

Sociaal plan **Regels**

voor het opknappen
van woningen



WOONPUNT



Inleiding

Woonpunt moet regels maken voor huurders voor het opknappen van woningen. Dat staat in de Woningwet. In dit document staan de regels, die belangrijk zijn als Woonpunt woningen renoveert. Woonpunt overlegt deze regels goed met de huurders. En ook met de gemeenten waarin Woonpunt woningen heeft.

Deze regels kunnen in de toekomst veranderen. Woonpunt maakt de regels niet alleen. We gebruiken de ideeën van de huurders en de gemeenten om de regels te maken.

Deze regels gelden voor alle woningen van Woonpunt. Bij bepaalde projecten kunnen we extra afspraken maken. Die zetten we dan in een renovatievoorstel. Voorbeelden van zulke extra afspraken zijn:

- bepalen waar een projectgebied begint en eindigt
- de datum waarop de regels voor de huurder ingaan

Deze regels sluiten aan bij de wettelijke regels in het Burgerlijk Wetboek. De wettelijke regels bepalen de rechten en plichten van de huurders en van Woonpunt. Soms maken we extra afspraken in overleg met de huurder.

Maastricht, 20 juni 2023

Inhoudsopgave

1.	Uitleg van technische woorden	4
	Artikel 1 - Definities	4
	Artikel 2 - Vaststelling en looptijd van de regels	5
	Artikel 3 - Waar deze regels voor gelden	5
2.	Manier van werken en communicatie	6
	Artikel 4 - De manier van werken	6
	Artikel 5 - Informatie over de renovatie	6
	Artikel 6 - Contact tijdens de renovatie	7
	Artikel 7 - Het achterlaten van de woning of het vrijmaken van kamers	7
3.	(Tijdelijke) Vervangende woning	8
	Artikel 8 - Uitgangspunten vervangende woning	8
	Artikel 9 - Tijdelijke woning bij renovatie	8
4.	Onderhoud voordat de renovatie begint	9
	Artikel 10 - Onderhoud bij renovatie	9
5.	Vergoedingen	10
	Artikel 11 - Vergoedingen algemeen	10
	Artikel 12 - Tegemoetkoming herinrichtingskosten	10
	Artikel 13 - Verhuiskostenvergoeding bij renovatie	11
	Artikel 14 - Vergoeding voor aanpassingen die de huurder zelf gedaan heeft	11
	Artikel 15 - Andere vergoedingen en hulp van Woonpunt	12
6.	Slotbepalingen	13
	Artikel 16 - Regels bij een verschil van mening	13
	Artikel 17 - Hardheidsclausule	13

1. Uitleg van technische woorden

Artikel 1 – Definities

- 1.1 We leggen hieronder de betekenis van enkele woorden uit. Dit zijn belangrijke woorden die in deze regels voorkomen:

Normale huurovereenkomst Dit is een huurovereenkomst voor een woonruimte. In artikel 7:233 Burgerlijk Wetboek staat wat een normale huurovereenkomst is.

Renovatie Bij een renovatie knapt Woonpunt een woning op. We verbeteren de woning. Woonpunt verbouwt of vernieuwt delen van de woning zodat de huurder er fijner kan wonen (artikel 7:220 lid 2 BW).

Renovatievoorstel Als Woonpunt besluit een woning te renoveren, maakt Woonpunt een renovatievoorstel. Dat verwerken we in een informatiefolder. Daarin staan alle zaken die huurders moeten weten over de renovatie. Huurders beslissen of ze meedoen aan de renovatie. Ze ondertekenen dan een deelnamecontract.

Huurder De huurder heeft een huurovereenkomst met Woonpunt voor onbepaalde tijd. Als meerdere mensen op één huurcontract samen in een woning wonen, zijn zij samen huurder. De regels gelden voor het hele huishouden maar één keer.

Verhuizing Bij een verhuizing verplaatst de huurder zijn spullen (de inboedel) van de ene naar de andere woning.

Wisselwoning Als een huurder door een ingrijpende renovatie langer dan een maand niet in zijn woning kan wonen, heeft hij recht op een andere tijdelijke woning. Deze andere woning noemt Woonpunt: een wisselwoning.

Artikel 2 - Vaststelling en looptijd van de regels

- 2.1 Woonpunt heeft deze regels op 20 juni 2023 vastgesteld. Als Woonpunt nieuwe regels vaststelt, zijn de oude regels niet meer geldig.

Artikel 3 - Waar deze regels voor gelden

- 3.1 Deze regels gelden voor alle huurwoningen die Woonpunt tijdens een project renoveert. In deze regels (en in het renovatievoorstel) staan de rechten en plichten van de huurders.
- 3.2 De huurder heeft deze rechten alleen als hij:
- een normale huurovereenkomst heeft voor onbepaalde tijd
 - zelf in de woning woont
 - niet om een andere reden dan de renovatie zijn woning moet verlaten.

2. Manier van werken en communicatie

Artikel 4 - De manier van werken

- 4.1 Als Woonpunt van plan is een woning op te knappen (renoveren), dan laat Woonpunt dit zo snel mogelijk aan de huurder weten. Woonpunt laat huurders ook meedenken met de plannen. Dit doet Woonpunt door:
- de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv)
 - de afspraken die Woonpunt met de huurdersorganisatie(s) heeft gemaakt.

Artikel 5 - Informatie over de renovatie

- 5.1 Als Woonpunt een redelijk voorstel doet om een woning op te knappen, moet de huurder daaraan meewerken. Soms knapt Woonpunt een groep woningen tegelijk op. Als dit meer dan 10 woningen zijn, die bij elkaar horen, dan moet minstens 70 procent van de huurders daarmee instemmen.
- 5.2 Woonpunt vertelt in het voorstel duidelijk welke verbeteringen zij aan de woning maakt. Als Woonpunt na de renovatie de huur verhoogt, vertelt zij de huurder wat de nieuwe huurprijs wordt. Woonpunt deelt de planning van de werkzaamheden met de huurder.
- 5.3 Als Woonpunt bij een renovatie ook onderhoud aan de woning uitvoert, vertelt Woonpunt dit duidelijk aan de huurder.
- 5.4 Naast de normale renovatie, zijn er soms extra verbeteringen waarvoor de huurder kan kiezen. De huur kan omhoog gaan als de huurder ervoor kiest deze extra verbeteringen uit te laten voeren. Als dat zo is, geeft Woonpunt dit duidelijk aan. Soms kan de huurder de verbeteringen ook in één keer betalen.
- 5.5 Bij een grote renovatie bespreekt Woonpunt met de huurder wat zijn wensen zijn.
- 5.6 Woonpunt vertelt de huurder vooraf welke regels van toepassing zijn als Woonpunt de woning gaat opknappen.
- 5.7 Als minimaal 70 procent van de huurders het voorstel van Woonpunt goedkeuren, vertelt Woonpunt dit aan de huurders. Daarna deelt Woonpunt de planning met de huurders. En vertelt Woonpunt hoe ze de woning opknappen.

Artikel 6 – Contact tijdens de renovatie

- 6.1 Woonpunt heeft één of meer contactpersonen. Hier heeft de huurder tijdens het project contact mee. Deze contactpersoon staat voor de huurder klaar. En helpt hem met de regels en afspraken.
- 6.2 De contactpersoon van Woonpunt kan een spreekuur organiseren als huurders dat willen. Dit is dan bij de huurders in de buurt. Woonpunt geeft de huurder(s) een telefoonnummer of een mailadres. De huurder kan dit telefoonnummer op doordeweekse dagen tussen 9:00u en 17:00u bellen voor vragen of klachten.
- 6.3 Woonpunt houdt de huurders en mensen die in de buurt wonen op de hoogte van hoe het project gaat. Zodat zij rekening kunnen houden met de planning en de mogelijke overlast.

Artikel 7 – Het achterlaten van de woning of het vrijmaken van kamers

- 7.1 Soms is een renovatie zo groot dat de huurder tijdelijk niet in de woning kan wonen. Als dat zo is, legt Woonpunt aan de huurder uit wat hij moet doen. En hoe hij de woning moet achterlaten.
- 7.2 Soms kan een huurder wel in de woning blijven wonen tijdens de werkzaamheden. Als dat zo is, legt Woonpunt aan de huurder uit welke kamers in de woning hij vrij moet maken. Zodat Woonpunt het werk goed kan uitvoeren.

3. (Tijdelijke) Vervangende woning

Artikel 8 - Uitgangspunten vervangende woning

- 8.1 Als een huurder in de woning kan blijven wonen tijdens de renovatie, heeft de huurder geen recht op een tijdelijke andere woning. Bij een grote renovatie heeft de huurder hier soms wel recht op. Bijvoorbeeld als de woonkamer en de slaapkamer niet gebruikt kunnen worden. Hieronder staat uitgelegd wanneer een huurder er wel recht op heeft en wanneer niet.

Artikel 9 - Tijdelijke woning bij renovatie

- 9.1 Als een huurder door de renovatie langer dan een maand niet in zijn woning kan wonen, heeft hij recht op een andere tijdelijke woning. Deze andere woning noemt Woonpunt: een wisselwoning. Bij het zoeken naar een goede wisselwoning probeert Woonpunt rekening te houden met de wensen van de huurder. Maar de huurder kan geen eisen stellen.
- 9.2 De huurder betaalt voor de wisselwoning niet meer huur dan normaal. Ook blijven dezelfde regels gelden zoals die in het huurcontract staan.
- 9.3 Tijdens het klussen moet Woonpunt in de woning zijn. De huurder laat de klussers binnen of levert zijn sleutel in. Hij moet dan wel zijn waardevolle spullen veilig opbergen.
- 9.4 Als Woonpunt klaar is met klussen, kan de huurder terug naar de opgeknapte woning. De huurder moet de wisselwoning dan schoon en in goede staat achterlaten. Als de huurder iets kapot heeft gemaakt aan de wisselwoning, moet hij dit betalen. Dit geldt ook voor meubels en andere voorwerpen die al in de woning stonden. Woonpunt heeft het recht deze kosten in te houden van vergoedingen die de huurder anders nog zou krijgen. In hoofdstuk 5 van deze regels staat meer over vergoedingen.
- 9.5 Als een huurder geen recht heeft op een tijdelijke woning, kan hij meestal wel gebruik maken van een lege woning in de buurt om uit te rusten. Dat noemt Woonpunt een rustwoning of een inloopwoning.

4. Onderhoud voordat de renovatie begint

Artikel 10 - Onderhoud bij renovatie

- 10.1 Als Woonpunt besluit een woning te renoveren, voert zij voordat het werk begint geen grote klussen meer uit om de woning te verbeteren. Denk bijvoorbeeld aan: verbouwen, de inrichting veranderen of de muren isoleren.
- 10.2 Woonpunt kan van het vorige artikel afwijken als er aantoonbaar aanpassingen nodig zijn. En als er geen andere oplossingen zijn. Bijvoorbeeld vanwege medische redenen.
- 10.3 Woonpunt blijft reparaties altijd uitvoeren. Of er nu een grote renovatie op de planning staat of niet.
- 10.4 Totdat de huurder verhuist, blijft hij zelf verantwoordelijk om de woning goed te onderhouden. Als er iets mis is met de woning, moet de huurder dit bij Woonpunt melden. Bijvoorbeeld als er water naar binnen lekt of er een gat in de muur zit.

5. Vergoedingen

Artikel 11 - Vergoedingen algemeen

- 11.1 Soms heeft de huurder recht op geld. Dit heet: een vergoeding. Of de huurder recht heeft op een vergoeding hangt van verschillende dingen af. Het kan zijn dat de huurder de ene vergoeding wel krijgt en de andere niet.
- 11.2 Als de werkzaamheden langer duren dan is afgesproken, komt de huurder in aanmerking voor een vergoeding per extra dag. Met een maximum van een halve maandhuur, zonder servicekosten. Het gaat dan om de maandhuur die de huurder betaalde vóór de werkzaamheden. De huurder krijgt die vergoeding als:
- De werkzaamheden binnen in de woning meer dagen duren dan is afgesproken. Met uitzondering van afwerking en opleverpunten. Of als Woonpunt er niets aan kan doen dat het langer duurt.
 - De werkzaamheden voor het gelijktijdig vervangen van badkamer, keuken en toilet langer duren dan circa 15 dagen.
- 11.3 De vergoedingen uit het vorige artikel zijn niet van toepassing als Woonpunt er niets aan kan doen dat de werkzaamheden uitlopen. Bijvoorbeeld als materialen niet geleverd worden door zaken waar we geen invloed op hebben. In dat geval brengt Woonpunt de huurder hier tijdig van op de hoogte.
- 11.4 Soms krijgt de huurder geen (of minder) vergoeding van Woonpunt uitbetaald. Dit is zo als de huurder nog geld moet betalen aan Woonpunt. Bijvoorbeeld omdat er een openstaande rekening is. Dan wordt met dat geld de openstaande rekening eerst afbetaald.

Artikel 12 - Tegemoetkoming herinrichtingskosten

- 12.1 Als Woonpunt een woning opknapt, geeft dat de huurder soms wat overlast. Of kost het de huurder geld. Bijvoorbeeld als hij de raambekleding moet vervangen. Woonpunt kan de huurder hier een gedeeltelijke tegemoetkoming in de kosten voor geven. Dat staat dan in het renovatievoorstel.
- 12.2 Sommige huurders hebben recht op geld voor de verhuizing of inrichting van de woning. Andere huurders niet. Sommige huurders die dit geld niet krijgen, maken hier toch kosten voor.

- 12.3 In het renovatievoorstel staan drie soorten tegemoetkomingen herinrichtingskosten:
- Een tegemoetkoming voor de aanschaf van nieuwe raam- of vloerbekleding. Bijvoorbeeld als gordijnen of vloerbedekking na de renovatie niet meer passen. De huurder ontvangt dan een bedrag per vierkante meter.
 - Een tegemoetkoming voor rolluiken, zonneschermen of screens die niet terug geplaatst worden. Dit is na renovatie niet altijd nodig of mogelijk. De huurder ontvangt dan een tegemoetkoming.
 - De aanschaf van een elektrische kookplaat en nieuwe pannen. Of een tegemoetkoming in de kosten daarvan. Die tegemoetkoming is gebaseerd op de kosten die Woonpunt kwijt is voor de aanschaf. Die ontvangt een huurder als hij na renovatie verplicht is elektrisch te gaan koken. Omdat koken op gas niet meer mogelijk is.

Artikel 13 - Verhuiskostenvergoeding bij renovatie

- 13.1 Als een huurder moet verhuizen omdat Woonpunt de woning opknapt, dan zoekt Woonpunt naar een volledig ingerichte en gestoffeerde wisselwoning. Lukt dat niet, dan geeft Woonpunt een vergoeding aan de huurder om te verhuizen en de woning opnieuw in te richten.
- 13.2 Gaat het om een zelfstandige woning? Dit is een woning met een eigen deur, een eigen keuken en een eigen toilet. Dan houdt Woonpunt rekening met het bedrag dat de minister ieder jaar vaststelt in de wet (ex artikel 7:220 lid 6 BW). De verhuiskostenvergoeding die Woonpunt geeft, is minimaal dit bedrag. Gaat het om een onzelfstandige woning? Dit is een woning waarin de huurder de keuken of het toilet deelt met bewoners van andere kamers. Dan geldt dit bedrag niet. Woonpunt bepaalt in die gevallen zelf de hoogte van het bedrag.

Artikel 14 - Vergoeding voor aanpassingen die de huurder zelf gedaan heeft

- 14.1 Als een huurder zelf dingen aan de woning heeft veranderd of toegevoegd – we noemen dit: zelf aangebrachte veranderingen of voorzieningen (ZAV's) – dan mag hij deze verwijderen of meenemen voordat Woonpunt de woning opknapt.
- 14.2 Moet de huurder (tijdelijk) iets weghalen wat hij aan de woning heeft toegevoegd? Dan heeft de huurder geen recht op een vergoeding hiervoor. Als de huurder vindt dat dit onredelijk is, dan kan hij dit aan Woonpunt laten weten. Of hij kan een bezwaar indienen. De huurder doet dan: een beroep op de hardheidsclausule. Die staat uitgelegd in artikel 17. Dit kan de huurder alleen doen als hij de aanpassingen aan de woning met toestemming van Woonpunt heeft gedaan. En deze passen binnen de regels van Woonpunt.

Artikel 15 - Andere vergoedingen en hulp van Woonpunt

- 15.1 Als Woonpunt de woning opknapt, dan kan het gebeuren dat spullen van de huurder per ongeluk beschadigd raken. De huurder moet dit dan binnen 1 werkdag melden bij Woonpunt. Woonpunt heeft regels voor wat er dan gebeurt. Deze staan in het renovatievoorstel.
- 15.2 Woonpunt helpt huurders niet alleen maar met vergoedingen. Soms helpt Woonpunt de huurder door mee te helpen verhuizen, of door materialen daarvoor te geven. In het renovatievoorstel staat op welke manier Woonpunt helpt. En of deze hulp dan bijvoorbeeld in de plaats komt van een (financiële) vergoeding.

6. Slotbepalingen

Artikel 16 – Regels bij een verschil van mening

- 16.1 Woonpunt heeft een klachtencommissie. Bent u het niet eens met iets wat in deze regels staat? Of vindt u dat Woonpunt een regel niet goed toepast? Dan kunt u dat in een brief of e-mail uitleggen aan de klachtencommissie. De klachtencommissie beoordeelt vervolgens of u gelijk heeft. Als u het niet eens bent met het antwoord van de klachtencommissie kunt u naar de rechter stappen.

Artikel 17 - Hardheidsclausule

- 17.1 Is er een regel die erg nadelig uitpakt in uw situatie? Veel erger dan voor andere huurders? Dan kunt u dit aangeven bij Woonpunt. U doet dan een beroep op de hardheidsclausule. Woonpunt beslist binnen 30 dagen of u gelijk heeft. U krijgt een antwoord terug, met een uitleg daarbij. Als Woonpunt vindt dat u gelijk heeft, kan zij besluiten om in uw geval van de regels af te wijken.
- 17.2 Woonpunt houdt bij welke huurders een beroep doen op de hardheidsclausule. En wat de beslissing van Woonpunt is. Dit slaat Woonpunt allemaal op in een dossier. Als er een huurder een nieuwe aanvraag indient, gebruikt Woonpunt dit dossier om een goede beslissing te kunnen maken.

