



## SOCIAAL PLAN 2023-2025

Renovatie/verduurzaming & onderhoudswerkzaamheden

Definitieve versie april 2023



Waldeckstraat 1, 7651 EE te TUBBERGEN  
tel.: 0546-622312 e-mail: [info@wstubbergen.nl](mailto:info@wstubbergen.nl)

## Inhoud

Algemeen .....	3
Sociaal Plan, voor wie en wanneer?.....	3
Communicatie en informatie .....	3
Renovatie/verduurzaming en (dringende) onderhoudswerkzaamheden.....	4
Wat is renovatie/verduurzaming? .....	4
Wat zijn (dringende) onderhoudswerkzaamheden?.....	4
Vergoedingen .....	5
Wanneer kom ik voor welke vergoeding in aanmerking?.....	5
Vergoeding ongemak .....	5
Vergoeding herstel .....	6
Schade .....	6
Spullen verplaatsen, veilig werken.....	7
In uw woning.....	7
In uw straat .....	7
Eigen veranderingen aan de woning.....	7
Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) .....	7
Tijdelijk verhuizen .....	7
Logeerwoning.....	7
Wisselwoning .....	8
Andere tijdelijke huisvesting.....	9
Aanpassing bedragen .....	9

## Algemeen

Voordat we starten met de uitvoering van werkzaamheden is er al veel over de werkzaamheden en de uitvoering nagedacht. Er is ook met de Huurdersvereniging overlegd. Zo zijn er afspraken gemaakt over mogelijke vergoedingen en als het nodig is (tijdelijke) huisvesting. Met dit sociaal plan ontvangen alle huurders dezelfde informatie en dezelfde afspraken.

### Sociaal Plan, voor wie en wanneer?

Dit plan geldt voor alle huurders en wettelijke medehuurders die:

- een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben met Woningstichting Tubbergen voor een zelfstandige woning; en
- in de BRP ingeschreven staan op het adres van de woning; en
- in de woning het hoofdverblijf hebben; en
- de huur niet hebben opgezegd voor de peildatum van het project; en
- niet gedagvaard zijn in een gerechtelijke procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en/of ontruiming van de woning.

Huurders die niet aan de hiervoor genoemde voorwaarden voldoen, kunnen geen aanspraak maken op het sociaal plan. Inwonenden, zoals bijvoorbeeld inwonende ouders of kinderen, kunnen geen aanspraak maken op het sociaal plan.

Het sociaal plan treedt automatisch in werking op het moment dat u de officiële (brief) aankondiging heeft ontvangen dat er werkzaamheden aan uw woning gaan worden uitgevoerd. De datum van deze brief heeft te gelden als de peildatum.

### Communicatie en informatie

Wij delen op tijd informatie met u. Dit doen wij persoonlijk via een huisbezoek en schriftelijk via projectinformatie en deelnameformulieren. Ook dit sociaal plan is onderdeel van de communicatie. Naast dit sociaal plan ontvangt u uitgebreide informatie over wat er precies gaat gebeuren met uw woning. Dit noemen wij projectinformatie. U wordt bijvoorbeeld geïnformeerd over welke werkzaamheden wij wanneer gaan uitvoeren, of dit invloed heeft op uw huurprijs en welke hulp u krijgt.

Wij hebben ook een aantal vaste communicatie momenten. Zo wordt u minimaal een maand voor de start van de werkzaamheden schriftelijk geïnformeerd over de startdatum en de voorbereidingen die u voor de start moet treffen. En als de werkzaamheden bijna klaar zijn ontvangt u een week voor de geplande opleverdatum ook een brief van ons. De oplevering van de woning doen we persoonlijk aan u. Wij leggen alle afgeronde en niet afgeronde werkzaamheden vast. Over niet afgeronde werkzaamheden maken we afspraken, onder andere over de nazorg en in het ingaan van een zo genoemde onderhoudstermijn. Dit komt uitgebreid terug in de projectinformatie. De projectinformatie bestaat o.a. uit informatiebrieven, opnames en gesprekken bij u thuis, deelnameformulieren..

Het bedrijf Reimarkt verzorgt voor ons de projectinformatie en de aansturing van de aannemers. De aannemer die de werkzaamheden uitvoert is Friso of Van Wijnen. U krijgt een eigen contactpersoon via de aannemer, die de werkzaamheden begeleidt. Dit noemen we een bewonersbegeleider. Vragen over het project kunt u dan ook aan uw bewonersbegeleider stellen. De projectleider van Woningstichting Tubbergen houdt toezicht op de werkzaamheden, de planning en de huurderstevredenheid.

## Renovatie/verduurzaming en (dringende) onderhoudswerkzaamheden

In uw woning gaan wij zowel renovatiewerkzaamheden als (dringende) onderhoudswerkzaamheden uitvoeren. Wij willen werkzaamheden in uw woning uitvoeren om twee redenen. De eerste reden is omdat het nodig is, uw huurwoning is aan onderhoud toe. De tweede reden is omdat wij de energieprestatie van de woning willen en moeten verbeteren. De werkzaamheden voor verbetering van de energieprestatie noemen wij renovatiewerkzaamheden, of verduurzamingswerkzaamheden. Het project bevat een aantal verplichte onderdelen, en onderdelen waar u keus in hebt. Hierover gaan wij met u in gesprek. Hieronder leest u een algemene beschrijving met een aantal voorbeelden.

### Wat is renovatie/verduurzaming?

Bij renovatie of verduurzaming is er sprake van het verbeteren van de energieprestatie van de woning. De woning wordt dus energiezuiniger en milieuvriendelijker. U gaat minder energie verbruiken bij gelijkblijvend gedrag en gebruik. Daardoor dalen uw energielasten. De verbetering wordt bereikt door een combinatie van werkzaamheden: isolatie, ventilatie, installatie. Enkele voorbeelden van mogelijke maatregelen: spouwmuurisolatie, glisolatie, geïsoleerde voordeur, mechanische ventilatie, warmtepomp, zonnepanelen. Enkel voor zonnepanelen wordt een vergoeding gevraagd. Niet alle woningen zijn hetzelfde, dus ook niet alle maatregelen zijn hetzelfde. In de projectinformatie leest u precies wat voor uw woning van toepassing is.

Voor de renovatie/verduurzamingswerkzaamheden ontvangt u een brief met daarin een redelijk renovatievoorstel. Daarin staat beschreven welke werkzaamheden er worden uitgevoerd, wat er van u wordt verwacht voor wat betreft de voorbereiding, een planning van de werkzaamheden, of u een huurverhoging dient te betalen en of u recht heeft op een vergoeding. Woningstichting Tubbergen zal u vragen of u met dit renovatievoorstel kunt instemmen.

Als de renovatie betrekking heeft op tien of meer woningen die een bouwkundige eenheid vormen, dan wordt het renovatievoorstel vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de brief van Woningstichting Tubbergen dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel.

Het is mogelijk dat de renovatie/verduurzaming door Woningstichting Tubbergen wordt gecombineerd met (dringende) onderhoudswerkzaamheden.

### Wat zijn (dringende) onderhoudswerkzaamheden?

Bij (dringende) onderhoudswerkzaamheden gaat het om het onderhouden, repareren of vervangen van onderdelen van de woning. Enkele voorbeelden: het vervangen van dakpannen, het vervangen van voegwerk, asbest saneren, onderhoud/reparatie/vervanging van het keukenblok, douche en/ of toilet. Niet alle woningen zijn hetzelfde, dus ook niet alle onderhoudswerkzaamheden zijn hetzelfde. In de projectinformatie leest u precies wat voor uw woning van toepassing is.

### Annuleren, wijziging of toevoegen werkzaamheden

Woningstichting Tubbergen streeft ernaar om de uit te voeren werkzaamheden zo goed mogelijk voor te bereiden en de met de huurders gemaakte afspraken na te komen. Bij de voorbereiding of uitvoering van een project kunnen zich echter omstandigheden voordoen, bijvoorbeeld omdat de werkzaamheden veel duurder zijn dan begroot, de geplande werkzaamheden in technisch opzicht niet kunnen worden uitgevoerd, en/of aanvullende (dringende) onderhoudswerkzaamheden moeten plaatsvinden.

Woningstichting Tubbergen heeft de bevoegdheid om naar eigen inzicht te besluiten werkzaamheden te annuleren, wijzigen of toe te voegen. Woningstichting Tubbergen zal zich daarbij inspannen om rekening te houden met de belangen van de huurders.

## Vergoedingen

De verduurzaming en (dringende) onderhoudswerkzaamheden kunnen uitgevoerd worden terwijl u in de woning woont. Wij kunnen niet voorkomen dat u ongemak gaat ervaren van de werkzaamheden. Ondanks dat dit erbij hoort, hebben wij wel samen met de Huurdersvereniging bedacht om huurders een vergoeding in de vorm van een tegemoetkoming aan te bieden. Wij zijn dit niet verplicht, maar doen het graag. Verder is er geen sprake van een verhuiskostenvergoeding of een herinrichtingsvergoeding omdat u niet hoeft te verhuizen (u en al uw spullen naar een andere woning). Daar waar wordt gesproken over een vergoeding wordt bedoeld één vergoeding per woning. Indien in één woning meerdere huurders wonen, komt de vergoeding toe aan de beide huurders. De vergoeding wordt op één rekening uitgekeerd en dient door de huurders onderling verrekend te worden.

### Wanneer kom ik voor welke vergoeding in aanmerking?

Er zijn twee soorten vergoedingen afgesproken. Een vergoeding vanuit ongemak en een herstel vergoeding. De vergoedingen zien op werkzaamheden aan de binnenkant van uw woning. Er worden ook werkzaamheden aan de buitenkant van uw woning uitgevoerd. Deze kunnen ook gepaard gaan met enige (geluids)overlast. Dit hoort bij het standaard onderhoud van de woning. U kunt de woning tijdens de uitvoering van die werkzaamheden wel gewoon gebruiken. Voor werkzaamheden aan de buitenkant wordt daarom geen tegemoetkoming verstrekt.

### Vergoeding ongemak

Als er verschillende werkzaamheden op hetzelfde moment plaatsvinden en u meer dan twee dagen geen gebruik heeft kunnen maken van minimaal twee van de volgende ruimtes: keuken, badkamer en toilet en er geen mobiele badkamer of andere noodvoorziening door ons beschikbaar is gesteld, heeft u recht op een vergoeding. We stellen de vergoeding vast als alle werkzaamheden klaar zijn. De voorwaarde is dat u in de woning heeft gewoond tijdens de werkzaamheden en dat er geen sprake is van een betalingsachterstand. In dit laatste geval wordt een vergoeding verrekend.

De hoogte van de vergoeding hangt af van:

1. De kale huurprijs van de woning. Omdat u tijdelijk niet volledig gebruik heeft kunnen maken van uw woning, hoeft u over die periode geen volledige huur te betalen. Hier krijgt u een vergoeding voor.
2. De duur van de werkzaamheden. De vergoeding hangt af van het aantal dagen dat er werkzaamheden in de woning plaatsvinden. Wanneer u tussen twee afgeronde werkzaamheden de woning volledig kunt gebruiken, worden deze dagen niet meegenomen in de hoogte van de vergoeding.

De hoogte van de vergoeding wordt vervolgens als volgt bepaald:

Duur werkzaamheden*	Vergoeding
3-7 kalenderdagen	25% van de kale maandhuur
8-14 kalenderdagen	50% van de kale maandhuur
15-21 kalenderdagen	75% van de kale maandhuur
22- 28 kalenderdagen	100% van de kale maandhuur

\* werkzaamheden waardoor u meer dan 2 dagen geen gebruik heeft kunnen maken van minimaal 2 van de volgende ruimtes: keuken, badkamer en toilet en er geen mobiele badkamer of andere noodvoorziening door ons beschikbaar is gesteld.

## Vergoeding herstel

Een herstelvergoeding bieden wij aan op het moment dat er herstel moet plaats vinden aan uw woningafwerking. Denk aan vloeren, gordijnen of behang en saus/ schilderwerk. Dit kan bijvoorbeeld voorkomen omdat we een andere type radiator moeten plaatsen met andere afmetingen. De vergoeding betreft een tegemoetkoming in de kosten. De tegemoetkoming dekt mogelijk niet de totale kosten van herstel of vervanging. Hieronder leest u de voorwaarden.

U komt voor een tegemoetkoming in aanmerking als (voorwaarden):

- Woningstichting Tubbergen besluit om de indeling van de woning te wijzigen
- De afmeting aan de binnenkant van een raamkozijn wordt aangepast, waardoor bijvoorbeeld gordijnen niet meer passen
- Een radiator verwijderd wordt of de afmeting wijzigt, waardoor de wandafwerking bijgewerkt dient te worden.
- Een ventilatie voorziening geplaatst moet worden, waardoor bijvoorbeeld gordijnen niet meer passen
- Installatiewerk dient aangepast te worden. Dit kan opbouw zijn, welke wordt afgewerkt met een kabelgoot of koof. Dit kan inbouw zijn, dan wordt er in de wand gefreesd en aan geheeld.
- De hoogte van de tegemoetkoming is als volgt bepaald:
- Voor wandafwerking die bijgewerkt dient te worden ontvangt u € 25,00 per vierkante meter per beschadigde wand
- Voor vloerafwerking ontvangt u € 40,00 per vierkante meter per ruimte waar de vloer door onze werkzaamheden vervangen dient te worden/ is
- Voor raambekleding gemonteerd op het kozijn ontvangt u € 75,00 per gewijzigd kozijn
- Voor raambekleding gemonteerd aan het plafond ontvangt u € 75,00 per kozijn op dagmaat, indien door onze werkzaamheden de maatvoering is gewijzigd

## Schade

De aannemer werkt zo netjes en zorgvuldig mogelijk. Soms zit een ongeluk in een klein hoekje en ontstaat er schade aan het interieur of andere eigendommen van u. In dit geval is het belangrijk dat u de schade direct meldt. Binnen twee werkdagen aan Woningstichting Tubbergen en uw eigen verzekeraar. Zodat de schade en de vergoeding of het herstel op de juiste manier en zo snel mogelijk afgehandeld kan worden.

## Spullen verplaatsen, veilig werken

### In uw woning

Het is belangrijk dat de aannemer veilig kan werken. En dat de plek waar werkzaamheden gaan plaats vinden goed bereikbaar is, zo nodig door tijdelijk uw spullen te verplaatsen. Komt u hier zelf niet uit, de bewonersbegeleider denkt graag met u mee. De gegevens van de bewonersbegeleider vindt u in de projectinformatie.

### In uw straat

Het uitgangspunt is dat u tijdens de werkzaamheden in uw woning kunt blijven wonen. Werkzaamheden gaan vanzelfsprekend gepaard met enige overlast. Wij willen dat het wonen zo veel mogelijk prettig en veilig kan blijven. Om dit te bereiken kunnen we allemaal ons steentje bijdragen. Onze aannemers werken zo veilig en schoon mogelijk. Wij hopen ook op uw medewerking. Bijvoorbeeld door uw auto tijdelijk elders te parkeren als dit wordt gevraagd, of puinafval op een ongelukkige plek even op te ruimen als het per ongeluk is blijven liggen.

## Eigen veranderingen aan de woning

### Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Elke huurder past zelf dingen aan in de woning. Kleine veranderingen, om van ons huis uw thuis te maken, zijn geen probleem. Maar heeft u veranderingen aangebracht in uw woning die in de weg staan bij het uitvoeren van de werkzaamheden? Dan dient u ervoor te zorgen dat dit voor uitvoering is verwijderd. Denk aan een overkapping waardoor glas niet geplaatst kan worden. Of klimop op muren waar gevoegd moet worden. Waarschijnlijk wist u dit al, want het zijn de normale afspraken die ook golden bij het aangaan van de huurovereenkomst en aanvragen van de ZAV. Wij kijken en denken met u mee en komen vooraf bij u langs, zodat we tijdens de uitvoering niet voor verrassingen staan.

## Tijdelijk verhuizen

### Wat als ik toch tijdelijk uit huis moet?

Zoals aangegeven zijn de projecten goed voorbereid. Het uitgangspunt is dat u in uw woning kunt blijven wonen terwijl wij de werkzaamheden uitvoeren. Komen we tijdens de werkzaamheden een reden tegen waardoor dit niet kan? Dan maken we afspraken over een tijdelijke verhuizing. Hieronder leest u verschillende mogelijkheden.

### Logeerwoning

Dit is een volledig ingerichte woning. Dit kan een woning van ons of een vakantiewoning zijn. U hoeft enkel uw persoonlijke spullen mee te nemen.

Hierbij is het volgende van toepassing:

- De logeerwoning is door ons geregeld en aangeboden
- De logeerwoning is door ons volledig gestoffeerd en ingericht
- De logeerwoning bevindt zich indien mogelijk in uw woonplaats
- Uw eigen woning hoeft niet volledig ontruimd te worden
- Als u een ruimte in uw woning moet vrij maken voor werkzaamheden en er is in uw woning geen plek voor deze spullen, dan zorgen wij voor een opslagmogelijkheid. U bent zelf verantwoordelijk voor het transport van en naar de opslag.
- Voor het gebruik en de oplevering van de logeerwoning maken we onderlinge afspraken (gebruiksovereenkomst)

- Woningstichting Tubbergen verzorgt aansluitingen voor gas, water, elektra, internet, telefoon, tv, radio. Gebruikskosten van deze voorzieningen komen voor uw eigen rekening.
- Voor het gebruik van de logeerwoning betaalt u geen huur
- De huur voor uw eigen woning loopt door
- U ontvangt geen verhuiskostenvergoeding

## Wisselwoning

Dit is een leegstaande huurwoning van Woningstichting Tubbergen. Deze woning kan ingezet worden voor een tijdelijke verhuizing als er zoveel werkzaamheden moeten worden uitgevoerd aan uw eigen woning, dat u inclusief al uw spullen verhuisd moeten worden naar een wisselwoning. Dit gebeurt alleen bij hoge uitzondering, maar kan als het nodig is.

Hierbij is het volgende van toepassing:

- De wisselwoning is door ons geregeld en aangeboden. Wij proberen een vergelijkbare wisselwoning in uw eigen woonplaats te vinden, maar zijn afhankelijk van opzeggingen en kunnen geen garantie bieden.
- De wisselwoning is door ons voorzien raambekleding en vloerafwerking. Verder is de woning schoon en technisch in orde.
- U verhuist met al uw spullen weer terug naar uw eigen woning, zodra alle werkzaamheden klaar zijn
- Voor het gebruik en de oplevering van de wisselwoning maken we onderlinge afspraken (gebruiksovereenkomst)
- U regelt zelf aansluitingen voor gas, water, elektra, internet, telefoon, tv, radio. Gebruikskosten van deze voorzieningen komen voor uw eigen rekening.
- Als u moet verhuizen vanwege (dringende) onderhoudswerkzaamheden heeft u geen recht op de wettelijk vastgestelde verhuiskostenvergoeding. In die situatie gaat Woningstichting Tubbergen met u in overleg over de kosten die u moet maken en een eventueel door Woningstichting Tubbergen te betalen vergoeding. De hierna volgende passages zijn in dat geval niet van toepassing.
- Als u moet verhuizen vanwege de renovatiewerkzaamheden ontvangt u een vergoeding. Dit is een eenmalige verhuiskostenvergoeding. De hoogte van de vergoeding wordt ieder jaar door de wet bepaald en is niet onderhandelbaar. Voor 2023 is dit € 7.156,-. De verhuiskostenvergoeding die wettelijk is vastgesteld op het moment dat u gaat verhuizen, zal worden uitbetaald.
- De vergoeding is een tegemoetkoming in alle kosten. Kosten van verhuizing en herinrichting. Van deze vergoeding betaalt u: de verhuizing van uw spullen naar de wisselwoning, de verhuizing van uw spullen van de wisselwoning terug naar uw eigen woning en alle nieuwe wandafwerking, vloerafwerking en stoffering die nodig is. De 'vergoeding herstel' en 'vergoeding ongemak' zijn in de verhuiskostenvergoeding inbegrepen.
- De uitbetaling van de vergoeding gaat in delen, uitbetaling op het IBAN nummer waarmee de maandelijkse huur wordt betaald.
- U ontvangt 75% van de vergoeding uiterlijk 1 week voordat u verhuist naar de wisselwoning.
- U ontvangt 25% van de vergoeding binnen 1 week na het inleveren van de sleutels van de wisselwoning, op voorwaarde dat u geen betalingsachterstand hebt en dat u de wisselwoning aan ons oplevert volgens de einddatum en staat van onderhoud zoals we hebben afgesproken. Is er wel sprake van een betalingsachterstand of door ons gemaakte kosten dan wordt dit met deze 25% verrekend.
- Voor het gebruik van de wisselwoning betaalt u geen huur
- De huur voor uw eigen woning loopt door



## Andere tijdelijke huisvesting

Wij bieden voorgaande twee vormen aan. U mag hier vanaf zien. Bijvoorbeeld omdat u zelf tijdelijk onderdak wilt regelen. Wij maken dan onderling afspraken over wat u zelf doet, waar wij u mee kunnen helpen en welke tegemoetkoming u ontvangt.

## Afwijken van het sociaal plan

Dit sociaal plan geldt voor alle huurders. Zoals gezegd zijn niet alle projecten hetzelfde, en ook niet elke woning is hetzelfde. Soms maken we dus binnen een project verschillende afspraken met verschillende huurders. Wij kunnen in sommige gevallen ook afwijken van het sociaal plan, wij mogen nooit ten nadele van de huurder afwijken van het sociaal plan. Als u meent dat uw situatie minder gunstig is behandeld dan een vergelijkbare situatie van andere huurders, of uw situatie niet in het sociaal plan staat beschreven en u hier nadeel van ondervindt dan kunt u ons (schriftelijk) vragen om van het sociaal plan af te wijken. Wij nemen dan binnen 4 weken na ontvangst van uw verzoek een besluit. Op dit maatwerk besluit kan geen bezwaar worden gemaakt. Als u het oneens bent over de toepassing van de afspraken in dit sociaal plan kunt u wel een klacht indienen. De klacht wordt in eerste instantie door de projectleider van Woningstichting Tubbergen behandeld. Indien nodig, wij komen er onderling niet uit, maakt u bezwaar bij het bestuur van onze woningstichting.

## Aanpassing bedragen

In dit sociaal plan leest u verschillende bedragen. De bedragen kunnen per jaar verschillen. Ieder jaar worden de bedragen aangepast aan de wettelijke vergoedingen of de inflatie. Het prijspeil van de bedragen is 2023.