

Basis Sociaal Plan

Renovatie *zonder* uitplaatsing

Hierin staan uw rechten en plichten beschreven indien er sprake is van een renovatie *zonder* uitplaatsing van huurders

datum

17 april 2023

versie

vastgesteld

Inhoudsopgave

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Inleiding | 4 |
| 1.1 | Basis Sociaal Plan Renovatie zonder uitplaatsing | 4 |
| 1.2 | Vaststelling en looptijd | 4 |
| 1.3 | Toepassingsgebied | 5 |
| 1.4 | Wettelijke kaders | 5 |
| 1.5 | Evaluatie | 5 |
| 2 | Proces | 6 |
| 2.1 | Draagvlakmeting | 6 |
| 2.2 | Informatiebijeenkomst | 6 |
| 2.3 | Persoonlijk gesprek | 6 |
| 2.4 | Opname van de woning | 7 |
| 2.5 | De renovatiewerkzaamheden | 8 |
| 2.6 | Oplevering van de woning na renovatie | 8 |
| 2.7 | Huur- en servicekostenverhoging na renovatie | 9 |
| 2.8 | Reparatieverzoeken | 9 |
| 2.9 | Betrokken instanties | 10 |
| 3 | Communicatie | 11 |
| 3.1 | Contactpersonen | 11 |
| 3.2 | Modelwoning | 11 |
| 3.3 | Nieuwsbrieven en website | 11 |
| 3.4 | Communicatie aannemer | 11 |
| 3.5 | Overlast- en werkzaamheden kalender | 11 |
| 3.6 | Afsprakenoverzicht | 12 |
| 3.7 | Naslagwerk | 12 |
| 4 | Tegemoetkomingen en ondersteuning | 13 |
| 4.1 | Standaard tegemoetkomingen | 13 |
| 4.2 | Tegemoetkomingen in hulp of natura | 15 |
| 4.3 | Vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) | 15 |
| 4.4 | Uitkeren van tegemoetkomingen | 15 |
| 4.5 | Vergoeding schades | 16 |
| 4.6 | Boetebeding | 16 |
| 4.7 | Indexering | 17 |

| | | |
|----------|---------------------------|-----------|
| 5 | Overige bepalingen | 18 |
| 5.1 | Geschillen | 18 |
| 5.2 | Hardheidsclausule | 18 |
| 6 | Begrippenlijst | 19 |

1 Inleiding

Intermaris, voor jou(w) thuis

Plezierig wonen is een primaire levensbehoefte. Iedereen verdient een fijn thuis. Het is de basis voor het creëren van je leven. We zetten ons dagelijks in om dit mogelijk te maken. De kwaliteit van onze woningen bepaalt voor een groot deel het woonplezier van onze bewoners. Kwaliteit gaat over comfort, duurzaamheid en over een gezonde woning.

Om de kwaliteit van onze woningen goed te houden, moet Intermaris soms tot renovatie of verduurzaming van woningen overgaan. Vaak vindt dit plaats in het kader van een grootschalige aanpak van meerdere woningen.

1.1 Basis Sociaal Plan Renovatie zonder uitplaatsing

Het Basis Sociaal Plan Renovatie zonder uitplaatsing (hierna: basis sociaal plan) dient als basis voor alle huurders die te maken krijgen met renovatie zonder uitplaatsing. Dit betekent dat de woning ingrijpend verbeterd wordt, terwijl de huurder in de woning blijft wonen. Uiteindelijk neemt het woongenot hierdoor toe voor de huurder. Intermaris is zich ervan bewust dat dit veel impact heeft voor de huurders van deze woningen. Dit basis sociaal plan biedt duidelijkheid over de rechten en plichten van de huurders en Intermaris tijdens een renovatie zonder uitplaatsing. Het basis sociaal plan geldt niet als er alleen onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd worden aan een woning en/of als er op verzoek van huurder een badkamer-, keuken- en/of toiletrenovatie plaatsvindt.

Naast dit basis sociaal plan kunnen er voor een bepaald project of gebied aanvullende afspraken gemaakt worden met een afvaardiging van bewoners en/of de huurdersvereniging. Deze afspraken zullen altijd minstens in overeenstemming zijn met de bepalingen van dit basis sociaal plan. De afspraken worden opgenomen in het addendum en toegevoegd als bijlage bij het basis sociaal plan. Dit wordt verwerkt in een brochure. Alle bewoners binnen het renovatieproject ontvangen deze brochure.

1.2 Vaststelling en looptijd

Dit basis sociaal plan is vastgesteld op 17 april 2023 door het bestuur van Intermaris en geldt vanaf deze datum tot 17 april 2026. Het basis sociaal plan is van toepassing op woningen van Intermaris waarbij renovatie zonder uitplaatsing wordt uitgevoerd. Dit basis sociaal plan is het resultaat van een gelijkwaardig overleg met de huurdersorganisaties VH De Boog en huurdersvereniging InterWhere. Wijzigingen aan de inhoud van dit document kunnen slechts met wederzijdse instemming plaatshebben.

Alle rechten en plichten uit het basis sociaal plan gelden bij een renovatieproject vanaf de peildatum (de ingangsdatum van het sociaal plan) tot aan de datum waarop het gerenoveerde

woonblok of woongebouw wordt opgeleverd, tenzij daarover expliciet en schriftelijk andere afspraken zijn gemaakt.

1.3 Toepassingsgebied

Dit basis sociaal plan geldt voor huurders die op de peildatum:

- te maken hebben met renovatie zonder uitplaatsing, en;
- een huurovereenkomst met Intermaris hebben voor onbepaalde tijd, en;
- bij de gemeente ingeschreven staan op het adres van de huurovereenkomst, en;
- feitelijk in de woning woonachtig zijn.

Dit basis sociaal plan geldt niet voor:

- huurders met een tijdelijke huurovereenkomst op basis van de Leegstandswet;
- gebruikers met een bruikleenovereenkomst;
- huurders van garages;
- onderhuurders of inwonenden;
- erven van huurders;
- huurders die de huur van hun woning hebben opgezegd voordat het sociaal plan ingaat.

Als de huurder door eigen handelen de te renoveren woning na een uitzettingsprocedure moet verlaten, bijvoorbeeld door huurachterstand en/of overlast, vervalt het recht op dit basis sociaal plan en eventueel aanvullende afspraken.

1.4 Wettelijke kaders

Op grond van artikel 55b lid 1 van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om een reglement op te stellen inzake het 'slopen en treffen van ingrijpende voorzieningen aan haar woongelegenheden en de betrokkenheid van de bewoners van die woongelegenheden daarbij'. De Woningwet stelt geen eisen aan de inhoud van dit reglement bij renovatie zonder uitplaatsing. De Woningwet schrijft dan ook voor dat de verhuurder over haar reglement dient te overleggen met haar huurders en met de gemeenten waarin zij feitelijk werkzaam is.

De regels in dit basis sociaal plan zijn aanvullend of stemmen overeen met de bestaande wet- en regelgeving op landelijk, regionaal en lokaal niveau. Indien wijzigingen op bestaande wet- en regelgeving dwingend van aard zijn, worden deze direct doorgevoerd in het basis sociaal plan en de uitwerking daarvan.

1.5 Evaluatie

Dit basis sociaal plan wordt elke drie jaar geëvalueerd met de huurdersorganisaties VH De Boog en huurdersvereniging InterWhere, of zoveel eerder als nodig is.

2 Proces

Hoe gaan we verder?

Het basis sociaal plan is vastgesteld met de huurdersorganisaties. Met een afvaardiging van bewoners worden aanvullende afspraken gemaakt. Het sociaal plan gaat in nadat bij de draagvlakmeting minimaal 70% van de huurders ingestemd heeft met het renovatievoorstel. Intermaris start dan met het voorbereiden van de renovatie. Dit hoofdstuk beschrijft op hoofdlijnen het proces vanaf de draagvlakmeting.

2.1 Draagvlakmeting

Voordat Intermaris het voorbereiden de renovatiewerkzaamheden start, wordt een draagvlakmeting gehouden onder de huurders van de te renoveren woningen. Eerst overlegt Intermaris met de afvaardiging van bewoners. Dit overleg bestaat uit gesprekken over de renovatiewerkzaamheden, de aannemer die de renovatie uitvoert, de huurverhoging en aanvullende afspraken op het basis sociaal plan. Als Intermaris en de afvaardiging van bewoners het eens zijn over deze onderwerpen, worden het basis sociaal plan, de aanvullende afspraken en de renovatiewerkzaamheden verwerkt in een brochure: het renovatievoorstel.

Alle huurders binnen het renovatieproject ontvangen het renovatievoorstel. Iedere huurder geeft met een antwoordformulier aan of hij/zij instemt met het renovatievoorstel. Als meer dan 70% van de huurders het complex heeft ingestemd met het renovatievoorstel, wordt het renovatievoorstel als redelijk gezien. Dit betekent dat Intermaris de renovatie mag uitvoeren. Als een renovatieproject uit minder dan 10 woningen bestaat, moeten alle huurders instemmen met het renovatievoorstel, voordat Intermaris de renovatie mag uitvoeren.

2.2 Informatiebijeenkomst

Alle huurders van het renovatieproject worden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Deze vindt plaats op een locatie in (de buurt van) het complex. Tijdens de informatiebijeenkomst ontvangen de huurders informatie over de renovatiewerkzaamheden zoals Intermaris deze wil uitvoeren, de bijbehorende huurverhoging en het sociaal plan met daarin de rechten en plichten van de huurders, Intermaris en de andere betrokken partijen.

2.3 Persoonlijk gesprek

Binnen korte tijd na de informatiebijeenkomst wordt met alle huurders waar dit nodig is en/of door de huurder gewenst is een afspraak gemaakt voor een persoonlijk gesprek. Dit gesprek vindt plaats bij de huurder thuis. Het gesprek heeft de volgende doelen:

- informeren over het besluit tot renovatie door Intermaris;
- informeren over de uit te voeren werkzaamheden, de globale planning en de eventuele klantkeuzes;

- informeren over de verhoging van de huur en/of servicekosten;
- informeren over de rechten en plichten van de huurder en Intermaris, mede op basis van het sociaal plan;
- informeren over tegemoetkomingen en vergoedingen;
- inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder, zoals sociale en medische problemen, inkomen en andere persoonlijke omstandigheden.

De huurder mag zich tijdens dit gesprek laten bijstaan door een derde, bijvoorbeeld familie of een adviseur. Eventuele kosten hiervoor moet de huurder zelf betalen. Als er afspraken gemaakt worden die afwijken van het sociaal plan, dan worden deze schriftelijk bevestigd.

2.4 Opname van de woning

Het is van belang dat er tijdens de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden geen verrassingen ontstaan. Daarom vindt er bij alle huurders een opname van de woning plaats, waarbij de woning goed bekeken wordt. Er wordt onderzocht of er afwijkingen en bijzonderheden in of aan de woning zijn, zoals zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) of WMO-voorzieningen. Er kunnen foto's of video-opnames van de woning worden gemaakt, met in achtneming van de privacyregels.

Daarnaast krijgt de huurder een verdere (technische) uitleg over de inhoud en consequenties van de renovatie. Als er bewonerskeuzes of meerwerkopties mogelijk zijn, dan worden deze bij de opname vastgelegd en vermeld op de afsprakenkaart. Ook individueel besproken zaken worden vastgelegd en aan huurder overhandigd.

Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) en WMO-voorzieningen

Voor sommige renovatiewerkzaamheden kan het nodig zijn dat zelf aangebrachte veranderingen (ZAV's) of WMO-voorzieningen in en rondom de woning verwijderd worden. Bij de opname van de woning wordt met de huurder besproken wat verwijderd moet worden. De huurder is zelf verantwoordelijk voor het verwijderen, afvoeren en eventueel terugplaatsen van de ZAV als deze zonder toestemming van Intermaris is aangebracht. Een huurder ontvangt hier geen vergoeding voor.

ZAV's waarvoor toestemming is verleend door Intermaris, worden verwijderd en teruggeplaatst door Intermaris. Dit geldt niet als er aanvullende voorwaarden zijn gesteld in de toestemming voor de ZAV. ZAV's die voor een onveilige situatie zorgen, worden niet teruggeplaatst. Als de met toestemming geplaatste ZAV's stuk zijn gegaan door het demonteren, worden deze hersteld of wordt de restwaarde vergoed. Bij ZAV's waarvoor in het ZAV-beleid van Intermaris een afschrijftermijn van toepassing is, maar die ouder zijn dan 10 jaar wordt geen vergoeding verstrekt. Voor een aantal veranderingen geldt een afschrijftermijn van 25 jaar. Deze uitzonderingen staan beschreven in het huidige ZAV-beleid van Intermaris.

Intermaris laat de aanwezige WMO-voorzieningen verwijderen en terugplaatsen als dit mogelijk is. Als de WMO-voorzieningen stuk zijn gegaan door het demonteren, worden ze vervangen of vernieuwd.

2.5 De renovatiewerkzaamheden

In de brochure wordt opgenomen welke werkzaamheden uitgevoerd worden tijdens het renovatieproject. Voor de start van de werkzaamheden ontvangt de huurder een overzicht. Hierin staat wat er per dag in de woning gebeurt en welke ruimtes/plekken voor de aannemer toegankelijk moeten zijn.

De aannemer brengt daar waar nodig voorzieningen aan in de woning om schades en overlast door vocht, stof, kou, dampen of stoffen die gebruikt worden of vrijkomen, zo veel mogelijk te beperken. Na elke werkdag levert de aannemer de woning bezemschoon op en zorgt ervoor dat er geen onderdelen van de bouw meer in de woning te vinden zijn. De aannemer zorgt ervoor dat de bouwplaats veilig is en treft de nodige veiligheidsmaatregelen voor de bewoners.

Asbest

Het verwijderen van asbest kan onderdeel zijn van de renovatiewerkzaamheden. Daarnaast kan de aannemer tijdens de opname van de woning of de werkzaamheden meer asbesthoudend materiaal ontdekken, zoals een oude leiding of lijmresten onder de vloerbedekking. Als dat op een plek zit waar de aannemer werkzaamheden moet uitvoeren, kan het betekenen dat dit asbest verwijderd moet worden. De huurder wordt hierover van tevoren ingelicht.

Als er tijdens de werkzaamheden in de woning asbest gesaneerd wordt, kan het voorkomen dat de huurder niet in (delen van) de woning aanwezig kan zijn. Afhankelijk van de ernst/mate van aanwezigheid van asbest in de woning, maakt Intermaris hierover afspraken met de huurder.

Elektra- en waterverbruik aannemer

De aannemer maakt gebruik van eigen gas, water en elektra. De aannemer maakt geen gebruik van persoonlijke nutsvoorzieningen van huurders.

2.6 Oplevering van de woning na renovatie

Aan het einde van alle werkzaamheden in de woning wordt de woning woongereed opgeleverd:

- De woning is wind- en waterdicht;
- De woning is aangesloten op nutsvoorzieningen;
- De badkamer, keuken en toilet kunnen gebruikt worden;
- Plafonds, wanden en vloeren bevatten geen grote gaten of beschadigingen;
- De woning is bezemschoon.

Als de huurder akkoord gaat met de opgeleverde woning, tekent hij/zij hiervoor. Eventuele nazorgwerkzaamheden, zoals opleverpunten, schades of vooraf afgesproken maatwerk, die de aannemer na oplevering van de woning nog moet uitvoeren, worden duidelijk in kaart gebracht. De aannemer maakt over de nazorgwerkzaamheden afspraken met de bewoner.

Opleverpunten

Bij de oplevering van de gerenoveerde woning wordt ernaar gestreefd dat er geen opleverpunten zijn. Toch kan het gebeuren dat er nog enkele opleverpunten zijn, waarbij de woning wel normaal gebruikt kan worden. Er mogen maximaal vijf opleverpunten zijn. Deze punten worden zo

spoedig mogelijk verholpen, maar uiterlijk binnen vijf werkdagen. Tenzij op verzoek van de huurder andere afspraken gemaakt worden. Voor de volgende situaties geldt een uitzondering:

- Er is een lange levertijd van producten (bijvoorbeeld bij glasherstel);
- De werkzaamheden zijn vertraagd door toedoen van derden;
- Er is sprake van overmacht (zoals weeromstandigheden, brand).

Schades

Tijdens de werkzaamheden kunnen schades ontstaan aan de woning of spullen van de huurder. Schades worden zoveel mogelijk hersteld voordat de woning opgeleverd wordt. Als de schade niet voor de oplevering opgelost kan worden, bijvoorbeeld door levertijden van materialen, dan maakt de aannemer hierover met de huurder een afspraak. Indien de schade niet kan worden hersteld, dan wordt de schade vergoed.

2.7 Huur- en servicekostenverhoging na renovatie

Een renovatieproject kan aanleiding geven tot een huurverhoging of een verhoging van de servicekosten. De hoogte hiervan is afhankelijk van de werkzaamheden die uitgevoerd worden en wordt vastgelegd in de aanvullende afspraken. Het bedrag van de verhoging verandert niet tijdens de renovatie. Mogelijke onderdelen van de verhoging zijn:

- bedrag voor extra aangebrachte comfortverhogende maatregelen;
- bedrag voor zonnepanelen;
- bedrag voor het aanbrengen van een camerasysteem.

De hoogte van de verhoging wordt bepaald aan de hand van geldende beleid van Intermaris.

Intermaris brengt de verhoging van servicekosten in rekening nadat de renovatiewerkzaamheden waarop de verhoging van toepassing is, zijn afgerond. Dit gebeurt niet eerder dan dat huurder door de renovatiewerkzaamheden het financiële voordeel geniet (bijvoorbeeld bij zonnepanelen). Verhogingen waarbij huurder geen financieel voordeel heeft worden in rekening gebracht nadat de renovatiewerkzaamheden van alle woningen zijn afgerond.

2.8 Reparatieverzoeken

Als een huurder vóór of tijdens de renovatiewerkzaamheden, een reparatieverzoek heeft, voert Intermaris deze uit volgens het reguliere reparatieonderhoud. Als het reparatieverzoek onderdeel vormt van de renovatiewerkzaamheden, bekijkt Intermaris in overleg met de huurder wat noodzakelijk is om het reparatieverzoek (tijdelijk) te verhelpen. Ook reparatieverzoeken die onder het onderhoudsabonnement vallen, worden op deze manier behandeld.

Vanaf het moment dat de renovatiedatum is vastgesteld, voert Intermaris geen ingrijpende woningverbeteringen meer uit. Een uitzondering kan worden gemaakt als de verbetering medisch noodzakelijk is en er geen alternatief beschikbaar is.

2.9 Betrokken instanties

In een buurt waar een grootschalige renovatie plaatsvindt, besteedt Intermaris ook aandacht aan de veiligheid en leefbaarheid. Daarbij betreft Intermaris alle netwerkpartners in de buurt van het renovatieproject. De netwerkpartners bestaan uit vertegenwoordigers van de gemeente, politie, de huurdersorganisatie, afvaardiging van bewoners en overige maatschappelijke- en welzijnsinstellingen. Intermaris overlegt gedurende het project regelmatig met deze partijen.

3 Communicatie

Hoe informeren wij u over de renovatie?

Een renovatieproject is ingrijpend voor de huurders die ermee te maken krijgen. Het is dus belangrijk om de huurders tijdens de voorbereiding en uitvoering van het renovatieproject goed en regelmatig te informeren over de aanpak en de voortgang van het project. Hieronder is een overzicht van de communicatiemiddelen die daarvoor ingezet kunnen worden. Intermaris bekijkt per project welke middelen ingezet worden en of aanvullende communicatiemiddelen nodig zijn.

3.1 Contactpersonen

Intermaris zorgt ervoor dat het aantal contactpersonen gedurende de renovatiewerkzaamheden beperkt blijft voor de huurders. Er is een vast aanspreekpunt vanuit Intermaris en een vast aanspreekpunt vanuit de aannemer. De naam en contactgegevens van deze contactpersonen ontvangen de huurders ruim voor de start van de werkzaamheden.

3.2 Modelwoning

Als het mogelijk is maakt Intermaris een modelwoning van een van de woningen binnen het renovatieproject. Deze modelwoning geeft huurders een goed beeld hoe de woning er na renovatie uitziet. Huurders kunnen deze modelwoning bezichtigen op afspraak.

3.3 Nieuwsbrieven en website

Intermaris informeert haar huurders regelmatig over de status en voortgang van het renovatieproject, onder andere via (nieuws)brieven. Op de website van Intermaris krijgt ieder renovatieproject een eigen projectpagina. Hier kunnen huurders de belangrijkste informatie van het project terugvinden, zoals het sociaal plan en de nieuwsbrieven.

3.4 Communicatie aannemer

De aannemer communiceert richting de huurders over de planning van de renovatiewerkzaamheden en de details over de uitvoering, bijvoorbeeld met brieven of een informatiepakket. In het addendum wordt opgenomen hoe en wanneer de aannemer over deze zaken communiceert.

3.5 Overlast- en werkzaamheden kalender

Deze kalender is een overzicht van de werkzaamheden die in en aan de woning uitgevoerd worden met de bijbehorende planning. Zo is voor de huurder duidelijk wanneer de aannemer in welk deel van de woning moet zijn. Daarnaast staat in deze kalender vermeld wanneer de huurder welke overlast kan verwachten.

3.6 Afsprakenoverzicht

Alle individuele afspraken die door Intermaris en/of de aannemer met een huurder worden gemaakt, worden schriftelijk bevestigd. Dit zijn afspraken over:

- Vergoedingen;
- Afwijkingen en/of bijzonderheden in de woning;
- ZAV's en WMO-voorzieningen;
- Individueel maatwerk;
- Overige bijzonderheden.

3.7 Naslagwerk

Na afloop van de renovatie ontvangen huurders de handleidingen van de installaties die tijdens de renovatie zijn vervangen of aangebracht. Als het nodig is, kan er een boekje of folder gemaakt worden voor de huurders, met daarin woontips en/of onderhoudsadviezen.

4 Tegemoetkomingen en ondersteuning

Wat bieden wij ter compensatie en ondersteuning?

Het is niet wettelijk verplicht om bij een renovatie zonder uitplaatsing een vergoeding te bieden voor overlast of vervangingskosten van de inrichting. Toch wil Intermaris haar huurders in deze gevallen wel tegemoetkomen. Bijvoorbeeld door een tegemoetkoming in de vorm van geld of in natura.

4.1 Standaard tegemoetkomingen

Het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden zorgt voor overlast en mogelijk voor kosten voor herinrichting. Hiervoor heeft Intermaris een aantal standaard tegemoetkomingen. Intermaris bepaalt per renovatieproject welk van deze standaard tegemoetkomingen van toepassing zijn. Als de situatie van een huurder afwijkt van de gemiddelde situatie binnen een renovatieproject, kan de tegemoetkoming van deze huurder hoger of lager uitvallen dan die van de andere huurders.

Tegemoetkoming voor ongemakken

De renovatiewerkzaamheden brengen overlast met zich mee. Bijvoorbeeld door geluid of stof, maar ook doordat sommige ruimtes niet (volledig) gebruikt kunnen worden. Ter compensatie van deze overlast biedt Intermaris een tegemoetkoming voor ongemakken. De tegemoetkoming bestaat uit twee onderdelen:

1. Tegemoetkoming voor het aantal werkdagen dat er renovatiewerkzaamheden in de woning plaatsvinden. Als huurder tussen twee afgeronde werkzaamheden de volledige beschikking heeft over de woning, worden deze dagen niet meegeteld. Dit geldt bijvoorbeeld voor de weekenden en als de renovatiewerkzaamheden in meerdere losse periodes uitgevoerd worden.
 - Per werkdag: € 30,00
2. Tegemoetkoming voor het aantal maanden dat er renovatiewerkzaamheden in, aan of direct om het woongebouw of woonblok plaatsvinden.
 - 0-1 maanden: € 0,00
 - 1-3 maanden: € 115,00
 - 4-6 maanden: € 230,00
 - 7-9 maanden: € 460,00
 - 10-12 maanden: € 690,00
 - 13+ maanden: € 690,00 + € 60,00 voor iedere maand meer dan 12 maanden

Als de renovatiewerkzaamheden in of aan het woongebouw of woonblok bijvoorbeeld 14 maanden duren, krijgen huurders een tegemoetkoming van € 690,00 plus € 120,00, omdat de werkzaamheden 2 maanden langer duren dan 12 maanden.

Het aantal werkdagen in de woning en de duur van de renovatiewerkzaamheden in of aan het woongebouw of woonblok, stelt Intermaris in overleg met de aannemer vast.

Tegemoetkoming jaarlijkse huurverhoging

Tijdens of voorafgaand aan de werkzaamheden kan het zijn dat Intermaris de jaarlijkse huurverhoging doorvoert. Om de huurder tijdens de renovatiewerkzaamheden te compenseren voor de jaarlijkse huurverhoging, biedt Intermaris een tegemoetkoming. Deze tegemoetkoming is € 12,50 per maand voor de periode vanaf de start van de werkzaamheden aan de eerste woning of het woongebouw totdat alle werkzaamheden aan de woningen en niet-woonruimten zijn opgeleverd.

Deze tegemoetkoming ontvangen alle huurders binnen het project. Het maakt hierbij niet uit of en wanneer de jaarlijkse huurverhoging wordt doorgerekend. Huurders die bij de jaarlijkse huurverhoging in aanmerking komen voor huurbevrozing, behouden hun recht op deze tegemoetkoming.

Tegemoetkoming vervangingskosten

De aannemer voert werkzaamheden zoveel mogelijk uit op een manier waardoor huurders geen kosten hoeven maken voor vervanging van hun inrichting. Zo wordt schade rondom een kozijn weggewerkt met een afwerklat en wordt het houtwerk gelakt opgeleverd. Soms moet een huurder toch kosten maken voor herinrichting. Bijvoorbeeld voor het vervangen van raambekleding als de afmeting van een kozijn wijzigt of voor het vervangen van het kooktoestel in verband met de overgang van gas naar elektrisch koken. Dan betaalt Intermaris een tegemoetkoming in de vervangingskosten.

Intermaris hanteert voor drie onderdelen vaste bedragen voor vervangingskosten:

- Raambekleding: Als de bestaande raambekleding niet kan worden teruggeplaatst na kozijnvervanging (door wijziging van de afmeting of het materiaal van het kozijn). De vergoeding bedraagt € 30,00 per m² raamoppervlak (inclusief kozijn), met een maximum van € 690,00. Kozijnen van de berging en zolder komen niet voor een vergoeding in aanmerking. Raamfolie valt niet onder raambekleding. Huurder ontvangt maximaal 1 vergoeding per raam.
- Vloerbedekking: Als de bestaande vloerbedekking onherstelbaar beschadigd is of verloren gegaan is door de renovatiewerkzaamheden. De vergoeding bedraagt € 17,50 per m² vervangen vloerbedekking.

- Kooktoestel: Als het bestaande kooktoestel vervangen moet worden door de overgang van koken op gas naar elektrisch koken of bij elektrisch koken met een 2-fase aansluiting naar een 3-fase aansluiting. De vergoeding bedraagt eenmalig € 605,00.

4.2 Tegemoetkomingen in hulp of natura

Intermaris kan in overleg met de afvaardiging van bewoners ervoor kiezen om ook tegemoetkomingen in hulp of natura te verstrekken. Of dit gebeurt en in welke vorm verschilt per situatie en per project. Er kan een onderscheid gemaakt worden in collectieve voorzieningen en individuele maatwerkoplossingen.

Collectieve voorzieningen

Collectieve voorzieningen zijn voorzieningen die beschikbaar zijn voor alle bewoners van het wooncomplex dat gerenoveerd wordt. Bijvoorbeeld het beschikbaar stellen van een woning of ruimte voor dagopvang, zodat bewoners een kopje koffie kunnen drinken en uitrusten. Indien nodig kan er een douche of logeerwoning beschikbaar gesteld worden. Per project wordt samen met de afvaardiging van bewoners bepaald welke collectieve voorzieningen nodig zijn. Dit wordt vastgelegd in het addendum op het basis sociaal plan.

Individueel maatwerk

Voor Intermaris is iedereen gelijk, maar niemand is hetzelfde. Daarom vindt Intermaris persoonlijke aandacht en maatwerk belangrijk. Maatwerk is afhankelijk van situatie van huurder. In overleg met de huurder wordt bepaald of maatwerk nodig is en op welke manier dit maatwerk wordt geleverd. Maatwerk wordt niet geleverd in financiële tegemoetkomingen, maar in natura, bijvoorbeeld een klussendienst.

Intermaris kan in overleg met en met toestemming van de huurder schriftelijk overeenkomen dat het geboden maatwerk in de plaats komt voor (een deel van) de afgesproken financiële tegemoetkoming.

4.3 Vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)

Als zelf aangebrachte veranderingen (ZAV's) in een woning door de renovatie worden vernietigd, kan de huurder in enkele gevallen in aanmerking komen voor een vergoeding. Hiervoor gelden de regels uit het geldende ZAV-beleid van Intermaris.

De hoogte van de vergoeding hangt af van de nieuwprijs en de leeftijd van de ZAV. Intermaris geeft geen vergoeding voor ZAV's die ouder zijn dan 10 jaar, die gemakkelijk verwijderd kunnen worden of waarvoor een huurder geen schriftelijke toestemming heeft. Er zijn een aantal veranderingen waarvoor Intermaris een vergoeding geeft als ze niet ouder zijn dan 25 jaar (zie ook paragraaf 2.4).

4.4 Uitkeren van tegemoetkomingen

Intermaris keert de standaard tegemoetkomingen ongeveer twee weken voor aanvang van de renovatiewerkzaamheden uit aan de huurders. Het bedrag wordt in één keer overgemaakt op de rekening van de hoofdhuurder.

Als een huurder een huurachterstand of andere openstaande post heeft, kan Intermaris het bedrag van deze achterstand in overleg met en met toestemming van de huurder aftrekken van de tegemoetkomingen. Als een huurder zonder goede reden niet meewerkt aan het uitvoeren van de renovatiewerkzaamheden, verliest hij het recht op de tegemoetkomingen.

4.5 Vergoeding schades

Ondanks voorzorgsmaatregelen, kunnen schades ontstaan tijdens of als gevolg van de renovatiewerkzaamheden. Het is belangrijk dat dit netjes wordt hersteld en afgehandeld.

Voorziene herstelwerkzaamheden

Bij sommige werkzaamheden is het vooraf al bekend dat er schade zal ontstaan (voorzienbare schade), waardoor kleine herstelwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd aan de woning. Bijvoorbeeld herstellingen aan vloer- of wandafwerking door het boren van gaten of het plaatsen van kozijnen. Dit wordt afgewerkt door de aannemer en is onderdeel van de renovatiewerkzaamheden. De standaard afwerking wordt opgenomen in het addendum. De huurder krijgt hiervoor geen vergoeding.

Onvoorziene schade

Schades aan de woning of eigendommen van de huurder die per ongeluk ontstaan bij de uitvoering van de werkzaamheden (onvoorziene schade), meldt een huurder bij de aannemer. De aannemer herstelt de schade zoveel mogelijk voor de oplevering. Als de schade niet hersteld kan worden voor de oplevering, maakt de aannemer hierover afspraken met de huurder. Als herstellen niet mogelijk is, wordt de schade vergoed. Als het nodig is wordt een externe schade-expert ingeschakeld.

Als de huurder een second-opinion wil laten uitvoeren over de hoogte van de schadevergoeding gebeurt dit op kosten van ongelijk. Dat wil zeggen dat degene die in het ongelijk wordt gesteld, de kosten van het rapport betaalt. Voor de huurder zijn deze kosten nooit meer dan € 50,00. Als de second-opinion geen significant verschil laat zien, wordt Intermaris in het gelijk gesteld.

4.6 Boetebeding

Als de aannemer zich niet houdt aan de afgesproken werktermijn voor de renovatiewerkzaamheden **in de woning**, dan krijgt de huurder een extra vergoeding van € 30 per werkdag dat de werktermijn wordt overschreden. Deze vergoeding geldt alleen als de vertraging aan de aannemer verwijtbaar is.

Bij de volgende situaties geldt het boetebeding niet:

- De werkzaamheden van nutspartijen lopen uit;
- Er zijn nazorgwerkzaamheden, zoals maximaal vijf opleverpunten, schades of vooraf afgesproken maatwerk, na de oplevering van de woning aan de huurder;
- De werkzaamheden zijn vertraagd door toedoen van de huurder;
- Er is sprake van overmacht (zoals grote afwijkingen in de woning, weeromstandigheden, brand of invloed van derden);
- Er is sprake van kleine, onvoorziene werkzaamheden of onderhoudswerkzaamheden;

- Werkzaamheden die voor- of achteraf aan de buitenzijde van de woning plaatsvinden (zoals aan de gevel of op het balkon)
- Werkzaamheden aan collectieve voorzieningen (zoals bijvoorbeeld het vervangen van een video-intercom installatie).

De maximaal vijf opleverpunten moeten binnen vijf werkdagen verholpen worden, met uitzondering van producten met een lange levertijd, situaties waarin sprake is van overmacht of vertraging die ontstaan is door toedoen van derden. Als dit niet het geval is, geldt ook het boetebeding van € 30,- per werkdag dat de termijn van vijf werkdagen overschreden wordt.

Als de renovatiewerkzaamheden in, aan of direct rond het woongebouw langer duren dan de afgesproken werktermijn, kan het zijn dat huurders hierdoor recht hebben op een hogere tegemoetkoming. Dit gaat om de tegemoetkoming voor ongemakken voor de collectieve werkzaamheden en de tegemoetkoming voor de jaarlijkse huurverhoging uit artikel 4.1. Het verschil met de tegemoetkoming die de huurder al ontvangen heeft, krijgt de huurder alsnog.

4.7 Indexering

Voor alle genoemde bedragen in dit hoofdstuk geldt prijspeil 2023. Deze bedragen worden jaarlijks per 1 januari aangepast op basis van de ontwikkeling van de 'consumentenprijsindex geïndexeerd alle huishoudens', gepubliceerd door het CBS.

5 Overige bepalingen

5.1 Geschillen

Als er een geschil tussen partijen ontstaat over de toepassing, uitvoering en interpretatie van dit sociaal plan, legt de huurder deze klacht in eerste instantie voor aan het bestuur van Intermaris. Als dit geschil na voorlegging aan het bestuur blijft bestaan, kan de huurder het geschil schriftelijk, gemotiveerd voorleggen aan de klachtencommissie van Intermaris, Postbus 554, 1620 AN te Hoorn.

Als de klacht niet naar tevredenheid is opgelost door de klachtencommissie, dan kan de huurder de klacht voorleggen aan de Bovenregionale Geschillencommissie Noord-Holland Noord. Een geschillencommissie is een onafhankelijke commissie en bestaat uit leden die niet in dienst zijn van Intermaris. Meer informatie over de geschillencommissie is te vinden op www.intermaris.nl of kan op verzoek toegestuurd worden.

5.2 Hardheidsclausule

U kunt Intermaris schriftelijk verzoeken om van het sociaal plan af te wijken of aanvullende maatregelen te nemen als:

- een huurder als gevolg van de renovatie te maken krijgt met bijzondere omstandigheden waarin het sociaal plan niet voorziet;
- toepassing van dit sociaal plan gevolgen heeft die aanzienlijk ongunstiger zijn voor een individuele huurder dan voor andere huurders.

De huurder dient dit verzoek zo spoedig mogelijk in bij het bestuur van Intermaris, uiterlijk binnen zes weken na ontvangst van het sociaal plan. Intermaris neemt het verzoek in behandeling en deelt de beslissing zo spoedig mogelijk schriftelijk en met motivatie mee, uiterlijk binnen vier weken nadat het verzoek is ontvangen.

Als Intermaris het beroep op de hardheidsclausule niet naar tevredenheid oplost, dan geldt artikel 5.1 van dit basis sociaal plan.

6 Begrippenlijst

Addendum

Een addendum is een aanvulling op een document.

Afvaardiging van bewoners

In principe is dit de bewonerscommissie volgens de Wet Overleg Huurders-Verhuurder. Als er geen bewonerscommissie is binnen een renovatieproject kan dit ook een bewonersgroep zijn is die opgericht om gedurende de totstandkoming en oplevering van het renovatieproject gesprekspartner te zijn van Intermaris.

Ongeacht de formele vorm van deze afvaardiging van bewoners, zal Intermaris deze groep van bewoners in een zo vroeg mogelijk stadium en gedurende de totstandkoming en oplevering van het project de wettelijke bevoegdheden geven van een bewonerscommissie.

Draagvlakmeting

Voor een renovatieplan moet een aantoonbaar draagvlak bestaan onder de huurders voordat het plan doorgang kan vinden. Aanvullend op BW 7:220 moet bij renovatie of sloop en vervangende nieuwbouw een aantoonbaar draagvlak onder de huurders bestaan voordat het plan doorgang kan vinden. Het draagvlak is aanwezig als ten minste 70% van de huurders instemt met het voorstel van de verhuurder.

Het meten van het draagvlak vindt plaats door alle huurders binnen het te renoveren complex aan te schrijven. Huurder ontvangen de brochure met daarin de renovatiewerkzaamheden, het huurverhogingsvoorstel en het sociaal plan. Door middel van een antwoordformulier kan de huurder laten weten of hij akkoord gaat met het voorstel.

Groot onderhoud

Het uitvoeren van dringende onderhouds- of vervangingswerkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW op complexniveau (ook wel buitengewoon of planmatig onderhoud genoemd, ter onderscheid van dagelijks-, gewoon- of niet-planmatig onderhoud).

Huurder

Alle huurders waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning gelegen in het projectgebied, tezamen met hun eventuele (wettelijke) medehuurders, gezinsleden, inwonenden en alle personen die vanwege een van de voornoemde categorieën personen in de woning verblijven. Alle aanspraken die dit reglement voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen tezamen.

Huurdersvereniging

Huurdersvertegenwoordiging en gesprekspartner in het overleg, volgens de Wet Overleg Huurders-Verhuurder, tussen huurder en verhuurder.

Huurovereenkomst

Een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW, niet zijnde een huurovereenkomst voor gebruik naar aard van korte duur (art. 7:232 lid 2 BW), een gemeentelijke sloopwoning (art. 7:232 lid 4 BW), een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet, of een voor huurovereenkomst voor ten hoogste twee jaren, aangegaan met een huurder behorend tot een daartoe door de minister aangewezen groep.

Opleverpunt

Een opleverpunt is:

- een voorzienbare of onvoorziene schade ontstaan door de renovatiewerkzaamheden, die niet voor de oplevering hersteld is, of;
- renovatiewerkzaamheden die niet (volledig) afgerond zijn, met uitzondering van werkzaamheden die niet afgerond zijn door lange levertijd van producten, vertraging veroorzaakt door derden of door overmacht.

Schades, storingen of reparatieverzoeken die niet door de renovatiewerkzaamheden ontstaan zijn, gelden niet als opleverpunt en kunnen als reparatieverzoek bij Intermaris worden gemeld.

Peildatum

Dit is de datum waarop het sociaal plan voor een project in werking treedt. De peildatum wordt vastgesteld door de verhuurder, na overleg met de huurdersorganisatie. Dit is tevens de datum met ingang waarvan de huurders ingevolge een besluit van de verhuurder en met inachtneming van de huisvestingsverordening gebruik kunnen maken van een stadsvernieuwingsurgentie.

Renovatie

Onder renovatie of woningverbetering wordt verstaan: alle uitgevoerde werkzaamheden die een verhoging van het woongerief tot gevolg hebben, niet zijnde onderhoud of groot onderhoud. Dit zijn voorzieningen, die voor het aanbrengen niet aanwezig waren of voorzieningen, die wel aanwezig waren, maar zijn uitgebreid en/of aangepast aan de huidige maatstaven. Denk hierbij aan elektrische installaties, luxe voorzieningen, verduurzamingsmaatregelen.

Voorzieningen worden niet aangemerkt als geriefsverbetering als zij worden getroffen om een gebrek op te heffen.

Woonblok

Een groep eengezinswoningen die aan elkaar verbonden zijn (rijwoningen). Deze groep kan een kleiner aantal woningen bevatten dan de administratieve complexindeling die Intermaris hanteert.

Woongebouw

Een groep appartementen die gezamenlijk een gebouw vormen (flat of appartementencomplex). Deze groep kan een kleiner aantal woningen bevatten dan de administratieve complexindeling die Intermaris hanteert.