



## De regelingen met betrekking tot groot onderhoud in bewoonde staat

## Inleiding

Voor u liggen de (financiële) regelingen met betrekking tot groot onderhoud in bewoonde staat, vastgesteld op 1 september 2008 door het bestuur van Centrada en tot stand gekomen na zorgvuldig overleg met Huurdersvereniging Ons Belang.

De regelingen gelden voor alle huurders die te maken krijgen met groot onderhoud in bewoonde staat.

In bijlage 2 is ter verduidelijking een schematisch overzicht van alle maatregelen en de eventuele bijbehorende regelingen opgenomen.

foto omslag: fotobureau Tiernego

# Inhoudsopgave

## **1. Algemeen**

## **2. Procedure bij renovatie/groot onderhoud in bewoonde staat**

## **3. Financiële regelingen bij renovatie/groot onderhoud in bewoonde staat**

1. Ongemakken vergoedingsregeling
2. Herinrichtingskosten vergoedingsregeling
3. Herstelwerkzaamheden en schaderegeling

## **Bijlage 1 Schademelding**

## **Bijlage 2 Schema maatregelen en bijbehorende regelingen**



## 1 Algemeen

Deze regeling is van toepassing op alle renovatie/groot onderhoud projecten. Het gaat hierbij om verschillende in- en/of externe werkzaamheden die zowel gericht kunnen zijn op het in stand houden van de woning als op het verbeteren van de woonkwaliteit. De woning is ondanks de ingrepen – hoewel in mindere mate - bewoonbaar en bruikbaar voor de huurders gedurende de uitvoering van de werkzaamheden.

Hieronder vallen niet de planmatige onderhoudsprojecten die voornamelijk gericht zijn op het in stand houden van de woning. De woning is hierbij normaal bewoonbaar en bruikbaar voor de huurders gedurende de uitvoering van de werkzaamheden. Het gaat bij de planmatige onderhoudsprojecten om zaken zoals het schilderen van deuren en kozijnen, het vervangen van dakbedekking, het vervangen van schuttingen, het reinigen van gevels of werkzaamheden met betrekking tot collectieve installaties zoals bijvoorbeeld liften en trappenhuisen.

## 2 Procedure bij renovatie/groot onderhoud in bewoonde staat

**2.1** De woonconsulent van Centrada zal de huurders zo spoedig mogelijk nadere informatie verstrekken over:

- de aard van de ingreep en de overige (huur) consequenties;
- de regeling bij renovatie/groot onderhoud in bewoonde staat en de overige rechten en plichten van huurders en Centrada;
- de procedure in het kader van de renovatie/groot onderhoud;

Dit gebeurt zowel mondeling tijdens een huisbezoek of een bewonersbijeenkomst als schriftelijk. De huurders mogen zich laten bijstaan door een derde.

**2.2** Medewerkers van Centrada gaan zo spoedig mogelijk op huisbezoek. Dit huisbezoek heeft als doel:

- het inventariseren van de door de huurder aangebrachte voorzieningen;
- het inventariseren van mogelijke sociale en/of medische knelpunten bij de huurder;
- het inventariseren van mogelijke technische knelpunten.

De huurders mogen zich laten bijstaan door een derde.

**2.3** Voordat met de daadwerkelijke uitvoering gestart wordt, worden de afspraken tussen Centrada en de huurder schriftelijk vastgelegd en ondertekend door de huurders en Centrada. Het gaat hierbij onder andere om:

- de akkoordverklaring van de huurders inzake de renovatie/groot onderhoud en eventueel de daarbij voorgestelde huurprijsaanpassing;
- afspraken omtrent vergoedingen;
- afspraken omtrent eventuele gesignaleerde sociale en/of medische knelpunten bij huurders. Als de problematiek de professionele kennis en/of verantwoordelijkheid van Centrada overstijgt zal Centrada waar nodig en gewenst, zorgen voor een kwalitatieve doorverwijzing naar een andere professionele hulpverleningsinstantie;
- afspraken omtrent Zelf Aangebrachte Voorzieningen.

**2.4** Voor alle huurders die te maken krijgen met renovatie/groot onderhoud in bewoonde staat is de financiële regeling renovatie/groot onderhoud in bewoonde staat van toepassing (zie paragraaf 3).

**2.5** Huurders van woningen die in bewoonde staat worden gerenoveerd/groot onderhoud ondergaan, hebben recht op een wisselwoning indien dit vanwege medische en/of sociale omstandigheden wenselijk is. Dit komt voor in situaties waarbij huurders aantoonbaar door omstandigheden aan huis gebonden zijn (bijvoorbeeld ouderen, ploegdienst werkers, thuiswerkers). Centrada kan hierbij verzoeken om een verklaring van een arts.

**2.6** In het kader van het uitvoeren van de werkzaamheden van de zijde van Centrada dienen de huurders binnen termen van redelijkheid maatregelen te treffen en hun medewerking te verlenen ter voorkoming van schade aan interieur en/of eigendommen. De huurders dienen alle aanwijzingen van de zijde van Centrada en/of de door haar ingeschakelde personen op te volgen. Indien schade ontstaat door Centrada en/of de door haar ingeschakelde personen dan zal in goed overleg met de huurders tot herstel of vervanging worden overgegaan, nadat onomstotelijk is komen vast te staan dat Centrada aansprakelijk is dan wel dat Centrada erkent aansprakelijk te zijn. Alleen wanneer herstel of vervanging niet mogelijk is zal Centrada tot vergoeding van de geleden schade overgaan.

**2.7** Als werkzaamheden gevolgen hebben voor zelf aangebrachte voorzieningen, wordt daarvoor een regeling getroffen in overeenstemming met het ZAV-beleid van Centrada.

**2.8** Centrada sluit een gedragscode af met de aannemer. Centrada blijft de aanspreekbare instantie voor de huurders.

**2.9** Centrada geeft de huurders inzicht in de aard en de termijn van de overlast en probeert deze zoveel mogelijk te beperken. Als de gestelde termijn wordt overschreden geeft Centrada direct informatie over de oorzaak daarvan en zorgt zij voor een nieuwe planning.

**2.10** Tijdens de werkzaamheden is er, tijdens kantooruren van Centrada, een medewerker van Centrada bereikbaar tot wie huurders met klachten, vragen en problemen zich kunnen wenden.

### **3 Financiële regelingen bij renovatie/ groot onderhoud in bewoonde staat**

Onderstaande financiële regelingen zijn van toepassing op alle renovatie/groot onderhoudsprojecten (niet op planmatige onderhoudsprojecten). Huurders van woningen waar een renovatie/groot onderhoud wordt uitgevoerd, op initiatief van en op kosten van Centrada, kunnen in aanmerking komen voor de volgende financiële regelingen:

- 1. Ongemakken vergoedingsregeling**
- 2. Herinrichtingskosten vergoedingsregeling**
- 3. Herstelwerkzaamheden en schaderegeling**

Hieronder zijn de verschillende regelingen verder uitgewerkt.

## 1. Ongemakken vergoedingsregeling

Een ongemakkenvergoeding wordt toegekend als vergoeding voor het ongemak dat huurders ondervinden tijdens de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden.

De hoogte van de ongemakkenvergoeding is afhankelijk van de omvang en de tijdsduur van het onderhoudswerk en te bepalen door de corporatie.

Voorwaarde om voor vergoeding in aanmerking te komen is dat de huurders een huurovereenkomst hebben, de woning bewonen tijdens de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden en de werkzaamheden op initiatief van de corporatie worden uitgevoerd.

De huurder ontvangt de ongemakkenvergoeding tijdens of na de uitvoering van de werkzaamheden.

De ongemakkenvergoeding bestaat uit een bedrag per dag dat ingaat op het moment dat er direct ongemak wordt ondervonden van de uitvoering van het onderhoud in of aan de eigen woning. De vergoeding geldt tenminste voor de dagen van het ongemak, met een minimum van 2 dagen.

Op basis van de projectomschrijving wordt door de corporatie in overleg met de HVOB bij de aanvang van het project het ongemakniveau bepaald en wordt bepaald hoeveel dagen er reëel sprake zal zijn van ongemak. Op basis hiervan wordt een bedrag vastgesteld. Het vastgestelde bedrag blijft gedurende het gehele project gelijk. Mocht tijdens de uitvoering van het project blijken dat er structureel langer wordt gewerkt aan de woningen dan van tevoren was ingeschat en daardoor een hogere ongemakkenvergoeding gerechtvaardigd is, dan wordt in overleg met de HVOB bekeken of de ongemakkenvergoeding moet worden aangepast.

Voor de toepassing van de regeling wordt onderscheid gemaakt tussen drie ongemakniveaus die onderscheiden worden op basis van de ingrijpendheid van de maatregelen:

### Niveau 1

De huurders ontvangen een vergoeding per dag van 60% van de gemiddelde basis netto huur van de woningen die deelnemen aan het project.

Dit niveau is van toepassing als collectief (dat wil zeggen projectmatig en betreffende meerdere woningen) **minimaal drie** van de volgende onderhoudswerkzaamheden worden verricht in of aan de woning:

- a. de badkamer wordt compleet opgeknapt: het sanitair en het tegelwerk worden vervangen; of
- b. het toilet wordt compleet opgeknapt: het sanitair en het tegelwerk worden vervangen; of
- c. de keuken wordt compleet opgeknapt: het keukenblok en het tegelwerk worden vervangen; of
- d. de complete pui(en) of gevel(s) worden vervangen (dus niet alleen voordeur, dubbelglas of raam); of
- e. er wordt een aanbouw geplaatst aan de woning, of er wordt een extra verdieping op de woning geplaatst; of
- f. de complete dakconstructie van de woning wordt vervangen: zowel de dakconstructie (het spant), de dakplaten en de dakpannen worden vervangen; of

- g. er vindt asbestsanering 'in containment' plaats; dit betekent dat de woning of een deel van de woning afgesloten moet worden om het asbest te verwijderen, waardoor de woning tijdelijk niet bereikbaar is; of
- h. overige werkzaamheden met een vergelijkbaar ongemakkeniveau; dit is ter beoordeling aan de corporatie.

Wanneer het toilet zich in de badkamer bevindt, geldt dit als één maatregel.

### Niveau 2

De huurders ontvangen een vergoeding per dag van 40% van de gemiddelde basis netto huur van de woningen die deelnemen aan het project.

Dit niveau is van toepassing als collectief (dat wil zeggen projectmatig en betreffende meerdere woningen) **minimaal twee** van de bovengenoemde onderhoudswerkzaamheden zoals genoemd bij ongemakkeniveau 1 worden verricht in of aan de woning.

Wanneer het toilet zich in de badkamer bevindt, geldt dit als één maatregel.

### Niveau 3

De huurder ontvangt een vergoeding per dag van 20% van de gemiddelde basis netto huur van de woningen die deelnemen aan het project.

Dit niveau is van toepassing als collectief (dat wil zeggen projectmatig en betreffende meerdere woningen) **minimaal één** van de bovengenoemde onderhoudswerkzaamheden zoals genoemd bij ongemakkeniveau 1 wordt verricht in of aan de woning.

Wanneer het toilet zich in de badkamer bevindt, geldt dit als één maatregel.

## 2. Herinrichtingskosten vergoedingsregeling

Wanneer ten gevolge van de werkzaamheden in de woning huurders geconfronteerd worden met herinrichtingskosten met betrekking tot de vloerafwerking, wandafwerking of raamdecoratie, dan wordt hier een vergoeding tegenover gesteld.

Er is sprake van een herinrichtingskostenvergoeding wanneer op initiatief en op kosten van de corporatie ten gevolge van een wijziging van de indeling van de woning of een wijziging van de gevelindeling herinrichtingskosten gemaakt moeten worden. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het verplaatsen van een muur, waardoor nieuwe vloerbedekking moet worden gelegd; of bijvoorbeeld wanneer ten gevolge van gevelaanpassing nieuwe gordijnen aangebracht moeten worden.

De volgende vergoedingen worden toegekend:

Wandafwerking : € 18,00 per m<sup>2</sup> tot een maximum van 10 m<sup>2</sup> per wand.

Vloerafwerking : € 35,00 per m<sup>2</sup> tot een maximum van 15 m<sup>2</sup> per vloeroppervlakte.

Raamdecoratie : € 10,00 per m<sup>2</sup>

In deze situaties wordt bij aanvang van het project door de corporatie vastgesteld welke vergoedingen hiervoor worden uitgekeerd. Er worden per project vaste bedragen vastgesteld.

### **3. Herstelwerkzaamheden en schaderegeling**

De huurders zijn contractueel gebonden hun medewerking te verlenen aan het verrichten van de onderhoudswerkzaamheden. Dit houdt in dat de huurders de plicht hebben om Centrada in de gelegenheid te stellen om onderhoudswerkzaamheden uit te voeren en daartoe eventueel Zelf Aangebrachte Voorzieningen zonodig voor eigen rekening en risico gedurende de uitvoering van de werkzaamheden te verwijderen.

Er kunnen tijdens onderhoudsprojecten herstelwerkzaamheden of schades tijdens of ten gevolge van werkzaamheden voorkomen. Hierop is onderstaande regeling van toepassing.

Wanneer onderhoudswerkzaamheden in de woning worden uitgevoerd, kan een huurder geconfronteerd worden met voorziene herstelwerkzaamheden of 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, worden deze zo goed mogelijk afgewerkt door de uitvoerende partij. Hierbij valt te denken aan herstellingen aan vloer- en of wandafwerking ten gevolge van bijvoorbeeld het boren van gaten. In principe wordt uitgegaan van een standaardafwerking. Er worden hiervoor geen specifieke vergoedingen 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 twee werkdagen schriftelijk te melden bij Centrada door middel van het daarvoor bestemde formulier (zie bijlage 1). Centrada handelt deze schade verder af met de huurder en met de aannemer. De huurder is verplicht deze schade ook bij zijn eigen inboedelverzekering te melden.

## Bijlage 1    Schademelding

Centrada  
Wigstraat 8  
8223 EG Lelystad

Lelystad, .....

Betreft: Melding van schade door de renovatie

Geachte heer,

Hierbij willen wij u mededelen dat er tijdens de renovatiewerkzaamheden schade is ontstaan aan:

---

---

---

---

---

Voordat de aannemer de werkzaamheden had uitgevoerd, waren alle bovengenoemde goederen niet beschadigd. Wij stellen u daarom aansprakelijk voor de schade die ontstaan is tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden en verzoeken u deze klacht(en) in behandeling te nemen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

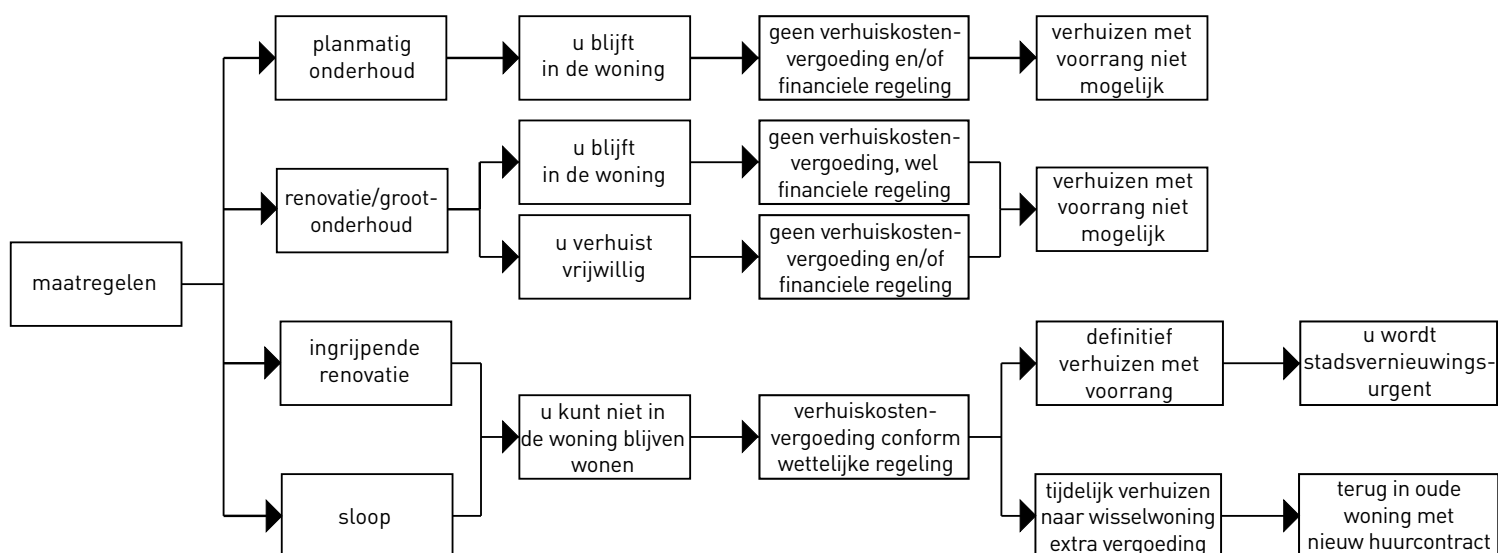
Met vriendelijke groet,

NAAM:  
d.d.....

ADRES:  
POSTCODE:  
TELEFOONNUMMER:

De schade is naar tevredenheid opgelost/afgehandeld  
d.d.....

## Bijlage 2 Schema maatregelen en bijbehorende regelingen



### Toelichting

**Planmatig onderhoud:** werkzaamheden die voornamelijk gericht zijn op het in stand houden van de woning. De woning is normaal bewoonbaar en bruikbaar voor de huurders gedurende de uitvoering van de werkzaamheden. Het gaat hierbij om zaken zoals het schilderen van deuren en kozijnen, het vervangen van dakbedekking, het vervangen van schuttingen, het reinigen van gevels of werkzaamheden met betrekking tot collectieve installaties zoals bijvoorbeeld liften en trappenhuisen.

**Renovatie/groot onderhoud:** verschillende in- en/of externe werkzaamheden die zowel gericht kunnen zijn op het in stand houden van de woning als op het verbeteren van de woonkwaliteit. De woning is ondanks de ingrepen – hoewel in mindere mate - bewoonbaar en bruikbaar voor de huurders gedurende de uitvoering van de werkzaamheden.

**Ingrijpende renovatie:** verschillende in- en/of externe werkzaamheden die zowel gericht kunnen zijn op het in stand houden van de woning als op het verbeteren van de woonkwaliteit van de woning. De woning is vanwege de ingrepen niet of in zeer beperkte mate voor de huurder bewoonbaar en bruikbaar gedurende de uitvoering van de werkzaamheden.

**Sloop:** Het slopen van de woning waarvoor nieuwbouw in de plaats zal komen.

bezoekadres

Wigstraat 18  
8223 EG Lelystad

postadres

Postbus 120  
8200 AC Lelystad

T (0320) 23 96 00  
F (0320) 23 96 99

E [wonen@centrada.nl](mailto:wonen@centrada.nl)

[www.centrada.nl](http://www.centrada.nl)