

Regeling Versterkingsopgave



Regelingen en vergoedingen voor huurders uit de versterkingsopgave van SUW.
Dit document is een aanvulling op het sociaal plan van SUW.

Regeling Versterkingsopgave

Addendum bij sociaal plan Stichting Uithuizer Woningbouw (SUW)

Regeling Versterkingsopgave SUW

Naast het algemeen sociaal plan, zoals vastgesteld in juni 2020, gelden *de negen zekerheden* voor huurders in het aardbevingsgebied, zie bijlage 1. Het bestuur van SUW heeft gemeend een aantal (extra) voorzieningen te treffen om huurders te ontzorgen die die ten gevolge van de versterkingsopgave in een sloop-nieuwbouwtraject terechtkomen. De peildatum voor het sociaal plan is ook de ingangsdatum van de regelingen uit deze Regeling Versterkingsopgave. De Regeling Versterkingsopgave is opgesteld met de kennis van nu, januari 2021, en wordt jaarlijks geëvalueerd en eerder herzien indien nodig.

Allereerst één aanvulling op het sociaal plan:

Verhuist men naar een aardgas loze woning, dan ontvangt men niet een vergoeding van €779,50 (prijspeil 2021). Deze vergoeding is een tegemoetkoming in de kosten voor een elektrisch kooktoestel en eventueel benodigde nieuwe pannen. Hiermee vervalt de vergoeding uit het sociaal plan waarbij 10% van de wettelijke verhuiskostenvergoeding uitgekeerd werd (€625 in 2020).

Voor de aanvullende vergoedingen uit deze Regeling Versterkingsopgave, onderscheiden we drie situaties (routes):

- Huurder verlaat te slopen woning vóór peildatum sociaal plan (vroeg vogel).
- Huurder gaat 'gelijk over' van te slopen woning naar definitieve nieuwe of andere woning, zonder gebruik te maken van een wisselwoning.
- Huurder maakt gebruik van een wisselwoning en keert terug naar vervangende nieuwbouw in voormalige woonomgeving.

Vroeg vogel regeling

De vroeg vogel kan in principe geen aanspraak maken op het sociaal plan. Wel willen wij maatwerk kunnen bieden voor huurders die in de éérstvolgende fase zitten en vroegtijdig willen verhuizen. Het projectteam kan in overleg met de stuurgroep tot maatwerkafspraken komen om het sociaal plan eerder in te laten gaan, tot maximaal één jaar voor de geplande peildatum.

Opleverniveau nieuwbouwwoning

Om te voorkomen dat men in de problemen komt bij het afwerken en inrichten van de nieuwe woning, wordt aan huurders in deze situatie een aanvullend pakket aangeboden. Het gaat om de zogenaamde '100 punten lijst'. Deze lijst is bedoeld om huurder te ontzorgen en biedt hun de mogelijkheid om diensten of producten kopen van de corporatie om de nieuwe of bestaande woning instap klaar te maken. De 100 punten maken een extra stukje maatwerk mogelijk. Het is niet mogelijk om punten te gelde te maken en uitgekeerd te krijgen. In overleg met de bewonerscommissie van het project is het mogelijk om keuzes toe te voegen. NB: Deze worden o.a. getoetst aan de woningwaardering.

Voor zowel terugkerende huurders als voor huurders die gelijk over gaan naar een andere woning, is er een 100-punten-lijst beschikbaar. Deze regeling geldt niet voor huurders die verhuizen naar een (bestaande) woning die binnen een periode van vijf jaar gesloopt wordt.

Huurders die kiezen voor 'gelijk over' naar een bestaande woning in plaats van een nieuwbouwwoning, kunnen ook gebruik maken van 100 punten. Echter, bij verhuizing naar een bestaande woning kan het opleverniveau afwijken, naar redelijkheid en billijkheid, binnen de kaders

van het 100 punten plan. Het uitgangspunt is ook hier het ontzorgen van de huurder. Let op: Sommige aanpassingen in de woning kunnen gevolgen hebben voor de woningwaardering en de bijbehorende streefhuur.

Keuzelijst extra werkzaamheden – U kunt 100 punten besteden		Nieuwbouw	
1	Schutting plaatsen achter de woning	15	
2	Schutting plaatsen tussen de woning, 1 zijde	15	
3	Behangen (glasweefsel) binnenwanden beneden (indien niet meegenomen in bestek), per verdieping	25	
4	Plafond sausen (per verdieping)	20	
5	Inrichting tuin (gras met haag)	20	
6	Plaatsen afzuigkap	5	
7	Bijvoorbeeld: Plaatsen van verlichting buitenzijde woning		
8	Bijvoorbeeld: Plaatsen stopcontact buitenzijde woning		
9	Bijvoorbeeld: Vorstvrije buitenkraan met afvoerputje		
10	Bijvoorbeeld: Eén rij tegels onder de ramen		
11	Bijvoorbeeld: Erfafscheiding voortuin met paaltjes en draad		
12	Bijvoorbeeld: Inzet vakman per 2 uur		

Nieuwe huurprijs

Deze bepaling geldt zowel voor terugkerende huurders als voor huurders die gelijk over gaan. De huurprijs van de nieuwe woning wordt opgebouwd uit de huurprijs van de oude woning plus een huurverhoging¹ die behoort bij verbetering van het energielabel. De hoogte van deze huurverhoging is vastgesteld door de Woonbond en Aedes en wordt jaarlijks geïndexeerd, zie bijlage 2. De huurverhoging is gebaseerd op de gemiddelde besparing op de energierekening bij verbetering van het energielabel.

Totdat de huurprijs van de nieuwe woning de streefhuurprijs² bereikt, kan de jaarlijkse huurverhoging voor deze woningen hoger zijn dan gemiddeld.

Uitwerking sloopurgentie

Met ingang van de peildatum van het sociaal plan, krijgt huurder sloopurgentie (voorrang) voor het vinden van een andere of nieuwe passende woning van SUW. Vanzelfsprekend blijven de standaardcriteria om een woning te huren van kracht. Denk hierbij aan het aanleveren van de juiste documenten, de passendheidstoets en het intakegesprek. Ondanks de (eventuele) urgentie is aan de corporatie het recht voorbehouden om een kandidaat af te wijzen.

Terugkerende huurders, die gebruik maken van een wisselwoning, krijgen urgentie op basis van:

- Woningtype. Bewoonde huurder een hoekwoning? Dan heeft hij ook de eerste keuze of hij terug wil keren in een hoekwoning. Bewoonde huurder een tussenwoning, dan krijgt hij als eerste de keuze voor terugkeer naar een tussenwoning.
- Woonduur. Na de selectie op voorkeuren van woningtype, geldt woonduur. De ingangsdatum van de huurovereenkomst van de te slopen woning is hierin leidend.

¹ In deze bepaling wordt ervan uitgegaan dat de nieuwe woning een hogere streefhuur heeft dan de oude woning; is dit niet het geval, dan geldt de streefhuur van de nieuwe woning als nieuwe huurprijs.

² Om inzicht te krijgen in het verschil tussen huidige huurprijs en streefhuur van de nieuwe woning, ontvangt huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst een afschrift van de woningwaardering en de bijbehorende streefhuur.

Huurders die kiezen voor 1x verhuizen en gelijk over gaan naar een definitieve nieuwe woning:

- Huurder krijgt sloopurgentie en krijgt daarmee voorrang bij SUW.

Wenst huurder te verhuizen naar een woning van een andere corporatie in het Hogeland? In dat geval wordt de samenwerking gezocht met de netwerkpartners. Een verhuizing naar een woning van een andere corporatie of andere verhuurder kan echter niet worden gegarandeerd.

WMO

In aanvulling op artikel 6.3 uit het sociaal plan: WMO-voorzieningen worden altijd kosteloos door de corporatie herplaatst. Indien de huidige voorziening niet passend is voor de tijdelijke, of vervangende woning, dan zoekt SUW afstemming met het WMO loket. De huurder wordt gevrijwaard van een discussie met de WMO-consulent. De WMO-voorziening is passend bij aanvang huurovereenkomst, doch uiterlijk binnen 48 uur na aanvang huurovereenkomst.

Bewonersparticipatie

In navolging van Wierden en Borgen, hanteert SUW het stappenplan "Samen bouwen aan vertrouwen". Bewoners en huurders(organisaties) worden op verschillende momenten betrokken bij de vorming van plan en proces. Zie bijlage 3. Per project wordt daartoe een bewonerscommissie opgericht. De huurdersorganisatie heeft een actieve rol in het optuigen van deze commissie(s). De SUW en de huurdersorganisatie houden oog voor elkaar rollen en belangen. De samenwerking wordt tijdens en na iedere fase geëvalueerd.

BZK regeling

Met ingang van 1 november 2020 zijn er een aantal BZK-regelingen van kracht voor huurders die verhuizen naar een wisselwoning, of naar een nieuwe versterkte woning. Het doel van deze regelingen is om de vergoedingen van huurders en particuliere eigenaren meer gelijk te trekken. In hoofdlijnen houdt deze regeling in:

- De huurder betaalt voor de wisselwoning dezelfde huurprijs als voor de oude woning.
- Huurders krijgen nutsvoorzieningen in de wisselwoning vergoed en er wordt een vergoeding voor internet aangeboden.
- Zelf aangebrachte voorzieningen in en rond de woning van de huurder worden op dezelfde manier vergoed als bij particuliere eigenaren. (Middels een opname door NCG).
- Huurders krijgen de mogelijkheid om zelf vervangende tijdelijke huisvesting te regelen en krijgen hier een vergoeding voor.
- Verhuiskosten naar en van de wisselwoning of van de oude naar de nieuwe woning worden vergoed.

Disclaimer: Op het moment dat deze Regeling Versterkingsopgave gemaakt wordt, is de uitwerking van de BZK-regeling nog niet volledig. Als blijkt dat de uitwerking van de BZK-regeling leidt tot een (gelijkwaardige of hogere) vergoeding van zaken die in deze Regeling Versterkingsopgave zijn, dan wordt de Regeling Versterkingsopgave herzien om te voorkomen dat onkosten 'dubbel' worden vergoed.

Hardheidsclausule

Indien een huurder als gevolg van de renovatie/sloop en herhuisvesting wordt geconfronteerd met bijzondere omstandigheden waarin het sociaal plan niet voorziet dan wel omstandigheden die voor huurder onevenredige negatieve gevolgen hebben, kan huurder SUW schriftelijk verzoeken in zijn of haar geval van het sociaal plan af te wijken of aanvullende maatregelen te treffen. De stuurgroep

bespreekt de casus met de huurdersorganisatie en informeert huurder zo spoedig mogelijk, schriftelijk en met redenen, over de beslissing.

Totaaloverzicht regelingen en vergoedingen voor huurders SUW

Sociaal plan	Regeling Versterkingsopgave	BZK – regeling **
Gelijk over naar vervangende woning		
Wettelijke verhuiskostenvergoeding (€6253, 2020)	100-punten plan (bij verhuizing naar nieuwbouw (of bestaande woning die de komende 5 jaren niet gesloopt wordt)	Verhuizing naar vervangende woning
Passende vervangende woning	€ 779,50 bij verhuizing naar een aardgas loze woning voor evt. aanschaf kooktoestel en pannen	
	Uitleg voorrang/ sloopurgentie	ZAV-regeling
	Nieuwe huurprijs = oude huurprijs + vergoeding labelsprong	
Terugkeer naar nieuwbouw op vertrouwde locatie		
Wettelijke verhuiskostenvergoeding (€6253, 2020)	100-punten plan	Verhuizing naar de wisselwoning* (huurprijs = oude huur)
Passende vervangende woning	Voorrang/ sloopurgentie	Vergoeding internet en nuts wisselwoning
	Nieuwe huurprijs = oude huurprijs + vergoeding labelsprong	Verhuizing naar vervangende woning vanuit wisselwoning
	Kan men niet terecht in een wisselwoning in eigen dorp, dan kan men gebruik maken van kilometervergoeding.	ZAV-regeling
		€1.400 p/m voor zelf regelen wisselwoning

* Hiermee vervalt de extra vergoeding uit het sociaal plan van 10% van wettelijke verhuiskosten voor verhuizing naar wisselwoning (€625 in 2020)

** De uitwerking van de BZK-regeling kan veranderen; dit heeft logischerwijs ook gevolgen voor deze Regeling Versterkingsopgave. Bij aanvang van het project, zal de beschikbare actuele informatie gedeeld en besproken worden met huurder.

Ondertekening

Datum: 11 mei 2021



Miranda Slob
Voorzitter huurderorganisatie SUW (HOU)



Harry Oosting
Directeur-bestuurder

9 zekerheden

1. De woningstichting betreft huurders bij ieder project. Van planvorming tot evaluatie.
2. De woningstichting gaat met iedere huurder individueel in gesprek. Van dat gesprek wordt een verslag gemaakt of er volgt een voorstel dat beide partijen ondertekenen. Wanneer de woningstichting een voorstel aan de huurder doet dan heeft deze altijd 14 dagen bedenktijd.
3. De woningstichting betaalt altijd de wettelijke vastgestelde vergoeding uit.
4. In geval van een wisselwoning biedt de woningstichting een passende woning aan met gelijkwaardige huur.
5. De woningstichting heeft een vergoedingsregeling voor zelf aangebrachte voorzieningen die zijn gemeld.
6. Wmo-voorzieningen worden indien noodzakelijk altijd kosteloos door de woningstichting herplaatst.
7. Iedere woningstichting zorgt voor een goede verzekering en let erop dat haar aannemers verzekerd zijn.
8. De woningstichting maakt voor ieder project een communicatieplan en/of deelt met de huurdersorganisatie de communicatie-aanpak.
9. Iedere huurder die meent een beroep te moeten doen op de hardheidsclausule kan dit schriftelijk melden bij de woningstichting. De woningstichting neemt hierover binnen 4 weken een besluit.

Bijlage 2 – Vergoedingentabel 1 juli 2020

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 gasprijzen volgens de ACM. Deze tabellen zijn gebaseerd op de gasprijzen voor 2020.

Woningen < 70 vierkante meter

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

Woningen van 70 – 90 vierkante meter¹

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

Woningen > 90 vierkante meter

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

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

Samen bouwen aan vertrouwen in 10 stappen



