



Sociaal Plan renovatie en groot onderhoud Bergopwaarts 2023 - 2027



Inhoud

Woordenlijst	3
Algemeen	4
Hoe informeren wij u?	5
U kunt in uw woning blijven wonen tijdens de renovatie	7
U kunt niet in uw woning blijven wonen tijdens de renovatie	10
Aanpassing hoogte vergoedingen	12
Onvoorziene schades en diefstal	12
Bent u tevreden?	12
Niet tevreden? Laat het ons weten	12
Bijzondere situaties (hardheidsclausule)	12
Tot slot	12

Woordenlijst

Sociaal Plan

Officieel document opgesteld door Bergopwaarts. En afgestemd met de Huurders Belangen Organisatie De Peel. In dit document ligt vast hoe we werken bij renovatie en groot onderhoud. En welke vergoedingen wij geven.

Renovatie

Woningverbetering. Het uitvoeren van werkzaamheden die leiden tot een verhoging van het woonplezier. Dit staat omschreven in de wet. Het gaat om ingrijpend onderhoud waarbij we de woning ook (gedeeltelijk) vernieuwen.

Groot onderhoud

Dringende onderhoudswerkzaamheden. Het gaat om herstel en/of vervanging van delen van de woning zoals omschreven staat in de wet. Waarbij het woonplezier gelijk blijft.

Draagvlak

Het deel van de bewoners dat het eens is met de voorgestelde renovatiewerkzaamheden.

Woongebouw

Een appartementengebouw of flat met vaak een gemeenschappelijke toegang.

Rustwoning

Een gestoffeerde en gemeubileerde woning. Als de werkzaamheden in de eigen woning u teveel worden, kunt u hier overdag tijdelijk verblijven. Of u kunt gebruik maken van voorzieningen die u in de eigen woning tijdelijk niet kunt gebruiken.

Logeerwoning

Een volledig gestoffeerde en gemeubileerde woning. U kunt hier tijdelijk wonen. Als u door de renovatie geen gebruik kunt maken van uw eigen woning.

Wisselwoning

Een volledig gestoffeerde woning. Waar u tijdelijk naar toe kunt verhuizen met al uw spullen. Als u door de renovatie geen gebruik kunt maken van uw eigen woning.

Gestoffeerd

Een woning met vloerbekleding en gordijnen.

Gemeubileerd

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

Algemeen

Om uw woning in goede staat te houden, voeren wij werkzaamheden uit aan uw woning. We spreken dan van renovatie of groot onderhoud. Groot onderhoud noemen we ook wel (dringende) onderhoudswerkzaamheden. Dit kan ingrijpend voor u zijn. Wij begeleiden u hierbij graag goed. Ook maken wij graag goede afspraken met u. Afspraken over mogelijke (tijdelijke) herhuisvesting en vergoedingen. Daarom stelden wij samen met Huurders Belangen Organisatie De Peel (HBO) dit Sociaal Plan op.

Dit Sociaal Plan geldt vanaf mei 2023 tot en met december 2027. In 2027 evalueren we dit plan met de HBO en kijken we of er aanpassingen nodig zijn. Zijn er eerder aanpassingen nodig? Dan voeren wij deze in afstemming met de HBO door.

Dit Sociaal Plan geldt niet bij sloopp projecten. Bij sloop en vervangende nieuwbouw maken wij speciale afspraken en een apart Sociaal Plan.

Voor wie geldt het Sociaal Plan?

Gaan wij uw woning renoveren? Of gaan wij groot onderhoudswerkzaamheden aan uw woning uitvoeren? Dan geldt dit Sociaal Plan. Dit plan geldt voor alle huurders van Bergopwaarts die een huurovereenkomst hebben voor onbepaalde tijd. 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** voor:

- onderhuurders of andere inwonende personen die niet op de huurovereenkomst staan;
- huurders die hun huurovereenkomst voor de startdatum van het project hebben opgezegd;
- huurders tegen wie een ontruimingsprocedure bij de rechter loopt.

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 het groot onderhoud. En loopt door tot het project is afgerond.

Hoe informeren wij u?

Wij begrijpen dat een renovatie of groot onderhoud 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.

Aankondiging werkzaamheden

Hebben wij een definitief besluit genomen over een renovatie of groot onderhoud van u 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 toe. Geven wij u een eerste planning. Wij leggen u uit wat u van ons kunt verwachten. En wij geven u aan wie uw contactpersoon is binnen Bergopwaarts. Waar u terecht kunt met uw vragen over de werkzaamheden.

Woonwensenonderzoek

Afhankelijk van het project voeren wij een onderzoek uit. 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 of het groot onderhoud rekening mee moeten houden. Dit doen wij ruim voor de start van de werkzaamheden.

Klankbordgroep

Afhankelijk van het project stellen we een klankbordgroep samen. Deze klankbordgroep bestaat uit huurders uit de wijk of het woongebouw waar we aan de slag gaan. U bent onze ogen en oren in de wijk. En u geeft ons advies tijdens de voorbereiding en de uitvoering van de renovatie of het groot onderhoud.

Bewonersavond

Afhankelijk van het project organiseren wij een bewonersavond voor u en/of andere personen die met het plan te maken hebben.

Bewonersboekje

Na de eerste aankondiging krijgt u van ons een uitnodiging voor een huisbezoek. Bij deze uitnodiging zit een bewonersboekje. 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.

Huisbezoek

Nadat u tijd heeft gehad om het bewonersboekje goed door te lezen, komen wij graag bij u op bezoek. Dit doen wij samen met de aannemer. Wij lichten de werkzaamheden die wij gaan uitvoeren aan uw woning uitgebreid toe. Terwijl de aannemer de technische staat van uw woning bekijkt. En wat foto's maakt. Tijdens dit bezoek beantwoorden wij natuurlijk ook de vragen die u heeft. En wij maken afspraken met elkaar.

Afsprakenformulier

De afspraken die wij tijdens ons bezoek met elkaar maken leggen wij schriftelijk vast. Denk hierbij aan de dingen die u moet doen om de woning klaar te maken voor de renovatie of het groot onderhoud. Of de hulp die u hierbij vraagt aan de aannemer.



Draagvlak

Gaan wij uw woning renoveren? Dan vragen wij u om akkoord te gaan met de werkzaamheden zoals wij ze gaan uitvoeren. Woont u in een woongebouw of in een straat met 10 of meer aaneengesloten huurwoningen? Dan spreken we over een complexgewijze renovatie.

Gaat 70% van de huurders akkoord met de werkzaamheden? Dan wordt de renovatie uitgevoerd in alle woningen van het complex. Gaat minder dan 70% akkoord? Dan besluiten wij per project of we de renovatie in zijn geheel niet uitvoeren. Alleen uitvoeren bij de bewoners die daarmee akkoord gaan. Of medewerking via de rechter afdwingen.

Woont u in een woongebouw of in een straat met minder dan 10 aaneengesloten woningen? Dan spreken we over een individuele renovatie. En voeren wij de renovatie uit bij iedere bewoner die daarmee akkoord gaat. Gaat u niet akkoord? Dan kunnen wij uw medewerking via de rechter afdwingen.

Nieuwsbrief

Afhankelijk van het project sturen we nieuwsbrieven. Waarin we u regelmatig op de hoogte houden hoe het gaat met de voorbereiding en de uitvoering van de renovatie of het groot onderhoud

Start werkzaamheden

Uiterlijk twee weken voordat wij bij u starten met de werkzaamheden, krijgt u van ons 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.

Spreekuur

Afhankelijk van het project maken we gebruik van een spreekuur. Een vast moment in de week waarop wij aanwezig zijn in de wijk of het woongebouw. U kunt dan bij ons terecht met vragen.

Oplevering

Zijn de werkzaamheden klaar? Dan komt de aannemer samen met iemand van ons bij u langs. Samen met u kijken wij of alles goed en netjes is afgerond. Zijn er nog opleverpunten? Dan maken wij hierover meteen afspraken met u.

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 parkeerdruchte in de straat. Wij doen ons best deze overlast zoveel mogelijk te beperken.

**U kunt in uw woning blijven
wonen tijdens de renovatie**



Welke werkzaamheden wij in een woning uitvoeren, verschilt per project. Wij kijken altijd hoe we de overlast hiervan voor u zo veel mogelijk kunnen beperken. 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 de aannemer veilig en goed in uw woning kan werken. Hiervoor vragen wij uw begrip en hulp. U bent zelf verantwoordelijk voor het verplaatsen van uw spullen op de plaats waar wij werkzaamheden uitvoeren. Lukt u dit niet? Dan denken wij graag met u mee.

Moet u een deel van de woning volledig leegmaken voor de werkzaamheden? En is het niet mogelijk om uw spullen te verplaatsen naar een ander deel van de woning? Dan zorgen wij voor een afsluitbare container op loopafstand van uw woning.

Wilt u hiervan gebruik maken? Dan geeft u dit zelf bij ons aan. Wij regelen vervolgens de container. Wel maakt u zelf de ruimtes in uw woning leeg. Brengt u zelf de spullen naar de container en haalt u uw spullen er zelf weer uit op de met u afgesproken einddatum.

Rustwoning

Bij sommige projecten zetten wij een rustwoning in. Deze woning is bedoeld voor huurders om even aan de overlast in de eigen woning te ontsnappen. Of om gebruik te maken van voorzieningen die u in de eigen woning tijdelijk niet kunt gebruiken. De rustwoning is gestoffeerd en gemeubileerd. U kunt hier gebruik maken van douche, toilet, keuken en woonkamer. Voor het gebruik van de rustwoning stellen wij gebruiksregels op.

Krijg ik een vergoeding als ik in mijn woning blijf wonen?

Wet- en regelgeving geeft aan dat het bij renovatie alleen verplicht is om een tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten te betalen als u tijdelijk moet verhuizen naar een andere woning. Naast deze wettelijke, verplichte vergoeding hebben wij met de HBO afspraken gemaakt over extra vergoedingen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan:

Ongemakkenvergoeding

Het uitvoeren van werkzaamheden aan uw woning geeft overlast. En wij vragen veel van u. Daarom geven wij u, afhankelijk van het project, een ongemakkenvergoeding in geld of in hulp.

Doen we veel werkzaamheden in de woning. Dan krijgt u € 250,- van ons. Dit geld krijgt u als tegemoetkoming voor de overlast, het ongemak en het gebruik van stroom en water tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Kiest u hiervoor? Dan maakt u zelf de woning klaar voordat de aannemer bij u begint. Denk hierbij aan:

- het vrijmaken van uw voor- en achtergevel van raambekleding en spullen;
- het verwijderen van zonneluifels, screens en/of rolluiken;
- het (gedeeltelijk) afbreken van een aanbouw of overkapping;
- het leegruimen van een zolder.

Wilt u hulp van de aannemer? Dat kan ook. De aannemer kan helpen met het weghalen en terugplaatsen van zonneluifels, screens en/of rolluiken. En bij het helemaal of gedeeltelijk afbreken van een aanbouw of overkapping. Kiest u hiervoor? Dan vervalt de vergoeding van € 250,-.

De ongemakkenvergoeding maken wij aan u over als alle werkzaamheden klaar zijn. Heeft u een huurachterstand? Of staat er nog een ander bedrag open? Dan verrekenen wij de ongemakkenvergoeding hiermee.



Tegemoetkoming raamafwerking

U kunt ook een tegemoetkoming krijgen in de kosten voor raamafwerking. Bijvoorbeeld als wij de indeling van de ramen wijzigen. Of de draairichting aanpassen. Waardoor vitrage, rolgordijnen en/of horren niet meer passen. Dit is een tegemoetkoming. Het bedrag is niet zo hoog dat het de totale kosten van vervanging dekt.

De hoogte van de tegemoetkoming:

- € 100,- per raam, als raambekleding niet meer past.
- € 150,- per rolluik/screen, als deze niet meer past.
- € 20,- per hor, als deze niet meer past.
- € 25,- per hordeur, als deze niet meer past.

De tegemoetkoming in kosten maken wij aan u over als alle werkzaamheden klaar zijn. Wij verrekenen deze tegemoetkoming niet met een huurachterstand en/of ander openstaand bedrag.

Voeren wij werkzaamheden uit waarbij vloeren en/of wanden beschadigen? Dan lossen wij dit in overleg met u netjes op. Wij geven hier geen vergoeding voor.

Uitvoering groot onderhoud

Als verhuurder zijn wij wettelijk verplicht onze woningen en woongebouwen goed te onderhouden. Het gaat dan om herstel van (delen van) woningen of een woongebouw. Waardoor we gebreken aan de woning of het woongebouw oplossen en/of voorkomen.

Als huurder bent u verplicht mee te werken aan de uitvoering van groot onderhoudswerkzaamheden. Wij betalen u hiervoor geen vergoeding. In vrijwel alle gevallen kunt u in uw woning blijven wonen. Het kan zijn dat u tijdelijk geen gebruik kunt maken van bepaalde voorzieningen in uw woning. Moet u de woning tijdens de uitvoering van werkzaamheden verlaten? Dan maken wij hierover met u aanvullende afspraken.

U kunt niet in uw woning blijven wonen tijdens de renovatie



Soms voeren wij veel werkzaamheden uit in uw woning. Waardoor het niet mogelijk is om in uw woning te blijven wonen. U kunt dan tijdelijk verblijven in een logeerwoning. U krijgt hiervoor geen vergoeding, omdat de logeerwoning volledig is ingericht. Bij hoge uitzondering kan het ook voorkomen dat uw hele woning leeggemaakt moet worden. Ook dan kunt u niet in uw woning blijven wonen tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden. Wij bieden 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.

Verhuizen naar een logeerwoning

Een logeerwoning is bedoeld voor huurders die tijdens de werkzaamheden liever niet in hun woning verblijven en zelf geen andere logeermogelijkheid hebben.

De woning is gestoffeerd en gemeubileerd. U kunt hier gebruik maken van douche, toilet, keuken, woonkamer en slaapkamers.

Hierbij geldt het volgende:

- Wij zorgen voor een volledig ingerichte logeerwoning: u kunt hier zo met een koffer met persoonlijke spullen (kleden en toiletspullen) naar toe.
- De logeerwoning ligt, als het mogelijk is, in uw eigen buurt.
- Moet u een deel van de woning volledig leegmaken voor de werkzaamheden? En is het niet mogelijk om uw spullen te verplaatsen naar een ander deel van de woning? Dan zorgen wij voor een afsluitbare container op loopafstand van uw woning.
- Wij sluiten voor het gebruik van de logeerwoning een gebruikersovereenkomst met u af.
- U betaalt geen huur voor de logeerwoning. Maar u blijft wel de huurprijs van uw eigen woning betalen.
- U mag gebruik maken van de logeerwoning zolang er werkzaamheden in uw eigen woning worden uitgevoerd.
- U laat de logeerwoning achter zoals met u is afgesproken in de gebruikersovereenkomst.

Verhuizen naar een wisselwoning

Een wisselwoning zetten wij alleen in als huurders door de werkzaamheden die wij gaan uitvoeren verplicht zijn tijdelijk te verhuizen. De wisselwoning stofferen wij. U zorgt zelf voor meubilair en overige voorzieningen.

Hierbij geldt het volgende:

- Wij zorgen tijdig voor een wisselwoning.
- De wisselwoning ligt, als het mogelijk is, in uw eigen buurt.
- Wij sluiten voor het gebruik van de wisselwoning een gebruikersovereenkomst met u af.
- U betaalt geen huur voor de wisselwoning. Maar u blijft wel de huurprijs van uw eigen woning betalen.
- U ontvangt een tegemoetkoming voor verhuis- en herinrichtingskosten van € 7.156,-. Hieronder vallen de kosten voor:
 - verhuizing van uw meubilair en spullen naar de wisselwoning en terug naar uw eigen woning;
 - stoffering van uw eigen woning die gerenoveerd is;
 - verbruik van gas, elektra en water tijdens het verblijf in de wisselwoning;
 - verhuizing van telefoon, internet en dergelijke naar de wisselwoning en terug naar uw eigen woning.
- U moet de verhuizing van de aansluitingen zelf regelen.
- U ontvangt 75% van deze vergoeding minimaal één week voordat u verhuist naar de wisselwoning.
- U ontvangt de overige 25% van deze vergoeding wanneer u de sleutels van de wisselwoning heeft ingeleverd en weer verhuist bent naar uw eigen woning, tenzij u
 - uw eigen woning of de wisselwoning niet op de afgesproken datum heeft verlaten;
 - uw eigen woning of de wisselwoning niet achterlaat zoals is afgesproken;
 - een betalingsachterstand heeft of nog andere kosten open heeft staan.

Dan wordt de overige 25% verrekend met gemaakte kosten en/of een betalingsachterstand.

U regelt zelf onderdak

Maakt u geen gebruik van de door ons aangeboden wisselwoning? Omdat u bijvoorbeeld tijdelijk zelf onderdak heeft gevonden? Dat kan. Wij bespreken dan met u wat wij van u verwachten. Bijvoorbeeld het leegruimen van uw woning. Zodat wij de werkzaamheden uit kunnen voeren. Ook bespreken wij met u welke tegemoetkoming u van ons krijgt.

Aanpassing hoogte vergoedingen

Alle in dit Sociaal Plan genoemde vergoedingen zijn prijspeil 2023. De hoogte van de vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten stelt de overheid jaarlijks per 1 maart vast. Alle andere bedragen in dit Sociaal Plan worden jaarlijks geïndexeerd volgens de Consumentenprijsindex (CPI).

Onvoorziene schades en diefstal

De aannemer gaat netjes met uw woning om. Hij doet zijn uiterste best om niets te beschadigen. Ontstaat er toch schade? Geef dit dan telefonisch of mondeling binnen 24 uur door aan de uitvoerder. Veroorzaakte de aannemer deze schade? Dan zoeken zij samen met u naar een passende oplossing.

Bent u tevreden?

Wij hopen natuurlijk dat u blij bent met uw vernieuwde woning. En dat u tevreden bent over hoe de werkzaamheden zijn uitgevoerd. Nadat de werkzaamheden bij u klaar zijn, belt een extern bedrijf u op namens ons. Dit bedrijf vraagt u naar uw mening over onze dienstverlening, de informatie die u van ons en onze aannemer heeft ontvangen, het contact met ons en onze aannemer. En over het uiteindelijke resultaat. Uw mening is belangrijk voor ons. Uw opmerkingen en tips gebruiken wij om tussentijds bij te sturen als dat nodig is. En nieuwe renovaties en groot onderhoudsprojecten te verbeteren.

Niet tevreden? Laat het ons weten

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 betrokken medewerker. Afhankelijk van de aard van uw klacht, is ook de manager van de afdeling of de directeur bij de afhandeling van uw klacht betrokken. Ons doel is om er samen met u uit te komen.

Bent u ontevreden over de uitkomst? Dan kunt u uw klacht voorleggen aan de onafhankelijke Regionale Geschillencommissie. Alle informatie over deze commissie en de manier waarop u uw geschil voorlegt, vindt u op onze website

Bijzondere situaties (hardheidsclausule)

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 ons schriftelijk vragen om van het Sociaal Plan af te wijken. Dat kan in sommige gevallen.

Wij nemen uw verzoek in behandeling. En wij brengen u binnen 30 dagen nadat uw verzoek bij ons is binnengekomen op de hoogte van ons besluit. Op dit besluit kunt u geen bezwaar maken. En dit kunt u niet voorleggen aan de Regionale Geschillencommissie.

Tot slot

Wij zorgen voor betaalbaar, prettig en goed wonen. Hierbij hoort ook het renoveren of onderhouden van uw woning. Daarbij komt veel kijken. Wij begrijpen dat dat niet altijd makkelijk is voor u. Wij staan voor uw klaar om uw vragen te beantwoorden en u zo goed mogelijk te begeleiden. Heeft u vragen? Stel ze dan gerust!

Contact

Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Dunantweg 10,
5751 CB Deurne

0493 – 327 300
mail@bergopwaarts.nl
www.bergopwaarts.nl