

AMSTERDAMSE KADERAFSPRAKEN BIJ

VERNIEUWING & VERBETERING

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

Huurlersvereniging Amsterdam

Gemeente Amsterdam





AMSTERDAMSE KADERAFSPRAKEN BIJ

VERNIEUWING & VERBETERING

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

Gemeente Amsterdam

Huurdersvereniging Amsterdam



INHOUDSOPGAVE

INLEIDING 4

ALGEMENE BEPALINGEN 6

Op welke projecten zijn de Kaderafspraken van toepassing?	6
Op welke huurders zijn de Kaderafspraken van toepassing?	6
Huurders in een complex met een Vereniging van Eigenaren	8
Geldigheid van de Amsterdamse Kaderafspraken	8
De bewonerscommissie	8
Bewonersondersteuning	9
Mijlpalen in het proces	10
Het delen van informatie	10
Financiële tegemoetkomingen en inkomensgrenzen	10
Huur na renovatie voor inkomens tot de huurtoeslaggrens	10
Geschillen	10
Overleg tussen de verschillende partijen	11
Verhuur, tijdelijke verhuur en gebruiksovereenkomsten	12

DE ORIËNTATIEFASE 13

FASE 1 – Oriëntatiefase	13
Het participatieplan	13
Het haalbaarheidsonderzoek	16

INGREEP TYPE A 13

INGREEP TYPE B 13

INGREEP TYPE C 13

INGREEP TYPE D 13

BIJLAGEN 61

Bijlage 1 Begrippenlijst	62
Bijlage 2 Format participatieplan	67
Bijlage 3 Format voorkeursscenario	68
Bijlage 4 Format sociaal plan	69
Bijlage 5 Reglement geschillencommissie	
Amsterdamse Kaderafspraken 2015-2019	70
Bijlage 6 de Amsterdamse afspraken op een rij	74
Bijlage 7 ondertekening	78

A – RENOVATIE MET BEHOUD VAN HUUROVEREENKOMST 19

Het opdrachtbesluit: het voorleggen van het voorkeursscenario	19
FASE 2 – Ontwikkelingsfase	20
Planvorming	21
Het sociaal plan	21
Planadvies	24
Gekwalificeerd advies op het projectplan	24
FASE 3 – Realisatiefase	26
Het individueel renovatievoorstel	26

B – RENOVATIE ZONDER BEHOUD VAN HUUROVEREENKOMST MET MOGELIJKHEID TOT TERUGKEER 31

Het opdrachtbesluit: het voorleggen van het voorkeursscenario en het vragen van advies	31
FASE 2 – Ontwikkelingsfase	33
Planvorming	34
Het sociaal plan	34
Planadvies	38
Gekwalificeerd advies op het projectplan	39
FASE 3 – Realisatiefase	41
Aanvragen van de peildatum	41
Opzeggen van de huurovereenkomst	42

C – RENOVATIE ZONDER BEHOUD VAN HUUROVEREENKOMST ZONDER TERUGKEERMOGELIJKHEID 45

Het opdrachtbesluit: het voorleggen van het voorkeursscenario en het vragen van advies	45
Het sociaal plan	46
FASE 2 – Ontwikkelingsfase	47
Planadvies	51
Gekwalificeerd advies op het sociaal plan	51
FASE 3 – Realisatiefase	53
Aanvragen van de peildatum	54
Opzeggen van de huurovereenkomst	54

D – COMBINATIE VAN BEHOUD HUUROVEREENKOMST EN ZONDER BEHOUD VAN HUUROVEREENKOMST 57

In de Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering zijn afspraken over renovatieprojecten (zowel renovatie als sloop-nieuwbouw) vastgelegd. In deze afspraken staat de relatie tussen de huurder en de corporatie centraal, met de rechten en plichten die zij hebben. Het uitgangspunt is een gelijke positie van huurders bij renovatieprojecten in heel Amsterdam. Met de Kaderafspraken wordt de positie van huurders tijdens het participatieproces bij vernieuwing en verbetering versterkt.

Het document baseert zich op de wet en bevat een aantal aanvullingen op de wet, om zo beter aan te sluiten op de situatie in Amsterdam. In de tekst wordt zoveel mogelijk verwezen naar de betreffende wetsartikelen om het onderscheid tussen de wet en de Amsterdamse afspraken duidelijk te maken. Waar het geen Amsterdamse afspraken betreft, geldt de wet. Op projectniveau kunnen de corporatie en de bewonerscommissie aanvullende afspraken maken.

De Kaderafspraken zijn opgesteld door de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), de Amsterdamse woningcorporaties, de Huurdersvereniging Amsterdam (HA), het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW) en de gemeente Amsterdam. De afspraken zijn onderdeel van de Samenwerkingsafspraken 2015-2019 tussen de HA, de AFWC en de gemeente Amsterdam.

Dit document is voor iedereen die te maken heeft met renovatieprojecten en wordt gebruikt door projectleiders van de corporaties, de bewonersondersteuners van het Wijksteunpunt Wonen, de ambtenaren Wonen van de gemeente en de bewonerscommissies van de projecten.

De Kaderafspraken gelden met ingang van ondertekening, per 1 oktober 2015 voor alle renovatie- en sloop/nieuwbouwprojecten tot en met 31 december 2019. Als er voor een project al een opdrachtbesluit (fase 1) is genomen voor 1 oktober 2015, dan gelden de vorige Kaderafspraken voor de duur van het project, tenzij de corporatie en de bewonerscommissie afspreken om de nieuwe afspraken te gebruiken. Deze afspraken worden schriftelijk vastgelegd. De Amsterdamse Kaderafspraken worden na 1 juli 2017 geëvalueerd.

Leeswijzer

Het document 'Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering' is ingedeeld naar het type ingreep:

Voor alle vier typen renovatie is de oriëntatiefase gelijk tot aan het bespreken van het voorkeursscenario (het concept opdrachtbesluit).

Bij het bespreken van het voorkeursscenario van de renovatie wordt duidelijk welke van de vier typen ingreep van toepassing wordt:

- A. renovatie met behoud van huurovereenkomst,
- B. renovatie zonder behoud van huurovereenkomst met terugkeermogelijkheden,
- C. renovatie zonder behoud van huurovereenkomst zonder terugkeermogelijkheden,
- D. complexen met zowel renovatie met behoud van huurovereenkomst als renovatie zonder behoud van huurovereenkomst, met of zonder terugkeermogelijkheden.

Op alle vier de typen renovaties zijn zowel de algemene bepalingen als de bijlagen van toepassing.

In de bijlagen staan een begrippenlijst, formats voor het participatieplan, het voorkeursscenario en het sociaal plan, het reglement van de Geschillencommissie en een overzicht van de Amsterdamse afspraken.



De knop rechtsboven op de pagina's brengt u terug bij de inhoudsopgave.

De algemene bepalingen gaan over wanneer en voor wie de Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering van toepassing zijn. Daarnaast wordt ingegaan op algemene bepalingen die gelden voor alle projecten die vallen onder de Kaderafspraken.

Op welke projecten zijn de Kaderafspraken van toepassing?

De Amsterdamse Kaderafspraken zijn er voor projecten waarin sprake is van complexmatige renovatie. Hiervan is sprake bij een vernieuwing die het gevolg is van een verandering of toevoeging aan het gebouw. Ook sloop met vervangende nieuwbouw valt hieronder (wettelijk bepaald). Bij alleen onderhoud is er geen sprake van wijziging, maar van herstellen en voorkomen van gebreken (BW 7:206 of BW 7:220, lid 1). Hierbij zijn de Amsterdamse Kaderafspraken dan ook niet van toepassing. Ook op kleine esthetische veranderingen van bijvoorbeeld de kleur van het buitenschilderwerk van een complex en op incidentele en individuele verbeterverzoeken van de huurder – wat volgens de wet wel vormen van renovatie zijn – zijn de Amsterdamse Kaderafspraken niet van toepassing. In die gevallen is de Overlegwet van toepassing.

De Kaderafspraken zijn verder niet van toepassing als er sprake is van uitsluitend ingrijpende onderhoudswerkzaamheden die niet kunnen worden uitgevoerd in bewoonde staat; zoals (een combinatie van) funderingsherstel, het uitvlakken van vloeren, asbestsanering, het aanbrengen van brandwerende plafonds en het vernieuwen van badkamers. In dat soort gevallen doet de corporatie een voorstel voor een onkostenvergoeding en eventuele wisselwoningen aan de bewonerscommissie. Als er geen bewonerscommissie is, of het aantal huurders zeer klein is, wordt de vergoeding individueel voorgelegd. De hoogte van de vergoeding is afhankelijk van de te maken herstelkosten voor de huurder. Ook licht de corporatie in deze gevallen toe waarom de werkzaamheden niet in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd, hoe

zij één en ander wil uitvoeren (zo veel mogelijk rekening houdend met de huurders) en bespreekt zij dit met de bewonerscommissie.

In alle andere gevallen van complexmatige renovatie zijn de Amsterdamse Kaderafspraken wel van toepassing. De bewonerscommissie en de corporatie kunnen echter bij de start van het project of gedurende het project afspreken dat (een deel van) de Kaderafspraken niet worden gevolgd. Denk daarbij aan complexmatige renovaties in bewoonde staat die weinig of geen overlast veroorzaken voor de huurder, zoals het aanbrengen van dubbel glas en/of het aanleggen van centrale verwarming. Het wel of niet volgen van de Kaderafspraken is in deze gevallen een afspraak tussen de bewonerscommissie en de corporatie.

Op welke huurders zijn de Kaderafspraken van toepassing?

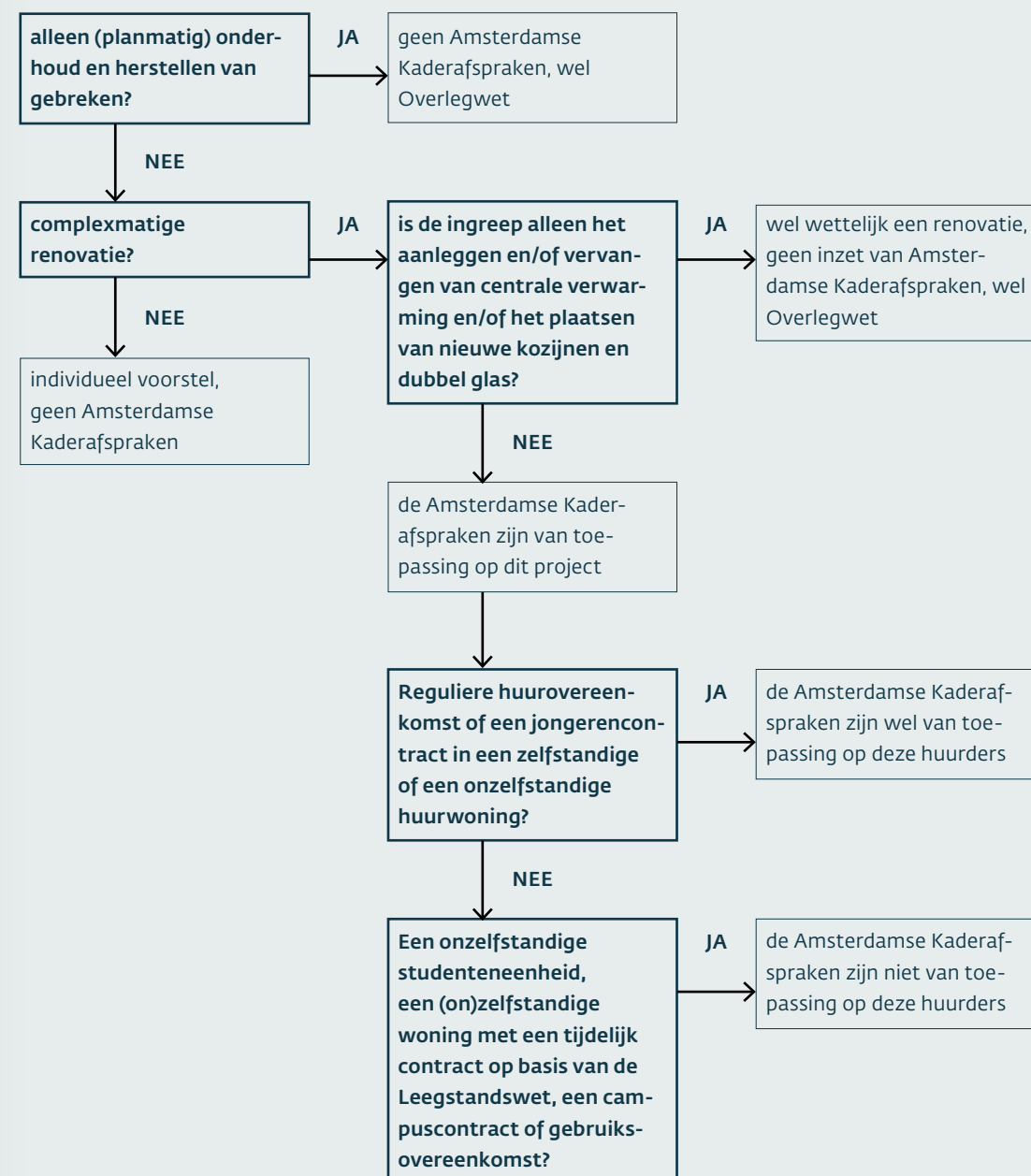
De Amsterdamse Kaderafspraken zijn van toepassing op de volgende huurders, woningen en overeenkomsten:

- o Huurders met een reguliere huurovereenkomst in een zelfstandige woning.
- o Huurders met een reguliere huurovereenkomst in een onzelfstandige woning.
- o Huurders met een jongerencontract in een zelfstandige of een onzelfstandige woning.

De Amsterdamse Kaderafspraken zijn niet van toepassing op huurders van onzelfstandige studenteneenheden of voor zelfstandige woningen die verhuurd worden met een tijdelijke overeenkomst op basis van de Leegstandswet, een campuscontract of een gebruiksovereenkomst. Zie schema op pagina 7.

Voor complexen met minder dan tien woningen wordt een uitzondering gemaakt. In deze complexen worden de huurders bij de start van een project als groep benaderd in een gemeenschappelijke bijeenkomst. Bij akkoord tussen de corporatie en de meerderheid van de huurders kan afgeweken worden van de Kaderafspraken en

OP WELKE HUURDERS EN WELKE PROJECTEN ZIJN DE KADERAFSPRAKEN VAN TOEPASSING?



gekozen worden voor een individuele benadering, waarbij bepaalde onderdelen zoals benoemd in de Kaderafspraken niet van toepassing zijn, bijvoorbeeld het participatieplan en het sociaal plan. Bij geen akkoord tussen de corporatie en de meerderheid van de huurders worden de Kaderafspraken gevolgd.

Huurders in een complex met een Vereniging van Eigenaren

Op huurders met een reguliere huurovereenkomst in een complex waar een Vereniging van Eigenaren (VvE) is (een gemengd complex met zowel sociale huurwoningen als koopwoningen) zijn de Amsterdamse Kaderafspraken ook van toepassing. Er zijn tot 2015 nog geen renovaties uitgevoerd in dit soort complexen. Voor deze complexen geldt de volgende procesafpraak: het is de intentie dat de Amsterdamse Kaderafspraken ook van toepassing zijn als het gaat om een complexmatige renovatie zoals beschreven in de Kaderafspraken.

Bij het eerste renovatieproject in een VvE dat wordt gestart, worden de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de Huurdersvereniging Amsterdam, het stedelijk bureau Wijksteunpunt Wonen en de gemeente betrokken. De partijen doen een pilot bij zowel een renovatie in een complex waar de corporatie meer dan 50 procent van de woningen bezit (een meerderheidsbelang) als een pilot in een complex met een minderheidsbelang.

Geldigheid van de Amsterdamse Kaderafspraken

De Amsterdamse Kaderafspraken zijn een overeenkomst tussen de corporaties de Alliantie, de Key, Eigen Haard, Rochdale, Stadgenoot en Ymere, de gemeente Amsterdam en de Huurdersvereniging Amsterdam. De afspraken zijn ook van toepassing op woningen van DUWO, Habion en Woonzorg. De afspraken gelden niet voor huurders van particuliere verhuurders.

De Amsterdamse Kaderafspraken staan niet op zichzelf, maar hangen samen met andere landelijke, regionale en stedelijke afspraken. Als de landelijke wettelijke regelgeving (zoals de Overlegwet, regels rond renovatie en sloop, woningtoewijzing en vergoedingen) wijzigt, heeft dit gevolgen voor alle lopende projecten.

Als de regels van de regionale woonruimteverdeling wijzigen en dat leidt tot tegenstrijdigheden met de Kaderafspraken dan gaan de regionale regels voor. Als de afspraken in Amsterdam wijzigen, wordt per project door partijen gezamenlijk besloten of de oude afspraak of de nieuwe wordt gevolgd. De betrokken partijen streven ernaar om bij wijzigingen van landelijke, regionale of stedelijke afspraken zo dicht mogelijk bij de intentie van de Amsterdamse Kaderafspraken te blijven.

Als er voor een project al een opdrachtbesluit (fase 1) is genomen voor 1 oktober 2015, dan gelden de vorige kaderafspraken voor de duur van het project, tenzij de corporatie en de bewonerscommissie afspreken om de nieuwe afspraken te gebruiken. Deze afspraak wordt schriftelijk vastgelegd.

De bewonerscommissie

De Overlegwet vormt het wettelijk kader voor de communicatie tussen de corporatie (verhuurder) en de huurders. De Overlegwet verstaat onder een bewonerscommissie een commissie van huurders in een wooncomplex van minimaal 25 woningen. Dit betekent formeel dat de Overlegwet voor bewonerscommissies bij renovatieprojecten met minder dan 25 woningen niet geldt. De Amsterdamse corporaties gaan bij kleinere projecten van 10 tot 25 woningen op dezelfde manier met de huurders en bewonerscommissies om. De Amsterdamse partijen komen daarom overeen dat de informatieplicht en het adviesrecht uit de Overlegwet ook geldt bij kleinere renovatieprojecten (Amsterdamse afspraak). Voor complexen met minder dan tien woningen wordt een

uitzondering gemaakt. In deze complexen worden de huurders bij de start van een project als groep benaderd in een gemeenschappelijke bijeenkomst. Als in deze bijeenkomst wordt besloten om wel de Amsterdamse Kaderafspraken te volgen, dan zijn alle afspraken van toepassing op dit complex.

De Overlegwet kent formele belangenbehartigende plichten en rechten toe aan de bewonerscommissie. In de praktijk stemt de corporatie de beleidsvoornemens meestal af met de bewonerscommissie, waarna de corporatie richting overige betrokken huurders communiceert.

Niet in alle complexen waar de Amsterdamse Kaderafspraken op van toepassing zijn, is bij het starten van het proces een bewonerscommissie aanwezig. Ook bestaan er andere vormen van huurdersparticipatie dan alleen een bewonerscommissie. In de Kaderafspraken zijn drie vormen van huurdersparticipatie mogelijk:

1. Een bewonerscommissie, deze vorm heeft de voorkeur.
2. De Huurderskoepel
3. Een klankbordgroep met tijdelijke bevoegdheden van een bewonerscommissie.

In onderstaande tekst staat wat de taken en verantwoordelijkheden zijn van de verschillende vormen:

Als er een bewonerscommissie in het complex is, liggen de officiële rechten uit de Overlegwet en van de samenwerkingsovereenkomst (tussen de Huurderskoepel en de corporatie) bij de commissie. De bewonerscommissie moet dan ook instemmen met het wel of niet instellen van een klankbordgroep. Daarna houdt de bewonerscommissie de verplichting om de andere huurders in het complex te informeren en het gekwalificeerd advies op te stellen.

In situaties waar geen bewonerscommissie is, hebben de corporatie met de Huurderskoepel en het Wijksteunpunt Wonen een inspannings-

verplichting om een bewonerscommissie op te richten. Pas als dit niet lukt, wordt een klankbordgroep opgericht. De Huurderskoepel besluit dan wat de formele positie wordt van de klankbordgroep (in overleg met de leden van de klankbordgroep). Er wordt besproken of de klankbordgroep óf de Huurderskoepel een gekwalificeerd advies mag geven en op welke manier informatie wordt gegeven aan de leden.

Als tijdens het proces naast de klankbordgroep een bewonerscommissie wordt opgericht, en deze bewonerscommissie met meerderheid van stemmen gekozen is, neemt de bewonerscommissie de taken van de klankbordgroep over. Ze kunnen er ook voor kiezen om de taken samen uit te voeren.

Lukt het niet om een bewonerscommissie of klankbordgroep op te richten, dan neemt de Huurderskoepel de formele rol van bewonerscommissie in een complex gedurende het renovatieproject op zich. In dat geval maken de Huurderskoepel en de corporatie afspraken over de manier waarop de koepel haar vertegenwoordigende rol namens de huurders tijdens het project verzekert. Deze afspraken gaan bijvoorbeeld over de aanwezigheid bij projectvergaderingen en over de communicatie naar huurders (Amsterdamse afspraak).

De bewonerscommissie heeft tijdens het renovatieproces de taak om haar achterban te informeren over het project, een bewonersraadpleging uit te voeren en te adviseren over het opdrachtbesluit, het sociaal plan en het ontwerpplan.

Bewonersondersteuning

De corporatie biedt de bewonerscommissie bij de start van het proces ondersteuning aan, die de corporatie betaalt. De bewonerscommissie kiest in overleg met de corporatie de bewonersondersteuner uit. De Huurderskoepel van de betrokken corporatie geeft de bewonerscommissie informatie en biedt een cursus aan, deze cursus wordt gegeven door een externe partij, zoals het Wijksteunpunt

Wonen of de Woonbond. De cursus wordt gegeven op kosten van de koepel. In de cursus worden de Kaderafspraken uitgelegd en worden de rechten en plichten van de bewonerscommissie in het proces toegelicht (Amsterdamse afspraak).

Mijlpalen in het proces

Er zijn twee mijlpalen in het proces: het afsluiten van de eerste fase (de oriëntatiefase) en het afsluiten van de tweede fase (de ontwikkelingsfase). Aan het eind van deze twee fasen vindt een evaluatiegesprek plaats tussen de corporatie, de bewonerscommissie en de bewonersondersteuner. Het doel van het gesprek is het evalueren van de voorgaande fase, het bespreken van de samenwerking en de inhoud van het proces en de te nemen stappen in de volgende fase. Van het evaluatiegesprek wordt een verslag gemaakt (Amsterdamse afspraak).

Het delen van informatie

Bij de start van een project deelt de corporatie de beschikbare informatie over het complex en de aanpak. Dit is minimaal de informatie uit het startbesluit met de scenario's die de corporatie gaat onderzoeken in het haalbaarheidsonderzoek. Daarnaast informeert de corporatie de bewonerscommissie over het verdere traject en de rol van de verschillende partijen daarin. Na het doen van het haalbaarheidsonderzoek worden de uitkomsten van de technische rapporten besproken met de bewonerscommissie. Bij het concept opdrachtbesluit vertelt de corporatie wat de motivatie is voor het type aanpak (renovatie met behoud van huurovereenkomst of zonder behoud van huurovereenkomst). Dit is het voorkeursscenario van de corporatie. Voor zover bekend worden de financiële consequenties van de renovatie voor huurders op hoofdlijnen besproken, zoals de eventuele huurverhoging na de ingreep.

Financiële tegemoetkomingen en inkomensgrenzen

Jaarlijks past de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties de bedragen van de financiële

tegemoetkomingen aan (de tegemoetkoming bij renovatie met behoud van huurovereenkomst en de huurgewenningsbijdrage) met de Consumenten Prijs Index. De wettelijke verhuiskostenvergoeding wordt jaarlijks per 1 maart vastgesteld door de minister.

De inkomensgrenzen voor het aanvragen van huurgewinning en toewijzing van een sociale huurwoning (51.000 euro, prijspeil 2015) worden ook jaarlijks geïndexeerd met de Consumenten Prijs Index.

Huur na renovatie voor inkomens tot de huurtoeslaggrens

In Amsterdam hebben de corporaties, de gemeente en de Huurdersvereniging in de Amsterdamse Samenwerkingsafspraken opgenomen dat tenminste 75 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt verhuurd met een huurprijs onder de hoogste aftoppingsgrens (618 euro, prijspeil 2015). Stadsvernieuwingsurgente met een inkomen tot de huurtoeslaggrens vallen binnen deze 75 procent (Amsterdamse afspraak). Dit wil zeggen dat bij herhuisvesting de huur voor een huurder met huurtoeslag niet hoger is dan de hoogste aftoppingsgrens.

Geschillen

Als de bewonerscommissie en de corporatie tijdens het overleg over de voorbereiding van een renovatie een geschil hebben over de uitvoering of de interpretatie van de Kaderafspraken, kan dit voorgelegd worden aan de Geschillencommissie Kaderafspraken. Het is een verplichting dat de bewonerscommissie dit voorbereidt in samenwerking met haar achterban.

De geschillencommissie doet, nadat ze het geschil in behandeling heeft genomen, binnen zes weken een bindende uitspraak. Zolang dit geschil in behandeling is bij de geschillencommissie zal geen van de partijen stappen ondernemen die een oplossing van het geschil in de weg staan

(opschortende werking). De bewonerscommissie informeert haar Huurderskoepel over het voorleggen van het geschil.

De geschillencommissie is ingesteld om bij te dragen aan een goede behandeling van geschillen en daarmee aan de verbetering van de relatie tussen de bewonerscommissie en de corporatie. De volgende geschillen kunnen worden neergelegd bij de commissie:

- geschillen over de uitleg van de Kaderafspraken en
- verzoeken tot beoordeling of er sprake is van een zorgvuldige afweging en
- onderbouwing van keuzes en of voldoende is ingegaan op de adviezen en voorstellen van de bewonerscommissie en de corporatie. Van een zorgvuldige onderbouwing is sprake als de corporatie duidelijk, consistent en met documenten onderbouwd beargumenteert waarom zij een advies niet overneemt en hoe zij tot een andere keuze is gekomen dan de bewonerscommissie. Of waarom zij het advies van de bewonerscommissie niet overneemt.

Geschillen over onderdelen van de Kaderafspraken die rechtstreeks voortvloeien uit wettelijke kaders en uitleg van wettelijke bepalingen, kunnen niet worden neergelegd bij de Geschillencommissie. Dit geldt ook voor regionale en/of stedelijke kaders en de uitleg daarvan, bijvoorbeeld de regionale woonruimteverdeling en uitvoeringsinstructies.

De Geschillencommissie bestaat uit vier leden, vier plaatsvervangende leden en een secretariaat. De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de Huurdersvereniging Amsterdam en de gemeente Amsterdam wijzen elk één lid en één plaatsvervangend lid aan. De leden benoemen samen een onafhankelijk vierde lid en een onafhankelijk plaatsvervangend vierde lid. Dit onafhankelijke (plaatsvervangende) lid heeft de rol van

onafhankelijk voorzitter en juridisch adviseur, en heeft geen stemrecht. De aan te wijzen leden met stemrecht zijn personen die goed op de hoogte zijn van de Amsterdamse praktijk bij verbetering en vernieuwing van woningen. De (plaatsvervangend) voorzitter is, gezien de vaak juridische aard van de geschillen, een jurist. De gemeente voert het secretariaat van de Geschillencommissie.

De Geschillencommissie oordeelt op basis van de schriftelijke stukken en op basis van wat de bewonerscommissie en de corporatie mondeling in een zitting naar voren brengen. Daarbij is sprake van hoor en wederhoor. De Geschillencommissie informeert de betrokkenen bij het geschil zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen zes weken na het indienen van het geschil, schriftelijk in de vorm van een bindend oordeel. Voor het functioneren van de Geschillencommissie is een reglement opgesteld, dat onderdeel uitmaakt van de Kaderafspraken 2015 (zie bijlage 5).

Overleg tussen de verschillende partijen

De basis van de Amsterdamse Kaderafspraken is het overleg tussen de corporatie en de bewonerscommissie op projectniveau. Het is van belang dat ook stedelijk wordt gekeken naar hoe de Kaderafspraken in de praktijk worden uitgevoerd. Enerzijds om ervaringen te delen en anderzijds om de werkwijzen van de verschillende partijen op elkaar af te stemmen. Er zijn twee overleggen over de voortgang en uitwerking van de Kaderafspraken in de praktijk: tussen de projectleiders van de corporaties (geleid door de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties) en tussen de bewonersondersteuners (geleid door het stedelijk bureau Wijksteunpunt Wonen). Deze overleggen zijn gericht op kennis delen en het eenduidig maken van de werkwijze. De voortgang van projecten en herhuisvesting worden gemonitord in een regulier overleg tussen de corporaties, de AFWC, het stedelijk bureau Wijksteunpunt Wonen, de Huurdersvereniging Amsterdam en de gemeente.

Verhuur, tijdelijke verhuur en gebruiksovereenkomsten

De corporatie kan vooruitlopend op de vernieuwing besluiten om het reguliere verhuurbeleid voor de betrokken woningen aan te passen. Bijvoorbeeld door woningen die vrij komen voor verhuur niet langer te verhuren aan huishoudens die waarschijnlijk extra hinder gaan ondervinden bij het vinden van passende vervangende woonruimte, zoals grote gezinnen of ouderen.

De Overlegwet bepaalt dat een wijziging in het verhuurbeleid, zoals de inzet van tijdelijke verhuur op basis van de leegstandswet en gebruiksovereenkomsten, moet worden besproken met de bewonerscommissie. De procedure voor verhuur op basis van de leegstandswet staat in de uitvoeringsinstructie van de gemeente. Als de corporatie eerder dan een halfjaar voor de peildatum wil gaan verhuren op basis van de Leegstandswet, doet de corporatie een voorstel aan de bewonerscommissie en stuurt dit voorstel samen met de reactie van de bewonerscommissie naar het stadsdeel (Amsterdamse afspraak).

Corporaties hanteren gebruiksovereenkomsten in situaties waarin zij het voornemen hebben vrijkomende woningen snel te slopen, ingrijpend te renoveren of in dat kader een haalbaarheidsonderzoek uitvoeren. Corporaties doen dat, omdat ze bijvoorbeeld niet willen dat woningen leegstaan of worden 'dichtgetimmerd'. Daarmee kan verloeding van de buurt worden voorkomen. Voor de tijdelijke huurders en de gebruikers gelden dezelfde woon- en leefregels als voor reguliere huurders. De corporatie zal deze regels handhaven.



DE ORIËNTATIEFASE

inhoudsopgave 

De oriëntatiefase is voor alle typen renovatie gelijk, tot aan het concept opdrachtbesluit. In deze fase neemt de corporatie het besluit om een haalbaarheidsonderzoek te doen om te onderzoeken of een renovatie nodig is. Op basis van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek stelt de corporatie een voorkeursscenario voor de renovatie op (het concept opdrachtbesluit). Dit voorkeursscenario bepaalt het type renovatie: met of zonder behoud van de huurovereenkomst. In de oriëntatiefase stellen de corporatie en de bewonerscommissie samen het participatieplan op.

FASE 1 – ORIËNTATIEFASE

De oriëntatiefase is de eerste fase. De corporatie besluit, bijvoorbeeld op basis van de technische staat van het complex, projectmatig te onderzoeken of een renovatie nodig is. Dit is het startbesluit, waarin het voornemen staat om het complex aan te pakken en de haalbaarheid van deze aanpak te onderzoeken. Op basis van het startbesluit informeert de corporatie de huurders, de bewonerscommissie, de Huurderskoepel, het Wijksteunpunt Wonen en het stadsdeel over het haalbaarheidsonderzoek.

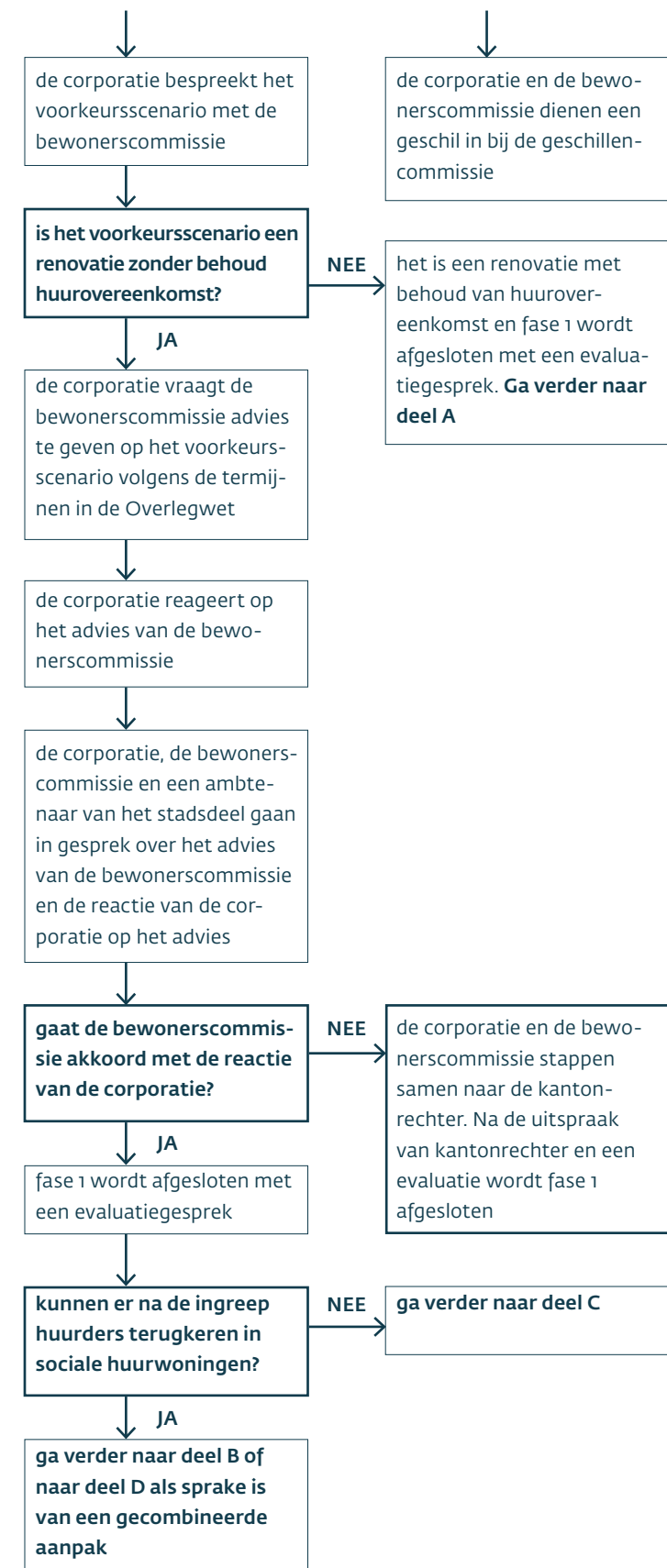
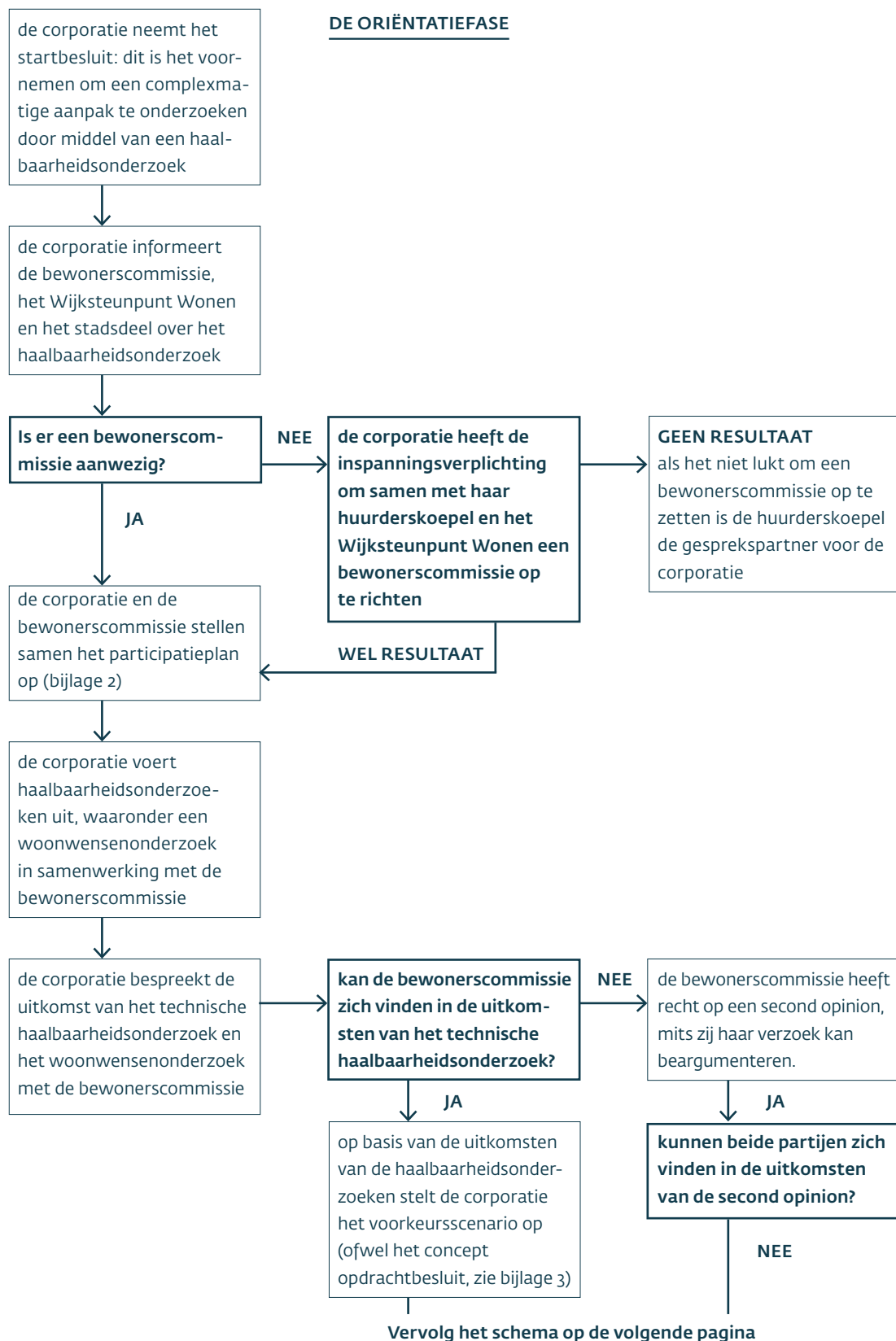
Zie schema op pagina 14-15.

Als er geen bewonerscommissie is, hebben de corporatie met de Huurderskoepel en het Wijksteunpunt Wonen een inspanningsverplichting om een bewonerscommissie op te richten. Pas als dit niet lukt, wordt een klankbordgroep opgericht.

Het participatieplan

De corporatie en de bewonerscommissie maken samen zo vroeg mogelijk in het proces een participatieplan, waarin staat hoe de huurdersparticipatie er tijdens het renovatieproces uit ziet. Als er (nog) geen bewonerscommissie is, wordt hierover contact opgenomen met de Huurderskoepel en het Wijksteunpunt Wonen.

In het participatieplan worden de mijlpalen en resultaten in het proces duidelijk benoemd, zie bijlage 2 voor het format voor het participatieplan. De afspraken die worden gemaakt bij de overgang naar de volgende fase worden schriftelijk vastgelegd. Daarnaast worden de verwachtingen over en weer vastgelegd. Partijen ondertekenen het participatieplan gezamenlijk. Het participatieplan kan wanneer daar een aanleiding voor is, tijdens het proces worden aangepast, met instemming van beide partijen.



Het participatieplan beschrijft de volgende onderwerpen:

- De doelstelling van de participatie in het renovatieproject.
- Een beschrijving van de rol en positie van de huurders en de bewonerscommissie in het plan, gerelateerd aan de participatieladder (bijlage 2).
- Een beschrijving van de informatievoorziening en de participatie- en communicatie-instrumenten.
- Het niveau van de participatie per fase en een beschrijving van de te betrekken groep.
- Een tijdsplanning op hoofdlijnen, inclusief de planning van de gekwalificeerd adviesaanvraag en reactietermijn bij andere formele momenten van besluitvorming.
- De wijze waarop de corporatie de inbreng van de bewoners(commissie) betreft in haar besluitvorming.
- De vorm van overleg bij wijziging van de plannen tijdens de uitvoeringsfase.
- Afspraken over evaluatie van het participatietraject.

Via het participatieplan besluiten de corporatie en de bewonerscommissie dat de Kaderafspraken de basis vormen bij de planontwikkeling en realisatie van het vernieuwingsproject (Amsterdamse afspraak). Hiermee werken zowel de corporatie als de bewonerscommissie met dezelfde basisafspraken.

Het haalbaarheidsonderzoek

Na het informeren van de betrokken partijen start de corporatie met het onderzoeken van de mogelijke scenario's voor de renovatie op technische, juridische, maatschappelijke en financiële haalbaarheid. In het haalbaarheidsonderzoek worden het bestemmingsplan, eventuele wijk- en buurtvisies en de woonvisie van de gemeente meegenomen. Daarnaast haalt de corporatie nieuwe informatie op bij betrokken partijen, bijvoorbeeld door het doen van een onderzoek naar de mening van de zittende

bewoners. Dit wordt ook wel een woonwensenonderzoek genoemd.

De corporatie en de bewonerscommissie maken afspraken over hoe het woonwensenonderzoek wordt uitgevoerd (huis-aan-huis, tijdens een huurdersbijeenkomst, online, schriftelijk of een mix), welke vragen gesteld worden, hoeveel bewoners bereikt moeten worden en wat er gebeurt met de resultaten. Daarnaast bespreekt de corporatie de verwachtingen met de bewonerscommissie; als resultaten uit het onderzoek niet worden meegenomen in de verdere planning, wordt dit beargumenteerd door de corporatie.

Een belangrijk onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek is het onderzoek naar de technische staat van het complex. De corporatie bespreekt de resultaten van het onderzoek met de bewonerscommissie. Als de bewonerscommissie en de corporatie een verschil van mening hebben over de uitkomsten van het onderzoek heeft de bewonerscommissie recht op een second opinion, waarbij de bewonerscommissie beargumenteert waarom zij een second opinion nodig vindt (Amsterdamse afspraak). De corporatie en de bewonerscommissie stellen samen de opdrachtformulering voor de second opinion op.

Als de bewonerscommissie nadere informatie wil over de financiële haalbaarheid van het project, dan neemt zij contact op met de Huurderskoepel. De koepel geeft dan aan wat zij kan en wil betrekken voor de bewonerscommissie.





A

RENOVATIE MET BEHOUD VAN HUUROVEREENKOMST

inhoudsopgave 

Een renovatie met behoud van huurovereenkomst houdt in dat de huur-overeenkomst tussen de huurder en de corporatie na de renovatie in stand blijft. De renovatie kan zowel in bewoonde als in niet bewoonde staat worden uitgevoerd.

Het renovatietraject bestaat uit 3 fasen:

1. het laatste deel van de oriëntatiefase: het opdrachtbesluit
2. de ontwikkelingsfase
3. de realisatiefase.

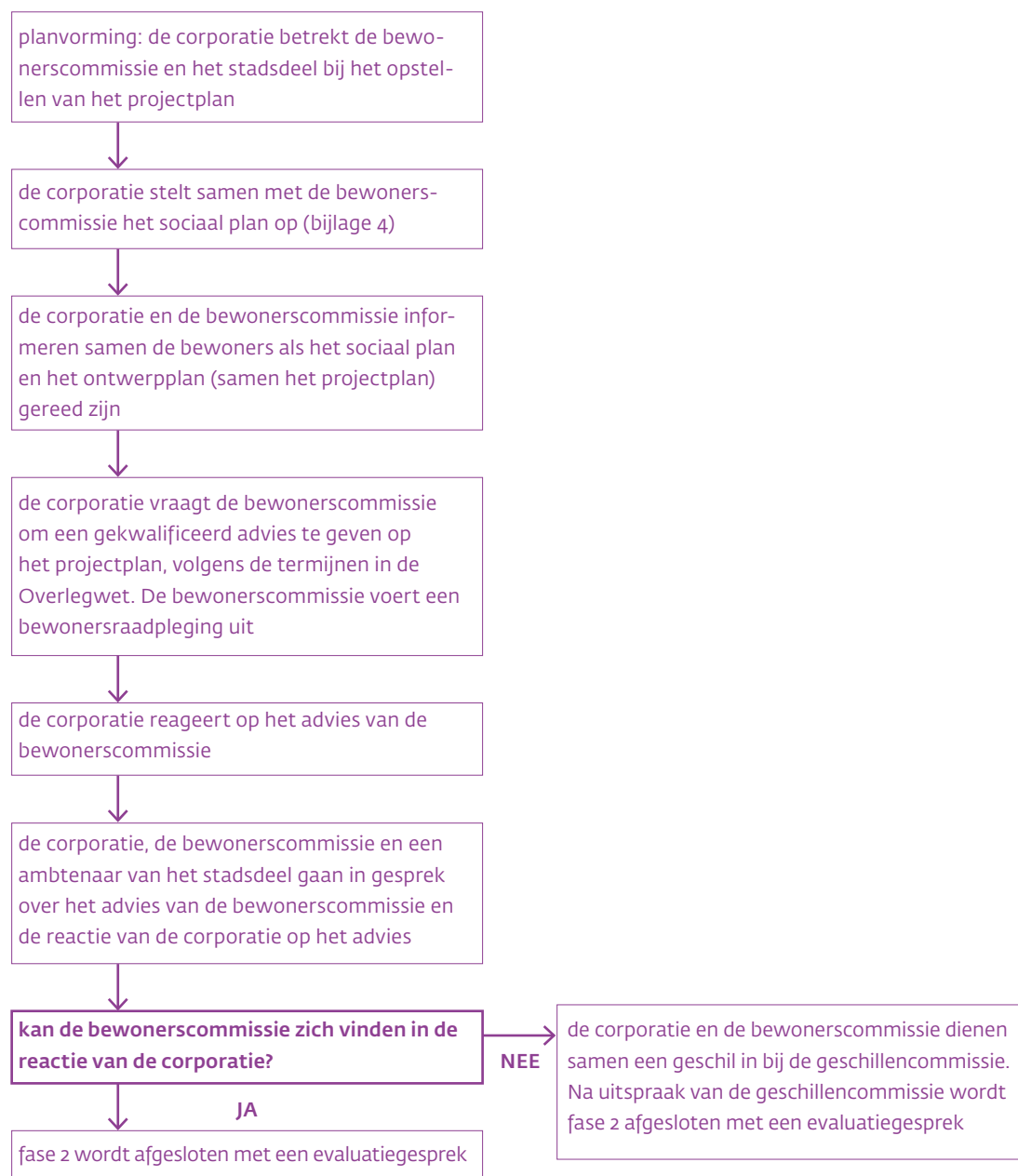
Per fase wordt uitgelegd wat de stappen en verantwoordelijkheden zijn voor de corporatie en de bewonerscommissie.

EINDFASE: Het opdrachtbesluit: het voorleggen van het voorkeursscenario

Op basis van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek maakt de corporatie een concept opdrachtbesluit. In het concept opdrachtbesluit werkt de corporatie het voorkeursscenario van de renovatie met behoud van huurovereenkomst uit. In het voorkeursscenario staan de overwegingen en de gevolgen van de aanpak: wat wordt aangepakt, wat betekent dit grofweg voor de huur na de aanpak en kan de renovatie wel of niet in de bewoonde staat worden uitgevoerd. De corporatie bespreekt het voorkeursscenario en de overwegingen daarbij met de bewonerscommissie. De bewonerscommissie kan ongevraagd advies geven op het voorkeursscenario. Na het bespreken van het voorkeursscenario en het eventuele advies van de bewonerscommissie kan fase 1 worden afgerond door het voeren van een evaluatiegesprek (Amsterdamse afspraak).

FASE 2 – ONTWIKKELINGSFASE

In de ontwikkelingsfase wordt het projectplan verder uitgewerkt. In deze fase maken de corporatie en de bewonerscommissie samen het sociaal plan en het ontwerpplan (dit heet samen het projectplan).



Planvorming

De corporatie betreft de bewonerscommissie en het stadsdeel bij de uitwerking van het projectplan. Het contact tussen corporatie en stadsdeel richt zich op de procedures en vergunningen die nodig zijn voor de realisatie van het renovatieproject.

Het sociaal plan

Tegelijk met de uitwerking van het ontwerpplan maakt de corporatie samen met de bewonerscommissie het sociaal plan (Amsterdamse afspraak), zie bijlage 4 voor het format van het sociaal plan. Het sociaal plan komt tot stand op basis van de dan bekende informatie. Tijdens de voorbereidingen en de uitvoering kunnen er planwijzigingen zijn. Dit kan reden zijn om het sociaal plan hier op aan te passen, wat in overleg met de bewonerscommissie gebeurt. De afspraken in het sociaal plan hebben tot doel het project voor de huurders zo soepel mogelijk te laten verlopen.

In het sociaal plan worden ten minste de volgende onderwerpen besproken:

Aanleiding, beschrijving renovatiewerkzaamheden en planning

Het sociaal plan beschrijft de aanleiding voor het project, de context waarbinnen het project vorm krijgt, een beschrijving van de renovatie en welke woningen deel uitmaken van het project. Ook staat in het sociaal plan een voorlopige planning en de duur van de werkzaamheden.

Bewonersbegeleiding

In het sociaal plan staat informatie over de begeleiding van de huurders en het bevat de adressen en contactgegevens van instanties en personen die bij het renovatieproject betrokken zijn.

Interim beheer

In het sociaal plan maakt de corporatie met de bewonerscommissie afspraken over het interim beheer. Interim beheer is een pakket van tijdelijke maatregelen om de leefbaarheid, bereikbaarheid, veiligheid en toezicht in het complex voor en tijdens de werkzaamheden te waarborgen. Het gaat om zaken als onderhoud aan het complex, de tuinen en straten, de inzet van tijdelijke verhuur maar ook over verlichting en het plaatsen van afvalcontainers.

Voorzieningen, vergoedingen en faciliteiten

In het sociaal plan maakt de corporatie met de bewonerscommissie afspraken over voorzieningen waar de huurders gebruik van kunnen maken.

Als de renovatie plaatsvindt in bewoonde staat gaat het bijvoorbeeld om een ruimte waar huurders kunnen douchen, een logeerwoning of

een huiskamer die huurders tijdelijk kunnen gebruiken. Het kunnen gebruiken van deze voorzieningen bij een renovatie in bewoonde staat geeft geen recht op een verhuiskostenvergoeding, omdat er niet verhuisd wordt. De huurder heeft wel recht op een vergoeding ter compensatie van het ongemak en herinrichtingskosten als gevolg van de renovatie (Amsterdamse afspraak). De tegemoetkoming is 555 euro (prijspeil 2015) voor verbeteringen in de woning met een duur tot twee kalenderweken. Voor werkzaamheden die langer duren dan twee kalenderweken is de vergoeding per kalenderdag 50 euro bovenop de 555 euro, oplopend tot een maximum van 1.665 euro (prijspeil 2015). Een rekenvoorbeeld: voor werkzaamheden die veertien kalenderdagen duren, ontvangt de huurder 555 euro, voor vijftien dagen 605 euro, et cetera.

Als bij de ingreep kozijnen (inclusief dubbelglas) worden vervangen en/of vernieuwd of een centrale verwarmingsinstallatie wordt vervangen en/of nieuw geplaatst, dan kan de huurder geen aanspraak maken op de bovengenoemde financiële tegemoetkoming. Indien als gevolg van de uitvoering van de werkzaamheden materiële schade is ontstaan, dan kan de huurder de verhuurder of de partij handelend in opdracht van de verhuurder, schriftelijk aansprakelijk stellen.

Vaak kunnen verschillende verbeteringen niet op dezelfde dag worden uitgevoerd. De corporatie spreekt daarom met de bewonerscommissie af hoe de start en het einde van de verbeteringen bepaald worden. Bij het onderbreken van de werkzaamheden moeten er minimaal de volgende voorzieningen zijn: toilet, kook- en slaapgelegenheid. In het sociaal plan spreken de corporatie en de bewonerscommissie ook af hoe om te gaan met onverwachte uitloop van werkzaamheden en onvoorziene omstandigheden.

Huurgewenningsbijdrage

De Amsterdamse corporaties stellen een huurgewenningsbijdrage beschikbaar voor huurders met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en een belastbaar jaarinkomen van 42.316 euro (prijspeil 2015) die na een renovatie van hun woning te maken krijgen met een huursprong van meer dan 50 euro per maand (Amsterdamse afspraak).

De bijdrage bedraagt:

- het eerste jaar: de nieuwe huur minus de oude minus 50 euro x 75 procent
 - het tweede jaar: de nieuwe huur minus de oude minus 50 euro x 50 procent
 - het derde jaar: de nieuwe huur minus de oude minus 50 euro x 25 procent
- De huurgewenningsbijdrage gaat over een maximum bedrag van 180 euro (prijspeil 2015) per maand, waarvan de huurder de eerste 50 euro zelf moet betalen.

Een rekenvoorbeeld: bij een huursprong van 180 euro per maand is de maximale tegemoetkoming in het eerste jaar (180-50 euro x 75 procent x 12 maanden) 1.170 euro en over de gehele drie jaar 2.340 euro.

Huurders kunnen nog tot zes maanden na de huureinde datum huurgewinning aanvragen bij de corporatie waar zij van huren. Over de termijn(en) van uitbetaling maakt de corporatie afspraken met de huurder.

Wisselwoningen

Bij een renovatie met behoud van huurovereenkomst die niet in bewoonde staat wordt uitgevoerd, zorgt de corporatie voor wisselwoningen (Amsterdamse afspraak). De huurder verhuist naar de wisselwoning en verhuist na de renovatie weer terug. Bij de verhuizing naar een wisselwoning heeft de huurder recht op de wettelijke verhuiskosten vergoeding (5.860 euro, prijsspeil 2015). Bij het terugverhuizen naar de eigen woning geldt het recht op de verhuiskostenvergoeding niet. De verhuiskostenvergoeding wordt maximaal één keer uitgekeerd.

In een wisselwoningovereenkomst maken de corporatie en de huurder afspraken over de huurprijs, de jaarlijkse huurverhoging en de duur van het verblijf in de wisselwoning. De netto huur (exclusief servicekosten) van de wisselwoning is bij aanvang van de wisselwoningovereenkomst niet hoger dan de netto huur van de oude woning, tenzij de wisselwoning op verzoek van de huurder extra kwaliteit biedt. De wisselwoning is gestoffeerd en voorzien van een aansluiting op water, gas en licht. De huurder heeft voor de verhuizing van en naar de wisselwoning tenminste twee weken de tijd.

Bij een renovatie met behoud van huurovereenkomst die in onbewoonde staat wordt uitgevoerd, kan de huurder er voor kiezen om met een stadsvernieuwingsurgentie definitief te verhuizen. De huurder kan in dit geval gebruik maken van de voorzieningen die gelden bij renovatie zonder behoud van huurovereenkomst (zie deel B, voorzieningen en vergoedingen). De voorzieningen bij renovatie met behoud van huurovereenkomst zijn dan niet langer van toepassing op de betreffende huurder.

Zelf aangebrachte voorzieningen

De huurder komt in bepaalde gevallen in aanmerking voor een vergoeding (BW 7:216 lid 3) voor een zelf aangebrachte voorziening (ZAV). De voorwaarden om in aanmerking te komen voor deze vergoeding verschillen per corporatie. De voorwaarden worden opgenomen in het sociaal plan.

In werking treden van het sociaal plan

Het sociaal plan treedt in werking na de formele kennisgeving van het behalen van 70 procent akkoord van de huurders over de complexmatige aanpak in het individuele renovatievoorstel (het redelijk voorstel) of eerder, indien de corporatie en huurders dat overeenkomen.

Planadvies

Het ontwerpplan en het sociaal plan vormen samen het projectplan. Als het ontwerpplan en het sociaal plan klaar zijn, informeert de corporatie in samenspraak met de bewonerscommissie alle huurders in het complex.

Gekwalificeerd advies op het projectplan

Na het informeren van alle huurders vraagt de corporatie op basis van de Overlegwet de bewonerscommissie om gekwalificeerd advies over het projectplan (het ontwerpplan en het sociaal plan). De Overlegwet biedt de bewonerscommissie het recht op het geven van advies op de plannen. Het begrip gekwalificeerd advies komt echter niet voor in de Overlegwet. Het recht op advies uit de Overlegwet heet in de Amsterdamse praktijk het gekwalificeerd advies.

De bewonerscommissie moet binnen een af te spreken termijn van tenminste zes weken haar advies aan de corporatie schriftelijk kenbaar te maken, waarna de corporatie binnen een termijn van twee weken een reactie geeft op het gekwalificeerd advies.

Als de bewonerscommissie een gekwalificeerd advies geeft, voert zij een bewonersraadpleging uit (mondeling, digitaal of schriftelijk). De bewonerscommissie en de corporatie bepalen samen hoe de invulling en de uitvoering van de bewonersraadpleging er uit komt te zien (Amsterdamse afspraak). De bewonersraadpleging heeft tot doel om de meningen van de huurders over het projectplan te inventariseren. De corporatie en de bewonerscommissie kiezen samen een derde deskundige partij om de bewonersraadpleging uit te voeren (Amsterdamse afspraak). De corporatie ondersteunt de bewonerscommissie bij het uitvoeren van de bewonersraadpleging.

In de wet staat niet precies uitgeschreven wat in het gekwalificeerd advies moet staan. Om het geven van een gekwalificeerd advies voor de bewonerscommissie makkelijker te maken doet in Amsterdam de corporatie daarom een modelaanvraag tot gekwalificeerd advies bij de bewonerscommissie (Amsterdamse afspraak). Deze model-adviesaanvraag heeft een vaste opzet en benoemt de onderwerpen waar de corporatie de bewonerscommissie in ieder geval advies over vraagt. De corporatie vraagt met de model-adviesaanvraag de bewonerscommissie haar mening over in ieder geval de volgende punten:

1. Een reactie op het projectplan als geheel.
2. De uitwerking van de renovatie en de gevolgen voor de huurders.
3. Het sociaal plan, met daarin specifiek aandacht voor:
 - a. Of de uitvoering van de werkzaamheden in bewoonde staat plaatsvindt.
 - b. De renovatiewerkzaamheden en de faciliteiten waar huurders gebruik van kunnen maken.
 - c. De afspraken over de huurprijzen na de ingreep.
 - d. Het interim beheer.

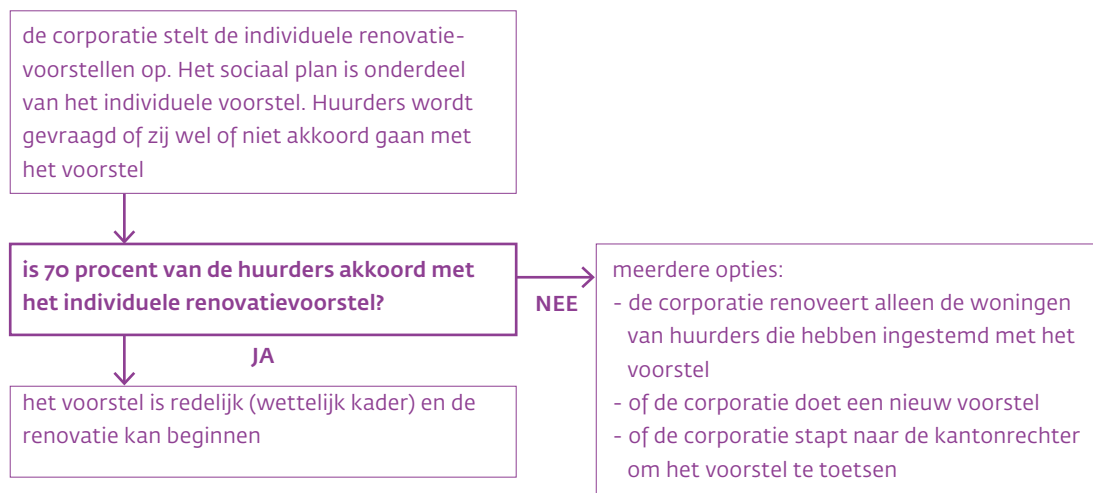
Na de reactie van de corporatie is er een gesprek tussen de corporatie, de bewonerscommissie en een ambtelijke vertegenwoordiger van het stadsdeel. Het doel van het gesprek is het bespreken van de reactie van de corporatie op het advies van de bewonerscommissie, waarbij duidelijk moet worden of de bewonerscommissie akkoord gaat met de reactie van de corporatie of dat zij naar de geschillencommissie gaan. Het stadsdeel toetst ambtelijk in hoeverre de corporatie zorgvuldig reageert op het advies. Getoetst wordt of de corporatie op alle punten van de bewonerscommissie een gemotiveerde reactie geeft.

Partijen bekijken samen of het participatieplan nog voldoet of dat het moet worden bijgesteld. Als de bewonerscommissie vindt dat de corporatie zich in het projectplan of bij het opstellen hiervan niet houdt aan de Kaderafspraken, kan zij dit voorleggen aan de geschillencommissie. Na de uitspraak kan fase 2 worden afgerond.

Als de corporatie en de bewonerscommissie het eens zijn over het projectplan (of er een uitspraak is van de Geschillencommissie) wordt fase 2 van het proces afgerond door het voeren van een evaluatiegesprek en stelt de corporatie de individuele renovatievoorstellen op (fase 3).

FASE 3 – REALISATIEFASE

Bij renovatie met behoud van huurovereenkomst, moet de huurder meewerken aan het verzoek van de corporatie om de renovatiewerkzaamheden uit te voeren. Hier is formele instemming voor nodig. Om deze instemming te krijgen legt de corporatie alle huurders individueel een renovatievoorstel voor en vraagt de huurder hiermee in te stemmen (wettelijk kader, BW 7:220).



Het individueel renovatievoorstel

Door het voorleggen van het renovatievoorstel vraagt de corporatie de huurder in te stemmen met het renovatieproject. Het voorstel is individueel en kan inhoudelijk per huurder verschillen. Het voorstel vermeldt het type, de omvang en de duur van de werkzaamheden. Verder staat in het voorstel een opsomming van de verbeteringen in de woning en worden de (financiële) gevolgen benoemd, bijvoorbeeld een verhoging van de huurprijs en de servicekosten. Indien van toepassing bevat het voorstel individueel gemaakte afspraken. Het sociaal plan is een onderdeel van het individuele renovatievoorstel.

Bij meer dan 70 procent akkoord:

Het renovatieproject kan starten als de meerderheid van de huurders (70 procent) instemt met het individuele renovatievoorstel (BW 7:220, lid 3). Volgens de wet wordt het project 'redelijk' geacht te zijn als ten minste 70 procent van de huurders het eens is met het voorstel. De corporatie verstuurt bij 70 procent akkoord een brief naar de huurders waarin staat dat 70 procent of meer van de huurders het eens is met het voorstel. Een individuele huurder die het niet eens is met het voorstel kan ervoor kiezen om binnen 8 weken na het ontvangen van de brief naar de kantonrechter

te gaan. Als de huurder niet binnen 8 weken naar de kantonrechter gaat, stemt hij alsnog in met het voorstel.

Bij minder dan 70 procent akkoord:

Stemt minder dan 70 procent van de huurders in met het voorstel, dan gaat de renovatie alleen door voor de huurders die akkoord zijn gegaan met het voorstel. Of – indien mogelijk – de corporatie past het plan aan en doet een nieuw individueel voorstel. De corporatie kan ook naar de kantonrechter stappen om het voorstel te laten bekijken. Keurt de kantonrechter het voorstel goed, gaat de corporatie verder met het plan en krijgen de huurders alsnog de kans om in te stemmen met het voorstel. Gaan de huurders dan weer niet akkoord, dan stuurt de corporatie de huurders een brief over het uitvoeren van het renovatieplan met de mededeling dat als de huurders niet meewerken, de huurovereenkomst zal worden opgezegd (BW 7:220).

Bij het tellen van de stemmen is het volgende van toepassing:

- Er is sprake van 70 procent instemming wanneer 70 procent van alle huurders met een reguliere huurovereenkomst 'ja' zegt tegen het individuele renovatievoorstel.
- In het renovatievoorstel staat vermeld aan hoeveel huurders de corporatie het voorstel voorlegt.
- Huurders met een tijdelijke huurovereenkomst op basis van de Leegstandswet, een gebruiksovereenkomst of een campusovereenkomst, de eigenaar-huurders en de leegstaande woningen tellen niet mee bij het bepalen van het aantal deelnemende woningen.
- Ja-stemmers zijn alleen de huurders die ook echt 'ja' aangeven op het formulier.
- Huurders die 'nee' of geen 'ja' aangeven op het formulier en de huurders die niet reageren tellen als nee-stemmer.
- Huurders die geen 'ja' of 'nee' invullen of niet reageren worden nog eenmaal benaderd om alsnog hun voorkeur uit te spreken.
- De corporatie en de bewonerscommissie leggen afspraken over het renovatievoorstel vast in het sociaal plan.

Voorbeeld

Een renovatieproject bestaat uit een complex van 100 woningen. Hiervan staan 8 woningen leeg en 12 woningen worden tijdelijk verhuurd op grond van de Leegstandswet. De corporatie doet het renovatievoorstel dan aan 80 huurders (=100 procent). Van de 80 aangeschreven huurders geven er 58 'ja' aan op het formulier. Het percentage ja-stemmers is dan 72,5 procent. Dit is meer dan 70 procent en daarmee kan de renovatie beginnen.





B

RENOVATIE ZONDER BEHOUD VAN HUUROVEREENKOMST MET MOGELIJKHEID TOT TERUGKEER

inhoudsopgave 

Een renovatie met dringend eigen gebruik houdt in dat de huurovereenkomst tussen de huurder en de verhuurder bij de renovatie niet in stand blijft en dat de corporatie de huurovereenkomst opzegt. De gronden voor dringend eigen gebruik staan in het Burgerlijk Wetboek. De renovatie kan bestaan uit ingrijpende renovatie of sloop met vervangende nieuwbouw. Er zijn mogelijkheden tot terugkeer.

Het renovatietraject bestaat uit 3 fasen:

1. het laatste deel van de oriëntatiefase: het opdrachtbesluit
2. de ontwikkelingsfase
3. de realisatiefase

Per fase wordt uitgelegd wat de stappen en verantwoordelijkheden zijn voor de corporatie en de bewonerscommissie.

EINDFASE: Het opdrachtbesluit: het voorleggen van het voorkeursscenario en het vragen van advies

Op basis van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek maakt de corporatie een concept opdrachtbesluit. In het concept opdrachtbesluit werkt de corporatie het voorkeursscenario van de renovatie uit en legt uit wat de overwegingen en de gevolgen zijn van de aanpak. In het voorkeursscenario staat de aanleiding voor de aanpak, de motivatie voor de voorgestelde ingreep en het niet behouden van de huurovereenkomst, het aantal sociale huurwoningen dat beschikbaar is voor terugkeerders, de voorwaarden voor terugkeer (passendheid en beschikbaarheid) en de herhuisvestingsmogelijkheden voor de huurders die niet terug kunnen keren naar het complex.

Duidelijk moet zijn dat het concept opdrachtbesluit gebaseerd is op de resultaten van de haalbaarheid- en bewonersonderzoeken, eventuele wijk- en gebiedsvisies en de uitkomsten van de overleggen met de bewonerscommissie in de oriëntatiefase.

Door de bewonerscommissie wordt binnen zes weken een advies gegeven, zoals omschreven in de Overlegwet. De bewonerscommissie baseert haar advies op de visie bewoners, deze wordt gepeild door het houden van een bewonersbijeenkomst. Binnen twee weken wordt door de woningcorporatie op het advies gereageerd. Na de reactie van de corporatie is er een gesprek tussen de corporatie, de bewonerscommissie en een ambtenaar van het stadsdeel. Het doel van het gesprek is het bespreken van de reactie van de corporatie op het advies van de bewonerscommissie, waarbij duidelijk moet worden of de bewonerscommissie zich kan vinden in de reactie van de

corporatie of dat zij naar de kantonrechter gaat. De ambtenaar toetst in hoeverre er zorgvuldig gereageerd is op het advies, en op alle punten van de bewonerscommissie door de corporatie een gemotiveerde reactie is gegeven.

Indien vanuit het advies van de bewonerscommissie argumenten naar voren worden gebracht die op wederzijdse instemming kunnen rekenen, dan wordt het concept opdrachtbesluit door de corporatie binnen twee weken aangepast. Na het antwoord van de woningcorporatie vindt een gesprek plaats met de bewonerscommissie en kan het concept opdrachtbesluit nog worden aangepast.

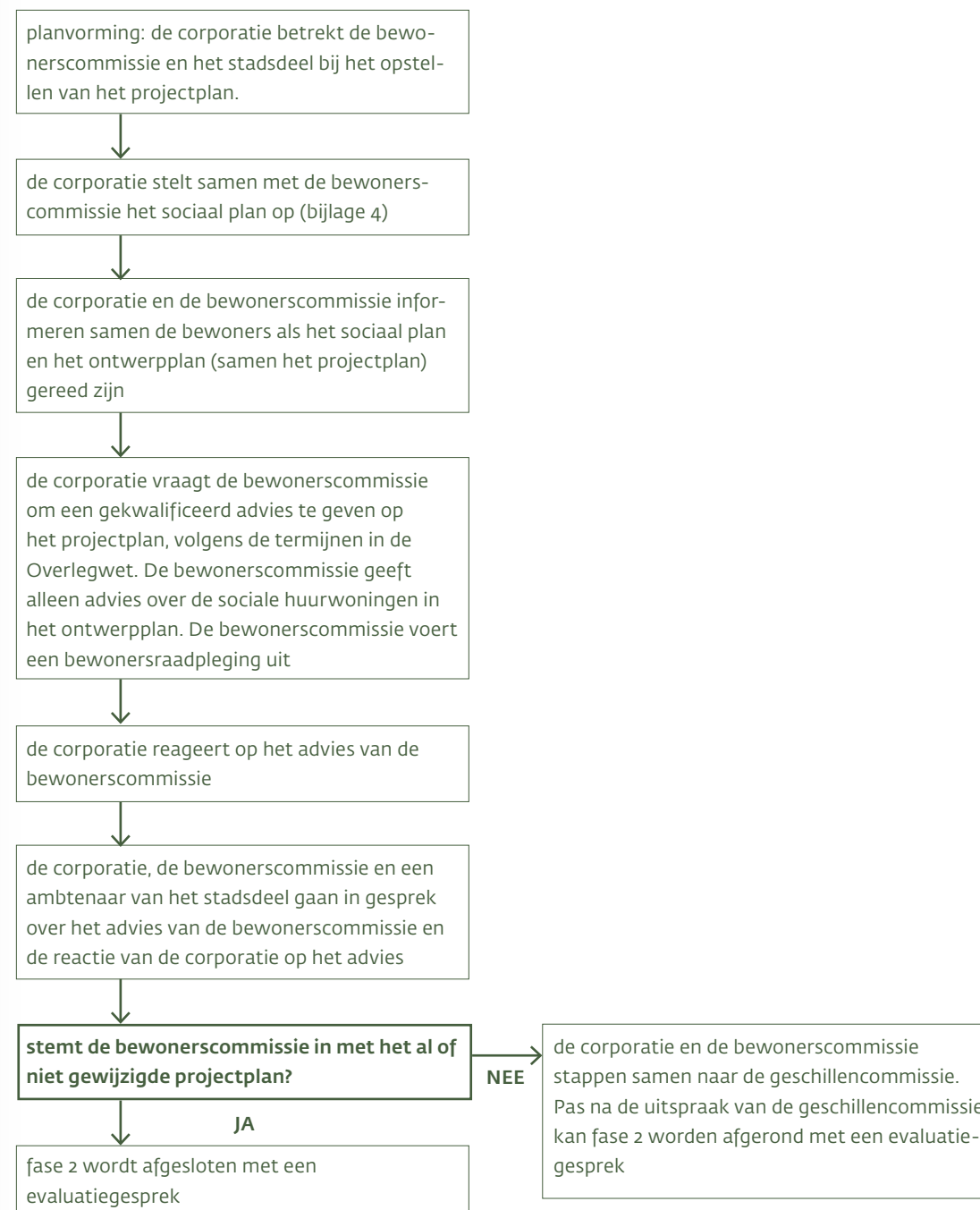
Als de corporatie en de bewonerscommissie het eens zijn over het voorkeurs-scenario gaat het concept opdrachtbesluit de verdere besluitvorming in bij de corporatie en wordt fase 1 van het proces afgerond door het voeren van een evaluatiegesprek. Partijen bekijken samen of het participatieplan nog voldoet of dat het moet worden bijgesteld.

Indien een eventueel verschil van inzicht ten aanzien van de noodzaak tot het opzeggen van de huurovereenkomsten na het adviestraject blijft bestaan, kan de kwestie worden voorgelegd aan de kantonrechter. Dit wordt geïnitieerd door de corporatie. Zolang partijen in afwachting zijn van een uitspraak van de kantonrechter, zal fase 2 niet van start gaan (Amsterdamse afspraak).

NB: Aangezien een dergelijke kwestie niet eerder juridisch is getoetst, worden in het geval van een rechtsgang alle partijen die betrokken zijn bij de totstandkoming van de Kaderafspraken geïnformeerd. Hierbij worden ook afspraken gemaakt over de verdeling van de proceskosten.

FASE 2 – ONTWIKKELINGSFASE

In de ontwikkelingsfase wordt het projectplan verder uitgewerkt. In deze fase maken de corporatie en de bewonerscommissie samen het sociaal plan en het ontwerpplan voor de sociale huurwoningen.



Planvorming

De corporatie betreft de bewonerscommissie en het stadsdeel bij de uitwerking van het projectplan. Het contact tussen corporatie en stadsdeel richt zich op de procedures en vergunningen die nodig zijn voor de realisatie van het renovatieproject.

Het sociaal plan

Gelijk met de uitwerking van het ontwerpplan voor de sociale huurwoningen maakt de corporatie samen met de bewonerscommissie het sociaal plan (Amsterdamse afspraak), zie bijlage 2 voor het format van het sociaal plan. Het sociaal plan komt tot stand op basis van de dan bekende informatie. Tijdens de voorbereidingen en de uitvoering kunnen zich planwijzigingen voordoen. Dit kan reden zijn om het sociaal plan hier op aan te passen en gebeurt in overleg met de bewonerscommissie. De afspraken in het sociaal plan hebben tot doel het project voor de huurders zo soepel mogelijk te laten verlopen. Het sociaal plan treedt in werking op de peildatum of eerder als de corporatie en huurders dat overeen komen. Het plan wordt opgesteld voor het aanvragen van de peildatum.

Het sociaal plan behandelt ten minste de volgende onderwerpen:

Aanleiding, beschrijving renovatiewerkzaamheden en planning

Het sociaal plan beschrijft de aanleiding voor het project, de context waarbinnen het project vorm krijgt, een beschrijving van de renovatiewerkzaamheden en welke woningen deel uitmaken van het project. Tevens staat in het sociaal plan een voorlopige planning van de renovatie.

Bewonersbegeleiding

In het sociaal plan staat informatie over de begeleiding van de huurders en het bevat de adressen en contactgegevens van instanties en personen die bij het renovatieproject betrokken zijn.

Interim beheer

In het sociaal plan maakt de corporatie met de bewonerscommissie afspraken over het interim beheer. Interim beheer is een pakket van tijdelijke maatregelen om de leefbaarheid, bereikbaarheid, veiligheid en toezicht in het complex voor en tijdens de werkzaamheden te waarborgen. Het gaat om zaken als onderhoud aan het complex, de tuinen en straten, maar ook over het plaatsen van extra verlichting en het plaatsen van afvalcontainers.

Voorzieningen, vergoedingen en faciliteiten

Als de corporatie in een renovatieproject de huurovereenkomst opzegt, dan zegt de wet dat de corporatie moet voorzien in voldoende mogelijk-

heid voor de huurder om vervangende woonruimte te vinden (BW 7:274). De huurder moet daarnaast ook zelf naar woonruimte zoeken.

De Amsterdamse corporaties bieden huurders een aantal voorzieningen om een andere woning te kunnen vinden:

(Semi)-stadsvernieuwingsurgentie

De huurder krijgt een stadsvernieuwingsurgentie om minimaal één tot anderhalf jaar met voorrang te kunnen zoeken naar een sociale huurwoning in WoningNet (Amsterdamse afspraak). De corporatie verzorgt en betaalt de inschrijving bij WoningNet, net als de verlengingskosten (Amsterdamse afspraak). Hoofdhuurders van een onzelfstandige woning (mét een regulier overeenkomst) worden semi-stadsvernieuwingsurgent. Met deze urgentie kunnen zij ook reageren op zelfstandige woningen in WoningNet. Als twee hoofdhuurders van twee onzelfstandige woningen samen willen verhuizen, krijgen zij samen één stadsvernieuwingsurgentie waarmee zij samen in aanmerking kunnen komen voor één woning.

Stadsvernieuwingsurgenten gaan voor op andere urgenten (behalve op mensen die door calamiteiten snel een andere woning nodig hebben) en kunnen zowel in Amsterdam als in één andere gemeente binnen de Stadsregio Amsterdam met voorrang zoeken. Binnen de groep stadsvernieuwingsurgenten bepaalt de ingangsdatum van de huurovereenkomst de onderlinge volgorde.

Inwonende kinderen vanaf 23 jaar kunnen, onder voorwaarden, een semi-stadsvernieuwingsurgentie krijgen. Met deze urgentie kan het inwonende kind reageren op sociale huurwoningen op WoningNet (Amsterdamse afspraak). Kiest het inwonende kind van 23 jaar of ouder ervoor om een semi-urgentie aan te vragen, dan betekent dit dat hij/zij niet meer bij het huishouden van de ouders hoort. Ook niet als geen gebruik wordt gemaakt van de semi-urgentie. Dit betekent dat wanneer de hoofdhuurder een passende woning zoekt of een aanbieding krijgt om in een gerenoveerde woning terug te keren, de semi-stadsvernieuwingsurgenten niet worden meegenomen bij het beoordelen van de toewijzing.

(Semi-)stadsvernieuwingsurgenten reageren zelf op het vrijkomende woningaanbod op WoningNet. De corporatie biedt (gevraagd en ongevraagd) hulp en begeleiding bij het zoeken van andere woonruimte voor stadsvernieuwingsurgenten. Deze begeleiding geldt niet voor semi-stadsvernieuwingsurgenten.

Garantie herhuisvesting binnen het eigen stadsdeel

De corporaties spannen zich in (Amsterdamse afspraak) om de huurder, als hij/zij dat wil, zo dicht mogelijk bij de huidige woning te herhuisvesten. De huurder zoekt zelf naar een andere woning via WoningNet met behulp van de stadsvernieuwingsurgentie. Soms is het lastig om een woning in de buurt van het eigen complex te vinden, dan helpt de corporatie bij het zoeken naar een woning in de buurt. In ieder geval wordt de huurder geherhuisvest in het eigen stadsdeel (Amsterdamse afspraak). Natuurlijk is het aanbod afhankelijk van de woningen die vrijkomen in het betreffende stadsdeel. Hierbij wordt samengewerkt tussen de verschillende corporaties in het stedelijk platform herhuisvesting. Huurders die niet passend kunnen worden geherhuisvest in het eigen stadsdeel (bijvoorbeeld doordat de woning die zij nodig hebben niet beschikbaar is in het eigen stadsdeel), zullen via maatwerk worden geherhuisvest buiten hun eigen stadsdeel.

Inkomensgrenzen

De wetgeving bepaalt dat de corporaties minimaal 90 procent van de sociale huurwoningen moeten verhuren aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot 34.911 euro (prijsspeil 2015). Dit betekent dat huishoudens met een hoger inkomen, die als gevolg van renovatie moeten verhuizen, geen toegang hebben tot een andere sociale huurwoning. Door het prijsverschil tussen sociale huur en vrije sector huur en koop lukt het deze huishoudens niet altijd om een passende woning te vinden. De Amsterdamse corporaties maken om die reden een uitzondering op deze inkomensgrens: huishoudens met een belastbaar inkomen tot 51.000 euro (prijsspeil 2015) hebben de mogelijkheid om met een stadsvernieuwingsurgentie een vervangende sociale huurwoning te zoeken. Dit geldt tevens voor semi-stadsvernieuwingsurgenten. Huishoudens met een belastbaar inkomen van meer dan 51.000 euro komen niet in aanmerking voor een stadsvernieuwingsurgentie of een sociale huurwoning, maar moeten in het duurdere segment (koop of vrije sector huur) zoeken. Deze huishoudens hebben wel recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding en begeleiding (Amsterdamse afspraak). Vanaf 1 januari 2016 wordt de grens van 51.000 euro jaarlijks geïndexeerd volgens de CPI norm.

Bevriezing netto huurprijs na de peildatum

De corporatie bevriest de netto huurprijs van de lopende huurovereenkomst vanaf de peildatum (Amsterdamse afspraak). Dit betekent dat de jaarlijkse huurverhoging niet wordt doorberekend. Wel kunnen de servicekosten jaarlijks stijgen.

Terugkeer en doorschuifrelaties

In het sociaal plan worden de terugkeermogelijkheden en de voorwaarden voor terugkeer benoemd. Afhankelijk van de mogelijkheden en de wenselijkheid kunnen de corporatie en de bewonerscommissie, samen met het stadsdeel, afspraken maken over doorschuifrelaties. In dat geval maken de partijen afspraken over de mogelijkheid voor huurders om te verhuizen (nieuwbouw of gerenoveerde woningen) naar een woning dicht bij hun bestaande woning.

Bijdrage verhuis- en inrichtingskosten

Huurders die als gevolg van een renovatie gedwongen moeten verhuizen hebben wettelijk recht op een eenmalige bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten (BW 7:274 en BBSH art. 11g). De minister stelt jaarlijks de hoogte van het bedrag vast. Per 1 maart 2015 is de bijdrage 5.860 euro. De beëindigingsdatum van het huurovereenkomst bepaalt de hoogte van de vergoeding. De corporatie maakt 50 procent van de bijdrage over aan de huurder na akkoord met de opzegging van het huurovereenkomst en 50 procent na oplevering van de oude woning. De corporatie verrekent openstaande vorderingen met de uit te keren bijdrage (BW 6:127 lid 2, BW 7:220 lid 7 en BW 7:275 lid 5). In het sociaal plan kunnen afspraken gemaakt worden over een andere verdeling in het uitbetalen van de verhuiskostenvergoeding.

Hoofdhuurders van een onzelfstandige woning (mét een reguliere huurovereenkomst) hebben recht op de helft van de wettelijke verhuiskostenvergoeding. Als twee hoofdhuurders van twee onzelfstandige woningen samen willen verhuizen, hebben zij samen recht op één volledige wettelijke verhuiskostenvergoeding (Amsterdamse afspraak).

Huurgewenningsbijdrage

De Amsterdamse corporaties stellen een huurgewenningsbijdrage beschikbaar voor huurders met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en een belastbaar jaarinkomen van 42.316 euro (prijsspeil 2015) die na verhuizing naar een sociale huurwoning te maken krijgen met een huursprong van meer dan 50 euro per maand (Amsterdamse afspraak).

De bijdrage bedraagt:

- het eerste jaar: de nieuwe huur minus de oude huur minus 50 euro x 75 procent
- het tweede jaar: de nieuwe huur minus de oude huur minus 50 euro x 50 procent
- het derde jaar: de nieuwe huur minus de oude huur minus 50 euro x 25 procent

De huurgewenningsbijdrage gaat over een maximum bedrag van 180 euro (prijspeil 2015) per maand, waarvan de huurder de eerste 50 euro zelf moet betalen.

Een rekenvoorbeeld: bij een huursprong van 180 euro per maand is de maximale tegemoetkoming in het eerste jaar (180-50 euro x 75 procent x 12 maanden) 1.170 euro en over de gehele drie jaar 2.340 euro. Huurders kunnen huurgewinning tot zes maanden na de huureinde datum aanvragen bij de corporatie waar zij van huurden. Over de termijn(en) van uitbetaling maakt de corporatie afspraken met de huurder.

Wisselwoningen

Bij renovatie zonder behoud van huurovereenkomst is de corporatie niet verplicht om wisselwoningen in te zetten. Wanneer de corporatie er in overleg met de bewonerscommissie toch voor kiest om wisselwoningen in te zetten, maken de corporatie en de bewonerscommissie afspraken in het sociaal plan over de voorwaarden waaronder de corporatie wisselwoningen inzet. Hierbij gaat het om maatwerk. Aan afspraken in andere projecten kunnen geen rechten worden ontleend. Als geen wisselwoningen worden ingezet, verhuizen de huurders met behulp van hun stadsvernieuwingssurgentie naar een andere woning en keren zij na de ingreep indien mogelijk terug naar het complex.

Bij de verhuizing naar een wisselwoning heeft de huurder recht op de wettelijke verhuiskosten vergoeding (5.860 euro, prijsspeil 2015). Bij het terugverhuizen naar de gerenoveerde woning geldt het recht op de verhuiskostenvergoeding niet, een huurder krijgt maximaal één keer de verhuiskostenvergoeding. De netto huur (exclusief servicekosten) van de wisselwoning is bij aanvang van het wisselwoningovereenkomst niet hoger dan de netto huur van de oude woning, tenzij de geboden woning op verzoek van de huurder extra kwaliteit biedt. Verdere afspraken over wisselwoningen worden vastgelegd in het sociaal plan.

Vergoeding zelf aangebrachte voorziening

De huurder komt in bepaalde gevallen in aanmerking voor een vergoeding (BW 7:216 lid 3) voor een zelf aangebrachte voorziening (ZAV). De voorwaarden om in aanmerking te komen voor een vergoeding verschillen per corporatie. De voorwaarden worden opgenomen in het sociaal plan.

Planadvies

Het ontwerpplan voor de sociale huurwoningen voor terugkeerders en het sociaal plan vormen samen het projectplan. Als het ontwerpplan en het sociaal plan gereed zijn, informeert de corporatie in samenspraak met de bewonerscommissie alle huurders in het complex.

Gekwalificeerd advies op het projectplan

Na het informeren van alle huurders vraagt de corporatie op basis van de Overlegwet de bewonerscommissie om gekwalificeerd advies over het sociaal plan en het ontwerpplan van de sociale huurwoningen voor terugkeerders. De bewonerscommissie mag schriftelijk advies geven over het ontwerpplan wat betreft het plan voor de sociale huurwoningen voor terugkeerders. De bewonerscommissie mag geen advies geven over plannen die gaan over koop en vrije sector huurwoningen (Amsterdamse afspraak). Mocht er ruimte zijn voor bepaalde huurders voor doorschuiven naar een ander segment (bijvoorbeeld koop of vrije sector) in het complex dan worden hierover nadere afspraken gemaakt in het sociaal plan. De onderwerpen en de mate van invloed worden nader bepaald in het participatieplan.

Bij het advies over het sociaal plan geldt dat een meerderheid van de reguliere huurders in moet stemmen met het plan (wat blijkt uit de bewonersraadpleging). Als dit niet het geval is, adviseert de bewonerscommissie negatief en kan de corporatie het plan bijstellen of partijen leggen het plan voor aan de Geschillencommissie (Amsterdamse afspraak).

In de Overlegwet heeft de bewonerscommissie het recht op het geven van advies op het sociaal plan. Het begrip gekwalificeerd advies komt niet voor in de Overlegwet. Het recht op advies uit de Overlegwet heet in de Amsterdamse praktijk het gekwalificeerd advies.

De bewonerscommissie dient binnen een af te spreken termijn van tenminste zes weken haar advies aan de corporatie schriftelijk kenbaar te maken, waarna de corporatie binnen een termijn van twee weken een reactie geeft op het gekwalificeerd advies.

Als de bewonerscommissie een gekwalificeerd advies wil geven, laat zij een bewonersraadpleging uitvoeren. De bewonerscommissie en de corporatie bepalen samen hoe de invulling en de uitvoering van de bewonersraadpleging er uit komt te zien (Amsterdamse afspraak). De bewonersraadpleging heeft tot doel om de meningen van de huurders over het projectplan te inventariseren. Het betreft de punten die zij goed én niet goed aan het project vinden. De bewonerscommissie laat in de bewonersraadpleging ook onderzoeken welk deel van de huurders zich kan vinden in het sociaal plan. De corporatie en de bewonerscommissie kiezen samen een derde deskundige partij om de bewonersraadpleging uit te voeren (Amsterdamse afspraak). De corporatie ondersteunt de bewonerscommissie bij het uitvoeren van de bewonersraadpleging.

In de wet staat niet wat er in het gekwalificeerd advies moet staan. De adviesaanvraag heeft daarom een vaste opzet en benoemt de onderwerpen waar de corporatie de bewonerscommissie advies over vraagt. De corporatie vraagt met de adviesaanvraag de bewonerscommissie haar mening over in ieder geval de volgende punten:

1. Een reactie op het ontwerpplan voor de sociale huurwoningen voor terugkeerders.
2. Het sociaal plan, met daarin specifiek aandacht voor:
 - a. De faciliteiten om tijdelijk of definitief te verhuizen naar een woning elders.
 - b. De afspraken over huurprijzen bij terugkeer.
 - c. Het interim beheer.

Na de reactie van de corporatie is er een gesprek tussen de corporatie, de bewonerscommissie en een ambtenaar van de gemeente. Het doel van het gesprek is het bespreken van de reactie van de corporatie op het advies van de bewonerscommissie, waarbij duidelijk moet worden of de bewonerscommissie akkoord gaat met de reactie van de corporatie of dat zij naar de geschillencommissie gaan. De ambtenaar toetst in hoeverre zorgvuldig gereageerd is op het advies, dat wil zeggen dat op alle punten van de bewonerscommissie door de corporatie een gemotiveerde reactie is gegeven. Deze toetsing van de ambtenaar wordt meegenomen in het beoordelen van de afgifte van de peildatum. Vervolgens neemt de afdeling Wonen van de gemeente Amsterdam (in opdracht van het College van Burgemeester en Wethouders) het besluit over de peildatum.

De corporatie en de bewonerscommissie bekijken samen of het participatieplan nog voldoet of dat het moet worden aangepast. Als de bewonerscommissie vindt dat de corporatie zich in het sociaal plan niet houdt aan de Kaderafspraken of de adviezen van de bewonerscommissie niet overneemt, kan de bewonerscommissie dit voorleggen aan de Geschillencommissie. Na de uitspraak van de geschillencommissie en de afwikkeling van het geschil kan fase 2 worden afgerond. Zo lang het geschil loopt, kan de corporatie de peildatum niet aanvragen bij de gemeente.

Als de corporatie en de bewonerscommissie het eens zijn over het projectplan (of er een uitspraak van de geschillencommissie ligt) wordt fase 2 van het proces afgerond door het voeren van een evaluatiegesprek. Hierna kan de peildatum bij de gemeente worden aangevraagd in fase 3.

FASE 3 – REALISATIEFASE

In de laatste fase van het proces, de realisatiefase, vraagt de corporatie de peildatum aan, start de herhuisvesting en wordt bij de huurders die zeven maanden voor de aanvang van de werkzaamheden nog niet verhuisd zijn, de huurovereenkomst opgezegd.



Aanvragen van de peildatum

Na afronding van het gekwalificeerd advies vraagt de corporatie bij de afdeling Wonen van de gemeente de peildatum aan. Met het vaststellen van de peildatum bepaalt de gemeente de ingangsdatum waarop de huurders stadsvernieuwingsurgent worden. De gemeente gaat bij het afgeven van de peildatum na of de corporatie na de periode van herhuisvesting van de huurders kan starten met de werkzaamheden. De peildatum ligt één tot anderhalf jaar voor de start van de werkzaamheden. In de uitvoeringsinstructie staat de procedure voor het aanvragen van de peildatum met de rollen van de verschillende partijen. De afdeling Wonen van de gemeente vraagt het stadsdeel om advies voor afgifte van de peildatum. Het stadsdeel oordeelt over haalbaarheid van het plan en de planning. In haar zwaarwegende advies neemt het stadsdeel ook mee of het participatieproces verlopen is volgens de Kaderafspraken. Met in achtneming van het zwaarwegende advies van het stadsdeel neemt de afdeling Wonen van de gemeente een besluit voor peildatumafgifte.

Na de afgifte van de peildatum informeert de corporatie de betrokken huurders schriftelijk over de stadsvernieuwingsurgentie en gaat de herhuisvesting van de huurders van start.

Opzeggen van de huurovereenkomst

Bij dringend eigen gebruik zegt de corporatie de lopende huurovereenkomsten op. Zeven maanden voor het starten van de werkzaamheden stuurt de corporatie alle nog niet geherhuisveste huurders een vooraankondiging van de huuropzegging (Amsterdamse afspraak). De volgende stap is de daadwerkelijke opzegging, deze wordt zes maanden voor de start van de werkzaamheden door de corporatie verstuurd. De opzeggingstermijn is wettelijk vastgelegd (BW 7:271) en is deels afhankelijk van de duur van de lopende huurovereenkomst.

De huurder moet binnen zes weken na de dagtekening van de huuropzegging schriftelijk laten weten of hij instemt met de opzegging. De corporatie registreert de opzegging of stuurt een herinneringsbrief naar de huurder waarvan er geen reactie is ontvangen. Stemt de huurder niet in met de opzegging of reageert de huurder niet op de brief, dan schakelt de corporatie het Wijksteunpunt Wonen in om contact te leggen met de huurder. Het Wijksteunpunt Wonen ondersteunt de huurder met het doel om het aantal juridische procedures te beperken (Amsterdamse afspraak). Als de huurder, na het contact met het Wijksteunpunt Wonen, alsnog niet instemt met de opzegging start de corporatie een juridische procedure om de huurovereenkomst door de rechter te laten beëindigen.





C

RENOVATIE ZONDER BEHOUD VAN HUUROVEREENKOMST ZONDER TERUGKEERMOGELIJKHEID

inhoudsopgave 

Een renovatie zonder behoud van huurovereenkomst houdt in dat de huurovereenkomst tussen de huurder en de verhuurder bij de renovatie niet in stand blijft en dat de corporatie de huurovereenkomst opzegt. De renovatie kan bestaan uit ingrijpende renovatie of sloop met vervangende nieuwbouw. Er zijn geen mogelijkheden tot terugkeer in het complex.

Het renovatietraject bestaat uit 3 fasen:

1. het laatste deel van de oriëntatiefase: het opdrachtbesluit
2. de ontwikkelingsfase
3. de realisatiefase

Per fase wordt uitgelegd wat de stappen en verantwoordelijkheden zijn voor de corporatie en de bewonerscommissie.

EINDFASE: Het opdrachtbesluit: het voorleggen van het voorkeursscenario en het vragen van advies

Op basis van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek maakt de corporatie een concept opdrachtbesluit. In het concept opdrachtbesluit werkt de corporatie het voorkeursscenario van de renovatie uit en legt hierbij uit wat de overwegingen en de gevolgen zijn van de aanpak. In het voorkeursscenario staat de aanleiding voor de aanpak, de motivatie voor de voorgestelde ingreep en het niet behouden van de huurovereenkomst, en wat de herhuisvestingsmogelijkheden zijn voor de huurders. Duidelijk moet zijn dat het concept opdrachtbesluit gebaseerd is op de resultaten van de haalbaarheid- en bewonersonderzoeken, eventuele wijk- en gebiedsvisies en de uitkomsten van de overleggen met de bewonerscommissie in de oriëntatiefase.

Door de bewonerscommissie wordt binnen zes weken een advies gegeven zoals bedoeld in de Overlegwet. De bewonerscommissie baseert haar advies op de visie bewoners, deze wordt gepeild door het houden van een bewonersbijeenkomst. Binnen twee weken wordt door de woningcorporatie op het advies gereageerd. Na de reactie van de corporatie is er een gesprek tussen de corporatie, de bewonerscommissie en een ambtenaar van het stadsdeel. Het doel van het gesprek is het bespreken van de reactie van de corporatie op het advies van de bewonerscommissie, waarbij duidelijk moet worden of de bewonerscommissie zich kan vinden in de reactie van de corporatie of dat zij naar de kantonrechter gaat. De ambtenaar toetst in hoeverre zorgvuldig gereageerd is op het advies, dat wil zeggen dat op alle punten van de bewonerscommissie door de corporatie een gemotiveerde

reactie is gegeven.

Indien vanuit het advies van de bewonerscommissie argumenten naar voren worden gebracht die op wederzijdse instemming kunnen rekenen, dan wordt het concept opdrachtbesluit door de corporatie binnen twee weken aangepast. Na het antwoord van de woningcorporatie vindt een gesprek plaats met de bewonerscommissie en kan het concept opdrachtbesluit nog worden aangepast.

Als de corporatie en de bewonerscommissie het eens zijn over het voorkeurs-scenario gaat het concept opdrachtbesluit de verdere besluitvorming in bij de corporatie en wordt fase 1 van het proces afgerond met het voeren van een evaluatiegesprek. Partijen bekijken samen of het participatieplan nog voldoet of dat het moet worden bijgesteld.

Indien een eventueel verschil van inzicht ten aanzien van de noodzaak tot het opzeggen van de huurovereenkomsten na het adviestraject blijft bestaan, kan de kwestie worden voorgelegd aan de kantonrechter. Dit wordt geïnitieerd door de corporatie. Zolang partijen in afwachting zijn van een uitspraak van de kantonrechter, zal fase 2 niet van start gaan (Amsterdamse afspraak).

NB: Aangezien een dergelijke kwestie niet eerder juridisch is getoetst, worden in het geval van een rechtsgang alle partijen die betrokken zijn bij de totstandkoming van de Kaderafspraken geïnformeerd. Hierbij worden ook afspraken gemaakt over de verdeling van de proceskosten.

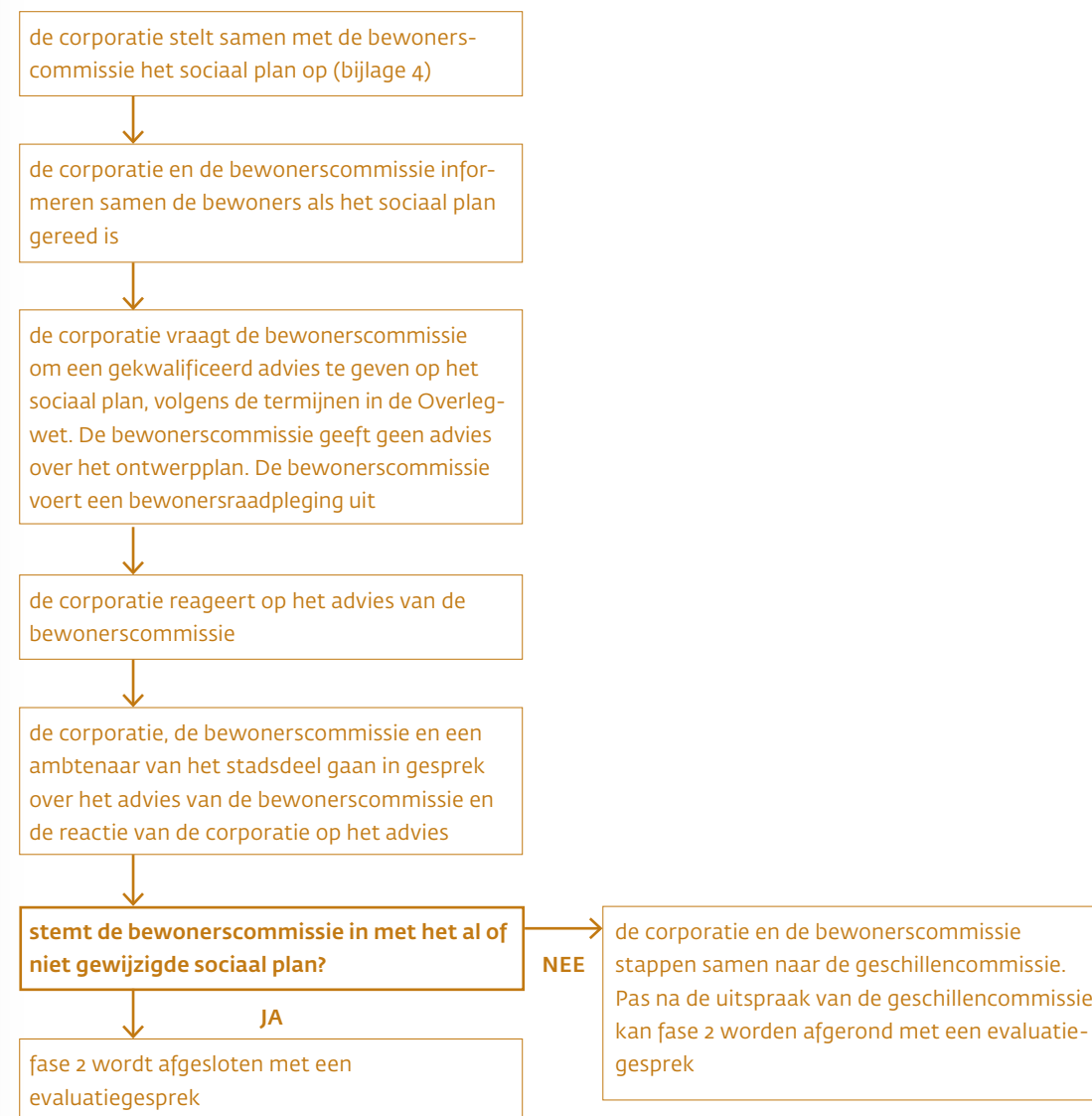
Het sociaal plan

Het sociaal plan komt tot stand op basis van de dan bekende informatie, zie bijlage 4 voor het format van het sociaal plan. Tijdens de voorbereidingen en de uitvoering kunnen zich planwijzigingen voordoen. Dit kan reden zijn om het sociaal plan hier op aan te passen en gebeurt in samenspraak met de bewonerscommissie. De afspraken in het sociaal plan hebben tot doel het project voor de huurders zo soepel mogelijk te laten verlopen. Het sociaal plan treedt in werking op de peildatum of eerder als de corporatie en huurders dat overeen komen. Het plan wordt opgesteld voor het aanvragen van de peildatum.

Als er ruimte is voor huurders om door te schuiven naar een ander segment (bijvoorbeeld koop of vrije sector huur) binnen het complex dan worden hierover nadere afspraken gemaakt in het sociaal plan. De onderwerpen en de mate van invloed worden nader bepaald in het participatieplan. Daarnaast licht de corporatie aan de bewonerscommissie toe hoe zij de toekomstige bewoners betreft bij de invulling van het plan.

FASE 2 – ONTWIKKELINGSFASE

In de ontwikkelingsfase wordt het sociaal plan gemaakt.



Het sociaal plan behandelt ten minste de volgende onderwerpen:

Aanleiding, beschrijving renovatiewerkzaamheden en planning

Het sociaal plan beschrijft de aanleiding voor het project, de context waarbinnen het project vorm krijgt, een beschrijving van de renovatiewerkzaamheden en welke woningen deel uitmaken van het project. Tevens staat in het sociaal plan een voorlopige planning van de renovatie.

Bewonersbegeleiding

In het sociaal plan staat informatie over de begeleiding van de huurders en het bevat de adressen en contactgegevens van instanties en personen die bij het renovatieproject betrokken zijn.

Interim beheer

In het sociaal plan maakt de corporatie met de bewonerscommissie afspraken over het interim beheer. Interim beheer is een pakket van tijdelijke maatregelen om de leefbaarheid, bereikbaarheid, veiligheid en toezicht in en rond het complex voor en tijdens de werkzaamheden te waarborgen. Het gaat om zaken als onderhoud aan het complex, de tuinen en straten, maar ook over het plaatsen van extra verlichting en het plaatsen van afvalcontainers.

Voorzieningen, vergoedingen en faciliteiten

Als de corporatie in een renovatieproject de huurovereenkomst opzegt, dan zegt de wet dat de corporatie moet voorzien in voldoende mogelijkheden voor de huurder om vervangende woonruimte te vinden (BW 7:274). De huurder moet daarnaast ook zelf naar woonruimte zoeken.

De Amsterdamse corporaties bieden huurders een aantal voorzieningen om een andere woning te kunnen vinden:

(Semi)-stadsvernieuwingsurgentie

De huurder krijgt een stadsvernieuwingsurgentie om minimaal één tot anderhalf jaar met voorrang te kunnen zoeken naar een sociale huurwoning in WoningNet (Amsterdamse afspraak). De corporatie verzorgt en betaalt de inschrijving bij WoningNet, net als de verlengingskosten (Amsterdamse afspraak). Hoofdhurders van een onzelfstandige woning (mét een regulier overeenkomst) worden semi-stadsvernieuwingsurgent. Met deze urgentie kunnen zij ook reageren op zelfstandige woningen in WoningNet. Als twee hoofdhurders van twee onzelfstandige woningen samen willen verhuizen, krijgen zij samen één stadsvernieuwingsurgentie waarmee zij samen in aanmerking kunnen komen voor één woning.

Stadsvernieuwingsurgenten gaan voor op andere urgenten (behalve

mensen die als gevolg van calamiteiten een andere woning nodig hebben) en kunnen zowel in Amsterdam als in één andere gemeente binnen de Stadsregio Amsterdam met voorrang zoeken. Binnen de groep stadsvernieuwingsurgenten bepaalt de ingangsdatum van de huurovereenkomst de onderlinge volgorde.

Inwonende kinderen vanaf 23 jaar kunnen, onder voorwaarden, een semi-stadsvernieuwingsurgentie krijgen. Met deze urgentie kan het inwonende kind reageren op sociale huurwoningen op WoningNet (Amsterdamse afspraak). Kiest het inwonende kind van 23 jaar of ouder ervoor om een semi-urgentie aan te vragen, dan betekent dit dat hij niet meer bij het huishouden van de ouders hoort. Ook niet als er geen gebruik wordt gemaakt van de semi-urgentie. Dit betekent dat wanneer de hoofdhurder een passende woning zoekt of een aanbieding krijgt om in een gerenoveerde woning terug te keren, de semi-stadsvernieuwingsurgenten niet worden meegenomen bij het beoordelen van de toewijzing.

(Semi-) stadsvernieuwingsurgenten reageren zelf op het vrijkomende woningaanbod op WoningNet. De corporatie biedt (gevraagd en ongevraagd) hulp en begeleiding bij het zoeken van andere woonruimte voor stadsvernieuwingsurgenten. Deze begeleiding geldt niet voor semi-stadsvernieuwingsurgenten.

Garantie herhuisvesting binnen het eigen stadsdeel

De corporaties spannen zich in (Amsterdamse afspraak) om de huurder, als hij/zij dat wil, zo dicht mogelijk bij de huidige woning te herhuisvesten. De huurder zoekt zelf naar een andere woning via WoningNet. Soms is het lastig om een woning in de buurt van het eigen complex te vinden, dan helpt de corporatie bij het zoeken naar een woning in de buurt. In ieder geval wordt de huurder geherhuisvest in het eigen stadsdeel (Amsterdamse afspraak). Natuurlijk is het aanbod afhankelijk van de woningen die vrijkomen. Hierbij wordt samengewerkt tussen de verschillende corporaties in het stedelijk platform herhuisvesting. Huurders die niet passend kunnen worden geherhuisvest in het eigen stadsdeel (bijvoorbeeld doordat de woning die zij nodig hebben niet beschikbaar is in het eigen stadsdeel), zullen via maatwerk worden geherhuisvest buiten hun stadsdeel.

Inkomensgrenzen

De wetgeving bepaalt dat de corporaties minimaal 90 procent van de sociale huurwoningen moeten verhuren aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot 34.911 euro (prijspeil 2015). Dit betekent dat huishoudens met een hoger inkomen, die als gevolg van renovatie moeten verhuizen, geen toegang hebben tot een andere sociale

huurwoning. Door het prijsverschil tussen sociale huur en vrije sector huur en koop lukt het deze huishoudens niet altijd om een passende woning te vinden. De Amsterdamse corporaties maken om die reden een uitzondering op deze inkomensgrens: huishoudens met een belastbaar inkomen tot 51.000 euro (prijspeil 2015) hebben de mogelijkheid om met een stadsvernieuwingsurgentie een vervangende sociale huurwoning te zoeken. Dit geldt tevens voor semi-stadsvernieuwingsurgenten. Huishoudens met een belastbaar inkomen van meer dan 51.000 euro komen niet in aanmerking voor een stadsvernieuwingsurgentie of een sociale huurwoning, maar moeten in het duurdere segment (koop of vrije sector huur) zoeken. Deze huishoudens hebben wel recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding en begeleiding (Amsterdamse afspraak). Vanaf 1 januari 2016 wordt de grens van 51.000 euro jaarlijks geïndexeerd volgens de CPI norm.

Bevriezing netto huurprijs na de peildatum

De corporatie bevriest de netto huurprijs van de lopende huurovereenkomst vanaf de peildatum (Amsterdamse afspraak). Dit betekent dat de jaarlijkse huurverhoging niet wordt doorberekend. Wel kunnen de servicekosten jaarlijks stijgen.

Bijdrage verhuis- en inrichtingskosten

Huurders die als gevolg van een renovatie gedwongen moeten verhuizen hebben wettelijk recht op een eenmalige bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten (BW 7:274 en BBSH art. 119). De minister stelt jaarlijks de hoogte van het bedrag vast. Per 1 maart 2015 is de bijdrage 5.860 euro. De beëindigingsdatum van het huurovereenkomst bepaalt de hoogte van de vergoeding. De corporatie maakt 50 procent van de bijdrage over aan de huurder na akkoord met de opzegging van het huurovereenkomst en 50 procent na oplevering van de oude woning. De corporatie verrekent openstaande vorderingen met de uit te keren bijdrage (BW 6:127 lid 2, BW 7:220 lid 7 en BW 7:275 lid 5). In het sociaal plan kunnen afspraken gemaakt worden over een andere verdeling in het uitbetalen van de verhuiskostenvergoeding.

Hoofdhuurders van een onzelfstandige woning (mét een reguliere huurovereenkomst) hebben recht op de helft van de wettelijke verhuiskostenvergoeding. Als twee hoofdhuurders van twee onzelfstandige woningen samen willen verhuizen, hebben zij samen recht op één volledige wettelijke verhuiskostenvergoeding (Amsterdamse afspraak).

Huurgewenningsbijdrage

De Amsterdamse corporaties stellen een huurgewenningsbijdrage beschikbaar voor huurders met een inkomen tussen de huurtoeslag-

grens en een belastbaar jaarinkomen van 42.316 euro (prijspeil 2015) die na verhuizing naar een sociale huurwoning te maken krijgen met een huursprong van meer dan 50 euro per maand (Amsterdamse afspraak). De bijdrage bedraagt:

- het eerste jaar: de nieuwe huur minus de oude minus 50 euro x 75 procent
- het tweede jaar: de nieuwe huur minus de oude minus 50 euro x 50 procent
- het derde jaar: de nieuwe huur minus de oude minus 50 euro x 25 procent

De huurgewenningsbijdrage gaat over een maximum bedrag van 180 euro (prijspeil 2015) per maand, waarvan de huurder de eerste 50 euro zelf moet betalen.

Een rekenvoorbeeld: bij een huursprong van 180 euro per maand is de maximale tegemoetkoming in het eerste jaar (180-50 euro x 75 procent x 12 maanden) 1.170 euro en over de gehele drie jaar 2.340 euro. Huurders kunnen huurgewinning tot zes maanden na de huureinde datum aanvragen bij de corporatie waar zij van huurden. Over de termijn(en) van uitbetaling maakt de corporatie afspraken met de huurder.

Vergoeding zelf aangebrachte voorziening

De huurder komt in bepaalde gevallen in aanmerking voor een vergoeding (BW 7:216 lid 3) voor een zelf aangebrachte voorziening (ZAV). De voorwaarden om in aanmerking te komen voor een vergoeding verschillen per corporatie. De voorwaarden worden opgenomen in het sociaal plan.

Planadvies

Als het sociaal plan gereed is, informeert de corporatie in samenspraak met de bewonerscommissie alle huurders in het complex.

Gekwalificeerd advies op het sociaal plan

Na het informeren van alle huurders vraagt de corporatie op basis van de Overlegwet de bewonerscommissie om gekwalificeerd advies over het sociaal plan.

Bij het advies over het sociaal plan geldt dat een meerderheid van de reguliere huurders in moet stemmen met het plan (wat blijkt uit de bewonersraadpleging). Als dit niet het geval is, adviseert de bewonerscommissie negatief en kan de corporatie het plan bijstellen of partijen leggen het plan voor aan de Geschillencommissie (Amsterdamse afspraak).

In de Overlegwet heeft de bewonerscommissie het recht op het geven van advies op het sociaal plan. Het begrip gekwalificeerd advies komt niet voor in de Overlegwet. Het recht op advies uit de Overlegwet heet in de Amsterdamse praktijk het gekwalificeerd advies.

De bewonerscommissie dient binnen een af te spreken termijn van tenminste zes weken haar advies aan de corporatie schriftelijk kenbaar te maken, waarna de corporatie binnen een termijn van twee weken een reactie geeft op het gekwalificeerd advies.

Als de bewonerscommissie een gekwalificeerd advies wil geven, laat zij een bewonersraadpleging uitvoeren. De bewonerscommissie en de corporatie bepalen samen hoe de invulling en de uitvoering van de bewonersraadpleging er uit komt te zien (Amsterdamse afspraak). De bewonersraadpleging heeft tot doel om de meningen van de huurders over het projectplan te inventariseren. Het betreft de punten die zij goed en niet goed aan het project vinden. De bewonerscommissie laat in de bewonersraadpleging ook onderzoeken welk deel van de huurders zich kan vinden in het sociaal plan. De corporatie en de bewonerscommissie kiezen samen een derde deskundige partij om de bewonersraadpleging uit te voeren (Amsterdamse afspraak). De corporatie ondersteunt de bewonerscommissie bij het uitvoeren van de bewonersraadpleging.

In de wet staat niet wat er in het gekwalificeerd advies moet staan. De adviesaanvraag heeft daarom een vaste opzet en benoemt de onderwerpen waar de corporatie de bewonerscommissie advies over vraagt. De corporatie vraagt met de adviesaanvraag de bewonerscommissie haar mening over in ieder geval de volgende punten:

1. Het sociaal plan, met daarin specifiek aandacht voor:
 - a. De faciliteiten om definitief te verhuizen naar een woning elders
 - b. Het interim beheer.

Na de reactie van de corporatie is er een gesprek tussen de corporatie, de bewonerscommissie en een ambtenaar van de gemeente. Het doel van het gesprek is het bespreken van de reactie van de corporatie op het advies van de bewonerscommissie, waarbij duidelijk moet worden of de bewonerscommissie akkoord gaat met de reactie van de corporatie of dat zij naar de geschillencommissie gaan. De ambtenaar toetst in hoeverre zorgvuldig gereageerd is op het advies, dat wil zeggen dat op alle punten van de bewonerscommissie door de corporatie een gemotiveerde reactie is gegeven. Deze toetsing van de ambtenaar wordt meegenomen in het beoordelen van de afgifte van de peildatum. Vervolgens neemt de afdeling Wonen van de gemeente Amsterdam (in opdracht van het College van Burgemeester en Wethouders) het besluit over de peildatum.

De corporatie en de bewonerscommissie bekijken samen of het participatieplan nog voldoet of dat het moet worden aangepast. Als de bewonerscommissie vindt dat de corporatie zich in het sociaal plan niet houdt aan de Kaderafspraken of de adviezen van de bewonerscommissie niet overneemt,

kan de bewonerscommissie dit voorleggen aan de Geschillencommissie. Na de uitspraak van de geschillencommissie en de afwikkeling van het geschil kan fase 2 worden afgerond. Zo lang het geschil loopt, kan de corporatie de peildatum niet aanvragen bij de gemeente.

Als de corporatie en de bewonerscommissie het eens zijn over het sociaal plan (of er een uitspraak van de geschillencommissie ligt) wordt fase 2 van het proces afgerond door het voeren van een evaluatiegesprek. Hierna kan de peildatum bij de gemeente worden aangevraagd in fase 3.

FASE 3 – REALISATIEFASE

In de laatste fase van het proces, de realisatiefase, vraagt de corporatie de peildatum aan, start de herhuisvesting en wordt bij de huurders die zeven maanden voor de aanvang van de werkzaamheden nog niet verhuisd zijn, de huurovereenkomst opgezegd.



Aanvragen van de peildatum

Na afronding van het gekwalificeerd advies vraagt de corporatie bij de afdeling Wonen van de gemeente de peildatum aan. Met het vaststellen van de peildatum bepaalt de gemeente de ingangsdatum waarop de huurders stadsvernieuwingsurgent worden. De gemeente gaat bij het afgeven van de peildatum na of de corporatie na de periode van herhuisvesting van de huurders kan starten met de werkzaamheden. De peildatum ligt één tot anderhalf jaar voor de start van de werkzaamheden. In de uitvoeringsinstructie staat de procedure voor het aanvragen van de peildatum met de rollen van de verschillende partijen. De afdeling Wonen van de gemeente vraagt het stadsdeel om advies voor afgifte van de peildatum. Het stadsdeel oordeelt over haalbaarheid van het plan en de planning. In haar zwaarwegende advies neemt het stadsdeel ook mee of het participatieproces verlopen is volgens de Kaderafspraken. Met in achtneming van het zwaarwegende advies van het stadsdeel neemt de afdeling Wonen van de gemeente een besluit voor peildatumafgifte.

Na de afgifte van de peildatum informeert de corporatie de betrokken huurders schriftelijk over de stadsvernieuwingsurgentie en gaat de herhuisvesting van de huurders van start.

Opzeggen van de huurovereenkomst

Bij dringend eigen gebruik zegt de corporatie de lopende huurovereenkomsten op. Zeven maanden voor het starten van de werkzaamheden stuurt de corporatie alle nog niet geherhuisveste huurders een vooraankondiging van de huuropzegging (Amsterdamse afspraak). De volgende stap is de daadwerkelijke opzegging, deze wordt zes maanden voor de start van de werkzaamheden door de corporatie verstuurd. De opzeggingstermijn is wettelijk vastgelegd (BW 7:271) en is deels afhankelijk van de duur van de lopende huurovereenkomst.

De huurder moet binnen zes weken na de dagtekening van de huuropzegging schriftelijk laten weten of hij instemt met de opzegging. De corporatie registreert de opzegging of stuurt een herinneringsbrief naar de huurder waarvan er geen reactie is ontvangen. Stemt de huurder niet in met de opzegging of reageert de huurder niet op de brief, dan schakelt de corporatie het Wijksteunpunt Wonen in om contact te leggen met de huurder. Het Wijksteunpunt Wonen ondersteunt de huurder met het doel om het aantal juridische procedures te beperken (Amsterdamse afspraak). Als de huurder, na het contact met het Wijksteunpunt Wonen, alsnog niet instemt met de opzegging start de corporatie een juridische procedure om de huurovereenkomst door de rechter te laten beëindigen.





D

COMBINATIE VAN BEHOUD HUUROVEREENKOMST EN ZONDER BEHOUD VAN HUUROVEREENKOMST

inhoudsopgave 

Er zijn projecten waarin de aanpak bestaat uit zowel renovatie met behoud van huurovereenkomst als renovatie zonder behoud van de huurovereenkomst (dan wel met of zonder terugkeermogelijkheid). Voor de uitvoering van de verschillende processen gelden de werkwijzen zoals omschreven in de Amsterdamse Kaderafspraken, deel A tot en met C.

- Voor huurders die de huurovereenkomst behouden, zie deel A
- Voor huurders zonder behoud huurovereenkomst, met mogelijkheid tot terugkeer, zie deel B
- Voor huurders zonder behoud huurovereenkomst, zonder mogelijkheid tot terugkeer, zie deel C

Uitzonderingen

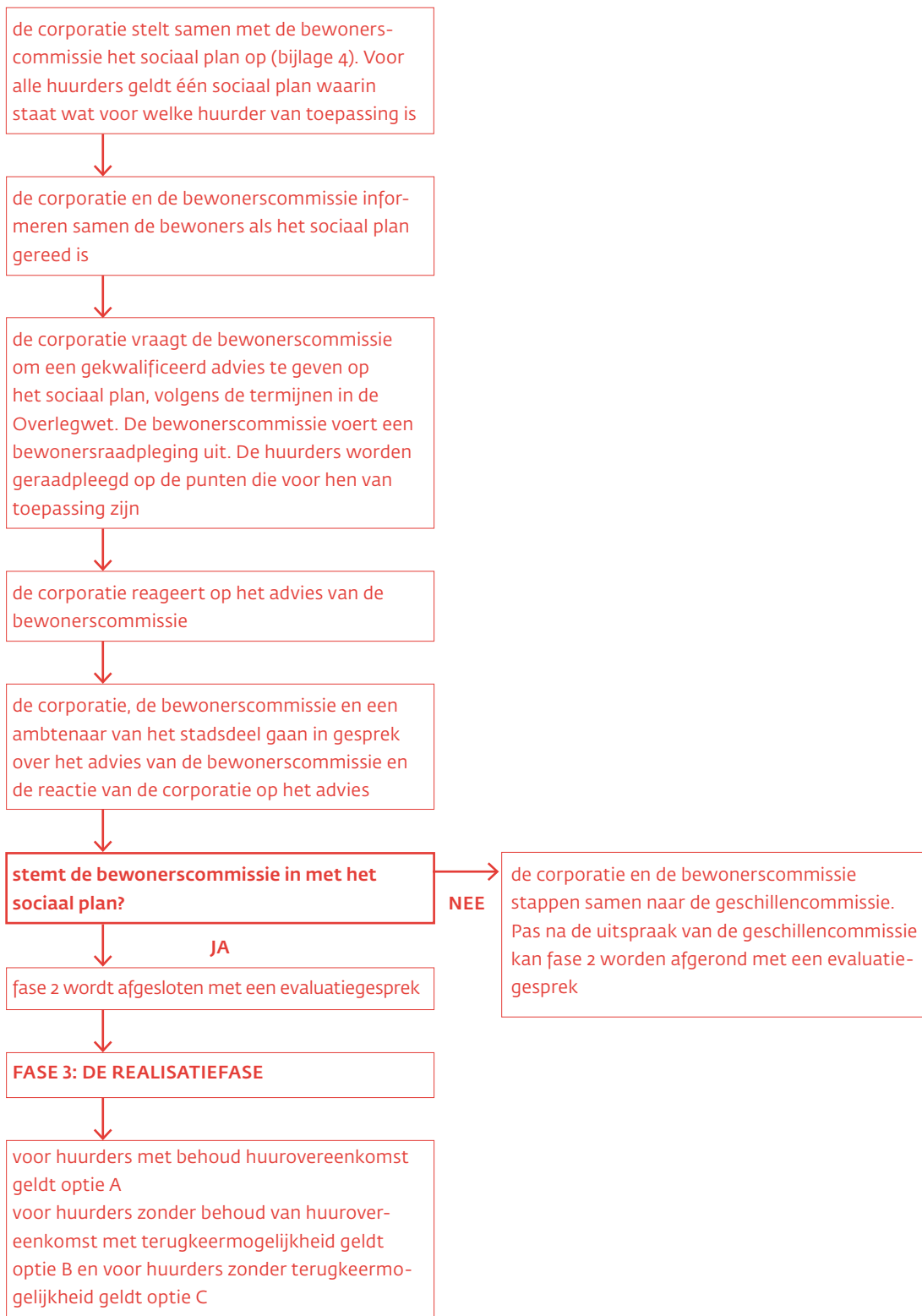
Bij de projecten waarbij de drie vormen (A t/m C) worden gecombineerd, wordt één sociaal plan opgesteld. Hierin worden de verschillende aanpakken omschreven en staan ook de voorzieningen en vergoedingen. Per voorziening of vergoeding wordt duidelijk omschreven voor welke huurders (adressen) de voorziening of vergoeding van toepassing is.

Voor het uitbrengen van gekwalificeerd advies op het projectplan voert de bewonerscommissie een bewonersraadpleging uit onder alle bewoners met een regulier huurcontract, omdat de bewonerscommissie er is voor alle bewoners in het complex. De huurders worden geraadpleegd op de punten die voor hen van toepassing zijn.

Het schema van variant D vindt u op de volgende pagina.

D

FASE 2 – ONTWIKKELINGSFASE



1. BEGRIPPENLIJST
2. FORMAT PARTICIPATIEPLAN
3. FORMAT VOORKEURSSCENARIO
4. FORMAT SOCIAAL PLAN
5. REGLEMENT GESCHILLENCOMMISSIE
6. DE AMSTERDAMSE AFSPRAKEN OP EEN RIJ

Adviesrecht(gekwalificeerd)

Het recht van huurders, zoals is vastgelegd in de overlegwet, om gevraagd en ongevraagd schriftelijk te mogen reageren op voorgenomen beleid en waarvan de verhuurder alleen voldoende beargumenteerd c.q. onderbouwd vanaf mag wijken.

Behoud huurovereenkomst

Renovatie waarbij het bestaande huurcontract in stand wordt gehouden. Belastbaar jaarinkomen Het inkomen waarover inkomstenbelasting moet worden betaald, minus eventuele aftrekposten en verrekenbare verliezen.

Bewonerscommissie

Een bewonerscommissie, al dan niet zijnde een rechtspersoon, is een uit de huurders en / of hun mede- huurders gekozen of benoemde vertegenwoordiging en voldoet aan de eisen uit de overlegwet.

Bewonersplatform

Zie klankbordgroep

Bewonersraadpleging

De raadpleging onder bewoners met als doel de mening van de bewoners over het voorliggende projectplan te inventariseren. Het heeft tevens tot doel de bewonerscommissie te ondersteunen in het formuleren van een gekwalificeerd advies op het projectplan.

Bewoonde staat

Een woning waarvoor huurder en verhuurder een geldig huurcontract hebben afgesloten.

Bruto huurprijs

Huur inclusief de bijkomende kosten zoals servicekosten en/of andere kosten.

Complex

Een verzameling woningen van een verhuurder die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen en die in beginsel

de basis vormen van het werkgebied van een bewonerscommissie.

Consumentenprijsindex (CPI)

De gemiddelde prijsontwikkeling in Nederland en wordt gebruikt om o.a. de indexering van huren, lijfrenten en belastingtabellen vast te stellen. De inflatie is een percentage van de CPI.

Corporatie

Een vereniging of stichting uitsluitend werkzaam is in het belang van de volkshuisvesting en zijnde een toegelaten instelling, zoals bedoeld in artikel 70 van de Woningwet.

Doorschuifrelaties

Afspraken over de mogelijkheid om bewoners te herhuisvesten in nieuwbouw woningen en gerevoerde woningen in de nabijheid van de huidige woning.

Dringend eigen gebruik

Het ontbinden van het huurcontract omdat van verhuurder redelijkerwijs niet kan worden verlangd dat het huurcontract blijft bestaan. Bij verschil van mening bepaalt de rechter wat redelijkerwijs is.

Federatie (AFWC)

Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties is een samenwerkingsverband van corporaties in Amsterdam.

Financiële tegemoetkoming

De financiële vergoeding die de huurder ontvangt bij renovatie in bewoonde staat. De hoogte van de vergoeding is afhankelijk van de duur en de aard van ingrepen en is in de kaderafspraken vastgelegd.

Gebruiksovereenkomst

Het in bruikleen geven van woningen, zonder dat daar huurbetaling tegenover staat, omdat onzeker is wat de toekomst van de woning c.q. complex is en tijdelijke verhuur (nog) niet mogelijk

is. Gebruiksovereenkomsten mogen niet in strijd zijn met een doelmatige en rechtvaardige verdeling van woonruimten.

Geschillencommissie kaderafspraken

Commissie die op basis van schriftelijk en mondelinge informatie een bindend oordeel geeft over de toepassing van de kaderafspraken. Het kan daarbij niet gaan over zaken die in wetgeving zijn vastgelegd.

Haalbaarheidsonderzoek

Het onderzoek naar de technische, juridische, maatschappelijke en financiële haalbaarheid van verschillende plannen.

Herhuisvesting

Het opnieuw huisvesten van huurders die als gevolg van renovatie c.q. sloop/nieuwbouw niet kunnen of willen terugkeren in de woning waarvoor zij een geldig huurcontract hebben.

Huurder

Huurder en/of medehuurder is(zijn) de natuurlijke persoon(en) die een woning huurt(en) in eigendom van een verhuurder.

Huurderskoepel

Huurdersorganisatie is een rechtspersoon, zoals benoemd in de overlegwet en in het BBSH, die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met een verhuurder.

Huurdersorganisatie

zie huurderskoepel

Huurdersvereniging Amsterdam (HA)

Stedelijke vereniging van huurders en huurdersorganisaties in Amsterdam.

Huurgewinning

Tegemoetkoming, verdeeld over een aantal van te voren vastgelegde jaren, om de stap naar de uiteindelijke huurhoogte makkelijker te maken.

Huurharmonisatie

Bij het leegkomen van een woning in eenmaal ophogen van de huur. Voor sociale huurwoningen mag de maximale huurprijs niet overschreden worden.

Huurovereenkomst

Een huurovereenkomst is een overeenkomst (afpraak), waarbij de verhuurder zich verplicht om aan de huurder een woning c.q. bedrijfsruimte in gebruik te geven, terwijl de huurder verplicht is tot doen van een tegenprestatie (meestal het betalen van huur).

Huursprong

Een verhoging ineens van de netto huur. Het betreft hier niet de jaarlijkse huurverhoging.

Huurtoeslaggrens

Het maximale inkomen waarmee een huurder met een sociale huurcontract en ouder dan 23 jaar huurtoeslag kan ontvangen. Daarnaast speelt het een rol of de huurder alleenstaand is, dan wel een partner c.q. medebewoners heeft en of de huurder jonger of ouder dan 65 jaar is. De bedragen worden jaarlijks door de minister vastgesteld.

Informatieplicht

Plicht van de verhuurder om huurders, bewonerscommissie en/of huurdersvereniging te informeren over wijzigingen van het beleid. Dit op het niveau waarop huurder of organisatie actief is.

Interim-beheer

Het beheer dat tot doel heeft de leefbaarheid tijdens het vernieuwingstraject op peil te houden. Het gaat daarbij om het dagelijks onderhoud aan het complex, de tuinen en straten, maar ook over verlichting en het plaatsen van bv. afvalcontainers en het gebruik van de woningen.

Kaderafspraken

De Kaderafspraken beschrijven het proces van de totstandkoming van renovatieprojecten (renovatie

en sloop) en richt zich hierbij voornamelijk op de relatie tussen de huurders en de corporatie in het project. De beschrijving baseert zich op de wettelijke kaders en bevat een aantal aanvullingen op de wet in de vorm van Amsterdamse afspraken. Het is een overeenkomst tussen de corporaties, de gemeente en de Huurdersvereniging Amsterdam.

Klankbordgroep

Een groep van bewoners, waarin de bewoners op persoonlijke titel en met een afgebakend rol zitting hebben. In dit specifieke geval betreft het alleen de renovatie. De overlegwet is niet op hen van toepassing.

Leegstandswet

De leegstandswet is een regeling die de eigenaar van een woning de gelegenheid biedt de woning tijdelijk te verhuren waarbij beperkte huurbescherming geldt en de huurovereenkomst eenzijdig kan worden opgezegd. Voor tijdelijke verhuur is een vergunning van de gemeente nodig.

Materiële schade als gevolg van uitvoering werkzaamheden

Onder schade in deze Kaderafspraken wordt verstaan materiële schade aan roerende zaken die is ontstaan als gevolg van de uitvoering van werkzaamheden. Daaronder valt niet huurvermindering in geval van vermindering van het huurgenoet of hinder ten gevolge van een gebrek (art. 7: 207 BW).

Mogelijkheid tot terugkeer

De mogelijkheid tot terugkeer is de mogelijkheid van bewoners om na het afronden van de renovatie of het opleveren van vervangende nieuwbouw terug te keren naar het eigen complex, de eigen straat of de eigen buurt. De mogelijkheden voor terugkeer worden voor de verhuizing uit de oude woning besproken en vastgelegd.

Monitor

Het onderzoek om achteraf de effecten van gevoerd beleid vast te leggen.

Netto huurprijs

Huur zonder bijkomende kosten

Onderhoud

Herstel in en aan de woningen en/of aan het woongebouw ter voorkoming van gebreken. Dit om het woongenot c.q. de kwaliteit van de woning/woongebouw in stand te houden.

Opdrachtbesluit

Het besluit waarin de definitieve mogelijkheden door de corporatie worden vastgelegd en er meer duidelijkheid komt over de planning.

Oriëntatiefase

Het verkennen van de verschillende mogelijkheden van een mogelijke aanpak van een complex/buurt.

Overlegwet

Wet waarin de minimale eisen, waaraan het overleg tussen huurders en verhuurders moet voldoen, zijn vastgelegd.

Panel

zie klankbordgroep

Participatieladder

Instrument waarmee kan worden benoemd en vastgesteld in welke mate er invloed uitgeoefend kan worden. De ladder is onderverdeeld in vijf treden zijnde: informeren, raadplegen, adviseren, coproduceren en meebeslissen.

Participatieplan

Afspraken die huurders en verhuurders met elkaar maken over de positie en de mate van invloed bewoners bij het renovatieproject. De kaderafspraken zijn de basis van deze afspraken.

Particuliere huurwoning

Woning in eigendom van een particuliere eigenaar.

Peildatum

De datum die door gemeente wordt aangemerkt als aanvangsdatum van de herhuisvesting van de bewoners.

Planontwikkelingsfase

Het uitwerken van het project tot een projectplan op hoofdlijnen bestaande uit het ontwerpen van de woningen en een sociaal plan.

Projectplan

Renovatieplan op hoofdlijnen bestaande uit het ontwerp van de woningen en het sociaal plan.

Realisatiefase

Concrete invulling van het projectplan.

Redelijk voorstel tot Renovatie

Een voorstel tot renovatie van de woning, met behoud van huurcontract, waarvan wordt aangenomen dat de huurder akkoord kan gaan met de wijzigingen in en aan de woning en het aanpassen van de huurhoogte.

Renovatie

Het door middel van veranderingen en/of toevoegingen vernieuwen van een woongebouw c.q. complex. Wettelijk is bepaald dat ook sloop/nieuwbouw hieronder valt.

Second opinion

Onafhankelijk onderzoek door een derde partij.

Semi-stadsvernieuwingsurgentie

Stadsvernieuwingsurgentie voor gezinsleden, zijnde eigen kinderen en ouder dan 23 jaar en voor hoofdbewoners van onzelfstandige woningen met een regulier huurcontract.

Sociaal Plan

Afspraken om het vernieuwingsproject voor de bewoners financieel en materieel zo soepel mogelijk te laten verlopen. Bewoners krijgen daardoor zekerheid over hun rechten. Waar mogelijk zal de bewoner verbetering van de woonsituatie worden geboden.

Sociale huurwoning

Een woning, in eigendom van een corporatie, met een huur van maximaal 710 euro en waarvoor, bij 90 procent van de toewijzingen, de huurder een inkomen beneden de 34.911 euro (prijspeil 2015) moet hebben. Voor (semi)-stadsvernieuwingsurgente geldt een inkomensgrens van 51.000 euro (prijspeil 2015).

Sociale woningvoorraad

Het totaal aan woningen in een gebied en in het bezit of het beheer van de corporaties en met een maximale huur van 710 euro (prijspeil 2015).

Stadsvernieuwing

Renovatie en/of sloop/nieuwbouw van woningen in grote delen van de stad met als doel de leefbaarheid te verbeteren. Het kan daarbij gaan om woningen van één of meerdere eigenaren.

Stadsvernieuwingsurgent

Huurder waarvan het huurcontract wordt ontbonden en die vervangende woonruimte nodig heeft. De huurder krijgt voorrang op andere woningzoekenden.

Startbesluit

Het officieel maken van het voornemen om een project op haalbaarheid te onderzoeken.

Strategisch voorraadbeleid

Beleid waarin de corporaties haar beheer en onderhoudsbeleid voor de korte en lange termijn voor haar woningvoorraad heeft vastgelegd.

Tijdelijke verhuur

Het met toestemming van de gemeente tijdelijk verhuren van woningen waarvan binnen een afgesproken termijn bekend is dat deze worden gesloopt c.q. ingrijpend worden gerenoveerd.

Uitvoeringsinstructie 12

De door de gemeente te volgen procedure bij b.v. het verlenen van een peildatum.

Verhuiskostenvergoeding

De vergoeding die huurder ontvangt wanneer deze via een wisselwoning of met een stadsvernieuwingsurgentie verhuist. Er is dan sprake van renovatie 'niet in bewoonde staat'. De hoogte van de vergoeding wordt jaarlijks door de overheid vastgesteld.

Verzamel inkomen

De som van alle inkomsten van de bewoners van 23 jaar en ouder en ingeschreven op één adres.

Wisselwoning

Een woning die tijdelijk en gestoffeerd aan een huurder en zijn gezin, ter beschikking wordt gesteld gedurende de periode dat de woning waarvoor zij een geldig huurcontract hebben wordt gerenoveerd c.q. er sprake is van een doorschuifrelatie.

WoningNet

Organisatie, in eigendom van een aantal corporaties, die bemiddelt bij de verdeling van huurwoningen in de regio Amsterdam.

Woonruimteverdeling

Afspraken tussen de gemeente, de corporaties en de beheerders van woningen met aanvullende voorzieningen ten aanzien van de toewijzing van woningen, voor zover regeling niet plaats vindt in een Huisvestingsverordening.

Woonruimtebemiddeling

Hulp bij het vinden van een andere huurwoning.

Woonvisie

Het uitdragen van de identiteit en de waarden waar de corporatie voor staat op de lange termijn, het beschrijven van de doelen die er zijn en hoe men die doelen wil bereiken.

Woonwensenonderzoek

Het onderzoek waarbij iedere huurder zijn persoonlijke wensen met betrekking tot zijn huidige c.q. toekomstige woon/leefsituatie kenbaar kan maken met als doel hierin de planvorming zo veel als mogelijk rekening mee te houden.

ZAV-beleid

Zelf Aangebrachte Voorzieningenbeleid is een door corporaties vastgesteld beleid om het door huurders zelf aanpassen van de woning c.q. woongebouw te reguleren. In het ZAV-beleid is ook vastgelegd welke vergoeding huurders voor deze aanpassingen krijgen bij vertrek uit de woning.

70 procent instemming

Enquête waarbij de stem van alle betrokken huurders met een geldig huurcontract wordt gevraagd over de renovatieplannen en er geen sprake is van 'dringend eigen gebruik'. Artikel 220 lid 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek is hierop van toepassing.

BIJLAGE 2: FORMAT PARTICIPATIEPLAN

In het participatieplan komen ten minste de volgende onderwerpen aan de orde:

- De participatie bij de mijlpalen in het proces: indien van toepassing het advies bij het concept opdrachtbesluit en het advies bij het sociaal plan / ontwerpplan
- De samenwerking tussen de corporatie, de bewonerscommissie en de huurders-ondersteuner
- De verwachtingen over en weer: waar kunnen huurders wel en niet over mee-praten
- De doelstelling voor de participatie in het project
- Een beschrijving van de rol en positie van de huurders(commissie) in het plan gerelateerd aan de participatieladder (zie eind van dit format).
- Een beschrijving van de informatievoorziening en de participatie- en communicatie-instrumenten.
- Het niveau van de participatie per fase (zie participatieladder) en een beschrijving van de te betrekken groep huurders.
- Een tijdsplanning, inclusief de planning van de gekwalificeerd adviesaanvraag en reactietermijn bij andere formele momenten van besluitvorming.
- De wijze waarop de corporatie de inbreng van de huurders(commissie) betreft in haar besluitvorming.
- De vorm van overleg bij wijziging van de plannen tijdens de uitvoeringsfase.
- Afspraken over evaluatie van het participatietraject.

De participatieladder:

Bij het uitvoeren van een renovatieproject leggen de bewonerscommissie en de corporatie in een participatieplan vast hoe bewoners gedurende het renovatieproject participeren. Hulpmiddel hierbij is de participatieladder. Via de sporten van de ladder is de participatie in te richten van informeren (beperkte participatie gericht op het uitwisselen van informatie) tot samenwerken (intensieve participatie waarbij de partijen ook samen beslissingen nemen).

1. Informeren

Participatie begint met informatie uitwisselen. Het vormt de basis om te kunnen participeren. De minimale vorm van participatie is in de rol van toehoorder. In de overlegwet is het recht op informatie bij vernieuwingsprojecten voor bewoners vastgelegd.

2. Raadplegen

Een sport hoger op de participatieladder hebben de bewoners de rol van geconsulteerde. Tijdens het renovatieproject bepaalt de verhuurder de agenda en consulteert betrokkenen, zoals bewoners en stadsdeel bij de ontwikkeling van de plannen. De verhuurder toetst bij bewoners hoe zij over de plannen. De resultaten uit de gesprekken zijn niet bindend voor de besluitvorming.

3a. Adviseren

Op de volgende sport van de participatieladder hebben de bewoners de rol van adviseur. De verhuurder stelt de gespreksagenda op en vraagt bewoners tijdens de planontwikkeling adviezen op basis van de plannen te formuleren. De adviezen zijn niet bindend voor de besluitvorming.

3b. Ontwerpen

Een variant van adviseren is (mee)ontwerpen. Bewoners zijn ervaringsdeskundig, en leveren een bijdrage aan de planvorming voor buurt of woning. De bijdrage is niet bindend voor de besluitvorming.

BIJLAGE 3: FORMAT VOORKEURSSCENARIO

4. Meebeslissen

In de rol van medebeslisser betreft de corporatie de bewoners bij de planvorming en heeft het oordeel van de bewoners een bindende rol in de besluitvorming.

5. Samenwerken

Samenwerken is de hoogste vorm van participatie: samen tekenen, samen beslissen, samen uitvoeren en/of samen betalen. Een voorbeeld is een vereniging van eigenaren. In contractvorm leggen partners dan vast wie wat doet en wanneer.

In het voorkeursscenario komen ten minste de volgende onderwerpen aan de orde:

- Een omschrijving van de voorgenomen renovatie, zowel het type als de woningen waar die onderdeel zijn van het project.
- De aanleiding voor de renovatie, onderbouwd met documenten uit het haalbaarheidsonderzoek
- De gevolgen van de aanpak:
 - Wel of geen behoud van huurcontract
 - Bij renovatie met behoud huurcontract: wel of niet in bewoonde staat
 - Bij renovatie zonder behoud huurcontract: wel of geen terugkeermogelijkheden na de ingreep
 - Bij terugkeermogelijkheden wordt het aantal sociale huurwoningen na de ingreep benoemd en net als de voorwaarden van terugkeer
 - Bij geen of niet voldoende terugkeermogelijkheden: de herhuisvestingsmogelijkheden binnen het eigen stadsdeel

BIJLAGE 4: FORMAT SOCIAAL PLAN

inhoudsopgave 

In het sociaal plan komen ten minste de volgende onderwerpen aan de orde:

- Aanleiding, ontwerpplan en planning
 - de aanleiding voor het project
 - aard van de ingreep: renovatie met behoud van overeenkomst of zonder behoud van huurovereenkomst
 - omschrijving van het project: welke woningen vallen onder het project
 - beschrijving van de werkzaamheden en de duur van de werkzaamheden
 - (geplande) startdatum van de werkzaamheden
- Bewonersbegeleiding
 - invulling van de Bewonersbegeleiding
 - contactpersonen van de corporatie, Wijksteunpunt Wonen en bewonerscommissie
 - bereikbaarheid contactpersonen / spreekuren
- Interim beheer
 - extra maatregelen interim beheer
- Voorzieningen, vergoedingen en faciliteiten
 - inzet van douche-, logeer- en verblijfs-woningen (alleen bij renovatie met behoud van huurovereenkomst)
 - inzet van wisselwoningen (alleen recht bij renovatie met behoud van huurovereenkomst als deze niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd).
 - vergoedingen: financiële tegemoetkoming renovatie met behoud van huurovereenkomst in bewoonde staat, wettelijke verhuiskostenvergoeding, huurgewenningsbijdrage
 - huurhoogte na de renovatie
 - voorwaarden opleveren te renoveren of te slopen woning
 - het ZAV beleid van de corporatie
- Voorwaarden en regelingen (semi)stadsvernieuwingsurgentie
- Voorwaarden voor terugkeer (alleen bij renovatie zonder behoud van huurovereenkomst met terugkeermogelijkheid)

ARTIKEL 1: definities

In dit reglement wordt verstaan onder:

1. Geschillencommissie: geschillencommissie Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing verbetering.
2. Geschil: een door verzoeker schriftelijk aan de geschillencommissie kenbaar gemaakt ongevoegen betrekking hebbend op de uitvoering van de Amsterdamse Kaderafspraken.
3. Kaderafspraken: Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering.
4. Huurdersorganisatie: Een vertegenwoordiging van huurders (bewonerscommissie, huurdersplatform, huurderskoepel, huurdersorganisatie) die het overleg voert overeenkomstig de Kaderafspraken.
5. Verzoeker: een huurder, huurdersorganisatie of woningcorporatie die een geschil voorlegt.
6. Wederpartij: een betrokken partij jegens wie door verzoeker een geschil aanhangig is gemaakt.
7. Huurder: een reguliere huurder van het complex waarvoor de ingreep wordt voorbereid (zie ook art. 2c).

ARTIKEL 2: voorleggen geschil

1. Geschillen dienen schriftelijk aan de geschillencommissie te worden voorgelegd door adressering aan: de geschillencommissie Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering, te adresseren aan de Gemeente Amsterdam, afdeling Wonen, Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam.
2. Een geschil kan aan de geschillencommissie worden voorgelegd door een huurdersorganisatie of door een woningcorporatie die als direct belanghebbende kunnen worden aangemerkt.
3. Een individuele huurder die direct in zijn belang is getroffen worden en niet is aan te merken als een huurdersorganisatie, kan uitsluitend geschillen aan de geschillencommissie voorleggen die betrekking hebben op de Amsterdamse afspraken in de Kaderafspraken.

ken. Een huurder kan geen geschil voorleggen aan de geschillencommissie betreffende zaken waarover door een huurdersorganisatie reeds afspraken zijn gemaakt met de corporatie of nog kunnen worden gemaakt.

ARTIKEL 3: doel van de geschillencommissie De geschillencommissie heeft tot doel:

1. Het mogelijk maken dat partijen hun geschillen kunnen voorleggen aan een onafhankelijke partij over zaken waar ze direct belang bij hebben.
2. Geschillen tussen huurder(s), huurdersorganisatie(s) en corporatie met betrekking tot de Kaderafspraken te beslechten door een schikking te bevorderen dan wel een bindende uitspraak te doen.

ARTIKEL 4: taak van de geschillencommissie De geschillencommissie heeft tot taak:

1. Geschillen in behandeling nemen over handeling in strijd met de Kaderafspraken of over een geschil betreffende de uitleg, de interpretatie of toepassing van de Kaderafspraken.
2. Geschillen over de toepassing van de Amsterdamse Kaderafspraken te onderzoeken en omtrent haar bevindingen een bindende uitspraak te doen aan de betrokken partijen bij de Kaderafspraken. Dat kan ook zijn door partijen terug te sturen naar de onderhandelingstafel of een traject van mediation in te laten gaan.
3. Het behandelen van voorgelegde geschillen en hierover uitspraak doen met in achtneming van de binnen dit reglement opgestelde termijnen.

ARTIKEL 5: Definitie geschil:

Van een geschil is sprake als een van de betrokken partijen een schriftelijk stuk indient waaruit blijkt dat verzoeker zich niet kan verenigen met:

1. Een handeling dan wel het nalaten ervan door een wederpartij betreffende de Kaderafspraken.

2. De uitleg en de toepassing van de Kaderafspraken door een wederpartij
3. De wijze waarop de beschreven procedures zijn gehanteerd en adviezen zijn afgehandeld, waardoor verzoeker geacht kan worden rechtstreeks in zijn belangen te zijn getroffen.

ARTIKEL 6: samenstelling en benoeming van de geschillencommissie

1. De geschillencommissie bestaat uit vier leden, bestaande uit drie afgevaardigden namens de gemeente Amsterdam, de Huurdersvereniging Amsterdam en de Amsterdamse woningcorporaties met stemrecht en een onafhankelijk voorzitter zonder stemrecht.
2. De leden alsmede vier plaatsvervangende leden worden benoemd door het Amsterdams Volkshuisvestingsoverleg.
3. De leden, aangewezen door de Huurdersvereniging en de Amsterdamse corporaties, hebben geen belangen bij of directe binding met Amsterdamse huurders of verhuurdersorganisaties.
4. De onafhankelijk voorzitter is jurist en adviseert de overige leden.
5. Apart van de drie geschillencommissie leden wordt een secretariaat benoemd (gemeente)

ARTIKEL 7: werkwijze en plichten van de geschillencommissie

1. De geschillencommissie bereidt behandeling van geschillen voor:
 - o beoordeelt klachten en geschillen op ontvankelijkheid.
 - o stelt onder andere identiteit van de verzoeker vast.
 - o vraagt aanvullende informatie bij verzoeker en/ of wederpartij aan.
 - o onderneemt relevante actie.
2. De geschillencommissie vergadert tenminste 1 maal per jaar en zo vaak als dit in verband met de afhandeling van geschillen noodzakelijk is.
3. De geschillencommissie houdt een register

bij van ontvangen geschillen, waarin tenminste worden opgenomen: de naam van de verzoeker, een korte omschrijving van het geschil, het aantal in behandeling genomen geschillen, de afhandelingstermijn van de geschillen, het aantal niet in behandeling genomen geschillen onder vermelding van de reden voor het niet in behandeling nemen en het aantal en aard van de uitgebrachte bindende uitspraken.

ARTIKEL 8: niet in behandeling te nemen klachten

Een geschil zal niet in behandeling worden genomen indien:

1. Deze niet voldoet aan de criteria zoals genoemd in art. 5
2. Het geschil inmiddels ook aan een rechter, de huurcommissie of een vergelijkbaar college, is voorgelegd of in handen van een deurwaarder of advocaat is gesteld.
3. Een verzoek tot behandeling van een geschil niet schriftelijk is aangeleverd bij de geschillencommissie.
4. Een verzoek wordt ingediend drie weken nadat het evaluatiegesprek over de ontwikkelingsfase heeft plaatsgevonden, dan wel het verzoek onredelijk laat is ingediend.
5. Verzoeker een geschil indient met het enkele doel de voortgang van het project te vertragen.

Een geschil kan wel in behandeling worden genomen indien het geschil aan een rechter is voorgelegd en tevens de betreffende rechter verzocht is de behandeling in afwachting van de beslissing op het geschil, aan te houden.

ARTIKEL 9: ontvangst geschil

1. Namens de geschillencommissie bepaalt de voorzitter of het geschil door de geschillencommissie in behandeling wordt genomen.
2. Verzoeker krijgt binnen twee weken een schriftelijke ontvangstbevestiging van het geschil. Daarin wordt tevens meegedeeld

- of het geschil bij de geschillencommissie in behandeling zal worden genomen.
3. Indien de verzoeker niet akkoord gaat met een afwijzing door de voorzitter, kan deze de commissie verzoeken het geschil alsnog te behandelen.
 4. Indien de geschillencommissie het geschil zal behandelen, informeert zij verzoeker binnen welke termijn het geschil zal worden behandeld en geeft zij zo mogelijk de datum aan waarop de verzoeker door de geschillencommissie zal worden gehoord.
 5. De geschillencommissie beslist over haar bevoegdheid, de ontvankelijkheid van de partijen en het geheel of gedeeltelijk (on)gegrond zijn van het geschil.
 6. Indien de voorzitter of nadien de geschillencommissie zich niet ontvankelijk acht om andere redenen dan hiervoor genoemd, wordt de verzoeker hiervan zo spoedig mogelijk schriftelijk in kennis gesteld.

ARTIKEL 10: voorbereiding van de vergadering van de geschillencommissie

1. De wederpartij zal zo spoedig mogelijk na ontvangst van het geschil in de gelegenheid worden gesteld om schriftelijk op het voorggelegde geschil te reageren.
2. De geschillencommissie kan ook derden voor de vergadering uitnodigen om in verband met het geschil te worden gehoord, dan wel te adviseren.

ARTIKEL 11: vergadering en overige bevoegdheden van de geschillencommissie en verzoeker

1. De vergadering van de geschillencommissie is niet openbaar. De voorzitter kan besluiten, na partijen en de overige geschillencommissieleden te hebben gehoord, derden toe te laten tot de vergadering, tenzij de privacy van partijen zich hiertegen verzet.
2. Partijen worden in de vergadering in de gelegenheid gesteld hun standpunt toe te lichten.

3. De geschillencommissie kan, na overleg met verzoeker en wederpartij besluiten om geschillen die een sterk onderling samenhangend verband vertonen, samen te voegen en tegelijkertijd te behandelen.
4. De geschillencommissie kan zich laten adviseren door deskundigen.
5. Partijen hebben het recht zich te laten bijstaan door derden.

ARTIKEL 12: de beraadslagingen en advies

1. De beraadslagingen van de geschillencommissie zijn besloten en niet openbaar.
2. De geschillencommissie beslist bij meerderheid van stemmen; ieder lid stemt zonder last of ruggespraak; besluiten kunnen worden genomen als minimaal drie leden aanwezig zijn.
3. De geschillencommissie brengt zo spoedig mogelijk, doch binnen zes weken nadat het geschil is ontvangen, haar advies schriftelijk uit aan verzoeker en de wederpartij.
4. De termijn kan worden opgeschort indien de commissie gebruik maakt van de mogelijkheid om zich te laten adviseren door een deskundige vanaf de dag dat aan de deskundige om advies is gevraagd tot de dag waarop het advies is ontvangen.
5. De geschillencommissie kan beslissen voor ten hoogste 6 weken te verdagen.
6. Verder uitstel is alleen mogelijk indien alle partijen daarmee instemmen.
7. Naast het doen van een bindende uitspraak kan de geschillencommissie ook partijen adviseren. Bij een gegronde of ongegronde klacht doet de geschillencommissie een bindende uitspraak ten aanzien van de afhandeling van het geschil.
8. Indien de geschillencommissie een reken- of schrijffout in het bindend advies heeft gemaakt, kan de voorzitter van de geschillencommissie binnen twee weken na de verzenddatum van het bindend advies een kennelijke rekenfout of schrijffout in

het bindend advies herstellen of gegevens verbeteren.

ARTIKEL 13: leemtes

In gevallen waar het reglement Kaderafspraken niet in voorziet, beslist de geschillencommissie naar redelijkheid en billijkheid.

ARTIKEL 14: uitsluiting aansprakelijkheid

Leden van de geschillencommissie en plaatsvervangende leden zijn niet aansprakelijk voor enig handelen of nalaten met betrekking tot een geschil waarop dit reglement van toepassing is.

ARTIKEL 15: Spoedprocedure

1. Als spoedgeschil kunnen worden aangemerkt geschillen die een onmiddellijke voorziening behoeven en daardoor niet op de gebruikelijke wijze kunnen worden behandeld. Van de voorzitter moet verlof worden verkregen het geschil als spoedgeschil te behandelen. De voorzitter kan alvorens op een en ander te beslissen, de wederpartij in de gelegenheid stellen hem daarover in te lichten. De voorzitter beslist of een geschil als spoedgeschil wordt aangemerkt.
2. Indien de voorzitter van oordeel is dat een geschil als spoedgeschil wordt aangemerkt, roept de voorzitter de geschillencommissie bijeen voor het behandelen van het spoedgeschil.
3. De bepalingen voor de gebruikelijke behandeling zijn van toepassing, voor zover het spoedeisende karakter dit toelaat. Indien bij een spoedgeschil afgeweken wordt van de bepalingen voor de gebruikelijke behandeling, kan de voorzitter een voorlopige voorziening nemen.
4. Na het doen van een bindende uitspraak of het uitbrengen van de voorlopige voorziening wordt de uitspraak/voorlopige voorziening zonder uitstel (per fax/telefonisch/per email) aan verzoeker en wederpartij

medegedeeld. In alle gevallen wordt de uitspraak/voorlopige procedure schriftelijk aan verzoeker en wederpartij bevestigd.

ARTIKEL 16: vaststelling en wijziging reglement

Dit reglement wordt vastgesteld en gewijzigd door het Amsterdams Volkshuisvestingsoverleg. In geval van wijziging geldt de tekst die van kracht is op het moment dat het geschil aanhangig wordt gemaakt.

ARTIKEL 17: Slotbepalingen

De werking van de geschillencommissie zal in ieder geval na het eerste jaar door de samenstellers van de Kaderafspraken worden geëvalueerd en eventueel zal dit reglement op basis daarvan worden aangepast en of aangevuld.

Dit reglement kan worden aangevuld met een Huishoudelijk Reglement, waarvan de bepalingen niet in strijd mogen zijn met dit reglement. In het Huishoudelijk Reglement kunnen onder andere regels worden gegeven omtrent:

- o de wijze en benoeming van plaatsvervangende geschillencommissieleden en van een plaatsvervangend voorzitter
- o de taken van de voorzitter
- o de jaarlijkse vergadering van de geschillencommissie
- o de middelen waaruit de huishoudelijke uitgaven zullen worden bestreden
- o het honorarium van de geschillencommissieleden, alsmede hun reis- en verblijfkosten
- o de termijnen voor zover deze termijnen niet in dit reglement zijn bepaald
- o de nadere voorwaarden waaraan het indienen van een geschil dient te voldoen.
- o Het Huishoudelijk reglement wordt door betrokken partijen vastgesteld.

In de Amsterdamse Kaderafspraken staan naast het wettelijke kader bij vernieuwing en verbetering ook Amsterdamse afspraken. In deze bijlage staan de afspraken per onderwerp bij elkaar.

Algemene bepalingen De bewonerscommissie

De Overlegwet vormt het wettelijk kader voor de communicatie tussen de corporatie (verhuurder) en de huurders. De Overlegwet verstaat onder een bewonerscommissie een commissie van huurders in een wooncomplex van minimaal 25 woningen. Dit betekent formeel dat de Overlegwet voor bewonerscommissies bij renovatieprojecten met minder dan 25 woningen niet geldt. De Amsterdamse corporaties gaan bij kleinere projecten van 25 tot 10 woningen op dezelfde manier met de huurders en bewonerscommissies om. De Amsterdamse partijen komen daarom overeen dat de informatieplicht en het adviesrecht uit de Overlegwet ook geldt bij kleinere renovatieprojecten. Voor complexen met minder dan tien woningen wordt een uitzondering gemaakt. In deze complexen worden de huurders bij de start van een project als groep benaderd in een gemeenschappelijke bijeenkomst.

De corporaties hebben een inspanningsverplichting om samen met de huurderskoepel en het Wijksteunpunt Wonen een bewonerscommissie op te richten in complexen waarop de Kaderafspraken van toepassing zijn. Lukt het niet om een bewonerscommissie of klankbordgroep op te richten, dan neemt de Huurderskoepel de formele rol van bewonerscommissie in een complex gedurende het renovatieproject op zich.

In dat geval maken de Huurderskoepel en de corporatie afspraken over de manier waarop de koepel haar vertegenwoordigende rol namens de huurders tijdens het project verzekert. Deze afspraken gaan bijvoorbeeld over de aanwezigheid bij projectvergaderingen en over de communicatie naar huurders.

Bewonersondersteuning

De corporatie biedt de bewonerscommissie bij de start van het proces ondersteuning aan, die de corporatie betaalt. De bewonerscommissie kiest in overleg met de corporatie de bewonersondersteuner uit. De Huurderskoepel van de betrokken corporatie geeft de bewonerscommissie informatie en een cursus. De cursus wordt gegeven op kosten van de koepel. In de cursus worden de Kaderafspraken uitgelegd en worden de rechten en plichten van de bewonerscommissie in het proces toegelicht.

Mijlpalen in het proces

Er zijn twee mijlpalen in het proces: het afsluiten van de eerste fase (de oriëntatiefase) en het afsluiten van de tweede fase (de ontwikkelingsfase). Aan het eind van deze twee fasen vindt een evaluatiegesprek plaats tussen de corporatie, de bewonerscommissie en de bewonersondersteuner. Het doel van het gesprek is het evalueren van de voorgaande fase, het bespreken van de samenwerking en de inhoud van het proces en de te nemen stappen in de volgende fase. Van het evaluatiegesprek wordt een verslag gemaakt.

Huur na renovatie voor inkomens tot de huurtoeslaggrens

In Amsterdam hebben de corporaties, de gemeente en de Huurdersvereniging in de Amsterdamse Samenwerkingsafspraken opgenomen dat tenminste 75 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt verhuurd met een huurprijs onder de hoogste aftoppingsgrens (618 euro, prijspeil 2015). Stadsvernieuwingsurgente met een inkomen tot de huurtoeslaggrens vallen binnen deze 75 procent. Dit wil zeggen dat bij herhuisvesting de huur voor een huurder met huurtoeslag niet hoger is dan de hoogste aftoppingsgrens.

Verhuur, tijdelijke verhuur en gebruiksovereenkomsten

De Overlegwet bepaalt dat een wijziging in het verhuurbeleid, zoals de inzet van tijdelijke verhuur

op basis van de leegstandswet en gebruiks-overeenkomsten, moet worden besproken met de bewonerscommissie. De procedure voor verhuur op basis van de leegstandswet staat in de uitvoeringsinstructie van de gemeente. Als de corporatie eerder dan een halfjaar voor de peildatum wil gaan verhuren op basis van de Leegstandswet, doet de corporatie een voorstel aan de bewonerscommissie en stuurt dit voorstel samen met de reactie van de bewonerscommissie naar het stadsdeel.

FASE 1 – de oriëntatiefase Het haalbaarheidsonderzoek

Een belangrijk onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek is het onderzoek naar de technische staat van het complex. De corporatie bespreekt de resultaten van het onderzoek met de bewonerscommissie. Als de bewonerscommissie en de corporatie een verschil van mening hebben over de uitkomsten van het onderzoek heeft de bewonerscommissie recht op een second opinion, waarbij de bewonerscommissie beargumenteert waarom zij een second opinion nodig vindt.

Het participatieplan

Door het opstellen van het participatieplan besluiten de corporatie en de bewonerscommissie dat de Kaderafspraken de basis vormen bij de planontwikkeling en realisatie van het vernieuwingsproject. Hiermee werken zowel de corporatie als de bewonerscommissie met dezelfde basisafspraken.

Het opdrachtbesluit

Op basis van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek maakt de corporatie een concept opdrachtbesluit. In het concept opdrachtbesluit werkt de corporatie het voorkeursscenario van de renovatie met behoud van huurovereenkomst uit. In het voorkeursscenario staan de overwegingen en de gevolgen van de aanpak. De corporatie bespreekt het voorkeursscenario en de overwegingen daarbij met de bewonerscommissie.

Na het bespreken van het voorkeursscenario kan fase 1 worden afgerond door het voeren van een evaluatiegesprek. In het geval van renovatie zonder behoud van huurovereenkomst vraagt de corporatie de bewonerscommissie om gekwalificeerd advies op het voorkeursscenario volgens de termijnen in de Overlegwet. Als de bewonerscommissie negatief adviseert op het scenario en de bijbehorende argumenten van de corporatie, stappen partijen samen naar de kantonrechter.

FASE 2 – de ontwikkelingsfase Het sociaal plan

Tegelijk met de uitwerking van het ontwerpplan maakt de corporatie samen met de bewonerscommissie het sociaal plan, volgens het format in bijlage 4.

Als de renovatie plaatsvindt in bewoonde staat gaat het bijvoorbeeld om een ruimte waar huurders kunnen douchen, een logeerwoning of een huiskamer die huurders tijdelijk kunnen gebruiken. Het kunnen gebruiken van deze voorzieningen bij een renovatie in bewoonde staat geeft geen recht op een verhuiskostenvergoeding, omdat er niet verhuisd wordt. De huurder heeft wel recht op een vergoeding ter compensatie van het ongemak en herinrichtingskosten als gevolg van de renovatie.

De Amsterdamse corporaties stellen een huurgetenningsbijdrage beschikbaar voor huurders met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en een belastbaar jaarinkomen van 42.316 euro (prijspeil 2015) die na een renovatie van hun woning te maken krijgen met een huursprong van meer dan 50 euro per maand.

Bij een renovatie met behoud van huurovereenkomst die niet in bewoonde staat wordt uitgevoerd, zorgt de corporatie voor wisselwoningen. De huurder verhuist naar de wisselwoning en verhuist na de renovatie weer terug. Bij de verhuizing naar een wisselwoning heeft de huurder recht op

de wettelijke verhuiskosten vergoeding (5.860 euro, prijspeil 2015).

Bij een renovatie zonder behoud van huurovereenkomst krijgt de huurder een stadsvernieuwingsurgentie om minimaal één tot anderhalf jaar met voorrang te kunnen zoeken naar een sociale huurwoning in WoningNet. De corporatie verzorgt en betaalt de inschrijving bij WoningNet, net als de verlengingskosten. Hoofdhuurders van een onzelfstandige woning (mét een regulier overeenkomst) worden semi-stadsvernieuwingsurgent. Met deze urgentie kunnen zij ook reageren op zelfstandige woningen in WoningNet. Als twee hoofdhuurders van twee onzelfstandige woningen samen willen verhuizen, krijgen zij samen één stadsvernieuwingsurgentie waarmee zij samen in aanmerking kunnen komen voor één woning. Stadsvernieuwingsurgenten gaan voor op andere urgenten (behalve op mensen die door calamiteiten snel een andere woning nodig hebben) en kunnen zowel in Amsterdam als in één andere gemeente binnen de Stadsregio Amsterdam met voorrang zoeken. Binnen de groep stadsvernieuwingsurgenten bepaalt de ingangsdatum van de huurovereenkomst de onderlinge volgorde. Inwonende kinderen vanaf 23 jaar kunnen, onder voorwaarden, een semi-stadsvernieuwingsurgentie krijgen. Met deze urgentie kan het inwonende kind reageren op sociale huurwoningen op WoningNet.

Huishoudens met een belastbaar inkomen van meer dan 51.000 euro komen niet in aanmerking voor een stadsvernieuwingsurgentie of een sociale huurwoning, maar moeten in het duurdere segment (koop of vrije sector huur) zoeken. Deze huishoudens hebben wel recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding en begeleiding.

De corporaties spannen zich in om de huurder, als hij/zij dat wil, zo dicht mogelijk bij de huidige woning te herhuisvesten. De huurder zoekt zelf naar een andere woning via WoningNet. Soms is het lastig om een woning in de buurt van het

eigen complex te vinden, dan helpt de corporatie bij het zoeken naar een woning in de buurt. In ieder geval wordt de huurder geherhuisvest in het eigen stadsdeel.

De corporatie bevriest de netto huurprijs van de lopende huurovereenkomst vanaf de peildatum.

Hoofdhuurders van een onzelfstandige woning (mét een reguliere huurovereenkomst) hebben recht op de helft van de wettelijke verhuiskostenvergoeding. Als twee hoofdhuurders van twee onzelfstandige woningen samen willen verhuizen, hebben zij samen recht op één volledige wettelijke verhuiskostenvergoeding.

Gekwalificeerd advies op het projectplan
Als de bewonerscommissie een gekwalificeerd advies geeft, voert zij een bewonersraadpleging uit (mondeling, digitaal of schriftelijk). De bewonerscommissie en de corporatie bepalen samen hoe de invulling en de uitvoering van de bewonersraadpleging er uit komt te zien. De bewonersraadpleging heeft tot doel om de meningen van de huurders over het projectplan te inventariseren. De corporatie en de bewonerscommissie kiezen samen een derde deskundige partij om de bewonersraadpleging uit te voeren. De corporatie ondersteunt de bewonerscommissie bij het uitvoeren van de bewonersraadpleging. In de wet staat niet precies uitgeschreven wat in het gekwalificeerd advies moet staan. Om het geven van een gekwalificeerd advies voor de bewonerscommissie makkelijker te maken doet in Amsterdam de corporatie daarom een modelaanvraag tot gekwalificeerd advies bij de bewonerscommissie.

In het geval van renovatie zonder behoud van huurovereenkomst geeft de bewonerscommissie alleen advies over het deel van het ontwerpplan dat gaat over de sociale huurwoningen. Dit advies geldt alleen als bewoners kunnen terugkeren naar de sociale huurwoningen.

In het geval van renovatie zonder behoud van huurovereenkomst geldt bij het advies over het sociaal plan – en indien van toepassing het ontwerpplan – dat een meerderheid van de reguliere huurders in moet stemmen met het plan (wat blijkt uit de bewonersraadpleging). Als dit niet het geval is, adviseert de bewonerscommissie negatief en kan de corporatie het plan bijstellen of partijen leggen het plan voor aan de Geschillencommissie.

FASE 3 – de realisatiefase **Opzeggen van de huurovereenkomst**

Bij renovatie zonder behoud van huurovereenkomst zegt de corporatie volgens de wettelijke kaders de huurovereenkomst zes maanden voor de ingreep op. De huurder moet binnen zes weken na de dagtekening van de huuropzegging schriftelijk laten weten of hij instemt met de opzegging. De corporatie registreert de opzegging of stuurt een herinneringsbrief naar de huurder waarvan geen reactie is ontvangen. Stemt de huurder niet in met de opzegging of reageert de huurder niet op de brief, dan schakelt de corporatie het Wijksteunpunt Wonen in om contact te leggen met de huurder. Het Wijksteunpunt Wonen ondersteunt de huurder met het doel om het aantal juridische procedures te beperken. Als de huurder, na het contact met het Wijksteunpunt Wonen, alsnog niet instemt met de opzegging start de corporatie een juridische procedure om de huurovereenkomst door de rechter te laten beëindigen.

Uitgave

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Delflandlaan 4
Postbus 9959
1006 AR Amsterdam
020 – 346 03 60
info@afwc.nl
www.afwc.nl

Auteurs

Bert Meintser, Stedelijk bureau Wijksteunpunt Wonen
Bob Takken, Eigen Haard
Cathelijn Groot, Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Christel Baeten, gemeente Amsterdam
Ingrid Houtepen, Stedelijk bureau Wijksteunpunt Wonen
Guido Egas, Huurdersvereniging Amsterdam
Margriet Koomen, Huurdersvereniging Amsterdam
Myrthe Baaij, Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Robert Kok, gemeente Amsterdam
Toos Kloppenburg, Huurdersplatform Palladion
Walter Louman, Ymere

Ontwerp en productie

LandofPlenty (Antoin Buissink)

Illustratie

Max Kisman

Drukwerk

Drukkerij Macelis Dékavé

Oplaat

2.500

Verschijningsdatum

November 2015

amsterdamse
federatie van
woningcorporaties

▲ **Huurdersvereniging**
AMSTERDAM

✕ **Gemeente**
✕ **Amsterdam**
✕

✧ **de Alliantie**
hart voor wonen

▲
EIGEN HAARD

de**Key**

ROCHDALE

▮ **Stadgenoot**

Ymere



