

# **Amsterdamse kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering**

**Een procesbeschrijving op basis van het wettelijk kader aangevuld met  
Amsterdamse adviezen en afspraken.**

Overeenkomst tussen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de  
Huurdersvereniging Amsterdam, de Amsterdamse stadsdelen en de gemeente  
Amsterdam.

Behorende bij de overeenkomst Bouwen aan de Stad II, 2011 t/m 2014.

## Inleiding

Voor u liggen de Amsterdamse kaderafspraken voor vernieuwing en verbetering. Dit document beschrijft het tot stand komen van renovatieprojecten (renovatie en sloop) en richt zich hierbij specifiek op de relatie tussen de bewoners en de corporatie in het project (de particuliere verhuurders zijn geen deelnemende partij aan de kaderafspraken).

Dit document, *de Amsterdamse kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering*, beschrijft het proces van vernieuwing en verbetering. De beschrijving baseert zich op de wettelijke kaders en bevat een aantal aanvullingen op de wet in de vorm van Amsterdamse adviezen (vrijblijvend) en Amsterdamse afspraken (gebiedend).

Om het onderscheid tussen wet en Amsterdamse afspraken duidelijk te maken, verwijst de tekst zoveel mogelijk naar de betreffende wetsartikelen. Bij onduidelikheden, onjuistheden of onvolkomenheden in de kaderafspraken, daar waar het geen Amsterdamse afspraken betreft, geldt de (werkelijke) wet(tekst).

Uiteraard staat het de betrokken partijen in het renovatieproject vrij om aanvullende of afwijkende afspraken te maken.

Bij renovatie is er een wijziging van een bestaand complex. 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*). Onderhoud valt niet onder het begrip renovatie. Bij onderhoud is er geen sprake van wijziging, maar van herstellen en voorkomen van gebreken ([BW 7:206 of BW 7:220 lid 1](#)).

Het leidende principe van de kaderafspraken is dat de rechtspositie van bewoners bij renovatieprojecten in heel Amsterdam gelijk dient te zijn. De corporatie betreft bewoners, stadsdelen en andere betrokkenen tijdig in het vernieuwingsproces.

Dit document is het product van het overleg tussen de Huurdersvereniging Amsterdam, het Amsterdams Steunpunt Wonen, de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse stadsdelen en de Amsterdamse woningcorporaties. De kaderafspraken zijn onderdeel van de overeenkomst Bouwen aan de Stad II.

De kaderafspraken gelden met ingang van ondertekening, per 1 december 2011 voor alle renovatie- en sloop/nieuwbouwprojecten t/m 31 december 2014. De overstap van bestaande naar nieuwe afspraken dient in samenspraak tussen corporatie en bewonerscommissie plaats te vinden. Desgewenst kunnen bewonerscommissie en corporatie bij specifieke afspraken een overgangsregeling treffen.

De [kaderafspraken voor sociale plannen bij sloop en verbetering 2009 t/m 2010](#), de [Amsterdamse leidraad voor participatie bij wijkvernieuwing en complexgewijze](#)

[aanpak](#) en het [Sociaal Plan Parkstad](#) vervallen bij het ingaan van de nieuwe kaderafspraken. De afspraken en werkwijzen uit deze documenten zijn waar mogelijk overgenomen in het nieuwe document.

### *Leeswijzer*

De procesbeschrijving bestaat uit drie hoofdstukken, de oriëntatiefase, de ontwikkelingsfase en de realisatiefase. Het renovatieproject krijgt haar uitwerking via de verschillende fases. De overstap naar volgende fase vindt telkens plaats via een besluit (opdrachtbesluit en gekwalificeerd advies). Het gehele processchema treft u in [bijlage1](#).



Het eerste hoofdstuk beschrijft de *oriëntatiefase*. De corporatie verkent in deze fase de mogelijke scenario's voor het renovatieproject. Hoofdstuk twee beschrijft het proces van *planontwikkeling*. De corporatie werkt het project in overleg met bewoners en een bewonerscommissie uit tot een projectplan op hoofdlijnen bestaande uit ontwerp en sociaal plan. Vervolgens vraagt de corporatie aan de bewonerscommissie een gekwalificeerd advies over het plan op hoofdlijnen. Het laatste hoofdstuk beschrijft de *realisatie*. In deze fase vindt de vertaling plaats van een plan op hoofdlijnen naar een plan met concrete betekenis voor de individuele bewoners. Zijn al deze stappen doorlopen, dan kan het renovatieproject van start.

## Algemene bepalingen

### *Begripsbepalingen*

Hoewel de procesbeschrijving in taalgebruik zoveel mogelijk aansluit bij de begrippen die de individuele corporaties hanteren, kan het gebeuren dat er verschil bestaat in naamsduiding. Eenzelfde geldt voor de begrippen die vormen van bewoners-vertegenwoordiging aanduiden. Dit document gaat zoveel mogelijk uit van de bewonerscommissie als vorm voor bewonersvertegenwoordiging tijdens het renovatieproject. Echter, in de praktijk kan de benaming ook anders zijn.

### *Overlegwet*

De [wet op het overleg huurders verhuurder](#) (verder Overlegwet) regelt ondermeer dat huurders(organisaties) en bewonerscommissies (op complexniveau) mogen meepraten over onderwerpen als, renovatie en leefbaarheid. De corporatie moet de betrokken huurdersorganisaties, maar ook de bewonerscommissies en individuele huurders op verzoek schriftelijk informeren over zijn beleid en beheer met betrekking tot onderwerpen, zoals sloop, renovatie en het verhuurbeleid. De overlegwet geeft huurdersorganisaties bij voorgenomen beleidswijzigingen het recht op informatie, het recht op overleg en het recht op het geven van advies over deze onderwerpen.

De bewonerscommissie kan advies geven naar aanleiding van officiële besluitmomenten, maar is hiertoe niet verplicht. Wenst de bewonerscommissie op deze momenten (schriftelijk) advies uit te brengen dan maakt ze dit vooraf kenbaar aan de corporatie. Als de planvorming gereed is, vraagt de corporatie in ieder geval advies aan de bewonerscommissie. Dit is namelijk het moment van afronding planvorming en start realisatie. De corporatie wil op dat moment weten hoe de bewonerscommissie over het plan denkt.

### *De bewonerscommissie*

De Overlegwet vormt het wettelijk kader voor de communicatie tussen de corporatie (verhuurder) en de bewoners (huurders). De overlegwet verstaat onder een bewonerscommissie een commissie van bewoners 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 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: 1](#)).

Een bewonerscommissie heeft een wettelijk bepaalde positie tijdens de planvorming en de realisatie van een renovatieproject. Het is dan ook belangrijk dat er een bewonerscommissie is die kan optreden als gesprekspartner voor de corporatie. Is er geen formele bewonerscommissie, dan stimuleert en faciliteert de corporatie de oprichting van een bewonerscommissie. Hierbij kunnen de bewoners zich laten

ondersteunen. Bijvoorbeeld door de corporatie, de huurderskoepel, een Wijksteunpunt Wonen of het opbouwwerk.

Lukt het niet om een bewonerscommissie op te richten, dan neemt de huurderskoepel de formele rol van bewonerscommissie in een complex gedurende het renovatieproject op zich zolang er geen bewonerscommissie is. In dat geval maken de huurderskoepel en de corporatie afspraken over de manier waarop de huurderskoepel haar vertegenwoordigende rol namens de huurders tijdens het project verzekert. Deze afspraken gaan bijvoorbeeld de aanwezigheid bij projectvergaderingen en over de communicatie naar bewoners (*Amsterdamse afspraak: 2*).

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. De communicatie tussen bewoners en corporatie vindt in de praktijk echter niet altijd plaats via de bewonerscommissie. Dit gebeurt bijvoorbeeld ook in de vorm van klankbordgroep, panel of bewonersplatform. Om de wettelijke rechten en plichten te verankeren in deze overleggen is het belangrijk een link te leggen met de bewonerscommissie.

In het geval van een renovatieproject kan het praktisch zijn een bewonerscommissie op te richten die uitsluitend handelt in het kader van het renovatieproject. Een dergelijk project vraagt immers specifieke kennis en vaardigheden en heeft een in de tijd afgebakend karakter. Ook kan een bestaande bewonerscommissie met een deel van haar commissieleden afspraken maken over de bevoegdheden en over de vertegenwoordigende rol die deze leden namens de bewoners gedurende het renovatieproject innemen.

### *Bemiddeling*

Indien een overlegproces vastloopt of dreigt vast te lopen, kunnen bewonerscommissie en corporatie in samenspraak besluiten een voorzitter in te schakelen voor de overlegvergaderingen. Deze voorzitter krijgt als rol het proces weer op gang te brengen.

### *Klachten en geschillen*

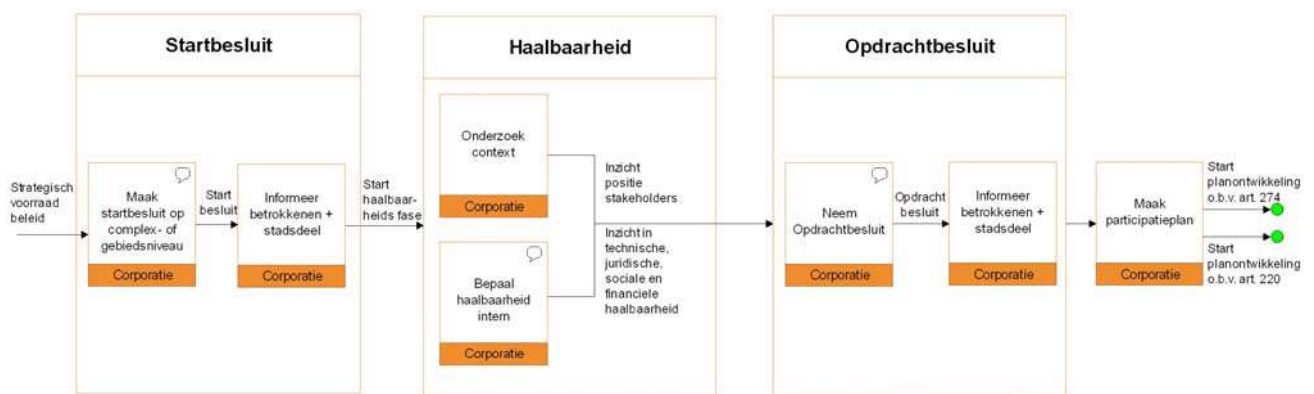
Het kan gebeuren dat de bewoner(s) en de corporatie van inzicht verschillen over de uitleg van de *Amsterdamse afspraken* in de kaderafspraken. In dat geval kunnen de bewonerscommissie en de corporatie een beroep doen op de Geschillencommissie Kaderafspraken. Deze Geschillencommissie bestaat uit drie leden en drie plaatsvervangende leden. De Amsterdamse federatie van woningcorporaties, de Huurdersvereniging Amsterdam en de Gemeente Amsterdam wijzen elk één lid en één plaatsvervangend lid aan. Het door de gemeente Amsterdam voorgedragen lid fungeert als voorzitter. De aan te wijzen leden zijn personen die goed op de hoogte zijn van de

Amsterdamse praktijk bij verbetering en vernieuwing van woningen. De voorzitter is, gezien de vaak juridische aard van de geschillen bij voorkeur een jurist. De Amsterdamse federatie van woningcorporaties voert het secretariaat van de geschillencommissie.

De geschillencommissie bepaalt haar oordeel op basis van de schriftelijke stukken en wat partijen mondeling in een zitting naar voren brengen, daarbij is sprake van hoor en wederhoor. De geschillencommissie stelt de betrokkenen bij het geschil zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes weken na het aanhangig maken van het geschil schriftelijk in kennis van haar oordeel in de vorm van een bindend oordeel. De Geschillencommissie Kaderafspraken spreekt zich alleen uit over de Amsterdamse afspraken in de kaderafspraken. Het oordeel over de wettelijke kaders valt uiteraard onder de verantwoordelijkheid van de rechter.

## Fase 1 Oriëntatiefase

In het eerste deel van het vernieuwingsproces verkent de corporatie de scenario's voor het renovatieproject. De corporatie betreft hier ondermeer de bewoners en het stadsdeel bij. Aangezien het in deze fase voornamelijk om oriëntatie gaat, kent dit deel van het proces van vernieuwing weinig wettelijke kaders.



### 1.1 Startbesluit

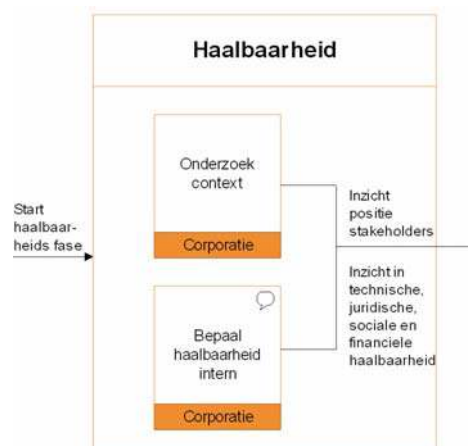
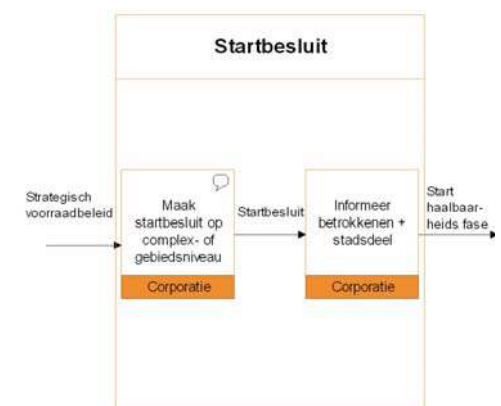
Het strategisch voorraadbeleid bij de corporatie vormt veelal de aanleiding voor een eerste projectoriëntatie. Bijvoorbeeld als op basis van de technische staat blijkt dat een ingreep noodzakelijk is. Met een startbesluit maakt de corporatie het voornemen om een project op haalbaarheid te onderzoeken voor zichzelf officieel. Op basis van het startbesluit informeert de corporatie de bewoners, de bewonerscommissie en de huurdersorganisatie over het voornemen om een renovatieproject te starten. De corporatie brengt tevens het stadsdeel en het Wijksteunpunt Wonen op de hoogte van dit voornemen.

#### *Informeer betrokkenen*

Na het startbesluit informeert de corporatie de direct betrokkenen en geeft gelegenheid om mee te denken.

### 1.2 Haalbaarheid

Volgend op het informeren van de bewoners start de corporatie met het onderzoeken van de mogelijke projectscenario's op technische, juridische,



maatschappelijke en financiële haalbaarheid. Input hiervoor zijn bronnen, zoals de woonvisie van stadsdeel en gemeente, eventuele buurtvisies en het bestemmingsplan. Daarnaast kan de corporatie nieuwe informatie ophalen bij de betrokkenen partijen, zoals bewoners en stadsdeel. Bijvoorbeeld door een bewonersonderzoek te houden.

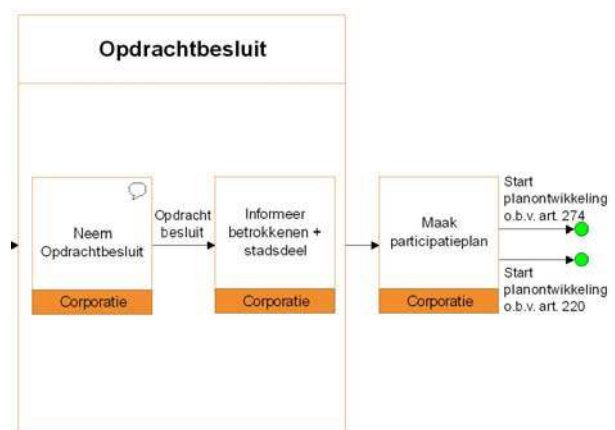
Een onderzoek naar de technische noodzaak tot vernieuwing is veelal onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek en is beschikbaar voor de bewonerscommissie. Voor het vervolg van de planvorming is het belangrijk dat er sprake is van een gedeelde probleemstelling bij bewonerscommissie en corporatie. Waar mogelijk betreft de corporatie de bewonerscommissie bij de opdrachtformulering van het onderzoek. Mocht dit niet lukken en leidt het onderzoek tot verschil in inzicht over de noodzaak tot vernieuwing, dan kan de bewonerscommissie aan de corporatie vragen een second opinion te laten uitvoeren. Stemt de corporatie hier mee in, dan maken de corporatie en de bewonerscommissie samen de opdrachtformulering van deze second opinion (*Amsterdams advies: 1*).

### 1.3 Opdrachtbesluit

Op basis van het haalbaarheidsonderzoek neemt de corporatie een opdrachtbesluit. Met dit besluit stelt de corporatie haar voorkeursscenario vast en is er meer duidelijkheid over de geplande loop van het project.

#### *De huurovereenkomst*

Met het opdrachtbesluit geeft de corporatie onder andere aan welke gevolgen het project heeft voor de lopende huurovereenkomsten.



Een renovatieproject kan plaatsvinden met behoud van de huurovereenkomst of met beëindiging van de huurovereenkomst. Wil de corporatie het renovatieproject uitvoeren met beëindiging van de huurovereenkomst, dan zal de corporatie zich op een geldige opzeggingsgrond moeten kunnen beroepen. In geval van renovatie is dat (doorgaans) de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik (*wettelijk kader, BW 7:274*). Bij dringend eigen gebruik, is redelijkerwijs niet te verlangen dat de verhuurder de huurovereenkomst in stand houdt. De verhuurder kan zich beroepen op dringend eigen gebruik als er bijvoorbeeld sprake is van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten, investeringen en de huuropbrengst.

Als de verhuurder een renovatie wil uitvoeren met behoud van de huurovereenkomst dan dient de huurder hiertoe gelegenheid te geven. De verhuurder dient in dat geval aan

de huurder schriftelijk een renovatievoorstel te doen en de huurder te vragen hiermee in te stemmen (*wettelijk kader*, [BW 7:220](#)).

#### *Informeer betrokkenen*

Het opdrachtbesluit vormt de afronding van de oriëntatiefase. Vanaf dit moment kan de uitwerking van het daadwerkelijke plan starten. Dit maakt het opdrachtbesluit tot een belangrijk communicatiemoment. De corporatie informeert het stadsdeel, de betrokken huurdersorganisatie en de betrokken bewonerscommissie over het opdrachtbesluit en de wijzigingen in het beleid als gevolg hiervan (*wettelijk kader*, [overlegwet art. 4.2](#)).

#### *Verhuur, tijdelijke verhuur en gebruiksovereenkomsten*

Afhankelijk van de aard en de zwaarte van het renovatieproject kan de corporatie na het opdrachtbesluit en vooruitlopend op de voorgenomen 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. Door het reguliere verhuurbeleid aan te passen is mogelijk te voorkomen dat de herhuisvesting van de betrokken huishoudens uitloopt en het betreffende project daardoor vertraging oploopt

Indien de corporatie in het kader van het renovatieproject woningen in tijdelijke verhuur op basis van de leegstandswet wil gaan verhuren, dan dient de corporatie hiervoor een vergunning aan te vragen. De gemeente toetst bij de afgifte van een vergunning voor tijdelijke verhuur of van de eigenaar in redelijkheid niet is te vergen dat hij het gebouw of de woning op een andere wijze dan door het aangaan van een of meer huurovereenkomsten als bedoeld in de Leegstandwet, dienstbaar maakt aan de volkshuisvesting.

Indien reguliere en tijdelijke verhuur geen uitkomst bieden, dan kan de corporatie woningen via een gebruiksovereenkomst in gebruik geven. Corporaties maken alleen gebruik van dit instrument als het noodzakelijk is. Dat is logisch, want er is in dat geval geen sprake van huur. Het hanteren van gebruiksovereenkomsten moet dienstig zijn aan de doelstellingen van een doelmatige en rechtvaardige verdeling van woonruimten. Corporaties hanteren gebruiksovereenkomsten in situaties waarin zij het voornemen hebben vrijkomende woningen op afzienbare termijn te slopen, ingrijpend te renoveren of in dat kader een haalbaarheidsonderzoek uitvoeren. Corporaties doen dat, omdat ze het niet gewenst vinden dat woningen leegstaan of worden ‘dichtgetimmerd’. Dat werkt verloedering van straten en buurten in de hand.

Als in een concrete situatie het inzetten van gebruiksovereenkomsten op gespannen voet staat met de uitgangspunten van een doelmatige en rechtvaardige verdeling van woonruimte, dan treedt de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven met de betreffende corporatie in overleg. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als een corporatie woningen

in gebruik geeft terwijl er nog geen een voor tijdelijke verhuur is. In dat overleg kan de corporatie aangeven om welke reden zij dit instrument hanteert.

In een renovatieproject kan de situatie zich voordoen dat de corporatie de huurovereenkomsten wil opzeggen (zich beroepend op dringend eigen gebruik) en hierover met de bewonerscommissie van inzicht verschilt. Lukt het niet om dit verschil van inzicht weg te nemen, dan kan dit in een later stadium van het project tot een patstelling leiden. Beide partijen kunnen samen besluiten om dit ter beoordeling aan de kantonrechter ([art. 96 rv](#)) voor te leggen (*Amsterdams advies: 2*).

*NB: De huidige praktijk kent geen mogelijkheid om een verschil van inzicht te laten toetsen. Het is nog onbekend of bovenstaande werkwijze werkt. Dit zal uit de praktijk moeten blijken.*

#### **1.4 Participatieplan**

In de oriëntatiefase, voorafgaand aan het opdrachtbesluit lag de nadruk in de communicatie op het informeren van de betrokkenen. Vanaf het opdrachtbesluit is er in de communicatie tussen bewoners en corporatie meer sprake van informatie-uitwisseling en overleg. Om dit vorm te geven stelt de corporatie samen met de bewonerscommissie voorafgaand aan de planontwikkelingsfase een participatieplan op. Het opdrachtbesluit geeft meer duidelijkheid over de invulling van het plan, wat het een logisch moment maakt om samen een participatieplan op te stellen. Als de planvorming al eerder voldoende duidelijkheid biedt, dan kan kunnen corporatie en bewonerscommissie beslissen om al eerder een participatieplan op te stellen.

In het participatie plan legt de corporatie in samenspraak met de bewonerscommissie vast hoe de bewonersparticipatie gedurende de planontwikkeling er uit komt te zien (*Amsterdamse afspraak: 3*). Het participatieplan beschrijft de volgende onderwerpen:

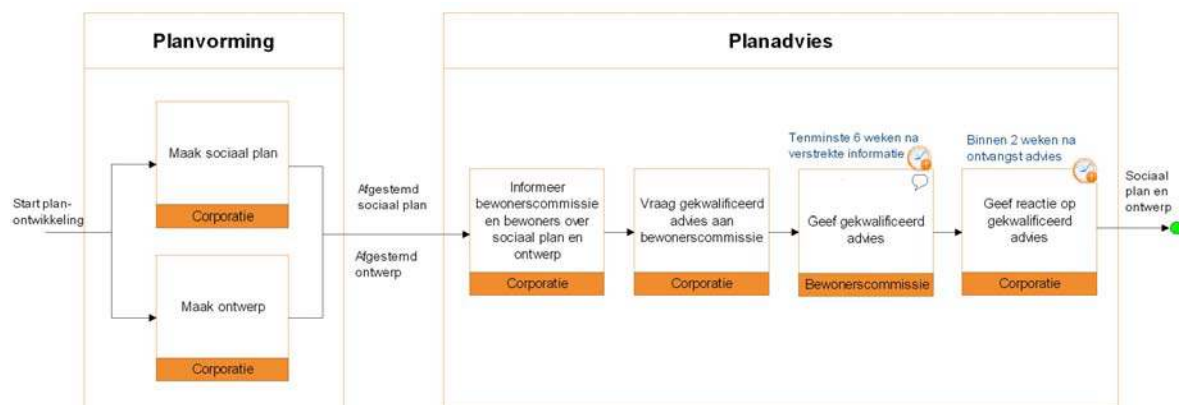
- De doelstelling voor de participatie in het renovatieproject.
- Een beschrijving van de rol en positie van de bewoners(commissie) in het plan gerelateerd aan de [participatieladder](#) ([bijlage 2](#)).
- Een beschrijving van de informatievoorziening en de participatie- en communicatie-instrumenten.
- Het niveau van de participatie per fase en een beschrijving van de te betrekken groep.
- Een tijdsplanning, 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.
- Hoe te handelen (overleg) bij wijziging van plannen tijdens de uitvoeringsfase.
- De mogelijkheid tot externe ondersteuning voor de bewonerscommissie, betaald door de corporatie.

- Afspraken over evaluatie van het participatietraject.

Via het participatieplan bekrachtigen de corporatie en de bewonerscommissie dat de kaderafspraken de basis vormen bij de planontwikkeling en realisatie van het vernieuwingsproject (dit document) (*Amsterdamse afspraak: 4*). Hiermee werken zowel de corporatie als de bewonerscommissie met dezelfde basisafspraken.

## Fase 2 Planontwikkeling

De tweede fase, de *planontwikkeling*, gaat van start. In deze fase maakt de corporatie in overleg met de bewonerscommissie een sociaal plan en een ontwerp. Deze vormen samen het projectplan op hoofdlijnen. Aan het eind van deze fase vraagt de corporatie aan de bewonerscommissie een gekwalificeerd advies over het projectplan op hoofdlijnen.



### 2.1 Planvorming

#### Ontwerp

Tijdens de planontwikkelingsfase werkt de corporatie het renovatieproject uit. Hoe het ontwerp eruit ziet is afhankelijk van de aard en omvang van de renovatie. Bij sloop en nieuwbouw is het ontwerp uitgebreider dan bij een beperkte renovatie.

Bij het uitwerken van het ontwerp betreft de corporatie het stadsdeel en de bewoners. De bewoners praten mee als ervaringsdeskundigen en soms ook als de toekomstige gebruikers.

Het contact tussen corporatie en stadsdeel richt zich op de procedures en vergunningen die nodig zijn voor de realisatie van het renovatieproject. Nauw contact tussen corporatie en het stadsdeel bij het verkennen en doorlopen van de vergunningprocedures bevordert de haalbaarheid en doorlooptijd van het vernieuwingsproject. Dit met inachtneming van de autonome rol van het stadsdeel bij het verlenen van vergunningen. Aan het eind van de ontwerpfasen bepaalt de corporatie in samenspraak met het stadsdeel of op basis van die inzichten de realisatie van het project kan starten.

#### Sociaal Plan

Parallel aan de uitwerking van het ontwerp stelt de corporatie in samenspraak met de bewonerscommissie een sociaal plan op ([Amsterdamse afspraak: 5](#)). Het sociaal plan komt tot stand op basis van de dan bekende informatie. Tijdens de voorbereidingen en de uitvoering kunnen er zich planwijzigingen voordoen. Dit kan reden zijn om het sociaal plan hier op aan te passen. De afspraken in het sociaal plan hebben tot doel het project voor de bewoners zo soepel mogelijk te laten verlopen en waar mogelijk bewoners perspectief op verbetering te bieden. Het behandelt onder andere de volgende onderwerpen:

#### *Aanleiding 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. Tevens staat in het sociaal plan een planning van de renovatie.

#### *Bewonersbegeleiding*

In het sociaal plan staat informatie over de begeleiding van de bewoners en 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. De afspraken hebben tot doel om de leefbaarheid tijdens de renovatie op peil te houden. Het gaat om zaken als onderhoud aan het complex, de tuinen en straten, maar ook over verlichting en het plaatsen van afvalcontainers.

#### *Voorzieningen en faciliteiten*

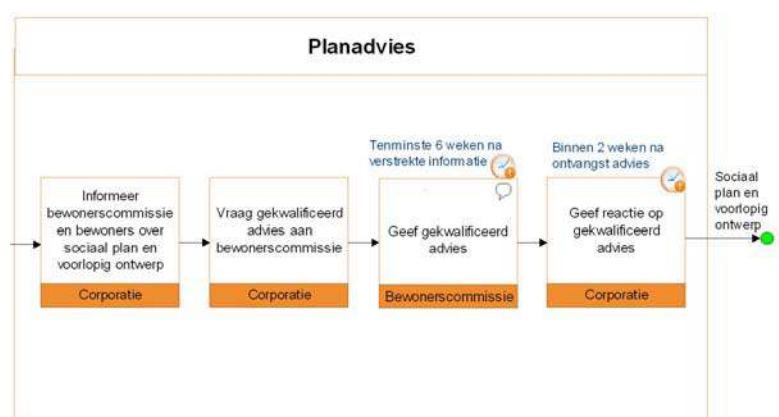
In het sociaal plan maakt de corporatie met de bewonerscommissie afspraken over voorzieningen en faciliteiten waar de bewoners gebruik van kunnen maken (zie [fase 3](#)).

## **2.2 Planadvies**

Het ontwerp en het sociaal plan vormen samen het projectplan. Voordat de corporatie start met de realisatie van het projectplan vraagt de corporatie aan de bewonerscommissie gekwalificeerd advies uit te brengen over het projectplan.

#### *Informeer bewoners*

Als het ontwerp van het project op hoofdlijnen gereed is en de corporatie in samenspraak met de bewonerscommissie het sociaal plan heeft vastgesteld, dan informeert de corporatie de bewoners over het projectplan.



### *Gekwalificeerd advies*

Volgend op het informeren van de bewoners vraagt de corporatie op basis van de Overlegwet gekwalificeerd advies over het projectplan aan de bewonerscommissie (*wettelijk kader*, [overlegwet](#)). Samengevat (*wettelijk kader*) stelt de corporatie de bewonerscommissie in de gelegenheid met de corporatie te overleggen over het plan op hoofdlijnen. De bewonerscommissie heeft het recht om gekwalificeerd advies over het plan te geven. De bewonerscommissie dient binnen een af te spreken termijn van tenminste zes weken haar advies aan de corporatie kenbaar te maken, waarna de corporatie binnen een termijn van twee weken een reactie geeft op het gekwalificeerd advies. De corporatie kan alleen gemotiveerd schriftelijk afwijken van het advies. Drie dagen hierna kan de verhuurder zijn besluit in uitvoering nemen. Bij afwijking van het advies door de verhuurder kan de bewonerscommissie de kantonrechter vragen de uitvoering van het beleid op te schorten (*wettelijk kader*).

Het begrip gekwalificeerd advies komt als zodanig niet voor in de Overlegwet. Het recht op advies uit de Overlegwet heet in de Amsterdamse praktijk het gekwalificeerd advies. Met gekwalificeerd advies bedoelt dit document dit dus het recht op advies uit de Overlegwet.

Om op basis van de adviesaanvraag een onderbouwd gekwalificeerd advies namens de bewoners te kunnen uitbrengen, organiseert de bewonerscommissie een schriftelijke bewonersraadpleging over het projectplan. Hierbij bepalen de bewonerscommissie en de corporatie samen hoe de invulling en de uitvoering van de raadpleging er uit komt te zien (*Amsterdamse afspraak: 6*). De raadpleging heeft tot doel om de meningen van de bewoners over het voorliggende projectplan te inventariseren. Het betreft de punten die zij goed en niet goed aan het project vinden. De corporatie en de bewonerscommissie kiezen samen een derde deskundige partij om de bewonersraadpleging uit te voeren (*Amsterdamse afspraak: 7*). De corporatie ondersteunt de bewonerscommissie (financiën en arbeid) bij het uitvoeren van de bewonersraadpleging.

De inhoudelijke vulling van het gekwalificeerd advies is niet wettelijk vastgelegd. Om het geven van een gekwalificeerd advies voor de bewonerscommissie te vereenvoudigen doet in Amsterdam de corporatie daarom een adviesaanvraag tot gekwalificeerd advies bij de bewonerscommissie (*Amsterdamse afspraak: 8*). De 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 adviesaanvraag de bewonerscommissie haar oordeel over in ieder geval de volgende punten:

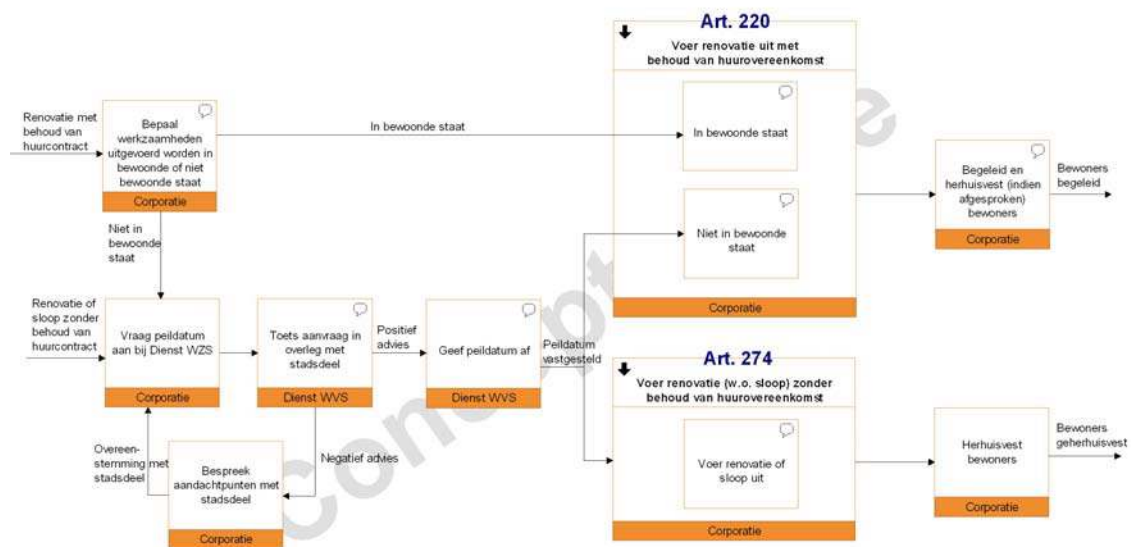
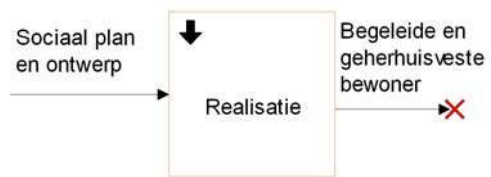
1. Een reactie op het projectplan als geheel.
2. De grond voor de renovatie (al dan niet een beroep op dringend eigen gebruik) en de gevolgen voor de bewoners.

3. Het sociaal plan, met daarin specifiek aandacht voor:
  - a. Of uitvoering van de werkzaamheden in bewoonde staat plaatsvindt.
  - b. De herhuisvesting indien de renovatie niet in bewoonde staat kan plaatsvinden.
  - c. Het renovatievoorstel bij renovatie met behoud van de huurovereenkomst.
  - d. De afspraken over de huurprijzen na de ingreep in geval van renovatie met behoud van de huurovereenkomst ([BW 7:220](#)).

Voordat de corporatie start met de realisatie van het project komen bewonerscommissie en corporatie bijeen om onderling het resultaat van het gekwalificeerd advies en de reactie op dit advies door te spreken (*Amsterdams afspraak: 9*).

## Fase 3 Realisatiefase

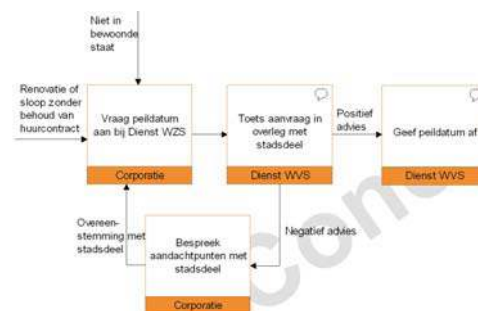
De realisatiefase vormt de derde en laatste fase van het renovatieproject. De corporatie start met de uitvoering van het plan. De positie van de bewoners bij een renovatie met behoud van huurovereenkomst is anders dan bij een project waar de huurovereenkomst vervalt. Dit hoofdstuk beschrijft beide daarom apart.



## 2.3 Peildatum

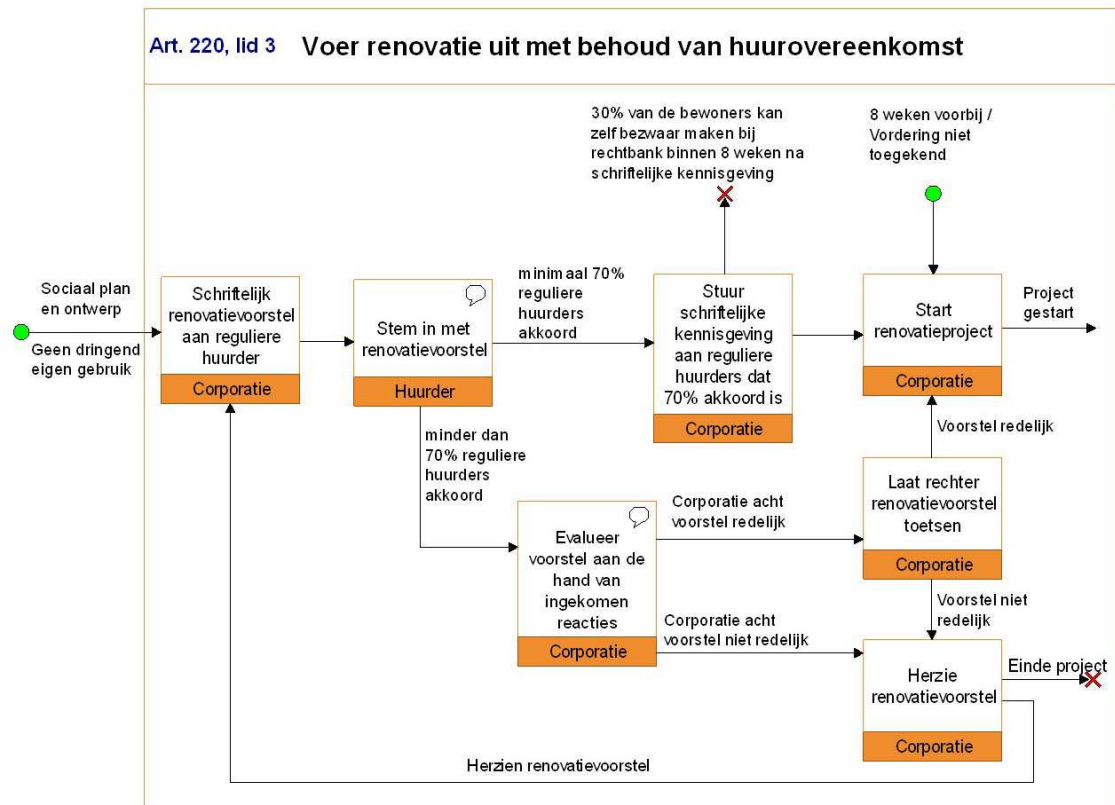
Als in verband met het renovatieproject de bewoners dienen te verhuizen, dan vormt de laatste stap in de planontwikkelingsfase het aanvragen van een peildatum.

Met het vaststellen van de peildatum bepaalt de gemeente de ingangsdatum waarop de bewoners de stadsvernieuwingsurgentie krijgen. De peildatum ligt één tot anderhalf jaar voor de start van de werkzaamheden. De bewoners krijgen met de stadsvernieuwingsurgentie de mogelijkheid om met voorrang te reageren op sociale huurwoningen.



Alvorens een peildatum vast te stellen gaat de gemeente na of de bewonerscommissie gekwalificeerd advies heeft kunnen geven op het projectplan en gaat het stadsdeel na of de corporatie na de periode van herhuisvesting van de bewoners kan starten met de realisatie van het vernieuwingsproject. De procedure afgifte peildatum staat beschreven in een [uitvoeringsinstructie](#) bij de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven.

Zodra de gemeente de peildatum vaststelt, informeert de corporatie de betrokken bewoners (schriftelijk) over de stadsvernieuwingsurgentie.



### 3.1 Renovatie met behoud huurovereenkomst

Als de corporatie een renovatieproject wil uitvoeren waarbij de huurovereenkomst in stand blijft, dan dient de huurder hiertoe gelegenheid te geven. De corporatie doet in dat geval de huurders schriftelijk een renovatievoorstel en vraagt de huurder hiermee in te stemmen (*wettelijk kader*, [BW 7:220](#)).

Afhankelijk van de ingreep kan de corporatie er voor kiezen de renovatie in bewoonde staat uit te voeren of niet in bewoonde staat plaats te laten vinden.

#### *Renovatievoorstel*

Via het renovatievoorstel vraagt de corporatie aan de bewoner in te stemmen met het renovatieproject. Het renovatievoorstel is individueel en kan inhoudelijk per huurder verschillen. Het voorstel vermeldt de aard, de omvang en de duur van de werkzaamheden. Verder bevat het renovatievoorstel een opsomming van de verbeteringen in de woning en de (financiële) consequenties (bijvoorbeeld huurprijs en servicekosten). Indien van toepassing bevat het voorstel tevens individueel gemaakte afspraken.

Eerder in het proces, tijdens de planontwikkelingsfase, maken de bewonerscommissie en de corporatie in het sociaal plan afspraken over de voorzieningen die de corporatie kan bieden tijdens de renovatie. Het gaat bijvoorbeeld om het wonen tijdens de renovatie, (her)huisvesting en financiële regelingen:

- Vindt de renovatie in bewoonde staat plaats, dan kan de verhuurder tijdens de renovatie faciliteiten ter beschikking stellen om het ongemak voor de bewoner te verlichten. Te denken valt aan een ruimte waar bewoners kunnen douchen of een huiskamer die bewoners tijdelijk kunnen gebruiken. Het (kunnen) gebruiken van dergelijke faciliteit(en) geeft geen recht op een verhuiskostenvergoeding, omdat er geen sprake is van een verhuizing.
- Kiest de corporatie ervoor de renovatie niet in bewoonde staat uit te voeren, dan doet de corporatie een voorstel voor het gebruik van een wisselwoning ([Amsterdamse afspraak: 10](#)). De huurder verhuist naar de wisselwoning en verhuist na afronding van het project terug. Bij verhuizen van en naar een wisselwoning geldt het recht op verhuiskostenvergoeding (eenmalig). Bij terugverhuizen geldt het recht op verhuiskostenvergoeding niet (een bewoner krijgt maximaal eenmaal de verhuiskostenvergoeding).  
In een wisselwoningcontact maken de corporatie en de huurder afspraken over de huurprijs en duur van het verblijf in de wisselwoning en een eventuele tegemoetkoming voor de huurder bij uitloop van de werkzaamheden. De netto huur (exclusief servicekosten) van de wisselwoning is niet hoger dan de netto huur van de oude woning, tenzij de geboden woning op verzoek van de huurder extra kwaliteit biedt. De wisselwoning is gestoffeerd en voorzien van aansluiting op gas, water en elektriciteit. De huurder krijgt voor de verhuizing van en naar de wisselwoning telkens tenminste twee weken de tijd.
- Indien de renovatie niet in bewoonde staat plaatsvindt kan de bewoner gebruik maken van de mogelijkheid om als stadsvernieuwingsurgent definitief te verhuizen ([Amsterdamse afspraak: 11](#)). De huurder kan in dat geval gebruik maken van de voorzieningen die gelden bij renovatie met beëindiging van de huurovereenkomst. De voorzieningen bij renovatie met behoud van de huurovereenkomst zijn dan niet langer van toepassing op de betreffende huurder.
- Indien de renovatie in bewoonde staat plaatsvindt, dan legt de corporatie in samenspraak met de bewonerscommissie in het sociaal plan vast dat de bewoners een financiële tegemoetkoming ontvangen ter compensatie voor het ongemak en eventuele onvermijdelijke herinrichtingskosten als gevolg van de renovatie ([Amsterdamse](#)

*afpraak: 12*). De tegemoetkoming bedraagt € 500 (prijspeil 2011) voor verbeteringen in de woning met een duur tot twee kalenderweken (onafgebroken). Voor verbeteringen in de woning met een looptijd langer dan twee kalenderweken staat een bedrag van € 1.500 (prijspeil 2011).

Als de ingreep bijvoorbeeld uitsluitend het plaatsen van nieuwe kozijnen (dubbel glas) of het vervangen en/of aanbrengen van centrale verwarming betreft, dan is er geen recht op een financiële tegemoetkoming. Vaak kunnen verschillende verbeteringen niet op dezelfde dag worden uitgevoerd. De corporatie spreekt daarom met de bewonerscommissie af hoe start en einde van de verbeteringen te bepalen. In het sociaal plan spreken corporaties en bewonerscommissie tevens af hoe om te gaan met onvoorziene uitloop van werkzaamheden.

Jaarlijks actualiseert de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties de bedragen van de financiële tegemoetkomingen met de Consumenten Prijs Index.

- De huurder komt in bepaalde gevallen in aanmerking voor een vergoeding ([BW 7:216 lid 3](#)) voor een zelfaangebrachte voorziening (ZAV). De condities om in aanmerking te komen voor een vergoeding staan beschreven in het ZAV-beleid van de corporatie.

Een renovatieproject kan starten als de corporatie en bewoners overeenstemming hebben over de realisatie van het renovatieproject. Wat voldoende instemming is en hoe te handelen als niet alle bewoners instemmen staat beschreven in de wet ([BW 7:220, lid 3](#)).

Samenvattend benoemt de wet bij een renovatieproject van tien of meer woningen de renovatie redelijk als ten minste 70% van de huurders daarmee instemt. In dat geval stuurt de verhuurder een kennisgeving dat 70% of meer huurders instemt met het voorstel. Hiermee wordt het renovatievoorstel op basis van de wet voor alle bewoners redelijk geacht. De huurder die niet instemt met het voorstel kan zich binnen acht weken wenden tot de rechter en vorderen dat wordt vastgesteld dat het voorstel jegens hem niet redelijk is. De huurder die voornoemde termijn onbenut laat verstrijken, wordt geacht alsnog ingestemd te hebben met het voorstel.

Stemt minder dan 70% van de huurders in met het voorstel, dan zijn alleen de huurders gebonden die instemden met het voorstel. De corporatie kan op haar beurt, met betrekking tot de overige huurders, het voorstel laten toetsen door de rechter.

Beoordeelt de rechter het voorstel als redelijk, dan kunnen de betreffende huurders ofwel alsnog daarmee instemmen ofwel zelf de huurovereenkomst beëindigen (door op te zeggen) (*wettelijk kader*, [BW 7:220](#)).

Ten aanzien van de telling van de huurders die instemmen of niet instemmen bij een renovatievoorstel bestaat, ondanks dat dit wettelijk vast ligt, soms onduidelijkheid. Samenvattend gelden de volgende uitgangspunten bij het tellen van de stemmen bij een renovatievoorstel:

- Er is sprake van 70% instemming indien 70% van alle huurders met een vaste huurovereenkomst 'JA' zegt tegen het renovatievoorstel.
- In het renovatievoorstel staat aan hoeveel huurders de corporatie het voorstel voorlegt.
- Bewoners met een tijdelijke huurovereenkomst (op basis van de leegstandswet) of een gebruiksovereenkomst, de eigenaar-bewoner en de leegstaande woningen tellen niet bij het bepalen van het aantal deelnemende woningen.
- JA-stemmer zijn alleen de huurders die ook echt 'JA' aangeven op het formulier.
- Huurders die 'nee' of huurders die geen ja aangeven op het formulier en de huurders die niet reageren tellen als NEE-stemmer.
- 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 er 8 leeg en 12 zijn er tijdelijk verhuurd op grond van de Leegstandswet. De corporatie doet het renovatievoorstel dan aan 80 huurders (=100%).

Van de 80 aangeschreven huurders geven er 58 'JA' aan op het formulier. Het percentage JA-stemmers bedraagt dan 72,5%. Voldoende huurders stemmen in om te mogen starten met de vernieuwing.

### 3.2 Renovatie met beëindiging huurovereenkomst

Indien de corporatie zich beroept op dringend eigen gebruik, dan zal de corporatie de huurovereenkomsten opzeggen. Voordat de corporatie hiertoe overgaat vraagt ze een peildatum aan om de bewoners stadsvernieuwingsurgentie te kunnen verlenen en de gelegenheid te bieden om vervangende woonruimte te vinden. Onderstaand schema beschrijft de procedure bij renovatie met beëindiging van de huurovereenkomst ([wettelijk kader](#), [BW 7:274](#)).



#### Opzegging huurovereenkomst

Om de bewoners niet te overvallen met de opzegging van de huurovereenkomst sturen de Amsterdamse corporaties een vooraankondiging ([Amsterdams advies: 3](#)). De volgende stap is het daadwerkelijk opzeggen van de huurovereenkomst. De opzeggingstermijn is wettelijk vastgelegd ([BW 7:271](#)) en deels afhankelijk van de duur

van de lopende huurovereenkomst. De huurder dient binnen zes weken te laten weten of hij instemt met de huuropzegging. De corporatie registreert de instemming van de huurder of stuurt een herinneringsbrief (*Amsterdams advies: 4*). Stemt de huurder niet in met de huuropzegging of reageert de huurder niet, dan start de corporatie uiteindelijk een juridische procedure om de huurovereenkomst door de rechter te laten beëindigen.

#### *Voorzieningen bij renovatie met beëindiging huurovereenkomst*

Als de corporatie in een renovatieproject de lopende huurovereenkomst opzegt (op basis van dringend eigen gebruik), dan schrijft de wet voor dat de corporatie dient te voorzien in voldoende mogelijkheid voor de huurder om vervangende woonruimte te vinden. De huurder op haar beurt dient zich voldoende in te spannen om vervangende woonruimte te vinden (*wettelijk kader, BW 7:274*). De Amsterdamse corporaties bieden huurders een aantal voorzieningen om een andere woning te kunnen vinden:

- De bewoner krijgt een stadsvernieuwingsurgentie om één tot anderhalf jaar met voorrang te zoeken naar een sociale huurwoning (*Amsterdamse afspraak: 13*). Om de kans op het vinden van een woning in de nabijheid van de huidige woonomgeving zo groot mogelijk te maken geldt bij het reageren op vrijkomende woningen in WoningNet stadsdeelbinding. Stadsvernieuwingsurgenten die tenminste vijf jaar aaneengesloten in het betreffende stadsdeel wonen voor afgifte van de peildatum, gaan voor op stadsvernieuwingsurgenten die korter dan vijf jaar in het stadsdeel wonen. Laatstgenoemde urgenten gaan op hun beurt voor urgenten die verhuizen vanuit een ander stadsdeel.  
In aanvulling op de stadsdeelbinding geldt voor stadsvernieuwingsurgenten uit voormalig Parkstad een zogenaamde buurtbinding.
- Europese regelgeving bepaalt dat de corporaties minimaal 90% van de sociale huurwoningen dienen toe te wijzen aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen van maximaal € 33.614 (prijspeil 2011). Dit betekent dat huishoudens met een hoger inkomen die als gevolg van vernieuwing moeten verhuizen geen toegang hebben tot de sociale woningvoorraad. Door het prijsverschil tussen sociale huur en particuliere huur en koop lukt het huishoudens niet altijd een passende woning te vinden. De Amsterdamse corporaties maken om die reden een uitzondering op de inkomensgrens van € 33.614. De Amsterdamse corporaties bieden huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 50.000 de mogelijkheid om met een stadsvernieuwingsurgentie vervangende woonruimte te zoeken. Dit geldt tevens voor semi-stadsvernieuwingsurgenten. Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 50.000 hebben geen recht op een stadsvernieuwingsurgentie, tenzij de corporatie anders beslist (*Amsterdamse afspraak: 14*).
- De corporatie bevriest de netto huurprijs van de lopende huurovereenkomst vanaf de peildatum (*Amsterdamse afspraak: 15*).

- Inwoners en inwonende kinderen vanaf 23 jaar kunnen, onder voorwaarden, een semi-stadsvernieuwingsurgentie krijgen. De voorwaarden staan verwoord in het [draaiboek woonruimtebemiddeling](#). Met deze urgentie kan de inwoner reageren op een beperkt deel van het woningaanbod in [WoningNet](#) (*Amsterdamse afspraak: 16*).
- Om met de stadsvernieuwingsurgentie een woning te kunnen zoeken dient de huurder een inschrijving bij WoningNet te hebben. De corporatie verzorgt de inschrijving in [WoningNet](#) en de jaarlijkse verlengingskosten van stadsvernieuwingsurgenten (*Amsterdamse afspraak: 17*).
- Stadsvernieuwingsurgenten reageren zelf op het vrijkomend woningaanbod op [WoningNet](#). De corporatie biedt (gevraagd en ongevraagd) hulp en begeleiding bij het zoeken van andere woonruimte. De corporatie let bovendien op bewoners die door de vernieuwing mogelijk in de financiële problemen komen.
- Afhankelijk van de mogelijkheid en de wenselijkheid kunnen de corporatie en de bewonerscommissie in samenspraak met het stadsdeel afspraken maken over doorschuifrelaties. In dat geval maken beide partijen afspraken over de mogelijkheid voor de bewoners tot herhuisvesting in nieuwbouw woningen en gerenoveerde woningen in de nabijheid van de bestaande woning.
- 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 2012 bedraagt de bijdrage € 5.520. De beëindigingsdatum van de huurovereenkomst (indexatiejaar) bepaalt de hoogte van de vergoeding. De corporatie maakt 50% van de bijdrage over aan de huurder na akkoord met opzegging van de huurovereenkomst, en 50% 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](#)).
- De Amsterdamse corporaties stellen een huurgewenningsbijdrage beschikbaar voor huurders met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en een belastbaar jaarinkomen tot € 38.150 (prijspeil 2011) die na verhuizing naar een sociale huurwoning te maken krijgen met een huursprong van meer dan € 50 per maand (*Amsterdamse afspraak: 18*). De bijdrage bedraagt:
  - het eerste jaar (nieuwe huur minus oude huur min € 50) x 75%.
  - het tweede jaar (nieuwe huur minus oude huur min € 50) x 50%.
  - het derde jaar (nieuwe huur minus oude huur min € 50) x 25%.
 De huurgewenningsbijdrage gaat over een maximum bedrag van € 180 per maand, waarvan de huurder de eerste € 50 zelf dient op te brengen. In dat geval bedraagt de maximale tegemoetkoming voor het eerste jaar:  $(€ 180 - € 50) \times 75\% \times 12 \text{ maanden} = € 1.170$  en over de gehele drie jaar € 2.340. Huurders kunnen huurgewinning tot zes

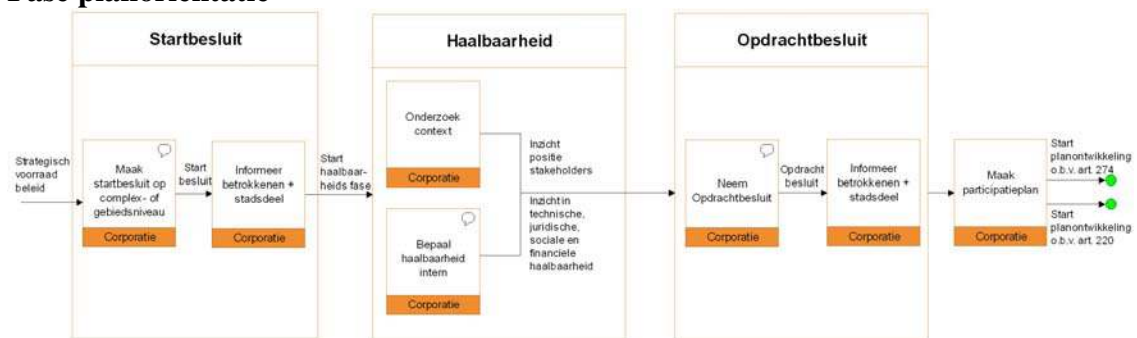
maanden na de huureinddatum aanvragen bij de corporatie waar zij huurden. Over de termijn(en) van uitbetaling maakt de corporatie afspraken met de huurder.

- De huurder komt in bepaalde gevallen in aanmerking voor vergoeding ([BW 7:216 lid 3](#)) voor een zelfaangebrachte voorziening (ZAV). De condities om in aanmerking te komen voor een vergoeding staan beschreven in het ZAV-beleid van de corporatie.

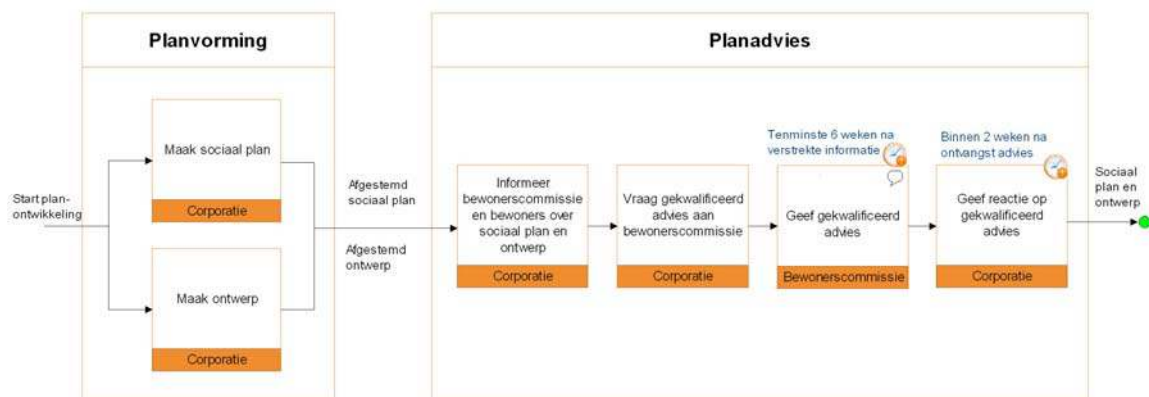
## Bijlage 1 Schema renovatieproject



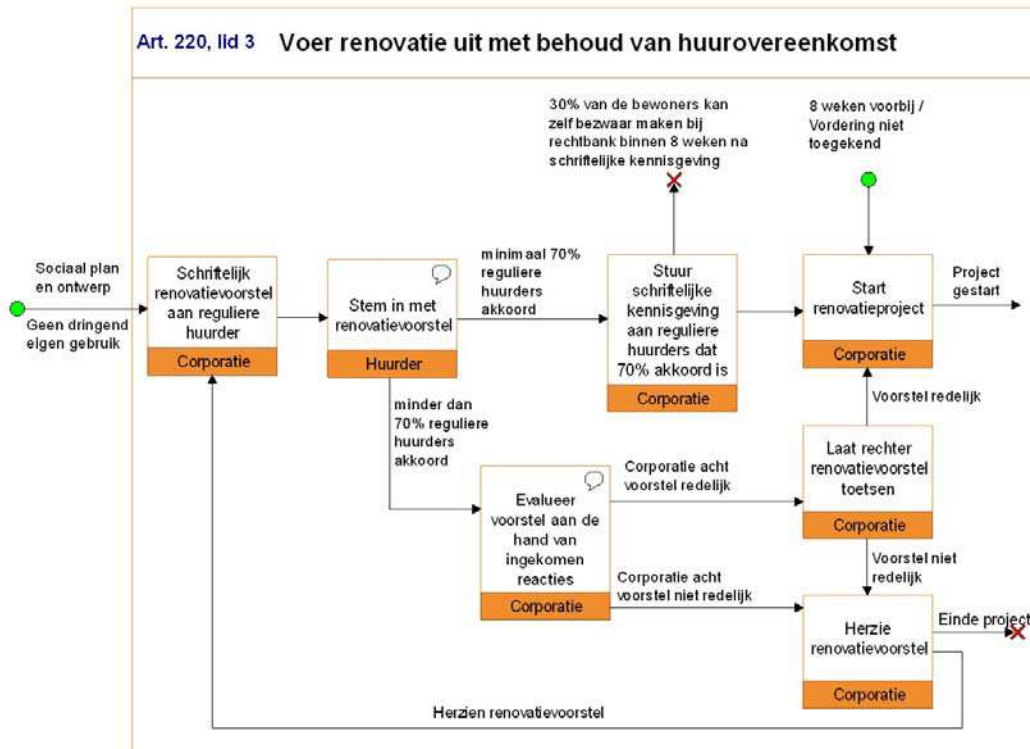
### Fase planoriëntatie



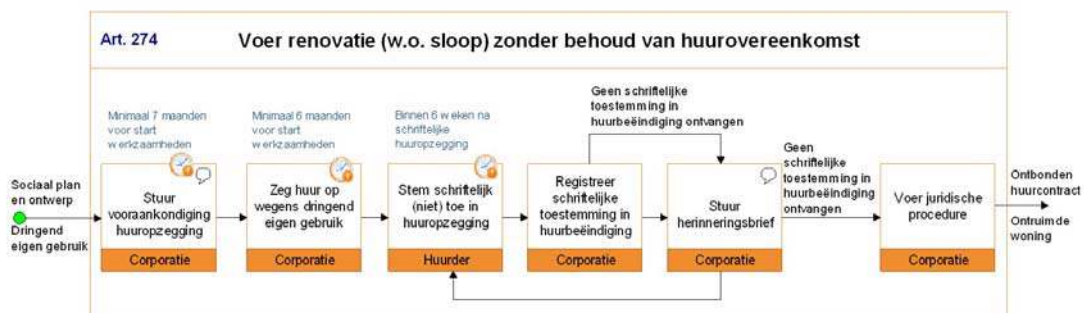
### Fase planontwikkeling



## Fase realisatie, met behoud van huurovereenkomst



## Fase realisatie, zonder behoud van huurovereenkomst



## **Bijlage 2 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.

### **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.

## **Bijlage 3    Amsterdamse afspraken en adviezen**

### *Amsterdamse afspraken*

1. De *informatieplicht* en het *adviesrecht* uit de overlegwet hanteren de corporaties ook bij kleinere projecten (wettelijk alleen >25 woningen).
2. Lukt het niet om een bewonerscommissie op te richten, dan neemt de huurderskoepel de formele rol van bewonerscommissie in een complex gedurende het renovatieproject op zich zolang er geen bewonerscommissie is. In dat geval maken de huurderskoepel en de corporatie afspraken over de manier waarop de huurderskoepel haar vertegenwoordigende rol namens de huurders tijdens het project verzekert.
3. In een participatieplan leggen de corporatie en de bewoners vast hoe de bewonersparticipatie er uit komt te zien.
4. Via het participatieplan bekrachtigen de corporatie en de bewonerscommissie de stedelijke kaderafspraken (dit document).
5. In het sociaal plan leggen de bewonerscommissie en de corporatie de afspraken vast over de positie van de bewoners in het renovatieproject.
6. Om een onderbouwd gekwalificeerd advies te kunnen uitbrengen, organiseert de bewonerscommissie een bewonersraadpleging. Bewonerscommissie en corporatie bepalen samen de invulling en uitvoering van de raadpleging.
7. De corporatie en de bewonerscommissie kiezen samen een deskundige derde partij om de achterbanraadpleging uit te voeren.
8. In Amsterdam doet de corporatie een adviesaanvraag tot gekwalificeerd advies bij de bewonerscommissie.
9. Voordat de corporatie start met de realisatie van het project komen bewonerscommissie en corporatie bijeen om het resultaat van gekwalificeerd advies en reactie op dit advies door te spreken.
10. Kiest de corporatie ervoor de renovatie met behoud van huurovereenkomst niet in bewoonde staat uit te voeren, dan doet de corporatie een voorstel voor het gebruik van een wisselwoning.
11. Indien de renovatie met behoud van huurovereenkomst niet in bewoonde staat plaatsvindt kan de bewoner gebruik maken van de mogelijkheid om als stadsvernieuwingsurgent definitief te verhuizen.
12. Indien de renovatie in bewoonde staat plaatsvindt, dan legt de corporatie in samenspraak met de bewonerscommissie in het sociaal plan vast dat de bewoners een financiële tegemoetkoming ontvangen ter compensatie voor het ongemak en eventuele onvermijdelijke herinrichtingskosten als gevolg van de renovatie. De tegemoetkoming bedraagt € 500 (prijspeil 2011) voor verbeteringen in de woning met een duur tot twee kalenderweken (onafgebroken). Voor verbeteringen in de woning met een looptijd langer dan twee kalenderweken staat een bedrag van € 1.500 (prijspeil 2011).  
Als de ingreep bijvoorbeeld uitsluitend het plaatsen van nieuwe kozijnen (dubbel glas) of het vervangen en/of aanbrengen van centrale verwarming betreft, dan is er geen recht op een financiële tegemoetkoming. Vaak kunnen verschillende verbeteringen niet op dezelfde

dag worden uitgevoerd. De corporatie spreekt daarom ook met de bewonerscommissie af hoe start en einde van de verbeteringen te bepalen.

13. De bewoner krijgt een stadsvernieuwingsurgentie om één tot anderhalf jaar met voorrang te zoeken naar een sociale huurwoning.
14. De Amsterdamse corporaties bieden huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 50.000 de mogelijkheid om met een stadsvernieuwingsurgentie vervangende woonruimte te zoeken. Dit geldt tevens voor semi-stadsvernieuwingsurgenten. Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 50.000 hebben geen recht op een stadsvernieuwingsurgentie, tenzij de corporatie anders beslist.
15. De corporatie bevriest de netto huurprijs van de lopende huurovereenkomst vanaf de peildatum.
16. Inwoners en inwonende kinderen vanaf 23 jaar kunnen, onder voorwaarden, een semi-stadsvernieuwingsurgentie krijgen.
17. Om met de stadsvernieuwingsurgentie een woning te kunnen zoeken dient de huurder een inschrijving bij WoningNet te hebben. De corporatie verzorgt de inschrijving in [WoningNet](#) en de jaarlijkse verlengingskosten van stadsvernieuwingsurgenten.
18. De Amsterdamse corporaties stellen een huurgewenningsbijdrage beschikbaar voor huurders met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en een belastbaar jaarinkomen tot € 38.150 (prijspeil 2011) die na verhuizing naar een sociale huurwoning te maken krijgen met een huursprong van meer dan € 50 per maand.

#### *Amsterdamse adviezen*

1. Een onderzoek naar de technische noodzaak tot vernieuwing is veelal onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek en is beschikbaar voor de bewonerscommissie. Voor het vervolg van de planvorming is het belangrijk dat er sprake is van een gedeelde probleemstelling bij bewonerscommissie en corporatie. Waar mogelijk betreft de corporatie de bewonerscommissie bij de opdrachtformulering van het onderzoek. Mocht dit niet lukken en leidt het onderzoek tot verschil in inzicht over de noodzaak tot vernieuwing, dan kan de bewonerscommissie aan de corporatie vragen een second opinion te laten uitvoeren. Stemt de corporatie hier mee in, dan maken de corporatie en de bewonerscommissie samen de opdrachtformulering van deze second opinion.
2. De corporatie en de bewonerscommissie verschillen van inzicht over het beroep op dringend eigen gebruik. Dat kan in een later stadium van het vernieuwingsproject tot conflict leiden, het betekent immers beëindiging van de huurovereenkomsten. Beide partijen kunnen het verschil in inzicht samen ter beoordeling ([artikel 96 rv](#)) voorleggen aan de kantonrechter.
3. Om de huurder niet te overvallen met de opzegging van de huurovereenkomst sturen de Amsterdamse corporaties een vooraankondiging.
4. De corporatie registreert de instemming van de huurder of stuurt een herinneringsbrief.

## **Bijlage 4     Kaderafspraken procesafspraken**

Bij vaststelling van de kaderafspraken gaf de ledenvergadering van de Huurdersvereniging een aantal punten van aandacht mee ter uitwerking. Over deze vier uitwerkingspunten zijn de volgende afspraken gemaakt.

### **Second opinion haalbaarheidsonderzoek**

Ten aanzien van de adviesafpraak over de second opinion bij haalbaarheidsonderzoek is afgesproken om in het stedelijk platform herhuisvesting vinger aan de pols te houden. Er wordt bij projecten die starten met het haalbaarheidsonderzoek bekeken hoe er mee wordt omgegaan en wat er gebeurt bij verschil van mening over het technisch onderzoek. Mogelijk geeft dat nieuwe inzichten en kan bij een herziening van de kaderafspraken de second opinion een recht worden. Eind 2012 rapporteren HA en AFWC samen aan het AVO over de bevindingen.

### **Verder helpen van huurders in tijdelijke verhuur**

In renovatieprojecten wonen vaak huurders met een tijdelijke huurovereenkomst (op basis van de voorgenomen renovatie). De HA heeft verzocht na te gaan in hoeverre het mogelijk is om aan deze huurders vervolghuisvesting te bieden.

HA en AFWC hebben we afgesproken om in het stedelijk platform na te gaan hoe corporaties hier in de praktijk mee omgaan. Het maken van een beleid op verder helpen van tijdelijke verhuur is echter niet gewenst (druist wettelijk gezien in tegen het tijdelijke van tijdelijke verhuur).

### **De invloed van invoering omgevingspunten**

SV-urgente krijgen bij verhuizing veelal te maken met hogere huren (als gevolg van harmonisatie). Als gevolg van de invoering van locatiekwaliteit (Donnerpunten) is er sinds oktober 2011 de mogelijkheid om de huurprijs op basis van locatiekwaliteit tot € 120 te laten stijgen. Hoewel SV-urgente een beroep kunnen doen op huurgewenning (maximaal 3 jaar) kan dit er voor zorgen dat het verschil tussen de huurprijs van de oude woning en de nieuwe woning onoverbrugbaar is (met als gevolg dat de SV-urgent niet zal verhuizen).

Zowel de huurders als de verhuurders hebben belang bij passende huren. Als huren te hoog worden ten opzichte van het inkomen dan stemmen mensen niet meer in met renovatie of sloop en komt er stagnatie in de stedelijke vernieuwing. De federatie ontwikkelt een stedelijke SV-monitor en agendeert de output van deze monitor voor het stedelijk platform herhuisvesting. HA en AFWC spreken af de ontwikkeling van de herhuisvesting op dit punt te volgen. Indien de invoering van de Donnerpunten daadwerkelijk tot stagnatie leidt, dan agenderen we dat in het AVO.