

Afspraken bij
Renovatie

Renovatie

ProWonen gaat uw woning renoveren. De werkzaamheden die aan uw woning of aan het complex waar u woont uitgevoerd worden, noemen wij projecten. Bij renovatie gaat het (voor een deel) om het vernieuwen van de woning door veranderingen aan te brengen of door de woning te vergroten. Zodat u prettiger woont.

Om te zorgen dat u weet wat u van ons mag verwachten of wat wij van u verwachten tijdens de werkzaamheden, hebben wij met de huurdersverenigingen afspraken gemaakt. Wat deze afspraken inhouden, leest u in deze brochure.



Voor wie zijn de afspraken?

Deze afspraken gelden alleen voor de hoofdcontractant die een huurovereenkomst heeft bij ProWonen.

De hoofdcontractant:

- heeft een contract voor onbepaalde tijd voor een zelfstandige woning van ProWonen;
- is bij de gemeente ingeschreven op het adres van de zelfstandige woning;
- woont op het adres van de zelfstandige woning;
- heeft de huur niet opgezegd voor de bekendmaking van het project.

Voldoet u niet aan deze voorwaarden, dan heeft u geen recht op de afspraken bij renovatie.

Vorbereidingsfase

Aankondiging renovatie

U krijgt minstens zes maanden voordat de werkzaamheden starten schriftelijk bericht over het renovatievoorstel. Het schriftelijke bericht is in de vorm van een deelnamebrief en een informatiefolder.

Ingangsdatum

In de informatiefolder is aangegeven wanneer de afspraken bij renovatie ingaan.

Werkzaamheden

Dringende werkzaamheden

De werkzaamheden bestaan uit vervangings- of herstelwerkzaamheden. Dit zijn dringende werkzaamheden. Voor het uitvoeren van deze dringende werkzaamheden heeft ProWonen geen toestemming van u nodig, omdat u bij wet verplicht bent hieraan uw medewerking te verlenen. Wij kunnen deze werkzaamheden niet zonder nadeel uitstellen. Voorbeelden van dringende werkzaamheden zijn buitenschilderwerk en vloervervanging bij houtrot.

- *Art. 7:220 lid 1 BW*

Renovatiwerkzaamheden

Dit zijn werkzaamheden die zorgen voor een (gedeeltelijke) vernieuwing door een verandering of toevoeging. U kunt bijvoorbeeld denken aan het isoleren van het dak. Voordat wij starten met de renovatiwerkzaamheden hebben wij uw medewerking en toestemming nodig. Deze werkzaamheden staan in het renovatievoorstel in de informatiefolder. U geeft uw schriftelijk toestemming door het deelnameformulier in te vullen en aan ons op te sturen.

- *Art. 7:220 lid 3 BW*

Wanneer gaat de renovatie met zekerheid door?

Renovatie bij:

■ Minder dan tien woningen

De renovatie gaat door wanneer iedereen akkoord gaat met het renovatievoorstel. Gaat u niet akkoord, dan vraagt ProWonen om een beslissing van de rechter.

■ Meer dan tien woningen

De renovatie gaat door wanneer 70% (of meer) van de huurders akkoord is met het renovatievoorstel. De huurders die niet akkoord zijn, zijn dan verplicht om mee te doen aan de renovatiewerkzaamheden.

■ *Art. 7:220 lid 3 BW*

Geen deelname

U wilt niet deelnemen

■ Deelnameformulier

Het kan zijn dat u niet wilt deelnemen. Dit laat u ons schriftelijk weten aan de hand van het deelnameformulier.

■ Wat als (meer dan) 70% heeft ingestemd?

U heeft aangegeven niet te willen deelnemen via het deelnameformulier, maar (meer dan) 70% van de overige huurders heeft ingestemd met de renovatie. Hierdoor doet u alsnog mee.

Is dit voor u van toepassing, maar u wilt niet deelnemen, dan kunt u binnen acht weken een beslissing van de rechter vragen over de redelijkheid van het renovatievoorstel. Dit kan na het ontvangen van de brief van ProWonen waarin staat dat 70% (of meer) van de huurders met het voorstel akkoord is. Wanneer u niet binnen acht weken naar de rechter gaat, gaat de renovatie aan uw woning door.

■ *Art. 7:220 lid 3 BW*

Contactmomenten en persoonlijke begeleiding

Bijeenkomst

Tijdens de bijeenkomst krijgt u informatie over het renovatieproject. U kan ons op dat moment vragen stellen. Na de bijeenkomst krijgt u de informatiefolder en de deelnamebrief mee om rustig thuis te lezen.

Deelnamebrief

U krijgt bij de bijeenkomst de deelnamebrief mee. In deze brief is het renovatieproject toegelicht. Bij deze brief is een deelnameformulier toegevoegd waarmee u schriftelijk uw deelname kunt bevestigen voor de renovatie.

Informatiefolder

De informatiefolder ontvangt u bij de bijeenkomst. In de folder is de volgende informatie opgenomen:

- Planning
- Dringende werkzaamheden
- Renovatiewerkzaamheden
- Informatie over keuzemogelijkheden
- Informatie over huurverhoging
- Aangeboden voorzieningen
- Gedragscode aannemer
- Overige afspraken

Huisbezoek

Een medewerker van ProWonen komt bij u op huisbezoek. Het huisbezoek heeft als doel:

- U te informeren over het renovatievoorstel.
- U te informeren over uw rechten en plichten op basis van de afspraken bij renovatie.
- Het beoordelen van de door u zelf aangebrachte voorzieningen in de woning.
- Het bespreken van uw persoonlijke omstandigheden die van invloed zijn op de uitvoering van de werkzaamheden.

Nieuwsbrieven

U krijgt van ons nieuwsbrieven tijdens het project.

Persoonlijk contact

Tijdens het project kunt u persoonlijk contact hebben met de volgende personen:

- De klantadviseur van ProWonen. Deze ondersteunt en begeleidt u tijdens het renovatieproject. De klantadviseur is uw eerste aanspreekpunt.
- De toezichthouder van ProWonen. Deze houdt vanuit ProWonen de technische kant van het project in de gaten en werkt samen met de aannemer.
- De uitvoerder van de aannemer. Deze is verantwoordelijk voor de uitvoering van het renovatieproject.

Planning

ProWonen informeert u over de planning met daarop de start en de periode van de werkzaamheden in uw buurt of uw complex. Ook wordt een inschatting gemaakt van de te verwachten overlast voor u. Als er van de planning wordt afgeweken informeert ProWonen u en de bewonerscommissie hierover.

Ondersteuning bij procedures en regelingen

De klantadviseur van het project kan u tijdens het project ondersteunen bij procedures en regelingen. Bijvoorbeeld bij uw Wmo-aanvraag. U blijft zelf verantwoordelijk.

Kleine klussen

Bent u fysiek of mentaal niet in staat om zelf klusjes uit te voeren, dan kunt u eenmalig een beroep doen op ProWonen voor het uitvoeren van kleine klussen aan de woning. Eén persoon komt vier uur voor rekening van ProWonen. De beoordeling om deze hulp te bieden ligt bij ProWonen.

Voorzieningen

Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)

■ Renovatie

- De Wmo-voorzieningen worden in opdracht van ProWonen door een deskundig bedrijf in uw woning teruggeplaatst en aangebracht wanneer deze niet aanwezig zijn.
- Indien er een nieuwe Wmo-aanvraag ingediend moet worden, ondersteunt ProWonen u daarbij. De aanvraag kan alleen door u zelf worden gedaan.

■ Wisselwoning

Verhuist u tijdelijk naar een wisselwoning? Dan worden deze voorzieningen voor u aangebracht en/of teruggeplaatst door ProWonen.

Voorzieningen

Voorzieningen die aanwezig zijn in de woning, worden na de uitvoering van de werkzaamheden weer teruggeplaatst. Bijvoorbeeld een vaatwasser aansluiting of een buitenkraan. Deze voorzieningen komen op een lijst te staan. Deze lijst komt in de meterkast te hangen.

Aanbieden van voorzieningen

Het kan zijn dat voorzieningen (tijdelijk) niet bruikbaar zijn tijdens de renovatie. Wij bieden voorzieningen aan die passen bij de werkzaamheden, zodat u in uw woning kunt blijven wonen tijdens de renovatie. In de informatiefolder staat welke voorzieningen u aangeboden krijgt. U kunt hierbij denken aan bijvoorbeeld een sanitair-unit, wanneer u de badkamer niet kunt gebruiken. In de sanitair-unit zit een douche en een toilet.

Financieel

Dagvergoeding

U krijgt een vergoeding van **€ 29,- per dag** (prijspeil maart 2020) op de dagen dat:

- De werkzaamheden **binnen in uw woning** uitgevoerd worden (zie Tijdsduur).
- De voegen van **uw woning** daadwerkelijk worden uitgehakt.
- De kozijnen aan **uw woning** daadwerkelijk worden vervangen.

De dagvergoeding geldt niet in het weekend. De voorwaarde hierbij is dat u in het weekend gebruik kunt maken van het bestaande of nieuwe keukenblok, het sanitair of de sanitair-unit en het woongedeelte.

■ Tijdsduur

De dagvergoeding gaat in op de dag van de start van de werkzaamheden, zoals hierboven genoemd, en stopt bij de eerste oplevering of bij een tussentijdse oplevering. Bij het opnieuw starten van de werkzaamheden gaat de dagvergoeding weer in en stopt bij de eerste oplevering.

■ Extra werkzaamheden

Wanneer u zelf heeft gekozen voor werkzaamheden buiten het standaard onderhoudsplan krijgt u over de extra dagen dat er namens ProWonen in de woning wordt gewerkt **geen** dagvergoeding.

■ Uitbetaling

De dagvergoeding wordt na afloop van de werkzaamheden uitbetaald.

Energievergoeding

U heeft recht op een energievergoeding. Deze vergoeding is afhankelijk van de werkzaamheden, het gebruik van een sanitair-unit, een vochtvretter en/of een straalkachel. De energievergoeding wordt na afloop van de werkzaamheden uitbetaald.

Stofferingsvergoeding

ProWonen kan een vergoeding geven voor 'gevolgschade' die is ontstaan door het renovatieproject. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn bij het wijzigen van de kozijnen.

De onderdelen die voor deze stofferingsvergoeding in aanmerking komen zijn (prijspeil maart 2020):

- Raambekleding: vergoeding per strekkende meter € 18,-.
- Wandafwerking in woonkamer en slaapkamer(s) bij gewijzigde wanden: vergoeding per m² € 7,-.
- Vloerafwerking bij gewijzigde vloeren in woonkamer en slaapkamer(s): vergoeding per m² € 23,- (max. 50% van het vloeroppervlak in een ruimte wordt vergoed).

Sanitair-unit

Wij bieden u een sanitair-unit aan wanneer u geen gebruik kunt maken van uw badkamer en/of toilet. Wanneer u van deze unit gebruik wilt maken, wordt uw totale vergoeding € 75,- minder.

Huurverhoging

Bij renovatie gaat het om het (gedeeltelijk) vernieuwen van de woning. Dit kan door veranderingen aan te brengen of door de woning te vergroten. Renovatie kan leiden tot een hogere huurprijs. Dit verschilt per renovatieproject. In de deelnamebrief is beschreven of en met hoeveel uw huur per maand wordt verhoogd.

Uitbetalingsregeling

Tijdens een project kan het zijn dat u vergoedingen van ons ontvangt. Zoals de vergoeding voor de zelf aangebrachte voorzieningen. Voor het uitbetalen van de vergoedingen hebben wij afspraken gemaakt, deze staan hieronder bij verrekening en financiële situatie.

Verrekening

Eventuele huurachterstand of andere openstaande rekeningen worden in mindering gebracht op de vergoeding(en).

Financiële situatie

Wanneer u onder bewindvoering valt, gaat de klantadviseur in overleg met de bewindvoering.

Wat wordt er van u verwacht?

Afspraken met de aannemer

De aannemer maakt afspraken met u. Hij kan u bijvoorbeeld vragen meubels te verplaatsen. Dit doet u op de afgesproken tijd en de afgesproken manier. Wij verwachten van u dat u deze afspraken nakomt.

Overige afspraken

Overige afspraken zijn per project verschillend. Deze afspraken vermelden wij in de informatiefolder.

Wat te doen bij schade?

Schade

Is er tijdens de werkzaamheden schade ontstaan aan bijvoorbeeld uw meubels, de inrichting of zelf aangebrachte voorzieningen? En komt deze schade door de uitvoerende aannemer? Dan meldt u dit schriftelijk bij ProWonen.

Verhuizen naar een andere woning in de buurt of in het complex

Verhuizen naar een andere woning

U heeft in uitzonderlijke situaties voorrang bij verhuizing naar een andere woning binnen dezelfde buurt of hetzelfde complex. De normale huurprijs van de woning is dan van toepassing. Het kan voorkomen dat de huurprijs hoger is dan uw huidige woning.

Tijdelijk de woning verlaten

Persoonlijke situatie

Kunt u vanwege uw (medische/persoonlijke) situatie niet in de woning blijven tijdens de werkzaamheden? Dan kunt u een verzoek indienen om gebruik te maken van tijdelijk vervangende huisvesting die door ProWonen beschikbaar wordt gesteld. Voorwaarde is wel dat u door uw persoonlijke situatie echt extra overlast van de werkzaamheden ervaart. U kunt een onafhankelijk deskundige toestemming geven om een medisch advies uit te brengen aan ProWonen.

U krijgt de keuze tussen zelf verhuizen of verhuizing door een verhuisbedrijf in opdracht van ProWonen.

- Bij zelf verhuizen krijgt u een eenmalige vergoeding van maximaal € 1.017,- (prijsspeil maart 2020). U ontvangt geen dagvergoeding.
- Bij verhuizing met een verhuisbedrijf vervalt de totale vergoeding zoals hierboven is vermeld.

Oplevering

Eerste oplevering

U gaat met de aannemer en ProWonen door de woning om opleverpunten op te schrijven. Dit is een lijst met actiepunten die door de aannemer uitgevoerd moeten zijn voor de definitieve oplevering. In overleg met u worden deze werkzaamheden binnen twee à drie werkdagen uitgevoerd, op voorwaarde dat het mogelijk is vanwege levering van materialen.

Definitieve oplevering

U tekent voor definitieve oplevering nadat alle opleverpunten zijn afgehandeld.

Nazorg

Evaluatie

Na de definitieve oplevering vragen wij u naar uw ervaringen bij het project. Wij nemen deze informatie mee in onze volgende projecten.

Bewonerscommissie

Een bewonerscommissie is een commissie van bewoners uit een buurt of een complex waar renovatie plaatsvindt en iemand van de huurdersvereniging. De taak van de bewonerscommissie is de belangenbehartiging van bewoners uit de buurt of het complex.

Oprichting

ProWonen stimuleert de oprichting van de bewonerscommissie bij projecten met meer dan vijf woningen.

Samenstelling

De bewonerscommissie bestaat uit:

- huurders van het betreffende project;
- afgevaardigde(n) van de huurdersvereniging.

Het doel is dat de bewonerscommissie voldoende vertegenwoordigd is en namens het grootste deel van de bewoners spreekt.

Samenwerking met ProWonen

De bewonerscommissie vertegenwoordigt de huurders van het betreffende project en is namens de huurders de gesprekspartner van ProWonen. Zij ziet wat er speelt onder de huurders en bespreekt dit met ProWonen.

Renovatievoorstel

In overleg met de bewonerscommissie wordt 'een redelijk voorstel' vastgesteld, dat wordt vastgelegd in een renovatievoorstel. Dit renovatievoorstel wordt door ProWonen ontwikkeld in samenspraak met de bewonerscommissie. In het renovatievoorstel staan ook de werkzaamheden omschreven die ProWonen laat uitvoeren. Het renovatievoorstel maakt onderdeel uit van de informatiefolder.

Vergoeding

ProWonen verstrekt eenmalig een financiële vergoeding aan bewoners die een bewonerscommissie vormen per project. Bijlage B bevat een uitwerking van deze vergoeding.

Klachten

Met deze afspraken willen wij duidelijkheid geven aan de huurders die te maken krijgen met renovatie. Toch kan het gebeuren dat u het niet eens bent met deze afspraken. Of dat u vindt dat ProWonen niet juist omgaat met bepaalde onderdelen van deze afspraken. U kunt dan met uw klacht bij de klantadviseur terecht. Ook kunt u uw klacht indienen bij ProWonen. U kunt de informatie hierover op de volgende webpagina terugvinden: www.prowonen.nl/over-prowonen/compliment-of-klacht

Geschillenregeling

Bent u niet tevreden met onze dienstverlening, dan lossen we het graag samen met u op. Komen we er niet uit, dan kunt u de klacht voorleggen aan de regionale Geschillencommissie. U kunt een brief schrijven naar de Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland, Antwoordnummer 4014, 7070 ZX Ulft. Een e-mail sturen kan ook naar: info@geschillencommissie-oost-gelderland.nl.

Meer informatie leest u op de website van ProWonen, op de volgende webpagina: www.prowonen.nl/over-prowonen/compliment-of-klacht/geschillencommissie

Hardheidsclausule

Wanneer bepaalde afspraken voor u nadelig uitpakken

Zijn er afspraken die in een specifiek geval voor u als huurder meer negatieve gevolgen hebben en duidelijk nadeliger zijn voor u dan voor de overige huurders? Dan kunt u een beroep doen op de hardheidsclausule. U verzoekt ProWonen af te wijken van deze afspraken. ProWonen neemt dit verzoek in behandeling en neemt binnen 30 dagen een besluit. De uitslag wordt uitgelegd en schriftelijk meegedeeld.

Gedragscode aannemer

Afspraken voor de aannemer

De aannemer werkt in opdracht van ProWonen. Voor de communicatie tussen u en de aannemer hebben wij een aantal afspraken opgesteld waar de aannemer zich aan moet houden. Deze afspraken kunt u in de informatiefolder terugvinden.

Bijlage A - Vergoedingslijst zelf aangebrachte voorzieningen

Vergoeding is gebaseerd op gemiddelde materiaalkosten om de voorzieningen te kunnen uitvoeren (prijspeil maart 2020).

ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENING	VERGOEDING	AFSCHRIJVINGS- TERMIJN
Stenen berging/schuur/garage geïsoleerd*	€ 88,- per m ³	25 jaar
Stenen berging/schuur/garage ongeïsoleerd*	€ 58,- per m ³	25 jaar
Houten berging/schuur/garage geïsoleerd	€ 42,- per m ³	15 jaar
Houten berging/schuur/garage ongeïsoleerd	€ 23,- per m ³	15 jaar
Cv-installatie: per radiator	€ 118,-	25 jaar
Cv ketel	€ 938,-	15 jaar
Uitbreiden woning (vergroten woonoppervlakte woonkamer/keuken)	€ 147,- per m ³	25 jaar
Dakkapel tot 2 meter	€ 1.466,-	25 jaar
Dakkapel ≥ 2 meter	€ 1.759,-	25 jaar
Vaste trap naar zolder	€ 1.466,-	25 jaar
Geïsoleerd dakraam	€ 528,-	25 jaar
Isolerende beglazing	€ 88,- per m ²	25 jaar
Ventilatioerooster bij isolerende beglazing	€ 118,- per m	25 jaar
Rolluiken/screens (zonwering)	€ 118,- per m	15 jaar
SANITAIR		
Toilet	€ 175,-	15 jaar
Bad	€ 235,-	15 jaar
Wastafel/meubel	€ 118,-	15 jaar
Kraan	€ 118,-	15 jaar
Vloertegels	€ 34,- per m ²	15 jaar
Wandtegels	€ 29,- per m ²	15 jaar
KEUKEN		
Bovenkast	€ 58,-	15 jaar
Onderkast	€ 79,-	15 jaar
Hoekonderkast	€ 154,-	15 jaar
Hoge kast/koelkastkast	€ 235,-	15 jaar
Inbouwapparatuur per stuk	€ 235,-	15 jaar
Aanrechtblad per 10 cm (incl. spoelbak)	€ 14,-	15 jaar

In de onderstaande tabel wordt het vergoedingspercentage weergegeven.

OUDERDOM VOORZIENING	% VERGOEDING BIJ	% VERGOEDING BIJ
	AFSCHRIJVING IN 15 JAAR	AFSCHRIJVING IN 25 JAAR
Tot en met 1 jaar	94	96
Tussen 1 en 2 jaar	87	92
Tussen 2 en 3 jaar	81	88
Tussen 3 en 4 jaar	74	84
Tussen 4 en 5 jaar	68	80
Tussen 5 en 6 jaar	61	76
Tussen 6 en 7 jaar	55	72
Tussen 7 en 8 jaar	48	68
Tussen 8 en 9 jaar	42	64
Tussen 9 en 10 jaar	35	60
Tussen 10 en 11 jaar	29	56
Tussen 11 en 12 jaar	22	52
Tussen 12 en 13 jaar	16	48
Tussen 13 en 14 jaar	9	44
Tussen 14 en 15 jaar	3	40
Tussen 15 en 16 jaar	0	36
Tussen 16 en 17 jaar	0	32
Tussen 17 en 18 jaar	0	28
Tussen 18 en 19 jaar	0	24
Tussen 19 en 20 jaar	0	20
Tussen 20 en 21 jaar	0	16
Tussen 21 en 22 jaar	0	12
Tussen 22 en 23 jaar	0	8
Tussen 23 en 24 jaar	0	4
Tussen 24 en 25 jaar	0	2

* Bij de stenen berging/schuur/garage is het mogelijk om bij gebouwen ouder dan 25 jaar af te wijken van de restwaarde van 2% tot een maximum van 10%.

Bijlage B - Financiële ondersteuning bewonerscommissies

Deze bijlage geeft een nadere uitwerking van het onderdeel bewonerscommissie (pagina 10).

Wanneer er een bewonerscommissie opgericht wordt krijgt de bewonerscommissie van ProWonen een basisbedrag van € 12,- per woning, met een maximum van € 504,-. Dit bedrag is bedoeld ter dekking van uitgaven zoals:

- Print- en kopieerkosten van uitnodigingen, verslagen, enquêtes, informatiemateriaal en dergelijke.
- Organisatiekosten: postzegels, telefoongesprekken, internetkosten, enveloppen en briefpapier.
- De kosten voor de zaalhuur bij een door de bewonerscommissie georganiseerde vergadering met bewoners.
- Consumpties tijdens vergaderingen van de bewonerscommissie en vergaderingen met de bewoners.
- Het op verzoek inhuren van een deskundige van bijvoorbeeld de Woonbond.

Voorwaarden voor uitbetaling:

- De bewonerscommissie moet aannemelijk maken dat zij voldoende vertegenwoordigd is en namens het grootste gedeelte van de bewoners spreekt.
- De vergoeding wordt per bank of giro overgemaakt op een door de bewonerscommissie aan te geven rekening.

Begrippenlijst

Renovatie

De werkzaamheden die zorgen voor een verhoging van het wooncomfort. Een verhoging van het wooncomfort ontstaat door het aanbrengen van voorzieningen, die voor de renovatie niet aanwezig waren of door de woning te vergroten. Bijvoorbeeld het aanbrengen van dubbel glas of het isoleren van de woning. De huurovereenkomst blijft bestaan.

■ *Art. 7.220 lid 2 BW*

Tussentijdse oplevering

Dit is een oplevering wanneer bijvoorbeeld de werkzaamheden stilgelegd worden omdat materiaal niet leverbaar is, er een vakantieperiode is (bouwvak of kerstvakantie) of de binnen- en buitenwerkzaamheden afzonderlijk worden uitgevoerd.

Verduurzaming

Verbetering van de woning door energetische aanpassingen, wat leidt tot verhoging van het wooncomfort. Voorbeelden van energetische aanpassingen zijn het aanbrengen van dakisolatie en isolatie in de muren of de vloer.

Zelf aangebrachte voorzieningen

Zelf aangebrachte voorzieningen zijn voorzieningen die u (in overleg met ProWonen) zelf heeft aangebracht nadat u de woning betrok.

Meer informatie

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen? Neem dan gerust contact op met uw klantadviseur. Wij helpen u graag!

Tedinkweide 2
7271 RD Borculo
T (0545) 28 50 00
E contact@prowonen.nl

Colofon

Deze brochure is een uitgave van ProWonen.

Concept en ontwerp

Rob van der Loos Ontwerper, Lichtenvoorde

Vormgeving

Het Struweel, Ulft

Fotografie

Hans Prinsen, Varsseveld

Druk

Maarse Drukwerk, Eibergen

Beschikbaar
en betaalbaar

Verduurzamen

Eigentijdse
dienstverlening

Specifieke
doelgroepen