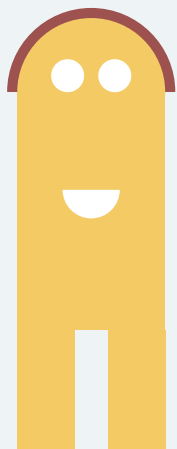


Regeling Renovatie in bewoonde staat Woonbedrijf

1 juli 2025



Inhoud




Google
translate

Huurders van Woonbedrijf

Deze Regeling Renovatie in bewoonde staat is tot stand gekomen in samenwerking met Stichting Huurders van Woonbedrijf (HVW). Jaarlijks kijken we samen of de regeling nog actueel is en of we de regeling moeten herzien.

1. Inleiding

Om uw woning in goede staat te houden en te verbeteren/verduurzamen, voeren wij ingrijpende werkzaamheden uit. Zoals het isoleren van dak en gevel, plaatsen van isolatieglas en verbeteren van de ventilatie. In de meeste gevallen blijft u tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in uw woning wonen. Dit noemen wij renovatie in bewoonde staat, en dat kan veel impact voor u hebben. Wij begeleiden u hierbij graag goed en ontzorgen u waar het kan. Ook maken wij graag goede afspraken met u. In deze regeling staat wat u kunt verwachten bij renovatie in bewoonde staat. En welke vergoedingen en hulp Woonbedrijf u biedt.

De regeling geldt vanaf 1 juli 2025 tot en met 31 december 2028. De maatregelen die in deze regeling staan, passen we in al onze projecten toe. In uitzonderlijke gevallen kan Woonbedrijf besluiten tot toepassing van maatwerk of afwijken van deze regeling.

2. De regeling



Voor wie geldt de regeling?

De regeling geldt als Woonbedrijf uw woning renoveert in bewoonde staat en als u:

- een huurovereenkomst heeft voor zelfstandige woonruimte voor onbepaalde tijd of
- een huurovereenkomst heeft voor onzelfstandige woonruimte voor onbepaalde tijd (campuscontract) en
- op het adres ingeschreven staat bij de gemeente en
- hier woont.

Wanneer gaat de regeling in?

De regeling geldt voor u vanaf het moment dat de werkzaamheden aan de eerste woning van het project beginnen en eindigt na oplevering van de laatste woning in het project.

Renovatie / Onderhoud

Deze regeling geldt alleen voor renovatiewerkzaamheden. We spreken van een renovatie als de werkzaamheden en veranderingen in de woning leiden tot een toename van het woongenot. In alle andere gevallen is sprake van (groot) onderhoud. Daarbij gaat het om dringende werkzaamheden of vervangingen waarbij het woongenot gelijk blijft.

3. Wanneer renovatie in bewoonde staat?



In de voorbereiding van een renovatieproject bepalen we of we de werkzaamheden in bewoonde staat kunnen uitvoeren. Daarbij kijken we vooral naar de mate van overlast voor bewoners.

We renoveren in bewoonde staat als:

- De binnenwerkzaamheden tussen de 20 en maximaal 30 werkdagen* duren. Deze dagen hoeven niet aansluitend te zijn. Hoeveel dagen de renovatie exact duurt, bepalen we voorafgaand aan een project.
- Aan het einde van de werkdag horen de volgende basisvoorzieningen (vast of via een tijdelijke voorziening) te werken:
 - Elektriciteit
 - Stromend water
 - Werkend toilet en douche
 - Kookgelegenheid
 - De woning is wind- en waterdicht

Wat als we renoveren in bewoonde staat?

In de meeste gevallen blijft u tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in uw woning. Is dit voor u niet wenselijk vanwege persoonlijke omstandigheden? Dan zoeken wij samen met u naar een passende oplossing. Het is ook belangrijk dat we veilig en goed in uw woning kunnen werken.

Hiervoor vragen wij uw begrip en medewerking. U bent zelf verantwoordelijk voor het verplaatsen en afdekken van uw spullen op de plaats waar wij werkzaamheden uitvoeren. Lukt u dit niet? Dan denken wij graag met u mee.

* Een werkdag is een dag waarbij de aannemer in uw woning moet zijn voor de werkzaamheden die gaan gebeuren. Dit geldt niet als er sprake is van overmacht.

4. De afspraken



Tijdelijke voorzieningen / hulpmaatregelen

Het kan zijn dat u tijdelijk geen gebruik kunt maken van bepaalde voorzieningen in uw woning. Daarom bieden we u in die gevallen een aantal tijdelijke voorzieningen of hulpmaatregelen aan.

Renovatie van	Voorziening / Hulpmaatregel
Toilet	Toiletvoorziening: bijvoorbeeld een mobiel chemisch toilet
Badkamer	Douchevoorziening: bijvoorbeeld een douchewoning in de buurt
Keuken	Kookplaat of noodkeukentje
Gevel	Demonteren zonweringen en rolluiken
Algemeen	Opruimdagen, afdekmiddelen

We passen in uitzonderlijke gevallen maatwerk toe.

Rustwoning

Bij renovatieprojecten zetten wij een rustwoning in. In deze woning kunt u overdag tijdelijk verblijven en even ontsnappen aan de overlast in uw eigen woning. Of u kunt gebruikmaken van voorzieningen die u in uw eigen woning tijdelijk niet kunt gebruiken. De rustwoning is gestoffeerd, gemeubileerd en heeft een (draadloze) internet- en televisieaansluiting.

U kunt hier gebruikmaken van douche, toilet, keuken en woonkamer. Van deze rustwoning kunnen meerdere bewoners tegelijk gebruikmaken.

Logeerwoning

Voor sommige bewoners is het niet mogelijk om in de woning te blijven wonen tijdens de werkzaamheden. Geldt dit ook voor u? Bespreek dit dan met de bewonersbegeleider. Deze kijkt of u tijdelijk kunt verblijven in een logeerwoning. Maakt u gebruik van een logeerwoning, dan ontvangt u alleen de vaste vergoeding voor de verplichte werkzaamheden. U komt dan niet in aanmerking voor een vergoeding voor badkamer, keuken en toilet.

Voor de logeerwoning geldt het volgende:

- Woonbedrijf zorgt voor een ingerichte logeerwoning: u kunt hier zo met een koffer met persoonlijke spullen (kleren, toiletspullen, linnengoed) naar toe. Uw inboedel blijft in de te renoveren woning.
- De woning heeft een (draadloze) internet- en televisieaansluiting.
- De logeerwoning ligt zo veel als mogelijk in uw eigen buurt.
- Voor het gebruik van de logeerwoning sluiten wij een gebruiksovereenkomst met u af. Daarin beschrijven wij bijvoorbeeld hoe u de woning moet achterlaten na gebruik.
- U hoeft geen huur voor de logeerwoning te betalen. U blijft wel de huurprijs van uw eigen woning betalen.
- Het verblijf in de logeerwoning is beperkt tot de periode waarin we de werkzaamheden in uw eigen woning uitvoeren.
- U laat de logeerwoning achter zoals met u is afgesproken in de gebruiksovereenkomst.

Vergoedingen overlast

Vaste vergoeding

Een renovatie in bewoonde staat brengt overlast met zich mee. Wij proberen dit met een strakke planning met onze aannemers zoveel mogelijk te beperken. U krijgt een vergoeding voor de overlast. Deze vergoeding is eenmalig en voor iedereen gelijk. Afhankelijk van de werkzaamheden die bij u worden uitgevoerd, bouwt de vergoeding op. De vergoeding hebben we onderverdeeld in een deel voor de verplichte werkzaamheden en een deel voor de overige (keuze)werkzaamheden. Soms kan het ook zo zijn dat een badkamer, keuken of toilet een verplichte keuze is. In dat geval ontvangt u alsnog de bijbehorende vergoeding.

Renovatie- werkzaam- heden	Vergoeding voor zelfstandige woonruimte		Vergoeding voor onzelfstandige woonruimte	
	Percentage van te ontvangen vergoeding	Bedrag prijsspeil 1 januari 2025	Percentage van te ontvangen vergoeding	Bedrag prijsspeil 1 januari 2025
Verplichte renovatie- werkzaamheden	50% van € 424,00	€ 212,00	50% van € 196,00	€ 98,00
Overige (keuze) werkzaamheden:				
Badkamer	25% van € 424,00	€ 106,00	25% van € 196,00	€ 49,00
Keuken	15% van € 424,00	€ 63,60	15% van € 196,00	€ 29,40
Toilet	10% van € 424,00	€ 42,40	10% van € 196,00	€ 19,60
Opgeteld (bij alle werkzaamheden)	100%	€ 424,00	100%	€ 196,00

De bedragen kunnen we ieder jaar op 1 januari herzien en op basis hiervan passen we de vergoeding aan. De vaste vergoeding stellen we vast tijdens de voorbereiding van een renovatieproject. De berekende vergoeding geldt tot en met de oplevering van de laatste woning van de laatste fase van het betreffende renovatieproject. Dus tijdens een project (ook al gaat dit over meerdere jaren) verandert de hoogte van de vergoeding niet.

Diensten, tegemoetkomingen en vergoeding

Klusmunten

Tijdens de renovatie bieden we klusmunten aan ter waarde van 4 uur werk. Deze kunt u in overleg inzetten voor arbeid/hulp in uw woning, bijvoorbeeld voor het terugplaatsen van zonwering/rolluiken. Het is aan de aannemer om te bepalen welke werkzaamheden kunnen worden verricht in 4 uur werk en wanneer die werkzaamheden worden uitgevoerd. De klusmunten zijn gedurende de uitvoering van het project uitwisselbaar tussen bewoners in hetzelfde project.

Binnenschilderwerk

We zorgen ervoor dat we vernieuwde onderdelen (zoals glaslaten, kozijnen) in de grondverf zetten en daarna in een basiskleur schilderen. Als u een andere kleur wenst, dan laten we het werk gegrond achter en zijn de kosten voor het overige binnenschilderwerk voor u zelf.

Afwerking/bekleding van vloer, wand en raam

U krijgt een tegemoetkoming als de kozijnindeling of draairichting wijzigt en er gevolgen zijn voor de huidige vloer-, wand- of raambekleding door verplichte werkzaamheden in het project. Welke onderdelen verplicht zijn en of er gevolgen zijn, bepaalt Woonbedrijf vooraf. Zo ook de hoogte van het bedrag.

Elektrisch koken

Bij verplichte overgang naar koken op elektra ontvangt u, bij een zelfstandige woonruimte met een overeenkomst voor onbepaalde tijd, een tegemoetkoming voor een kookplaat en pannenset:

- € 400,00 (4 pits kookplaat)
- € 200,00 (pannenset)

Voor onzelfstandige woonruimte bepalen we dit per project.

Gas/elektra/water

U krijgt een standaard tegemoetkoming van €10,00 voor het eventuele verbruik van gas, elektra en water tijdens de werkzaamheden. Als het verbruik tijdens de werkzaamheden hoger uitvalt, dan kijken we of de tegemoetkoming nog redelijk is.

Vergoeding bij uitloop werkzaamheden

Voordat we beginnen met de renovatie krijgt u informatie over de startdatum en de opleverdatum (einddatum) van de geplande werkzaamheden. Wordt het aantal geplande dagen van de binnenwerkzaamheden overschreden, dan ontvangt u per extra werkdag een dagvergoeding van €30,00 met een maximum van €400,00. De dagvergoeding kunnen we ieder jaar op 1 januari herzien en op basis hiervan passen we de vergoeding aan.

U krijgt geen vergoeding als:

- De afgesproken periode door overmacht wordt overschreden. Met overmacht bedoelen we een situatie waarvoor de aannemer niet verantwoordelijk is, bijvoorbeeld onverwachte asbestsanering, maar ook als u ons geen toegang geeft tot de woning. De aannemer benoemt een mogelijk overmachtsmoment, Woonbedrijf toetst dit.
- Wij minimaal 2 weken voor aanvang van de werkzaamheden de dagplanning aanpassen en u daarover informeren.

Aanpassingen aan uw woning

Sommige aanpassingen aan uw woning kunnen de werkzaamheden belemmeren. U bent zelf verantwoordelijk voor het verwijderen daarvan. Zonweringen en rolluiken verwijderen wij wel als u dit zelf niet wilt of kunt doen. Het opnieuw terugplaatsen regelt u zelf, eventueel via klusmunten, als de woningaanpassing voldoet aan de regels van Woonbedrijf.

Zie www.woonbedrijf.com/woning-aanpassen.

Over het verwijderen en terugplaatsen van woningaanpassingen maken we afspraken tijdens de woningopname.

Schades

We streven er natuurlijk naar om renovatie zonder schades uit te voeren. Maar waar gewerkt wordt, kan er wel eens iets misgaan. We vinden het belangrijk om vooraf afspraken te maken over hoe om te gaan met schades. Algemene uitgangspunten staan in het informatieboekje over de renovatie van uw woning. Concrete afspraken maken we tijdens het huisbezoek en leggen we vast. We maken een verschil tussen schades aan uw woning, schades aan zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) en schades aan uw eigendommen.

5. Participatie en informatie



Wij begrijpen dat een renovatie ingrijpend voor u kan zijn. En tijdelijk grote invloed op u en uw leven kan hebben. Daarom betrekken wij u altijd vroeg en informeren u uitgebreid.

Aankondiging werkzaamheden

Is Woonbedrijf van plan om uw woning te renoveren, dan informeren wij u hierover schriftelijk. Dit doen wij minimaal zes maanden voor het begin van de werkzaamheden.

Bewonersonderzoek

Als Woonbedrijf van plan is om uw woning te renoveren, halen we informatie op bij bewoners, over wat zij van hun woning en woonomgeving vinden. Dat doen wij voordat de plannen voor de renovatie volledig zijn uitgewerkt. Wij vragen u naar uw woonplezier, de staat van uw woning, uw woonwensen. En of u mee wilt denken in het project. Ook brengen we bijzondere situaties in beeld waar we tijdens de renovatie rekening mee moeten houden.

Vertegenwoordiging bewoners

Bij renovatie wil Woonbedrijf de bewoners zo vroeg mogelijk betrekken om ze te informeren, maar ook om te luisteren naar bewoners. De bewoners kennen als gebruikers de woningen het beste en kunnen dus ook als beste de gebreken van de woningen aangeven. Daarom stimuleren we in de voorbereiding van een renovatie proactief bewoners hun stem te laten horen. We geven aan dat dit kan via een representatieve klankbordgroep of bewonerscommissie en leggen uit wat de mogelijkheden hierbij zijn. Een bewonersvertegenwoordiging, in welke vorm dan ook, betrekken we bij de voorbereiding en uitvoering van de renovatie en geeft gevraagd en ongevraagd advies.

Kennismaking met bewoners

We vinden het belangrijk om in gesprek te gaan met bewoners in de buurt. Hiervoor organiseren wij verschillende kennismakingsmomenten.

Informatieboekje

Als het plan definitief is, krijgt u een informatieboekje. Hierin staan de werkzaamheden die wij aan uw woning gaan uitvoeren. Ook leest u hierin wat dit voor u betekent, wanneer de werkzaamheden worden uitgevoerd, wat wij van u vragen en wat u van ons kunt verwachten.

Bezoeken modelwoning

We richten een modelwoning in waar u kunt zien welke werkzaamheden we uitvoeren en hoe het eindresultaat eruit komt te zien.

Huisbezoek

Na ontvangst van het informatieboekje en het bezoeken van de modelwoning komen wij graag bij u op bezoek. Wij lichten de werkzaamheden die wij gaan uitvoeren aan uw woning uitgebreid toe. Ook bekijken we de technische staat van uw woning en maken we foto's. Tijdens dit bezoek bespreken wij uw vragen en zorgen.

Afspraken

De afspraken die wij tijdens het huisbezoek met elkaar maken, leggen wij schriftelijk vast. Denk hierbij aan wat u moet doen om de woning klaar te maken voor de renovatie. Of de hulp die u hierbij vraagt

Tekenen akkoordverklaring

Bij renovatie van uw woning vragen wij u altijd om akkoord te gaan met de werkzaamheden zoals wij ze gaan uitvoeren. Gaat 70% van de bewoners akkoord met de werkzaamheden? Dan voeren we de renovatie uit in alle woningen van het complex. Als u niet heeft ingestemd, moet u toch meewerken. U kunt binnen 8 weken een dagvaardingsprocedure starten bij de kantonrechter. U onderbouwt dan waarom het voorstel volgens u niet redelijk is. Doet u dit niet binnen 8 weken, dan kunt u geen bezwaar meer maken en moet u meewerken aan de renovatie. Gaat minder dan 70% akkoord? Dan onderzoeken we wat de redenen hiervoor zijn en kijken we of we onze plannen kunnen aanpassen. Als dit gewenst is, controleert de notaris de akkoordverklaringen en stelt het percentage vast.

Inloopuur

Tijdens de voorbereiding en uitvoering van de renovatie organiseren we met regelmaat een inloopuur. Een moment waarop wij aanwezig zijn in de buurt of het appartementengebouw. U kunt dan bij ons terecht met vragen.

Nieuwsbrief

U krijgt nieuwsbrieven, waarin we u regelmatig op de hoogte houden hoe het gaat met de voorbereiding en de uitvoering van de renovatie.

Start werkzaamheden

Minimaal 2 weken voordat wij bij u starten met de werkzaamheden, krijgt u een brief met de startdatum. En u krijgt een dagplanning. Zo weet u precies wanneer de werkzaamheden aan uw woning plaatsvinden. En wanneer wij hiervoor bij u in de woning moeten zijn.

Overlast

Bij de uitvoering van werkzaamheden aan uw woning is overlast helaas niet te voorkomen. Hiervoor vragen wij uw begrip. U kunt overlast ervaren van trillingen, geluid en stof. Er lopen mensen in en rondom uw woning. De aannemer plaatst steigers. En er is extra (bouw)verkeer en parkeerdruk in de straat. Wij doen ons best deze overlast zoveel mogelijk te beperken en u daar tijdig over te informeren.

Oplevering

Zijn de werkzaamheden klaar? Dan komen we bij u langs. Samen kijken we of alles goed en netjes is afgerond. Zijn er nog opleverpunten? Dan maken we hierover meteen afspraken met u. Daarnaast krijgt u uitleg over de nieuwe onderdelen in/van uw woning.

Onderzoek bewonerstevredenheid

Woonbedrijf vindt het belangrijk dat bewoners tevreden zijn over de renovatie. De aannemer voert uiteindelijk de werkzaamheden uit, maar Woonbedrijf is betrokken en volgt de stand van zaken. Woonbedrijf vindt het belangrijk dat u klachten direct kunt aangeven en dat deze ook worden gehoord en waar nodig opgevolgd. Woonbedrijf laat gedurende de werkzaamheden onderzoek doen door een onafhankelijk onderzoeksbureau. U krijgt dan vragen over het verloop van de werkzaamheden. De resultaten van het onderzoek gebruiken we om meteen te kunnen handelen en om het vervolg van de uitvoering te verbeteren.

Rol van Woonbedrijf

In veel van onze projecten heeft de aannemer een grote rol. Zo is hij vaak uw eerste aanspreekpunt. Maar Woonbedrijf als uw verhuurder heeft natuurlijk ook een grote rol tijdens de renovatie. Voor en tijdens de renovatie zijn de bewonersbegeleider en projectleider van Woonbedrijf duidelijk aanwezig en betrokken. Woonbedrijf probeert bij zoveel mogelijk huisbezoeken en opleveringen aanwezig te zijn.

6. Neem gerust contact op met ons



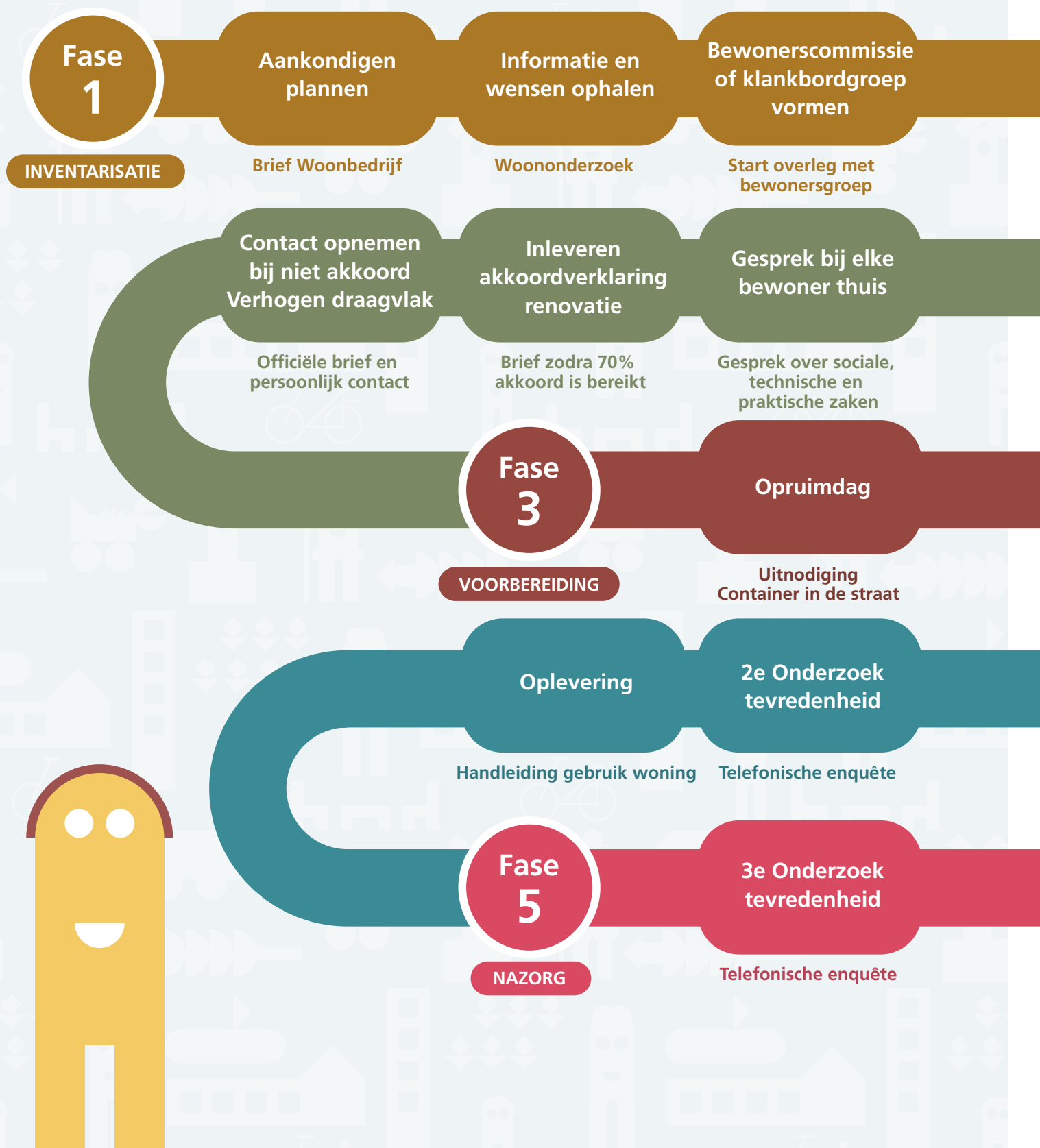
Woonbedrijf zorgt voor fijn wonen in een betaalbare woning. Hier hoort ook renovatie van uw woning bij. Daar komt veel bij kijken. Wij staan voor u klaar om al uw vragen te beantwoorden en u zo goed mogelijk te begeleiden. U kunt ons bellen op 040 243 43 43. Of stel uw vraag via www.woonbedrijf.com/contactformulier

Bent u niet tevreden over onze dienstverlening of over onze medewerkers? Laat het ons zo snel mogelijk weten! Alleen als wij op de hoogte zijn van uw klacht, kunnen we samen naar een oplossing zoeken. U meldt de klacht altijd bij de projectleider of bewonersbegeleider van Woonbedrijf. Ons doel is om er samen met u uit te komen. Bent u uiteindelijk niet tevreden over ons handelen? Dan staan wij altijd open voor een gesprek of kunt u gebruikmaken van de bestaande klachtenprocedure bij Woonbedrijf. Kijk hiervoor op onze website www.woonbedrijf.com/klacht-melden



7. Bewonersreis renovatie

Dit kunt u verwachten als uw woning wordt gerenoveerd. De volgorde en vorm kunnen per project iets anders zijn.



Resultaten
woononderzoek
delen

(Nieuws)brief of bijeenkomst

Kennismaken met
bewoners uit de
buurt

Fysieke ontmoeting

Advies vragen aan
vertegenwoordiging
huurders
(HVW of BC)

Fase
2

DRAAGVLAK

Keuzes maken

Keuzeformulier

Bezoeken
modelwoning

Modelwoning
(waar renovatie is uitgevoerd)

Renovatieplan
bekend

Informatieboekje met akkoordverklaring
Start spreekuur
Start nieuwsbrieven

Startgesprek
bij elke bewoner
thuis

(Dag)planning

1e Onderzoek
tevredenheid

Telefonische enquête

Start renovatie

Rustwoning beschikbaar
Logeerwoning beschikbaar

Fase
4

UITVOERING

Afsluiting project

Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl
Postbus 280
5600 AG Eindhoven
040 243 43 43
www.woonbedrijf.com
Adres Woonwinkel: Wal 2, Eindhoven