteld<sup>1</sup>:

Ingrep	Ongeriefvergoeding
Plaatsen CV/MV	€ 152,00
Plaatsen/vervangen standleidingen	€ 152,00
Vervangen plafonds, per vertrek	€ 51,00
Vervangen keuken	€ 91,00
Vervangen douche	€ 91,00
Vervangen toilet	€ 51,00
Vervangen kozijnen, per vertrek	€ 51,00 <sup>2</sup>

### 4.1 Voorwaarden voor de vergoedingsregeling

De vergoedingsregeling is van toepassing als er wordt voldaan aan een aantal voorwaarden:

- De vergoeding wordt verstrekt bij uitgebreid onderhoud aan de woning. Dit betekent dat de vergoedingsregeling slechts plaats kan vinden bij een projectmatige aanpak voor groot onderhoudswerkzaamheden.
- Er is sprake van 2 of meer ingrepen in uw woning. Het uitsluitend vervangen van keukens, is geen reden tot toekenning van een vergoeding.
- De werkzaamheden nemen minimaal 18 aaneengesloten werkdagen in beslag.
- Het moet gaan om ingrepen die leiden tot verbetering van de woning.
- Woonplus heeft vastgesteld dat deze verbeteringen noodzakelijk zijn.
- De vergoeding wordt uitbetaald als de werkzaamheden zijn afgerond.
- De vergoeding voor raamstoffering na kozijnenvervanging wordt verstrekt als blijkt dat de raamstoffering na vervanging niet meer gebruikt kan worden.

#### Wanneer is er geen vergoeding mogelijk?

Belangrijk is dat Woonplus Schiedam beoordeelt of er sprake is van een technisch noodzakelijke vervanging. Huurders die een keuken willen laten vervangen die technisch nog in een goede staat is kunnen geen beroep doen op deze regeling. Verbeteringen op verzoek van de individuele bewoner vallen eveneens niet onder deze regeling.

## 5. Start werkzaamheden

Het spreekt voor zich dat u ruim van te voren geïnformeerd wordt over de planning van de werkzaamheden. Als er een kans is dat de planning overschreden wordt, dan zal Woonplus u daarvan op de hoogte stellen en de oorzaak daarvan noemen. Toch spreken we van te voren duidelijk af hoeveel tijd de werkzaamheden in beslag mogen nemen.

### 5.1 Het onderhoudscontract

Voordat de werkzaamheden beginnen, wordt u thuis bezocht en wordt de technische staat van de woning schriftelijk vastgelegd in een opnameformulier. Dit opnameformulier wordt verwerkt in een contract.

In het onderhoudscontract wordt vastgelegd wat er in de woning gaat gebeuren en of de werkzaamheden gevolgen hebben voor de huurprijs en de puntentelling. Verder staat vermeld of u een vergoeding krijgt en voor welk bedrag u dan in aanmerking komt.

Belangrijk is dat we in het onderhoudscontract de duur van de uit te voeren werkzaamheden vastleggen. De werkzaamheden bedragen minimaal 18 aaneengesloten werkdagen voordat de vergoeding wordt uitbetaald.

### 5.2 Boeteclausule

Als Woonplus Schiedam zich niet houdt aan de termijn van de uit te voeren werkzaamheden zoals deze staan vermeld in uw contract, dan komt u per werkdag dat de werktermijn wordt overschreden in aanmerking voor een extra vergoeding. Per overschreden werkdag betaalt Woonplus een bedrag van € 50,= netto per dag uit, met een maximum van € 600,-.

<sup>1</sup> Elk jaar per 1 januari wordt de maximale ongeriefvergoeding aangepast met het consumenten-prijs-indexcijfer (CPI alle huishoudens over het voorgaande jaar, conform de gegevens van het CBS).

<sup>2</sup> Onder vertrekken worden niet verstaan de ruimtes die behoren tot de categorie overige vertrekken uit het Woningwaarderingstelsel.

## 6. Voorbeelden

Hieronder vind u verschillende voorbeelden over de wijze waarop de vergoedingsregeling kan worden toegepast.

### Voorbeeld 1

In uw onderhoudscontract is vastgelegd dat Woonplus Schiedam uw douche, toilet en keuken vervangt. De werkzaamheden worden uitgevoerd in 20 aaneengesloten werkdagen.

U komt dus in aanmerking voor de vergoedingen vermeld in hoofdstuk 4. Dat betekent dat u in totaal een vergoeding van € 230,- voor deze 3 ingrepen krijgt.

Voor deze ingrepen betaalt u wel een maandelijkse huurverhoging.

Als Woonplus Schiedam de werkzaamheden uitvoert in 23 aaneengesloten werkdagen, heeft u recht op een boetevergoeding van € 150,-. Woonplus Schiedam overschrijdt de uitvoertermijn immers met 3 werkdagen.

### Voorbeeld 2

U heeft een cv-ketel met radiatoren in uw woning. Woonplus Schiedam gaat uw ketel en de radiatoren vervangen. Dit is 1 ingreep. U komt niet in aanmerking voor een vergoeding.

### Voorbeeld 3

Uw standleidingen worden vervangen. Woonplus Schiedam vervangt gelijktijdig uw keuken. Er is sprake van 2 ingrepen. U komt in aanmerking voor de gewone vergoedingen zoals vermeldt in hoofdstuk 4. In dit geval bedraagt uw totale vergoeding € 240,-.

In het onderhoudscontract wordt afgesproken dat de werkzaamheden 18 aaneengesloten werkdagen in beslag nemen. Woonplus Schiedam overschrijdt de uitvoertermijn met 1 werkdag. U komt dan in aanmerking voor een eenmalige extra boetevergoeding van € 50,-.

## 7. Maatwerk

Woonplus Schiedam zal er alles aan doen om ervoor te zorgen dat werkzaamheden zo weinig mogelijk overlast met zich mee brengen. Daar waar mogelijk voorkomen wij overlast aan het begin van het traject. Het streven is om de geplande werkzaamheden vooraf te bespreken met een bewonersorganisatie en/ of bewonersvertegenwoordiging. Op deze wijze kan Woonplus Schiedam ook beter inschatten met welke situaties zij rekening moet houden voordat de werkzaamheden starten.

Zo kunt u eraan denken dat wanneer u voor een aantal dagen geen gebruik kunt maken van het toilet, de douche of de keuken, Woonplus zal zorgen voor vervangende voorzieningen. U kunt dan bijvoorbeeld denken aan een chemisch toilet.

Schroomt u niet uw individuele vragen of problemen te delen.

Woonplus werkt veel samen met allerlei instanties. Zo zijn Seniorenwelzijn, Perspectief Schiedam, Welzijn Schiedam en Maatschappelijk Werk maar een aantal voorbeelden van partners waar intensief contact mee bestaat. Kunnen wij u niet helpen uw probleem op te lossen, vaak weten we wel de juiste weg te vinden naar de instelling die u wel nodig heeft.

Denkt u de renovatie niet aan te kunnen? Wij kunnen dan samen de mogelijke oplossingen bekijken. Maatwerk en persoonlijke begeleiding liggen in de praktijk dicht bij elkaar. Wij raden u altijd aan zelf eerst contact te leggen met Woonplus Schiedam. Zo kunnen wij samen de mogelijkheden bekijken.

Maatwerkoplossingen worden per project in overleg met de bewonersgroep vastgesteld. Samen met de bewonersgroep wordt naar aanleiding van de aard, de omvang en de gevolgen van de ingrepen bekeken welke maatregelen per project nodig zijn. In uitzonderlijke gevallen kan gedacht worden aan maatregelen als een wisselwoning, of het doorschuiven naar een andere woning.



---

**Woonplus Schiedam****Bezoekadres**

Valeriusstraat 3-5  
3122 AM Schiedam  
(010) 204 51 00

**Postadres**

Postbus 25  
3100 AA Schiedam

**Internet**

[www.woonplus.nl](http://www.woonplus.nl)

**Woonplus Schiedam** werkt aan uw woonwens