

PLAVEI

WEET VAN WONEN



Algemeen renovatieplan

Versie 1.1 (oktober 2020)

Inhoud

Voorwoord	3
Definities	4
1. Invloed van bewoners, voorlichting en persoonlijk contact	6
1.1 Informatie en voorlichting	6
1.2 Persoonlijk contact	6
1.3 Instemming 70% huurders	7
2. Wat gaan we doen?	7
2.1 Dringende werkzaamheden	7
2.2 Renovatie	7
2.3 Badkamer, keuken en toilet	7
2.4 Keuze opties	8
3. Voorzieningen	8
3.1 Fysieke voorzieningen	8
3.2 Sociale voorzieningen	8
3.3 Overige voorzieningen	9
4. Financiële vergoedingen	9
4.1 Huurverhoging	9
4.2 Regeling voor ongemakkenvergoeding	10
4.3 Tegemoetkoming voor herinrichtingskosten	10
4.4 Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)	11
4.5 Regeling voor verhuiskosten- en herinrichtingsvergoeding	12
4.6 Regeling voor schade of kleine herstelwerkzaamheden	12
5. Planning en overlast	13
5.1 Welke soorten overlast kan een bewoner ervaren	13
6. Klachten en geschillenregeling	14
7. Hardheidsclausule	14

Voorwoord

Dit algemeen renovatieplan vormt de basis bij de uitwerking van renovatieplannen op complexniveau. In dit plan leggen wij vast wat wij verstaan onder renovatie, dringende werkzaamheden en op welke voorzieningen en vergoedingen bewoners aanspraak kunnen maken. Dit plan heeft alleen betrekking op renovatie werkzaamheden die wij uitvoeren in bewoonde staat. Op het moment dat er sprake is van een ingrijpende renovatie (niet mogelijk in bewoonde staat) wordt ons algemeen sociaal plan van kracht.

Een redelijk voorstel hoeft alleen door de verhuurder aan de huurder te worden gedaan als er sprake is van renovatie en niet van (groot) onderhoud.

Op het moment dat bij een project de daadwerkelijk uit te voeren werkzaamheden bekend zijn kunnen wij dit algemeen renovatieplan eenvoudig toespitsen op specifieke projecten.

Onze huurdersorganisatie is betrokken bij de totstandkoming van dit algemeen renovatieplan en brengt hierover advies uit. Bij de uitwerking van de specifieke renovatievoorstellen gaan wij in overleg met onze huurders.

Definities

Bewonerscommissie:	behartigt de gemeenschappelijke bewonersbelangen voor een groep huurders van Plavei
Complexgewijze renovatie:	renovatie die tien of meer woningen of bedrijfsruimten betreft die een bouwkundige eenheid vormen.
Dringende werkzaamheden:	werkzaamheden die zijn gericht op herstel van gebreken door de verhuurder of de uitvoering van werkzaamheden in het kader van planmatig of preventief onderhoud door verhuurder. Dringende werkzaamheden zijn niet gericht op geriefsverbetering.
Geriefsverbetering:	woningverbetering die leidt tot meer woongenot. Het vervangen of herstellen van bestaande voorzieningen is geen woningverbetering. Voorzieningen worden niet aangemerkt als geriefsverbetering als zij worden getroffen om een gebrek op te lossen.
Huurder:	een persoon met wie een huurovereenkomst is gesloten.
Huurovereenkomst:	een overeenkomst voor een (on)zelfstandige woonruimte tussen huurder en verhuurder.
Huurverhoging:	een verhoging van de maandelijkse huur die een zittende huurder kan krijgen wanneer er een geriefsverbetering is aangebracht in de woning.
Jaarlijkse huurverhoging:	jaarlijks mogen corporaties op 1 juli de huur van alle woningen verhogen. De overheid bepaalt de maximaal toegestane huurverhoging.
Logeerwoning:	ingerichte woning die door Plavei beschikbaar is gesteld en is bestemd als woongelegenheden voor huurders die tijdelijk hun woning moeten verlaten vanwege renovatie.
Redelijk voorstel:	een schriftelijk voorstel van verhuurder aan huurder met de voorgenomen renovatiewerkzaamheden en toegekende voorzieningen en financiële vergoedingen. Een redelijk voorstel is alleen van toepassing wanneer er sprake is van renovatie.
Renovatie:	onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan (artikel 7:220 lid 2 BW). Renovatie is gericht op voortzetting van de huurovereenkomst en tevens gericht op geriefsverbetering voor de huurder. Dit in tegenstelling tot definitieve sloop van een woonruimte. In dat geval wordt de huurovereenkomst opgezegd (artikel 7:220 lid 4 BW).
Renovatie, ingrijpend:	renovatie die de huurder noodzaakt om tijdelijk te verhuizen en de inboedel tijdelijk buiten de woning op te slaan of mee te verhuizen.
Renovatie, niet ingrijpend:	renovatie waarbij de woning tijdens uitvoering van de werkzaamheden (voor het grootste deel) bewoonbaar is.
Streefhuur:	de gewenste huur die Plavei voor een woning wil vragen. De streefhuur ligt altijd onder de maximale huur die Plavei voor een woning mag vragen.

Uitrustwoning:	ingerichte woning die door Plavei beschikbaar is gesteld en is bestemd voor huurders om even de drukte tijdens de renovatie in hun eigen woning te ontlopen.
Verhuurder:	de instelling die als verhuurder optreedt: in dit geval Plavei.
Woonlastenwaarborg:	Afspraken over de doorberekening van energiebesparende maatregelen in de huur. De waarborg geeft de huurders van een wooncomplex de zekerheid dat de woonlasten gemiddeld over het complex zullen dalen.
Wisselwoning:	een woning die tijdelijk verhuurt wordt aan een huurder die vanwege de werkzaamheden verplicht is tijdelijk te verhuizen.
WWS-punten:	De woning krijgt punten voor onder meer de oppervlakte van de vertrekken, voorzieningen in de keuken en het sanitair, de energieprestatie en de WOZ-waarde. Het aantal WWS-punten bepaalt de maximale huurprijs.
Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's):	woningaanpassing/woningverandering door de huurder zelf aangebracht.

1. Invloed van bewoners, voorlichting en persoonlijk contact

Plavei vindt de mening van huurders bij renovatie erg belangrijk. Als Plavei van plan is om een renovatieproject te starten, dan betreft zij haar huurders actief bij de planvorming op zowel individueel als collectief niveau. Door bijvoorbeeld overleggen met bewonerscommissies, huurdersorganisatie of het instellen van een (tijdelijke) bewonersvertegenwoordiging. Individueel halen we input op tijdens de huisbezoeken die voorafgaand aan de planvoorbereiding afleggen.

1.1 Informatie en voorlichting

Om een project goed te laten verlopen is het belangrijk dat we huurders voorzien van goede en tijdige informatie en voorlichting tijdens het hele renovatieproject. Wij informeren bewoners door het:

- aanstellen van een vast contactpersoon: een medewerk(st)er van Plavei bij wie huurders met vragen terecht kunnen;
- verstrekken van een informatiemap over de renovatie;
- uitbrengen van nieuwsbrieven waarin huurders, bewoners, omwonenden en andere belangstellenden worden geïnformeerd over actuele ontwikkelingen;
- informeren, zowel persoonlijk als schriftelijk, van huurders over zaken die voor hen persoonlijk van belang zijn;
- organiseren van bewonersbijeenkomsten, waarin we huurders over belangrijke zaken informeren en ze de gelegenheid krijgen om hun mening te geven en daarover in gesprek te gaan;
- verspreiden van het renovatieplan onder alle huurders van de te renoveren woningen;
- toelichten van de werkzaamheden tijdens een huisbezoek;
- houden van spreekuren op nader te bepalen locatie.

We leggen per project ook vast op welke wijze we de tijdens de renovatie contact houden met onze huurders.

1.2 Persoonlijk contact

Plavei hecht veel waarde aan persoonlijk contact: om huurders zo goed mogelijk te informeren, om tijdig in te kunnen spelen op vragen en/of problemen die te maken hebben met persoonlijke omstandigheden en om afspraken te maken. Daarom gaan Plavei en de aannemer op huisbezoek. We streven ernaar de huisbezoeken te laten uitvoeren door de medewerkers die tijdens het project fungeren als vast aanspreekpunt voor de bewoners.

Tijdens het huisbezoek bespreken we de volgende zaken:

- informatie en uitleg over de werkzaamheden;
- bespreken van de planning;
- wat doen we om de overlast zoveel mogelijk te beperken;
- uitleg geven over logeer/uitrustwoning;
- inventariseren ZAV's;
- bijzondere persoonlijke omstandigheden;

Afhankelijk van de uitkomsten van het eerste huisbezoek en wensen van de huurder kunnen we meer huisbezoeken plannen. De input van de huisbezoeken wordt ook gebruikt als input voor de renovatieplannen en de uitwerking van het renovatievoorstel.

De huurder kan zich tijdens het gesprek laten bijstaan door een eigen vertrouwenspersoon. Alle afspraken die tussen de huurder, Plavei en de aannemer worden gemaakt, leggen we schriftelijk vast. De huurder krijgt deze afspraken ook toegestuurd.

1.3 Instemming 70% huurders

Bij complexgewijze renovatie is instemming van de huurder nodig. De verhuurder vraagt toestemming door middel van een schriftelijk renovatieplan wat redelijk dient te zijn. Het voorstel wordt redelijk geacht als 70% van de huurders akkoord gaat (artikel 7:220 lid 3 BW). De 70% regel gaat ook op voor werkzaamheden in de collectieve ruimtes of als geriefsverbetering alleen mogelijk is als deze in alle woningen wordt uitgevoerd.

Bij renovatie kan Plavei huurder verplichten tot meewerken. Dit kan als 70% van de huurders heeft ingestemd met het renovatieplan. Een huurder die niet instemt met de werkzaamheden kan binnen 8 weken na de schriftelijke kennisgeving van Plavei dat 70% van de huurders heeft ingestemd, de rechter vragen de redelijkheid van het voorstel te beoordelen. Oordeelt de rechter dat het voorstel redelijk is dan moet deze huurder alsnog zijn medewerking verlenen. Reageert een huurder niet binnen 8 weken? Dan moet hij meewerken aan de renovatie. Dit is vastgelegd in art. 7:220 lid 3 BW.

Stemt minder dan 70% van de huurders in met de renovatie? Dan kan Plavei het renovatievoorstel aanpassen en opnieuw voorleggen aan de huurders. Een andere optie is om het voorstel bij de rechter te laten toetsen. Plavei is gerechtigd het renovatieplan niet tot uitvoering te brengen of in te trekken indien minder dan 70% van de huurders van het complex met het renovatieplan heeft ingestemd.

2. Wat gaan we doen?

De werkzaamheden die wij uitvoeren verschillen per project. Per project bepalen we of er sprake is van groot onderhoud en/of renovatie. Dit heeft consequenties voor de rechten en plichten van onze huurders. Wij geven onze huurders in dit hoofdstuk een duidelijk overzicht van de werkzaamheden.

2.1 Dringende werkzaamheden

De woningen vereisen onderhoud door de technische staat en de leeftijd. Dit onderhoud is nodig om de woningen in goede staat te houden. Dit is groot onderhoud, ook wel dringende werkzaamheden genoemd (artikel 7:220 lid 1 BW). Dringende werkzaamheden omvatten herstel van gebreken (reparaties) en planmatig (preventief) onderhoud. Op grond van de wet is de huurder verplicht te allen tijde verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van dringende werkzaamheden. Daarom vragen wij voor deze werkzaamheden geen instemming aan onze huurders.

2.2 Renovatie

Onder renovatie verstaan we zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging (artikel 7:220 lid 2 BW). Renovatie is gericht op voortzetting van de huurovereenkomst en op geriefsverbetering voor de huurder. Dit in tegenstelling tot definitieve sloop van een woonruimte. In dat geval wordt de huurovereenkomst opgezegd (artikel 7:220 lid 4 BW) en treedt het algemeen sociaal plan inwerking.

We maken onderscheid tussen een ingrijpende renovatie en een niet ingrijpende renovatie. Bij een ingrijpende renovatie is het noodzakelijk dat de huurder tijdelijk verhuist en de inboedel buiten de woning wordt opgeslagen. Bij een niet ingrijpende renovatie is de woning tijdens uitvoering van de werkzaamheden (voor het grootste deel) bewoonbaar.

Bij renovatie kan huurverhoging plaatsvinden en is er ook sprake van een verlengde exploitatietermijn.

Voorbeelden van geriefsverbeteringen zijn: plaatsen van isolatieglas (als dit nog niet aanwezig was) en plaatsen van een tweede toilet.

2.3 Badkamer, keuken en toilet

Badkamer, keukens en toiletten vervangt Plavei in principe vraaggestuurd. Bij renovatie kan gekozen worden huurders de mogelijkheid te bieden badkamers te vervangen of te verplaatsen. Dit gebeurt

alleen wanneer er sprake is van een renovatie waarbij de levensduur van de woningen met 40 jaar verlengd wordt. Deelname is niet verplicht. Er worden geen vergoedingen uitgekeerd.

2.4 Keuze opties

Per project onderzoeken we de mogelijkheden voor het realiseren van kleine renovatiewensen van bewoners, zoals het plaatsen van extra stopcontacten, verplaatsen van leidingwerk op zolder, dichtzetten deur, etc. Er wordt gekeken naar de mogelijkheden en of dit past binnen het projectbudget. Wijzigingen op verzoek van bewoners vallen onder individuele geriefsverbetering en komen niet in aanmerking voor tegemoetkoming in de herinrichtingskosten.

3. Voorzieningen

Plavei kan bij grootonderhouds- en renovatieprojecten verschillende voorzieningen inzetten. Deze zijn afhankelijk van de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden. In overleg met bewonerscommissies, projectteam en op basis van individuele huisbezoeken wordt bepaald welke voorzieningen per project worden ingezet.

3.1 Fysieke voorzieningen

- **Uitrustwoning:** deze woning is bedoeld voor huurders om even aan de overlast in de eigen woning te ontsnappen en gebruik te maken van voorzieningen die in de eigen woning tijdelijk niet gebruikt kunnen worden. De rustwoning is gestoffeerd en gemeubileerd en de huurder kan hier gebruik maken van de douche, toilet, keuken, woonkamer en eventueel een wasmachine. Voor de uitrustwoning worden voorafgaand aan de werkzaamheden gebruiksregels opgesteld. Per project onderzoeken we of het noodzakelijk is separate een uitrustwoning in te richten voor huurders met en zonder huisdieren.
- **Logeerwoning:** deze woning is bedoeld voor huurders die om verschillende redenen tijdens de werkzaamheden liever en/of elders moeten verblijven. De logeerwoning wordt aangeboden wanneer:
 - o de huurder geen gebruik kan maken van alle voorzieningen in de woning, én:
 - o de huurder op basis van gezinssamenstelling, leeftijd of fysieke en/of emotionele problemen liever tijdelijk elders verblijft tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.Wanneer dit noodzakelijk is, wordt er maatwerk afgesproken. In sommige gevallen kan er om een medische verklaring worden gevraagd. De woning is gestoffeerd, gemeubileerd en voorzien van inventaris. De woning wordt tijdelijk om niet in gebruik gegeven aan de huurder op basis van een 'gebruiksovereenkomst tijdelijke woonruimte in verband met groot onderhoud/renovatie'. Het gaat hierbij niet om een verplichte verhuizing.
- **Wisselwoning:** een wisselwoning wordt alleen ingezet wanneer op basis van de renovatie werkzaamheden de huurder genoodzaakt is om tijdelijk te verhuizen. De wisselwoning wordt gestoffeerd aangeboden. De huurder krijgt bij een verhuizing naar een wisselwoning een verhuiskosten- en herinrichtingsvergoeding (zie ook paragraaf 5.4). Voor de woning wordt een wisselwoningovereenkomst gesloten die als bijlage bij het bestaande huurcontract wordt gevoegd. Wanneer een huurder door een verplichte verhuizing tijdelijk in een wisselwoning heeft gewoond en hier een verhuiskosten- en herinrichtingsvergoeding voor heeft ontvangen heeft hij geen recht op deze vergoeding.
-

3.2 Sociale voorzieningen

Plavei streeft ernaar een vast contactpersoon voor bewoners tijdens het renovatietraject aan te stellen. Deze rol is weggelegd voor een medewerker van Plavei of een woonconsulent die door de aannemer is ingehuurd. Deze medewerker fungeert als vraagbaak voor de huurder en ziet erop toe dat alles zo goed mogelijk verloopt voor de huurder.

3.3 Overige voorzieningen

- **Tijdelijke toilet/ douchevoorziening:** als volgens de vooraf afgesproken planning huurders langer dan één kalenderdag geen gebruik kunnen maken van het toilet, verzorgt de aannemer een chemisch toilet in de eigen woning. Als huurders langer dan één kalenderdag geen gebruik kunnen maken van de douche, verzorgt de aannemer een mobiele douchevoorziening buiten de woning. Wanneer dit noodzakelijk is, wordt er maatwerk afgesproken.
- **Kookvoorziening:** als geen gebruik gemaakt kan worden van de kookvoorziening, verzorgt de aannemer een magnetron of (verrijdbaar) noodkeukenblok of kunnen bewoners gebruik maken van de keuken in de uitrustwoning.
- **Tijdelijke verwarming:** wij streven ernaar cv installaties binnen 1 dag te vervangen/ aan te sluiten op een nieuwe installatie. Lukt dit door onverwachte omstandigheden niet? Dan zorgen wij voor een tijdelijke verwarming zoals een elektrische kachel en compenseren het elektriciteit verbruik.
- **Opslagmogelijkheden voor inboedel:** indien als direct gevolg van de werkzaamheden inboedel uit de woning verwijderd moet worden en de huurder heeft geen opslagmogelijkheid, worden de kosten voor de opslag vergoed door Plavei. Plavei maakt hier afspraken over met een marktpartij en regelt de betaling. Eventueel ontstane schade aan de inboedel die tijdens de werkzaamheden zijn ontstaan, regelt Plavei in overleg met de opdrachtnemer.

4. Financiële vergoedingen

Huurders van woningen waar grootonderhoud of renovatie plaatsvindt, kunnen in aanmerking komen voor de volgende financiële regelingen:

- Huurverhoging
- Regeling voor ongemakkenvergoeding
- Tegemoetkoming voor herinrichtingsvergoeding
- Regeling Zelf Aangebrachte Voorzieningen
- Regeling voor verhuiskosten en herinrichtingsvergoeding.
- Regeling voor vergoedingen voor herstelwerkzaamheden of schades ten gevolge van de werkzaamheden

Alleen de werkzaamheden die daadwerkelijk worden uitgevoerd bij individuele huurders tellen mee bij de bepaling van de hoogte van de verschillende vergoedingen.

4.1 Huurverhoging

Een renovatie kan samengaan met een huurverhoging. In de wet staat dat woningcorporaties voor geriefsverbetering aan een woning huurverhoging mogen vragen. Plavei bepaalt per project de hoogte van de huurverhoging. Plavei past daarbij de woonlastenwaarborg van Aedes en de Woonbond toe/ conformeert zich aan de vergoedingentabel uit het Sociaal Huurakkoord.

Bij verduurzaming van huurwoningen worden de WWS-punten na uitvoering van de werkzaamheden aangepast conform geldende wet- en regelgeving. Dit betekent dat de streefhuur van de woning stijgt. Dit kan invloed hebben op de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging, omdat Plavei bij het bepalen van de jaarlijkse huurverhoging rekening houdt met de streefhuur.

Huurders die wonen in een renovatiewoningen waarbij sprake is van een 'niet ingrijpende renovatie' worden niet uitgesloten van de jaarlijkse huurverhoging. De hoogte van de huurverhoging bepalen wij samen met Huurdersorganisatie De Sleutel. De huurprijs wordt bevroren voor woningen die ingrijpend gerenoveerd worden vanaf het moment van ondertekening van het renovatieplan en duurt tot na afronding van de werkzaamheden.

Bij NOM-renovaties past Plavei in basis een EPV-vergoeding toe. Eind 2019 verwacht Plavei de resultaten van de evaluatie van de eerste pilot-projecten waarbij EPV-vergoeding wordt toegepast. Plavei neemt daarna een standpunt in over de wijze van toepassing van EPV vergoeding bij renovatieprojecten.

In basis past Plavei of een EPV-vergoeding toe of een huurverhoging.

4.2 Regeling voor ongemakkenvergoeding

De ongemakkenvergoeding is een vaste vergoeding, afhankelijk van de duur van de werkzaamheden. De huurder ontvangt deze vergoeding voor het ongemak dat hij ondervindt tijdens de werkzaamheden als er duidelijk sprake is van verminderd gebruiksgenot van de woning. Dit betekent dat de functie waarvoor de ruimte bedoeld is niet in het betreffende vertrek uitgevoerd kan worden.

Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd in het kader van vraaggestuurd vervangen van badkamers, keukens en toiletten heeft de huurder geen recht op een ongemakkenvergoeding. Dit geldt ook voor individuele geriefsverbetering.

De vergoeding is gebaseerd op de kale huur van de woning. Dit is de huurprijs exclusief de (eventuele) servicekosten. De hoogte van de vergoeding is een percentage van deze huurprijs en afhankelijk van het aantal dagen dat de woning niet te gebruiken is.

- Duur werkzaamheden maximaal 7 kalenderdagen: 25% van de kale maandhuur
- Duur werkzaamheden maximaal 8-14 kalenderdagen: 50% van de kale maandhuur
- Duur werkzaamheden maximaal 15-21 dagen: 75% kale maandhuur
- Duur werkzaamheden 22-28 dagen volledige kale maandhuur

De vergoeding geldt voor de dagen van het ongemak, plus 2 dagen voor en 2 dagen na de uitvoering van de werkzaamheden. Wanneer tussen twee afgeronde werkzaamheden de huurder de volledige beschikking heeft over de woning, worden deze dagen niet meegenomen bij het bepalen van de hoogte van de vergoeding.

Na afronding van de werkzaamheden wordt de woning opgeleverd aan de huurder. Op het opleverformulier staat vermeld hoeveel dagen de werkzaamheden hebben geduurd. Op basis hiervan wordt de hoogte van de ongemakkenvergoeding berekend. Op dit formulier kunnen ook grote opleverpunten worden vermeld. Het formulier wordt hierna ondertekent.

Plavei betaalt de vergoeding uit na oplevering van de werkzaamheden. De vergoeding wordt overgemaakt op het bij Plavei bekende rekeningnummer. De ongemakkenvergoeding wordt verrekend met eventuele huurachterstanden of andere openstaande vorderingen.

Indien een huurder gedurende de werkzaamheden gebruik heeft gemaakt van een logeerwoning dan heeft hij recht op de helft van de ongemakkenvergoeding.

Wanneer een huurder door een verplichte verhuizing tijdelijk in een wisselingwoning heeft gewoond en hiervoor verhuiskosten- en herinrichtingsvergoeding heeft ontvangen heeft hij geen recht op deze vergoeding.

4.3 Tegemoetkoming voor herinrichtingskosten

Als de huurder kosten moeten maken als gevolg van de werkzaamheden voor nieuwe plafond-, vloer-, wand- en/of raamafwerking, ontvangt de huurder hiervoor een tegemoetkoming in de kosten. De hoogte van de vergoeding is afhankelijk van de werkzaamheden die per project worden uitgevoerd. Afspraken worden per project gemaakt.

Worden de werkzaamheden uitgevoerd in het kader van individuele geriefsverbetering? Dan heeft de huurder geen recht op een tegemoetkoming voor herinrichtingskosten. Hieronder valt ook het vraaggestuurd vervangen van badkamers, keukens en toiletten.

Een tegemoetkoming in de kosten geldt bij:

- Vervangen of verplaatsen muren: de vergoeding bedraagt € 25 en is een vast bedrag per ge- of verplaatste muur om deze zelf verder af te werken. De muren worden behang klaar opgeleverd.
- Plaatsing of verplaatsing muren waardoor huurder een stuk vloerafwerking mist: de vergoeding hiervoor bedraagt € 20 per m².
- Plaatsing of verplaatsing muren waardoor huurder de plafondefwerking met bijwerken. De vergoeding bedraagt € 25 per plafond.
- Verandering maatvoering kozijnen: de vergoeding bedraagt € 100 per te vervangen kozijn en is een vast bedrag per kozijn ongeacht het aantal lagen raambekleding.

- De woning wordt gasloos gemaakt, waardoor de huurder overstapt van koken op gas naar elektrisch koken of koken op inductie. De huurder ontvangt een eenmalige bijdrage van € 350 voor de aanschaf van een ander kooktoestel en nieuwe pannen. Deze regeling geldt alleen voor huurders die op gas koken.
- Wanneer na renovatie alleen een recirculatie afzuigkap kan worden geplaatst ontvangt de huurder € 150 tegemoetkoming voor de aanschaf van een nieuwe afzuigkap.

Voor de berekening van het aantal m2 vloerafwerking wordt uitgegaan van die oppervlaktes van de vloer waarvoor kosten moeten worden gemaakt. Bij de vloerafwerking geldt dit alleen voor de ruimte die het betreft en wordt geen rekening gehouden met doorlopende vloerafwerking.

Bovenstaande bedragen worden naar boven afgerond in hele euro's en jaarlijkse geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens. Deze wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De eerste indexering vindt plaats per 1 januari 2020. De startdatum uitvoering van de werkzaamheden is bepalend voor de indexatie.

4.4 Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Voor aanvang van de renovatie worden alle ZAV's geïnventariseerd tijdens een huisbezoek.

Heeft Plavei toestemming gegeven voor de ZAV?

Heeft de huurder een ZAV geplaatst met toestemming van Plavei? Dan bekijken wij of het mogelijk is deze te behouden of zoeken we in overleg met onze huurder een geschikte oplossing. Dit geldt alleen voor ZAV's die door de huurder zijn aangevraagd. De verandering moet technisch in orde en veilig zijn. Voldoet de ZAV niet? Dan is de huurder zelf verantwoordelijk voor het verwijderen van de ZAV.

Heeft Plavei geen toestemming gegeven voor de ZAV?

Heeft huurder geen toestemming aangevraagd voor de ZAV? Dan beoordelen wij tijdens de woningopname de technische staat van de ZAV. Zouden we de ZAV normaal gesproken goedkeuren? Dan keuren we hem nu alsnog goed. Wij bekijken dan de mogelijkheden om de ZAV te behouden of zoeken in overleg met de huurder naar een geschikte oplossing. Keuren wij de niet-aangevraagde ZAV af? Dan is de huurder zelf verantwoordelijk voor het afbreken en verwijderen van de ZAV.

Vergoeding voor de ZAV

Is het niet mogelijk om de ZAV te behouden? Dan krijgt de huurder mogelijk een vergoeding. Dit is op basis van het standaard ZAV-beleid van Plavei. De waarde van de ZAV wordt getaxeerd door een onafhankelijk taxateur en bepaald op basis van de kostprijs. Dit geldt ook op het moment dat de ZAV niet officieel is aangevraagd bij Plavei, maar deze wel voldoet aan de eisen.

Let op: vloerafwerking,- wandafwerking en schilderwerk is geen ZAV.

Maatwerk luifels/screens en rolluiken

Per project wordt bepaald of rolluiken, screens of luifels die (geen eigendom zijn Plavei) na renovatie mogen worden teruggeplaatst. Dit is onder meer afhankelijk van de gekozen renovatievorm.

Wanneer items mogen worden teruggeplaatst wordt beoordeeld of de staat van de rolluiken/ screens en luifels dit nog toelaat. Bij twijfel of verschil van mening wordt in overleg een expert ingeschakeld op kosten van de corporatie om dit te bepalen. Deze beoordeling is bindend. Plavei zorgt ervoor dat de rolluiken worden teruggeplaatst.

Wanneer rolluiken/ screens/ luifel niet meer passend te maken zijn of mogen worden teruggeplaatst komt de huurder in aanmerking voor een tegemoetkoming in de kosten. De corporatie verwijdert de rolluiken/ screens/ luifels. Indien gewenst blijven deze eigendom van de huurder.

Bij het bepalen van de hoogte van de tegemoetkoming hanteert Plavei een afschrijftermijn van 10 jaar voor rolluiken/ screens/ luifels. Dit is conform het geldende ZAV beleid. De restwaarde bedraagt 5% van de nieuwwaarde met een minimum van € 50 per rolluik/ screen/ luifel. Wanneer originele nota's

niet meer aanwezig zijn of rolluiken door middel van overname verkregen zijn rekent Plavei met een restwaarde van € 50 per rolluik/ screen/ luifel.

Maatwerk schuttingen en tuinen

Bij bepaalde renovatievormen kan de gehele buitengevel vervangen worden of wordt een twee schil om de woning geplaatst. Dit betekent dat de tuin aan alle zijden van de woning over de gehele breedte vrijgemaakt wordt van erfscheiding en beplanting. De lengte vanaf de gevel is afhankelijk van de gekozen renovatievorm.

Plavei is verantwoordelijk voor het verwijderen van bestaande erfafscheidingen. Per project wordt in het renovatievoorstel een voorstel gedaan voor het aanbrengen van nieuwe erfafscheidingen in nauw overleg met de bewoners. Plavei is daarnaast verantwoordelijk voor het herstel van het (aanwezige) straatwerk.

Huurder is verantwoordelijk voor het verwijderen van de beplanting.

4.5 Regeling voor verhuiskosten- en herinrichtingsvergoeding

Is het in het verband met ingrijpende renovatie noodzakelijk te verhuizen? Dan is Plavei verplicht bij te dragen in de kosten van de verhuizing van de huurder en de herinrichting van de woning. Van verplichte verhuizing is sprake als het voor de uitvoering van de werkzaamheden noodzakelijk is de inboedel uit de woning te halen. De hoogte van de verhuiskosten- en herinrichtingsvergoeding is in lijn met de vergoeding zoals afgesproken in het kader van het Sociaal Plan Herstructurering Bloemenbuurt. Deze bedraagt € 6.095. De hoogte van de vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd. Huurders kunnen in dit geval geen aanspraak maken op de vergoedingen benoemd in de paragrafen 4.1 t/m 4.4.

Onder verhuizing naar een wisselwoning wordt verstaan: het tijdelijk verlaten van de gehuurde woning met medeneming van inboedel om naar een wisselwoning te vertrekken, waarbij mogelijk een deel van de inboedel tijdelijk apart wordt opgeslagen.

Een tijdelijk verblijf in een logeerwoning, wordt niet gezien als een noodzakelijke verhuizing. Er wordt in dat geval geen verhuiskosten- en herinrichtingsvergoeding betaald.

4.6 Regeling voor schade of kleine herstelwerkzaamheden

Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden kunnen schades voorkomen. We maken onderscheid naar voorziene herstelwerkzaamheden en onvoorziene schades.

Voorziene herstelwerkzaamheden

Wanneer ten gevolge van de noodzakelijke werkzaamheden aan de woning kleine herstelwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd aan het interieur van de woning, dan worden deze zo goed mogelijk afgewerkt door de uitvoerende partij. Hierbij valt te denken aan herstellingen aan vloer- of wandafwerkingen ten gevolge van bijvoorbeeld het boren van gaten. In principe wordt uitgegaan van een standaardafwerking. Er wordt geen specifieke vergoeding uitgekeerd.

Onvoorziene schades

Er kan ook schade ontstaan doordat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden per ongeluk schade wordt toegebracht aan het interieur. De huurder dient de schade binnen 2 werkdagen schriftelijk te melden aan de verhuurder. In de bewonersinformatie wordt opgenomen hoe en waar eventuele schade gemeld kan worden.

5. Planning en overlast

De verschillende werkzaamheden leveren in meer of mindere mate overlast op voor onze huurders. In dit hoofdstuk leggen wij onder andere uit welke overlast zij kunnen ervaren en wat wij doen om de overlast te beperken.

5.1 Welke soorten overlast kan een bewoner ervaren

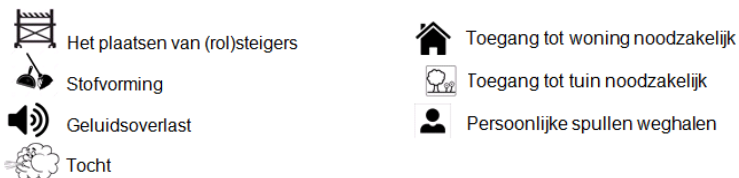
Voor een aantal werkzaamheden moet de aannemer toegang hebben tot de woning. Als huurders zelf niet aanwezig zijn kunnen zij ook iemand anders vragen namens hen aanwezig te zijn. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om de aannemer de huissleutel te geven en met hem een sleutelcontract te tekenen. Het is helaas niet mogelijk om onze planning af te stemmen op persoonlijke omstandigheden zoals gezinsuitbreiding, vakanties, werk etc.).













Wij geven een overzicht van de verwachte duur en voornaamste overlast. Werkzaamheden kunnen gelijktijdig plaatsvinden. In onderstaande tabel staan per werkzaamheid een aantal dagen genoemd. Let op: deze dagen niet bij elkaar optellen. We geven de totale duur van de werkzaamheden aan en hoeveel dagen binnen en buiten de woning gewerkt wordt. Hierbij gaan we uit van gunstige weersomstandigheden. Bij slecht weer kunnen niet alle werkzaamheden uitgevoerd worden en kunnen de werkzaamheden langer duren dan vooraf ingeschat, waarbij met tussenpozen minder of niet gewerkt wordt.

Ook wanneer bij de eigen woning weinig werkzaamheden uitgevoerd worden, kunnen huurders last hebben van omliggende woningen waar gewerkt wordt. Ook deze overlast wordt benoemd.

Overlast in de woning

Per soort werkzaamheden geven wij aan hoe lang de werkzaamheden duren, welke overlast huurders kunnen verwachten en wat wij van huurders vragen. Zie onderstaand voorbeeld:



<u>Soort werkzaamheden</u>	<u>Aantal werkdagen</u> <i>n</i>	<u>Soort overlast</u>	<u>Wat vragen wij van u</u>
Schilderwerk buitenzijde	5-10 dagen	 	  
Vervangen kozijnen, plaatsen isolatieglas en ventilatieroosters	1-3 dagen	   	  

Plavei kan de genoemde doorlooptijden niet garanderen maar zet alles op alles om de doorlooptijden zo kort mogelijk te houden.

6. Klachten en geschillenregeling

Het kan zijn dat huurders tijdens de uitvoering van het project niet tevreden zijn over de werkwijze van Plavei. Eventuele geschillen tussen bewoners en medewerkers van Plavei worden eerst voorgelegd aan de projectmanager van Plavei.

Huurders kunnen een klacht schriftelijk indienen bij Plavei. We gaan dan samen met de huurder op zoek naar een oplossing. Is de klacht niet naar tevredenheid opgelost, dan kan de huurder het geschil voorleggen aan de regionale klachtencommissies.

Voor huurders die wonen in Didam, Nieuw-Dijk, Loil, Angerlo, Giesbeek en Lathum is dit de:
Klachtencommissie Woningcorporaties Arnhem e.o.
Postbus 72
6800 AB ARNHEM

Voor huurders in 's-Heerenberg, Zeddam, Beek, Azewijn, Braamt, Kilder en Stokkum is dit:
Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland
Antwoordnummer 4014
7070 ZX ULFT
Email:info@geschillencommissie-oost-gelderland.nl

Geschillen die ontstaan uit afspraken, toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit Algemeen renovatieplan en die voldoen aan de voorwaarden van het reglement van de regionale geschillencommissie, kunnen door de huurder schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan deze regionale geschillencommissie. Een brochure over de procedure en de werking van de regionale geschillencommissie kunt u krijgen op het kantoor van Plavei en vinden op onze website.

7. Hardheidsclausule

Het kan gebeuren dat dit algemeen renovatieplan voor een huurder gevolgen heeft, die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor andere huurders of waarin dit algemeen renovatieplan niet voorziet. Dan kan de huurder een beroep doen op deze clausule en Plavei verzoeken om in zijn of haar geval van het algemeen renovatieplan af te wijken en/of aanvullende maatregelen te treffen. Hiertoe moet u een schriftelijk verzoek inleveren bij Plavei. Plavei neemt over dit verzoek binnen drie weken een beslissing. Deze beslissing wordt schriftelijk en beargumenteerd aan u medegedeeld.

Plavei legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit algemeen renovatieplan.