

ONDERHOUD, RENOVATIE EN SLOOP BIJ WONEN ZUID

In jouw woning voel je je thuis. Het is jouw plek. Als daaraan iets verandert, wil je dat weten. Liefst al zo vroeg mogelijk. En als het kan, denk en praat je graag mee over wat er gaat veranderen. Precies daarom hebben we bij Wonen Zuid een sociaal plan gemaakt. Dat deden we samen met de Huurdersvereniging Wonen Zuid. Dit is de huurdersbelangenvereniging die jou als huurder vertegenwoordigt.

Het sociaal plan gaat over wat we doen als er onderhoud aan je woning wordt gedaan, als we gaan renoveren, of wanneer je woning wordt gesloopt. In het sociaal plan staat hoe we samen afspraken maken en hoe we je bij de onderhouds-, renovatie, of sloopplannen betrekken. Je vindt er welke rechten je als huurder hebt. Bovendien doen wij je een aantal beloftes, waar je ons aan mag houden.

In deze informatiefolder lees je meer over het sociaal plan.

Woordenboek

Als je samen afspraken maakt, is het belangrijk dat je elkaar goed begrijpt. Daarom zetten we hier enkele belangrijke woorden op een rij. Dan weet je precies wat we bedoelen als we deze woorden gebruiken.

ONDERHOUD – we doen onderhoud om de woning in een goede staat te houden. Schilderwerk, CV-onderhoud, het vervangen van kapotte delen, gevelreiniging en asbestsanering zijn voorbeelden van onderhoud.

RENOVATIE – dit zijn werkzaamheden of veranderingen aan de woning die de woning verbeteren. Bijvoorbeeld enkel glas vervangen door dubbel glas en het plaatsen van een individuele CV. Vaak krijgt de woning na renovatie meer woningwaarderingpunten. Daardoor wordt de huur meestal verhoogd.

SLOOP – de woning wordt afgebroken. Bij sloop moet je je woning definitief verlaten.

5

Onze 5 beloftes

Als we onderhoud doen, renoveren, of als we je woning slopen, houden we ons aan de volgende beloftes:

1 - We stimuleren jouw betrokkenheid

Bij onderhoud, renovatie of sloop gaat het om jouw woning. Daarom vinden we het normaal om jou vanaf het begin bij de plannen te betrekken. Op die manier kun je meepraten en je wensen aangeven. Dat kun

je zelf, als individuele huurder, doen. Je kunt je natuurlijk ook laten vertegenwoordigen door een bewonersgroep of door de Huurdersvereniging.

2 - We houden je goed op de hoogte

Wij begrijpen heel goed dat onderhouds-, renovatie of sloopplannen voor veel vragen en onzekerheid kunnen zorgen. Daarom krijg je vanaf het begin goede en duidelijke informatie.

3 - We hebben respect voor onze huurders

We beloven dat we zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van iedereen. Zijn er verschillende belangen? Dan zoeken we met respect voor ieders belang naar de beste oplossing.

4 - We houden rekening met jouw situatie

Situaties verschillen. Daarom houden we

rekening met jouw persoonlijke situatie om de impact en overlast te beperken tijdens de werkzaamheden.

5 - We nemen onze besluiten zorgvuldig

Het maken van goede onderhouds-, renovatie of sloopplannen kost tijd. De plannen moeten voldoen aan wet- en regelgeving. En er moet veel geregeld worden. Denk bijvoorbeeld aan het aanvragen van vergunningen bij de gemeente. Ook moeten er afspraken met bedrijven worden gemaakt. Bovendien worden plannen af en toe bijgesteld. Daardoor lijkt het soms of er niets gebeurt. We beloven je dat we je vanaf het begin zorgvuldig informeren over het hele proces en alle stappen die er moeten worden gezet. Moeten we plannen aanpassen? Dan laten we dit weten en leggen we je uit waarom dat moet.

Dit doen we vooraf

Plannen maken kost tijd. Soms duurt het jaren voordat er echt iets gebeurt. Als je weet hoeveel er moet worden voorbereid, is dat niet vreemd. Soms is het moeilijk om te bepalen op welk moment we huurders het beste bij de plannen kunnen betrekken. We willen de periode van onzekerheid zo kort mogelijk houden. Daarom willen we je niet te vroeg informeren. We doen dus eerst een deel van het voorbereidend werk en maken een plan van aanpak, zodat we je concrete informatie kunnen geven.

Gebeuren er ingrijpende dingen die grote impact hebben op huurders? Dan komt er altijd een overleg. De bewonersgroep of de Huurdersvereniging en andere partijen zoals de aannemer zitten dan samen met ons aan tafel. Gaat het om renovatie of sloop? Dan worden alle afspraken vastgelegd in een projectovereenkomst.

Aan de slag!

Elk plan heeft verschillende fases. We zetten ze voor je op een rijtje.



Informeren

We lichten je in over onze plannen en leggen je uit wat we van plan zijn.



Inventariseren

We gaan met jou in gesprek. We vertellen je wat de werkzaamheden inhouden en bespreken wat ze voor jou persoonlijk betekenen. Ook vragen we naar je woonwensen, zodat we kunnen onderzoeken of het mogelijk is om die bij de werkzaamheden mee te nemen. Samen bekijken we hoe we de overlast voor jou kunnen beperken.



Vastleggen

We leggen de afspraken die we maken vast. Soms doen we dit voor elke huurder apart in een individuele overeenkomst, soms voor alle huurders samen in een gezamenlijke projectovereenkomst. Deze wordt dan afgesloten tussen Wonen Zuid en de Huurdersvereniging of bewonersgroep.



Voorbereiden

De werkzaamheden worden voorbereid. Soms worden je persoonlijke spullen opgeslagen of afgedekt, soms is het nodig om tijdelijk naar een andere woning te verhuizen.

**Uitvoeren**

De werkzaamheden beginnen. Wij zijn er voor jouw vragen en eventuele klachten. Ook houden we je op de hoogte of alles volgens planning verloopt.

**Afronden**

Het werk zit erop. Je krijgt je opgeknapte huis terug. Samen checken we de woning en handelen we mogelijke schades af. Ook bespreken we hoe je de werkzaamheden hebt ervaren.

Vast aanspreekpunt

Tijdens de werkzaamheden kun je altijd bij iemand terecht met je vragen. Bij de aannemer én bij Wonen Zuid heb jij je vaste aanspreekpunt.



Even bijkomen

Als je woning flink wordt aangepakt, is het fijn als er een plek is waar je even kunt bijkomen. Daarom stellen wij vaak een rustwoning of een hotelwoning beschikbaar. In een rustwoning kun je overdag terecht om te eten, te douchen, voor toiletgebruik of een dutje. Een hotelwoning is volledig ingericht. Je kunt hier een paar dagen verblijven. Duren de werkzaamheden in jouw woning langer dan zo'n 10 dagen? Dan kun je eventueel tijdelijk verhuizen naar een door Wonen Zuid gestoffeerde wisselwoning.

Compenserende maatregelen

We willen dat je zo min mogelijk hinder hebt van de werkzaamheden.

Tijdens de inventarisatie bekijken we hoe we je kunnen helpen voor en na de werkzaamheden. Dit is maatwerk, waarbij we naar jouw persoonlijke situatie kijken. We helpen je bijvoorbeeld bij de verhuizing of achteraf met het schilderwerk. Deze hulp noemen we een vergoeding in natura. Is een vergoeding in natura niet mogelijk of niet toereikend? Dan kijken we naar een financiële vergoeding.

Er bestaat altijd een kans op schade.

Sommige schades kunnen we voorzien. Dit noemen we voorziene schade. Denk bijvoorbeeld aan nieuwe vloerbedekking. Hierover maken we van tevoren afspraken die gelden voor alle huurders van een project. Voor schade die we niet vooraf kunnen voorzien, hebben we richtlijnen. Daarin staat hoe we deze schade in goed overleg met jou oplossen.

**Je eigen paleisje**

Heb jij van je woning je eigen paleisje gemaakt? Dan kun je een vergoeding krijgen voor de zelf aangebrachte veranderingen (de ZAV's). Je ZAV moet dan wel volgens de regels en met goedkeuring van Wonen Zuid zijn aangebracht. We baseren de vergoeding op de nieuwwaarde min de gebruikelijke afschrijving. Ook dit wordt besproken tijdens de inventarisatie.

Financiële vergoedingen

Bij onderhoud, renovatie of sloop kun je recht hebben op bepaalde financiële vergoedingen. Dit kan zijn een overlastvergoeding en als je verplicht bent tijdelijk of definitief te verhuizen, een verhuiskostenvergoeding. Deze vergoedingen worden elk jaar aangepast.

Vóór het project begint, weet je waar je aan toe bent. We leggen je de voorwaarden uit en samen stellen we de vergoeding vast.



Komen we er samen niet uit?

Door je vanaf het begin bij onze plannen te betrekken, vertrouwen we erop dat we voor alle vragen samen een passende oplossing kunnen bedenken. Komen we er toch niet uit? Dan kun je op basis van het sociaal plan terecht bij de Klachtencommissie van Wonen Zuid, de Huurcommissie of de rechter.

Lees het complete sociaal plan op: wonen-zuid.nl