

Basis Sociaal Plan

Stadsverwarming

Hierin staan uw rechten en plichten beschreven
indien er sprake is van aansluiting van de woning op
stadsverwarming

datum

15 november 2022

versie

definitief

auteur

Denise Rood

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Basis Sociaal Plan stadsverwarming	4
1.2	Vaststelling	4
1.3	Toepassingsgebied	4
1.4	Wettelijke kaders	5
1.5	Evaluatie	5
2	Stadsverwarming	6
2.1	Wat is stadsverwarming	6
2.2	Hoe duurzaam is stadsverwarming?	6
2.3	Wat merken huurders van stadsverwarming?	6
2.4	Wat gebeurt er met de woonlasten?	7
3	Aansluiten op stadsverwarming	8
3.1	Opname van de woning	8
3.2	Werkzaamheden	8
3.3	Schadeafhandeling	9
3.4	Delen van gegevens	10
4	Tegemoetkoming en ondersteuning	11
4.1	Woonlastengarantie	11
4.2	Tegemoetkoming kooktoestel	11
4.3	Tegemoetkoming tuinen	12
4.4	Tegemoetkomingen in hulp of natura	12
4.5	Vergoeding voor ZAV's	12
4.6	Uitkeren van tegemoetkomingen	12
5	Communicatie	13
5.1	Contactpersonen	13
5.2	Nieuwbrieven en website	13
5.3	Overlast- en werkzaamhedenkalender	13
5.4	Afsprakenoverzicht	13
5.5	Naslagwerk	13

6	Overige bepalingen	14
6.1	Geschillen	14
6.2	Hardheidsclausule	14
7	Begrippenlijst	15
	Bijlage 1 Vergelijking energieverbruik	17
	Bijlage 2 Woonlastengarantie	19

1 Inleiding

Purmerend aardgasvrij

Intermaris streeft naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. De gemeente Purmerend streeft naar een aardgasvrije woningvoorraad in 2035. Zo willen we klimaatverandering tegengaan. Hiervoor moeten onze woningen van het aardgas af. Door nu al te starten met het aardgasvrij maken van woningen, zorgen we ervoor dat we onze doelen kunnen halen. Onze woningen moeten op een andere manier verwarmd worden. Daarom sluiten we woningen in Purmerend aan op het stadsverwarmingsnet.

1.1 Basis Sociaal Plan stadsverwarming

Het Basis Sociaal Plan Stadsverwarming (hierna: basis sociaal plan) dient als basis voor alle huurders in Purmerend waarvan de woning aangesloten wordt op stadsverwarming met hoge temperatuur. Dit basis sociaal plan biedt duidelijkheid over de rechten en plichten van de huurders en Intermaris bij het aansluiten van de woning op stadsverwarming.

Indien er naast aansluiting op stadsverwarming ook sprake is van renovatie van de woning, gelden voor die onderdelen de rechten en plichten uit het Basis Sociaal Plan Renovatie.

1.2 Vaststelling

Dit basis sociaal plan is vastgesteld op 21 november 2022 door het bestuur van Intermaris en geldt vanaf deze datum tot 21 november 2027. Het basis sociaal plan is van toepassing op woningen van Intermaris die worden aangesloten op stadsverwarming. Dit basis sociaal plan is het resultaat van een gelijkwaardig overleg met Huurdersvereniging InterWhere (hierna: HV InterWhere). Wijzigingen aan de inhoud van dit document kunnen slechts met wederzijdse instemming plaatshebben.

Alle rechten en plichten uit het basis sociaal plan gelden bij het aansluiten van een woning op stadsverwarming vanaf de peildatum (de ingangsdatum van het sociaal plan) tot aan de datum waarop de woning wordt opgeleverd.

1.3 Toepassingsgebied

Dit basis sociaal plan geldt voor huurders die:

- te maken hebben met de aansluiting van hun woning op stadsverwarming, en;
- een huurovereenkomst met Intermaris hebben voor onbepaalde tijd, en;
- bij de gemeente ingeschreven staan op het adres van de huurovereenkomst, en;
- feitelijk in de woning woonachtig zijn.

Dit basis sociaal plan geldt niet voor:

- huurders in complexen met collectieve verwarming;
- huurders met een tijdelijke huurovereenkomst op basis van de Leegstandswet;
- gebruikers met een bruikleenovereenkomst;
- huurders van garages;
- onderhuurders of inwonenden;
- erven van huurders;
- huurders die de huur van hun woning hebben opgezegd voordat het sociaal plan ingaat.

Als de huurder door eigen handelen na een uitzettingsprocedure de woning moet verlaten, bijvoorbeeld door huurachterstand en/of overlast, vervalt het recht op dit basis sociaal plan en eventueel aanvullende afspraken.

1.4 Wettelijke kaders

De regels in dit basis sociaal plan zijn aanvullend of stemmen overeen met de bestaande wet- en regelgeving op landelijk, regionaal en lokaal niveau. Als wijzigingen op bestaande wet- en regelgeving dwingend van aard zijn, bijvoorbeeld bij wijziging van de warmtewet, worden deze direct doorgevoerd in het basis sociaal plan en de uitwerking daarvan.

1.5 Evaluatie

Dit basis sociaal plan wordt elke twee jaar geëvalueerd met HV InterWhere, of zoveel eerder als nodig is.

2 Stadsverwarming

Duurzaam verwarmen

Om klimaatverandering tegen te gaan sluit Intermaris haar woningen af van het aardgas. De woningen kunnen niet meer verwarmd worden met een cv-ketel. De woning moet dus op een andere manier verwarmd worden. Intermaris kijkt daarbij welke manier van verwarmen voor de grootste CO₂-besparing zorgt per euro die Intermaris investeert. Voor een groot deel van de woningen in Purmerend is stadsverwarming het beste alternatief voor de huidige verwarming op aardgas.

2.1 Wat is stadsverwarming

Met stadsverwarming in een wijk kun je huizen verwarmen. Het is een soort cv-installatie in het groot. Daardoor hoeft er niet meer in ieder huis een cv-ketel op aardgas te hangen. Stadsverwarming werkt als volgt:

1. Ergens in de stad is een centrale (duurzame) warmtebron. Daar wordt water verhit. Dit warme water wordt via een ondergronds en geïsoleerd leidingennet naar de woningen gepompt.
2. Via een warmtewisselaar wordt de warmte van het stadsverwarmingsnet overgebracht naar de verwarmingsinstallatie van de woning. De warmtewisselaar verwarmt ook het koude kraanwater.
3. Na warmteafgifte in de woning stroomt het afgekoelde water via een retourleiding terug naar de warmtebron. Daar wordt het water opnieuw opgewarmd en herhaalt het proces zich.

2.2 Hoe duurzaam is stadsverwarming?

Hoe duurzaam stadsverwarming is hangt af van een aantal zaken:

- de warmtebron, bijvoorbeeld restwarmte, biomassa of geothermie (aardwarmte);
- de hulp-warmtebron die eventueel bijspringt op heel koude dagen;
- hoe groen de stroom is voor alle elektrische pompen;
- de temperatuur van het warme water (hoe lager, hoe minder energieverlies).

De bron voor stadsverwarming in Purmerend is voornamelijk biomassa (houtsnippers). De houtsnippers komen beschikbaar uit het terreinbeheer van Staatsbosbeheer. Hierbij komt geen CO₂ vrij die afkomstig is van fossiele bronnen. In de winter, als de warmtevraag hoog is, wordt er bijgestookt met aardgas.

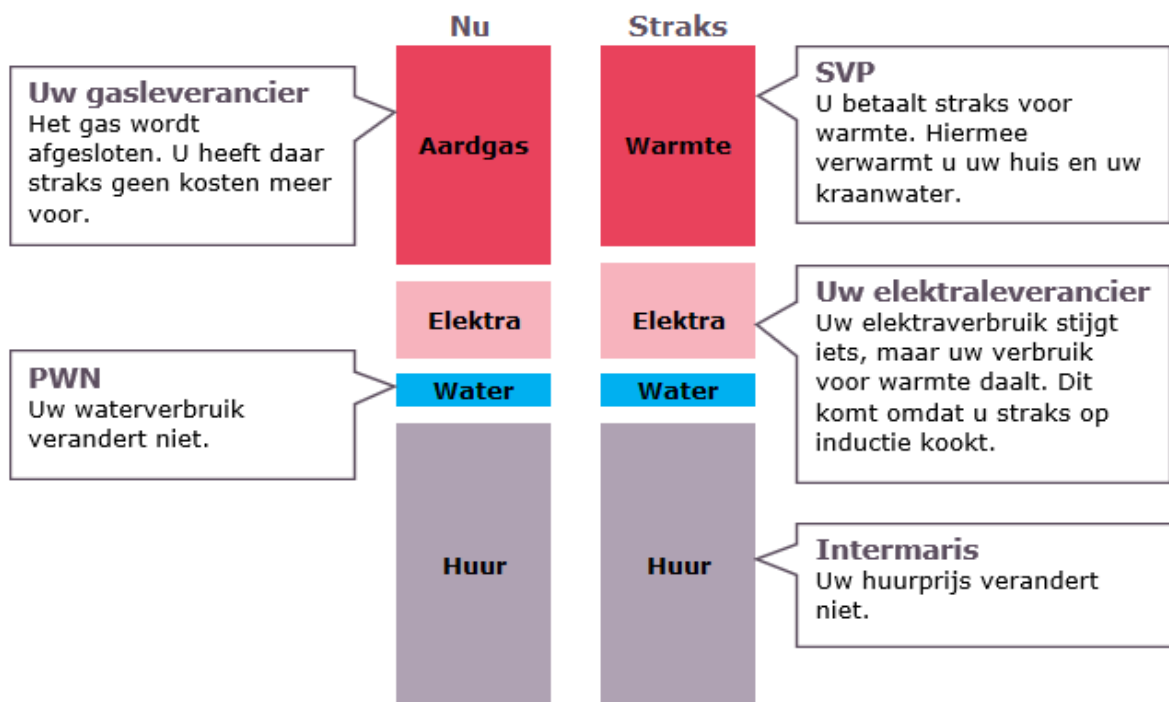
2.3 Wat merken huurders van stadsverwarming?

- De cv-ketel wordt vervangen door een warmteafleverset. Deze afleverset wordt bij voorkeur geplaatst op de plek waar de cv-ketel nu hangt.

- In huis wordt de temperatuur geregeld zoals bij een cv-ketel. Met een thermostaat in de kamer en/of regelbare thermostatische knoppen op de radiatoren. Mogelijk verandert de maat van sommige radiatoren.
- De gasaansluiting voor koken wordt vervangen door een aansluiting voor elektrisch koken. De huurder gaat elektrisch koken, bijvoorbeeld keramisch of op inductie.
- Voor warmte via stadsverwarming is een vaste energieleverancier: Stadsverwarming Pumerend (SVP). Het is voor de afname van warmte niet mogelijk om over te stappen naar een andere energieleverancier. Voor elektra blijft dit gewoon mogelijk.

2.4 Wat gebeurt er met de woonlasten?

Woonlasten zijn de kosten die een huurder per maand betaalt voor huur en energie. Intermaris vindt het belangrijk dat de woonlasten betaalbaar blijven voor huurders. Daarom is het uitgangspunt dat de woonlasten niet hoger worden dan ze zouden zijn als de woning met gas verwarmd werd. Dit staat uitgelegd in figuur 1.



Figuur 1 De woonlasten voor en na overstap op stadsverwarming

De prijs die de huurder betaalt voor een gigajoule (GJ) warmte is gebaseerd op de gemiddelde gasprijs. Uitgangspunt bij deze tarieven is het 'niet meer dan anders'-principe. Dit betekent dat een gemiddeld huishouden aangesloten op stadsverwarming evenveel betaalt als een gemiddeld huishouden met hetzelfde verbruik en een cv-ketel op aardgas¹. Hierdoor worden de energiekosten niet hoger dan als een huurder nog met gas had verwarmd. Door stijgende of dalende gasprijzen of veranderingen in het stookgedrag, kunnen de energiekosten wel anders zijn dan het voorgaande jaar. In bijlage 1 is dit uitgelegd aan de hand van een aantal rekenvoorbeelden.

¹ De maximale tarieven voor een GJ warmte, meetkosten en vastrecht worden jaarlijks gepubliceerd door de ACM. Deze maximale tarieven zijn gekoppeld aan de gasprijzen.

3 Aansluiten op stadsverwarming

Wat gaan we doen?

Om woningen in de toekomst aardgasvrij te maken, worden deze nu aangesloten op stadsverwarming. De cv-ketel wordt verwijderd, de gasaansluiting in de woning wordt afgesloten en huurders gaan elektrisch koken. Dit hoofdstuk beschrijft op hoofdlijnen het proces en de werkzaamheden om de woning aan te sluiten op stadsverwarming.

3.1 Opname van de woning

Op basis van een technische opname van de woningen, wordt per deelproject bepaald welke werkzaamheden noodzakelijk zijn om de woningen aan te sluiten op stadsverwarming. Bij de opname wordt ook bekeken of er afwijkingen en bijzonderheden in of aan de woning zijn, zoals zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) of WMO-voorzieningen. Er kunnen foto's of video-opnames van de woning worden gemaakt. Hiervoor vragen wij eerst toestemming van de bewoners.

De huurder krijgt uitleg over de inhoud en consequenties van de werkzaamheden. Daarnaast worden mogelijke knelpunten bij de huurder geïnventariseerd, zoals sociale en medische problemen en andere persoonlijke omstandigheden. Indien nodig levert Intermaris maatwerk (artikel 4.4).

3.2 Werkzaamheden

De werkzaamheden voor het aardgasvrij maken van de woningen bestaan uit het aansluiten van de woning op stadsverwarming, het aanbrengen van elektrisch koken en het verwijderen van de gasaansluiting en planmatig onderhoud. Voor deze werkzaamheden rekent Intermaris geen huurverhoging.

Het aardgasvrij maken van de woningen kan gecombineerd worden met renovatiewerkzaamheden. Dit kan verschillen per deelproject. Renovatiewerkzaamheden worden afgestemd met een afvaardiging van bewoners. Hierop is het Basis Sociaal Plan renovatie zonder uitplaatsing of het Basis Sociaal Plan renovatie met uitplaatsing van toepassing.

Aansluiten op stadsverwarming

De cv-ketel in de woning wordt vervangen door een warmteafleverset met warmtewisselaar. Deze afleverset wordt bij voorkeur geplaatst op de plek waar de cv-ketel nu hangt. De bestaande leidingen en radiatoren worden op de warmteafleverset aangesloten. Hiervoor moet soms leidingwerk in de woning worden aangepast. Om de woning goed te verwarmen, kan het nodig zijn om enkele radiatoren te vervangen. Mogelijk is de maat van de nieuwe radiatoren anders dan de maat van de bestaande radiatoren.

Aanbrengen elektrisch koken

Om de woning helemaal aardgasvrij te maken, wordt de gasaansluiting voor koken verwijderd. Ook alle zichtbare gasleidingen worden verwijderd. In plaats daarvan wordt er een aansluiting gemaakt om elektrisch te koken, bijvoorbeeld keramisch of op inductie. Voor de aansluiting voor elektrisch koken wordt een aanpassing in de meterkast gemaakt.

Verwijderen gasmeter

Nadat bovenstaande werkzaamheden in de woning afgerond zijn, wordt de gasmeter verwijderd. Hierna kan de huurder het contract met de gasleverancier beëindigen. Van SVP ontvangt de huurder een contract voor de warmtelevering. Als een huurder dat wil, kan Intermaris ondersteuning bieden bij de administratieve afwikkeling van het afsluiten van de gasmeter.

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud kan nodig zijn om de woningen geschikt te maken voor stadsverwarming of om de woningen in goede staat te houden. Welke onderhoudswerkzaamheden nodig zijn, verschilt per deelproject. De werkzaamheden kunnen heel uiteenlopend zijn, van het verbeteren van kierdichting en onderhoud aan mechanische ventilatie tot het vervangen van beglazing of het dak als deze aan het einde van hun levensduur zijn.

Het vervangen van keuken, badkamer en toilet valt ook onder planmatig onderhoud. Als de keuken, badkamer of toilet aan het einde van zijn levensduur is, doet Intermaris de huurder het aanbod om deze te vervangen tijdens de werkzaamheden. Bij de opname van de woning krijgt de huurder hierover een toelichting.

3.3 Schadeafhandeling

Tijdens de werkzaamheden kunnen schades ontstaan aan de woning of spullen van de huurder. Schades worden zoveel mogelijk hersteld voordat de woning opgeleverd wordt. Als de schade niet voor de oplevering opgelost kan worden, bijvoorbeeld door levertijden van materialen, dan maakt de aannemer hierover met de huurder een afspraak. Indien de schade niet kan worden hersteld, dan wordt de schade vergoed.

Voorziene herstelwerkzaamheden

Bij sommige werkzaamheden is het vooraf al bekend dat er schade zal ontstaan (voorziene schade), waardoor kleine herstelwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd aan de woning. Bijvoorbeeld herstellingen aan vloer- of wandafwerking door het boren van gaten of herstel van de tuin na graafwerkzaamheden. Dit wordt afgewerkt door de aannemer en is onderdeel van de werkzaamheden. De huurder krijgt hiervoor geen vergoeding.

Onvoorziene schade

Schades aan de woning of eigendommen van de huurder die per ongeluk ontstaan bij de uitvoering van de werkzaamheden (onvoorziene schade), meldt een huurder bij de aannemer. De aannemer herstelt de schade zoveel mogelijk voor de oplevering. Als de schade niet hersteld kan worden voor de oplevering, maakt de aannemer hierover afspraken met de huurder. Als herstellen niet mogelijk is, vergoedt Intermaris of de aannemer de schade.

Als het nodig is wordt een externe schade-expert ingeschakeld. Als de huurder een second-opinion wil laten uitvoeren over de hoogte van de schadevergoeding gebeurt dit op kosten van ongelijk. Dat wil zeggen dat degene die in het ongelijk wordt gesteld, de kosten van het rapport betaalt. Voor de huurder zijn deze kosten nooit meer dan € 50,00. Als de second-opinion geen significant verschil laat zien, wordt Intermaris in het gelijk gesteld.

3.4 Delen van gegevens

Intermaris neemt de privacy van huurders serieus en hanteert daarom een strikt privacybeleid. Dit privacybeleid is terug te vinden op www.intermaris.nl. Soms is het nodig om persoonsgegevens van huurders te delen met andere partijen. Bijvoorbeeld voor het uitvoeren van werkzaamheden aan woningen. Als Intermaris gegevens deelt met andere partijen, gebeurt dat binnen de regels van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en andere privacywetgeving.

Intermaris deelt gegevens van huurders met de partijen die de werkzaamheden uitvoeren. Dit is nodig zodat de partijen contact kunnen leggen met huurders voor bijvoorbeeld het plannen en uitvoeren van de werkzaamheden. Hiervoor delen wij alleen noodzakelijke persoonsgegevens, zoals naam, adresgegevens en contactgegevens van de huurder. De partijen gebruiken uw gegevens alleen voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Hierover heeft Intermaris contractuele afspraken gemaakt met de partijen.

Wij delen ook gegevens met SVP, zodat zij de aansluiting van de woningen op stadsverwarming gemakkelijk kunnen verwerken. Hiervoor vragen wij toestemming aan de huurders. Als een huurder hiervoor geen toestemming verleent, moet hij de woning zelf bij SVP aanmelden.

4 Tegemoetkoming en ondersteuning

Wat bieden wij ter compensatie en ondersteuning?

Het aardgasvrij maken van de woningen brengt kosten mee voor de huurder voor de aanschaf van een elektrische kookplaat en mogelijk nieuwe pannen. Intermaris is wettelijk niet verplicht om huurders hiervoor te vergoeden. Toch wil Intermaris haar huurders wel tegemoetkomen.

4.1 Woonlastengarantie

Intermaris geeft de garantie dat de kosten die de huurder betaalt voor warmte niet hoger zijn ten opzichte van gas bij een gelijkblijvend verbruik. Het kan zijn dat een huurder in zijn contract met zijn huidige gasleverancier een tarief voor gas heeft afgesproken die lager is dan het tarief dat SVP voor warmte rekent. Hierdoor kan een huurder toch duurder uit zijn bij de overstap naar warmte. In dat geval biedt Intermaris een eenmalige vergoeding om de negatieve effecten van de overstap naar warmte te compenseren.

Huurders die op het moment dat de werkzaamheden starten nog een vast contract hebben voor gas, kunnen contact opnemen met Intermaris. Als een huurder met zijn huidige contract voor een m³ gas minder betaalt dan omgerekend voor warmte, komt hij in aanmerking voor een compensatie. Intermaris neemt het verschil tussen het gastarief en het omgerekende warmtetarief en vermenigvuldigt dit met het gemiddelde maandverbruik van de huurder, voor het aantal maanden dat het contract met de energieleverancier nog loopt. Het bedrag dat uit de berekening komt wordt uitgekeerd als eenmalige vergoeding. In bijlage 2 is een voorbeeldberekening opgenomen.

In deze berekening wordt uitgegaan van het energieverbruik van de huurder in het afgelopen jaar. Als een huurder korter dan één jaar in de woning woont, neemt Intermaris het gemiddelde energieverbruik van vergelijkbare woningen (woningtype, woninggrootte en energielabel) en de huishoudgrootte van de huurder. Contracten die na de peildatum van het sociaal plan zijn afgesloten, komen niet in aanmerking voor de woonlastengarantie.

4.2 Tegemoetkoming kooktoestel

Om de woningen aardgasvrij te maken, wordt de aansluiting voor koken op aardgas verwijderd. Dit betekent dat de huurder een nieuw kooktoestel moet aanschaffen en dat de pannen van huurder mogelijk niet geschikt zijn voor elektrisch koken. Om de huurders tegemoet te komen biedt Intermaris een eenmalige tegemoetkoming van € 547,80 (prijsspeil 2022). Hiermee kunnen huurders zelf een kooktoestel aanschaffen en laten installeren door een erkend installateur. De tegemoetkoming wordt jaarlijks per 1 januari aangepast op basis van de ontwikkeling van de CPI, gepubliceerd door het CBS.

Intermaris streeft ernaar om via een derde partij een collectieve inkoop en plaatsing van kooktoestellen en pannen te verzorgen. Huurders kunnen er dan voor kiezen om de tegemoetkoming hiervoor in te zetten.

4.3 Tegemoetkoming tuinen

Voor de aanleg van stadsverwarming moet vanaf de weg tot aan de woning een sleuf gegraven worden. Bij woningen met een voortuin moet dan een deel van de tuin opengemaakt worden. Schade aan bestrating en beplanting wordt waar mogelijk hersteld. Bij blijvende schade aan de tuinen, komt Intermaris de bewoners tegemoet. Met de betreffende huurders wordt besproken of dit financieel of in natura is.

4.4 Tegemoetkomingen in hulp of natura

Intermaris kan ervoor kiezen om ook tegemoetkomingen in hulp of natura te verstrekken. Of dit gebeurt en in welke vorm verschilt per situatie en per deelproject. Er kan een onderscheid gemaakt worden in collectieve voorzieningen en individuele maatwerkoplossingen.

Collectieve voorzieningen

Collectieve voorzieningen zijn voorzieningen die beschikbaar zijn voor alle bewoners van het deelproject. Bijvoorbeeld het beschikbaar stellen van een woning of ruimte voor dagopvang, zodat bewoners een kopje koffie kunnen drinken en uitrusten. Per deelproject wordt bepaald welke collectieve voorzieningen nodig zijn.

Individueel maatwerk

Voor Intermaris is iedereen gelijk, maar niemand is hetzelfde. Daarom vindt Intermaris persoonlijke aandacht en maatwerk belangrijk. Maatwerk is afhankelijk van situatie van huurder. In overleg met de huurder wordt bepaald of maatwerk nodig is en op welke manier dit maatwerk wordt geleverd. Maatwerk wordt niet geleverd in financiële tegemoetkomingen, maar in natura, bijvoorbeeld een klussendienst.

4.5 Vergoeding voor ZAV's

Als zelf aangebrachte veranderingen (ZAV's) in een woning door de werkzaamheden worden vernietigd, kan de huurder in enkele gevallen in aanmerking komen voor een vergoeding. Hiervoor gelden de regels uit het geldende ZAV-beleid van Intermaris.

De hoogte van de vergoeding hangt af van de nieuwprijs en de leeftijd van de ZAV. Intermaris geeft geen vergoeding voor ZAV's die ouder zijn dan 10 jaar, die gemakkelijk verwijderd kunnen worden of waarvoor een huurder geen schriftelijke toestemming heeft.

4.6 Uitkeren van tegemoetkomingen

Intermaris keert de standaard tegemoetkomingen ongeveer twee weken voor aanvang van de werkzaamheden uit aan de huurders. Het bedrag wordt in één keer overgemaakt op de rekening van de hoofdhuurder. Als een huurder zonder goede reden niet meewerkt aan het uitvoeren van de werkzaamheden, verliest hij het recht op de tegemoetkomingen.

5 Communicatie

Hoe informeren wij u over de werkzaamheden?

Intermaris vindt het belangrijk om huurders goed te informeren tijdens de voorbereiding en uitvoering van de werkzaamheden. Hieronder is een overzicht van de communicatiemiddelen die daarvoor ingezet kunnen worden. Intermaris bekijkt per deelproject welke middelen ingezet worden en of aanvullende communicatiemiddelen nodig zijn.

5.1 Contactpersonen

Intermaris zorgt ervoor dat het aantal contactpersonen gedurende het project beperkt blijft voor de huurders. Er is een vast aanspreekpunt vanuit Intermaris en een vast aanspreekpunt vanuit de aannemer. De naam en contactgegevens van deze contactpersonen ontvangen de huurders ruim voor de start van de werkzaamheden.

5.2 Nieuwbrieven en website

Intermaris informeert haar huurders regelmatig over de status en voortgang van het (deel)project, onder andere via (nieuws)brieven. Op de website www.intermaris.nl/projecten krijgt ieder (deel)project een eigen projectpagina. Hier kunnen huurders de belangrijkste informatie van hun deelproject terugvinden, zoals het sociaal plan en de nieuwsbrieven.

5.3 Overlast- en werkzaamhedenkalender

Deze kalender is een overzicht van de werkzaamheden die in en aan de woning uitgevoerd worden met de bijbehorende planning. Zo is voor de huurder duidelijk wanneer de aannemer in welk deel van de woning moet zijn. Daarnaast staat in deze kalender vermeld wanneer de huurder welke overlast kan verwachten.

5.4 Afsprakenoverzicht

Alle individuele afspraken die door Intermaris en/of de aannemer met een huurder worden gemaakt, worden schriftelijk bevestigd. Dit zijn afspraken over:

- Vergoedingen;
- Afwijkingen en/of bijzonderheden in de woning;
- ZAV's en WMO-voorzieningen;
- Individueel maatwerk;
- Overige bijzonderheden.

5.5 Naslagwerk

Na afloop van de werkzaamheden ontvangen huurders de handleidingen van de installaties die tijdens het project zijn vervangen of aangebracht. Als het nodig is, kan er een boekje of folder gemaakt worden voor de huurders, met daarin woontips en/of onderhoudsadviezen.

6 Overige bepalingen

6.1 Geschillen

Als er een geschil tussen partijen ontstaat over de toepassing, uitvoering en interpretatie van dit sociaal plan, legt de huurder deze klacht in eerste instantie voor aan het bestuur van Intermaris. Als dit geschil na voorlegging aan het bestuur blijft bestaan, kan de huurder het geschil schriftelijk, gemotiveerd voorleggen aan de klachtencommissie van Intermaris, Postbus 554, 1620 AN te Hoorn.

Als de klacht niet naar tevredenheid is opgelost door de klachtencommissie, dan kan de huurder de klacht voorleggen aan één van de geschillencommissies. Een geschillencommissie is een onafhankelijke commissie en bestaat uit leden die niet in dienst zijn van Intermaris. Meer informatie over de geschillencommissie is te vinden op www.intermaris.nl of kan op verzoek toegestuurd worden.

6.2 Hardheidsclausule

U kunt Intermaris schriftelijk verzoeken om van het sociaal plan af te wijken of aanvullende maatregelen te nemen als:

- een huurder als gevolg van het project te maken krijgt met bijzondere omstandigheden waarin het sociaal plan niet voorziet;
- toepassing van dit sociaal plan gevolgen heeft die aanzienlijk ongunstiger zijn voor een individuele huurder dan voor andere huurders.

De huurder dient dit verzoek zo spoedig mogelijk in bij het bestuur van Intermaris, uiterlijk binnen zes weken na ontvangst van het sociaal plan. Intermaris neemt het verzoek in behandeling en deelt de beslissing zo spoedig mogelijk schriftelijk en met motivatie mee, uiterlijk binnen vier weken nadat het verzoek is ontvangen.

Als Intermaris het beroep op de hardheidsclausule niet naar tevredenheid oplost, dan geldt artikel 6.1 van dit basis sociaal plan.

7 Begrippenlijst

Deelproject

De aanleg van stadsverwarming in Overwhere-Zuid is een project van de gemeente Purmerend, SVP en Intermaris. Binnen dit project onderscheidt Intermaris meerdere deelprojecten. Dit zijn kleinere buurten of complexen die een project vormen binnen het grote project. Voor ieder deelproject bekijkt Intermaris welke werkzaamheden er nodig zijn voor aansluiten op stadsverwarming, verduurzaming, planmatig onderhoud en leefbaarheid en veiligheid. Gesprekken met bewoners en draagvlakmetingen worden gedaan per deelproject.

Huurder

Alle huurders waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning gelegen in het (deel)projectgebied, tezamen met hun eventuele (wettelijke) medehuurlers, gezinsleden, inwonenden en alle personen die vanwege een van de voornoemde categorieën personen in de woning verblijven. Alle aanspraken die dit reglement voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen tezamen.

Huurovereenkomst

Een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW, niet zijnde een huurovereenkomst voor gebruik naar aard van korte duur (art. 7:232 lid 2 BW), een gemeentelijke sloopwoning (art. 7:232 lid 4 BW), een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet, of een voor huurovereenkomst voor ten hoogste twee jaren, aangegaan met een huurder behorend tot een daartoe door de minister aangewezen groep.

Peildatum

Dit is de datum waarop het sociaal plan voor een deelproject in werking treedt. De peildatum wordt vastgesteld door de verhuurder, na overleg met de huurdersvereniging.

Planmatig onderhoud

Het uitvoeren van dringende onderhouds- of vervangingswerkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW op complexniveau (ook wel buitengewoon of groot onderhoud genoemd, ter onderscheid van dagelijks-, gewoon- of niet-planmatig onderhoud).

Renovatie

Onder renovatie of woningverbetering wordt verstaan: alle uitgevoerde werkzaamheden die een verhoging van het woongerief tot gevolg hebben, niet zijnde onderhoud. Dit zijn voorzieningen, die voor het aanbrengen niet aanwezig waren of voorzieningen, die wel aanwezig waren, maar zijn uitgebreid en/of aangepast aan de huidige maatstaven. Denk hierbij aan elektrische installaties, luxe voorzieningen, verduurzamingsmaatregelen.

Voorzieningen worden niet aangemerkt als geriefsverbetering als zij worden getroffen om een gebrek op te heffen.

Warmtewisselaar

De installatie die de warmte uit het stadsverwarmingsnet overbrengt op het verwarmingssysteem van de woning. Daarnaast verwarmt de warmtewisselaar het koude drinkwater dat naar de warmwaterkranen in de keuken of badkamer stroomt. Het water uit de verwarmingsinstallatie in de woning en het drinkwater komt hierdoor niet in contact met het warme water uit het stadsverwarmingsnet.

Huurdersvereniging InterWhere (HV InterWhere)

De overkoepelende huurdersorganisatie voor huurders van Intermaris in de gemeenten Purmerend en Waterland. HV InterWhere komt op voor de belangen van alle huurders van Intermaris in Purmerend, ook als er geen bewonerscommissie of huurdersvereniging is. HV InterWhere is gesprekspartner van Intermaris, zoals bedoeld in de Wet op het overleg huurders-verhuurder.

Bijlage 1 Vergelijking energieverbruik

Door het aansluiten op stadsverwarming worden de energiekosten niet hoger dan als een huurder nog met gas had verwarmd. Maar door stijgende of dalende gasprijzen of veranderingen in het stookgedrag, kunnen de energiekosten wel anders zijn dan het voorgaande jaar. In deze bijlage wordt dit uitgelegd aan de hand van een aantal rekenvoorbeelden. In de berekeningen wordt uitgegaan van het huidige gasverbruik voor verwarming en warm water. Het gemiddeld gasverbruik voor koken is in Nederland 37 m³ per jaar. Door het huidige gasverbruik te verminderen met 37 m³ kan het verbruik voor verwarming en warm water berekend worden.

Let op: De aantallen en tarieven die voor de berekening zijn gebruikt, zijn fictief. De werkelijke tarieven en aantallen kunnen hoger of lager uitvallen.

Uitgangspunten voorbeeldberekeningen

1 GJ warmte	32,68 m ³ gas
Maximale warmtetarief volgens ACM	€ 32,68
Actueel gastarief	€ 1,00
Huidig verbruik voor verwarming en warm water	1.200 m ³ gas
Huidige stookkosten	€ 1.200 per jaar

Rekenvoorbeeld 1: Gastarief blijft gelijk en warmtevraag huurder blijft gelijk

Als de gasprijzen gelijk blijven, verandert het tarief voor warmte ook niet. Als de gasprijzen gelijk blijven en de warmtevraag van de huurder gelijk blijft, betaalt een huurder minder stookkosten voor warmte dan in dezelfde situatie voor gas.

Kosten voor verwarmen met gas:

De stookkosten zijn: 1.200 m³ x € 1,00 = € 1.200 per jaar

Kosten voor verwarmen met warmte:

1 GJ staat gelijk aan 32,68 m³ gas. Het warmteverbruik is dus 1.200 / 32,68 = 36,72 GJ per jaar. De stookkosten zijn: 36,72 GJ x € 32,68 = € 1200 per jaar.

De kosten voor het verwarmen met warmte zijn gelijk aan de kosten voor het verwarmen met gas.

Rekenvoorbeeld 2: Gastarief stijgt 10% en warmtevraag huurder blijft gelijk

Als de gasprijzen stijgen, stijgt het tarief voor warmte mee. Als de gasprijzen stijgen gaat de huurder meer kosten voor verwarmen betalen dan in de huidige situatie. Een huurder betaalt in deze situatie minder kosten voor warmte dan in voor gas.

Kosten voor verwarmen met gas:

De kosten voor een m³ gas stijgen met 10%. Het gastarief wordt € 1,10 per m³.

De stookkosten zijn: 1.200 m³ x € 1,10 = € 1.320 per jaar.

Kosten voor verwarmen met warmte:

De maximale kosten voor 1 GJ warmte stijgen met 10%. Het maximale warmtetarief wordt € 35,95 per GJ.

1 GJ staat gelijk aan 32,68 m³ gas. Het warmteverbruik is dus 1.200 / 32,68 = 36,72 GJ per jaar.

De stookkosten zijn: 36,72 GJ x € 35,95 = € 1.320 per jaar

Ook als de gasprijzen stijgen zijn de kosten voor het verwarmen met warmte gelijk aan de kosten voor het verwarmen met gas.

Rekenvoorbeeld 3: Gastarief blijft gelijk en verbruik huurder stijgt met 15%

Als de huurder vaker de verwarming aan zet of meer warm water verbruikt, heeft een huurder een grotere warmtevraag. Bijvoorbeeld doordat het een koudere winter is, het huishouden van huurder groter is geworden of doordat huurder vaker thuis is. Dit betekent een hoger verbruik van gas of warmte. Een huurder betaalt in deze situatie minder kosten voor warmte dan voor gas.

Kosten voor verwarmen met gas:

Het gasverbruik van de huurder stijgt met 15%. Het verbruik wordt 1.380 m³ per jaar.

De stookkosten zijn: 1.380 m³ x € 1,00 = € 1.380 per jaar.

Kosten voor verwarmen met warmte:

Het warmte verbruik van de huurder stijgt met 15%. 1 GJ staat gelijk aan 32,68 m³ gas. In de huidige situatie is het warmteverbruik 1.200 / 32,68 = 36,72 GJ per jaar. Als het warmteverbruik van de huurder stijgt met 15%, wordt het 42,23 GJ per jaar.

De stookkosten zijn: 42,23 GJ x € 32,68 = € 1.380 per jaar.

Ook als een huurder meer warmte gaat verbruiken zijn de kosten voor het verwarmen met warmte gelijk aan de kosten voor het verwarmen met gas.

Bijlage 2 Woonlastengarantie

Hieronder wordt de woonlastengarantie van Intermaris uitgelegd door een voorbeeldberekening. In de berekening wordt uitgegaan van het huidige gasverbruik voor verwarming en warm water. Het gemiddeld gasverbruik voor koken is in Nederland 37 m³ per jaar. Door het huidige gasverbruik te verminderen met 37 m³ kan het verbruik voor verwarming en warm water berekend worden.

De aantallen en tarieven die voor de berekening zijn gebruikt, zijn fictief. De werkelijke tarieven en aantallen kunnen hoger of lager uitvallen. Dit betekent dat de vergoeding die Intermaris uitkeert ook hoger of lager kan uitvallen dan deze voorbeeldberekening.

Uitgangspunten voorbeeldberekening

Warmtetarief op moment van aansluiten	€ 32,68 per GJ
Gastarief volgens contract huurder	€ 0,75 per m ³
Gasverbruik voor verwarming en warm water afgelopen 12 maanden	1.200 m ³
Resterende looptijd contract gas	11 maanden

Om te bepalen of een huurder negatieve effecten ervaart door de aansluiting op stadsverwarming, moet eerst de prijs per GJ warmte omgerekend worden naar m³ gas. Het gebruik van 1 GJ warmte staat gelijk aan 32,68 m³ gas. Om het warmtetarief te vergelijken met het gastarief uit het contract van de huurder, moet het dus gedeeld worden door 32,68.

In deze voorbeeldberekening staat het warmtetarief gelijk aan een gastarief van € 1,00 per m³. De huurder heeft dus een negatief effect van € 1,00 - € 0,75 = € 0,25 per m³ bij gelijkblijvend gebruik.

De afgelopen 12 maanden heeft de huurder in totaal 1.200 m³ gas verbruikt, dus gemiddeld 100 m³ per maand.

De hoogte van de compensatie wordt uitgerekend door het negatieve effect te vermenigvuldigen met het gemiddelde verbruik per maand voor de resterende looptijd van het contract. In dit geval is de eenmalige compensatie:

$$€ 0,25 \times 100 \text{ m}^3 \times 11 \text{ maanden} = € 275.$$