Handboek Vernieuwing & Verbetering

Amsterdamse Kaderafspraken

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Federatie Amsterdamse Huurderskoepels
Gemeente Amsterdam

Inhoudsopgave

Interactieve inhoudsopgave

Beknopte tijdlijn Amsterdamse Kaderafspraken

Amsterdamse Kaderafspraken

Voorwoord 03

Algemene bepalingen

Ingangsdatum Kaderafspraken 05
In welke projecten zijn de Kaderafspraken van toepassing? 05
Op welke huurders zijn de Kaderafspraken van toepassing? 06
Geschillen 07

Proces bewonersparticipatie

1. Algemene procesbepalingen 09
2. Het reguliere participatieproces 10
   a. Renovatie met behoud huurovereenkomst 11
   b. Renovatie zonder behoud huurovereenkomst (waaronder sloop-nieuwbouw) 12
3. Verkort participatieproces voor renovatie in kleine complexen 13
4. De peildatum 13

Regelingen voor huurders

a. Regelingen bij renovatie ***met*** behoud huurovereenkomst 15
b. Regelingen bij renovatie ***zonder*** behoud huurovereenkomst (waaronder sloop-nieuwbouw) 17
c. Regelingen voor bijzondere contractvormen 19

Definities 21

Checklists en voorbeelden uit de praktijk

Checklist Voorkeursscenario 27
Checklist Participatieplan 28
Checklist Sociaal plan 29
Voorbeeld Adviesaanvraag 30
Wetteksten 31

Beknopte tijdlijn

Handboek Vernieuwing & Verbetering

Amsterdamse Kaderafspraken

Beknopte tijdlijn

Beknopte tijdlijn

Amsterdamse Kaderafspraken

Checklists & voorbeelden uit de praktijk

Handboek Vernieuwing & Verbetering

Amsterdamse Kaderafspraken

Beknopte tijdlijn

Inhoudsopgave

Amsterdamse Kaderafspraken

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Federatie Amsterdamse Huurderskoepels
Gemeente Amsterdam

Checklists & voorbeelden uit de praktijk

Amsterdamse Kaderafspraken

Voorwoord

Inhoudsopgave

De komende jaren worden in Amsterdam veel corporatiewoningen vernieuwd en verbeterd. Vaak door renovatie en soms door nieuwbouw. In beide gevallen zorgt dit voor een langdurig en gecompliceerd traject voor alle betrokkenen. Voor de huurders nog het meest omdat het traject invloed heeft op de toekomstige woonsituatie.

De belangrijkste rechten en plichten bij renovaties zijn geregeld in het Huurrecht en de Overlegwet. De Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering zijn aanvullende afspraken tussen huurderskoepels, corporaties en de Gemeente Amsterdam. Deze afspraken bieden de huurders een betere positie dan wat wettelijk al geregeld is. De rol van de bewonerscommissie en de stappen die ze zetten in samenwerking met de corporatie zijn nader uitgewerkt. Ook zijn aanvullende regelingen voor huurders mogelijk gemaakt. Deze structuur en middelen helpen huurders en verhuurders gezamenlijk te komen tot een goede renovatie-aanpak.

Het Handboek Vernieuwing & Verbetering biedt handvatten voor een goede samenwerking tussen huurders, bewonerscommissies en corporaties in een renovatieproces.

- De beknopte tijdlijn en bijbehorende toelichting bij het participatieproces vormen de routekaart voor de samenwerking tussen huurders en hun corporatie. Met die kaart in handen kunnen partijen samen uittekenen welke route in hun situatie het beste werkt.
- Naast het proces gaan de afspraken ook over regelingen ten behoeve van de huurder voor in het sociaal plan. Dit handboek omschrijft de Amsterdamse regelingen en verwijst naar de landelijke regelingen. Zo weten huurders waar ze aan toe zijn per soort ingreep.
- Aanvullend op de Kaderafspraken biedt dit handboek diverse voorbeelden en checklists. Huurders, die in veel gevallen een renovatie voor het eerst meemaken, kunnen zich hiermee sneller een beeld vormen bij wat er bij een aantal begrippen concreet komt kijken.

Deze afspraken en het bijbehorende handboek zijn tot stand gekomen in een samenwerking tussen vertegenwoordigers van de Gemeente Amsterdam, de Amsterdamse woningcorporaties en hun huurderskoepels. Voorgaande Kaderafspraken lieten zien dat goede huurdersinbreng zorgt voor betere plannen.
De nieuwste versie van deze afspraken bouwt voort op deze ervaring.

De makers van dit handboek wensen alle huurders en professionals die te maken gaan krijgen met renovatie een goede samenwerking en een prachtig resultaat toe!

Amsterdam, juni 2020

Algemene bepalingen

Inhoudsopgave

De Amsterdamse kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering (hierna: "Kaderafspraken") zijn een overeenkomst tussen de corporaties de Alliantie, de Key, Eigen Haard, Rochdale, Stadgenoot, Ymere, DUWO en Woonzorg Nederland[1], de gemeente Amsterdam en de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH). De FAH is een samenwerkingsverband tussen de huurderskoepels: HYA, Huurgenoot, huurdersvereniging Arcade, HBO Argus, HBVA Amsterdam en Bewonersraad Rochdale. De afspraken gelden niet voor huurders van particuliere verhuurders.

De Kaderafspraken staan niet op zichzelf, maar vormen een aanvulling op de bestaande landelijke, regionale en stedelijke wet- en regelgeving[2]. Deze bestaande wet- en regelgeving is altijd van toepassing, ook op situaties waar de Kaderafspraken niet gelden of niet in voorzien.

Ingangsdatum Kaderafspraken

Deze Kaderafspraken gaan in per 1 juni 2020. Als een project zich al in de ontwikkelfase bevindt of verder, kan een bewonerscommissie ervoor kiezen om de vorige Kaderafspraken te blijven hanteren voor de duur van het project. Deze afspraak wordt schriftelijk vastgelegd. In alle andere gevallen wordt voor de fase waarin het project zich bevindt de vorige Kaderafspraken gevolgd en vanaf de nieuwe fase de nieuwe. Reeds gemaakte afspraken in het project blijven van kracht.

In welke projecten zijn de Kaderafspraken van toepassing?

De Kaderafspraken zijn van toepassing op complexmatige renovatieprojecten. Hieronder wordt ook sloop / nieuwbouw verstaan (zie ook hoofdstuk definities).

De Amsterdamse Kaderafspraken zijn **niet** van toepassing in de volgende gevallen:

- Bij onderhoudswerkzaamheden (ook als deze ingrijpend zijn en/ of niet in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd).
- Bij individuele verbeterverzoeken van de huurder.
- In wooncomplexen met een tijdelijke bestemming (zie definitie).

1 Woonzorg Nederland heeft geen huurderskoepel die een actieve rol kan spelen in een renovatieproces, derhalve zijn de bepalingen die verwijzen naar de huurderskoepel voor Woonzorg Nederland niet van toepassing.

2 Relevante wetgeving is te vinden bij de Rijksoverheid: onder renoveren en onder Overlegwet. Zie ook het verwijzingsblad op pag. 31.

- Bij werkzaamheden die overwegend bestaan uit duurzaamheidsmaatregelen[3] en kunnen worden uitgevoerd in bewoonde staat en waarbij de werkzaamheden in de woning maximaal vijf aaneengesloten werkdagen duren. Wanneer daar aanleiding toe is, biedt de corporatie daarbij een reële vergoeding aan voor herstelkosten in de woning. Deze vergoeding kan op projectniveau worden bepaald.

Op welke huurders zijn de Kaderafspraken van toepassing?

De Kaderafspraken zijn van toepassing op huurders met een reguliere huurovereenkomst woonachtig in een zelfstandige, dan wel onzelfstandige woning in een complex waar renovatiewerkzaamheden uitgevoerd gaan worden.

De Kaderafspraken zijn **niet** van toepassing op huurders/gebruikers met een:

- campuscontract;
- huurovereenkomst met extra opzeggingsgronden, waarvan het contract afloopt vóór de start van de sloop of bouwwerkzaamheden;
- tijdelijke huurovereenkomst;
- gebruiksovereenkomst.

Voor huurders met een jongerencontract gelden afwijkende bepalingen aangaande stadsvernieuwingsurgentie. Zie voor een nadere toelichting de ‘regelingen voor bijzondere contractvormen’ pagina 19.
De Kaderafspraken zijn voor huurders met een campuscontract niet van toepassing, wel zorgen corporaties voor vervangende woonruimte in projecten waarbij renovatie zonder behoud van huurovereenkomst van toepassing is. Zie voor een nadere toelichting de ‘regelingen voor bijzondere contractvormen’ pagina 19.

3 Deze uitsluiting en de bijbehorende vergoedingsmaatregel wordt na één jaar vanaf de ingangsdatum van de Kaderafspraken geëvalueerd.

Geschillen

Als de bewonerscommissie en de corporatie een geschil hebben over de interpretatie of toepassing van de Kaderafspraken waar ze samen niet uitkomen, kan een zaak door een van de partijen of de partijen gezamenlijk bij de Geschillencommissie Kaderafspraken (hierna Geschillencommissie) worden voorgedragen. Wanneer de gang naar de Geschillencommissie niet gezamenlijk plaatsvindt, informeert de initiërende partij de andere vooraf over deze stap en de beweegredenen daarvoor.

De Geschillencommissie neemt alleen geschillen in behandeling die gaan over de interpretatie of toepassing van de Kaderafspraken. De Geschillencommissie neemt geen zaken in behandeling die door een individuele huurder zijn aangedragen.
De werkwijze van de Geschillencommissie staat nader omschreven in het Reglement Geschillencommissie Kaderafspraken[4].

NB: Een geschil kan op expliciet verzoek een opschortende werking hebben. In een dergelijk geval beoordeelt de Geschillencommissie binnen twee weken of het geschil ontvankelijk is en of het opschortende werking heeft tot het moment dat de Geschillencommissie een uitspraak heeft kunnen doen. De opschortende werking heeft uitsluitend betrekking op het onderwerp van het geschil.

4 Reglement Geschillencommissie Kaderafspraken is te vinden op de website van de AFWC: www.afwc.nl/kaderafspraken/

Proces bewonersparticipatie

Inhoudsopgave

De Kaderafspraken vormen een aanvulling op de bestaande wet- en regelgeving. In dit hoofdstuk staan zowel de wet als de Kaderafspraken omdat ze samen het proces bepalen. Het onderscheid is zichtbaar doordat de wettelijke bepalingen in *grijze tekst* staan omschreven en de Kaderafspraken in *zwarte tekst*.

1. Algemene procesbepalingen

1.1 Bij complexen met 25 woningen of meer wordt het reguliere participatieproces gevolgd (§ 2).

1.1 Bij complexen met minder dan 10 woningen wordt het verkort proces gevolgd (§ 3). De huurderskoepel wordt op de hoogte gesteld.

1.3 Bij complexen van 10 tot en met 24 woningen geldt in beginsel het verkort proces. Voor de eerste bewonersavond wordt de huurderskoepel uitgenodigd. Als de meerderheid van de huurders kiest voor het reguliere proces en tevens minimaal drie huurders een vertegenwoordiging vormen, kan alsnog het reguliere proces worden gevolgd. De bewoners en de corporatie spreken een termijn af waarbinnen deze beslissing wordt genomen.

1.4 In complexen waar zowel renovatie ***met*** als ***zonder*** behoud van huurovereenkomst voorkomt, wordt in het participatieplan (aanvullend) afgesproken welke processtappen worden gevolgd.

1.5 Er zijn twee evaluatiemomenten tussen bewonerscommissie en de corporatie: aan het eind van de oriëntatiefase en aan het eind van de uitvoeringsfase. De huurderskoepel wordt uitgenodigd om de evaluaties bij te wonen.

1.6 [Overlegwet] De bewonerscommissie kan te allen tijde een ongevraagd advies uitbrengen aan de corporatie over kwesties die relevant zijn in de lopende fase.

2. Het reguliere participatieproces

START ORIËNTATIEFASE

2.1 De corporatie informeert de huurders, de bewonerscommissie (indien aanwezig), de huurderskoepel en de gemeente over het startbesluit.

2.2 Corporatie en huurderskoepel hebben een inspanningsverplichting een bewonerscommissie op te richten in projecten waar het reguliere participatie proces van de Kaderafspraken van toepassing is. Als dit niet lukt wordt dit schriftelijk vastgelegd.

2.3 Wanneer het niet lukt om een bewonerscommissie op te richten, wordt in overleg met de huurderskoepel, de betrokkenheid van de bewoners op een andere manier georganiseerd.

2.4 De huurderskoepel informeert de bewonerscommissie over haar rechten en plichten vanuit de Kaderafspraken.

2.5 [Overlegwet] De corporatie faciliteert de bewonerscommissie bij het uitvoeren van haar taken die voortvloeien uit de Overlegwet.

2.6 De bewonerscommissie heeft recht op professionele en onafhankelijke ondersteuning gedurende het proces. De bewonerscommissie kiest de bewonersondersteuner uit en formuleert de opdracht, in overleg met de corporatie. Wanneer de corporatie akkoord is met de opdracht, betaalt de corporatie voor de bewonersondersteuning.

2.7 De corporatie maakt in overleg met de bewonerscommissie een participatieplan met daarin de afspraken over de samenwerking tijdens het project.

2.8 De corporatie doet onderzoek naar de woonwensen van de huurders, na overleg met de bewonerscommissie.

2.9 [Overlegwet] De corporatie informeert de bewonerscommissie, de huurders en de huurderskoepel over het *voorkeursscenario* en onderbouwt (schriftelijk) de keuze voor dit scenario. In het geval van een renovatie zonder behoud van huurovereenkomst, doet de corporatie ook een eerste voorstel voor het *sociaal plan*.

2.10 De corporatie overlegt met de bewonerscommissie over het ***voorkeurscenario***.

2.11 [Overlegwet] De bewonerscommissie heeft de mogelijkheid om een advies uit te brengen over het *voorkeurscenario*.

2.12 Afhankelijk van het voorkeurscenario wordt verder een van de twee processen gevolgd:
a. 'renovatie ***met*** behoud huurovereenkomst' of ;
b. 'renovatie ***zonder*** behoud huurovereenkomst'.

2A. Renovatie met behoud huurovereenkomst

START ONTWIKKELFASE

2.A. 13 De corporatie stelt een ***projectplan*** op en overlegt hierover met de bewonerscommissie.

2.A. 14 [Overlegwet] De corporatie informeert de bewonerscommissie over het ***projectplan*** (dat bestaat uit het ***sociaal plan*** en het ***ontwerpplan***). De corporatie vraagt om een advies over het ***projectplan*** aan de bewonerscommissie.

2.A. 15 De bewonerscommissie houdt binnen de 6 weken van de adviestermijn een bewonersraadpleging over het ***projectplan***. De bewonerscommissie kiest daarvoor in overleg met de corporatie een derde, deskundige partij. Wanneer de bewonerscommissie de bewonersraadpleging niet op zich neemt, kan de corporatie het initiatief hiertoe overnemen. De uitkomsten van de bewonersraadpleging worden aan het advies toegevoegd.

2.A. 16 De bewonerscommissie geeft de corporatie, binnen 6 weken nadat ze geïnformeerd is, een advies over het ***projectplan***.

2.A. 17 [Overlegwet] De corporatie geeft binnen 2 weken een schriftelijke reactie op het advies van de bewonerscommissie.

2.A. 18 De corporatie kan de peildatum aanvragen na het geven van de schriftelijke reactie op het advies.

2.A. 19 De gemeente geeft binnen 6 weken de peildatum af.

START UITVOERINGSFASE

2.A. 20 [Huurrecht] De corporatie doet een renovatievoorstel aan elke huurder. Wanneer 70% of meer van de huurders instemt met het voorstel wordt het voorstel redelijk geacht.

2B. Renovatie zonder behoud huurovereenkomst (waaronder sloop-nieuwbouw)

2.B. 13 Als in het voorkeursscenario staat dat huurders kunnen terugkeren in het complex, wordt in het participatieplan aanvullend vastgesteld of ze kunnen meedenken over het ontwerpplan en zo ja, op welke manier. In dat geval worden zij in de ontwikkelfase betrokken zoals afgesproken.

START ONTWIKKELFASE

2.B. 14 De corporatie overlegt met de bewonerscommissie over het ***sociaal plan***.

2.B. 15 De bewonerscommissie houdt binnen de 6 weken van de adviestermijn een bewonersraadpleging over het ***sociaal plan***. De bewonerscommissie kiest daarvoor in overleg met de corporatie een derde, deskundige partij. Wanneer de bewonerscommissie de bewonersraadpleging niet op zich neemt, kan de corporatie het initiatief hiertoe overnemen. De uitkomsten van de bewonersraadpleging worden aan het advies toegevoegd.

2.B. 16 De bewonerscommissie geeft de corporatie, binnen 6 weken nadat ze geïnformeerd is, een advies over het ***voorkeursscenario*** en het ***sociaal plan***. (Als de bewonerscommissie al heeft geadviseerd over het ***voorkeursscenario***, adviseert zij alleen over het ***sociaal plan***).

2.B. 17 [Overlegwet] De corporatie geeft binnen 2 weken een schriftelijke reactie op het advies van de bewonerscommissie.

2.B. 18 De corporatie kan de peildatum aanvragen na het geven van de schriftelijke reactie op het advies.

2.B. 19 De gemeente geeft binnen 6 weken de peildatum af.

START UITVOERINGSFASE

2.B. 20 [Huurrecht] De corporatie zegt de huurovereenkomsten op. Huurder heeft 6 weken de tijd om met de opzegging in te stemmen.

3. Verkort participatieproces voor renovatie in kleine complexen

3.1 De corporatie informeert de huurders, de huurderskoepel en de gemeente over het startbesluit.

3.2 De corporatie organiseert een bijeenkomst voor alle huurders en nodigt ook de huurderskoepel uit. Gespreksonderwerpen zijn: de aanleiding, de mogelijke aanpak, de komende processtappen en de rechten en plichten van huurders vanuit de Kaderafspraken.

3.3 De corporatie doet onderzoek naar de woonwensen.

3.4 De corporatie organiseert een tweede bijeenkomst voor alle huurders. Gespreksonderwerpen zijn: de resultaten van het woonwensenonderzoek, het voorkeursscenario, het ontwerpplan en het sociaal plan.

3.5 De corporatie kan de peildatum aanvragen.

3.6 De corporatie voert individuele gesprekken met huurders om te komen tot individuele voorstellen.

3. 7 [Huurrecht]: De corporatie maakt definitieve afspraken met huurders in een individueel renovatieovereenkomst.

4. De peildatum

De gemeente geeft binnen 6 weken de peildatum af (streven is binnen 4 weken). In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente deze periode eenmalig verlengen met 6 weken.

De gemeente beoordeelt de aanvraag van de peildatum op basis van de volgende criteria:

- De corporatie heeft middelen gereserveerd voor de uitvoering van het plan.
- Het is aannemelijk dat de renovatie binnen anderhalf jaar kan starten.
- De huurders zijn betrokken bij het plan volgens de afgesproken werkwijze van de Kaderafspraken (of een andere onderling overeengekomen werkwijze).

De corporatie zorgt ervoor dat de relevante afdelingen van de gemeente in alle fases voldoende zijn geïnformeerd over het project, de planning en het participatieproces. De gemeente zorgt ervoor dat partijen tijdig op de hoogte worden gesteld als er bedenkingen zijn over de voorliggende plannen.

Regelingen voor huurders

Inhoudsopgave

In het Sociaal plan staan de verschillende regelingen en voorzieningen waar de huurders gebruik van kunnen maken. Een aantal voorzieningen zijn wettelijk bepaald[5]. Dit zijn: een verhuiskostenvergoeding, een vergoeding voor zelf aangebrachte voorziening, een vergoeding bij eventuele materiële schade en tijdelijke voorzieningen bij werkzaamheden in bewoonde staat.

In de Kaderafspraken zijn extra regelingen mogelijk gemaakt, hieronder beschreven.

a. Regelingen bij renovatie met behoud huurovereenkomst

Vergoedingen bij werkzaamheden in bewoonde staat bestaan uit een basisvergoeding voor herstelkosten en een tegemoetkoming voor verminderd woongenot.
Basisvergoeding voor herstelkosten: bij werkzaamheden in bewoonde staat is er een basisvergoeding van € 600,- (prijspeil 2020) voor herstelkosten in de woning. Indien de schade hoger uitvalt dan gelden de wettelijke schadevergoeding regels.
Tegemoetkoming voor verminderd woongenot: Wanneer de werkzaamheden in de woning langer dan tien aaneengesloten werkdagen duren, is er sprake van een tegemoetkoming voor de vermindering van het woongenot. De vergoeding wordt als volgt bepaald:

Duur werkzaamheden	Uitloop werkzaamheden	Tegemoetkoming
1 t/m 10 werkdagen	geen uitloop	Geen tegemoetkoming
	uitloop tussen 1 en 24 *kalender*dagen	€ 50 per *kalender*dag vanaf de eerste dag van uitloop (tot een maximum van € 1.200 op de 24e dag van uitloop)
	uitloop van 25 *kalender*dagen of meer	maatwerk afspraken over hoe de huurders worden gecompenseerd voor het verminderd woongenot

Nb: deze tegemoetkoming komt bovenop de basisvergoeding voor herstelkosten.

5 Relevante wetgeving is te vinden bij de Rijksoverheid: onder verhuiskostenvergoeding of onder huurwoning verbouwen. Zie ook het verwijzingsblad op pag. 31.

Bij werkzaamheden in bewoonde staat wordt in het sociaal plan afgesproken:
- hoeveel dagen de werkzaamheden in de woning plaatsvinden en wat de bijbehorende vergoeding is;
- hoe met huurders gecommuniceerd wordt tijdens de werkzaamheden.

Wanneer de werkzaamheden uitlopen voorbij de termijn die in het sociaal plan is afgesproken, heeft de corporatie de plicht om de bewonerscommissie hierover te informeren. Daarbij informeert de corporatie de commissie over welke vergoeding wordt aangeboden aan de betreffende huurder(s).
Wanneer de uitloop van werkzaamheden 25 dagen of meer betreft, gaat de corporatie met de bewonerscommissie en de huurders die het betreft in gesprek over hoe de huurders gecompenseerd worden voor het verminderde woongenot.

Vervangende woonruimte:
Bij een renovatie met behoud van huurovereenkomst waarbij de huurder het gehuurde tijdelijk moet verlaten, neemt de corporatie in haar voorstel ook de vervangende woonruimte op. Dit kan gaan om een wisselwoning, maar een logeerwoning, hotel of iets dergelijks is ook mogelijk.

De nettohuur (exclusief servicekosten) van een wisselwoning is bij aanvang van de wisselwoningovereenkomst niet hoger dan de nettohuur van de oude woning, tenzij de wisselwoning op verzoek van de huurder extra kwaliteit biedt. De huurder heeft voor de verhuizing van en naar de wisselwoning ten minste twee weken de tijd.

Huurgewenningsbijdrage:
De Amsterdamse corporaties stellen een huurgewenningsbijdrage beschikbaar voor huurders met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en een belastbaar jaarinkomen van € 45.728 (prijspeil 2020) die na een renovatie van hun woning te maken krijgen met een huursprong van meer dan € 50 per maand. De huurgewenningsbijdrage gaat over een maximum bedrag van € 180 per maand, waarvan de huurder de eerste € 50 zelf moet betalen. De bijdrage bedraagt:

- Het eerste jaar: de nieuwe huur minus de oude huur minus € 50 x 75 procent.
- Het tweede jaar: de nieuwe huur minus de oude minus € 50 x 50 procent.
- Het derde jaar: de nieuwe huur minus de oude minus € 50 x 25 procent.

Stadsvernieuwingsurgentie bij behoud van huurovereenkomst:
Bij een renovatie met behoud van huurovereenkomst die in onbewoonde staat wordt uitgevoerd, kan de huurder ervoor kiezen om met een stadsvernieuwingsurgentie definitief te verhuizen. De huurder kan in dat geval gebruik maken van de Stadsvernieuwingsurgentieregeling die geldt bij renovatie zonder behoud van huurovereenkomst. De overige voorzieningen bij renovatie met behoud van huurovereenkomst zijn dan niet langer van toepassing op de betreffende huurder.

b. Regelingen bij renovatie zonder behoud huurovereenkomst (waaronder sloop-nieuwbouw)

Bevriezing netto huurprijs na peildatum:
Bij renovaties zonder behoud van huurovereenkomst bevriest de corporatie de nettohuur van de lopende huurovereenkomst vanaf de peildatum. Dit betekent dat de jaarlijkse huurverhoging niet wordt doorberekend. Wel kunnen de servicekosten jaarlijks wijzigen.

Terugkeer:
Bij renovaties zonder behoud van huurovereenkomst wordt in het sociaal plan vastgelegd of het mogelijk is om terug te keren in het complex (of in de vervangende nieuwbouw) en zo ja onder welke voorwaarden.

Verhuizing in de eigen buurt:
Als de huurder bij renovatie zonder behoud van huurovereenkomst aangeeft in de buurt te willen blijven wonen, heeft de corporatie de inspanningsverplichting om te helpen bij het vinden van een woning zo dicht mogelijk bij de oude woning.

Huurgewenningsbijdrage:
De Amsterdamse corporaties stellen een huurgewenningsbijdrage beschikbaar voor huurders met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en een belastbaar jaarinkomen van € 45.728 (prijspeil 2020) die na verhuizing naar een sociale huurwoning te maken krijgen met een huursprong van meer dan € 50 per maand. De hoogte van de bijdrage is op dezelfde manier berekend als bij een renovatie met behoud van huurovereenkomst (zie hierboven).

Stadsvernieuwingsurgentie:
Als de corporatie in een renovatieproject de huurovereenkomst opzegt, krijgt de huurder een stadsvernieuwingsurgentie. Daarmee heeft de huurder één tot anderhalf jaar lang voorrang ten opzichte van reguliere woningzoekenden bij de toewijzing van sociale huurwoningen op WoningNet. Stadsvernieuwingsurgentie is van toepassing op huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 55.113 (prijspeil 2020).
De corporatie verzorgt en betaalt de inschrijving (en verlengkosten) bij WoningNet, en regelt de SV-urgentie. Stadsvernieuwingsurgenten reageren zelf op het vrijkomende woningaanbod op WoningNet. De corporatie biedt (gevraagd en ongevraagd) hulp en begeleiding bij het zoeken van andere woonruimte.

Semi -stadsvernieuwingsurgentie:
Als de corporatie in een renovatieproject de huurovereenkomst opzegt, krijgen sommige bewoners een semi-stadsvernieuwingsurgentie. Daarmee heeft de huurder één tot anderhalf jaar lang voorrang ten opzichte van reguliere woningzoekenden bij de toewijzing van sociale huurwoningen op WoningNet. Voor semi-urgenten geldt een maximum belastbaar inkomen van € 55.113 (prijspeil 2020). De volgende bewoners komen in aanmerking:

- Hoofdhuurders van een onzelfstandige woning (mét een reguliere huurovereenkomst).
- Inwonende kinderen vanaf 23 jaar, onder de geldende gemeentelijke voorwaarden[6]. Semi-urgenten moeten in dat geval afstand nemen van hun rechten als inwonende kinderen en kunnen niet met het huishouden meeverhuizen.

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. De corporatie verzorgt en betaalt de inschrijving (en verlengkosten) bij WoningNet, Semi-stadsvernieuwingsurgenten reageren zelf op het vrijkomende woningaanbod op WoningNet.

6 Zie Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, Hoofdstuk 3, paragraaf 3.
Zie ook het verwijzingsblad op pag. 31.

c. Regelingen voor bijzondere contractvormen

Jongerencontracten:
Huurders met een jongerencontract komen in aanmerking voor dezelfde regelingen als andere huurders, met uitzondering van bepalingen aangaande stadsvernieuwingsurgentie.

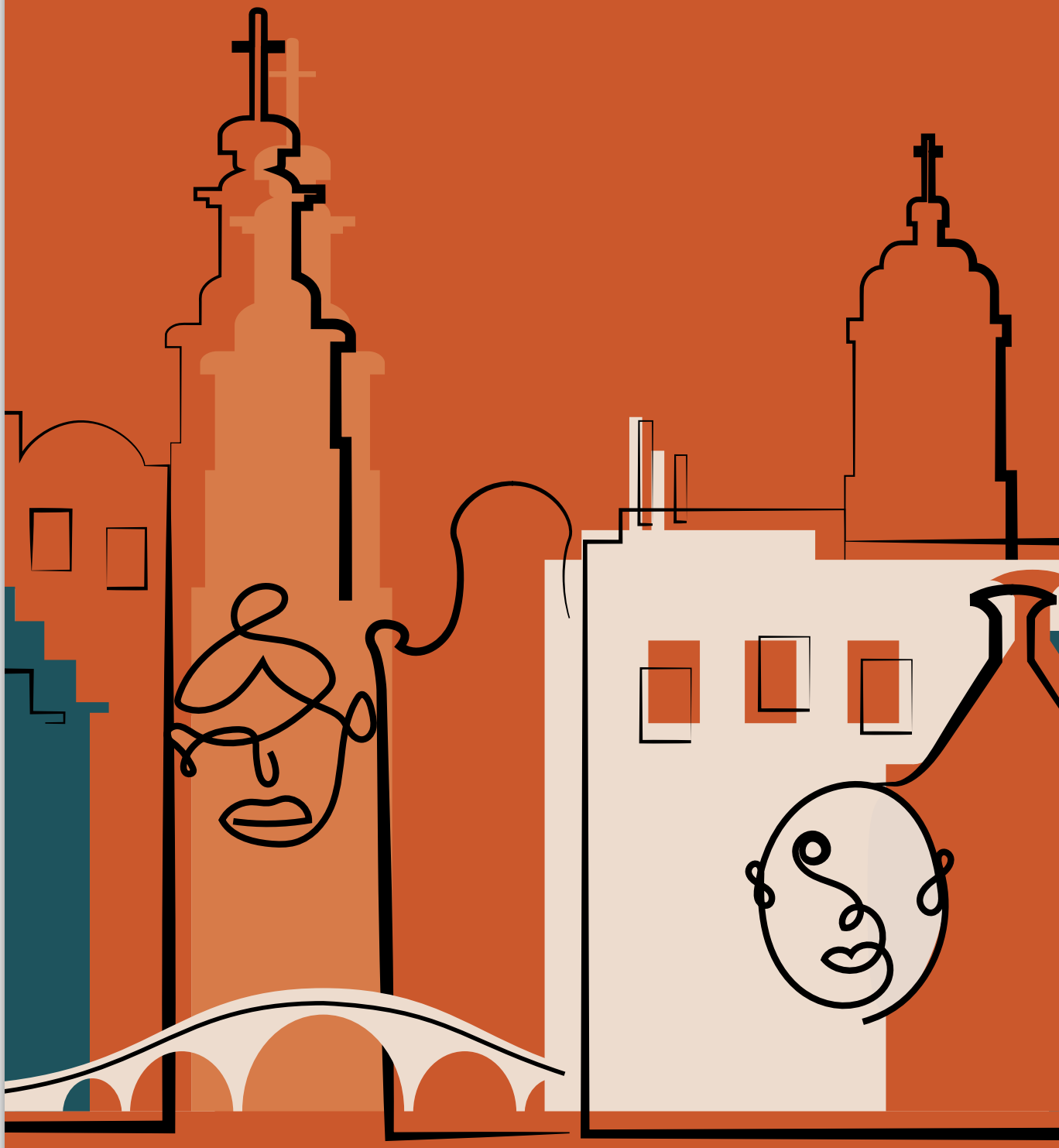
Bij renovaties met behoud van huurovereenkomst komen huurders met een jongerencontract niet in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie.

Bij renovatie zonder behoud van huurovereenkomst is de leeftijd van de huurder bepalend. De leeftijd wordt vastgesteld op het moment van het tekenen van de nieuwe huurovereenkomst. Afhankelijk van de leeftijd van de huurder, gelden de volgende bepalingen:

- Een huurder tot en met 27 jaar oud krijgt een stadsvernieuwingsurgentie, maar kan niet zelf zoeken op WoningNet. De corporatie zoekt voor de huurder een passende woning. Er worden maximaal drie woningen aangeboden. Er wordt een nieuw jongerencontract afgesloten, waarbij de termijn van 5 jaar opnieuw ingaat.
- Een huurder van 28 jaar of ouder krijgt een reguliere stadsvernieuwingsurgentie en kan zelf naar een reguliere huurwoning zoeken op WoningNet.

Campuscontracten:
Huurders met een campuscontract zijn uitgesloten van de Kaderafspraken.
Bij renovatie zonder behoud van huurovereenkomst zoekt de corporatie voor de huurder een passende woning. Er worden maximaal drie woningen aangeboden.
Er wordt een nieuw campuscontract afgesloten.

Friends-contracten:
Huurders met een Friends-contract worden in de Kaderafspraken gezamenlijk beschouwd als één huishouden en als één huurder; rechten en regelingen gelden gezamenlijk.
Bij renovatie zonder behoud van huurovereenkomst bemiddelt de corporatie naar een andere vrijesectorwoning. Er worden maximaal drie aanbiedingen gedaan die de corporatie passend acht.



Definities

Inhoudsopgave

Adviesrecht(gekwalificeerd): Het recht van huurders, zoals is vastgelegd in de Overlegwet, om gevraagd of ongevraagd schriftelijk te kunnen reageren op voorgenomen beleid waar de verhuurder alleen onderbouwd van mag afwijken.

Bewonerscommissie: Commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, niet zijnde een huurdersorganisatie, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex en die voldoet aan artikel 1, onderdeel f, onder 2° tot en met 4° van de Overlegwet (zie ook huurderskoepel).
Een bewonerscommissie kan tijdelijk actief zijn voor de duur van het project.

Bewonersraadpleging: De raadpleging onder huurders met als doel de mening van de huurders over het voorliggende projectplan of sociaal plan te inventariseren.
Het heeft tevens tot doel de bewonerscommissie te ondersteunen in het formuleren van een advies.

Campuscontract/Studentencontract: Huurovereenkomst met een student of promovendus als bedoeld in artikel 7:274d en 7:274e BW. (voorheen 7:274 lid 4 BW). Campuscontracten zijn huurovereenkomsten voor studenten en promovendi in studentenkamers en woningen. De huurder moet de woning binnen een half jaar na afronding van de studie of promotie verlaten.

Complex/wooncomplex: Een verzameling woningen van een verhuurder die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

Duurzaamheidmaatregelen: Werkzaamheden in het gebouw die bijdragen aan een potentiële vermindering van het netto energieverbruik van de woning. Voorbeelden hiervan zijn:

- Het aanbrengen van dubbelglas (HR++).
- Isolatie van daken, vloeren, wanden en spouwmuren.
- Het aansluiten van een meer duurzame vorm van verwarming of van energie.

Geschillencommissie Kaderafspraken: Commissie die een bindend oordeel geeft over de toepassing van de Kaderafspraken. Het kan daarbij niet gaan over zaken die in wetgeving zijn vastgelegd.

Huurder: Natuurlijk persoon die een woongelegenheid van een verhuurder huurt en daar zijn hoofdverblijf heeft.

Huurdersorganisatie (of huurderskoepel): Vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders en:

1. Van welke het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
2. Die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betrekt bij haar standpuntbepaling;
3. Die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en
4. Die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten.

Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH): Het samenwerkingsverband tussen de huurderskoepels van de woningcorporaties in Amsterdam.

Friends-contract: Huurovereenkomst waarbij een vrijesectorhuurwoning door twee of meer natuurlijke personen wordt gedeeld, die niet samen een huishouden vormen.

Informatierecht (Overlegwet): Recht van huurders, bewonerscommissie en/of huurderskoepel om op verzoek schriftelijke informatie te ontvangen van de verhuurder over wijzigingen van het beleid en beheer dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan, dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders, alsmede dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn.

Jongerencontract: Een tijdelijke huurovereenkomst met een persoon die bij aanvang nog niet de leeftijd van 28 jaar heeft bereikt waarop artikel 7: 274c BW van toepassing is.

Onderhoud: Alle werkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW. Dit kan zowel gaan om werkzaamheden ter herstel van een gebrek als werkzaamheden ter voorkoming daarvan (preventief onderhoud).

Oriëntatiefase: Het verkennen van verschillende mogelijkheden van een aanpak voor een bepaald complex en het opzetten van de bewonersparticipatie ten behoeve daarvan.

Ontwerpplan: Het bouwkundige gedeelte van het projectplan bij een renovatie. Het voorstel voor huuraanpassing is hier een onderdeel van.

Ontwikkelingsfase: De fase die volgt op de oriëntatiefase, waarbinnen het voorkeurs-scenario wordt uitgewerkt tot projectplan.

Participatieplan: De voor een renovatieproject specifiek gemaakte procesafspraken tussen huurders, huurdersvertegenwoordiging en verhuurder waarin onder andere de te nemen stappen en de positie en mate van invloed van bewoners worden vastgelegd.

Passend toewijzen: Woningcorporaties moeten hun woningen toewijzen aan huurders die qua huishoudenssamenstelling en inkomen voldoen aan de richtlijnen van de rijksoverheid.

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

Projectplan: Plan op hoofdlijnen voor een renovatie, bestaande uit het ontwerpplan van de woningen en het sociaal plan.

Realisatiefase: De fase waarin het projectplan wordt uitgevoerd.

Renovatie: Sloop met vervangende nieuwbouw dan wel gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging, die geacht worden te leiden tot een toename van het woongenot.

Renovatievoorstel: Een schriftelijk voorstel van de verhuurder aan de huurder van een pakket aan maatregelen ter verbetering van de woning alsmede de voorwaarden en regelingen die daarbij gelden. Het voorstel moet redelijk zijn gelet op de belangen van de huurder en de verhuurder.

Renovatie in bewoonde staat: Een renovatie die kan plaatsvinden zonder dat daarbij een verhuizing van de inboedel uit de woning hoeft plaats te vinden.

Renovatie in onbewoonde staat: Een renovatie waarbij een huurder gedurende de uitvoering van de werkzaamheden het gehuurde moet verlaten en waarbij ook tijdelijk de inboedel uit de woning verwijderd moet worden.

Semi-stadsvernieuwingsurgentie: Specifieke vorm van stadsvernieuwingsurgentie voor:

a) gezinsleden, zijnde eigen kinderen ouder dan 23 jaar, die ervoor kiezen om niet met het gezin mee te verhuizen;
b) hoofdbewoners van onzelfstandige woningen met een regulier huurcontract.

Sociaal Plan: Regelingen voor huurders in een renovatieproject ten aanzien van vergoedingen, voorzieningen, bewonersbegeleiding, herhuisvesting, communicatie en interim beheer.

Stadsvernieuwingsurgent: Huurder van wie het huurcontract wordt beëindigd als gevolg van een aankomende renovatie, waarbij de huurovereenkomst niet in stand kan blijven. Een stadsvernieuwingsurgent heeft vervangende woonruimte nodig en krijgt daarom vanaf het afgeven van de peildatum voorrang op andere woningzoekenden. In de Kaderafspraken is bepaald dat dit ook geldt bij een renovatie met behoud van huurovereenkomst, die in onbewoonde staat wordt uitgevoerd. De huurder ervoor kan kiezen om met een stadsvernieuwingsurgentie definitief te verhuizen.

Startbesluit: Het formeel bekend maken van het voornemen om een renovatieproject op haalbaarheid te onderzoeken.

Verhuurder: Een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet.

Voorkeursscenario: De uitwerking van de meest wenselijke aanpak voor de renovatie. Hierin staan in ieder geval de overwegingen die tot dit scenario hebben geleid en de gevolgen voor de bewoners en de woningen. Hieruit blijkt de keuze voor renovatie in bewoonde staat of niet en/of met of zonder behoud van de huurovereenkomst.

WoningNet: Organisatie die ten behoeve van aangesloten woningcorporaties bemiddelt bij de verdeling van huurwoningen in de regio Amsterdam.

Wooncomplexen met een tijdelijke bestemming: Woningen die gedurende een beperkte periode bewoond kunnen worden, omdat ze bestaan uit:

- Tijdelijke gebouwen, geplaatst voor een periode van maximaal 15 jaar.
- Een gebouw met een tijdelijke woonbestemming dat na afloop van deze periode een nieuwe bestemming krijgt.
- Wooncomplexen die gerealiseerd zijn in het kader van de Amsterdamse Aanpak Statushouders, dit zijn de zogenaamde ”Gemengde complexen “ voor jonge mensen, met een tijdelijk contract, waarvan 50% voor statushouders. Deze bestaan uit tijdelijke complexen en transformatiecomplexen met definitieve woningen.

Woonwensenonderzoek: Het onderzoek waarbij iedere huurder zijn persoonlijke wensen met betrekking tot zijn huidige en toekomstige woon- en leefsituatie kenbaar kan maken, met als doel hier in de planvorming zo veel als mogelijk rekening mee te houden.

Checklists & voorbeelden uit de praktijk

Checklists & voorbeelden uit de praktijk

Checklist **Voorkeursscenario**

Inhoudsopgave

Het *voorkeursscenario* is de uitwerking van de meest wenselijke aanpak voor de renovatie. De keuze voor *renovatie in bewoonde staat* of niet en/of met of *zonder behoud van de huurovereenkomst* staat er in beschreven. Daarbij staan in ieder geval de overwegingen die tot dit scenario hebben geleid en de gevolgen voor de bewoners en de woningen.

In het voorkeursscenario komen 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 haalbaarheids-onderzoek.

- 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 mogelijkheden om te verhuizen binnen het eigen stadsdeel.

Checklist **Participatieplan**

Inhoudsopgave

In het *participatieplan* staan de voor een renovatieproject specifiek gemaakte proces afspraken tussen huurders, bewonerscommissie en verhuurder. Daarin staan onder andere de te nemen stappen en de positie en mate van invloed van bewoners worden vastgelegd.

In het participatieplan komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- De samenwerking tussen de corporatie, de bewonerscommissie en de bewonersondersteuner.
- De verwachtingen over en weer: waar kunnen huurders wel en niet over meepraten.
- De doelstelling voor de participatie in het project.
- Een beschrijving van de rol en positie van de bewoners(commissie) in het plan.
- Een beschrijving van de informatievoorziening en de participatie- en communicatie instrumenten.
- De mate van invloed van bewoners per fase en een beschrijving van de te betrekken groep huurders.
- Een tijdsplanning, inclusief de planning van de adviesaanvraag en reactie termijn bij andere formele momenten van besluitvorming.
- De wijze waarop de corporatie de inbreng van de bewoners(commissie) betrekt in haar besluitvorming.
- De vorm van overleg bij wijziging van de plannen tijdens de uitvoeringsfase.
- Afspraken over evaluatie van het participatietraject, met deelname van de huurderskoepel.

Checklist **Sociaal plan**

Inhoudsopgave

In het *Sociaal plan* staan de regelingen voor huurders ten aanzien van vergoedingen, voorzieningen, stadsvernieuwingsurgentie, bewonersbegeleiding, communicatie en interim beheer.

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

- Aanleiding, ontwerpplan en planning:
  - De aanleiding voor het project.
  - Aard van de ingreep: renovatie met 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.
  - Startdatum (gepland) van de werkzaamheden.

- Bewonersbegeleiding en communicatie:
  - Invulling van de Bewonersbegeleiding.
  - Contactpersonen van de corporatie, professionele bewonersondersteuner en bewonerscommissie.
  - Bereikbaarheid contactpersonen / spreekuren.

- Interim beheer:
  - Extra maatregelen interim beheer.

- Voorzieningen, vergoedingen en faciliteiten:
  - Inzet van douche, logeer- en verblijfswoningen.
  - Inzet van wisselwoningen.
  - 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 Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) beleid van de corporatie.

- Inzet van (semi)stadsvernieuwingsurgentie.

- Voorwaarden voor terugkeer (alleen bij renovatie zonder behoud van huurovereenkomst met terugkeermogelijkheid).

Voorbeeld **Adviesaanvraag**

Inhoudsopgave

Een *adviesaanvraag* is een schriftelijk verzoek van de corporatie aan een bewonerscommissie om te adviseren over een voorgenomen plan of beleid.

Geachte bewonerscommissie,

Tijdens de bewonersbijeenkomst op [DATUM] heeft [CORPORATIE] het sociaal plan en het ontwerpplan, samen het projectplan, gepresenteerd aan de huurders. Conform de bepaling in de 'Wet op het overleg huurders verhuurder' stellen wij u in de gelegenheid om advies uit te brengen op het projectplan. Wij verwijzen hierbij ook naar de Amsterdamse Kaderafspraken.

Wij verwachten dat uw advies tenminste omvat:

- Een algemene reactie op het projectplan.
- Een reactie op het ontwerpplan, de daarin voorgenomen renovatie en de gevolgen voor de huurders.
- Een reactie op het sociaal plan met specifiek aandacht voor de voorgenomen regelingen voor de huurders.
- De uitslag van de bewonersraadpleging en de verwerking daarvan in uw advies.

Graag ontvangen wij uw advies uiterlijk [DATUM] (of eerder indien mogelijk). [CORPORATIE] geeft na het ontvangen van uw advies binnen veertien dagen een schriftelijke reactie. Uw advies en onze reactie worden vervolgens met de bewoners-commissie en een vertegenwoordiger van het stadsdeel besproken.

Als u nog vragen heeft naar aanleiding van deze brief, horen wij dat graag.

Met vriendelijk groet,

Naam medewerker

Wetteksten

Inhoudsopgave

Een aantal wetten zijn van toepassing bij renovatie, zie hieronder een link naar alle relevante teksten en toelichtende websites. Aangezien deze websites kunnen veranderen, is ook een actueel overzicht te vinden op de website van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties: www.afwc.nl/kaderafspraken/

Overlegwet

-> https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/rechten-huurdersorganisatie-bewonerscommissie/
-> https://wetten.overheid.nl/BWBR0009810/2017-07-01/

Verhuiskostenvergoeding

-> https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/wanneer-heb-ik-recht-op-verhuiskostenvergoeding/
-> https://wetten.overheid.nl/BWBR0027297/2019-02-28/

Zelf Aangebrachte Voorzieningen

-> https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/toestemming-verhuurder-voor-verbouwing/

Renoveren

-> https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/mag-mijn-verhuurder-zonder-mijn-toestemming-het-complex-waarin-ik-woon-renoveren/

Renovatievoorstel en 70%, artikel 220

-> https://wetten.overheid.nl/BWBR0005290/2020-01-01/#Boek7_Titeldeel4_Afdeling3_Artikel220/

Beëindigen huurovereenkomst

-> https://wetten.overheid.nl/BWBR0005290/2020-01-01/

Stadsvernieuwingsurgentie bij sloop en renovatiecomplexen van woningcorporaties

Zie Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, Hoofdstuk 3

-> https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/regels-verordeningen/huisvestingsverordening-2020-documenten/

Colofon

Inhoudsopgave

Uitgave
Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Derkinderenstraat 20-5
1062 DB Amsterdam
Postbus 9959
1006 AR Amsterdam
020 - 346 03 60
www.afwc.nl
info@afwc.nl

Auteurs
Bob Takken, Eigen Haard
Christel Baeten, Gemeente Amsterdam
Eva Visser, Federatie Amsterdamse Huurderskoepels
Hillechien Meijer, de Alliantie
Jeroen van Ammers, Stadgenoot
Levina Schüller-de Lange, Federatie Amsterdamse Huurderskoepels
Marieke van der Aar, Rochdale
Marjolein van Zanten, Ymere
Mathijs van Dam, Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Nelleke Lindhout, Federatie Amsterdamse Huurderskoepels
Peter Weppner, Federatie Amsterdamse Huurderskoepels
Rienk Postuma, de Key
Vincent Verbiest, Rochdale
Wouter Rijsman, Gemeente Amsterdam

Met dank aan
Anatal Perlin, strategische begeleiding

Ontwerp en productie
Oguz Kurt, Bureau KGO

Verschijningsdatum
Juni 2020

amsterdamse federatie van woningcorporaties

Federatie Amsterdamse Huurderskoepels

Gemeente Amsterdam

de Alliantie

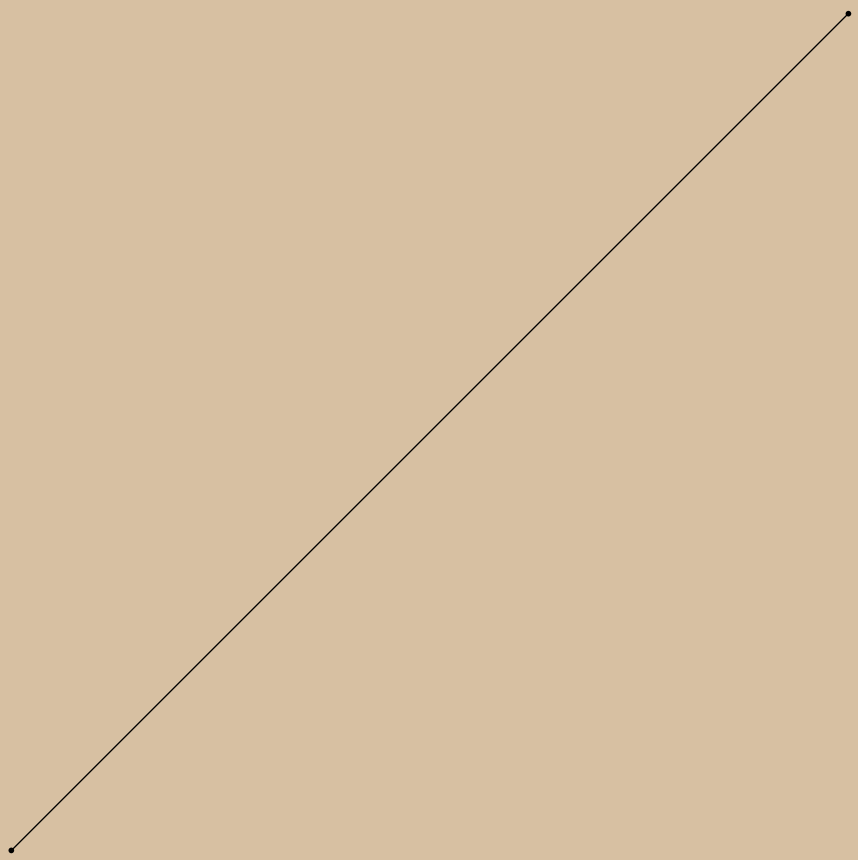
EIGEN HAARD

deKey

ROCHDALE

Stadgenoot

Ymere



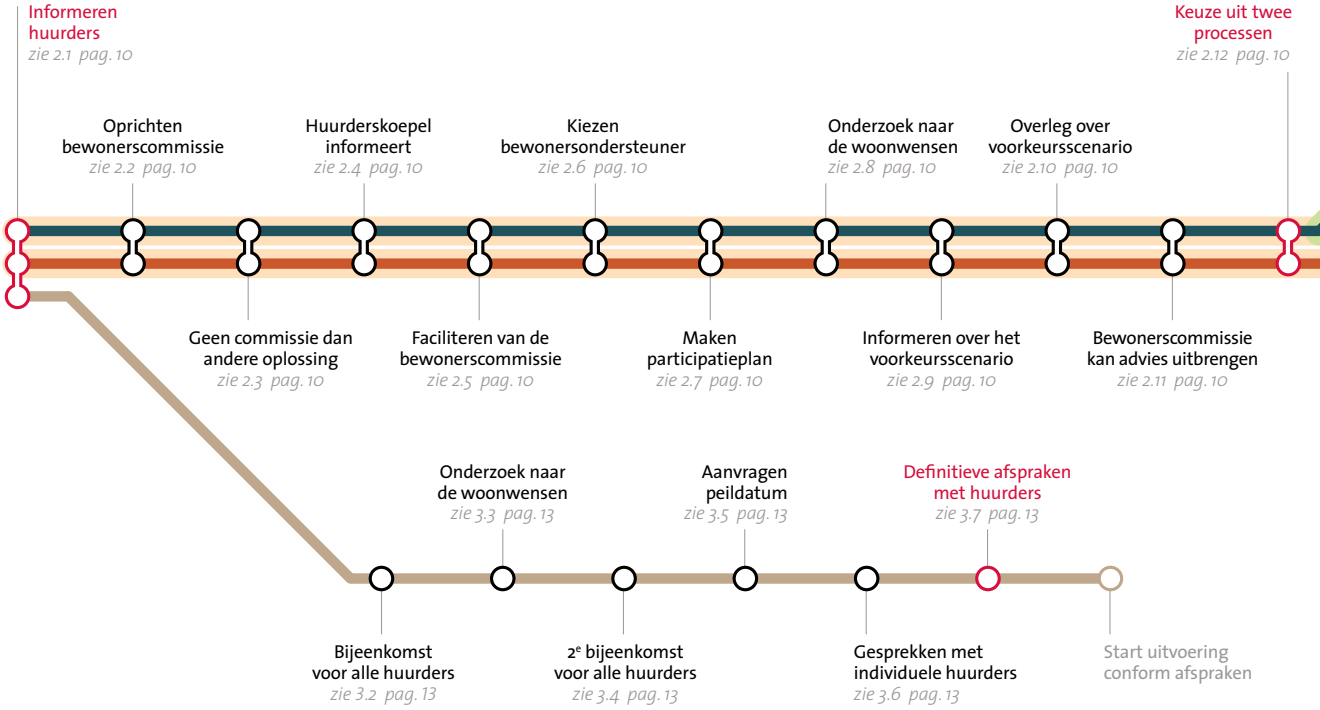
Handboek Vernieuwing & Verbetering

Amsterdamse Kaderafspraken

Beknopte tijdlijn

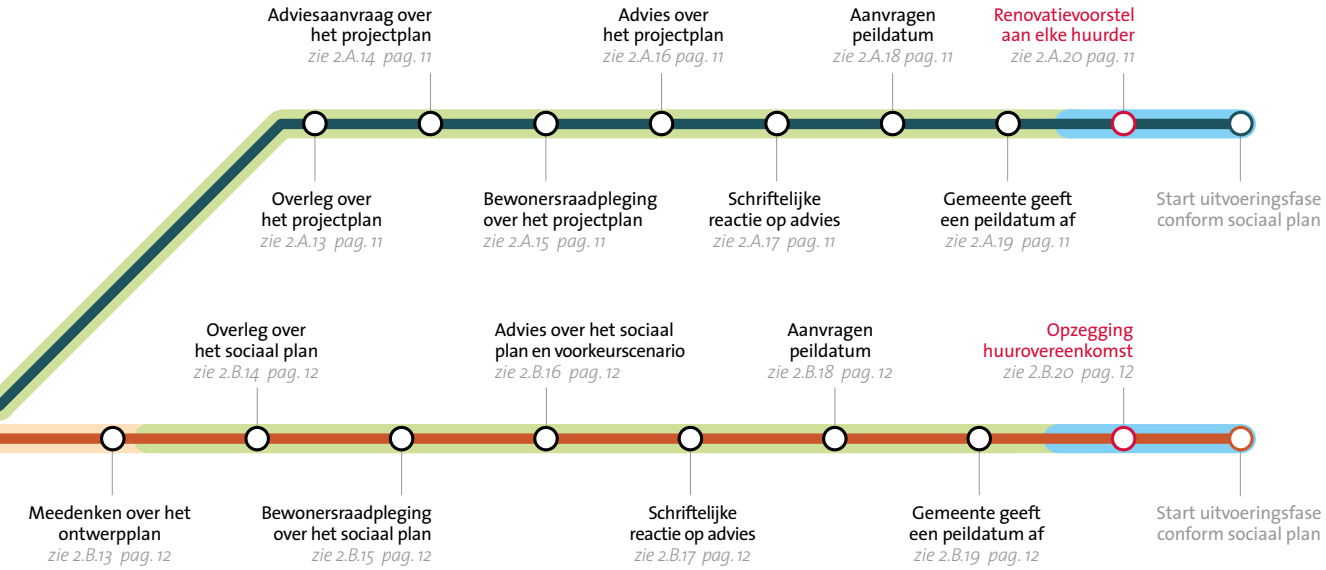
Inhoudsopgave

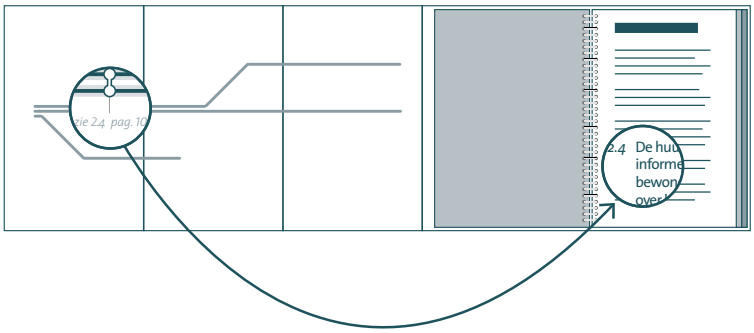
Bij elk punt staat een verwijzing naar de uitleg in het boekje hiernaast, waarbij het verduidelijkt wordt, waar er actie moet worden ondernomen door de huurder, corporatie, bewonerscommissie of huurderskoepel.



Renovatie MET behoud huurovereenkomst	Renovatie ZONDER behoud huurovereenkomst *waaronder sloop-nieuwbouw*	Verkort proces voor renovatie in kleinere complexen *Bij complexen met minder dan 10 woningen*
Oriëntatiefase	Ontwikkelfase	Uitvoeringsfase

Inhoudsopgave



Gebruiksaanwijzing

Vouw de tijdlijn open, in de tijdlijn staan verwijzingen naar het boekje, hierin wordt het punt op de tijdlijn uitgelegd. Zo heeft u een duidelijk overzichtelijk beeld van wat u te wachten staat.