



Sociaal Statuut Renovatie in bewoonde staat 2025

Sociaal Statuut Renovatie in bewoonde staat 2025

In dit Sociaal Statuut staan de basisafspraken en regelingen die gelden voor alle huurders van Woonplus die te maken krijgen met renovatiewerkzaamheden in bewoonde staat. Het statuut is tot stand gekomen in samenspraak met de Huurdersbelangenorganisatie Woonplus (HOW) en dient als uitgangspunt bij het opstellen van een Sociaal Plan voor specifieke projecten.

Het statuut dient de volgende doelen:

- Het waarborgen van een gelijke behandeling voor huurders van Woonplus bij renovatiewerkzaamheden door het vastleggen van basisafspraken;
- Het bieden van een uitgangspunt voor een Sociaal Plan per project dat kan worden aangevuld met maatwerk.



Dit Sociaal
Statuut vormt
bij elk project
de basis voor
het Sociaal Plan.

Inhoudsopgave

Artikel 1 Uitgangspunten

Artikel 2 Renovatie in bewoonde staat

- 2.1 Het verschil tussen renovatie en onderhoud

Artikel 3 Financiële regelingen en dienstverlening

- 3.1 Vergoedingen vanwege renovatiewerkzaamheden
- 3.2 Vaste vergoeding
- 3.3 Vergoedingen noodgedwongen kosten
- 3.4 Vergoedingen en tegemoetkomingen voor Zelf Aangebrachte Veranderingen
- 3.5 WMO aangebrachte voorzieningen
- 3.6 Verrekening van vergoedingen en tegemoetkomingen
- 3.7 Maatwerk en tijdelijke voorzieningen
- 3.8 Vergoeding onvoorzienbare schade door aannemer
- 3.9 Huurverhoging na renovatiewerkzaamheden

Artikel 4 Basisafspraken voor het renovatieproject

- 4.1 Communicatie en processtappen
- 4.2 Informeren van huurders
- 4.3 Draagvlak

Artikel 5 Geldigheid en evaluatie

Ondertekening deelnemende partijen

Begripsbepalingen

1. Uitgangspunten

Dit statuut biedt de basis voor het opstellen van ieder project specifiek Sociaal Plan ten behoeve van huurders van de stichting Woonplus Schiedam die te maken krijgen met renovatiewerkzaamheden in bewoonde staat. Het statuut geldt niet in individuele situaties op grond van de gebrekenregeling. Dit statuut is tot stand gekomen in samenspraak met de HOW.

Dit statuut bevat de kaders en het proces die per project in samenspraak met een bewonersgroep nader worden uitgewerkt. De uitwerking van dit statuut in een Sociaal Plan wordt altijd getoetst aan de dan geldende wet- en regelgeving. Voor dit statuut is de HOW de rechtmatige vertegenwoordiging van de huurders van Woonplus.

2. Renovatie in bewoonde staat

2.1 Het verschil tussen renovatie en onderhoud

Dit Sociaal Statuut is van toepassing bij renovatie in bewoonde staat. Bij renovatie gaat het om het verbeteren van het gehuurde met toename van het woongenot, als gevolg van gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging in of aan de woning, waarbij de inboedel in de woning blijft. Het betreft verbeteringen, zoals verduurzaming, al dan niet in combinatie met gepland onderhoud.

Dit Sociaal Statuut is niet van toepassing bij onderhoud. Bij onderhoudswerkzaamheden gaat het om het onderhouden, repareren en/of vervangen van (onderdelen van) de woning en/of het complex ten behoeve van het in stand houden en goed bewoonbaar houden van een woning. Denk hierbij aan het schilderen van gevels en het vervangen van voegen. Onderhoud kan bestaan uit dringende werkzaamheden of vervangingen. Het woongenot blijft gelijk.

3. Financiële regelingen en dienstverlening

3.1 Vergoedingen vanwege renovatiewerkzaamheden

Woonplus beperkt de overlast bij renovatiewerkzaamheden zoveel mogelijk. Het kan echter niet worden voorkomen dat huurders ongemak ervaren. Als tegemoetkoming hiervoor wordt bij ieder project een vergoeding aan de huurders verstrekt. Bij elk project wordt in het Sociaal Plan vooraf vastgelegd welke vergoedingen van toepassing zijn. Woonplus betaalt de vergoedingen in één termijn uit: een week voor aanvang van de werkzaamheden.

Het toepassingsbereik van ieder Sociaal Plan beperkt zich tot huurders die:

- een huurovereenkomst met Woonplus zonder einddatum hebben;
- op het adres van het gehuurde staan ingeschreven in de BRP;
- hun hoofdverblijf houden in het gehuurde.

Een Sociaal Plan is niet van toepassing op:

- andere personen dan de hoofd- en medehuurder;
- huurders met een tijdelijke huurovereenkomst of een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is;
- huurders die vóór het verlopen van de wettelijke bezwaarprocedure hebben laten weten dat zij hun huurovereenkomst willen beëindigen;
- huurders waartegen Woonplus een procedure is gestart om de huurovereenkomst te beëindigen, ongeacht of zij deze procedure zijn gestart voor of na het verlopen van de wettelijke bezwaarperiode.

Bijvoorbeeld huurbeëindiging wegens:

- overlast;
- woonfraude, waaronder bijvoorbeeld het niet houden van het hoofdverblijf in het gehuurde en het zonder toestemming van Woonplus geheel of gedeeltelijk in gebruik geven van de woning aan derden of prostitutie;
- gebruik van het gehuurde in strijd met de Opiumwet en/of wet Wapens en munitie;
- een huurachterstand van meer dan drie maanden of het bij herhaling laten ontstaan van een huurachterstand, waarvoor geen betalingsregeling kan worden afgesproken.

3.2 Vaste vergoeding

Als tegemoetkoming voor het ongemak verstrekt Woonplus bij renovatie in bewoonde staat een vaste vergoeding. De hoogte van de vergoeding is afhankelijk van de duur van de werkzaamheden. De vergoeding is onderverdeeld in een deel voor de verplichte werkzaamheden en een deel voor de overige (keuze) werkzaamheden. Deze vergoeding is eenmalig en voor iedereen gelijk.

Vaste vergoeding verplichte werkzaamheden

De vergoeding voor de verplichte werkzaamheden hangt af van de duur van de werkzaamheden in de woning en aan de schil van de woning / wooncomplex. De hoogte van dit bedrag wordt vastgelegd in het Sociaal Plan.

Duur werkzaamheden in de woning	Aantal punten*
1-5 werkdagen	2
6-10 werkdagen	3
11-15 werkdagen	4
15 werkdagen en meer	5

Duur werkzaamheden aan de schil van de woning/complex	Aantal punten*
1 tot en met 3 maanden	2
4 tot en met 6 maanden	3
7 maanden en meer	4

* ieder punt staat gelijk aan € 25 (prijspeil 2025)

Vaste vergoeding voor overige (keuze) werkzaamheden

Als de keuken, douche en toilet in aanmerking komen voor een renovatie, is de huurder vrij om hier wel of geen gebruik van te maken. Voor deze werkzaamheden ontvangt de huurder onderstaande vergoedingen. De uit te voeren werkzaamheden en bedragen worden met elke huurder apart vastgelegd.

Keuken: renovatie incl. leiding- en tegelwerk	€ 100,-
Douche: renovatie incl. leiding- en tegelwerk	€ 125,-
Toilet: renovatie incl. leiding- en tegelwerk	€ 75,-

Prijspeil 2025 en inclusief btw.

3.3 Vergoedingen noodgedwongen kosten

Noodgedwongen kosten zijn kosten die huurders moeten maken als gevolg van de werkzaamheden, zoals het vervangen van raambekleding, vloerbedekking et cetera. De vergoedingen voor noodgedwongen kosten worden altijd individueel bepaald. Alle vergoedingen (al dan niet in natura) worden besproken en opgenomen in een vergoedingenoverzicht in het Sociaal Plan van het project.

Overgang van gas naar elektra

Heeft de woning na de renovatie geen gasaansluiting meer? Dan krijgt de huurder een inductiekookplaat of een inductiefornuis (afhankelijk van wat men op dat moment heeft). De huurder kan ook kiezen voor onderstaande vergoeding of een bijbetaling. Ook krijgt de huurder een nieuwe pannenset geschikt voor koken op inductie.

Vergoeding voor een inductiekookplaat	€ 350,-
Vergoeding voor een inductiefornuis	€ 600,-
Bijbetalen voor een inductiefornuis i.p.v. een kookplaat	€ 250,-

Vergoeding raambekleding, wand- en/of plafondbewerking en vloerbewerking

Door werkzaamheden in de woning is het mogelijk dat de plattegrond van de woning verandert of dat de raambekleding, vloerbewerking en wandbekleding niet meer past.

Wandafwerking i.v.m. voorzetwanden of aanpassingen aan de indeling van wanden	€ 20,- per m ²	
Raambekleding is niet meer passend	€ 25,- per m ²	raam / kozijn
Vloerbewerking is niet meer passend of moest weggehaald worden	€ 25,- per m ²	vloer
Verf voor plafond of wand bij noodzakelijke schade	€ 45,- per	wand of plafond
Hordeur is niet meer passend	€ 90,- per	hordeur
Raamhor is niet meer passend	€ 75,- per	raamhor

Prijspeil 2025 en inclusief btw. Woonplus bekijkt 1x per 2 jaar of een indexatie van de vergoedingen nodig is.

Vergoeding elektra bij geen warmte

Krijgen huurders tijdens de renovatie een nieuw verwarmingssysteem? Dan wordt tijdens de werkzaamheden het verwarmingssysteem uitgeschakeld. Wanneer de werkzaamheden plaatsvinden in het stookseizoen (1 oktober tot 1 mei) zorgt Woonplus voor elektrische kachels. Voor het stroomverbruik van deze elektrische verwarming ontvangt de huurder € 5,- vergoeding per dag. Het aantal dagen wordt vastgelegd in het Sociaal Plan.

3.4 Vergoedingen en tegemoetkomingen voor Zelf Aangebrachte Veranderingen

Huurders die in hun woning zelf veranderingen hebben aangebracht (ZAV) kunnen in aanmerking komen voor een vergoedingsregeling. De ZAV moet wel aangevraagd en goedgekeurd zijn volgens het ZAV-beleid van Woonplus. De bedragen worden uitgewerkt en vastgelegd in het Sociaal Plan per project. De bedragen en de afspraken worden per huurder apart vastgelegd.

Vergoeding geiser/boiler in % van de aankoopsom (met bon)

0	tot	1 jaar	75%	5	tot	6 jaar	30%
1	tot	2 jaar	60%	6	tot	7 jaar	25%
2	tot	3 jaar	50%	7	tot	8 jaar	20%
3	tot	4 jaar	40%	8	tot	9 jaar	15%
4	tot	5 jaar	35%	9	tot	10 jaar	5%

3.5 WMO aangebrachte voorzieningen

Het kan zijn dat er vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) voorzieningen in de woning zijn aangebracht. Moeten deze voor de renovatiewerkzaamheden verwijderd worden of zijn ze na de werkzaamheden niet meer bruikbaar? En heeft de huurder deze wel nodig? Dan draagt Woonplus in overleg met huurder en gemeente zorg voor een voorziening met dezelfde of vergelijkbare functionaliteit en kwaliteit. Deze terugplaatsing vindt plaats voor de oplevering van de werkzaamheden.

3.6 Verrekening van vergoedingen en tegemoetkomingen

De in artikel 3.2 t/m 3.4 vermelde vergoedingen en tegemoetkomingen komen volledig ten goede aan de huurder. Verrekening vindt plaats wanneer Woonplus dringende redenen heeft om hiervan af te wijken. Dit gebeurt alleen na overleg met de huurder. Huurachterstanden waarvoor al een betalingsregeling is getroffen, mogen niet verrekend worden. Verrekening van de vergoedingen en tegemoetkomingen met de afrekening servicekosten is toegestaan indien de uiterste betaaldatum is verlopen.

3.7 Maatwerk en tijdelijke voorzieningen

Het Sociaal Plan biedt ruimte om, al dan niet in overleg met de bewonersgroep, aanvullende maatwerkregelingen en tijdelijke voorzieningen te treffen. Dit is afhankelijk van de behoeften en de persoonlijke omstandigheden van de betrokken huurders. Bij uitvoer van de verplichte werkzaamheden is het bieden van een strippenkaart met een vaste waarde van € 200 inclusief btw (uitgedrukt in punten) onderdeel van het maatwerk. Op deze strippenkaart staan verschillende keuzemogelijkheden (producten en diensten). Elke keuze is een aantal punten waard. De strippenkaart is persoonlijk, er kunnen geen punten bijgekocht worden en ongebruikte punten komen te vervallen. De maatwerkvoorzieningen legt Woonplus vast in het Sociaal Plan.

3.8 Vergoeding onvoorzienbare schade door aannemer

Onvoorzienbare schade wordt door de aannemer vergoed. Hiervoor meldt de huurder de schade bij de aannemer. In eerste instantie wordt de schade beoordeeld door de aannemer. Is de melding reëel? Dan betaalt de aannemer de vergoeding aan de huurder. Woonplus maakt een verschil tussen schades aan de woning, aan zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) en aan eigendommen van huurders. De afspraken hierover worden vastgelegd in het Sociaal Plan. Schadevergoedingen zijn geen onderdeel van de algemene vergoedingen.

3.9 Huurverhoging na renovatiewerkzaamheden

In sommige gevallen mag Woonplus de huur verhogen na renovatiewerkzaamheden. De werkzaamheden moeten dan hebben geleid tot iets nieuws: een verandering van bestaande voorzieningen of een toevoeging van compleet nieuwe voorzieningen. De huurverhoging mag plaatsvinden naast de jaarlijkse huurverhoging. Woonplus moet aantonen dat de huurverhoging redelijk is en mag alleen plaatsvinden als er 70% draagvlak voor de renovatiewerkzaamheden is.

Voor sociale huurwoningen geldt een puntensysteem. Hoe meer punten een woning heeft, hoe hoger de huur mag zijn. Na een verbetering heeft een woning meestal meer punten dan voorheen. De nieuwe huur van de sociale huurwoning mag niet hoger zijn dan het nieuwe puntenaantal toestaat. Voor vrije sector woningen geldt het puntensysteem niet. Hiervoor geldt dat de huurverhoging in redelijke verhouding moet staan met de kosten die Woonplus heeft gemaakt voor de nieuwe voorzieningen. De eventuele huurverhoging wordt uitgewerkt in het Sociaal Plan.

4. Basisafspraken voor het renovatieproject

4.1 Communicatie en processtappen

Het tot stand komen van de renovatiewerkzaamheden in bewoonde staat is onder te verdelen in verschillende fases. In eerste instantie draait het om inventarisatie, informatievoorziening en het streven naar het opstellen van een bewonersgroep. Daarna is het doel om minimaal 70% draagvlak op te halen, zodat de werkzaamheden daadwerkelijk kunnen worden uitgevoerd.

Vooraankondiging

Goede informatie en tijdige communicatie zijn voorwaarden voor een geslaagd proces. Woonplus heeft de inspanningsverplichting om huurders na de vooraankondiging op een goede manier te betrekken bij en te informeren over de werkzaamheden. De huurders ontvangen een persoonlijke brief over de plannen.

Overleg

Woonplus overlegt periodiek met een bewonersgroep en/of bewonerscommissie en informeert de huurders zolang het renovatieproject loopt. Woonplus en de bewonersgroep maken afspraken over de informatie die huurders ontvangen, over de voortgang en de uitvoering van het project. Bij het uitblijven van een bewonersgroep heeft Woonplus de HOW als overlegpartner.

Sociaal Plan

Woonplus maakt in overleg met de bewonersgroep een Sociaal Plan voor het project. Dit Sociaal Plan kan ook gezien worden als bewonersboekje en/of draagvlakbrochure. In het Sociaal Plan staan alle afspraken en regelingen die specifiek gelden voor het betreffende renovatieproject. Het is gebaseerd op de regels en uitgangspunten van het Sociaal Statuut Renovatie in bewoonde staat. Het Sociaal Plan bestaat onder meer uit de volgende onderdelen:

- aanleiding, renovatieplan en planning werkzaamheden;
- begeleiding huurders, spreekuren, huisbezoeken en communicatieplanning;
- regelingen, vergoedingen, voorzieningen en maatregelen voor huurders en voorwaarden.

4.2 Informeren van huurders

Woonplus heeft de inspanningsverplichting om huurders tijdig en zo goed mogelijk te informeren over de voortgang van het project. In het traject voorafgaand aan de renovatiewerkzaamheden kiest Woonplus per project de best passende vorm hiervoor. Zo kan Woonplus gebruikmaken van huisbezoeken, bewonersbijeenkomsten, spreekuren in een eventuele modelwoning en nieuwsbrieven. Voor ieder renovatieproject wordt een heldere communicatieplanning gemaakt. Deze planning wordt opgenomen in het Sociaal Plan.

4.3 Draagvlak

Woonplus streeft naar een zo groot mogelijk draagvlak van haar renovatieplannen onder huurders. Bij het voornemen om te renoveren moet tenminste 70% van de betrokken huurders instemming verlenen. Een akkoordverklaring vormt dan ook onderdeel van het plan. Gaat 70% van de betrokken huurders akkoord en is de bezwaartermijn van 8 weken voorbij? Dan worden de werkzaamheden uitgevoerd.

5. Geldigheid en evaluatie

Dit Sociaal Statuut Renovatie in bewoonde staat is geldig voor de termijn van een jaar of zo veel langer als nodig is om tot een opvolgend statuut te komen. Het statuut wordt aan het einde van de looptijd geëvalueerd. Op basis van de evaluatie wordt, indien nodig, een nieuw statuut opgesteld. Als binnen dit jaar externe factoren, gewijzigde wet- en regelgeving of knelpunten in de uitvoering aanleiding geven tot vroegtijdige wijzigingen en/of aanpassingen, is het mogelijk om het bestaande Sociaal Statuut Renovatie in bewoonde staat tussentijds aan te passen.

Dit statuut is 1 jaar
geldig of zoveel
langer als nodig is
om tot een nieuw
te komen.

Ondertekening deelnemende partijen

Aldus is het Sociaal Statuut Renovatie in bewoonde staat 2025 in verband met
renovatiwerkzaamheden in bewoonde staat vastgesteld op **30 januari 2025** en overeengekomen
met de hierna genoemde partijen, zijnde vertegenwoordigd door vermelde personen:

Woonplus Schiedam

*De heer E. Klep
(Directeur-bestuurder)*

Bestuur Huurdersbelangen- organisatie Woonplus

*De heer S. Ali
(Voorzitter)*

Begripsbepalingen

De begrippenlijst is bedoeld ter verduidelijking van de communicatie bij een renovatie in bewoonde staat.

Bewonersgroep

De overlegpartner vanuit de huurders van Woonplus bij het opstellen van het Sociaal Plan is een lokale groep huurders en/of bewoners die optreedt namens de bewoners van het complex of meerdere complexen. Dit kan een bestaande bewonerscommissie zijn of een samen te stellen projectgebonden planteam/ werkgroep/ klankbordgroep. Indien de bewonersgroep ontbreekt, is de HOW de overlegpartner.

Bewonerscommissie

Dit is een commissie van huurders van een wooncomplex die de belangen behartigt van alle huurders van dat complex (artikel 1g Overlegwet).

Draagvlak

De werkzaamheden mogen pas uitgevoerd worden als minimaal 70% van de huurders met het voorstel voor de renovatiewerkzaamheden instemt. Dit heet het ophalen van 70% draagvlak. Als de huurder akkoord is, tekent deze een akkoordverklaring. Bij een complex met minder dan 10 woningen moet elke huurder instemmen.

Huurder

De persoon die een huurovereenkomst voor een onbepaalde tijd heeft gesloten met Woonplus, voor een woning binnen haar bezit. De huurder heeft een huisvestingsvergunning en is ingeschreven in de Basis Registratie Personen op dit woonadres op het moment van de vooraankondiging. De rechten en plichten van het Sociaal Statuut worden verleend aan de huurder.

Huurdersorganisatie

Vereniging of stichting die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders (artikel 1f Overlegwet). De huurdersorganisatie (HOW) is een representatieve vertegenwoordiging van huurders en/of bewonerscommissies van Woonplus en behartigt de complex overstijgende belangen.

Redelijk voorstel

Woonplus kan de huurders een redelijk voorstel doen tot verbetering van de woning, in ruil voor een eventuele huurverhoging die in verhouding staat tot de verbeteringen (artikel 220 lid 2 Boek 7 BW).

Renovatie

Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan (artikel 220 lid 2 Boek 7 BW). Renovatie leidt in het algemeen tot een toename van het woongenot. Dit is de maatstaf om te bepalen of er überhaupt sprake is van renovatie. In dit Sociaal Statuut betreft het een renovatie waarbij de huurder in de woning kan blijven wonen tijdens de werkzaamheden.

Sociaal Plan

Woonplus stelt samen met de huurdersvertegenwoordiging en de huurdersorganisatie (HOW) het Sociaal Plan op. Het Sociaal Plan is een uitwerking op maat van dit Sociaal Statuut en geldt voor het betreffende wooncomplex in een specifiek project. Het Sociaal Plan kan ook gezien worden als een bewonersboekje of draagvlakbrochure.

Onderhoud

Onder onderhoud wordt verstaan het onderhouden, repareren en/of vervangen van (onderdelen van) de woning en/of het complex.

Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

Wet met regels over de gemeentelijke ondersteuning op het gebied van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen en opvang.

Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet)

De Wet op het overleg huurders verhuurder, kortweg de Overlegwet, geeft de huurdersorganisatie en bewonerscommissie onder andere recht op informatie, overleg en advies.

Woningverbetering

Werkzaamheden aan de woning door de verhuurder, waardoor de staat van de woning wordt verbeterd en dit ten goede komt aan het woongenot van de huurder.

Wooncomplex

Een verzameling van in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden (woningen) die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen in de administratie van Woonplus.

Zelf aangebrachte voorziening (ZAV)

Een door de huurder zelf aangebrachte verandering of toevoeging aan de woning met schriftelijke toestemming van en registratie bij Woonplus.

