

OVEREENKOMST

afspraken bij opzet “Plan onderhoud- en/of renovatiewerkzaamheden in bewoonde staat”

1. Inleiding

Woonplus gelooft dat een prettig thuis een fundament vormt voor de ontwikkeling van ieder mens. Een goed onderhouden woning draagt hieraan bij. In overeenstemming met haar ondernemingsdoelstellingen richt Woonplus zich dan ook onder meer op het onderhoud en de verbetering van haar woningbezit. Naast de sloop van bestaande woningen en de bouw van nieuwe woningen investeert Woonplus in bestaande complexen door (grootschalige) onderhouds- en/of renovatiewerkzaamheden uit te voeren.

Onderhoud, renovatie, dringende werkzaamheden

Belangrijk in dit kader is om de verschillende termen die gebruikt worden om de werkzaamheden aan te duiden, af te bakenen:

- renovatiewerkzaamheid: een verandering of toevoeging die leidt tot toename van het woongenot;
- onderhoudswerkzaamheid: een werkzaamheid die leidt tot het herstellen of vervangen van een onderdeel in de woning en/of complex;
- dringende werkzaamheid: kan niet zonder extra kosten/ schade/ nadeel worden uitgesteld.

Een onderhoudswerkzaamheid is geen renovatiewerkzaamheid en een renovatiewerkzaamheid is geen onderhoudswerkzaamheid. Een onderhouds- of renovatiewerkzaamheid kan echter wel een dringende werkzaamheid zijn.

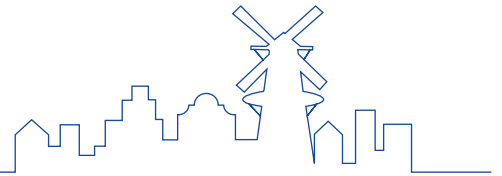
Uitvoeren werkzaamheden in bewoonde staat of onbewoonde staat?

Om de woningen voor lange tijd in exploitatie te houden, moeten er soms werkzaamheden worden uitgevoerd die dermate ingrijpend zijn dat deze niet in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd. Vaak gaat het om renovatiewerkzaamheden die tot doel hebben de woningen te verbeteren. De huurder kan bijvoorbeeld tijdens de werkzaamheden niet in de woning blijven wonen, omdat de inboedel niet in

de woning kan blijven staan. Of omdat in de woning in alle ruimtes tegelijkertijd moet worden gewerkt, wat gepaard gaat met veel overlast (stof en lawaai), waardoor de huurder zich tijdens de werkzaamheden meerdere dagen niet in een ruimte kan terugtrekken. Indien de huurder niet in de woning kan blijven wonen, verhuist Woonplus de huurders uit en zijn de afspraken uit het Stedelijk Sociaal Plan van toepassing, waaronder een vervangende woonruimte en een verhuiskostenvergoeding.

Voor de meeste onderhouds- en/of renovatieprojecten geldt dat de werkzaamheden wel in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd. Niettegenstaande de overlast kan de huurder in de woning blijven, omdat:

- huurder zich over het algemeen in een ruimte kan terugtrekken waar op dat moment niet gewerkt wordt;
- de werkzaamheden in de betreffende ruimte weinig overlast veroorzaken, waardoor de huurder de ruimte, waarin wordt gewerkt, niet hoeft te verlaten;
- de inboedel in de woning kan blijven en/of omdat de huurder een beroep kan doen op voorzieningen die de overlast beperken.



Borgen rechten en verplichtingen van huurder en van Woonplus/aannemer

Bij noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden is de huurder wettelijk verplicht om hieraan mee te werken. Bij het uitvoeren van een renovatie met of zonder huurverhoging moet de huurder echter zijn of haar toestemming verlenen. De uitvoering van de werkzaamheden gaat over het algemeen gepaard met overlast voor de huurder. Woonplus vindt het belangrijk dat de overlast voor de huurder zoveel mogelijk wordt beperkt. Het is tenslotte van belang, dat ook de huurder de noodzaak onderkent van de uit te voeren werkzaamheden en bereid is om mee te werken aan het onderhoud en/of de verbetering van de woning/het gebouw waarin hij of zij woont. Om dit te bewerkstelligen zijn Woonplus en het SOBO (Schiedams Overleg Bewoners organisaties)¹ voornemens om voor ieder afzonderlijk project een

Plan aan de huurder uit te reiken. In dit Plan zijn de rechten en verplichtingen opgenomen van de huurder, Woonplus, de aannemer. Daarnaast wordt er informatie verstrekt over de werkzaamheden, de werkafspraken, maatregelen, vergoedingen, begeleiding etc. Op deze wijze wordt de huurder zo goed als mogelijk geïnformeerd over wat hij kan verwachten. Dit alles met het doel om de onderhouds- en/of renovatiewerkzaamheden zo voorspoedig mogelijk en in goede samenwerking te laten verlopen.


In deze overeenkomst komen Woonplus en het SOBO een reeks aan maatregelen, afspraken en voorwaarden overeen, die, indien van toepassing, per project in het "Plan onderhoud- en/of renovatiewerkzaamheden in bewoonde staat" worden opgenomen.

2. Ieder project anders, dus plan op maat

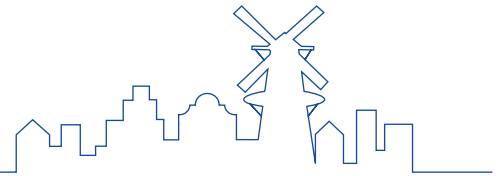
Per project kunnen de werkzaamheden verschillen. De werkzaamheden kunnen bijvoorbeeld alleen bestaan uit noodzakelijk onderhoud, zoals het vervangen van een CV-ketel of een keukenblok, het opknappen van het trappenhuis of het vervangen van de dakisolatie. De huurder is verplicht zijn medewerking te verlenen en hoeft niet officieel akkoord te gaan met werkzaamheden. Er is ook geen sprake van huurverhoging. De genoemde werkzaamheden in dit voorbeeld rechtvaardigen ook geen ongeriefvergoeding. Deze onderwerpen (huurverhoging en ongeriefvergoeding) hoeven in een dergelijke situatie dan ook niet in het Plan te worden opgenomen.

Wanneer er sprake is van renovatiewerkzaamheden hebben we wel toestemming van de huurder nodig. Meestal gaat een verbetering van de woning en/of het complex gepaard met een huurverhoging. Bij het voornemen om te renoveren moet tenminste 70% van de betrokken huurders instemmen met de renovatie, wil deze kunnen worden uitgevoerd. In het Plan moet dan ook duidelijk

worden opgenomen waarom de verbetering noodzakelijk is en waarom de huurders de verbetering aan de woning en/of het complex in de huur doorberekend krijgen. Een akkoordverklaring vormt onderdeel van het plan. Wanneer er sprake is van een keuken-, doucherenovatie en het aanbrengen van een Cv-installatie en nieuwe kozijnen houdt dit voor de huurder een financiële compensatie in, bijvoorbeeld een ongeriefvergoeding en/of een inrichtingsvergoeding. De hoogte en de aard van de financiële compensatie worden ook in het Plan opgenomen.

Woonplus en het SOBO geven in hoofdstuk 3 een reeks aan maatregelen, afspraken en voorwaarden weer die opgenomen moeten worden in het "Plan onderhoud- en/of renovatiewerkzaamheden in bewoonde staat". Wanneer er een icoontje  achter een maatregel, afspraak of voorwaarde(n) staat, houdt dit in dat deze alleen worden opgenomen in het Plan als het ook van toepassing is op het project.

¹ Woonplus heeft het traject in gang gezet om een wettelijk verplichte eigen zelfstandige huurdersorganisatie op te richten. In november 2017 wordt de Huurdersbelangenvereniging Woonplus Schiedam opgericht, waarbij gebruik wordt gemaakt van een opstartfase. De officiële vertegenwoordiging van de HOW start per 31 januari 2018.



3. Maatregelen, afspraken en voorwaarden

A Omschrijving werkzaamheden

- Om welke werkzaamheden gaat het;
- Het verschil tussen onderhoud en woningverbetering (renovatie) wordt duidelijk aangegeven. Uitgelegd wordt, waarom de huurder toestemming moet geven voor de renovatie [\[1\]](#);
- Waarom moeten de werkzaamheden worden uitgevoerd;
- Hoe worden de werkzaamheden uitgevoerd, bv gefaseerd;
- Een overzichtelijke planning van de duur van de werkzaamheden in het complex en/of de woningen, uitgewerkt in een planning per dag/per vertrek, ook de mate van overlast per dag in beeld brengen;
- De eventuele keuze voor pakketten en/of meerwerk, al of niet tegen betaling [\[1\]](#);
- Het resultaat van de werkzaamheden (bijv. een betere energieprestatie);
- De gevolgen van de uitvoering van de werkzaamheden voor de huurder (bijv. tijdelijk geen warmwatervoorziening / tijdelijk geen verwarming);
- De wijze waarop de woning en/of het complex na uitvoering van de werkzaamheden wordt opgeleverd;
- Gebruik van een modelwoning voorafgaand aan de werkzaamheden, het eindresultaat wordt getoond in de modelwoning;
- Gebruik van foto's, sfeerimpressies en tekeningen om een en ander te verduidelijken en weer te geven.

B1 Huurbetaling

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijft Woonplus de maandelijkse huur incasseren.

B2 Huurverhoging

- De renovatiewerkzaamheden die tot een huurverhoging leiden [\[1\]](#);
- De hoogte van de huurverhoging [\[1\]](#);
- Toevoeging van woningwaarderingpunten [\[1\]](#);
- Motivatie van de huurverhoging [\[1\]](#);
- Gevolgen voor de hoogte van de huurtoeslag [\[1\]](#);
- De huurverhoging wordt na oplevering doorgevoerd;
- Verzoek aan huurder om akkoord te gaan met woningverbetering en huurverhoging [\[1\]](#);
- Ondertekening akkoordverklaring die onderdeel vormt van het plan [\[1\]](#);
- Uitleg van de consequenties, als huurder niet akkoord gaat met de renovatiewerkzaamheden en/of huurverhoging [\[1\]](#).

C Hoe gaat alles in zijn werk

- Bewonersbijeenkomst [\[1\]](#);
- Vorming van klankbordgroep c.q. bewonersvertegenwoordiging [\[1\]](#);
- Technische opname. Bij technische opnamen foto's toevoegen aan opnamerapport;
- Een sociale inventarisatie: uitleg Plan, maatwerk/hulpvraag/bijzonderheden in kaart brengen;
- Maatregelen/voorzieningen door Woonplus en aannemer: De werkzaamheden gaan over het algemeen gepaard met overlast. Om het ongemak voor de huurder te verlichten treffen Woonplus en de aannemer gedurende de uitvoering van het werk tijdelijke voorzieningen, die afhankelijk zijn van de aard van de werkzaamheden. In bijlage 1 wordt een overzicht gegeven van de voorzieningen/maatregelen die ingezet worden. In het "Plan onderhoud- en/of renovatiewerkzaamheden in bewoonde staat" worden de toepasselijke voorzieningen omschreven;
- Maatregelen die door de huurder moeten worden genomen (thuis zijn op bepaalde tijdstippen en/of sleutel afgeven bij de aannemer, het gedeeltelijk ontruimen van de woning, etc.);
- Informatie over schade-afhandeling;
- Gebruik van de klussendienst (kosten voor de huurder).

D Vergoedingsregelingen

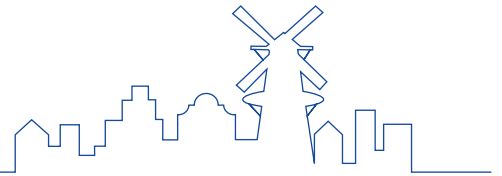
Er is een viertal financiële regelingen, waarop de huurder onder bepaalde voorwaarden aanspraak kan maken:

- Ongeriefvergoeding [\[1\]](#);
- Inrichtingsvergoeding [\[1\]](#);
- Boeteclausule;
- Vergoeding gebruik elektra [\[1\]](#).

In bijlage 2 worden deze regelingen met de bijbehorende voorwaarden beschreven.

E Contactpersonen

- Wie zijn de contactpersonen voor de huurders. Duidelijkheid in rol, hoe te bereiken en wanneer. Telefoonnummers/e-mail;
- (Wekelijks) spreekuur/aanwezigheid op het project.



4. Tot stand komen "Plan onderhoud- en/of renovatiewerkzaamheden in bewoonde staat"

Het plan wordt door Woonplus voor de start van ieder project opgemaakt en ter informatie voorgelegd aan een huurdersvertegenwoordiging /klankbordgroep, mits deze inmiddels actief is. Elk plan heeft een identieke lay-out. Het plan wordt twee weken voor de sociale en technische opnamen

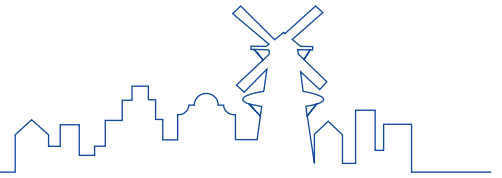
naar de huurder gestuurd en besproken tijdens het huisbezoek. Het Plan kan overigens uit twee delen bestaan, omdat niet alle informatie bij het uitvoeren van de huisbezoeken bekend is. Denk hierbij aan de planning van de werkzaamheden in de woningen.

5. Duur overeenkomst

Deze overeenkomst geldt tot eind 2022. Er vinden geen tussentijdse indexeringen plaats van de vergoedingsregelingen. Deze overeenkomst kan tussentijds op onderdelen worden aangepast onder voorwaarde, dat zowel Woonplus als het SOBO (HOW) daarmee instemmen.

Dhr. B. Venhuizen (Directeur-bestuurder)

Dhr. Y. Haan (Voorzitter van het SOBO)



Bijlage 1: Voorzieningen

Vervanging keuken, douche en toilet	<ul style="list-style-type: none">• Plaatsen stucloper voor bescherming vloer• Bij veel stof, plaatsen van stofschermbord, indien mogelijk• Verstrekken afdekfolie• Plaatsen van noodkeuken• Plaatsen van chemisch toilet• Gebruik van huiskamerwoning*• Tijdelijke vervangende woonruimte of (zorg)hotel**
Plaatsen cv en radiatoren	<ul style="list-style-type: none">• Elektrische kachel(s) (vergoeding per dag voor electriciteit € 5,-)
Vervangen kozijnen/ plafonds/ vloeren/wijziging plattegrond	<ul style="list-style-type: none">• Plaatsen stucloper voor bescherming vloer• Bij veel stof, plaatsen van stofschermbord, indien mogelijk• Verstrekken afdekfolie• Gebruik van huiskamerwoning*• Tijdelijke vervangende woonruimte of (zorg)hotel**

Tijdelijke douche- en toiletvoorziening in "huiskamerwoningen"

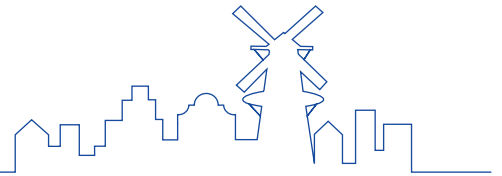
Om het ongemak als gevolg van de werkzaamheden te verlichten, richt Woonplus bij onderhouds- en renovatieprojecten een woning in als "huiskamerwoning". Deze is doorgaans in hetzelfde complex gesitueerd of daar vlakbij. Wonen er veel bewoners in het complex, dan worden er meerdere huiskamerwoningen gecreëerd. De huiskamerwoning biedt huurders de mogelijkheid om aan het lawaai en het stof in de eigen woning te ontkomen en gebruik te maken van voorzieningen als deze in de eigen woning tijdelijk niet meer aanwezig/ beschikbaar zijn.

De huiskamerwoning is ingericht met onder meer een bankstel, een eettafel, een aantal stoelen, een koelkast, een gaskookplaat, een magnetron, een waterkoker en een koffiezetapparaat. Huurders kunnen in de huiskamerwoning desgewenst koken en gebruik maken van douche en toilet. Zo nodig kan er ook een wasmachine worden geplaatst en wordt er een WIFI-verbinding aangebracht.

De huiskamerwoning is zowel overdag als 's avonds beschikbaar.

Tijdelijk vervangende woonruimte of (zorg)hotel

Woonplus heeft in Schiedam meerdere woningen beschikbaar die als vervangende woonruimte kunnen worden gebruikt. De woningen zijn onder meer bestemd voor huurders die vanwege (chronische) ziekte of andere bijzondere persoonlijke omstandigheden tijdens de werkzaamheden niet in de woning kunnen verblijven. Tijdens de sociale inventarisatie beoordeelt Woonplus wanneer hiervan sprake is. Zo nodig kan Woonplus de huurder om een verklaring van de huisarts vragen. Afhankelijk van de medische situatie van de huurder kan Woonplus ook een (kort) verblijf in een (zorg)hotel regelen. Indien de huurder in aanmerking komt voor een ongeriefvergoeding, zal deze gebruikt worden om de kosten van het verblijf in een tijdelijke vervangende woonruimte of een (zorg)hotel te betalen. Kunnen de kosten niet of niet volledig met een ongeriefvergoeding worden bestreden, dan komen deze c.q. komt het restant voor rekening van Woonplus.



Bijlage 2: Vergoedingsregelingen

Ongeriefvergoeding

Het ongemak voor de huurder, dat het gevolg is van de onderhouds- en/of renovatiewerkzaamheden, wordt door Woonplus zoveel mogelijk beperkt door een aantal tijdelijke voorzieningen te treffen. Is er sprake van onderhoudswerkzaamheden aan keuken, douche en toilet, dan kan de huurder gebruik maken van een chemisch toilet, van een noodkeuken en van de voorzieningen in de huiskamerwoning. Ook heeft de huurder de mogelijkheid om zich terug te trekken in de woonkamer en/of slaapkamer van zijn/haar woning bij bijvoorbeeld stofvorming of geluidsoverlast.

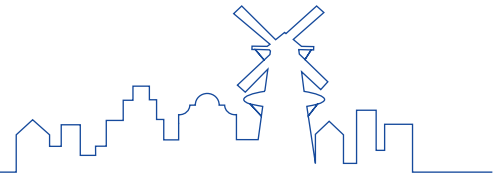
Wanneer ontvangt de huurder een ongeriefvergoeding en hoe hoog is het bedrag?

Huurder ontvangt een ongeriefvergoeding als er sprake is van:

- minimaal 2 ingrepen uit kolom 1 **en**
- minimaal 1 ingreep uit kolom 2

Als er echter sprake is van een combinatie van werkzaamheden in de natte ruimten en in de overige vertrekken van de woning, dan is het ongemak dat de huurder ervaart, vaak onevenredig groot. In dit geval brengt Woonplus de huurder in aanmerking voor een ongeriefvergoeding.

Kolom 1 Natte ruimten			Kolom 2 Overige vertrekken		
<input type="checkbox"/>	Vervangen keuken	€ 100	<input type="checkbox"/>	Aanbrengen CV met radiatoren	€ 100
<input type="checkbox"/>	Vervangen douche	€ 125	<input type="checkbox"/>	Vervangen kozijnen	€ 100
<input type="checkbox"/>	Vervangen toilet	€ 75	<input type="checkbox"/>	Vervangen plafond, per vertrek	€ 25
			<input type="checkbox"/>	Werkzaamheden aan de vloer, per vertrek	€ 25
			<input type="checkbox"/>	Plattegrondswijziging	€ 100



Wanneer ontvangt de huurder de ongeriefvergoeding?

De ongeriefvergoeding wordt uitbetaald als de werkzaamheden zijn afgerond. Dat is het moment waarop de aannemer de woning aan de huurder oplevert.

De ongeriefvergoeding en vervangende woonruimte

De ongeriefvergoeding wordt verrekend met de kosten van een tijdelijke vervangende woonruimte of een (zorg)hotel. In de meeste gevallen ontvangt de huurder in een dergelijke situatie geen ongeriefvergoeding, omdat de kosten van de vervangende woonruimte of het verblijf in het (zorg)hotel doorgaans hoger zullen zijn.

Inrichtingsvergoeding

Het kan voorkomen dat stoffering, wand- of vloerbekleding niet meer passen na de ingreep in de woning. Zo is het mogelijk, dat de raamstoffering niet meer teruggehangen kan worden, nadat er nieuwe kozijnen in de woning zijn geplaatst. Ook kan het voorkomen dat er een asbestvloer in de woning verwijderd moet worden. De huurder heeft in veel gevallen dan niets meer aan de vloerbedekking. Dit zijn enkele voorbeelden van gevolgen van ingrepen, die wij vergoeden in de vorm van een inrichtingsvergoeding.

Voorwaarden verstrekken inrichtingsvergoeding

- Woonplus beoordeelt of een inrichtingsvergoeding verstrekt moet worden.
- Voor raamstoffering geldt, dat wanneer de stoffering binnen de kozijnen hangt, deze niet meer gebruikt kan worden na vervanging van de kozijnen. Is de stoffering geplaatst buiten de kozijnen aan de muren, dan is de kans groot dat de stoffering nog passend is na de renovatie.
- De inrichtingsvergoeding wordt uitbetaald als de werkzaamheden zijn afgerond.

Boeteclausule

Als Woonplus zich niet houdt aan de termijn van de uit te voeren werkzaamheden, zoals die staat vermeld in het "Plan onderhoud- en/of renovatiewerkzaamheden in bewoonde staat", dan komt de huurder per werkdag dat de werktermijn wordt overschreden, in aanmerking voor een extra vergoeding.

Per overschreden werkdag betaalt Woonplus een bedrag uit van € 50,- netto per dag, met een maximum van € 600,-.

Ingreep		Inrichtingsvergoeding
Vervanging kozijnen	per m ² raamoppervlak*	€ 45
Vervanging vloer	m ² vloeroppervlak	€ 45
Behang	per rol**	€ 20
Verhangen hordeur	per deur	€ 90

Er wordt bij de berekening van het aantal m² uitgegaan van het nieuwe raamoppervlak.

* De meting is vanaf buitenzijde kozijn.

** Met 1 rol behang kan 5½ m² muur bedekt worden.