

Sociaal reglement bij groot onderhoud en renovatie

12 oktober 2020

Inhoud

Inleiding	3
1. Voorstel voor werkzaamheden.....	3
1.1 Renovatie	3
1.2 Groot onderhoud	4
2. Geriefsverbeteringen en huurverhoging.....	4
3. Communicatie met huurders	4
3.1 Collectief	4
3.2 Individueel	4
4. Voorzieningen	5
4.1 Fysieke voorzieningen.....	5
4.2 Sociale voorzieningen	6
4.3 Overige voorzieningen	6
5. Financiële regelingen	6
5.1 Regeling voor ongemakkenvergoeding.....	6
5.2 Regeling voor herstelwerkzaamheden of schades t.g.v. de werkzaamheden.....	7
5.3 Regeling voor tegemoetkoming in herinrichting raam-, wand-, plafond- of vloerafwerking	7
5.4 Regeling voor verhuiskosten- en herinrichtingsvergoeding	7
6. Afspraken met de aannemer	8
7. Klachtenregeling.....	8
Bijlage 1: Definitie groot onderhoud en renovatie	9
Bijlage 2: Beleid huurverhoging bij renovatie/verduurzaming	11
Bijlage 3: Begrippenlijst	14



De ondergetekenden

1. Vecht en Omstreken, gevestigd te Breukelen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. Drost, directeur-bestuurder, hierna te noemen: Vecht en Omstreken, en
2. Stichting Huurdersbelangenorganisatie Vecht en Omstreken, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E. de Ridder, voorzitter, hierna te noemen: HBO

Overwegende dat

- Partijen de afspraken die zij met elkaar hebben gemaakt door middel van deze overeenkomst wensen vast te leggen.
- Deze afspraken, die in de vorm van dit sociaal reglement worden neergelegd, betrekking hebben op de participatie, gang van zaken bij groot onderhoud en renovatie, tegemoetkoming en ondersteuning.
- Hiermee eerdere sociale reglementen/verhuisregelingen/sociale paragrafen inzake sloop, renovatie en groot onderhoud komen te vervallen.

Zijn als volgt overeengekomen:



Inleiding

Een goed onderhouden woning is niet alleen prettig voor de bewoner, maar is ook goed voor de buurt. Vecht en Omstreken heeft de plicht haar woningen goed te onderhouden en de opdracht om haar woningen in 2050 CO₂-neutraal te hebben gemaakt. Daarbij dient de huurder de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden toe te staan. Wettelijk gezien heeft een huurder geen recht op bijvoorbeeld een ongemakken- of herinrichtingsvergoeding als er niet verplicht verhuisd wordt. Bepaalde werkzaamheden brengen echter voor de huurder praktische ongemakken en ongewenste kosten met zich mee. Daarom heeft Vecht en Omstreken in nauw overleg met de HBO een sociaal reglement opgesteld voor groot onderhoud en renovatie. In dit reglement worden de meest voorkomende situaties ondervangen.

Dit reglement is van toepassing bij groot onderhoud- en renovatieprojecten, niet bij planmatig onderhoud zoals bijvoorbeeld schilderwerk. Van groot onderhoud is sprake als delen van de woning vervangen en/of hersteld worden, waarbij het wooncomfort gelijk blijft. Groot onderhoud heeft geen consequenties voor de huurprijs. Bij renovatie gaat het om het gedeeltelijk vernieuwen of verbeteren van de woning door veranderingen aan te brengen of door de woning te vergroten. Renovatie kan leiden tot een verhoging van de huurprijs. Volgens de wet is sloop en vervangende nieuwbouw ook een vorm van renovatie. In dit reglement is sloop en vervangende nieuwbouw buiten beschouwing gelaten. Hierbij is een ander reglement, het sociaal reglement bij sloop, van toepassing.

Dit sociaal reglement is bedoeld voor huurders van Vecht en Omstreken:

- die een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben én
- die een zelfstandige woning huren én
- bij wie groot onderhoud of renovatie plaatsvindt.

1. Voorstel voor werkzaamheden

Nadat Vecht en Omstreken voor een complex het besluit tot groot onderhoud of renovatie heeft genomen, worden de huurders geïnformeerd en waar mogelijk betrokken. Aangezien er juridisch een verschil is tussen renovatie en groot onderhoud worden de huurders ook op verschillende wijze hierover geïnformeerd. Voor de definities van groot onderhoud en renovatie wordt verwezen naar bijlage 1.

1.1 Renovatie

Bij renovatie brengt Vecht en Omstreken alle huurders schriftelijk van de werkzaamheden op de hoogte in de vorm van een renovatievoorstel. Voorafgaande aan dit voorstel vindt eerst - indien mogelijk - overleg plaats met een bewonersvertegenwoordiging. Als dit voorstel redelijk is, dient de huurder Vecht en Omstreken de gelegenheid te geven de voorgestelde werkzaamheden uit te voeren. Het voorstel wordt redelijk geacht als 70% of meer van de huurders ermee instemt. Indien minder dan 70% van de huurders instemt, kan Vecht en Omstreken de rechter verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel. Afhankelijk van de uitspraak van de rechter kunnen de renovatiewerkzaamheden alsnog doorgang vinden. De gang naar de rechter is een laatste middel. Voorafgaand stelt Vecht en Omstreken alles in het werk om met bewoners, al dan niet collectief, in overleg te gaan om knelpunten te bespreken.

Het renovatievoorstel bevat in ieder geval de volgende punten:

- aard van de werkzaamheden;
- noodzaak van de medewerking van de huurder;
- voordelen voor de huurder;
- hoogte van de eventuele huurverhoging voor de huurder;
- overzicht van de voorzieningen die aan de huurder beschikbaar worden gesteld;
- hoogte van eventuele vergoedingen;
- tijdsplanning (welke gedurende de duur van het project zorgvuldig gemonitord wordt);
- uitleg van stappen die genomen kunnen worden ten opzichte van huurders die niet instemmen met het renovatievoorstel (wanneer deze 30% of minder van het aantal huurders vertegenwoordigen).

Uit het voorstel moet duidelijk blijken dat de renovatie kan worden uitgevoerd met voortzetting van de huurovereenkomst.



1.2 Groot onderhoud

Bij groot onderhoud is er alleen sprake van vervanging van onderdelen van de woning. De huurder is in principe verplicht mee te werken, tenzij de werkzaamheden zonder noemenswaardige extra kosten of technische problemen kunnen worden uitgesteld tot bij mutatie. Vecht en Omstreken informeert de huurders schriftelijk over het groot onderhoud en de aard van de werkzaamheden. De plannen voor groot onderhoud worden, net als bij renovatie, op voorhand besproken met een bewonersvertegenwoordiging. Ook heeft de individuele huurder volop gelegenheid om met medewerkers van Vecht en Omstreken te spreken, bijvoorbeeld tijdens huisbezoeken. Het enige verschil met renovatie is dat er geen formele toestemming van de huurders nodig is.

2. Geriefsverbeteringen en huurverhoging

Als bij renovatie geriefsverbeteringen onderdeel uitmaken van de werkzaamheden, past Vecht en Omstreken een huurverhoging toe. Hiermee kunnen gedane investeringen (deels) terugverdiend worden.

Geriefsverbeteringen zijn veranderingen of toevoegingen aan de woning die het woongenot verhogen. Met andere woorden; er wordt meer comfort in de woning aangebracht. Enkele voorbeelden van geriefsverbeteringen zijn het aanbrengen van cv, dubbel glas of isolatie in de woning. In het renovatievoorstel wordt toegelicht of er sprake is van geriefsverbeteringen en welke huurverhoging daar tegenover staat. Voor het aanbrengen van geriefsverbeteringen is toestemming van de huurder nodig. De gemaakte afspraken worden schriftelijk vastgelegd en zowel door huurder als verhuurder ondertekend.

Bij de uitvoering van energiebesparende maatregelen in combinatie met een huurverhoging wordt de 'woonlastenwaarborg' toegepast. Deze woonlastenwaarborg is gebaseerd op de 'vergoedingentabel voor faire huurverhoging bij verduurzamingsmaatregelen' zoals deze tussen Aedes en de Woonbond in juni 2020 is overeengekomen. Dit beleid en de vergoedingentabel zijn beschreven in bijlage 2 'Beleid huurverhoging bij renovatie/verduurzaming'. Per project maken wij hiervan een voorbeeldberekening.

3. Communicatie met huurders

Betrokkenheid van bewoners is bij groot onderhoud- en renovatieprojecten essentieel. Zowel bij het maken van de plannen als tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Communicatie met huurders, zowel individueel als collectief, is daarom onmisbaar.

3.1 Collectief

Plannen voor groot onderhoud en renovatie worden op voorhand besproken met de bewonerscommissie, als deze in het betreffende complex actief is. Indien geen bewonerscommissie in het complex actief is, zet Vecht en Omstreken zich in om een klankbordgroep te formeren. Eventueel wordt voorafgaand aan de werkzaamheden een bewonersbijeenkomst georganiseerd.

3.2 Individueel

De individuele huurder krijgt voorafgaand aan en gedurende de uitvoering van de werkzaamheden volop gelegenheid om met medewerkers van Vecht en Omstreken te spreken.

Afhankelijk van de grootte van het project vinden voorafgaand aan de werkzaamheden enquêtes en/of huisbezoeken plaats. Wanneer de geplande duur van de werkzaamheden in de woning langer dan 21 kalenderdagen is, vinden er in ieder geval huisbezoeken plaats. Verschillende factoren bepalen of er bij werkzaamheden die korter duren ook huisbezoeken plaatsvinden. Deze factoren zijn: type werkzaamheden, type woning (eengezins- of meergezinswoningen) en doelgroep.

Doel van de huisbezoeken:

- inventariseren van huurdersgegevens (gezinssamenstelling, leeftijd, werktijden, vakantie e.d.);
- inventariseren van fysieke en/of emotionele knelpunten;
- informeren over werkzaamheden, eventuele huurverhoging, procedure en planning;

- informeren over maatregelen die vooraf door de verhuurder getroffen worden;
- informeren over maatregelen die vooraf door de huurder worden getroffen;
- inventariseren van de door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen.

Naast huisbezoeken vindt er ook een technische ('warme') opname van de woningen plaats om de technische knelpunten te inventariseren. De gemaakte afspraken tussen huurder en Vecht en Omstreken worden schriftelijk vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

Tijdens de werkzaamheden is de projectopzichter (op werkdagen) telefonisch bereikbaar voor vragen, problemen en klachten van de huurder en houdt hij minimaal één keer per week spreekuur. De frequentie van het spreekuur wordt in overleg bepaald. Daarnaast is er tijdens de werkzaamheden altijd een vast aanspreekpunt voor huurders. Dit kan een medewerker van de aannemer en/of van Vecht en Omstreken zijn.

Naast bovengenoemde gespreksmogelijkheden, kunnen andere communicatiemiddelen worden ingezet om de huurder te informeren, zoals:

- informatiebrochure met alle noodzakelijke informatie over de werkzaamheden en hiermee gemoeide consequenties;
- bewoners- en/of nieuwsbrieven om de huurder te informeren over de stand van zaken;
- informatie via de website van Vecht en Omstreken en/of een tijdelijk e-mailadres voor vragen en opmerkingen.

4. Voorzieningen

In dit hoofdstuk worden de voorzieningen uiteengezet die Vecht en Omstreken kan inzetten bij groot onderhoud- en renovatieprojecten. Afhankelijk van de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden wordt met de bewonerscommissie of klankbordgroep afgesproken welke faciliteiten beschikbaar worden gesteld. Ook wordt per project vastgelegd wat de verplichting van de huurder is tijdens de uitvoering.

4.1 Fysieke voorzieningen

Gedurende de werkzaamheden kunnen onderstaande fysieke voorzieningen worden ingezet. Dit zijn algemeen geldende voorzieningen. Indien een specifieke doelgroep gebaat is bij andere voorzieningen, is het mogelijk om in overleg met de bewonerscommissie of klankbordgroep afwijkende afspraken te maken.

- **Rustwoning:** deze woning is bedoeld voor huurders om even aan de overlast in de eigen woning te ontsnappen en gebruik te maken van voorzieningen die in de eigen woning tijdelijk niet gebruikt kunnen worden. De rustwoning is gestoffeerd en gemeubileerd en de huurder kan hier gebruik maken van douche, toilet, keuken, woonkamer en eventueel wasmachine. Voor de rustwoning worden voorafgaand aan de werkzaamheden gebruiksregels opgesteld. De rustwoning kan ook gebruikt worden om (thuis) te werken.
- **Logeerwoning:** deze woning is bedoeld voor huurders die om verschillende redenen tijdens de werkzaamheden liever elders verblijven. De logeerwoning wordt aangeboden wanneer:
 - de huurder minimaal 12 kalenderdagen geen gebruik kan maken van alle voorzieningen in de woning;
 - de huurder op basis van gezinssamenstelling, leeftijd of fysieke en/of emotionele problemen tijdelijk elders moet verblijven tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.
 Wanneer dit noodzakelijk is, wordt maatwerk afgesproken. In sommige gevallen kan er om een medische verklaring worden gevraagd. De woning is gestoffeerd, gemeubileerd en voorzien van inventaris. De woning wordt tijdelijk om niet in gebruik gegeven aan de huurder op basis van een 'gebruiksovereenkomst tijdelijke woonruimte in verband met groot onderhoud/renovatie'. Het gaat hierbij niet om een verplichte verhuizing.
- **Wisselwoning:** een wisselwoning wordt alleen ingezet wanneer op basis van de werkzaamheden de huurder verplicht is om tijdelijk te verhuizen. De wisselwoning wordt gestoffeerd aangeboden. De huurder krijgt bij een verhuizing naar een wisselwoning een verhuiskosten- en herinrichtingsvergoeding (zie ook paragraaf 5.4). Voor de woning wordt een

wisselwoningovereenkomst gesloten die als bijlage bij het bestaande huurcontract wordt gevoegd.

4.2 Sociale voorzieningen

Sociaal begeleider: de sociaal begeleider is vraagbaak voor de huurder en ziet erop toe dat alles zo goed mogelijk verloopt voor de huurder.

4.3 Overige voorzieningen

- Modelwoning: deze woning is ingericht om de huurder een idee te geven hoe de woning eruit ziet na afronding van de werkzaamheden.
- Tijdelijke toilet/douchevoorziening: als volgens de vooraf afgesproken planning huurders langer dan één werkdag geen gebruik kunnen maken van het toilet, verzorgt de aannemer een chemisch toilet in de eigen woning. Als huurders langer dan zeven kalenderdagen geen gebruik kunnen maken van de douche, verzorgt de aannemer of corporatie een alternatieve douchevoorziening buiten de woning. Wanneer dit noodzakelijk is, wordt er maatwerk afgesproken.
- Kookvoorziening: als langer dan drie dagen geen gebruik gemaakt kan worden van de kookvoorziening, verzorgt de aannemer een magnetron of (verrijdbaar) noodkeukenblok. Of er wordt een alternatieve kookgelegenheid in een naburige (lege) woning aangeboden.
- Opslagmogelijkheden voor inboedel: indien als direct gevolg van de werkzaamheden inboedel uit de woning verwijderd moet worden en de huurder heeft geen opslagmogelijkheid, dan regelt Vecht en Omstreken een opslagcontainer in de nabijheid van de woning, inclusief verhuisdozen. De huurder is zelf verantwoordelijk voor het verhuizen van zijn spullen.

5. Financiële regelingen

Huurders van woningen waar groot onderhoud of renovatie plaatsvindt, kunnen in aanmerking komen voor de volgende financiële regelingen:

1. Regeling voor ongemakkenvergoeding;
2. Regeling voor vergoedingen voor herstelwerkzaamheden of schades ten gevolge van de werkzaamheden;
3. Tegemoetkoming voor kosten herinrichting raam-, wand-, plafond- of vloerafwerking;
4. Regeling voor verhuiskosten- en herinrichtingsvergoeding.

5.1 Regeling voor ongemakkenvergoeding

De regeling voor ongemakkenvergoeding is van toepassing als minimaal drie van de in bijlage 1 genoemde werkzaamheden in de woning worden gecombineerd. Een ongemakkenvergoeding is een vaste vergoeding, afhankelijk van de duur van de werkzaamheden. De huurder ontvangt deze vergoeding voor het ongemak dat hij ondervindt tijdens de werkzaamheden, als er duidelijk sprake is van verminderd gebruiksgenot van de woning.

De hoogte van de vergoeding is gekoppeld aan twee onderwerpen:

- De kale huurprijs van de woning. Omdat de huurder gedurende een bepaalde periode niet het volledige gebruiksgenot van de woning heeft, is het redelijk dat hij gedurende die periode geen of minder huur hoeft te betalen. Hij krijgt dit in de vorm van een vergoeding terug van Vecht en Omstreken.
- De duur van de werkzaamheden. De hoogte van de vergoeding wordt bepaald op basis van het aantal dagen dat er werkzaamheden in de woning plaatsvinden. Wanneer tussen twee afgeronde werkzaamheden de huurder de volledige beschikking heeft over de woning, worden deze dagen niet meegenomen bij het bepalen van de hoogte van de vergoeding.

De vergoedingen worden door Vecht en Omstreken opgenomen in de projectbegroting.

De hoogte van de vergoeding wordt als volgt bepaald:

(aantal dagen werkzaamheden/aantal dagen van de maand) x kale maandhuur

Na afronding van de werkzaamheden wordt de woning opgeleverd aan de huurder. Op het opleverformulier staat vermeld hoeveel dagen de werkzaamheden hebben geduurd. Op basis hiervan wordt de ongemakkenvergoeding berekend. Eventuele grote opleverpunten die invloed hebben op de hoogte van de vergoeding worden hierop ook vermeld. Het formulier wordt hierna ondertekend.



Vecht en Omstreken betaalt de vergoeding na oplevering van de werkzaamheden. De vergoeding wordt overgemaakt naar het bij Vecht en Omstreken bekende rekeningnummer. De ongemakkenvergoeding wordt verrekend met eventuele huurachterstanden of andere openstaande vorderingen.

Indien een huurder gedurende de werkzaamheden gebruikmaakt van een logeerwoning, zoals omschreven in paragraaf 4.1, dan heeft hij geen recht op de ongemakkenvergoeding.

Wanneer een huurder door een verplichte verhuizing tijdelijk in een wisselwoning heeft gewoond en hier een verhuiskosten- en herinrichtingsvergoeding voor heeft ontvangen, heeft hij geen recht op de ongemakkenvergoeding.

5.2 Regeling voor herstelwerkzaamheden of schades t.g.v. de werkzaamheden

Deze regeling heeft betrekking op kleine herstelwerkzaamheden of schades waarmee de huurder tijdens de werkzaamheden geconfronteerd kan worden. Voorwaarde is dat de huurder de schade binnen 24 uur na oplevering schriftelijk meldt bij de aannemer en zelf niet verwijtbaar is. In de bewonersinformatie staat vermeld hoe en waar eventuele schade gemeld kan worden.

5.3 Regeling voor tegemoetkoming in herinrichting raam-, wand-, plafond- of vloerafwerking

Een regeling voor tegemoetkoming in de kosten herinrichting raam-, wand-, plafond- of vloerafwerking is een tegemoetkoming die de huurder ontvangt indien als gevolg van de werkzaamheden de huurder hiervoor kosten moet maken. Per project wordt afgesproken of er een tegemoetkoming wordt uitgekeerd ten behoeve van plafond-, wand-, vloer- en/of raamafwerking. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd in het kader van een individuele geriefsverbetering, heeft de huurder geen recht op een tegemoetkoming voor deze herinrichtingskosten.

In geval van een tegemoetkoming, gelden hiervoor de volgende bedragen (prijsspeil 1 januari 2020):

- Raamafwerking: € 12,50 per m² (uitgaande van bestaande raamafwerking van de bewoner).
- Niet vergoed worden plakfolies op ramen en/of deuren.
- Plafond- en wandafwerking: € 6,25 per m².
- Vloerafwerking: € 38 per m² (voor alleen plinten geldt een vergoeding van € 2,20 per meter).

Voor de berekening van het aantal m² plafond-, wand- en vloerafwerking wordt uitgegaan van die oppervlaktes van het plafond, wand of vloer waarvoor kosten moeten worden gemaakt (dat stuk is of niet meer passend). Bij vloerafwerking geldt dit alleen voor de ruimte die het betreft en wordt geen rekening gehouden met doorlopende vloerafwerking.

Genoemde bedragen worden jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), op de meest recente tijdsbasis. De eerste indexering vindt plaats per 1 januari 2021. Het moment van verzenden van de akkoordverklaringen aan de huurders is bepalend voor de hoogte van de tegemoetkoming.

Zelf aangebrachte voorzieningen worden vergoed volgens het daarvoor geldende beleid van Vecht en Omstreken.

Wanneer een huurder door een verplichte verhuizing tijdelijk in een wisselwoning heeft gewoond en hier een verhuiskosten- en herinrichtingsvergoeding voor heeft ontvangen, heeft hij geen recht op deze tegemoetkoming.

5.4 Regeling voor verhuiskosten- en herinrichtingsvergoeding

Vecht en Omstreken is verplicht bij te dragen in de kosten van de verhuizing naar en van de wisselwoning en de herinrichting van de woning, als die verhuizing noodzakelijk is in verband met de werkzaamheden. De hoogte van de verhuiskosten- en herinrichtingsvergoeding bedraagt € 6.253,00 (prijsspeil 1 maart 2020). De hoogte van de vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), op de meest recente tijdsbasis. Onder verhuizing naar een wisselwoning wordt verstaan: het tijdelijk verlaten van de gehuurde woning met medeneming van inboedel om naar een wisselwoning te vertrekken, waarbij mogelijk een deel van de inboedel tijdelijk separaat wordt opgeslagen. Vecht en Omstreken draagt er zorg voor dat de wisselwoning gestoffeerd is.



Een tijdelijk verblijf in een logeerwoning, zoals bedoeld in paragraaf 4.1, wordt niet gezien als een noodzakelijke verhuizing. Er wordt dan ook geen verhuiskosten- en herinrichtingsvergoeding betaald.

6. Afspraken met de aannemer

De uitvoering van de groot onderhoud- en renovatiewerkzaamheden is in handen van een door Vecht en Omstreken geselecteerde aannemer. Om de samenwerking zo goed mogelijk te laten verlopen en daarmee de overlast voor de huurder te beperken, maakt Vecht en Omstreken vooraf duidelijke afspraken met de aannemer. Per project worden de gedrags- en omgangsregels die met de aannemer worden gemaakt besproken met de bewonerscommissie/klankbordgroep.

Deze afspraken hebben betrekking op onderstaande punten:

- overlastbeperkende maatregelen (geluidsoverlast, netjes houden van de woning/bouwplaats e.d.);
- werkwijze omtrent het maken/wijzigen van afspraken;
- tijdig informeren over de haalbaarheid van de planning;
- toegankelijkheid van de woningen, hierbij rekening houdend met mindervaliden en rolstoelgebruikers;
- veiligheid in en om de woning;
- werktijden;
- het beschikbaar stellen van voorzieningen (tijdelijke toilet-, douche- en keukenvoorziening);
- schadeafhandeling.

7. Klachtenregeling

Vecht en Omstreken stelt alles in het werk om het gehele proces van groot onderhoud en renovatie zo soepel mogelijk te laten verlopen. Gedurende de werkzaamheden zijn hiervoor aangewezen medewerkers beschikbaar voor problemen, vragen en klachten. Dit betreft medewerkers van Vecht en Omstreken of van de aannemer die door Vecht en Omstreken is ingehuurd. Voor klachten die niet naar tevredenheid zijn afgehandeld of klachten over de hoogte van de verschillende vergoedingen, kan de huurder een beroep doen op de klachtenregeling van Vecht en Omstreken. Deze is te vinden op de website van Vecht en Omstreken.

Dit reglement is tot stand gekomen in nauw overleg met de HBO. Wijzigingen in dit reglement – afgezien van de indexatie van bedragen - kunnen uitsluitend in overleg met de HBO worden doorgevoerd.

Aldus overeengekomen te Breukelen op 12 oktober 2020,

Namens de HBO,



De heer E. de Ridder

Namens Vecht en Omstreken,



De heer M. Drost

Bijlage 1: Definitie groot onderhoud en renovatie

Groot onderhoud

Onder groot onderhoud valt het complexgewijs uitvoeren van vooraf gepland cyclisch onderhoud zoals opgenomen in de meerjarenonderhoudsplaning. Geplande werkzaamheden vanuit meerdere jaarschijven kunnen gelijktijdig worden uitgevoerd. Het gaat hierbij om het herstellen of vervangen van delen van de woning waarbij het wooncomfort hetzelfde blijft. Bij groot onderhoud is er nooit sprake van huurverhoging. Er is wel sprake van een verlengde exploitatietermijn.

Bij groot onderhoud kan Vecht en Omstreken de huurder verplichten mee te werken, tenzij de werkzaamheden zonder noemenswaardige extra kosten of technische problemen kunnen worden uitgesteld tot bij mutatie.

Renovatie

Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan. Er is sprake van geriefsverbetering waarbij het wooncomfort toeneemt. Bij renovatie kan huurverhoging plaatsvinden. Er is ook sprake van een verlengde exploitatietermijn.

Bij renovatie is toestemming van de huurder nodig. De verhuurder vraagt toestemming door middel van een schriftelijk renovatievoorstel wat redelijk dient te zijn. Het voorstel wordt bij complexgewijze renovatie redelijk geacht als 70% van de huurders akkoord gaat. De 70%-regel gaat op voor werkzaamheden in de collectieve ruimtes of als de geriefsverbetering alleen mogelijk is als deze in alle woningen wordt uitgevoerd. Als bewoners zelf kunnen kiezen of ze geriefsverbetering willen en medewerking niet noodzakelijk is, is er geen 70% toestemming nodig. Huurders kiezen dan zelf of ze de geriefsverbetering willen.

Bij renovatie kan Vecht en Omstreken de huurder verplichten tot meewerken. Als 70% van de huurders heeft ingestemd en een individuele huurder niet binnen acht weken bij de rechter heeft gevorderd te laten vaststellen dat het voorstel in zijn geval niet redelijk is, wordt hij geacht met het voorstel te hebben ingestemd (ook als de werkzaamheden zonder noemenswaardige extra kosten of technische problemen kunnen worden uitgesteld tot bij mutatie). Dit is geregeld in art. 7:220 lid 3 BW.

Aan het begin van het project wordt bepaald of de werkzaamheden onder groot onderhoud of renovatie vallen.

Regeling ongemakkenvergoeding

Voor het toepassen van de regeling ongemakkenvergoeding bij groot onderhoud en renovatie moeten minimaal drie werkzaamheden in de woning worden gecombineerd uit onderstaande lijst. Het gaat om werkzaamheden die op verzoek van Vecht en Omstreken worden uitgevoerd. Er wordt hierbij geen onderscheid gemaakt tussen groot onderhoud en renovatie.

- Vervangen badkamer met bijbehorende werkzaamheden.
- Vervangen toilet met bijbehorende werkzaamheden (wanneer het toilet zich in de badkamer bevindt, geldt dit als één werkzaamheid).
- Vervangen keuken met bijbehorende werkzaamheden.
- Vervangen plafonds (in minimaal drie ruimtes), de keuken, badkamer en toilet tellen als ruimte alleen mee als de inrichting hiervan niet wordt vervangen.
- Vervangen vloeren (in minimaal twee ruimtes), de keuken, badkamer en toilet tellen als ruimte alleen mee als de inrichting hiervan niet wordt vervangen.
- Vervangen buitenkozijnen/pui/gevels of plaatsen/vervangen dakkapellen (in minimaal drie ruimtes)
- Aanbrengen mechanische ventilatie (alleen wanneer er tegelijkertijd geen vervanging van badkamer, toilet en/of keuken plaatsvindt).
- Aanbrengen cv-installatie.
- Aanbrengen isolatie aan binnenzijde woning.
- Aanbrengen dakisolatie aan binnenzijde woning of vervangen van het complete dak (dakplaten, dakconstructie en dakpannen).
- Verwijderen asbest (in minimaal drie ruimtes), de keuken, badkamer en toilet tellen als ruimte alleen mee als de inrichting hiervan niet wordt vervangen.

- Het aanleggen van nieuwe standleidingen, waarbij het noodzakelijk is om hak- en breekwerkzaamheden uit te voeren.
- Het integraal vervangen van een complete installatie (zowel leidingen als aansluitingen), te weten: riool, loden waterleidingen, stalen gasleiding (cv-installatie valt hier niet onder).
- Het bouwkundig aanpassen (verplaatsen) wanden van de woningplattegrond.
- Overige werkzaamheden met een vergelijkbaar ongemakken niveau; dit is ter beoordeling aan de corporatie samen met de HBO.

Bijlage 2: Beleid huurverhoging bij renovatie/verduurzaming

Inleiding

In deze bijlage wordt beschreven hoe Vecht en Omstreken omgaat met huurverhogingen bij renovatie/verduurzaming vanaf 1 juli 2020. Allereerst wordt ingegaan op de vraag waarom een huurverhoging wordt gevraagd. Daarna wordt uitgelegd hoe de hoogte van de huurverhoging wordt bepaald.

Waarom een huurverhoging?

De twee belangrijkste doelstellingen van Vecht en Omstreken zijn gericht op betaalbaarheid en duurzaamheid van de woningen. Ook bij de overheid staat duurzaamheid hoog op de agenda. Woningcorporaties hebben van de overheid de opdracht gekregen om uiterlijk in 2050 een CO₂-neutrale portefeuille te hebben, dit geldt ook voor Vecht en Omstreken. Het is echter zeer kostbaar om een woning CO₂-neutraal te maken. Een financiële doorrekening heeft laten zien dat het met de huidige middelen van Vecht en Omstreken niet haalbaar is om de doelstelling van een CO₂-neutrale portefeuille in 2050 te behalen. Mede hierdoor is Vecht en Omstreken genoodzaakt om een huurverhoging te vragen bij renovatie/verduurzaming.

Vecht en Omstreken streeft naar een zo goed mogelijke balans in de prijs/kwaliteitverhouding. Wanneer een complex wordt gerenoveerd, stijgt de kwaliteit en dalen dankzij het verduurzamen de energielasten van de bewoner. Ten opzichte van andere bewoners, waar op korte termijn niet verduurzaamd wordt, is dat niet rechtvaardig omdat de prijs/kwaliteit zo verder uiteenloopt. Door het vragen van een huurverhoging blijft de prijs/kwaliteitverhouding meer in balans.

Hoe wordt de huurverhoging bepaald?

Het belangrijkste uitgangspunt voor Vecht en Omstreken is dat een huurverhoging bij renovatie/verduurzaming niet ten koste gaat van de totale woonlasten van de bewoner. Om deze reden heeft Vecht en Omstreken zich gebaseerd op de 'vergoedingentabel voor faire huurverhogingen bij verduurzamingsmaatregelen' opgesteld door Aedes en Woonbond in juni 2020.

Wat is de vergoedingentabel?

De vergoedingentabel laat de redelijke vergoeding zien die een corporatie van de huurder kan vragen voor verduurzamingsmaatregelen. De huurder betaalt deze vergoeding in de vorm van een huurverhoging. De basis voor de vergoeding is de gemiddelde besparing als gevolg van de effecten van gasbesparingen van huishoudens in corporatiewoningen bij vergelijkbare, daadwerkelijke verduurzamingen in het verleden. Dit geeft een veel realistischer beeld van besparingen in de praktijk dan bijvoorbeeld de theoretische besparing. De tabel maakt onderscheid naar labelsprong (bij de stap G naar F is sprake van een andere vergoeding dan bij F naar E, et cetera) en naar woninggrootte (< 70 m², 70-90m² en > 90m²). De vergoedingentabel bestaat daarom uit drie deeltabellen voor verschillende woninggroottes.

Om ervoor te zorgen dat de meeste huurders niet méér woonlasten krijgen door de huurverhoging dan voor de duurzaamheidsinvesteringen, is er afgesproken dat de huurverhoging lager ligt dan de gemiddelde besparing op de energierekening. Immers: bij een gemiddelde besparing, gaat 50% van de huurders erop vooruit en 50% erop achteruit. Daarom is de vergoeding op 90% van de gemiddelde besparing vastgesteld. Deze relatief kleine verlaging van de doorgerekende besparing vergroot de gecompenseerde groep aanzienlijk. Het uitgangspunt is dat zo'n 70% van de huurders er niet op achteruit gaat bij een verhoging van de huur met de vergoeding uit de tabel. Hierbij wordt het huurtoeslageffect niet meegenomen. Het bedrag dat door deze vermindering ontstaat, wordt de 'redelijke vergoeding' genoemd.

Hieronder wordt de vergoedingentabel (prijsspeil 1 juli 2020) weergegeven voor de drie onderscheiden woninggroottes en gebaseerd op de gasprijs en labelsprong. Zie voor een uitgebreide toelichting op de vergoedingentabel <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/huurprijsbeleid/verbeterde-vergoedingentabel.html>

Vergoedingentabel

Aedes en de Woonbond adviseren corporaties om deze tabel vanaf 1 juli 2020 te hanteren. De tabellen worden jaarlijks op 1 juli geïndexeerd op basis van de gasprijs volgens de ACM. Deze tabellen zijn gebaseerd op de gasprijs voor 2020.

Woningen < 70 vierkante meter

		A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+	Besparing energielasten	€ 4							
A	Besparing energielasten	€ 13	€ 9						
B	Besparing energielasten	€ 15	€ 11	€ 2					
C	Besparing energielasten	€ 22	€ 18	€ 9	€ 7				
D	Besparing energielasten	€ 28	€ 24	€ 15	€ 13	€ 6			
E	Besparing energielasten	€ 31	€ 27	€ 18	€ 16	€ 9	€ 3		
F	Besparing energielasten	€ 32	€ 28	€ 19	€ 17	€ 10	€ 4	€ 1	
G	Besparing energielasten	€ 34	€ 30	€ 21	€ 19	€ 12	€ 6	€ 3	€ 2

Woningen van 70 - 90 vierkante meter¹

		A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+	Besparing energielasten	€ 6							
A	Besparing energielasten	€ 13	€ 7						
B	Besparing energielasten	€ 20	€ 14	€ 7					
C	Besparing energielasten	€ 28	€ 22	€ 15	€ 8				
D	Besparing energielasten	€ 36	€ 30	€ 23	€ 16	€ 8			
E	Besparing energielasten	€ 40	€ 34	€ 27	€ 20	€ 12	€ 4		
F	Besparing energielasten	€ 42	€ 36	€ 29	€ 22	€ 14	€ 6	€ 2	
G	Besparing energielasten	€ 43	€ 37	€ 30	€ 23	€ 15	€ 7	€ 3	€ 1

Woningen > 90 vierkante meter

		A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+	Besparing energielasten	€ 3							
A	Besparing energielasten	€ 12	€ 9						
B	Besparing energielasten	€ 21	€ 18	€ 9					
C	Besparing energielasten	€ 29	€ 26	€ 17	€ 8				
D	Besparing energielasten	€ 35	€ 32	€ 23	€ 14	€ 6			
E	Besparing energielasten	€ 41	€ 38	€ 29	€ 20	€ 12	€ 6		
F	Besparing energielasten	€ 44	€ 41	€ 32	€ 23	€ 15	€ 9	€ 3	
G	Besparing energielasten	€ 48	€ 45	€ 36	€ 27	€ 19	€ 13	€ 7	€ 4

¹ Voor woningen van exact 70 en exact 90 vierkante meter, geldt deze tabel.

Toepassing van de tabel bij renovatie

Het kan voorkomen dat er binnen een complex woningen zijn met een verschillend energielabel. Om het zo simpel en begrijpelijk mogelijk te maken, wordt voorafgaand aan het renoveren/verduurzamen het gemiddelde energielabel van een complex bepaald, alsook het gemiddelde energielabel wat het complex na renovatie/verduurzaming behaalt. Op basis hiervan wordt de huurverhoging bepaald. De huurverhoging is op deze manier voor iedereen in hetzelfde complex even hoog. Hierdoor kan de feitelijke besparing op de energielasten per bewoner verschillen, maar de huurverhoging is bij toepassing van de vergoedingentabel (bijna) altijd lager dan de besparing.

Stapsgewijs ziet het proces van huurverhoging er als volgt uit.

1. De gemiddelde energie-index (hiermee wordt het energielabel bepaald) wordt voorafgaand aan het renoveren/verduurzamen per complex vastgesteld.
2. De gemiddelde energie-index die het complex behaalt na het renoveren/verduurzamen wordt vastgelegd.
3. Op basis van het (gemiddelde) huidige en toekomstige energielabel wordt de huurverhoging bepaald aan de hand van de vergoedingentabel.
4. Het renovatie/verduurzamingsproject wordt gepresenteerd aan de bewoner waarna minimaal 70% draagvlak moet worden behaald.
5. Na het behalen van draagvlak worden de werkzaamheden uitgevoerd.
6. De huurverhoging gaat in nadat de werkzaamheden in of aan de woning zijn afgerond.

Bijlage 3: Begrippenlijst

Bewonerscommissie:	Behartigt de gemeenschappelijke bewonersbelangen voor een groep huurders van Vecht en Omstreken. Een bewonerscommissie heeft een formele status en treedt representatief op namens de bewoners.
Geriefsverbetering:	Een verbetering of toevoeging aan de woning die het woongenot verhoogt.
Groot onderhoud:	Complexgewijs uitvoeren van vooraf gepland onderhoud zoals opgenomen in de meerjarenonderhoudsplanning, waarbij meerdere werkzaamheden worden gecombineerd.
Herinrichtingsvergoeding raam-, wand-, plafond- of vloerafwerking:	Een vergoeding die een huurder ontvangt indien als gevolg van de werkzaamheden kosten gemaakt moeten worden voor nieuwe plafond-, vloer-, wand- of raamafwerking.
Huisbezoeken:	Een bezoek aan huis van een medewerker van (of namens) Vecht en Omstreken met als doel de huurder te informeren over de werkzaamheden en de woonsituatie van de huurder te inventariseren.
Huurcommissie:	Een landelijke onafhankelijke overheidsorganisatie die informatie geeft over het huurprijsbeleid en uitspraken doet over geschillen over de huurprijs, onderhoud en servicekosten van de woning.
HBO:	De huurdersorganisatie die de belangen van de huurders van Vecht en Omstreken behartigt (huurdersbelangenorganisatie).
Huurverhoging:	Een verhoging van de maandelijkse huur die een zittende huurder kan krijgen wanneer er een geriefsverbetering is aangebracht in de woning
Klankbordgroep:	Een groep bewoners die bij een project de gemeenschappelijke bewonersbelangen vertegenwoordigt. Een klankbordgroep heeft geen formele status en treedt niet representatief op namens de bewoners.
Logeerwoning:	Een woning die voor een project beschikbaar kan worden gesteld aan een huurder. De logeerwoning wordt gestoffeerd en gemeubileerd aangeboden.
Modelwoning:	Een woning waar de werkzaamheden al zijn uitgevoerd om de huurder een idee te geven hoe de woning er na de afronding van de werkzaamheden uit zal zien.
Ongemakkenvergoeding:	Een vergoeding die een huurder in het kader van ongemakken ontvangt bij groot onderhoud en renovatie. De hoogte van de vergoeding is gebaseerd op de kale huurprijs en de duur van de werkzaamheden.

Renovatie:	Gedeeltelijk vernieuwen door vervanging of vernieuwing van de woning. Er is sprake van geriefsverbetering waarbij het wooncomfort toeneemt.
Renovatievoorstel:	Een schriftelijk voorstel aan de huurder met de renovatiewerkzaamheden.
Rustwoning:	Een woning, ruimte of kamer die voor een project beschikbaar kan worden gesteld waar een huurder korte tijd gebruik van kan maken. De rustwoning is gestoffeerd en gemeubileerd.
Sociaal begeleider:	Een medewerker van Vecht en Omstreken of een externe deskundige die als vraagbaak fungeert voor huurders en erop toeziet dat alles goed verloopt voor de huurder.
Sociaal reglement:	Het reglement waarin afspraken zijn opgenomen over de communicatie, vergoedingen en voorzieningen bij groot onderhoud en renovatie.
Verhuis-en herinrichtingsvergoeding:	Een vergoeding die een huurder krijgt bij een verplichte verhuizing naar een wisselwoning.
Wisselwoning:	Een woning die tijdelijk verhuurd wordt aan een huurder die vanwege de werkzaamheden verplicht is tijdelijk te verhuizen.
Woonlastenwaarborg:	Afspraken over de doorberekening van energiebesparende maatregelen in de huur.

