

Stedelijke ongemakkenvergoeding bij projectmatig onderhoud.

1. Inleiding

Op 20 december 2007 hebben vertegenwoordigers van het, Stedelijk Huurdersplatform (SHP) en Bossche Woningcorporaties, Brabant Wonen, Zayaz en Kleine Meierij de "Overeenkomst betreffende de totstandkoming van een Stedelijk Begeleidingsplan Renovatie 's-Hertogenbosch" ondertekend. Deze overeenkomst heeft geleid tot de "Stedelijke ongemakkenvergoeding bij projectmatig onderhoud, Eindversie 16 juni 2008".

In 2009 is deze regeling geëvalueerd, medio 2010 zijn partijen tot overeenstemming gekomen over enkele aanpassingen. Deze zijn verwerkt in onderstaand stuk.

2. Reikwijdte van de regeling

Inschatting vooraf

Voorafgaand aan de uitvoering van het onderhoudsproject doet de corporatie een onderbouwd voorstel aan betrokken huurders over de hoogte van de ongemakkenvergoeding en herinrichtingvergoeding.

Op grond van de geplande werkzaamheden per woning wordt door de corporatie één voorstel gedaan voor ongemakkenvergoeding en herinrichtingskosten die per betrokken huishouden wordt uitgekeerd..

Minimaal investeringsbedrag

Het recht op een ongemakkenvergoedingen ontstaat vanaf een minimaal investeringsbedrag van respectievelijk:

- € 15.000 exclusief BTW (prijsspeil 1-1-2011)

per woning, volgens onderstaande definitie:

- Het gaat uitsluitend om de kosten van maatregelen **in of aan** de woning. Het zijn juist deze maatregelen die ongemak veroorzaken voor de huurder.
- Kosten van maatregelen met betrekking tot collectieve voorzieningen, zoals liften of trappenhallen blijven in dit kader buiten beschouwing, evenals de kosten van maatregelen in of aan bijgebouwen zoals bergingen.
- Daarnaast worden ook bijkomende kosten, bijvoorbeeld kosten van materieel (bijvoorbeeld steigers en kranen), honoraria en leges niet tot dit bedrag gerekend.
- Voorwaarden om in aanmerking te komen voor vergoeding zijn dat de huurder een huurovereenkomst heeft, de woning bewoont tijdens de uitvoering van de werkzaamheden en daadwerkelijk deelneemt aan één of meerdere werkzaamheden.

Omdat collectieve maatregelen en bijkomende kosten niet meewegen voor de ongemakkenvergoeding, zijn deze ook niet van invloed op het bepalen van het ongemakkenniveau.

3. Ongemakkenvergoeding

Huurders die binnen de reikwijdte van deze regeling vallen, krijgen voortaan een vergoeding per week dat het projectmatig onderhoud in of aan de woning plaatsvindt. De hoogte van de vergoeding is afhankelijk van de overlast (ongemakkeniveau 1 of 2). Betaald wordt voor de tijd die de overlast in beslag neemt, plus een week extra, met een minimum van drie weken.

Ongemakkeniveau 1:

De huurder ontvangt een vergoeding van € 146,68 per week (prijspeil 1-1-2011) met een minimum van € 440,06.

Dit niveau is van toepassing als collectief (dat wil zeggen projectmatig en betreffende meerdere woningen) **minimaal drie** van de volgende onderhoudswerkzaamheden wordt verricht in of aan de woning:

- De badkamer wordt compleet opgeknapt: het sanitair en het tegelwerk wordt vervangen; of
- Het toilet wordt compleet opgeknapt: het sanitair en het tegelwerk wordt vervangen; of
- De keuken wordt compleet opgeknapt: het keukenblok en het tegelwerk wordt vervangen; of
- De complete pui(en) of gevel(s) worden vervangen (dus niet alleen voordeur, dubbelglas of raam);
of
- Er wordt een aanbouw geplaatst aan de woning, of er wordt een extra verdieping op de woning geplaatst; of
- De complete dakconstructie van de woning vervangen: zowel de dakconstructie (het spant), de dakplaten en de dakpannen worden vervangen; of
- Er vindt asbestsanering 'in containment' plaats; dit betekent dat de woning of een deel van de woning afgesloten moet worden om het asbest te verwijderen, waardoor de woning tijdelijk niet bereikbaar is;

Echter, indien de eerste drie genoemde werkzaamheden (badkamer, toilet en keuken) binnen één project worden uitgevoerd, dan wordt dit gerekend als twee maatregelen in plaats van drie.

Ongemakkeniveau 2:

De huurder ontvangt een vergoeding van respectievelijk € 119,54 per week (prijspeil 1-1-2011) met een minimum van € 358,64.

Dit niveau is van toepassing als collectief (dat wil zeggen projectmatig en betreffende meerdere woningen) minimaal één van de bovengenoemde onderhoudswerkzaamheden zoals genoemd bij ongemakkeniveau 1 wordt verricht in of aan de woning.

4. Herinrichtingvergoeding ten gevolge van de werkzaamheden

Wanneer ten gevolge van de werkzaamheden in de woning een huurder geconfronteerd wordt met herinrichtingskosten met betrekking tot de vloerafwerking of de wandafwerking, dan wordt hier een vergoeding tegenover gesteld.

Er is sprake van een herinrichtingskostenvergoeding wanneer ten gevolge van een wijziging van de indeling van de woning of een wijziging van de gevelindeling herinrichtingskosten gemaakt moeten worden. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het verplaatsen van een muur, waardoor nieuwe vloerbedekking moet worden gelegd; of bijvoorbeeld wanneer ten gevolge van gevelaanpassing nieuwe gordijnen aangebracht moeten worden.

In geval van herinrichtingskosten betreffende de wandafwerking wordt een vergoeding van

- € 19,55 (prijspeil 2011) per m² toegekend voor de afwerking van een wand, met een maximum van 10 m² per wand.
- In geval van herinrichtingskosten met betrekking tot de vloerafwerking wordt een vergoeding van € 38,04 (prijspeil 2011) per m² toegekend tot een maximum van 8 m² vloeroppervlakte.
- Voor gordijnen wordt een vergoeding toegekend van € 13,58 (prijspeil 1-1-2011) per strekkende meter. Voor het berekenen van de strekkende meter wordt de volgende formule gehanteerd: kozijnbreedte X 2,5

5. Luiffels en/of rolluiken.

Als een huurder zelf luiffels en/of rolluiken heeft aangebracht zal het de- en hermonteren gebeuren door de corporatie zonder kosten voor de huurder mits de luiffels/rolluiken niet ouder zijn dan 10 jaar. Bij oudere luiffels/rolluiken dient de huurder zelf voor verwijdering zorg te dragen dan wel kan hij/zij gebruik maken van de aannemer van de corporatie waarbij de kosten van de- en hermontage voor rekening van huurder komen dan wel verrekend zullen worden met de toegekende vergoedingen

6. Wisselwoning.

Bij zeer ingrijpende werkzaamheden waarbij de huurder de woning moet verlaten zal, indien mogelijk, de corporatie een wisselwoning ter beschikking stellen. De keuze of men wel of niet van een wisselwoning gebruik wil maken is des huurders.

Indien u tijdelijk moet verhuizen naar een andere woning dan kunt u kiezen uit twee opties:

Optie1 : - u zorgt zelf voor vervangende woonruimte
- U dient zelf al uw spullen in te pakken en zorg te dragen voor de opslag van uw inboedel
- U zorgt ervoor dat de woning geheel leeg is op het moment dat de werkzaamheden starten
- U ontvangt geen huurrestitutie
- U ontvangt een verhuiskostenvergoeding van € 5.327,00 U ontvangt geen ongemakkenvergoeding –en herinrichtingsvergoeding
- er wordt een contract opgesteld dat door de bewoner en door de corporatie wordt ondertekend
- de verhuiskostenvergoeding wordt in 2 delen aan u uitbetaald te weten: * het eerste deel van € 2.663,50 ontvangt u binnen 14 dagen nadat u het contract heeft getekend * het tweede deel van € 2.663,50 ontvangt u binnen 14 dagen nadat u uw huidige woning leeg heeft opgeleverd, zodat wij met de werkzaamheden kunnen starten
- eventuele huurachterstanden en/of betalingsregeling worden verrekend met de uit te betalen verhuiskostenvergoeding

Optie 2 : - De corporatie zorgt voor vervangende woonruimte
- De corporatie stelt een wisselwoning (geschilderd) ter beschikking. De woning wordt voorzien van vinyl en raamdecoratie
- U dient zelf al uw spullen in te pakken
- De corporatie zal uw spullen verhuizen naar de wisselwoning. De corporatie zal, indien nodig, een deel van uw spullen naar de opslag brengen
- U ontvangt geen huurrestitutie
- U ontvangt geen ongemakkenvergoeding
- U ontvangt een herinrichtingsvergoeding
- er wordt een contract opgesteld dat door de bewoner en door de corporatie wordt ondertekend
- eventuele huurachterstanden worden verrekend met de uit te betalen verhuiskostenvergoeding

7. Indexering

- de vergoedingen worden jaarlijks geïndexeerd conform de index consumentenprijzen.
- de investeringsbedragen worden jaarlijks geïndexeerd conform de bouwkostenindex.

Aldus overeengekomen en in viervoud opgemaakt en ondertekend te 's-Hertogenbosch

d.d. _____ 2011.

BrabantWonen

Zayaz

DKM

SHP

H. Roozendaal

A. van Gurp

S. Jansen

J. van der Beek

Versie 1.1

Harald Schell

14 juli 2011