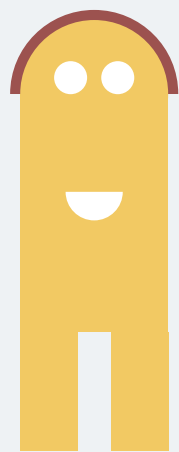


Regeling Renovatie in bewoonde staat Woonbedrijf

1 juli 2023





1. Inleiding

Om uw woning in goede staat te houden en te verbeteren/verduurzamen, voeren wij mogelijk ingrijpende werkzaamheden uit aan uw woning. We spreken dan van een renovatie. Dit doen wij vaak 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.

Deze regeling geldt vanaf 1 juli 2023 tot en met 31 december 2028. We evalueren deze regeling jaarlijks samen met Stichting Huurders van Woonbedrijf (HVW) op actualiteit en waar nodig herzien we de regeling.

2. De regeling



Voor wie geldt de regeling?

Gaan wij uw woning renoveren in bewoonde staat? Dan geldt deze regeling. Dit geldt voor:

- bewoners van Woonbedrijf die een huurovereenkomst hebben voor onbepaalde tijd en op het adres ingeschreven staan bij de gemeente en hier wonen.

Voor wie geldt de regeling niet?

De regeling geldt niet voor:

- onderhuurders of andere inwonende personen die niet op de huurovereenkomst staan;
- bewoners die hun huurovereenkomst voor de startdatum van de renovatie van hun woning hebben opgezegd;
- bewoners met een gebruiksovereenkomst;
- bewoners tegen wie een ontruimingsprocedure bij de rechter loopt.
- bewoners met een huurovereenkomst:
 - voor onzelfstandige woonruimte
 - op grond van de Leegstandwet
 - voor bepaalde tijd

Per project kan Woonbedrijf bepalen om op een van bovenstaande bewoners de regeling wel van toepassing te verklaren.

Wanneer gaat de regeling in?

De regeling geldt 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. Voor de lopende projecten op de ingangsdatum van de regeling (1 juli 2023) geldt een overgangsregeling.

3. Renovatie / Onderhoud



Wanneer is iets een renovatie?

Als uw woning erg verouderd is, kan het zijn dat we uw woning gaan renoveren. Om te bepalen wanneer er sprake is van een renovatie, gebruiken wij de definitie zoals die bepaald is door de Hoge Raad ². Er is daarbij sprake van een toename van uw woongenot.

Wanneer is iets onderhoud?

Bij onderhoudswerkzaamheden gaat het om het onderhouden, repareren en/of vervangen van (onderdelen van) de woning. Zoals reparaties, schilderwerk aan uw gevel en vervangen van voegen. Onderhoud kan bestaan uit dringende werkzaamheden of vervangingen. Uw woongenot blijft gelijk.

² De definitie van Renovatie is in 2016 landelijk definitief geworden door een uitspraak van de Hoge Raad: 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. Bij een renovatie moet dan ook sprake zijn van meer dan alleen onderhoud of vervanging.

4. Wanneer renovatie in bewoonde of onbewoonde staat?



In de voorbereiding van een renovatieproject bepalen we of we de werkzaamheden in bewoonde staat kunnen uitvoeren. Woonbedrijf en Huurders van Woonbedrijf streven hiernaar omdat (tijdelijk) verhuizen overlast veroorzaakt voor bewoners. Er zijn verschillende redenen om wel of niet in bewoonde staat te renoveren. We gebruiken hiervoor onder andere de volgende richtlijnen.

We renoveren in bewoonde staat als:

- De binnenwerkzaamheden maximaal 20 werkbare werkdagen* duren. Deze dagen hoeven niet aansluitend te zijn.
- 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

Als we verwachten dat we aan een van deze eisen niet kunnen voldoen, of als om andere redenen te veel overlast voor u ontstaat, dan kiezen we om de werkzaamheden in onbewoonde staat uit te voeren. Wat dit in beide gevallen voor u betekent, leggen we hierna uit.

Wat als we renoveren in bewoonde staat?

In de meeste gevallen blijft u tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in uw woning wonen. 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 werkbare werkdag is een dag waarbij u thuis moet zijn voor de werkzaamheden die gaan gebeuren. Dit geldt niet als er sprake is van overmacht.

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: de toiletpot zetten we aan het einde van de werkdag terug. Is dit niet mogelijk, dan plaatsen we een noodtoilet.
Badkamer	Douchevoorziening: bijvoorbeeld een douchewoning in de buurt of een mobiele douchecabine
Keuken	Kookplaat of noodkeukentje
Algemeen	Opschoondagen Afdekmiddelen Demonteren zonweringen en rolluiken

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 de eigen woning. Of u kunt gebruikmaken van voorzieningen die u in de 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. **U krijgt dan niet de vaste vergoeding zoals hierna beschreven omdat de logeerwoning is ingericht.**

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

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 kunt tot maximaal 20 werkbare dagen maar beperkt gebruik maken van uw woning. Daarom komen wij u bij renovatie in bewoonde staat tegemoet met een vaste vergoeding.

Afhankelijk van de werkzaamheden die bij u worden uitgevoerd, bouwt de vergoeding op. Dit 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. Deze vergoeding is eenmalig en voor iedereen gelijk.

Renovatie-werkzaamheden	Percentage van te ontvangen vergoeding	Bedrag prijspeil 17 april 2023
Verplichte renovatie-werkzaamheden	50% van € 410,00	€ 205,00
Overige (keuze) werkzaamheden:		
Badkamer	25% van € 410,00	€ 102,50
Keuken	15% van € 410,00	€ 61,50
Toilet	10% van € 410,00	€ 41,00
Opgeteld (bij alle werkzaamheden)	100%	€ 410,00

De bedragen herzien we ieder jaar op 1 januari 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 en overige vergoedingen

Klusuren

Als er sprake is van binnenwerkzaamheden tijdens de renovatie, bieden we 4 klusuren aan voor het uitvoeren van werkzaamheden die u aangeeft. U kunt deze klusuren alleen inzetten in de ruimtes waarin gewerkt wordt. Als er alleen sprake is van buitenwerkzaamheden, dan bepalen we per project of we klusuren geven.

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.

Vergoeding bij uitloop werkzaamheden

Voordat we beginnen met de renovatie krijgt u informatie over de startdatum en de opleverdatum (einddatum) van de geplande werkzaamheden. Maximaal mogen de binnenwerkzaamheden 20 werkbare werkdagen duren. Deze dagen zijn niet altijd aansluitend. Als de periode van werkbare dagen langer duurt dan het afgesproken aantal werkbare dagen, dan ontvangt u per extra dag een dagvergoeding van €30,- met een maximum van €400,-.

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.

De werkbare werkdagen registreren we en tellen we op tijdens de oplevering van de woning. Wanneer er sprake is van een overschrijding, krijgt u de vergoeding uitbetaald.

Wat als we renoveren in onbewoonde staat?

We renoveren op projectbasis. Is er een project waarvan vooraf duidelijk is dat renovatie niet in bewoonde staat kan? Dan geldt het sociaal plan uit 2015 over renoveren in onbewoonde staat.

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. 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.

Schades aan uw woning

Onverwachte schades aan uw woning die ontstaan tijdens de werkzaamheden herstellen we tot het niveau zoals dat voor de werkzaamheden was. Soms kunnen we voorafgaand aan het project inschatten dat er schades kunnen ontstaan door de werkzaamheden. Dan leggen we vast hoe we deze schades gaan herstellen. Denk aan wandafwerking bij de vervanging van uw kozijn.

Schades aan zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Zonweringen en rolluiken die de werkzaamheden belemmeren, verwijderen wij als u dit zelf niet wilt of kunt doen. Wij plaatsen deze niet terug. Overige woningaanpassingen die u zelf heeft aangebracht hoort u zelf te verwijderen. Doet u dit niet, dan betaalt u zelf de kosten van verwijdering. Over ZAV's die redelijkerwijs niet te verwijderen zijn, maken we afspraken op maat tijdens de woningopname.

Schades aan uw eigendommen

Eigendommen die de werkzaamheden belemmeren hoort u zelf te verwijderen voordat we beginnen met de renovatie. Ook adviseren wij u waardevolle eigendommen in de woning veilig op te bergen. Ontstaat er toch schade aan uw eigendommen, dan ligt dit ter behandeling bij de verzekering van de veroorzaker (vaak de aannemer of onderaannemer).

5. Informatie over de renovatie



Welke informatie krijgt u?

U ontvangt van Woonbedrijf uitgebreide informatie over wat er precies gaat gebeuren met uw woning. U krijgt altijd schriftelijke informatie en er vindt een huisbezoek plaats.

U krijgt in ieder geval informatie over:

- wat de renovatie voor u betekent;
- welke werkzaamheden we gaan uitvoeren;
- welke planning er is gemaakt;
- wat dit betekent voor de hoogte van uw huurprijs;
- wat u kunt doen als u schade heeft;
- welke hulp u krijgt;
- wat u zelf kunt doen;
- wat wij van u verwachten.

Wij begrijpen dat een renovatie ingrijpend voor u kan zijn. En tijdelijk grote invloed op u en uw leven kan hebben. Daarom informeren wij u hierover altijd uitgebreid. Hoe? Dat verschilt per project. Per project werken wij een plan uit. Hierin staat welke werkzaamheden we precies gaan uitvoeren. En hoe wij u hierover informeren.

Bewonersonderzoek

Als er een intentie is om te gaan renoveren, dus voordat de plannen volledig zijn uitgewerkt, halen we informatie op bij bewoners over wat ze van hun woning en woonomgeving vinden. 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.

Aankondiging werkzaamheden

Hebben wij een definitief besluit genomen over een renovatie van uw woning? Dan informeren wij u hierover schriftelijk. Dit doen wij minimaal zes maanden voor het begin van de werkzaamheden. In deze brief lichten wij de plannen op hoofdlijnen toe. Wij leggen u uit wat u van ons kunt verwachten. En wij geven aan bij wie u terecht kunt met uw vragen over de werkzaamheden.

Informatiebijeenkomst

We organiseren vooraf een bijeenkomst voor u en andere bewoners om u te informeren over het plan en wat dat voor u betekent.

Informatieboekje

Na de eerste aankondiging 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.

Bezichtiging modelwoning

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

Huisbezoek

Nadat u tijd heeft gehad om het informatieboekje goed door te lezen, 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 beantwoorden wij natuurlijk ook de vragen die u heeft. En wij maken afspraken met elkaar.

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.

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.

Inloopuur

Tijdens de 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.

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.

Overlast

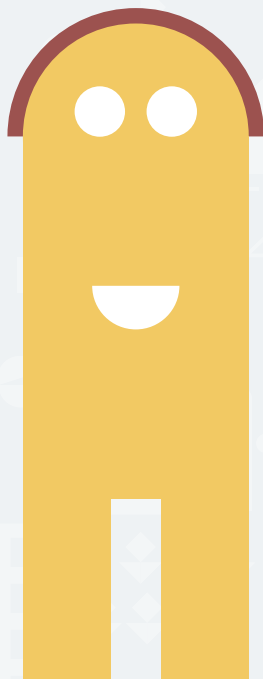
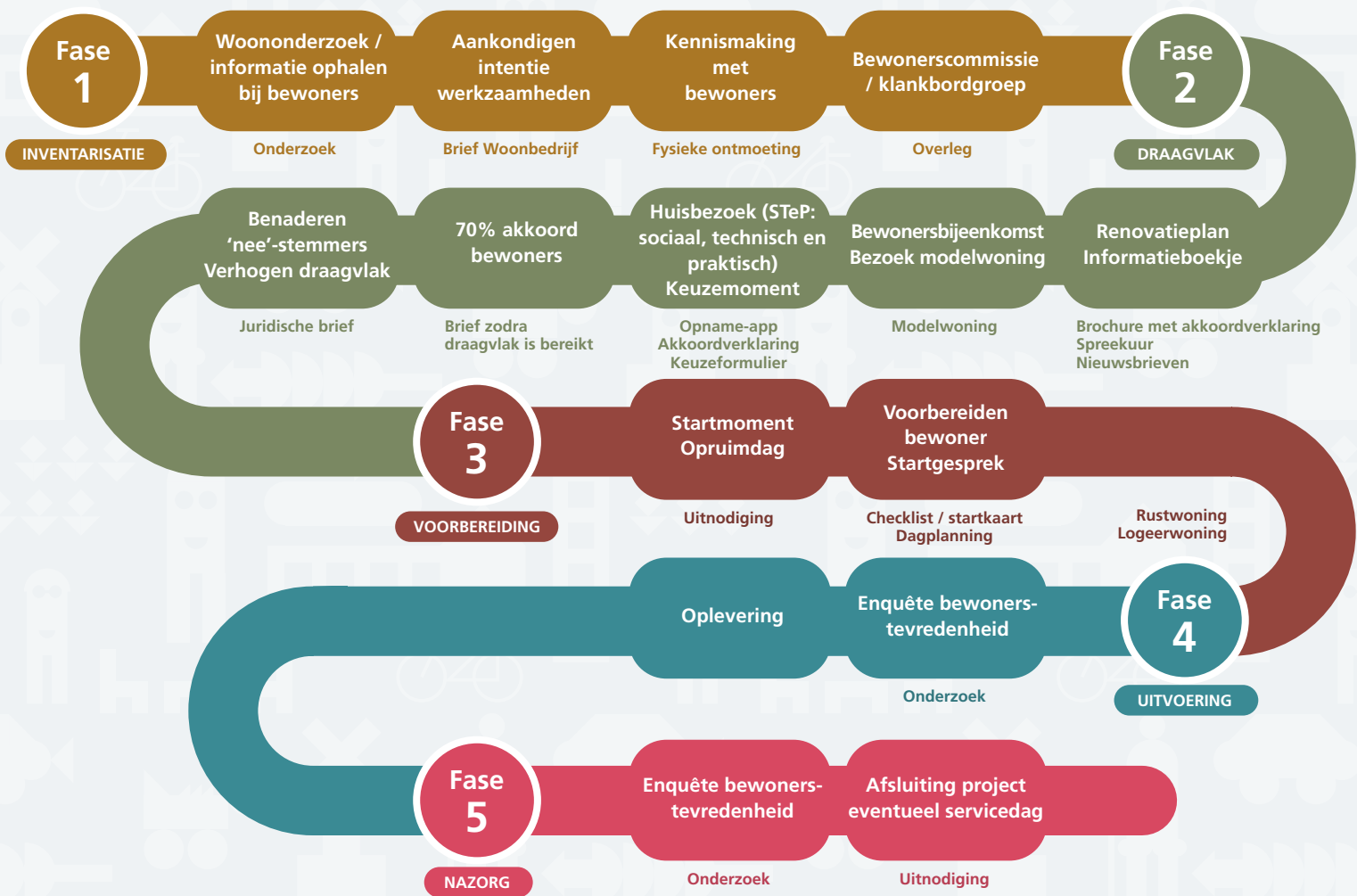
Bij de uitvoering van werkzaamheden aan uw woning is overlast helaas niet te voorkomen. Hiervoor vragen wij uw begrip. U kunt overlast ervaren van trillingen, geluid en stof. Er lopen mensen in en rondom uw woning. De aannemer plaatst steigers. En er is extra (bouw)verkeer en parkeerdruk in de straat.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

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. Deze houdt in elk geval in:

- De inzet van een bewonersbegeleider van Woonbedrijf bij iedere renovatie.
- We nemen als Woonbedrijf voorafgaand aan de werkzaamheden contact op om te controleren of alles duidelijk is. En wanneer er behoefte is, nemen we passende maatregelen (bijvoorbeeld een extra huisbezoek of extra nieuwsbrief).
- We nemen na oplevering met iedereen contact op om te vragen hoe de renovatie is verlopen.

Bewonersreis



6. Participatie



Tekenen akkoordverklaring

Gaan wij uw woning renoveren? Dan vragen wij u 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, houden we ons aan de 8 weken termijn waarin we u nog eens op de hoogte brengen van het doorgaan van het plan en uw rechten. Gaat minder dan 70% akkoord? Dan onderzoeken we wat de redenen hiervoor zijn en kijken we of we onze plannen kunnen aanpassen. Een notaris controleert de akkoordverklaringen en stelt het percentage vast.

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 hoe dit kan via bijvoorbeeld een representatieve klankbordgroep of bewonerscommissie en leggen uit wat de mogelijkheden hierbij zijn. Een bewonersvertegenwoordiging, in welke vorm dan ook, betrekken we intensief bij de voorbereiding en uitvoering van de renovatie en geeft gevraagd en ongevraagd advies.

Onderzoek bewonerstevredenheid

Woonbedrijf vindt het erg 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.

7. Tot slot



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

Neem gerust contact met ons op bij vragen

Woonbedrijf zorgt voor fijn en ongestoord 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

8. Woordenlijst



Regeling Renovatie in bewoonde staat

Document opgesteld door Woonbedrijf en Stichting Huurders van Woonbedrijf. In deze regeling staat wat u kunt verwachten bij renovatie in bewoonde staat. En welke vergoedingen en hulp Woonbedrijf toepast in projecten.

Draagvlak

Het deel van de bewoners dat het eens is met de voorgestelde werkzaamheden, voorgelegd in een redelijk voorstel.

Appartementengebouw

Een gebouw met appartementen of flat met vaak een gemeenschappelijke toegang.

Rustwoning

Een gestoffeerde en gemeubileerde woning waar u overdag tijdelijk kunt verblijven. Als de werkzaamheden in de eigen woning u te veel worden. U kunt daar gebruikmaken van voorzieningen die u in de eigen woning tijdelijk niet kunt gebruiken, zoals douche, toilet, keuken en woonkamer.

Logeerswoning

Een gestoffeerde en gemeubileerde woning waar u tijdelijk kunt verblijven en overnachten. U kunt hier zo met een koffer met persoonlijke spullen (kleden en toiletspullen) naar toe. Het betreft geen verhuizing. Uw inboedel blijft in de huurwoning die wordt gerenoveerd.

Niet werkbare werkdag

Een werkdag is niet werkbaar als er buiten de aansprakelijkheid van de aannemer op die dag tenminste 5 uren niet kan worden gewerkt door het grootste deel van de werknemers of machines. Meestal maken weersomstandigheden een werkdag onwerkbaar (denk aan vorst, harde wind of regen), maar ook onverwachte asbest.

Gestoffeerde woning

Een woning voorzien van vloerbekleding en gordijnen.

Gemeubileerde woning

Een woning met vloerbekleding, gordijnen en meubels. Deze woning is klaar om direct in te trekken.

Vaste vergoeding

Vergoeding die u ontvangt als u voldoet aan de voorwaarden in deze regeling.

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