

Het Sociaal Plan

2023 – 2027

Renovatie en onderhoudswerkzaamheden

Antwoord op deze vragen en meer:

- Welke afspraken zijn er gemaakt?
- Ontvang ik een vergoeding?

Inhoud

Algemeen.....	3
Woordenlijst	4
Het Sociaal Plan	5
Renovatie en (dringende) onderhoudswerkzaamheden.....	6
Hoe informeren wij u	12
Goed om te weten.....	14

Algemeen

Aan elke huurwoning moet zo nu en dan wat gebeuren om uw woning goed te onderhouden.. En elke ingreep in een woning heeft gevolgen voor u als huurder. Wij willen u in deze periode goed begeleiden. De woningcorporaties en Huurdersbelangenorganisaties (HBO's) hebben daarom samen dit Sociaal Plan opgesteld. Dit is een officieel document waarin afspraken staan die te maken hebben met Renovatie en Groot onderhoud. Groot onderhoud noemen we ook wel (dringende) onderhoudswerkzaamheden.

Dit Sociaal Plan is geldig van januari 2023 tot en met december 2027. De woningcorporaties en de HBO's kijken na drie jaar of er aanpassingen nodig zijn. Dit kan ook eerder als hier aanleiding voor is (bijvoorbeeld veranderende wet- en regelgeving).

Woordenlijst

Geriefverbetering:	Een keuze die de huurder heeft voor een toevoeging in de woning die meer woongenot biedt. Voor een geriefverbetering betaalt een huurder extra huur of een eenmalige bijdrage.
Groot onderhoud (dringende) onderhoudswerkzaamheden:	Het uitvoeren van dringende onderhouds- en/of vervangingswerkzaamheden zoals in de wet omschreven staat.
Huurdersorganisatie:	De huurdersbelangenorganisatie van Woningstichting Compaen, Volksbelang, woCom en Woonpartners.
Huurovereenkomst:	Een huurovereenkomst voor woonruimte voor langere tijd (onbepaalde tijd).
Kale huur:	Huurprijs zonder bijkomende kosten zoals servicekosten.
Logeerwoning:	Een volledig gestoffeerde, gemeubileerde en ingerichte woning waar een huurder tijdelijk kan verblijven wanneer door renovatie geen gebruik gemaakt kan worden van de eigen woonruimte.
Ongemakkenvergoeding:	Ongemakkenvergoeding is een vaste vergoeding, afhankelijk van de duur van ingrijpende werkzaamheden.
Renovatie:	Het verbeteren van de woning door een gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door verandering of toevoeging. Dit heet ook wel het verbeteren van het woongenot of geriefverbeteringen. Dit staat ook in de wet beschreven.
Sociaal Plan:	Officieel document opgesteld door Woningstichting Compaen, WoCom, Woonpartners en Volksbelang en hun huurdersorganisaties. In dit document zijn afspraken vastgelegd hoe we te werk gaan bij sloop, renovatie en groot-onderhoud en welke vergoedingen van toepassing zijn.
Wisselwoning:	Een tijdelijke woning die vloerbedekking en gordijnen heeft. Een huurder kan hier tijdelijk naar toe verhuizen met al zijn/haar spullen wanneer hij niet in zijn eigen woning kan blijven wonen bij renovatie.
Woningcorporatie:	Woningstichting Compaen, Volksbelang, woCom, Woonpartners.
Woongebouw:	Een meergezinswoning (appartementengebouw of flat) met vaak een gemeenschappelijke toegang.

Het Sociaal Plan

Renovatie en (dringende) onderhoudswerkzaamheden starten niet zomaar. Daar wordt eerst goed over nagedacht. De woningcorporaties en hun Huurdersbelangenorganisaties (HBO's) hebben daarover afspraken gemaakt. Zo zijn er afspraken gemaakt over mogelijke (tijdelijke) herhuisvesting en vergoedingen. Met dit Sociaal Plan zorgen de corporaties er ook voor dat we op dezelfde manier communiceren.

Voor wie geldt het Sociaal Plan?

Wanneer er een besluit is genomen dat uw woning wordt gerenoveerd of dat er (dringende) onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd, dan geldt het Sociaal Plan. Dit Plan geldt voor alle huurders van Woningstichting Compaen, Volksbelang, woCom en Woonpartners, die een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben. Ook moet u op het adres ingeschreven staan bij de gemeente en hier wonen.

Voor wie geldt het Sociaal Plan niet?

Het Sociaal Plan geldt niet wanneer de corporatie een procedure is gestart om de huurovereenkomst met u te ontbinden vanwege bijvoorbeeld woonfraude, betalingsachterstand of overlast.

Vanaf wanneer geldt het Sociaal Plan?

Het Sociaal Plan geldt vanaf het moment dat u een officieel besluit heeft ontvangen over de renovatie van uw woning, of dat (dringende) werkzaamheden worden uitgevoerd.

Welke informatie krijg ik nog?

Naast dit Sociaal Plan ontvangt u van uw corporatie uitgebreide informatie over wat er precies gaat gebeuren met uw woning. U wordt altijd schriftelijk geïnformeerd en vaak vindt er een huisbezoek of bewonersavond plaats.

U wordt in ieder geval geïnformeerd over:

- wat het besluit voor u betekent;
- welke werkzaamheden uitgevoerd gaan worden;
- welke planning er is gemaakt;
- wat dit betekent voor de hoogte van uw huurprijs;
- welke hulp u krijgt;
- wat u kunt doen als u schade heeft;
- wat u zelf kunt doen.

Renovatie en (dringende) onderhoudswerkzaamheden

Wat betekent het voor u?

Uw corporatie informeert u over de plannen voor uw woning. U ontvangt minimaal 6 maanden voor de werkzaamheden beginnen schriftelijke informatie.

Wat is renovatie?

Bij renovatie is er sprake van het (gedeeltelijk) veranderen of toevoegen van een onderdeel van of in de woning. Er is altijd sprake van een toename van het woongenot. De corporatie mag voor deze verbetering een huurverhoging vragen.

Enkele voorbeelden van renovatiewerkzaamheden in uw woning:

- De complete dakconstructie wordt vervangen (zowel de dakplaten en de dakpannen en de dakconstructie (spant) met extra isolatie.
- Het wijzigen van de indeling van de gevels of kozijnen.
- Het wijzigen van de indeling van de woning.
- Het aanbrengen van een toilet op de verdieping of het verplaatsen van een badkamer.

Wat zijn (dringende) onderhoudswerkzaamheden in uw woning?

Bij (dringende) onderhoudswerkzaamheden gaat het om het onderhouden, repareren of vervangen van (onderdelen van) de woning. Er is hierbij geen sprake van toename van het woongenot.

Enkele voorbeelden van (dringende) onderhoudswerkzaamheden

- Onderhoud/reparatie/vervanging keukenblok, douche en/of toilet.
- Vervangen voegwerk.
- Vervangen voordeur.
- Het uitvoeren van asbestsanering terwijl de woning voor een deel afgesloten moet worden om asbest te verwijderen.

Uitvoering van de werkzaamheden en vergoedingen

Welke renovatie of (dringende) werkzaamheden in een woning moeten worden uitgevoerd verschilt per project. De woningcorporatie kijkt altijd hoe het ongemak hiervan voor u zo veel als mogelijk beperkt kan worden. In de meeste gevallen kunt u tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in uw woning blijven wonen.

Soms zijn de werkzaamheden zo groot dat het niet mogelijk is om in de woning te blijven wonen.

U kunt in de woning blijven wonen tijdens de werkzaamheden

Elk project is anders. Er komt altijd een stukje maatwerk bij kijken. Bijvoorbeeld het zorgen voor een tijdelijke douche- en/of toiletvoorziening. Kunt u deze niet gebruiken tijdens de werkzaamheden, dan zorgen we voor een tijdelijke voorziening.

Het is belangrijk dat de aannemer goed en veilig kan werken.

Wij vragen uw begrip en hulp hierbij. U bent zelf verantwoordelijk voor het verplaatsen van uw spullen op de plaats waar werkzaamheden verricht moeten worden. Komt u er zelf niet uit, de woningcorporatie denkt graag met u mee. Of u in aanmerking komt voor een ongemakkenvergoeding, leest u hieronder.

Vergoedingen

Of u in aanmerking komt voor een ongemakkenvergoeding, leest u hier.

De wet- en regelgeving geeft aan dat het bij renovatie alleen verplicht is om een verhuis- en herinrichtingsvergoeding te betalen wanneer een huurder tijdelijk moet verhuizen (alle spullen uit de woning) naar een andere woning. Naast de verplichte vergoedingen hebben de woningcorporaties samen met hun Huurdersbelangenorganisaties (HBO's) afspraken gemaakt over een extra ongemakkenvergoeding of een andere compensatie. Het gaat in dat geval altijd om een kleine tegemoetkoming die nooit alle kosten dekt.

Welke vergoeding krijg ik als ik in mijn woning kan blijven wonen?

Ongemakkenvergoeding

Voorbeelden van werkzaamheden die hieronder vallen hebben wij bij "Renovatie en (dringende) onderhoudswerkzaamheden" beschreven. U ontvangt deze vergoeding wanneer u aan al deze onderstaande voorwaarden voldoet:

- de werkzaamheden op wens van de corporatie worden uitgevoerd;
- u tijdens de werkzaamheden in de woning blijft wonen;
- alle werkzaamheden zijn uitgevoerd;
- u minder gebruik heeft kunnen maken van de woning. Hiermee bedoelen we dat u tijdens de werkzaamheden op hetzelfde moment, meerdere dagen geen gebruik heeft kunnen maken van minimaal twee van de volgende ruimtes: keuken, badkamer en toilet;

De ongemakkenvergoeding wordt verrekend met een eventuele huurachterstand of andere openstaande bedragen.

De hoogte van de vergoedingen hangt af van:

- De kale huurprijs van de woning.
Omdat u tijdelijk niet volledig gebruik heeft kunnen maken van uw woning, hoeft u over die periode geen volledige huur te betalen. Hier krijgt u een vergoeding voor.
- De duur van de werkzaamheden.
De vergoeding hangt af van het aantal dagen dat er werkzaamheden in de woning

plaatsvinden. Wanneer u tussen twee afgeronde werkzaamheden de woning kunt gebruiken, worden deze dagen niet meegenomen in de hoogte van de vergoeding.

Maximale duur werkzaamheden	% Vergoeding
1-7 kalenderdagen	25% van de kale maandhuur
8 – 14 kalenderdagen	50% van de kale maandhuur
15 – 21 kalenderdagen	75% van de kale maandhuur
22 – 28 kalenderdagen	Volledige kale maandhuur

Tegemoetkoming in raam-, wand- en vloerafwerking

Naast de ongemakkenvergoeding kunt u ook een tegemoetkoming in de kosten ontvangen voor raam-wand-en vloerbedekking. Deze tegemoetkoming is niet zo hoog als de volledige vervangingskosten. U komt in aanmerking voor deze tegemoetkoming als:

- De corporatie besluit de indeling van de woning te wijzigen.
- De corporatie besluit het materiaal van bijvoorbeeld het kozijn te veranderen. Hierdoor kunt u bijvoorbeeld een hor niet meer op het kozijn terugplaatsen.
- De afmeting van de binnenkant van het raamkozijn verandert waardoor bijvoorbeeld vitrage of rolgordijnen niet meer passen.
- Er bijvoorbeeld een muur wordt geplaatst of weggehaald, waardoor nieuwe vloerbedekking gelegd moet worden of u opnieuw moet behangen.

De hoogte van de tegemoetkoming:

- Voor de betreffende wandafwerking krijgt u €22,- per m² met een maximum van 10 m² per wand.
- Voor de vloerafwerking krijgt u €42,- per m² met een maximum van 8 m² vloeroppervlakte.
- Voor kosten van gordijnen e.d. krijgt u €122,- per verdieping van een gewijzigde gevel.
- U krijgt de tegemoetkoming in de kosten nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd.

Vergoedingen bij algemeen onderhoud in een appartementencomplex

Bij collectief onderhoud in een woongebouw is het soms nodig dat er ook werkzaamheden in uw woning uitgevoerd worden (bijvoorbeeld het aanbrengen van extra leidingwerk). Hiervan kunt u in uw eigen woning last ervaren. In sommige situaties krijgt u dan een ongemakkenvergoeding of een tegemoetkoming in de kosten om bijvoorbeeld vloerbedekking aan te passen.

U kunt de volgende vergoeding ontvangen:

- Eén keer een vergoeding van €123 als er gebruiksoppervlak verloren gaat en de vloerbedekking aangepast moet worden (bijvoorbeeld door plaatsing van een nieuwe koker);
- Bedrag van €123 per week dat er in uw woning wordt gewerkt;

Voor de vergoedingen geldt een maximum bedrag van €505 per woning. U krijgt de vergoeding nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd.

Er zijn ook ingrijpende werkzaamheden, waarbij onderhoud wordt uitgevoerd aan de buitenzijde van uw woning (bijvoorbeeld het vervangen van galerijhekken of van de dakbedekking). Dit valt doorgaans onder het reguliere onderhoud aan het woongebouw. Hiervan kan wel enige overlast worden ondervonden, maar de werkzaamheden hebben geen verlies aan woongenot tot gevolg. Om die reden wordt voor dit soort werkzaamheden geen financiële tegemoetkoming verstrekt.

Door het uitvoeren van algemeen onderhoud in een appartementencomplex kunt u in uw woning hier last van hebben

Wat als ik niet in mijn woning kan blijven wonen?

Verhuizen naar een logeerwoning

Soms wordt er zoveel gedaan in uw woning waardoor het niet mogelijk is om in uw woning te blijven wonen. U kunt dan tijdelijk verblijven in een volledig ingerichte logeerwoning.

Hierbij geldt het volgende:

- Uw corporatie zorgt voor een volledig ingerichte logeerwoning: u kunt hier zo met een koffer met persoonlijke spullen (kleden en toiletspullen) naar toe.
- De logeerwoning ligt zo veel als mogelijk in uw eigen buurt.
- Indien u een ruimte in uw eigen woning vrij moet maken (bijvoorbeeld omdat de vloer wordt verwijderd) zorgt de corporatie dat u uw spullen in een container kunt opslaan. Deze container staat zoveel mogelijk in de buurt van uw eigen woning.
- U zorgt zelf voor het plaatsen van uw spullen in de container en het weer terug plaatsen in uw woning als de werkzaamheden klaar zijn.
- Voor het gebruik van de logeerwoning wordt tussen u en de woningcorporatie een gebruikersovereenkomst afgesloten.
- 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 de werkzaamheden in uw eigen woning worden uitgevoerd.
- U levert de logeerwoning op zoals met u is afgesproken in de gebruikersovereenkomst.

Verhuizen naar een wisselwoning

Bij hoge uitzondering kan het voorkomen dat er zoveel werkzaamheden worden uitgevoerd dat een hele woning leeg gemaakt moet worden. U kunt dan niet in uw woning blijven wonen tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden. Uw woningcorporatie biedt u dan de mogelijkheid om tijdelijk te verhuizen naar een wisselwoning. Als de werkzaamheden klaar zijn, verhuist u met al uw spullen weer terug naar uw eigen woning.

Hierbij geldt het volgende:

- U ontvangt een eenmalige verhuiskostenvergoeding van € 6.505. Op dit bedrag is geen btw van toepassing. De hoogte van de vergoeding bij renovatie wordt ieder jaar door de wet bepaald.
- Dit is een tegemoetkoming in de kosten van verhuizing van de inboedel naar de wisselwoning en weer terug naar uw eigen woning. Daarnaast is het een tegemoetkoming in de kosten voor bijvoorbeeld nieuwe vloerbedekking of gordijnen in uw eigen woning die gerenoveerd is.
- U ontvangt de vergoeding van de verhuis- en herinrichtingskosten in delen.
 - minimaal één week voor dat u verhuist naar de wisselwoning 75% van de vergoeding
 - U ontvangt de overige 25% van de vergoeding wanneer u de sleutels van de wisselwoning heeft ingeleverd en weer verhuisd bent naar uw eigen woning. Daarbij geldt dat u uw woning heeft achtergelaten zoals is afgesproken.
- U ontvangt deze 25% van de vergoeding *niet*:
 - ✓ wanneer u uw eigen woning of de wisselwoning niet op de afgesproken datum heeft verlaten;
 - ✓ wanneer u uw eigen woning of de wisselwoning niet achterlaat zoals is afgesproken;
 - ✓ wanneer u een betalingsachterstand heeft of nog andere kosten open heeft staan. Dan wordt de overige 25% verrekend met gemaakte kosten en/of een betalingsachterstand.

- Uw woningcorporatie zorgt tijdelijk voor een wisselwoning.
- Er wordt zo veel mogelijk geprobeerd een wisselwoning te vinden in uw eigen buurt.
- Voor het gebruik van de wisselwoning wordt tussen u en de woningcorporatie een gebruiksovereenkomst afgesloten.
- U hoeft geen huur te betalen voor de wisselwoning. U blijft wel de huurprijs van uw eigen woning betalen.
- De wisselwoning is schoon, voorzien van raambekleding, vloerbedekking en de muren zijn gesausd of behangen.
- Per project wordt aan u één keer een verhuiskostenvergoeding betaald.

Kiezen voor maatwerk. Ziet u af van de mogelijkheid om een logeerwoning of wisselwoning te gebruiken omdat u bijvoorbeeld tijdelijk zelf onderdak heeft gevonden? Dat kan natuurlijk ook. Uw woningcorporatie bespreekt dan met u wat wij van u verwachten, waarmee wij u kunnen helpen en welke tegemoetkoming u ontvangt. De vergoeding is minimaal gelijk aan de ongemakkenvergoeding op het moment dat werkzaamheden uitgevoerd worden terwijl u in de woning kunt blijven wonen.

Aanpassing bedragen

Alle in dit Sociaal Plan genoemde bedragen gelden in 2022. Ieder jaar worden deze bedragen per 1 maart aangepast aan de wettelijke vergoedingen of verhoogd met het inflatiecijfer.

Heeft u zelf veranderingen aangebracht in de woning?

Heeft u veranderingen aangebracht in uw woning? En staan deze (tijdelijk) in de weg om de werkzaamheden uit te voeren? Dan zorgt u ervoor dat deze worden verwijderd. De corporaties houden zich aan de afspraken die zij in hun eigen beleid hebben gemaakt. Ook staan aanvullende voorwaarden in de toestemmingsbrief. Waar zich situaties voordoen waar schade of risico's zijn kan maatwerk worden toegepast.

Hoe informeren wij u

We begrijpen dat ingrijpende werkzaamheden aan uw woning grote invloed op u en uw leven heeft. Daarom informeren wij u hier altijd uitgebreid over. Dit kunnen wij doen door u schriftelijk te informeren, door het organiseren van bewonersavonden of wij komen bij u op bezoek.

Elk plan is anders

Wat er precies gaat gebeuren aan uw woning verschilt per project omdat elke situatie of de omstandigheden anders zijn. Ook de aanpak hoe en wat we met u bespreken, is maatwerk. Per plan wordt dat verder uitgewerkt.

Schriftelijke informatie over de plannen

Uw woningcorporatie informeert u – en de eventueel in de wijk actieve bewonerscommissie – schriftelijk over het definitieve besluit dat zij genomen heeft over de voorgenomen plannen van renovatie of dringende werkzaamheden in uw woning/of complex. Deze schriftelijke informatie wordt minimaal 6 maanden voor begin van de werkzaamheden aan u verstuurd. In deze schriftelijke informatie worden de plannen toegelicht. Ook wordt uitgelegd wat het Sociaal Plan voor u inhoudt.

De woningcorporatie geeft aan wie uw contactpersoon is binnen de organisatie. Voor al uw vragen die te maken hebben met de renovatie of uitvoering van de dringende werkzaamheden is deze medewerker uw aanspreekpunt.

Hoe houden wij u op de hoogte?

U ontvangt van uw corporatie nieuwbrieven waarin we u op de hoogte houden van de voortgang.

Bewonersavond

Soms wordt een bewonersavond georganiseerd voor u en/of andere personen die met het plan te maken hebben.

Huisbezoeken

Nadat u de schriftelijke informatie heeft ontvangen maakt de corporatie vaak met alle huurders afzonderlijk een afspraak voor een huisbezoek. Het doel van het huisbezoek is:

- het informeren over uw rechten en plichten, zoals vastgelegd in dit Sociaal Plan;
- het inventariseren van de zelf aangebrachte veranderingen in de woning;
- het inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning (WMO);
- in geval van renovatie of dringende werkzaamheden op complexniveau: (70% van de huurders dient akkoord te gaan met de ingrijpende werkzaamheden) huurders informeren over de voorgenomen werkzaamheden, over de werkzaamheden die door de huurder zelf moeten worden verricht, over de eventuele geriefverbeteringen met huurverhoging, over eventuele aanpassingen van het servicepakket en de daarbij behorende servicekosten;
- het inventariseren van uw vragen;
- informeren over eventuele keuzepakketten.

Start werkzaamheden

U wordt minimaal een maand voor de start van de werkzaamheden schriftelijk op de hoogte gebracht van de datum van de definitieve start van de werkzaamheden. In deze brief worden ook de werkzaamheden genoemd die u voor de start van de werkzaamheden hoort uit te voeren.

Wat als de werkzaamheden bijna klaar zijn?

De corporatie brengt u minimaal een week voor de oplevering op de hoogte van de datum van oplevering van de werkzaamheden. Daarbij worden alle werkzaamheden die nog niet volledig afgerond zijn in een opnamestaat vastgelegd en voor akkoord door u en de corporatie ondertekend. Er worden afspraken gemaakt wanneer deze werkzaamheden worden afgerond.

Wanneer u akkoord bent gegaan met geriefverbetering of een uitbreiding van het servicepakket, krijgt u een huurverhoging. Deze huurverhoging gaat in vanaf de eerstvolgende maand na de oplevering van de werkzaamheden.

Beheer en leefbaarheid

Bij het renoveren van woningen en het uitvoeren van dringende werkzaamheden aan woningen moet het prettig blijven om in de wijk te wonen. Dit betekent dat gevaarlijke situaties vermeden moeten worden. Ook de omgeving moet schoon en veilig gehouden worden. Daar hebben we allemaal een rol in. Samen met u en andere partijen zoals de gemeente en aannemer worden hierover afspraken gemaakt.

Goed om te weten

Bent u het oneens?

Als u het oneens bent over de toepassing van de afspraken in dit Sociaal Plan kunt u een klacht indienen bij de woningcorporatie. Komt u er vervolgens niet uit, dan kunt u hierover bezwaar maken bij het bestuur van uw woningcorporatie.

Bijzondere situaties

Het kan gebeuren dat uw situatie niet staat beschreven in het Sociaal Plan. Of dat de afspraken vanuit het Sociaal Plan voor u minder gunstig zijn dan voor andere huurders. In deze gevallen kunt u de corporatie vragen om van het Sociaal Plan af te wijken. De corporatie kan in sommige gevallen afwijken van het Sociaal Plan. Er mag niet in uw nadeel worden afgeweken van het Sociaal Plan. De woningcorporatie neemt uw verzoek in behandeling. Binnen vier weken nadat het verzoek is ontvangen brengt de woningcorporatie u op de hoogte van het besluit. Op het besluit kan geen bezwaar worden gemaakt en dit kan niet worden voorgelegd aan de regionale geschillencommissie.

Tot slot

De woningcorporaties zorgen voor betaalbaar, prettig en goed wonen. Hier hoort ook bij dat er gerenoveerd of onderhoud uitgevoerd moet worden aan uw woning. Daar komt veel bij kijken. Uw woningcorporatie staat voor uw klaar om al uw vragen te beantwoorden en u zo goed mogelijk te begeleiden.