

## Handboek renovatie en sloop/nieuwbouw voor bewonerscommissies





*Dit **Handboek renovatie en sloop/nieuwbouw voor bewonerscommissies** is geschreven in opdracht van Huurdersorganisatie STOK.*

*Hoewel aan de informatie in dit handboek uiterste zorg is besteed, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Stade Advies en STOK nemen geen enkele verantwoordelijkheid voor de consequenties die voortvloeien uit het gebruik van deze informatie.*

*Auteurs: Jiska Ruis en Marlies Bodewus*

*© 2019, Copyright Stade Advies  
advies@stade.nl*



## Inhoudsopgave

	<i>pagina</i>
Inleiding	4
Status van dit document	4
Begrippenlijst	5
<b>Hoofdstuk 1 Renovatie, verbetering en groot onderhoud</b>	
1.1 Renovatie = woningverbetering	7
1.2 Onderhoud	8
1.3 Gemengde projecten	8
<b>Hoofdstuk 2 Fasering renovatie- en sloopnieuwbouwprojecten</b>	
2.1 Fase 1: de initiatieffase	9
2.2 Fase 2: de onderzoeks- en oriëntatiefase	12
2.3 Fase 3: de ontwikkelingsfase	14
2.4 Fase 4: de besluitvormingsfase	16
2.5 Fase 5: de ontwerpfase	20
2.6 Fase 6: de realisatiefase	21
2.7 Fase 7: de beheerfase	23
<b>Hoofdstuk 3 Tot slot</b>	24
<i>Bijlage 1: Schematische weergave fasering herstructureringsprojecten</i>	25
<i>Bijlage 2: Algemeen Sociaal Plan</i>	26
<i>Bijlage 3: Regeling ondersteuningsgelden voor huurderorganisaties die te maken hebben (of krijgen) met herstructurering in hun complex</i>	42

## **Inleiding**

Om de kwaliteit van de woningen op peil te houden of te verbeteren, pleegt Bo-Ex onderhoud. Soms moeten er zulke ingrijpende werkzaamheden plaatsvinden, dat we spreken over renovatie. Ook kan er voor gekozen worden om de bestaande woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Wat er ook gedaan wordt, voor bewoners zijn dit ingrijpende gebeurtenissen.

Dit document geeft uitleg over het proces bij renovatie en sloop met vervangende nieuwbouw zoals dat idealiter zou moeten verlopen en bevat tips en aandachtspunten voor bewonerscommissies.

Ieder project is uniek - enerzijds de problemen die moeten worden opgelost, de aanpak en te nemen maatregelen (de 'harde' kant: de woningen en de techniek) en anderzijds de bewoners, hun problemen en hun wensen (de sociale kant). Deze verschillen per project. Dat betekent dat ieder project anders verloopt, waarbij maatwerk vaak noodzakelijk is. Dat betekent ook dat in dit handboek een algemene beschrijving van de noodzakelijk te nemen stappen, in de meest ideale volgorde, wordt weergegeven.

Voor bewoners en bewonerscommissies geeft dit handboek inzicht in het verloop van het project en wat daarbij allemaal komt kijken. Uitgangspunt van dit handboek is een proces waarbij huurder en verhuurder, in goed overleg (samenspraak) vanaf de start van de projectvoorbereiding met respect voor elkaars belangen, rollen en verantwoordelijkheden in samenwerking de verschillende fasen van het project doorlopen. Kortom: de handleiding geeft het ideaalplaatje van de projectfasering.

We beschrijven globaal de algemene stappen die in iedere fase gezet zouden moeten worden. Het is mogelijk dat in een project afwijkende afspraken worden gemaakt, waardoor (als de situatie dat vraagt) stappen eerder of later genomen worden. Ieder project heeft zijn eigen werkwijze en dynamiek. Ieder project is uniek.

De stappen die genomen moeten worden voordat de uitvoering kan starten zijn in elk project hetzelfde. De uitvoering verschilt en wordt mede bepaald door (de werkwijze van) de gekozen aannemer. Dat is de reden dat in deze handleiding de stappen tot het moment van de start van de uitvoering uitgebreid beschreven staan en de stappen van uitvoering minder uitgebreid. Deze laatste stappen worden tijdens het project verder ingevuld.

En voor alle projecten geldt: des te beter de voorbereiding, des te soepeler de uitvoering verloopt. Aan deze gedegen voorbereiding kan dit handboek een waardevolle bijdrage leveren!

## **Status van dit document**

Dit document is opgesteld door Stade Advies in opdracht van Huurdersorganisatie STOK met als doel om handvatten te bieden aan bewonerscommissies van Bo-Ex die te maken krijgen met renovatie of sloop/nieuwbouw.

## **Begrippenlijst** (alfabetische volgorde)

**Algemeen Sociaal Plan (Utrecht):** Het document waarin de rechten en plichten voor de huurders van de STUW-corporaties bij sloop en renovatie zijn vastgelegd.

**Beheerplan:** Document waarin is vastgelegd hoe men de leefbaarheid in de buurt tijdens de renovatie of sloop/nieuwbouw werkzaamheden wil waarborgen.

**Bewonersbegeleider:** Degene die de huurders begeleidt tijdens de bouwkundige ingreep en eerste aanspreekpunt voor de huurders is.

**Bewonerscommissie:** Bewoners die namens een omschreven aantal huurwoningen de huurders vertegenwoordigen. Het kan gaan om één of meerdere complexen van woningen.

**Bouwtechnisch onderzoek:** Onderzoek naar de bouwtechnische staat van de woningen.

**Definitief Ontwerp:** Een gedetailleerde uitwerking van een goedgekeurd Voorlopig Ontwerp.

**Draagvlak:** Er is draagvlak als er voldoende huurders zijn die het voorstel steunen.

**Gekwalificeerd advies:** Zwaarwegend advies waar Bo-Ex alleen gemotiveerd (=met opgave van redenen) van mag afwijken.

**Gemengd project:** Een project waarbij zowel werkzaamheden worden verricht die onder renovatie vallen, als werkzaamheden die beschouwd worden als (groot) onderhoud.

**(Groot) Onderhoud:** Het uitvoeren van dringende onderhouds- of vervangingswerkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW.

**Herhuisvestingsplan:** Document waarin is vastgelegd hoe Bo-Ex de vervangende huisvesting van de individuele huurders wil vormgeven ('spelregels').

**Jaarplan:** Plan waarin staat welke activiteiten een organisatie het komende jaar wil uitvoeren.

**Klankbordgroep:** Een groep mensen die op persoonlijke titel overleg voert met Bo-Ex over een voorgenomen renovatie of sloop/nieuwbouwproject.

**Maatwerkafspraken:** Een verdere uitwerking van het Sociaal Projectplan per huishouden op technisch en sociaal gebied.

**Meerjarenplanning:** Een plan met activiteiten voor meer dan één jaar.

**Model- of proefwoning:** Een voorbeeldwoning die bedoeld is om de huurders een indruk te geven hoe hun woning er na de ingreep uitziet.

**Monitoring:** Volgen en bewaken van het proces tijdens de uitvoeringsfase.

**Peildatum:** De datum waarop het Sociaal Projectplan voor een project in werking treedt.

**Programma van Eisen:** omschrijving waar het ontwerp aan moet voldoen.

**Projectovereenkomst:** Een overeenkomst waarin de spelregels en afspraken met betrekking tot de samenwerking tussen Bo-Ex en de bewonerscommissie zijn vastgelegd.

**Renovatie:** Het verbeteren van het gehuurde als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW met toename van het woongenot, als gevolg van gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging, met voortzetting van de huurovereenkomst.

**Sloop:** Het slopen of zodanig verbouwen van het gehuurde dat dit niet mogelijk is met voortzetting van de huurovereenkomst, als bedoeld in artikel 7:274 lid 3 sub a BW.

**Sociaal Projectplan:** Het op basis van het Algemeen Sociaal Plan specifiek gemaakte projectplan voor een specifiek complex of groep complexen. Het is het schriftelijke voorstel dat Bo-Ex, als zij over wil gaan tot renovatie of sloop, doet aan de huurder. In het Sociaal Projectplan wordt inhoudelijk niet ten nadele van de huurder van het ASP afgeweken, maar zal worden vastgelegd:

- de geografische omvang van het projectgebied, waarmee de woningen worden vastgesteld waarvan de huurders aanspraak kunnen maken op de rechten die het ASP schept;
- de peildatum vanaf welk moment deze rechten door de specifieke huurders kunnen worden uitgeoefend;
- project specifieke maatregelen, waaronder de voor dat project geldende vergoedingsregelingen.

**Startdocument:** Document waarin het vertrekpunt en de randvoorwaarden voor het project zijn vastgelegd.

**STUW:** Stichting Utrechtse Woningcorporaties, samenwerkingsverband van in Utrecht werkzame woningcorporaties.

**Terugkeergarantie:** De toezegging dat de huidige bewoners na de bouwkundige ingreep met voorrang mogen terugkeren in de gerenoveerde of nieuwgebouwde woningen.

**Urgentie:** Voorrangsverklaring op grond waarvan men met ingang van de peildatum met voorrang kan reageren op sociale huurwoningen.

**Verhuiskostenvergoeding:** Bijdrage in de kosten van een noodzakelijke verhuizing.

**Verhuurbaarheidsonderzoek:** Onderzoek of de huidige woningen goed of minder goed verhuurbaar zijn, bijvoorbeeld wat betreft woningtype of doelgroep.

**Voorlopig Ontwerp:** Een globale uitwerking van het programma van eisen in een ontwerp van gevels en plattegronden.

**Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV):** In de WOHV wordt het overleg tussen huurders en verhuurder geregeld. De WOHV verplicht de verhuurder om huurder, bewonerscommissie en huurdersorganisatie te informeren over het door haar gevoerde beleid en beheer.

**Wisselwoning:** Woning waar men tijdelijk verblijft tijdens de werkzaamheden die niet in bewoonde staat uitgevoerd kunnen worden.

**Woningverbetering:** Een ander woord voor renovatie.

**Woningwet:** De (herziene) Woningwet, die met ingang van 1 juli 2015 van kracht is geworden, geeft regels voor de sociale huursector.

**Woonwensenonderzoek:** Een onderzoek naar de wensen van de bewoners omtrent hun woning en de directe omgeving van de woning.

**Zelf aangebrachte voorzieningen:** Voorzieningen of toevoegingen die een huurder zelf in een huurwoning heeft aangebracht of aan laten brengen.

## 1. Renovatie, woningverbetering en onderhoud

Soms bestaat er verwarring over de termen **renovatie**, **woningverbetering** en **onderhoud**. In dit hoofdstuk gaan we kort in op deze drie zaken en geven het verschil aan. Ook staan we stil bij **gemengde projecten**.

### 1.1 Renovatie = woningverbetering

Van **renovatie** of **woningverbetering** is sprake als de woning (gedeeltelijk) vernieuwd wordt. Het kenmerk van **renovatie** is dat er iets aan de woning of het gebouw verandert. Het gaat om toevoegingen en verbeteringen aan de woning waardoor meer wooncomfort ontstaat. Denk bijvoorbeeld aan het vervangen van collectieve verwarming door individuele verwarming, aanbrengen isolatie, verplaatsen van het toilet, afsluiten van een balkon, en dergelijke. Vaak brengt een **renovatie** een huurverhoging met zich mee. Voor **renovatie** moet voldoende **draagvlak** bestaan onder de huurders. (Voor meer informatie over draagvlak wordt verwezen naar Fase 4, pagina 16).

We kiezen er voor om in dit document verder uitsluitend de term **renovatie** te gebruiken.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen renovatie in **bewoonde staat** en renovatie in **onbewoonde staat**.

#### Renovatie in bewoonde staat

Bij **renovatie** in bewoonde staat is de woning tijdens de uitvoering van de werkzaamheden (voor het grootste deel) bewoonbaar. De wet beschrijft niet exact wanneer (tijdelijk) verhuizen vanwege de **renovatie** noodzakelijk is. In ieder geval moeten de werkzaamheden de reden voor de verhuizing zijn. Anders gezegd, als de werkzaamheden niet uitgevoerd zouden worden, hoefde men ook niet (tijdelijk) te verhuizen. Een richtlijn is dat de diverse ruimtes in de woning, hoewel met enige beperkingen, gebruikt moeten kunnen worden zoals ze bedoeld zijn. Bo-Ex kan dit ook mogelijk maken door voorzieningen te treffen zoals het plaatsen van mobiele keukens, het beschikbaar stellen van een chemisch toilet of het beschikbaar stellen van één of meerdere douchewoningen.

Let er als bewonerscommissie goed op dat er al bij de planvorming voldoende rekening wordt gehouden met de (hoeveelheid van) de voorzieningen die getroffen moeten worden om de renovatie in bewoonde staat uit te voeren.

#### Renovatie in onbewoonde staat

Wanneer de werkzaamheden zo ingrijpend zijn dat de woning tijdens de uitvoering van de werkzaamheden niet bewoond kan worden zoals bedoeld is, is het noodzakelijk dat de bewoners (tijdelijk) de woning verlaten. In dit geval hebben de bewoners recht op een **verhuiskostenvergoeding**. Dit is een bijdrage van Bo-Ex in de verhuiskosten. De minimale hoogte van deze vergoeding wordt jaarlijks vóór 1 maart door het Ministerie aangepast volgens het consumentenprijsindexcijfer (CPI). De actuele tekst van de regeling is te vinden in de 'Regeling minimumbijdrage verhuis- en inrichtingskosten bij renovatie'.

Vanaf 1-3-2019 bedraagt de minimale **verhuiskostenvergoeding** voor zelfstandige woonruimte € 6095,-. De **verhuiskostenvergoeding** wordt eenmaal uitgekeerd, ook al is er bij tijdelijke verhuizing naar een **wisselwoning** sprake van twee verhuizingen.

## Geen dubbele huur

Bo-Ex zorgt er voor dat er geen dubbele huur betaald hoeft te worden wanneer men tijdelijk verhuist naar een wisselwoning. Ook betaalt men maar voor één adres de aansluit- en verbruikskosten van nutsvoorzieningen.

## 1.2 Onderhoud

Bij **onderhoud** gaat het om herstel of vervanging van delen van de woning waarbij het wooncomfort gelijk blijft (bijvoorbeeld het vervangen van oude kozijnen). Dit brengt doorgaans geen huurverhoging met zich mee. Ook ontvangt men geen vergoeding omdat er geen sprake is van noodzakelijke verhuizing. Bij **groot onderhoud** gaat het vaak om meerdere ingrepen die tegelijk worden uitgevoerd.

**Onderhoud** vindt altijd in bewoonde staat plaats en **als huurder ben je verplicht medewerking te verlenen**.

Behalve van **renovatie** of (groot) **onderhoud**, kan er ook sprake zijn van sloop met vervangende nieuwbouw.

Dit document richt zich specifiek op **renovatie** en **sloop/nieuwbouw**. **Onderhoud** wordt hier buiten beschouwing gelaten, tenzij het om groot onderhoud gaat dat complexmatig wordt uitgevoerd.

## 1.3 Gemengde projecten

In de praktijk zien we dat veel corporaties terughoudend zijn om over **renovatie** te spreken. Het feit dat er bij **renovatie** een **verhuiskostenvergoeding** betaald moet worden, speelt hier een rol. Vaak wordt er gekozen voor een combinatie van onderhouds- en renovatiewerkzaamheden. Wanneer deze werkzaamheden een (tijdelijke) verhuizing noodzakelijk maken, is er ook bij **gemengde projecten** recht op een **verhuiskostenvergoeding**.

Bij **gemengde projecten** is voor de renovatiewerkzaamheden **draagvlak** nodig. Voor de werkzaamheden die onder **onderhoud** vallen, is geen **draagvlak** nodig. Als huurder moet je immers medewerking verlenen aan onderhoudswerkzaamheden.

**Tip: heb je te maken met een gemengd project, benoem dan in overleg met Bo-Ex vroegtijdig in het project welke maatregelen onderhoud zijn en welke maatregelen bij de renovatie horen. Leg deze afspraken schriftelijk vast.**



## 2. Fasering renovatie- en sloopnieuwbouwprojecten

In de **(meer)jarenplanning** heeft Bo-Ex onder meer plannen en ambities geformuleerd omtrent **renovatie** en **sloop/nieuwbouw** van woningcomplexen. In deze plannen is aangegeven wanneer de aanpak van een complex gepland staat en wat de gewenste aanpak is; **onderhoud, renovatie** of **sloop met vervangende nieuwbouw**.


Renovatie- en sloop/nieuwbouwprojecten bestaan uit zeven fases:

1. Initiatiefase
2. Onderzoeks- en oriëntatiefase
3. Ontwikkelingsfase
4. Besluitvormingsfase
5. Ontwerpfase
6. Realisatiefase
7. Beheer- en nazorgfase

In de volgende hoofdstukken wordt beschreven wat deze fases inhouden, wat de aandachtspunten voor de bewonerscommissie zijn in elke fase en wat er aan het einde van de fase bereikt is.

**In de praktijk worden fases soms gecombineerd of lopen door elkaar. Ook ga je soms weer een fase terug. Benoem de fases in de projectovereenkomst en bepaal in onderling overleg hoe en het moment waarop de fase wordt afgesloten.**

### 2.1 Fase 1: de initiatiefase

Naar aanleiding van het **jaarplan/de meerjarenplannen** komt Bo-Ex met een **startdocument**.  it document wordt het probleem beschreven dat de aanleiding is om een ingreep uit te willen voeren in het complex, welke ambities Bo-Ex wil bereiken met de ingreep en hoe Bo-Ex dit wil organiseren. Het doel van het **startdocument** is helderheid verstrekken over de uitgangspunten en de randvoorwaarden.

Als het **startdocument** is opgesteld, is het tijd om het overleg met de bewoners te organiseren. Indien er in een complex een **bewonerscommissie** actief is, zal Bo-Ex nu een overleg organiseren met deze **bewonerscommissie**. Is er geen **bewonerscommissie** actief, dan zorgt Bo-Ex in overleg met STOK er voor dat er een **bewonerscommissie** of **klankbordgroep** wordt opgericht. Uiteraard kunnen bewoners ook zelf het initiatief nemen om een **bewonerscommissie** op te richten.

#### **Verschil bewonerscommissie en klankbordgroep**

Een **bewonerscommissie** is een groep huurders die de belangen behartigt van alle huurders in één of meer dicht bij elkaar gelegen woningcomplexen. De rechten van een **bewonerscommissie** zijn geregeld in de **Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV)** en in de **samenwerkingsovereenkomst tussen de bewonerscommissie en Bo-Ex**.

Een **klankbordgroep** is een groep van bewoners die op persoonlijke titel overleg voeren met de verhuurder over de sloop of renovatie. **De WOHV** is formeel niet van toepassing bij een **klankbordgroep**.

### Voorwaarden die gesteld worden aan de bewonerscommissie

In de **WOHV** is geregeld dat **bewonerscommissies** geïnformeerd moeten worden en overleg moeten kunnen voeren over alle aan het woningcomplex gebonden zaken die voor hen van belang zijn. De verhuurder mag maatregelen op deze gebieden pas uitvoeren nadat de **bewonerscommissie** de gelegenheid heeft gekregen schriftelijk (**gekwalificeerd**) **advies** uit te brengen over de voorgenomen maatregelen. Om aanspraak te kunnen maken op dit recht moet de **bewonerscommissie** wel aan de verhuurder aannemelijk maken dat zij voldoende representatief is voor de huurders die zij vertegenwoordigt. Daarvoor stelt de wet drie voorwaarden **aan bewonerscommissies**:

1. De **bewonerscommissie** stelt alle huurders waarvan zij de belangen behartigt, in staat om zich bij haar aan te sluiten.
2. De **bewonerscommissie** houdt de huurders die zij vertegenwoordigt op de hoogte van haar activiteiten en betreft hen bij de standpuntbepaling.
3. De **bewonerscommissie** schrijft tenminste eenmaal per jaar een vergadering uit voor de huurders, waarin het bestuur verantwoording aflegt over de activiteiten in het afgelopen jaar en de plannen voor het volgende jaar bespreekt en vaststelt.

### Ondersteuning bewonerscommissie

Tijdens het gehele proces van renovatie of sloop met vervangende nieuwbouw heeft de **bewonerscommissie** recht op externe professionele ondersteuning. Dit is geregeld in de Woningwet (2015). Deze adviseur/ondersteuner helpt de bewonerscommissie bij het overleg met Bo-Ex, de beoordeling van de plannen, het opstellen van een advies, het contact met de achterban en dergelijke. De **bewonerscommissie** is vrij in de keuze door wie zij worden ondersteund, mits de geselecteerde adviseur aantoonbaar deskundig is. Voor de financiering van de ondersteuning kan de **bewonerscommissie** een beroep doen op Bo-Ex.

### Bevoegdheden en kaders

Nu de ondersteuning is geregeld, stellen Bo-Ex en de **bewonerscommissie** met elkaar vast wat de rol is van de **bewonerscommissie**, welke bevoegdheden zij heeft, hoe zij met elkaar willen samenwerken en wat de kaders en randvoorwaarden zijn waar men binnen moet blijven.

### Projectovereenkomst

De initiatieffase eindigt met een **projectovereenkomst**. In deze overeenkomst zijn de spelregels voor de samenwerking tussen Bo-Ex en de **bewonerscommissie** vastgelegd.

### Samenvatting fase 1

Aan het einde van de initiatieffase is het volgende bereikt:

1. Er is een **startdocument** opgesteld.
2. Het bewonersoverleg is georganiseerd.
3. De **bewonerscommissie** beschikt over voldoende mandaat van haar achterban.
4. Er is professionele externe ondersteuning voor de bewonerscommissie.
5. De kaders en randvoorwaarden waarbinnen oplossingen gezocht kunnen worden, zijn duidelijk.
6. Er is een **projectovereenkomst** opgesteld.

#### Partijen waarmee je te maken hebt of kunt hebben tijdens de initiatieffase:

In deze fase voer je overleg met Bo-Ex. Je hebt dan te maken met de technisch projectleider (vastgoed) en de sociaal projectleider (sociaal beheer).

### Aandachtspunten voor de bewonerscommissie tijdens de initiatieffase:

- Informeer de bewoners uit het complex over het overlegtraject dat gestart wordt met Bo-Ex en maak afspraken over terugkoppeling.
- Zorg dat je voldoende mandaat krijgt van de bewoners die je vertegenwoordigt.
- Maak het mogelijk voor alle bewoners uit het complex om toe te treden tot de bewonerscommissie.
- Wanneer er sprake is van een nieuwe bewonerscommissie, verdeel de taken (voorzitter, secretaris, penningmeester).
- Spreek een overlegcyclus af met Bo-Ex.
- Maak afspraken met Bo-Ex over verslaglegging van de overleggen en gemaakte afspraken, bij voorkeur door een externe notulist, maar in elk geval door een deskundig notulist die niet inhoudelijk deelneemt aan het overleg.
- Controleer goed of alles wat is afgesproken ook is vastgelegd en zorg er voor dat gemaakte afspraken niet op meerdere manieren uitgelegd kunnen worden. Vraag zo nodig om verduidelijking voordat het verslag definitief wordt vastgesteld. Op die manier kunnen alle partijen later terugvinden wat exact is toegezegd en wat niet.
- Maak een gezamenlijk communicatieplan, waarin staat op welke wijze en op welke momenten Bo-Ex de huurders informeert en hoe de bewonerscommissie dit doet. Spreek af dat alle communicatie met elkaar gedeeld wordt, voordat het naar buiten wordt gebracht.
- Zorg dat je goed zichtbaar en bereikbaar bent voor de bewoners. Denk bijvoorbeeld aan een facebook pagina, een projectbrievenbus op een centrale plek in de wijk, en dergelijke.
- Probeer in de projectovereenkomst vast te leggen dat Bo-Ex en de bewonerscommissie gezamenlijk besluiten welke ontwikkelingsvariant (**fase 2**) voor een eerste meningspeiling aan de bewoners wordt voorgelegd. Spreek ook af dat de interpretatie en de vaststelling van deze meningspeiling gezamenlijk gebeurt (**fase 3**), net als de interpretatie van de diverse andere onderzoeken.
- Andere punten die niet vergeten mogen worden in de projectovereenkomst zijn: Wordt er gezamenlijk besloten wie het woonwensenonderzoek (**fase 2**) en de draagvlakmeting (**fase 4**) uitvoert?

## 2.2 Fase 2: de onderzoeks- en oriëntatiefase

Het bewonersoverleg is nu georganiseerd en er zijn afspraken gemaakt over hoe er wordt samengewerkt. Tijd voor de onderzoeks- en organisatiefase!

Zoals de naam al zegt, wordt deze fase gebruikt om verder onderzoek te doen.

### **Bouwtechnisch onderzoek**

Bo-Ex laat nu **bouwtechnisch onderzoek** uitvoeren. Dit onderzoek moet inzicht geven in de bouwtechnische staat van de woningen. Denk bijvoorbeeld aan betonrot, funderingsproblematiek, vochtproblemen en dergelijke op complexniveau.

### **Verhuurbaarheidsonderzoek**

Behalve een bouwtechnische onderzoek, kan Bo-Ex ook een **verhuurbaarheidsonderzoek** uit laten voeren. Dit onderzoek moet duidelijkheid geven over de mate van verhuurbaarheid van de huidige woningen. Voldoen voorzieningen en wooncomfort nog aan de eisen die de hedendaagse huurder stelt? Hoe is de belangstelling van de woningzoekenden? Worden de woningen die vrijkomen makkelijk weer verhuurd? Zijn de woningen populair bij de doelgroep? enzovoort.

### **Woonwensenonderzoek**

Naast het **bouwtechnische onderzoek** en het **verhuurbaarheidsonderzoek**, is het van belang dat er ook een **woonwensenonderzoek of woonbelevingsonderzoek** wordt uitgevoerd. Met een **woonwensenonderzoek** wordt inzicht verkregen in de beoordeling van de bewoners van de verschillende aspecten van hun woning en de woonomgeving en hun wensen en ideeën ten aanzien van de toekomst van het complex.

Om iedere schijn van partijdigheid te voorkomen, is het wenselijk dat het **woonwensenonderzoek** door een externe partij wordt uitgevoerd. Spreek met Bo-Ex af dat jullie gezamenlijk bepalen:

1. **welke partij het woonwensenonderzoek gaat uitvoeren;**
2. **welke onderwerpen aan bod moeten komen in het onderzoek;**
3. **in welke vorm het onderzoek gegoten moet worden (enquête telefonisch of schriftelijk, keukentafelgesprekken, etc.).**

**Stel ook samen vast wanneer de uitkomst van het onderzoek voldoende representatief is, het minimaal benodigde responspercentage.**

Wanneer deze onderzoeken zijn uitgevoerd, interpreteren Bo-Ex en de bewonerscommissie gezamenlijk de resultaten en trekken gezamenlijke conclusies. Deze conclusies worden gedeeld met de bewoners. Vervolgens kan Bo-Ex de financiële uitgangspunten vaststellen.

Nu de onderzoeken zijn geanalyseerd en geïnterpreteerd en de financiële uitgangspunten zijn vastgesteld, kan er een globale schets gemaakt worden van mogelijke ontwikkelingsvarianten waarbij rekening is gehouden met deze informatie en (financiële) kaders.

## **Samenvatting fase 2**

Aan het einde van de onderzoeks- en oriëntatiefase is het volgende bereikt:

1. Er is inzicht in de bouwtechnische staat van het complex.
2. Er is inzicht in de verhuurbaarheid van de woningen in het complex.

3. Er is inzicht in de beoordeling van de bewoners van verschillende aspecten van hun woning en woonomgeving en in de wensen en ideeën ten aanzien van de toekomst van het complex.
4. De gezamenlijke conclusies zijn gedeeld met de bewoners.
5. De financiële kaders zijn vastgesteld (Bo-Ex).
6. Er is een voorlopige schets gemaakt van mogelijke ontwikkelingsvarianten.

**Partijen waarmee je te maken hebt of kunt hebben tijdens de onderzoeks- en oriëntatiefase:**

- Bo-Ex, de technisch projectleider (vastgoed) en de sociaal projectleider (sociaal beheer)
- Externe partijen voor het technisch onderzoek, het verhuurbaarheidsonderzoek en het woonwensenonderzoek
- Architect
- Stedenbouwkundige
- Gemeente (welstand)

**Aandachtspunten voor de bewonerscommissie tijdens de onderzoeks- en oriëntatiefase:**

- Bouwtechnisch onderzoek en financiële kaders zijn statische gegevens. Wonen gaat echter over emotie. Het is de verantwoordelijkheid van de bewonerscommissie om er op toe te zien dat het bewonersonderzoek niet alleen over vastgoed gaat, maar ook over woonbeleving. Wat is voor (het merendeel van) de bewoners van belang als het gaat om hun woning, de woonomgeving en de buurt? Wat moet zo blijven en wat zou anders moeten en hoe?
- Niemand kent de bewoners zo goed als de bewonerscommissie. Laat dit meewegen in het besluit over de vorm van het bewonersonderzoek. Alle onderzoeksvormen hebben voor- en nadelen, maar welke past het beste bij juist deze bewoners?
- Denk aan terugkoppeling naar de achterban over de stand van zaken en de uitkomsten van de onderzoeken.
- Bewonerscommissieleden staan voor de moeilijke taak om er voor te waken dat de plannen tegemoet komen aan de wensen van (de meerderheid van) de bewoners die zij vertegenwoordigen - ook als zij soms zelf een andere persoonlijke voorkeur hebben.

## 2.3 Fase 3: de ontwikkelingsfase

De globale schets die aan het einde van fase 2 is gemaakt van de diverse ontwikkelingsvarianten wordt nu in gezamenlijk overleg uitgewerkt en vervolgens voorzien van een financiële calculatie.

**Tip: Probeer met Bo-Ex al in de projectovereenkomst af te spreken dat jullie samen besluiten welke van deze varianten (één of meerdere) aan de bewoners worden voorgelegd voor een eerste meningspeiling.**

Voor de eerste meningspeiling wordt een bewonersbijeenkomst georganiseerd, waarbij de mensen gevraagd wordt om binnen een bepaalde termijn na de bijeenkomst via een formulier kenbaar te maken wat ze van de plannen vinden, welke suggesties zij nog hebben en waar ze zich zorgen over maken. Spreek ook af dat de interpretatie van de uitkomsten van deze meningspeiling en de vaststelling daarvan gezamenlijk gebeurt. Daarmee hebben jullie het **Programma van Eisen** te pakken.

Nu kan besloten worden welke variant verder uitgewerkt wordt. Dit leidt uiteindelijk tot een **Voorlopig Ontwerp**.

Naast de uitwerking van het ontwikkelplan wordt tijdens deze fase ook het **Sociaal Projectplan** opgesteld. Dit is een verdere uitwerking van het **Algemeen Sociaal Plan** zoals dat is opgenomen in het **Utrechtse Participatie Model**, toegespitst op dit specifieke project en deze bewoners. Het Algemeen Sociaal Plan is het minimum dat geldt voor alle huurders. In aanvulling daarop kunnen als de situatie daarom vraagt in het Sociaal Projectplan extra zaken die alleen van toepassing zijn voor dat project worden afgesproken.

In het **Sociaal Projectplan** worden de positie, rechten en plichten van de bewoners helder omschreven. De **bewonerscommissie** onderhandelt hierover met Bo-Ex. Ook wordt de keuze voor renovatie in bewoonde of onbewoonde staat of voor sloop/nieuwbouw in het **Sociaal Projectplan** vastgelegd.

Andere onderwerpen die opgenomen zijn in het **Sociaal Projectplan** zijn het **herhuisvestingsplan** en het **tijdelijk beheerplan**. In het **herhuisvestingsplan** staan de afspraken beschreven over de herhuisvesting van de individuele bewoners (bijvoorbeeld de **terugkeergarantie**).

Uitvoering van werkzaamheden geeft 'rommel' (bijv. bouwmaterialen van de aannemer die in de buurt worden opgeslagen op parkeerplaatsen of groenstroken) en overlast in de buurt. Het **tijdelijk beheerplan** beschrijft hoe Bo-Ex, samen met andere partijen de leefbaarheid in de buurt wil waarborgen. Er kan hierbij gedacht worden aan tijdelijke verhuur van vrijkomende woningen tot aan de ingreep, extra aandacht voor de groenvoorzieningen en het voorkomen van zwerfafval en dergelijke.

Het **Sociaal Projectplan** wordt door Bo-Ex en de **bewonerscommissie** gezamenlijk vastgesteld en is onderdeel van het renovatie- of sloop/nieuwbouw voorstel dat aan de bewoners voorgelegd zal worden.

### Samenvatting fase 3

Aan het einde van de ontwikkelingsfase is het volgende bereikt:

1. Er is een globaal uitgewerkt plan met varianten en voorzien van financiële calculatie, inclusief een eventuele huurverhoging voor de huurders.
2. Er heeft een eerste meningspeiling plaatsgevonden.

3. Er is een Programma van Eisen opgesteld
4. Er is een Voorlopig Ontwerp gemaakt.
5. Er is een keuze gemaakt voor renovatie in bewoonde of onbewoonde staat of sloop/nieuwbouw.
6. Er is een concept Sociaal Projectplan, inclusief herhuisvestingsplan en sociaal beheerplan.

**Partijen waarmee je te maken hebt of kunt hebben tijdens de ontwikkelingsfase:**

- Bo-Ex, technisch projectleider (vastgoed) en sociaal projectleider (sociaal beheer)
- Stedenbouwkundige
- Architect

**Aandachtspunten voor de bewonerscommissie tijdens de ontwikkelingsfase:**

- Neem de tijd die nodig is om de varianten te bestuderen, laat je hierbij niet opjagen.
- Het Sociaal Projectplan (SPP) is een zeer belangrijk document voor de bewoners dat onlosmakelijk verbonden is aan het projectvoorstel. Bepaal samen met de externe adviseur van tevoren wat absoluut geregeld moet zijn in het SPP. Laat je ook hier niet opjagen.
- Stem met de achterban af wat er minimaal in het SPP geregeld moet worden. Welke rechten en plichten gelden voor de bewoners, welke regelingen zijn van toepassing en hoe zit het met evt. vergoedingen?

## 2.4 Fase 4: de besluitvormingsfase

Het **Voorlopig Ontwerp** dat in de vorige fase is vastgesteld wordt nu formeel ter advisering voorgelegd aan de bewonerscommissie. Het **Sociaal Projectplan** maakt hier onlosmakelijk deel van uit. De bewonerscommissie heeft nu zes weken de tijd om schriftelijk een **gekwalificeerd advies** uit te brengen. Bo-Ex is niet verplicht het advies op te volgen. Als zij er voor kiest het advies van de bewonerscommissie niet of slechts gedeeltelijk op te volgen, moet zij dat binnen 14 dagen schriftelijk en gemotiveerd aan de bewonerscommissie laten weten.

Wanneer de bewonerscommissie haar advies heeft uitgebracht en Bo-Ex heeft dit advies opgevolgd of schriftelijk gemotiveerd waarom zij het advies niet of niet geheel opvolgt, kan het voorstel aan de bewoners worden voorgelegd. De bewoners ontvangen het voorstel inclusief **Sociaal Projectplan** op papier met een beschrijving van de gevolgen bijvoorbeeld voor de huurprijs na de ingreep en (al dan niet tijdelijke) verhuizing.

Probeer met Bo-Ex af te spreken dat de bewoners nu twee weken de tijd krijgen om goed naar het voorstel te kijken, waarna er met alle bewoners **maatwerkafspraken** worden gemaakt. Wat betekent de **renovatie** voor u persoonlijk? Denk hierbij aan **zelf aangebrachte voorzieningen** voor zover dit niet in het **Sociaal Projectplan** is geregeld, hulp bij verhuizen en dergelijke. Vraag Bo-Ex om alle **maatwerkafspraken** schriftelijk vast te leggen en deze door de bewoner te laten ondertekenen. Daarmee is voor iedereen duidelijk wat er is afgesproken.

Nu iedereen weet wat de voorgenomen ingreep betekent voor zijn/haar persoonlijke situatie, kan het **draagvlak** voor de plannen gemeten worden. Bo-Ex en de bewonerscommissie beslissen liefst gezamenlijk hoe de **draagvlakmeting** wordt uitgevoerd en door wie. Spreek dit al af in de **projectovereenkomst**. Er kan voor gekozen worden dit door een externe partij te laten doen. Het is echter ook mogelijk dat Bo-Ex en de bewonerscommissie dit met elkaar doen.

### Draagvlakmeting

Tijdens de **draagvlakmeting** wordt het **draagvlak** onder de bewoners gemeten voor de door Bo-Ex gepresenteerde plannen. Dit moet altijd schriftelijk gebeuren.

Voordat de draagvlakmeting kan worden uitgevoerd, moeten de bewoners van Bo-Ex de volgende informatie hebben ontvangen:

1. een samenvatting van de plannen,
2. het voorstel voor de nieuwe huurprijs (indien van toepassing);
3. het sociaal projectplan;
4. de vastgelegde individuele opties en afspraken (indien van toepassing).

Er worden twee vragen gesteld bij de **draagvlakmeting**, namelijk:

1. Is men op de hoogte van de plannen van Bo-Ex?
2. Is men het eens of oneens met de plannen van Bo-Ex?

De **draagvlakmeting** wordt gehouden onder alle huurders van Bo-Ex in het complex met een vast huurcontract. Tijdelijke huurders en onbewoonde woningen doen niet mee.



Spreek met Bo-Ex af dat de huurders minimaal twee weken de tijd krijgen om de **draagvlakmeting** in te vullen.

Bij een renovatievoorstel is er sprake van voldoende draagvlak wanneer 70% van de huurders met een vast huurcontract vóór de plannen heeft gestemd.

**Let op: het gaat hier dus niet om 70% van de respondenten, maar om 70% van de mensen met een vast huurcontract. In principe geldt daarbij: per woning één stem**

Gaat het om een voorstel voor sloop met vervangende nieuwbouw dan moet minimaal 60% van de huurders met een vast huurcontract instemmen met de plannen.

**Let op: ook hier gaat het niet om 60% van de respondenten, maar om 60% van de mensen met een vast huurcontract.**

**Niet stemmers en blanco stemmen tellen als nee-stem!**

De stemmen kunnen desgewenst anoniem uitgebracht worden. Men kan het stemformulier in een bijgevoegde antwoordvelop opsturen. Bo-Ex en de **bewonerscommissie** bepalen met elkaar of de formulieren naar Bo-Ex opgestuurd worden of naar de **bewonerscommissie** of wellicht is er een projectbrievbus in de wijk of buurt.

Het openen van de enveloppen en tellen van de stemmen gebeurt gezamenlijk door Bo-Ex en de **bewonerscommissie**. Wanneer één van beiden (een deel van) de enveloppen opent zonder bijzijn van de ander dan is de stemming ongeldig. Indien de situatie er om vraagt kan er ook voor gekozen worden om een notaris de stemmen te laten tellen in bijzijn van Bo-Ex en de **bewonerscommissie**.

Wanneer de stemmen zijn geteld, wordt de uitkomst van de **draagvlakmeting** schriftelijk aan de huurders kenbaar gemaakt. In diezelfde brief staat ook of de plannen worden uitgevoerd of niet.

#### **Voldoende draagvlak? Bezwaar maken is mogelijk.**

Na de bekendmaking dat het **draagvlak** is behaald en de plannen doorgaan, gaat er een bezwaartermijn in van 8 weken. In deze periode kunnen huurders die denken daar reden voor te hebben, bij de rechtbank bezwaar maken tegen de plannen van Bo-Ex. De rechtbank zal dan beoordelen of het voorstel van Bo-Ex in deze individuele situatie ook redelijk is. Hiervoor kijkt de rechter of het belang van Bo-Ex om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren, groter is dan het belang van de huurder om de werkzaamheden tegen te houden.

Bo-Ex kan tijdens deze bezwaartermijn wel al voorbereidingen voor de uitvoering treffen, maar zij mag pas starten met de werkzaamheden als de bezwaartermijn is verstreken.

#### **Onvoldoende draagvlak**

Wanneer bij renovatie minder dan 70% en bij sloop/nieuwbouw minder dan 60% van de huurders met een vast huurcontract voor de plannen heeft gestemd, wordt het plan niet geacht redelijk te zijn. Dit betekent

dat de plannen moeten worden bijgesteld en opnieuw ter advies worden voorgelegd aan de **bewonerscommissie**. Pas dan kan er opnieuw een **draagvlakmeting** uitgevoerd kan worden.

### Peildatum

Zodra er voldoende **draagvlak** is, stelt de gemeente in overleg met Bo-Ex de **peildatum** vast. Vanaf deze datum treedt het **Sociaal Projectplan** in werking en indien sprake is van (al dan niet tijdelijke) noodzakelijke verhuizingen, kunnen de huurders vanaf deze datum gebruik maken van een **urgentie** en aanspraak maken op een **verhuiskostenvergoeding**. De **peildatum** ligt vaak één tot anderhalf jaar vóór de start van de sloop of renovatie (dit om de huurders voldoende tijd te geven om te verhuizen).

### Samenvatting fase 4

Aan het einde van de besluitvormingsfase is het volgende bereikt:

1. De **bewonerscommissie** heeft een **gekwalificeerd advies** uitgebracht over het voorstel.
2. Bo-Ex heeft het advies van de **bewonerscommissie** overgenomen of zij heeft schriftelijk gemotiveerd waarom zij het advies niet of niet volledig overneemt.
3. Er is een **Voorlopig Besluit** genomen door Bo-Ex.
4. Het voorstel is aan de bewoners voorgelegd, inclusief **Sociaal Projectplan** en beschrijving van de gevolgen zoals de huurprijs na de ingreep.
5. Er zijn **maatwerkafspraken** gemaakt met de bewoners en deze zijn schriftelijk vastgelegd.
6. Hierdoor is per woning duidelijk wat de ingreep voor een ieder betekent.
7. Het **draagvlak** voor de plannen is gemeten onder de huurders met een vast huurcontract.
8. De bewoners zijn schriftelijk geïnformeerd over de uitkomst van de draagvlakmeting.
9. De **peildatum** is vastgesteld en het **Sociaal Projectplan** is in werking getreden.

#### Partijen waarmee je te maken hebt of kunt hebben tijdens de besluitvormingsfase:

- Bo-Ex, technisch projectleider (vastgoed) en sociaal projectleider (sociaal beheer)
- Stedenbouwkundige
- Architect
- Externe partij voor de draagvlakmeting
- Notaris
- Gemeente

### Aandachtspunten voor de bewonerscommissie tijdens de besluitvormingsfase:

- De termijn van zes weken voor het gekwalificeerde advies is een harde termijn. Wanneer niet binnen zes weken schriftelijk advies wordt uitgebracht door de bewonerscommissie, mag Bo-Ex er vanuit gaan dat de bewonerscommissie geen bezwaar heeft tegen het voorstel. Als dreigt dat de termijn van zes weken overschreden wordt, treedt dan tijdig in overleg met Bo-Ex.
- Ook de termijn van twee weken waarbinnen Bo-Ex moet motiveren waarom zij (een deel van) het advies niet overneemt, is een harde termijn. Heeft Bo-Ex dit niet binnen deze termijn gedaan, dan dient zij het advies van de bewonerscommissie over te nemen. Op haar beurt kan Bo-Ex ook tijdig in contact treden met de bewonerscommissie wanneer overschrijding van de termijn dreigt.
- Maak duidelijke afspraken met Bo-Ex of werkzaamheden in bewoonde of onbewoonde staat kunnen plaatsvinden.
- Let er op dat de maatwerkafspraken met de individuele bewoners gemaakt en vastgelegd worden voordat de draagvlakmeting wordt uitgevoerd. Alleen dan weet iedereen wat de voorgestelde ingreep voor zijn/haar persoonlijke situatie betekent.
- Aan de bewoners moet het belang worden uitgelegd van het uitbrengen van een stem bij de draagvlakmeting. Niet stemmen of blanco stemmen tellen als nee-stemmen.
- Huurders die voor de peildatum verhuizen kunnen geen aanspraak maken op de regelingen uit het Sociaal Projectplan, tenzij er met Bo-Ex overeengekomen is om al in een eerder stadium bijvoorbeeld (een deel van) de verhuiskostenvergoeding uit te betalen.
- Bewaak dat er na het behalen van het draagvlak geen wijzigingen meer worden doorgevoerd in het plan.

## 2.5 Fase 5: de ontwerpfase

Nu het definitieve besluit genomen is, worden een architect en aannemer geselecteerd en wordt het plan (gedetailleerd) uitgewerkt tot **Definitief Ontwerp**. Dit gebeurt steeds in overleg met de **bewonerscommissie**.

Wanneer er sprake is van noodzakelijke (al dan niet tijdelijke) verhuizing, kunnen mensen nu met hulp van een **urgentie** verhuizen. Dit betekent dat er woningen vrij komen. Om de leefbaarheid in de buurt te waarborgen, wordt het tijdelijk **beheerplan** (fase 3) in werking gesteld. Bo-Ex werkt hierbij samen met andere partijen zoals gemeente en politie.

### Samenvatting fase 5

Aan het einde van de ontwerpfase is het volgende bereikt:

1. Er zijn een architect en aannemer geselecteerd
2. Het plan is uitgewerkt tot Definitief Ontwerp
3. De eerste mensen verhuizen.
4. Het tijdelijk beheerplan is in werking getreden.

#### Partijen waarmee je te maken hebt of kunt hebben tijdens de ontwerpfase:

- Bo-Ex, technisch projectleider (vastgoed) en sociaal projectleider (sociaal beheer)
- Stedenbouwkundige
- Architect
- Aannemer
- Gemeente
- Politie
- Beheerders

#### Aandachtspunten voor de bewonerscommissie tijdens de Ontwerpfase:

- Waak er voor dat bij de selectie van architect en aannemer niet alleen gelet wordt op prijs en kwaliteit, maar ook op huurdersgerichtheid, communicatie en procesbegeleiding.
- Maak goede afspraken tot welk moment woningen tijdelijk verhuurd worden en welke maatregelen Bo-Ex treft bij woningen die niet meer tijdelijk verhuurd worden.

## 2.6 Fase 6: de realisatiefase

De realisatiefase start met het inrichten van een **model- of proefwoning**. Door de werkzaamheden en verbeteringen in een **proefwoning** uit te voeren, krijgen de bewoners inzicht in de praktische effecten van de ingreep.

Een ander doel van het inrichten van een **proefwoning** is dat hierdoor mogelijke knel- en verbeterpunten in kaart gebracht kunnen worden die zich tijdens en na de realisatie voor kunnen doen.

De **proefwoning** wordt na oplevering vaak gebruikt als **modelwoning** waar de bewoners kunnen komen kijken hoe de woning er uit ziet als de werkzaamheden zijn uitgevoerd.

Het is erg belangrijk dat er tijdens de realisatiefase een **bewonersbegeleider** is die aanspreekpunt is voor de bewoners en die zij goed kunnen bereiken.

**Tip: Probeer met Bo-Ex af te spreken dat de bewonersbegeleiding door een externe partij wordt uitgevoerd die jullie gezamenlijk uitkiezen. Het voordeel hiervan is dat een externe partij neutraal en onafhankelijk is. Dit geeft bewoners vertrouwen. Daarnaast is het voor een externe partij vaak eenvoudiger om zaken die mogelijk niet goed gaan bij Bo-Ex bespreekbaar te maken dan wanneer de bewonersbegeleiding door een medewerker van Bo-Ex of de aannemer wordt uitgevoerd.**

Tijdens de uitvoering vindt er **monitoring** en (tussentijdse) evaluatie plaats en waar nodig wordt er bijgestuurd. Stel bij Bo-Ex voor om gezamenlijk te bepalen welke externe partij deze **monitoring** en evaluatie uitvoert, op welke punten er gemonitord en geëvalueerd wordt en in welke vorm dit gebeurt. De uitkomsten van de **monitoring** en evaluaties worden met de bewoners gedeeld.

### Samenvatting fase 6

Aan het einde van de realisatiefase is het volgende bereikt:

1. Er is een model- of proefwoning ingericht.
2. Waar nodig zijn knel- en verbeterpunten aangepakt.
3. De bewoners konden terecht bij een onafhankelijke bewonersbegeleider.
4. De ingreep is uitgevoerd.
5. Er is tijdens de uitvoering gemonitord en er heeft een (tussentijdse) evaluatie plaatsgevonden. Waar nodig zijn zaken aangepast.
6. De uitkomsten van de monitoring en evaluaties zijn met de bewoners gedeeld.

#### **Partijen waarmee je te maken hebt of kunt hebben tijdens de realisatiefase:**

- Bo-Ex, technisch projectleider (vastgoed) en sociaal projectleider (sociaal beheer)
- Aannemer
- Onderaannemers
- Bewonersbegeleider
- Externe partij voor monitoring en evaluatie

#### **Aandachtspunten voor de bewonerscommissie tijdens de realisatiefase:**

- Spreek met Bo-Ex af dat zij goed toezicht houdt op de uitvoering.
- Trek (tijdig) aan de bel als je ziet dat het mis dreigt te gaan.
- Vaak wordt de bewonersbegeleiding tijdens de uitvoering aan de aannemer uitbesteed. De zakelijke belangen van de aannemer kunnen botsen met de bewonersbelangen. Spreek met Bo-Ex af dat de bewonersbegeleiding door een onafhankelijke partij wordt uitgevoerd.
- Vraag Bo-Ex om zichtbaar aanwezig te zijn op de bouwplaats.
- Huurders hebben een relatie (contract) met Bo-Ex en niet met de uitvoerder. Sta er daarom op dat afspraken tussen Bo-Ex en de huurders worden gemaakt en tussen Bo-Ex en de aannemer.

## 2.7 Fase 7: de beheerfase

Nu de uitvoeringsfase ten einde is, worden de woningen opgeleverd. Oude bewoners keren terug en indien er meer woningen worden opgeleverd dan er bewoners terugkeren, wordt de verhuur van de overige woningen aan nieuwe bewoners gestart.

Vaak is het voor bewoners even wennen in de nieuwe/vernieuwde woning en soms hebben ze enige hulp nodig. Het is belangrijk om met Bo-Ex goede afspraken te maken over de nazorg die geleverd wordt.

### Partijen waarmee je te maken hebt of kunt hebben tijdens de beheerfase:

- Bo-Ex, technisch projectleider (vastgoed) en sociaal projectleider (sociaal beheer)
- Aannemer

### Aandachtspunten voor de bewonerscommissie tijdens de beheerfase:

- Bo-Ex is opdrachtgever voor de ingreep. Dit betekent ook dat de oplevering van de woningen dient plaats te vinden tussen de aannemer en Bo-Ex. De huurder kan hier bij aanwezig zijn, maar de huurder kan er niet verantwoordelijk voor zijn dat tijdens het oplevermoment alles naar voren komt dat eventueel niet af of beschadigd is of niet aan de eisen voldoet.
- Maak met Bo-Ex afspraken over hoe de oplevering gaat en informeer de huurders daarover.
- Streef ernaar dat Bo-Ex met de aannemer afsprekt dat tijdens de oplevering zelf afspraken worden gemaakt tussen de aannemer en de huurder over het oplossen van de opleverpunten en dat de opleverpunten bij voorkeur binnen één week na oplevering zijn opgelost.

### 3. Tot slot

Met dit handboek hebben wij getracht om voor bewonerscommissies inzichtelijk te maken wat zij per fase kunnen verwachten als zij te maken krijgen met renovatie of sloop met vervangende nieuwbouw. Wij hebben het proces hiervoor in zeven fases opgedeeld en van elk van deze fases is benoemd wat er in die fase bereikt moet worden, met wie de bewonerscommissie in elke fase te maken kunnen krijgen en de aandachtspunten waar zij op moeten letten. Wij hopen de bewonerscommissie die voor deze moeilijke taak staan hiermee handvatten te hebben gegeven, waarmee zij beter geïnformeerd het proces in kunnen gaan.



## Bijlage 1: Schematische weergave fasering herstructureringsprojecten

Fase	Activiteiten	Doel	Documenten
1	<b>Initiatiefase:</b> Opstellen startdocument door Bo-Ex; Starten van het bewonersoverleg; Opstellen projectovereenkomst	Helderheid over de uitgangspunten en randvoorwaarden; Bewonersoverleg is georganiseerd; Vastleggen van de spelregels voor de samenwerking.	Startdocument; Projectovereenkomst.
2	<b>Onderzoeks- en oriëntatiefase:</b> Bouwtechnisch onderzoek; Verhuurbaarheidsonderzoek; Woonwensenonderzoek; Gezamenlijke interpretatie van de uitkomsten van deze onderzoeken en gezamenlijk trekken van conclusies; Delen van deze conclusies met de bewoners; Opstellen financiële uitgangspunten; Globale schets mogelijke ontwikkelingsvarianten en/of scenario's.	Inzicht in de bouwtechnische staat van het complex; Inzicht in de verhuurbaarheid van de huidige woningen; Inzicht in de beoordeling van bewoners van verschillende aspecten van hun woning en woonomgeving en de wensen en ideeën t.a.v. de toekomst van het complex; Input voor verdere planontwikkeling; Informeren bewoners.	Onderzoeksrapporten; Document met uitgangspunten; Planschetsen.
3	<b>Ontwikkelingsfase:</b> Uitwerken ontwikkelingsvarianten en deze voorzien van een financiële calculatie; Eerste meningspeiling; Gezamenlijke interpretatie uitkomsten meningspeiling; Verdere uitwerking van een variant; Opstellen Voorlopig Ontwerp (VO); Keuze renovatie bewoonde staat/onbewoonde staat of sloop/nieuwbouw; Opstellen Sociaal Projectplan incl. herhuisvestingsplan en tijdelijk beheerplan.	Betrekken bewoners bij planontwikkeling; Duidelijkheid welke variant verder wordt uitgewerkt tot VO; Duidelijkheid keuze renovatie bewoonde staat/onbewoonde staat of sloop/nieuwbouw; Vastleggen rechten en plichten van de huurders van dit complex in het Sociaal Projectplan;	Globaal uitgewerkt plan met varianten; Programma van Eisen; Voorlopig Ontwerp; Sociaal Projectplan.
4	<b>Besluitvormingsfase:</b> Definitief Voorlopig Ontwerp wordt voorgelegd aan de BC ter (gekwalificeerd) advies; Voorlopig besluit door Bo-Ex; Plan wordt voorgelegd aan de bewoners; Maatwerkafspraken op individueel niveau; Draagvlakmeting (70% bij renovatie en 60% bij sloop); Definitief besluit; Informeren van bewoners; Vaststellen peildatum.	Bo-Ex ontvangt gekwalificeerd advies van BC; Informeren van de bewoners over het plan waar hun mening over gevraagd zal worden; Ieder huishouden weet wat de ingreep voor hen betekent d.m.v. maatwerkafspraken; Duidelijkheid of er voldoende draagvlak onder de bewoners is voor het plan; Bewoners worden geïnformeerd over uitkomst draagvlakmeting; Definitief besluit of het plan doorgang kan vinden; Het Sociaal Projectplan treedt in werking.	Definitief Voorlopig Ontwerp; Voorlopig Besluit; Individuele Maatwerkafspraken; Definitief Besluit; Berichtgeving of de voorgenomen ingreep doorgang kan vinden;
5	<b>Ontwerpfase:</b> Keuze architect; Het plan wordt uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp.	Gedetailleerde uitwerking van het plan.	Definitief Ontwerp.
6	<b>Realisatiefase:</b> Inrichten model/proefwoning; Aanstellen bewonersbegeleider; Monitoring en (tussentijdse) evaluatie van de uitvoering.	Bewoners inzicht geven in praktische effecten van de voorgenomen ingrepen; Vast aanspreekpunt voor de bewoners; In kaart brengen van mogelijke knel- en verbeterpunten tijdens/na afloop van de realisatie.	
7	<b>Beheerfase:</b> Uitvoering is gereed; Woningen worden opgeleverd; Bewoners keren terug, Eventueel extra woningen worden verhuurd; Organiseren van "nazorg" momenten.	De ingreep is afgerond en alle woningen worden weer bewoond; Mensen worden op weg geholpen met eventuele installaties en mogelijke opleverproblemen worden verholpen.	Opleverrapport per woning.

# Het Utrechtse Participatie Model

STUW-corporaties  
Huurderskoepels STUW-corporaties  
Gemeente Utrecht

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pag.</b>
<b>Pré-ambule</b>	2
<b>Deel 1 Afspraken in het Publieke Domein</b>	
Hoofdstuk 1 Participatie afspraken	4
Hoofdstuk 2 ASP	
I Status van het ASP	4
II Herhuisvesting	4
III Beheer voorafgaand aan en tijdens de uitvoering van maatregelen	5
IV Financiële regelingen	5
V Geschillenregeling	6
Ondertekening	6
<b>Deel 2 Afspraken in het Private Domein</b>	
Hoofdstuk 1 Participatie afspraken	7
Hoofdstuk 2 ASP	
I Status van het ASP	9
II Herhuisvesting	12
III Beheer voorafgaand aan en tijdens de uitvoering van maatregelen	14
IV Financiële regelingen	15
V Dienstverlening aan bewoners	18
VI Geschillenregeling	19
Ondertekening	19
Bijlage 1 Zelf aangebrachte voorzieningen	20

## Pré-ambule

Voorliggend stuk over Het Utrechtse Participatie Model is een tweeluik. In het eerste deel ‘Afspraken in het Publieke Domein’ zijn de afspraken opgenomen waarbij de gemeente eerst verantwoordelijke partij is. In het tweede deel ‘Afspraken in het Private Domein’ zijn de afspraken opgenomen die gelden tussen huurder en verhuurder.

Beide domeinen zijn op hun beurt weer onderverdeeld in twee hoofdstukken. Hoofdstuk 1 gaat daarbij over Participatie. Dit hoofdstuk bevat de afspraken die gemaakt zijn over de participatie van bewoners in het traject om te komen tot een besluit van renovatie of sloop. Hoofdstuk 2 gaat over het Algemeen Sociaal Plan (ASP). Dit hoofdstuk geeft inzicht in de rechten en plichten van de verschillende partijen nadat het besluit tot renovatie of sloop is gevallen. Voorliggend stuk vormt daarmee in feite een dubbel tweeluik.

Tot en met 31 december 2015 golden in Utrecht de ‘Utrechtse samenwerkingsafspraken gemeente en woningcorporaties 2011-2015’, met als titel “Bouwen aan de Stad”. Met het vervallen van de afspraken in Bouwen aan de Stad, zijn er in feite geen formele afspraken meer over de participatie van bewoners bij projecten. Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente zijn van mening dat er wel behoefte is aan een set afspraken die als kader gelden voor de participatie van bewoners in het traject om te komen tot een besluit van renovatie of sloop. Daarom is de praktijk van “Bouwen aan de Stad” doorgezet. Zowel in het publieke domein als in het private domein zijn in Hoofdstuk 1 de afspraken over participatie opgenomen die bewezen hebben goed te werken.

Hoofdstuk 2 in beide domeinen gaat over het Algemeen Sociaal plan (ASP). Het ASP geeft inzicht in de rechten en plichten van de verschillende partijen nadat het besluit tot renovatie of sloop is gevallen. Dit zijn voornamelijk afspraken tussen huurder en verhuurder. Uitzondering hierop vormen de afspraken over de herhuisvesting. Afspraken hierover behoren in de huisvestingsverordening en in het Lokaal woonbeleid van de gemeente te zijn opgenomen; het publieke domein. De gemeente is daarbij de eerst verantwoordelijke. Daarom ook bij de afspraken in het publieke domein een Hoofdstuk 2 dat zich richt op de afspraken die betrekking hebben op het ASP.

Het ASP bestaat vooral uit afspraken tussen huurder en verhuurder. Vandaar dat de meeste afspraken van het ASP terug te vinden zijn in Hoofdstuk 2 van het private domein. Het ASP bestaat uit een pakket aan voorzieningen voor de huurder. Het ASP biedt huurders de mogelijkheid om schades en ongemakken die zich voordoen te verlichten. Het is van toepassing op alle sloop- en nieuwbouwprojecten en renovatieprojecten van woningcorporaties in de stad Utrecht. Het ASP heeft daarmee het karakter van een kaderreglement. Voor elk specifiek project zijn project specifieke uitwerkingen van dit ASP nodig. Dit gebeurt in het Sociaal Projectplan.

Iedere huurder die te maken krijgt met een ingrijpende aanpak van zijn woning, inclusief sloop, wordt via het Sociaal Projectplan vooraf geïnformeerd over zijn rechten en plichten. Wanneer een huurder het eens is met deze rechten en plichten en instemt met het gepresenteerde Sociaal Projectplan ondertekent de huurder het plan. Het Sociaal Projectplan moet daarom gezien worden als een contract met de verhuurder. Ondertekening is dan ook niet vrijblijvend. Dit laat onverlet dat iedere huurder het recht heeft om het vooraf gepresenteerde Sociaal Projectplan niet te tekenen. Voor de huurders die het Sociaal Projectplan niet ondertekenen staat de weg naar de rechter dan nog open. Het ASP bevat daarom ook een klachten en bezwaarregeling.

Het Utrechtse Participatiemodel zoals nu voorligt, geeft de kaders weer. Dit laat onverlet dat er op meerdere terreinen al bevoegdheden van huurders zijn geregeld die – indien ze meer rechten bieden –

onverkort gehandhaafd blijven. Dit geldt zowel voor de rechten van de bewonerscommissies als voor de rechten van individuen. Positief afwijken van de afspraken uit het voorliggende Utrechtse Participatie Model is natuurlijk mogelijk.

De ondertekenaars van dit Utrechtse Participatie model verklaren, dat de twee delen die gezamenlijk het Utrechtse Participatie Model uitmaken, door hen gehanteerd worden, ieder vanuit zijn eigen rol. De gemeente is eerst verantwoordelijk voor de huisvestingsregels en de Utrechtse Participatie Standaard. Corporaties en Huurders onderhouden gezamenlijk de Participatie Afspraken en het Algemeen Sociaal Plan.

Het Utrechts Participatie Model vormt hiermee het fundament onder elk plan en de totstandkoming daarvan.

De afspraken uit het Utrechtse Participatie Model zijn geldig met ingang van de vaststellingsdatum tot vier jaar daarna. Een jaar voor het aflopen van deze termijn worden de afspraken geëvalueerd, eventueel geactualiseerd en opnieuw vastgesteld. De afspraken uit het Utrechtse Participatie Model kunnen in overleg met de betrokken partijen tussentijds worden aangepast.

## Deel 1 Afspraken in het Publieke Domein

### Hoofdstuk 1 Participatie afspraken

De gemeente wil bewoners, ondernemers, organisaties en professionals zo veel mogelijk en zo vroeg mogelijk bij plannen en projecten van de gemeente betrekken. Hiervoor heeft de gemeenteraad de Utrechtse Participatiestandaard vastgesteld.

1. De gemeente Utrecht verklaart de Utrechtse Participatie Standaard te zullen toepassen.

### Hoofdstuk 2 ASP

#### I Status van het ASP

##### 1 Partijen

- 1.1 Het ASP is een overeenkomst op het niveau van de stad Utrecht aangegaan door de STUW-corporaties en de Huurderskoepels van de STUW-corporaties;
- 1.2 Voor de afspraken zoals vastgelegd in onderhavig Deel 1 'Afspraken in het Publieke Domein' is de gemeente Utrecht eerst verantwoordelijke en mede ondertekenaar.

##### 2. Peildatum

- 2.1 De gemeente stelt de peildatum voor urgenties vast zodra er voldoende draagvlak onder de bewoners is en de corporatie het met de huurders overeengekomen Sociaal Projectplan heeft vastgesteld. Bij sloop- nieuwbouwprojecten geldt bovendien dat gemeente en corporatie het eens zijn over de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Het uiterste moment voor dit besluit is het collegebesluit over het Stedenbouwkundig Programma van Eisen of de bouwveloppe.

##### 3. Partijen bij het gebruik van het ASP per project

- 3.1 In het overleg over de uitwerking van het ASP kan per project, afhankelijk van de aard van de aanpak, ook de gemeente gesprekspartner zijn.

## II Herhuisvesting

De regeling voor herhuisvesting is erop gericht huurders die vanwege sloop of ingrijpende renovatie hun woning moeten verlaten, in één keer te verhuizen naar een passende en gewenste woning. De huurders kunnen daarbij gebruik maken van een stadsurgentie of een regio-urgentie. Het is voor huurders ook mogelijk om terug te keren naar het nieuwbouw of gerenoveerde complex, met de zogenaamde terugkeervoorrang. Afspraken rondom herhuisvesting behoren in de huisvestingsverordening te zijn vastgelegd. De gemeente is eerst verantwoordelijk voor de huisvestingsregels.

### Regio-urgentie

Huurders die willen verhuizen naar een regiogemeente gebruiken de regio-urgentie. Hiervoor gelden de bepalingen uit de regionale huisvestingsverordening: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen/woning-zoeken/>. Deze bepalingen gaan uit van een zoekprofiel waarbij de woning vergelijkbaar is met de huidige woonruimte die gesloopt of ingrijpend verbeterd moet worden (artikel 2.5.3. lid 4 uit de regionale huisvestingsverordening).

In de bepalingen staat ook aangegeven welke voorwaarden er gelden voor wat betreft inkomen en huurprijs van de woning waar de huurder op basis van een regio-urgentie naar toe wil verhuizen (artikel 2.2.3 uit de regionale huisvestingsverordening).

### Stadsurgentie

Huurders die binnen de gemeente Utrecht willen verhuizen, gebruiken de stadsurgentie. Hiervoor gelden de bepalingen uit het Lokaal woonbeleid gemeente Utrecht behorende bij de regionale huisvestingsverordening: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen/woning-zoeken/>. Wooncarrière is hierbij - binnen de grenzen van het vastgestelde zoekprofiel - mogelijk. Ook bij de terugkeervoorrang is wooncarrière binnen de gestelde grenzen mogelijk.

Voor huurders die willen verhuizen op basis van de stadsurgentie zijn de bepalingen uit de regionale verordening die gelden voor wat betreft inkomen en huurprijs van de woning waar de huurder naar toe wil verhuizen, eveneens van toepassing (artikel 2.2.3 uit de regionale huisvestingsverordening).

### Verhuizen zonder urgentie

Huurders van te slopen of ingrijpend te renoveren woningen wordt de mogelijkheid geboden met 100% woonduur te verhuizen voordat de urgenties worden verleend. Hiervoor gelden de bepalingen uit het Lokaal woonbeleid gemeente Utrecht behorende bij de regionale huisvestingsverordening. De regeling verhuizen zonder urgentie geldt alleen in de gemeente Utrecht.

Huurders van te renoveren woningen die hiervan gebruik maken geven aan hun huurcontract te willen ontbinden en niet terug te willen keren naar de gerenoveerde woning. De woningen die op deze manier vrijkomen kunnen door de corporatie tijdelijk worden verhuurd.

### Jaarlijkse aanpassingen bepalingen Lokaal woonbeleid gemeente Utrecht

De regionale huisvestingsverordening en daarmee ook de bepalingen uit het Lokaal woonbeleid gemeente Utrecht, kunnen jaarlijks worden aangepast. Tegelijkertijd met de verspreiding van de jaarlijkse indexering van de vergoedingen uit Deel 2 'Afspraken in het Private Domein, paragraaf IV artikel 1.6, levert de gemeente de eventuele wijzigingen in de regionale huisvestingsverordening en het Lokaal woonbeleid gemeente Utrecht, aan.

Desondanks is het zeer raadzaam om voor elk op te stellen Sociaal Projectplan op dat moment te kijken naar de dan geldende afspraken in de regionale huisvestingsverordening en het Lokaal woonbeleid van de gemeente Utrecht.

### **III. Beheer voorafgaand aan en tijdens de uitvoering van maatregelen**

Bij het beheer van de woningen en de woonomgeving is het uitgangspunt de kwaliteit zo goed mogelijk te borgen. Dit betekent dat gevaarlijke situaties vermeden worden en dat extra aandacht is voor het voorkomen van gebreken.

#### **1 Onderhoud en beheer woonomgeving**

1.1 De gemeente zal zich inspannen om de buurt netjes te houden.

### **IV. Financiële regelingen**

1.1 De tegemoetkoming die aan de huurder wordt uitgekeerd kan door gemeente niet gebruikt worden om achterstallige betalingen mee te verrekenen;

1.2 de tegemoetkoming die aan de huurder wordt uitgekeerd is niet van invloed op bijdragen of kwijtscheldingregelingen aan de huurder in verband met een laag inkomen. Wat betreft de bestaande schulden kan de financiële tegemoetkoming niet zonder toestemming van de huurder verrekend worden. Uiteraard blijft de schuldenaar verantwoordelijk voor zijn schulden en zal de schuldeiser zware druk uitoefenen om tot betaling over te gaan.

### **V. Klachtenregeling en bezwaarregeling**

1. Op klachten die voortkomen uit de gemaakte afspraken in Deel 1 van het Utrechtse Participatie model zijnde ‘Afspraken in het Publieke Domein’, is de gemeentelijke klachtenregeling van toepassing;
2. op bezwaren die voortkomen uit de gemaakte afspraken in Deel 1 van het Utrechtse Participatie model zijnde ‘Afspraken in het Publieke Domein’, is de gemeentelijke bezwarenregeling van toepassing;
3. uitgeprocedeerde klachten en bezwaren kunnen leiden tot een aanpassing van Hoofdstuk 1 Participatie Afspraken en Hoofdstuk 2 ASP van Deel 1 van het Utrechtse Participatie model.

Ondergetekenden verklaren voorgaande afspraken in het Publieke Domein van het Utrechtse Participatiemodel te zijn overeengekomen, Utrecht .. - ..- 2017:

**Namens de gemeente Utrecht:**

**Namens de Utrechtse Huurderskoepels:**

HNM:                      Huurdersraad Portaal regio Utrecht:    STOK:    BoKS:

Huurdersvereniging Weidelanden:

**Namens de Utrechtse woningcorporaties:**

Mitros:                      Portaal:    Bo-ex:    SSH:    GroenWest:

## Deel 2 Afspraken in het Private Domein

### Hoofdstuk 1 Participatie afspraken

De afweging of een bestaand woningbouwcomplex gerenoveerd wordt of dat overgegaan wordt tot een sloopbesluit is een traject waarbij verhuurder en betrokken huurders partij zijn. In onderstaande wordt uitgegaan van participatie via een bewonerscommissie. Dit neemt echter niet weg dat partijen, indien gewenst, ook andere vormen van participatie (bijvoorbeeld een Klankbordgroep), kunnen inzetten. Voor het traject waarbij tot een renovatiebesluit dan wel sloopbesluit wordt gekomen gelden de volgende afspraken:

- 1.1 De Utrechtse corporaties verklaren de Utrechtse Participatie Standaard op hun projecten te zullen toepassen.
- 2.1 Woningcorporatie en bewonerscommissie stellen samen een begindocument op. Hierin worden het vertrekpunt en de randvoorwaarden voor het project vastgelegd;
- 2.2 de positie van de bewonerscommissie ten opzichte van de overige huurders dient vastgesteld te worden en kan in de loop van het proces wijzigen.
3. Het niveau van participatie van de bewonerscommissie kan verschillen, in een oplopende vorm van mandaat van de achterban. Een bewonerscommissie is niet altijd constant in het niveau van participatie. Vaak is sprake van groei in niveau, maar het omgekeerde (afhaken) kan ook voorkomen. Het is vooral van belang, voor woningcorporatie en bewonerscommissie, oog te hebben voor de mate waarin de individuele huurder vertegenwoordigd wordt.
4. Bewonerscommissies hebben een belangrijke rol als het gaat om het mede vormgeven van het proces van participatie en de communicatie met de huurders. Een bewonerscommissie weet vaak goed op welke manier bewoners het best benaderd kunnen worden. Ook heeft zij inzicht in de verschillende groepen huurders (bijvoorbeeld ouderen, jongeren of andere groepen die in de communicatie speciale aandacht verdienen).
5. Huurders en andere belanghebbenden worden zoveel mogelijk individueel en rechtstreeks benaderd. Woningcorporatie en bewonerscommissie maken hier afspraken over. De ervaring leert, dat met een bewonerscommissie een goed voorstel kan worden geformuleerd, maar dat ook goede bewonerscommissies niet iedereen kunnen bereiken. Daarvoor wordt specifieke actie aanbevolen, bij voorkeur door een onafhankelijke partij, bijvoorbeeld in de periode direct voorafgaand aan de draagvlakmeting.
6. Bewonerscommissies kunnen voor de onafhankelijke ondersteuning die zij nodig hebben in het proces van (her)ontwikkeling van hun complex en voor de communicatie met hun achterban, een financieel beroep doen op de woningcorporatie. Bewonerscommissies zijn vrij in het zoeken van ondersteuning, mits de deskundigheid kan worden aangetoond.
7. Bij de start van een project worden nieuwe (en vaak aspirant) leden van de bewonerscommissie door de woningcorporatie geïnformeerd over de afspraken die in voorliggend deel 1 en in deel 2 van het Utrechtse Participatie Model zijn vastgelegd.



8. In projecten wordt door de woningcorporatie in het algemeen de volgende fasering aangehouden:

1. Initiatief	Opstellen begindocument. Eventueel oprichten bewonerscommissie.
2. Oriëntatie	Onderzoek doen. Bijvoorbeeld technisch onderzoek en eventueel bewonersonderzoek. Kan worden afgesloten met een Programma van Eisen.
3. Planvorming	Opstellen van het plan en eerste doorrekeningen. Inclusief opstellen Sociaal Projectplan en huurgevolgen. Afsluiten met draagvlakmeting.
4. Uitwerking plan	Herhuisvesting (indien nodig) en bestekfase; aanbesteding.
5. Realisatie fase	Uitvoering van het plan.
6. Beheer	Oude bewoners keren terug. Eventueel verhuur aan nieuwe bewoners.

Overwogen kan worden elke fase met een besluit af te ronden, waar in principe corporatie en huurders niet meer op terugkomen.

9. Wanneer de renovatiewerkzaamheden of sloop tien of meer woningen betreft die een bouwkundige eenheid vormen, dan wordt als sluitstuk van de participatie een draagvlakmeting gehouden onder de rechtmatige huurders; tijdelijke huurders zijn uitgesloten van de draagvlakmeting. Bij de draagvlakmeting wordt gevraagd of men op de hoogte is van de plannen die de corporatie heeft en of men het er mee eens of oneens is. Onder de gepresenteerde plannen hoort in ieder geval een uitgewerkt Sociaal Projectplan. Bewonerscommissie en corporatie bepalen in onderling overleg wie de draagvlakmeting uitvoert en hoe dit wordt gedaan.

Hierbij gelden de volgende besluitvormingsregels:

- Renovatie: een renovatiebesluit wordt geacht draagvlak te hebben, indien tenminste 70% van de huurders met een regulier contract (voor onbepaalde tijd) instemt met het besluit. Het gaat hierbij om alle huurders en niet om 70% van de respondenten. De wet stelt dan dat het besluit “wordt vermoed redelijk te zijn”. Niet-stemmers tellen als nee.
- Gemengde werkzaamheden op woningniveau: bij gemengde werkzaamheden is voor de renovatiewerkzaamheden die noodzakelijk zijn volgens de verhuurder draagvlak nodig. De voorgestelde renovatiewerkzaamheden worden geacht draagvlak te hebben, indien tenminste 70% van de huurders met een regulier contract (voor onbepaalde tijd) instemt met deze renovatiewerkzaamheden. Het gaat hierbij om alle huurders en niet om 70% van de respondenten. De wet stelt dan dat het voorstel “wordt vermoed redelijk te zijn”. Niet-stemmers tellen als nee.
- Sloop-/nieuwbouw: een sloopbesluit wordt geacht draagvlak te hebben, wanneer tenminste 60% van de huurders met een regulier contract instemt met het besluit. (Dit sluit aan bij de in Utrecht gegroeide praktijk.) Het gaat hierbij om 60% van de respondenten. Niet-stemmers, onvolledige stemmers en blanco stemmers tellen niet mee.
- Aan bewoners kan de mogelijkheid geboden worden op basis van woonduur met volledige dan geldende tegemoetkoming in de verhuiskosten te vertrekken, nog vóór de draagvlakmeting is gehouden. In dat geval wordt de woning aansluitend tijdelijk verhuurd en tellen de vertrekkende bewoners mee als ‘ja-stem’ in de meting. Hiervoor is instemming van de bewonerscommissie vereist.



## Hoofdstuk 2 ASP

### I Status van het ASP

#### 1 Partijen

1.1 Het ASP is een overeenkomst op het niveau van de stad Utrecht.

1.2 De partijen die deze overeenkomst zijn aangegaan zijn:

- \* de Utrechtse woningcorporaties Mitros, Portaal, Bo-ex, SSH en GroenWest;
- \* de Huurderskoepels HNM, Huurdersraad Portaal regio Utrecht, STOK, BoKS en Huurdersvereniging Weidelanden.

#### 2. Definities

In dit ASP wordt verstaan onder:

**Zelfstandige woning:** woonruimte met een eigen toegang die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

**Onzelfstandige woonruimte:** woonruimte die door een huishouden kan worden bewoond waarbij één of meerdere wezenlijke voorzieningen met één of meerdere huishoudens gedeeld worden;

**Huishouden:** een alleenstaande, of twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren;

**Huurcontract:** overeenkomst aangaande woonruimte die voor onbepaalde tijd is afgesloten tussen huurder en verhuurder en die betrekking heeft op een zelfstandige of onzelfstandige woonruimte;

**Tijdelijk huurcontract:** overeenkomst aangaande woonruimte die voor bepaalde tijd is afgesloten tussen huurder en verhuurder en die betrekking heeft op een zelfstandige of onzelfstandige woonruimte;

**Bewonerscommissie:** bewoners die namens een omschreven aantal huurwoningen de huurders vertegenwoordigen. Het kan gaan om één of meerdere complexen van woningen;

**Peildatum:** de datum waarop het Sociaal Projectplan voor een project in werking treedt;

**Sloop:** het slopen of zodanig verbouwen van het gehuurde dat dit niet mogelijk is met voortzetting van de huurovereenkomst, als bedoeld in artikel 7:274 lid 3 sub a BW;

**Renovatie:** het verbeteren van het gehuurde als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW met toename van het woongenot, als gevolg van gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging, met voortzetting van de huurovereenkomst;

**Groot onderhoud:** het uitvoeren van dringende onderhouds- of vervangingswerkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW op complexniveau;

**Sociaal Projectplan:** het op basis van het ASP specifiek gemaakte projectplan voor een specifiek complex of groep van complexen. Het is het schriftelijke voorstel dat de verhuurder, die over wil gaan tot renovatie of sloop, doet aan de huurder. In het Sociaal Projectplan wordt inhoudelijk niet ten nadele van de huurder van het ASP afgeweken, maar zal worden vastgelegd:

- De geografische omvang van het projectgebied, waarmee de woningen worden vastgesteld waarvan de huurders aanspraak kunnen maken op de rechten die het ASP schept;
- De peildatum vanaf welk moment deze rechten door de specifieke huurders kunnen worden uitgeoefend;
- Projectspecifieke maatregelen, waaronder de voor dat project geldende vergoedingsregelingen;

**Gemengde werkzaamheden op woningniveau:** een project dat meerdere werkzaamheden in een woning bevat die deels uit renovatie en deels uit (groot) onderhoud bestaan. Verhuurder zal bij gemengde werkzaamheden op woningniveau, de werkzaamheden in het Sociaal Projectplan en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie (renovatie/(groot)onderhoud) uitsplitsen;

**Bouwenveloppe:** een bouwenveloppe is een gemeentelijk document waarin de belangrijkste randvoorwaarden staan opgenomen met betrekking tot het programma en de bebouwing binnen de ruimtelijk opgave. Het is vergelijkbaar met een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) maar is vanwege de minder omvangrijke opgave beperkter in omvang.

### 3. Reikwijdte

- 3.1 Het ASP is van toepassing op sloop- en nieuwbouwprojecten, renovatieprojecten en bij gemengde werkzaamheden op woningniveau van woningcorporaties in de stad Utrecht;
- 3.2 het ASP is niet van toepassing op (groot) onderhoudsprojecten die ook een beperkte verbetering/renovatie kennen die logischerwijs samenhangt met het (groot) onderhoud (bijvoorbeeld vervangen kozijnen waarbij ook dubbelglas wordt geplaatst);
- 3.3 het ASP heeft betrekking op het niveau van één of meerdere bij elkaar liggende complexen van woningen. Dit betekent een bij elkaar horend aantal sociale huurwoningen die een bepaalde aanpak krijgt;
- 3.4 de huisvestingsverordening is van toepassing. De peildatum is tevens bepalend voor de versie van de huisvestingsverordening die van toepassing is op het Sociaal Projectplan;
- 3.5 het ASP is van toepassing op zelfstandige en onzelfstandige woonruimten. Voor de hoogte van de financiële tegemoetkomingen aan huurders wordt wel onderscheid gemaakt;
- 3.6 in het geval van illegale onderhuur zal de formele huurder niet in aanmerking komen voor de rechten voortkomend uit dit ASP en het Sociaal Projectplan;
- 3.7 geschillen die voortkomen uit dit ASP kunnen worden voorgelegd aan de fungerende Klachtencommissie van de betreffende verhuurder;
- 3.8 dit ASP treedt in werking nadat partijen overeenstemming hebben bereikt over de inhoud ervan.

### 4. Gebruik van het ASP per project

- 4.1 Het ASP zal in ieder project dat uitgevoerd wordt gehanteerd worden door betrokken partijen als kaderreglement. Het ASP geldt als het minimum aan afspraken met inachtneming van de bepalingen in artikel 4.2;
- 4.2 per project kunnen aanvullende afspraken gemaakt worden indien de betrokken partijen het hierover eens zijn geworden. Afwijkingen in het Sociaal Projectplan kunnen uitsluitend worden overeen gekomen indien het ASP leidt tot aantoonbare projectgebonden knelpunten.

## **5. Peildatum**

- 5.1 De gemeente stelt de peildatum voor urgenties vast zodra er voldoende draagvlak onder de bewoners is en de corporatie het met de huurders overeengekomen Sociaal Projectplan heeft vastgesteld. Bij sloop- nieuwbouwprojecten geldt bovendien dat gemeente en corporatie het eens zijn over de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Het uiterste moment voor dit besluit is het collegebesluit over het Stedenbouwkundig Programma van Eisen of de bouwenvolpe.

## **6. Partijen bij het gebruik van het ASP per project**

- 6.1 Op iedere huurder in het project met een huurcontract voor onbepaalde tijd en die in de gehuurde woning zijn hoofdverblijf houdt is het ASP van toepassing;
- 6.2 iedere huurder ontvangt een exemplaar van de uitwerking van dit ASP in het projectspecifieke Sociaal Projectplan;
- 6.3 in het overleg over de uitwerking van het ASP zijn per project de volgende gesprekspartners betrokken:
- \* de bewoners(commissie) van het betreffende complex;
  - \* de woningcorporatie;
- en afhankelijk van de aard van de aanpak, ook:
- \* de gemeente.

## **II Herhuisvesting**

Aanvullend aan de afspraken over de Herhuisvesting zoals beschreven in Deel 1 ‘Afspraken in het Publieke Domein’ en verder opgenomen in de ‘Huisvestingsverordening Regio Utrecht, gemeente Utrecht en het Gemeentelijk woonbeleid ter uitvoering van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht, gemeente Utrecht artikel 2.5.1 onderdeel D, volkshuisvestelijke indicatie’, spreken corporaties en huurderskoepels samen het volgende af:

Indien sprake is van:

1. sloopwoning: het huurcontract wordt door de woningcorporatie opgezegd;
2. te renoveren woning uitgevoerd in onbewoonde staat: de renovatie is dan zodanig ingrijpend dat uitplaatsing voor meerdere maanden nodig is, hetgeen door de woningcorporatie beoordeeld wordt. Onderscheiden wordt bovendien:
  - 2a. ontbinding van het huurcontract op verzoek van de huurder: de huurder heeft dan dezelfde rechten als bij de sloop van de woning;
  - 2b. ontbinding van het huurcontract door de corporatie. Hiervan is alleen sprake wanneer de woning door de renovatie dermate wijzigt, dat de oorspronkelijke woning niet meer bestaat. Dit komt bijvoorbeeld voor bij samenvoegen van woningen. De huurder heeft dezelfde rechten als bij sloop van de woning;
  - 2c. het huurcontract blijft gehandhaafd: de huurder heeft dan recht op een wisselwoning;
3. te renoveren woning in bewoonde staat.

Spreken corporaties en huurderskoepels het volgende af:

Ad 1, 2a en 2b

1. Als een huurder na zes maanden nog geen andere woonruimte gevonden heeft zal de verhuurder een adviesgesprek (laten) voeren;
2. als een huurder voor de ontruimingsfase nog geen woning gevonden heeft, doet de verhuurder eenmalig een aanbod voor een passende woning in Utrecht;
3. de huurprijs van de te slopen woning wordt vanaf de peildatum bevroren;

4. de huurder van een te slopen of te renoveren woning zoekt zelf andere woonruimte via het aanbodsysteem;
5. de huurder die in het kader van de sloop moet verhuizen, krijgt een maand lang de beschikking over de te verlaten én de te betrekken woning. De huurder betaalt deze maand slechts de huurprijs voor de woning waar hij naartoe verhuist.

#### Ad 2c

1. De corporatie bepaalt na overleg met de bewonerscommissie of renovatie in onbewoonde staat uitgevoerd wordt;
2. door het aanbieden van stadsurgentie is het voor renovatiekandidaten niet meer nodig om in een wisselwoning te verblijven. Als men dit toch wenst, dan moet de corporatie een gestoffeerde wisselwoning in de buurt ter beschikking stellen. Het huurcontract blijft in stand en de huurder maakt geen gebruik van urgenties;
3. het tijdelijk betrekken van een wisselwoning wordt via een apart huurcontract voor de wisselwoning geregeld;
4. de huurder die tijdelijk zijn woning moet verlaten, krijgt van de verhuurder de beschikking over een wisselwoning;
5. deze wisselwoning is wat ruimte betreft (aantal kamers) passend voor het betreffende huishouden;
6. tijdens het verblijf in de wisselwoning wordt de huurder maximaal de huurprijs berekend van de oude huurwoning;
7. de verhuurder zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd, gesausd of behangen beschikbaar komt. De wisselwoning is aangesloten op minimaal de nutsvoorzieningen of een gelijkwaardige vervanging die ook de oorspronkelijke woning bevatte. Huurder zal voor het gebruik van de wisselwoning zelf geen verwarmingstoestel en/of warmwatertoestel hoeven aan te schaffen;
8. er wordt gestreefd naar een wisselwoning in de eigen buurt. Hierbij wordt rekening gehouden met persoonlijke omstandigheden zoals schoolgaande kinderen of een zorgtaak voor anderen;
9. huurders die ouder zijn dan 70 jaar hebben altijd recht op een traploze (in pandig) wisselwoning die bovendien traploos te bereiken is;
10. huurders waarvoor in de huidige woning voorzieningen zijn aangebracht op grond van de WMO krijgen een wisselwoning aangeboden met een vergelijkbaar voorzieningenniveau;
11. de huurder heeft minimaal twee weken de gelegenheid om van de eigen woning naar de wisselwoning te verhuizen. Deze termijn geldt andersom ook: bij de verhuizing terug naar de eigen woning. Gedurende deze verhuisperiodes betaalt de huurder slechts voor één woning huur, namelijk de huur die hoort bij de woning waar hij naar toe verhuist;
12. de huurder hoort minimaal een maand tevoren op welke datum de verhuizing kan beginnen.

#### Ad 3.

1. Door persoonlijke omstandigheden kan het noodzakelijk blijken om op sociale of medische gronden tijdelijk de woning te verlaten. Voor dit laatste kan een aanvraag ingediend worden bij de corporatie. Beoordeling van de situatie gebeurt naar redelijkheid en billijkheid.

### **III. Beheer voorafgaand aan en tijdens de uitvoering van maatregelen**

Bij het beheer van de woningen en de woonomgeving is het uitgangspunt de kwaliteit zo goed mogelijk te borgen. Dit betekent dat gevaarlijke situaties vermeden worden en dat extra aandacht is voor het voorkomen van gebreken.

#### **1 Onderhoud van woningen**

- 1.1 De verhuurder verplicht zich om tot het moment van renovatie of sloop zorg te dragen voor goed bewoonbare woningen en een uitstraling van het complex die geen verloedering in de hand werkt;
- 1.2 de verhuurder zal in de aanloop tot de aanpak geregeld overleg voeren met de bewonerscommissie

over te nemen maatregelen om de leefbaarheid van de woningen en het complex te garanderen.

## **2 Onderhoud en beheer woonomgeving**

- 2.1 De verhuurder maakt afspraken met de gemeente over het ophalen en de afvoer van (grof)vuil. De verhuurder neemt initiatief voor het overleg over deze afspraken;
- 2.2 indien nodig plaatst de verhuurder containers voor de afvoer van grof vuil;
- 2.3 de verhuurder onderhoudt contact met de politie over de inzet van extra personeel om de veiligheid in de buurt te garanderen en vervuiling tegen te gaan;
- 2.4 de verhuurder besteedt in de periode voorafgaand aan de aanpak zo nodig extra aandacht aan het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimtes behorend bij de woningen. Over de noodzaak hiertoe overlegt de verhuurder met de bewonerscommissie;
- 2.5 de verhuurder treedt in overleg met de bewonerscommissie over de noodzaak tot extra toezicht in de buurt gedurende de periode van gedeeltelijke leegstand.

## **3 Tijdelijke verhuur en het in bruikleen geven van woonruimte**

- 3.1 De mogelijkheid tot het tijdelijke verhuren van woonruimte vindt plaats met ingang van de vaststelling van het begindocument;
- 3.2 aan de bewoners kan de mogelijkheid geboden worden op basis van 100% woonduur met volledige verhuiskostenvergoeding te vertrekken vóór de peildatum. Wanneer hier gebruik van wordt gemaakt wordt de woning aansluitend tijdelijk verhuurd;
- 3.3 woningen die leeg komen voordat de sloop start, zullen zo lang mogelijk tijdelijk verhuurd worden. Nadat de te slopen woningen niet meer tijdelijk verhuurd kunnen worden, zullen ze tot aan het moment van aanpak, of anders zo lang mogelijk, in bruikleen worden gegeven;
- 3.4 de huurprijs van een tijdelijk te verhuren woning, bedraagt niet meer dan de huurprijs die de laatste reguliere huurder betaald heeft;
- 3.5 verhuurder vraagt bij tijdelijke verhuur van de woningen geen borg;
- 3.6 de woningen die gerenoveerd worden en waarbij een huurcontract in stand blijft, worden niet tijdelijk verhuurd of in bruikleen gegeven.

## **4 Maatregelen bij beëindigen van bewoning**

- 4.1 Wanneer het in bruikleen geven van woningen niet meer mogelijk is zullen de woningen worden dichtgezet;
- 4.2 de verhuurder zal desgewenst en in overleg met de bewonerscommissie kiezen voor een zo veilig mogelijke manier van dichtzetten.

## **5 Staat van de woning bij vertrek huurder**

- 5.1 Als de woning na verhuizing nog tijdelijk verhuurd wordt kan de oorspronkelijke huurder de zelf aangebrachte voorzieningen, mits deze voorzieningen veilig zijn, in de woning achterlaten;
- 5.2 als de woning na verhuizing niet meer bewoond gaat worden, laat de huurder de woning leeg achter en mag eventuele zelf aangebrachte voorzieningen in de woning achterlaten. Als de verhuurder een financiële bijdrage aan de huurder verstrekt voor de zelf aangebrachte voorziening, moet deze voorziening in de woning achtergelaten worden.

# **IV. Financiële regelingen**

## **1. Algemeen**

- 1.1 Voor een vergoeding komen alleen huurders in aanmerking met een huurcontract voor onbepaalde tijd dat is afgesloten met de betrokken verhuurder;
- 1.2 de uitbetaling vindt plaats aan de feitelijke hoofdhuurder;
- 1.3 geen rechten op vergoeding hebben: inwonende kinderen, huurders met een tijdelijk huurcontract,

- bruikleners, onderhuurders, krakers en huurders die in de gehuurde woning geen hoofdverblijf houden;
- 1.4 als de woning verhuurd wordt als onzelfstandige woonruimte zal ieder van de huurders, zoals omschreven in de definitielijst (zie I artikel 2), in aanmerking komen voor één vierde van de bedragen zoals die gelden voor de zelfstandig bewoonde woningen;
  - 1.5 voor iedere woning zal slechts éénmaal het recht op de tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten gelden;
  - 1.6 de hoogte van de tegemoetkomingen wordt (jaarlijks) voor 1 maart aangepast overeenkomstig de wettelijke ministeriële aanpassing;
  - 1.7 de tegemoetkoming die aan de huurder wordt uitgekeerd kan door de corporatie niet gebruikt worden om achterstallige betalingen mee te verrekenen;
  - 1.8 de tegemoetkoming die aan de huurder wordt uitgekeerd is niet van invloed op bijdragen of kwijtscheldingregelingen aan de huurder in verband met een laag inkomen. Wat betreft de bestaande schulden kan de financiële tegemoetkoming niet zonder toestemming van de huurder verrekend worden. Uiteraard blijft de schuldenaar verantwoordelijk voor zijn schulden en zal de schuldeiser zware druk uitoefenen om tot betaling over te gaan.

## **2. Vergoeding in geval van werkzaamheden in bewoonde staat**

- 2.1 In dit artikel gaat het om eigendommen van de huurder die al dan niet nagelvast zijn en die als gevolg van de renovatiewerkzaamheden, naar alle redelijkheid, voorzienbare schade ondervinden. Het kan bijvoorbeeld gaan om vloerbedekking, gordijnen, jaloezieën, behang en/of binnenschilderwerk. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal per project in het Sociaal Projectplan bepaald worden welke voorzieningen in de woning als gevolg van de renovatiewerkzaamheden zullen beschadigen en daarom vernieuwd worden. De voorziene schade wordt gewaardeerd op de helft van de nieuwwaarde of vervangingskosten, er van uitgaande dat de gemiddelde ouderdom van de voorzieningen ongeveer gelijk zal zijn aan de helft van de afschrijfduur;
- 2.2 de in artikel 2.1 aangegeven vergoedingen gelden niet standaard bij schade ontstaan als gevolg van groot onderhoudswerkzaamheden. Of sprake is van een eventuele vergoeding voor schade ontstaan als gevolg van groot onderhoudswerkzaamheden wordt per project bepaald en in het Sociaal Projectplan aangegeven.

### **Methode en prijzen voor standaard vergoeding per project**

Bij schade geldt de dagwaarde als basis voor een vergoeding. Deze dagwaarde wordt bepaald door de vervangingswaarde en de afschrijving. Voor het bepalen van een standaard vergoeding per project wordt de volgende methode gebruikt:

- bepaal per project de voorzienbare schade aan elementen als vloerbedekking, gordijnen, jaloezieën, behang en/of binnenschilderwerk: hoeveel m<sup>2</sup> hiervan loopt gemiddeld schade op als gevolg van de renovatie?;
- bepaal de gemiddelde vervangingswaarde door de uitkomsten te vermenigvuldigen met de vastgestelde m<sup>2</sup>-prijs (zie hieronder);
- bepaal de tegemoetkoming op 50% van de vervangingswaarde. De afschrijvingstermijn van deze elementen is circa 10 jaar. Bij 50% wordt dus uitgegaan van een gemiddelde ouderdom van 5 jaar voor de te vervangen elementen. Aangezien ingrijpende renovaties meestal meerdere jaren van tevoren bekend zijn en bewoners doorgaans met vervanging wachten tot na de renovatie, valt deze aanname eerder in het voordeel van de huurder dan van de verhuurder uit.

Op grond van prijzen (per 1-1-2017) en standaarden die door verzekeringsexperts gehanteerd worden, zijn de volgende standaard-m<sup>2</sup>-prijzen vastgesteld. De jaarlijkse indexering voor het ASP, zie artikel 1.6 uit deze paragraaf, geldt ook voor het projectspecifieke Sociaal Projectplan.



Element	m2-prijs 1-1-2017
herinrichting tuin	€ 17,80
sauswerk wand en plafond	€ 14,84
pleisterwerk wand en plafond	€ 29,67
Binnenschilderwerk	€ 41,52
Behang	€ 17,80
Gordijnen, vitrage, jaloezieën	€ 29,67
Vloerbedekking, laminaat	€ 41,52

- 2.3 schades veroorzaakt door de aannemer en niet voorzien in de voorbereiding van het project, meldt de huurder aan de verhuurder;
- 2.4 de verhuurder regelt de schadeclaim met de aannemer en draagt zorg voor de uitbetaling aan de huurder;
- 2.5 in ieder project wordt door gerichte voorlichting aan de huurder over de te nemen voorzorgsmaatregelen, voorkomen dat er onvoorzienbare schade voor de huurder kan ontstaan;
- 2.6 de verhuurder maakt afspraken met de aannemer om schadebeperkende maatregelen te treffen;
- 2.7 indien de huurder een deel van de woning moet ontruimen, draagt de verhuurder zorg voor voldoende opslagruimte voor de inboedel.

### **3. Financiële tegemoetkoming verhuizen en herinrichting**

- 3.1 Als de huurder in verband met de renovatiewerkzaamheden de woning langer dan één maand moet verlaten is er sprake van een financiële tegemoetkoming in de kosten;
- 3.2 de huurder ontvangt voor het verhuizen en voor het opnieuw inrichten van een woning een bedrag van € 5.931 (prijsspeil 01-01-2017);
- 3.3 de huurder die terugkeert naar een nieuwbouwwoning in het complex of in de per project omschreven nieuwbouw in de buurt, ontvangt daarnaast nog een bedrag voor de tweede verhuizing. Deze bijdrage bedraagt € 2.157 (prijsspeil 01-01-2017);
- 3.4 als de renovatie zodanig ingrijpend is dat uitplaatsing voor meerdere maanden nodig is, de woning leeg achtergelaten moet worden en na renovatie grotendeels heringericht moet worden, dan ontvangt de huurder een totaalbedrag van € 6.704 (prijsspeil 01-01-2017);
- 3.5 de in artikel 3.3 en 3.4 genoemde bedragen worden jaarlijks overeenkomstig artikel 1.6 uit deze paragraaf, geïndexeerd.

### **4. Vergoeding zelf aangebrachte voorzieningen**

- 4.1 Zelf aangebrachte voorzieningen die met goedkeuring van de corporatie zijn aangebracht en die gewaardeerd kunnen worden volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) zullen door de corporatie bij sloop of renovatiewerkzaamheden vergoed worden. Hierbij geldt dezelfde afschrijvingstermijn als die de corporatie hanteert;
- 4.2 zelf aangebrachte voorzieningen die zonder goedkeuring van de corporatie zijn aangebracht maar die - indien dat wel aangevraagd zou zijn - ook verstrekt zou worden door de corporatie, kunnen in aanmerking komen voor een vergoeding. Ook hierbij geldt de aanvullende voorwaarde dat de voorziening gewaardeerd kan worden volgens het WWS. In deze situaties geldt een afschrijvingstermijn van maximaal tien jaar (per jaar één tiende deel van de totale afschrijving);
- 4.3 voor zelf aangebrachte voorzieningen met een behoorlijke investering die leiden tot een kwaliteitsverhoging, maar die geen punten opleveren in het WWS, kan toch een vergoeding verstrekt worden. Hierbij gelden twee voorwaarden: de kwaliteitsverhogende voorziening moet op

de bijbehorende lijst vermeld staan (zie bijlage 1) en de corporatie heeft geen melding gemaakt van het voornemen om het complex binnen vijf jaar grondig aan te pakken.

## 5. **Inschrijfgeld registratie als woningzoekende**

Huurders die als gevolg van de sloop of renovatiewerkzaamheden naar een andere woonruimte moeten verhuizen, worden gratis als woningzoekende geregistreerd.

## 6. **Uitbetaling tegemoetkoming**

6.1 De afkoopbedragen worden aan huurder uitbetaald op het moment van het inleveren van de sleutel van de oude woning, dan wel bij de oplevering van de werkzaamheden door de aannemer;

6.2 de tegemoetkoming voor de verhuis- en herinrichtingskosten van de woonruimte wordt in meerdere delen uitbetaald:

\* In geval van sloop wordt 75% van de tegemoetkoming een maand voorafgaand aan de geplande verhuizing naar een definitieve andere woonruimte uitbetaald. De resterende 25% van de tegemoetkoming wordt uitgekeerd op het moment dat de sleutel van de oude huurwoning wordt ingeleverd;

\* bij eventuele terugkeer in de nieuwbouw gelden voor het bedrag ten behoeve van de tweede verhuizing dezelfde percentages en termijnen;

\* bij vertrek naar een wisselwoning wordt 35% uitgekeerd op het moment van het betrekken van de wisselwoning. Nog eens 40% wordt uitgekeerd een maand voorafgaand aan het betrekken van de nieuwbouwwoning. De laatste 25% wordt uitgekeerd op het moment dat de sleutel van de wisselwoning wordt ingeleverd.

# V. **Dienstverlening aan bewoners**

## 1. **Nadere afspraken uitvoering werkzaamheden**

1.1 Verhuurder en bewonerscommissie maken afspraken over de soort informatie die de huurders ontvangen over de voortgang en de uitvoering van het project. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld een (wekelijks) spreekuur, een vaste contactpersoon of de schriftelijke informatie die beschikbaar komt. Hiertoe behoort in ieder geval de informatie over de inhoud van het Sociaal Projectplan, een overzicht van de werkzaamheden aan de woning en de mogelijke indelingswijziging van de woning;

1.2 in geval van renovatie in bewoonde staat zullen de bewonerscommissie en de verhuurder afspraken maken over zaken als de werktijden (in de woning) en de beschikbaarheid van (vervangende) voorzieningen zoals keuken, badruimte en toilet. De verhuurder en de bewonerscommissie maken afspraken over de ondersteuning die de verhuurder biedt aan de huurder. Te denken valt aan zaken als de voorlichting over en de aanvraag van individuele huurtoeslag, de aanpassingen aan de woning in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en de extra hulp die ouderen en gehandicapten nodig kunnen hebben in de loop van het traject.

## 2. **Inventarisatie individuele knelpunten en daarop afgestemd aanbod voor begeleiding in geval van sloop of renovatie**

2.1. In de fase tussen het definitieve besluit voor de aanpak en de uitvoering zal met iedere huurder die dat wil een individueel gesprek gevoerd worden;

2.2. in die gesprekken wordt in ieder geval ingegaan op de volgende onderwerpen: de locatie van de wisselwoning, noodzakelijk extra hulp of begeleiding, extra voorzieningen en eventuele maatregelen om overlast en schades te voorkomen.



## VI. Geschillenregeling

1. Geschillen die voortkomen uit de gemaakte afspraken in Deel 2 van het Utrechtse Participatie model zijnde ‘Afspraken in het Private Domein’, kunnen aan de fungerende Klachtencommissie van de betreffende verhuurder worden voorgelegd;
2. bewonerscommissies die vinden dat hun project ten onrechte niet onder de werking van de afspraken in het Private Domein van het Utrechtse Participatiemodel vallen, kunnen dit voorleggen aan de fungerende Klachtencommissie van de betreffende verhuurder;
3. uitgeprocedeerde geschillen kunnen leiden tot een aanpassing van Hoofdstuk 1 Participatie Afspraken en Hoofdstuk 2 ASP van Deel 2 van het Utrechtse Participatie model.

Ondergetekenden verklaren voorgaande afspraken in het Private Domein van het Utrechtse Participatiemodel te zijn overeengekomen, Utrecht .. - ..- 2017:

### Namens de Utrechtse woningcorporaties:

Mitros:                      Portaal:                      Bo-ex:                      SSH:                      GroenWest:

### Namens de Utrechtse Huurderskoepels:

HNM:                      Huurdersraad Portaal regio Utrecht:                      STOK:                      BoKS:

Huurdersvereniging Weidelanden:

## Bijlage 1. Zelf aangebrachte voorzieningen

De onderstaande zelf aangebrachte voorzieningen die eigendom zijn van de huurder, komen in aanmerking voor een vergoeding door de verhuurder:

- 1 Dakkapel
- 2 Veluxraam
- 3 Extra hang- en sluitwerk (PKVW)
- 4 Vloerverwarming
- 5 Luxe bad
- 6 Luxe keuken
- 7 Extra vertrekken
- 8 Extra berging (bijvoorbeeld in de tuin)
- 9 Voorzieningen voor gehandicapten die in aanmerking komen voor subsidie Wmo, maar die niet door de Wmo verstrekt zijn
- 10 Vastliggend parket

## Bijlage 3: Regeling ondersteuningsgelden voor huurderorganisaties die te maken hebben (of krijgen) met herstructurering in hun complex.



### Regeling Ondersteuningsgelden 2009

Ondersteuningsgelden voor huurderorganisaties die te maken hebben (of krijgen) met herstructurering in hun complex.

#### 1. Waarom ondersteuningsgelden

Herstructurering is een ingewikkeld proces dat diep ingrijpt in de persoonlijke leefwereld van de huurders. Het is daarom voor de huurders, en ook voor de corporaties, van belang dat huurders zich goed organiseren en voor hun belangen opkomen. Huurders hebben daarbij recht op ondersteuning van deskundigen die direct in hun opdracht werken. Met deze ondersteuningsregeling kunnen huurderorganisaties zelf bepalen aan welke vorm van aanvullende ondersteuning zij behoefte hebben en bij wie ze dat inkopen.

#### 2. Voor wie en waarvoor is het ondersteuningsgeld bedoeld

- 2.1 Het ondersteuningsgeld is alleen voor huurders in woningcomplexen van Utrechtse corporaties waar een herstructurering (sloop, hoogniveau-renovatie of een andere grote ingreep) op stapel staat of al bezig is.
  - 2.2 Het ondersteuningsgeld is bedoeld voor georganiseerde huurders in een complex (of een paar complexen vlak bij elkaar). Van de huurderorganisatie wordt verwacht dat zij contact hebben met hun achterban.
  - 2.2 **Als er geen huurderorganisatie in het complex is, kunnen ook anderen ondersteuning aanvragen. De aanvraag kan bijvoorbeeld gedaan worden door een groep betrokken wijkbewoners, een welzijnsorganisatie, een extern bureau of door een stedelijke huurderkoepel. De ondersteuning is in dat geval alleen bedoeld om te stimuleren dat er een huurderorganisatie ontstaat.**
  - 2.3 Het ondersteuningsgeld is bedoeld voor het inschakelen van deskundigen die helpen bij:
    - het opbouwen en in stand houden van de huurderorganisatie;
    - het contact houden met de eigen achterban;
    - het uitleggen wat de plannen van de corporaties betekenen en hoe dat de belangen van de huurders raakt;
    - het voorbereiden en voeren van het overleg met de woningcorporatie;
    - het beantwoorden van specialistische vragen, inclusief juridische vraagstukken.
  - 2.4 Indien Utrechtse Huurderskoepels extra inspanningen willen verrichten ter ondersteuning van bewonerscommissies in herstructureringsgebieden, dan kunnen zij geen beroep op deze ondersteuningsgelden doen. Zij kunnen dan wel een aanvraag voor deze werkzaamheden bij hun corporatie indienen.
- #### 3. Spelregels
- 3.1 Het ondersteuningsgeld mag niet gebruikt worden voor:
    - iets anders dan hierboven staat;
    - uitgaven waarvoor andere ondersteuningsgelden verkrijgbaar zijn;
    - het reguliere opbouwwerk;
    - rechtsbijstand;

- gerechtelijke procedures.

3.2 De huurderorganisatie is zelf opdrachtgever van de door haar ingeschakelde ondersteuner. De ondersteuner zal alleen namens de huurderorganisatie en niet namens zichzelf optreden.

3.3 De corporatie zal zich niet bemoeien met de manier waarop de huurderorganisatie de ondersteuner aanstuurt of opdrachten geeft.

3.4 De corporatie stelt als ondersteuningsgeldgever vooraf eisen aan de kwaliteit en de prijs van de ondersteuner:

- de ondersteuner dient ervaring te hebben met huurderorganisaties of deskundigheid voor specialistische vragen;
- de offertes moet voldoen aan de minimale eisen die daaraan gesteld mogen worden;
- het aantal uren en prijs is marktconform;
- de huurderorganisatie vraagt aan meerdere bureaus een offerte;

Als er een goede reden is om af te wijken van een van deze criteria, dan is dat bespreekbaar. Organisaties die in Utrecht actief zijn op dit gebied zijn bijvoorbeeld Cumulus, Portes, Stade, Doenja en de Woonbond. Dat wil niet zeggen dat uit deze organisaties gekozen moet worden.

3.5 Binnen twee maanden na het aflopen van de ondersteuningstermijn, geeft de ontvanger kort en schriftelijk aan wat er met het geld is gebeurd (facturen s.v.p. bijsluiten), of de doelen zijn bereikt en of ze tevreden was met het ondersteuningsgeld. Als een huurderorganisatie een vervolgaanvraag indient, dan gaat die vergezeld van de hier genoemde verantwoording.

#### **4. Aanvragen en beoordelen van ondersteuningsgelden**

4.1 Huurderorganisaties vragen ondersteuningsgelden schriftelijk aan bij hun eigen verhuurder via bijgevoegd formulier. De offerte van de beoogde ondersteuner zit daarbij.

4.2 Ondersteuningsgelden voor een bepaald jaar wordt vóór 1 december van het jaar daarvoor aangevraagd. Dat geeft de corporatie de mogelijkheid alle ondersteuningsgelden op een rij te zetten t.b.v. het totaaloverzicht. De corporatie laat voor 1 januari weten of ze de aanvraag honoreert. De ondersteuning is voor 1 jaar en het jaar daarna kan een nieuwe aanvraag worden gedaan

4.3 Als er later in het jaar een initiatief ontstaat, dan ook in de loop van het jaar een aanvraag worden gedaan. De ondersteuning wordt dan verleend tot het einde van dat jaar. De verhuurder beslist in principe binnen drie weken. Als dat niet lukt, geeft de verhuurder aan waarom dat niet lukt.

4.4 Huurderorganisaties kunnen als zij dat willen terecht bij de directeur (of een medewerker) van de STUW voor advies bij het aanvragen van ondersteuningsgeld of voor de selectie en beoordeling van een ondersteuner. Uiteindelijk beslist de huurderorganisatie zelf.

4.3 De eigen verhuurder keurt de aanvraag goed òf nodigt de indiener uit voor nader overleg.

4.4 De verhuurder kan een aanvraag afwijzen als hij niet past binnen wat in deze notitie beschreven staat.

4.5 Een huurderorganisatie kan tegen een afwijzing in beroep gaan bij de geschillencommissie van het Stedelijk Protocol. De uitspraak van deze commissie is bindend voor beide partijen.

- 4.6 Uitbetaling van ondersteuningsgelden vindt bij voorkeur plaats op de rekening van de huurderorganisatie in 3 termijnen: de helft bij toekenning van de subsidie, 40% halverwege het jaar en 10% aan het eind van het jaar, wanneer verantwoording is afgelegd over de besteding van het geld. De ondersteuningsgelden kunnen op verzoek van de huurderorganisatie ook rechtstreeks aan de ondersteuner worden overgemaakt. Dit zal de corporaties doen op basis van, door de huurderorganisatie getekende, gespecificeerde facturen van de ondersteuner.

## **5. Tot slot**

- 5.1 De gezamenlijke corporaties reserveren per jaar een totaalbudget van vier ton voor deze ondersteuningsgelden.
- 5.2 Begin 2010 wordt samen met de koepels van huurders geëvalueerd of deze regeling naar tevredenheid werkt.

Dit is een uitgave van Stade Advies  
Postbus 13124  
3507 LC Utrecht

<https://www.stade-advies.nl>  
Maart 2019

