

Huurdersparticipatie bij renovatie en sloop

Handreiking

Februari 2024

Huurdersparticipatie bij renovatie en sloop

Handreiking

Februari 2024

Inhoud

| | |
|---|-----------|
| Inleiding | 7 |
| 1. Wat zegt de wet? | 9 |
| Definities | 9 |
| Wel of geen huurverhoging | 9 |
| Wel of niet in bewoonde staat | 10 |
| Wel of niet met behoud van de huurovereenkomst | 10 |
| Wel of geen instemming van de huurder nodig | 11 |
| Het redelijk voorstel | 13 |
| De Wet op het overleg huurders verhuurder | 13 |
| Bewonerscommissie, klankbordgroep of projectcommissie | 14 |
| Bijstand door adviseur | 15 |
| 2. Het proces van huurdersparticipatie | 16 |
| De start | 16 |
| Vorbereidende werkzaamheden | 16 |
| Onderzoeksfase | 17 |
| Uitwerking | 18 |
| Het ophalen van draagvlak voor renovatie | 19 |
| De uitvoering | 20 |
| 3. Het participatie- en communicatieplan | 22 |
| Rechten en plichten bewonerscommissie | 22 |
| Wijze van omgang met elkaar | 22 |
| Agenda | 22 |
| Notulen | 22 |
| Toezening van stukken | 23 |
| Communicatie met de huurders | 23 |
| Ondersteuning | 23 |
| Evaluatie | 23 |
| Planning | 23 |
| 4. Het renovatieplan | 25 |
| Beschrijving project en werkzaamheden | 25 |
| Plattegronden | 26 |
| Duur van werkzaamheden | 26 |
| Gevolgen voor huurprijs en servicekosten | 27 |

| | |
|---|-----------|
| 5. Bouwstenen voor een Sociaal Plan | 28 |
| Begrippenlijst | 28 |
| Checklist achterlaten van de woning, tijdelijke woning elders | 31 |
| Checklist vergoedingen | 35 |
| Checklist overige afspraken | 37 |
| Checklist leefbaarheid en veiligheid | 39 |
| Overige afspraken | 39 |
| Hardheidsclausule | 39 |
| Geschillen | 40 |
| Evaluatie | 40 |

Inleiding

Geklus bij je thuis, in je huis geeft doorgaans veel onrust en ongemak. Helemaal als het een grote ingreep betreft die meerdere weken of soms maanden in beslag neemt. Het is daarom raadzaam dat verhuurders hun huurders betrekken bij het maken van ingrijpende plannen.

De *Woningwet* verplicht woningcorporaties om een reglement op te stellen waarin zij aangeven hoe zij hun huurders betrekken bij het maken van plannen voor renovatie of voor sloop/nieuwbouw. (In de *Woningwet* wordt gesproken over sloop en ingrijpende voorzieningen. Ook onderhoud kan soms ingrijpend zijn. In veel reglementen wordt daarom onderhoud meegenomen.)

Verder staat er in het reglement welke afspraken en regelingen corporaties aan huurders willen aanbieden die te maken krijgen met renovatie of sloop/nieuwbouw. De gangbare term voor zo'n reglement is Algemeen Sociaal Statuut.

Het Algemeen Sociaal Statuut beschrijft onder andere het proces van huurdersparticipatie bij renovatie of bij sloop/nieuwbouw vanaf de start. Met start bedoelen we het moment waarop de corporatie het voornemen heeft om te gaan renoveren of over te gaan tot sloop/nieuwbouw.

Het Algemeen Sociaal Statuut geeft vorm aan de rechten en plichten die voortvloeien uit het *Burgerlijk Wetboek* en de *Wet op het overleg huurders verhuurder* (ook wel *Overlegwet* genoemd). Het Algemeen Sociaal Statuut is een praktische uitwerking van die wetten en helpt huurders in een complex en hun verhuurder om aan de hand van duidelijke (proces)stappen toe te werken naar een renovatievoorstel met daarbij een Sociaal Plan of naar alleen een Sociaal Plan bij sloop/nieuwbouw.

Naast afspraken over het proces bevat het Algemeen Sociaal Statuut een overzicht van afspraken en regelingen die bij een renovatie en/of sloop/nieuwbouw kunnen worden afgesproken. Per project worden deze afspraken uitgewerkt in maatwerkafspraken.

In deze brochure leggen we in hoofdstuk 1 uit welke werkzaamheden een verhuurder kan verrichten, wat het onderscheid is tussen reparatie, onderhoud en renovatie en welke rechten daarbij een rol spelen.

In hoofdstuk 2 beschrijven we een proces van huurdersparticipatie bij renovatie dat zich in de praktijk bewezen heeft en de voorkeur heeft van de Woonbond.

Het is raadzaam om aan het begin van een overleg met de bewoners van een complex spelregels voor het overleg af te spreken. Dat komt aan de orde in hoofdstuk 3.

In hoofdstuk 4 staan we stil bij de verschillende onderdelen van een renovatieplan en geven we aan waar huurders op kunnen letten.

Hoofdstuk 5 bevat een overzicht van de mogelijke afspraken en regelingen die terecht kunnen komen in een Sociaal Plan. Het bestaat uit een begrippenlijst en enkele handige checklists.

Veel Algemeen Sociaal Statuten maken voor renovatie onderscheid tussen huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd (een vast contract) en huurders met een tijdelijk contract of een doelgroepencontract. Vaak gelden ze dan alleen voor huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Dat onderscheid wordt echter niet gemaakt in de wet. Onze tip aan huurdersorganisaties die betrokken moeten worden bij het opmaken van een Algemeen Sociaal Statuut: Geef rechten van tijdelijke huurders daarom niet te snel weg. Het voorkomt dakloosheid van tijdelijke huurders en huurders met een doelgroepencontract als het Algemeen Sociaal Statuut ook voor hen geldt.

De verplichting om een Algemeen Sociaal Statuut te maken geldt niet voor particuliere verhuurders. Het staat particuliere verhuurders uiteraard wel vrij om een Algemeen Sociaal Statuut overeen te komen met hun huurdersorganisatie.

Heeft u als huurdersorganisatie vragen naar aanleiding van het bovenstaande? Neem contact op met uw consulent of adviseur van de Woonbond. Bent u individueel lid van de Woonbond, bel dan de Huurderslijn.

1. Wat zegt de wet?

In dit hoofdstuk geven we uitleg over wat er in het *Burgerlijk Wetboek* staat over reparatie, onderhoud en renovatie. En we staan stil bij de mogelijkheden die de *Overlegwet* biedt voor huurdersparticipatie bij renovatie en/of slooptrajecten.

Definities

Volgens het Burgerlijk Wetboek kan een verhuurder drie soorten werkzaamheden verrichten aan een huurwoning: reparatie, (groot) onderhoud en renovatie. Ook sloop valt onder de term renovatie, mits de huurovereenkomst wordt voortgezet. Hieronder geven we eerst een beschrijving van de werkzaamheden. Vervolgens benoemen we enkele belangrijke verschillen.

Reparatie

Dit is als een verhuurder iets repareert dat kapotgegaan is. Kortom, het herstel van gebreken. (Let op: sommige kleine reparaties moet een huurder zelf uitvoeren. Deze zijn omschreven in het *Besluit kleine herstellingen*. Zie ook in de definitielijst in hoofdstuk 5 de term “huurdersonderhoud”.)

Onderhoud

Een voorbeeld van onderhoud is het vervangen van een oude keuken door een nieuwe, waarbij de indeling, aanrechtlengte, plaats en indeling gelijk blijven. Of denk aan een badkamer die nieuwe tegels en een nieuwe douche krijgt, met een nieuwe wastafel en/of wc op dezelfde plaats als waar ze zaten. De indeling van de badkamer blijft gelijk. Schilderwerk aan de buitenzijde valt ook onder onderhoud.

Renovatie

Renovatie is elke vernieuwing door verandering of toevoeging.

Denk bijvoorbeeld aan het vervangen van een badkamer, waarbij de douche wordt vervangen door een bad (of omgekeerd). Of een keuken waarbij de indeling helemaal verandert.

Het kan bij renovatie ook gebeuren dat de plattegrond van de woning wordt aangepast aan de moderne tijd.

Sloop

De woning wordt vernietigd.

Wel of geen huurverhoging

Bij onderhoud in de woning vervangt een verhuurder versleten onderdelen van de woning. Voor onderhoud mag een verhuurder geen tussentijdse huurverhoging vragen. Voor het vervangen van een oud keukenblok of het opnieuw betegelen van de badkamer mag dus geen huurverhoging worden gevraagd.

De verhuurder mag wel een tussentijdse huurverhoging vragen als een woning door de renovatie verbetert – het woongenot neemt toe – bijvoorbeeld doordat de gaskachels

worden vervangen door een centrale verwarming of omdat de indeling of inrichting van de woning wordt aangepast aan de moderne tijd. Denk bijvoorbeeld aan het aanbrengen van een wasmachineaansluiting.

Deze huurverhoging kan bestaan naast de jaarlijkse (gewone) huurverhoging. Woningcorporaties hebben in de zogenaamde “nationale prestatieafspraken” (juli 2022) afgesproken dat ze met ingang van 1 januari 2023 geen huurverhoging vragen voor warmte-isolerende maatregelen. Er mag nog wel een huurverhoging gevraagd worden voor de mechanische ventilatie, die in goed geïsoleerde woningen nodig is. Of voor geluidsisolatie, die maakt dat je minder geluid hoort van je burens.

Vaak wordt een renovatie gecombineerd met onderhoud. Het is dan zaak de twee soorten werkzaamheden duidelijk te scheiden. Alleen voor de renovatiewerkzaamheden mag de verhuurder een huurverhoging vragen.

Let op: er zijn verhuurders die werkzaamheden “onderhoud” noemen, terwijl er eigenlijk sprake is van een renovatie. Daarmee wekken ze ten onrechte de indruk dat de huurder de werkzaamheden moet gedogen. Hier gaan we in 1.5 nader op in.

Wel of niet in bewoonde staat

Als de renovatiewerkzaamheden zó ingrijpend zijn dat deze niet in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd (dat wil zeggen dat de huurder tijdens de werkzaamheden niet in de woning kan blijven wonen) dan heeft de huurder recht op een wisselwoning waar de huurder kan verblijven gedurende de werkzaamheden.

Soms hebben huurders ook recht op een wettelijke verhuiskostenvergoeding, maar niet altijd. Het recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding bestaat alleen als de renovatiewerkzaamheden maken dat een huurder met zijn gehele inboedel moet verhuizen. Dit volgt uit uitspraken van rechters in Nederland. Er bestaat dus geen recht op de verhuiskostenvergoeding als een huurder door zijn verhuurder een wisselwoning krijgt aangeboden, omdat de renovatiewerkzaamheden maken dat de huurder er niet kan blijven wonen, maar de inboedel van de huurder achterblijft in de woning.

Soms is ook onderhoud zo ingrijpend dat de huurders daarvoor het huis uit moeten, met of zonder hun inboedel. Dan kunnen er wel afspraken worden gemaakt over bijvoorbeeld een logeerwoning of een tijdelijke korting op de huur vanwege verstoord woongenot.

De huurder heeft bij onderhoud (als hij daarvoor zijn woning moet verlaten) alleen recht op een verhuiskostenvergoeding als er sprake is van een gebrek waarvoor hij met zijn gehele inboedel moet verhuizen, zoals bijvoorbeeld bij funderingsherstel.

Wel of niet met behoud van de huurovereenkomst

Als de verhuurder *onderhoud* wil plegen, kan dat geen reden zijn voor de verhuurder om de huurovereenkomst op te zeggen. Soms is een *renovatie* zo ingrijpend en kostbaar, dat een verhuurder besluit de huurovereenkomst op te zeggen. Als de huurder niet instemt met de huuropzegging, zal de verhuurder de zaak aan de rechter moeten voorleggen.

Bij renovaties die niet in bewoonde staat kunnen, mag ook worden afgesproken dat de huurders kunnen terugkeren naar hetzelfde adres en hun huurovereenkomst houden.

Als wordt afgesproken dat huurders binnen het complex mogen doorschuiven naar een andere woning, is er sprake van een nieuwe huurovereenkomst. Meestal vraagt de verhuurder daar dan een nieuwe aanvangshuur voor die hoger is dan wanneer de huurder terugkeert naar de eigen woning (en de oude huur betaalt, plus de huurverhoging voor de renovatie).

Let op: volgens het Burgerlijk Wetboek wordt renovatie gelijkgesteld met sloop met vervangende nieuwbouw waarbij de huurovereenkomst wordt voortgezet. Denk aan woningen die gesloopt worden en waarvoor precies gelijke woningen terugkomen, alleen dan bijvoorbeeld nul op de meter woningen. De huurovereenkomst blijft dan in stand, er wordt dus geen nieuwe huurovereenkomst opgemaakt. Een huurder keert na de nieuwbouw weer terug in eenzelfde nieuwe woning op hetzelfde adres. Deze situatie komt niet vaak voor.

Wel of geen instemming van de huurder nodig

Onderhoud

Als een verhuurder onderhoud wil plegen of een reparatie wil uitvoeren, dan moet een huurder de gelegenheid daartoe geven. Er is geen instemming van de huurder nodig.

De verhuurder bepaalt zelf welke werkzaamheden hij uitvoert en hoe hij dat doet. In de wet staat dat de huurder bij onderhoud aanspraak kan maken op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding. Of dat lukt hangt af van de omstandigheden van het geval. Als u lid bent van de Woonbond, kunt u de Huurderslijn hierover raadplegen.

In het sociaal statuut dat corporaties moeten maken op grond van de *Woningwet* kunnen ook regelingen worden opgenomen die bij (groot) onderhoud gelden.

Er kunnen bij onderhoud afspraken gemaakt worden, bijvoorbeeld over het beperken van de overlast. Geklus in en rond het huis zorgt immers voor hinder en ongemakken. Werklui lopen rond, ze hebben de radio aanstaan, liften kunnen (tijdelijk) niet in gebruik zijn, tegels worden al dan niet in de eigen woning van de muur gehaald met een drillboor; kortom de normale situatie wordt verstoord. Tot op zekere hoogte zal een huurder dit moeten gedogen.

Het kan zo zijn dat de werkzaamheden een hinder veroorzaakt die zo heftig en ernstig is, dat er aanspraak gemaakt kan worden op een tijdelijke verlaging van de huurprijs. Het moet gaan om hinder die ernstiger is dan wat redelijkerwijs verwacht mag worden. De huurder zal er namelijk bij aanvang van de huurovereenkomst rekening mee moeten houden dat op een zeker moment werkzaamheden zullen moeten worden uitgevoerd die tot overlast, hinder en dus genotsbeperkingen zullen leiden. Overlast als gevolg van de werkzaamheden is niet voldoende voor een tijdelijke vermindering van de huurprijs. Er is heel wat nodig om zo'n huurvermindering te krijgen. Ons advies: houd een logboek bij waarin heel precies omschreven staat op welke dag en hoe laat de overlast begint, waar de overlast uit bestaat, hoe de overlast het woongenot aantast en wanneer de overlast weer stopt. Belangrijk is ook dat de overlast tijdig en schriftelijk bij de verhuurder gemeld wordt. Stuur het logboek naar de verhuurder samen met een voorstel tot vermindering van de huur.

In artikel 207 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek staat omschreven dat de huurder bij een ernstige aantasting van zijn woongenot de rechter kan vragen om een vermindering van de huur.

Het moet gaan om duidelijk aantoonbare ernstige aantasting van het woongenot én de huurder moet het gemeld hebben bij de verhuurder. Alleen dan zal de rechter een huurvermindering kunnen toekennen. De rechter stelt zich doorgaans terughoudend op bij het toekennen van huurvermindering bij dringende werkzaamheden of renovatiewerkzaamheden.

Vaak wordt in een Algemeen Sociaal Statuut een vergoeding voor overlast afgesproken. Als er zo'n vergoeding is afgesproken betekent dat niet dat de huurder automatisch geen recht meer zou hebben op huurvermindering.

Renovatie

Een verhuurder die wil renoveren, moet daartoe schriftelijk een redelijk voorstel aan de huurder doen. Als de huurder het voorstel accepteert dan mag de verhuurder de renovatie uitvoeren en moet de huurder dat toestaan.

Bij tien of meer woningen die samen een bouwkundige eenheid vormen wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn wanneer ten minste 70 procent van de huurders daarmee heeft ingestemd.

Dit is regeland recht. Dat wil zeggen dat verhuurder en huurder hiervan kunnen afwijken. Dat gebeurt regelmatig in algemene voorwaarden, waarin dan een lager percentage wordt vastgelegd.

Het ophalen/behalen van het benodigde percentage wordt ook wel het "ophalen van draagvlak" genoemd.

Er is een lobby gaande om de instemmingeis van 70 procent van de huurders te wijzigen in 70 procent van de stemmers. Dat vindt de Woonbond geen goed plan, omdat de bestaande instemmingeis de corporaties ertoe dwingt om serieus met huurders in overleg te gaan over een redelijk voorstel en om dat voor te leggen aan alle betrokken huurders. De verandering om er 70 procent van de stemmers (in plaats van de huurders) van te maken is een verslechtering. Immers, als slechts 10 van de 20 huurders een stem uitbrengt en 7 ervan stemmen in, is weliswaar 70% van de stemmers gehaald maar feitelijk heeft ongeveer 33 procent van de huurders ingestemd!

Sloop/nieuwbouw

Voor sloop/nieuwbouw waarbij de huurovereenkomst niet wordt voortgezet is volgens de wet geen 70 procent instemming vereist.

Let op: bij sloop/nieuwbouw mét behoud van de huurovereenkomst is dat wel nodig.

In sommige Algemeen Sociaal Statuten staat dat ook bij sloop (zonder voortzetting van de huurovereenkomst) een bepaald percentage van de huurders moet instemmen met het Sociaal Plan. In Utrecht is bijvoorbeeld in het Algemeen Sociaal Statuut van 2019 bepaald dat in dergelijke gevallen 60 procent van de stemmers moet instemmen.

Als er in het Algemeen Sociaal Statuut niet is bepaald dat een deel van de huurders moet instemmen met de sloop, hoeft de verhuurder geen draagvlak op te halen.

Let op: in het Sociaal Statuut kan worden afgesproken dat huurders die mogen terugkeren naar de nieuwbouw ook de gelegenheid krijgen om mee te denken over die nieuwbouw. (De architectuur, de woningplattegronden, de algemene ruimten, de herinrichting van de openbare ruimte rondom.)

Het redelijk voorstel

Het redelijk voorstel bestaat uit een beschrijving van de werkzaamheden, de duur van de werkzaamheden, de gevolgen voor de huur en de servicekosten en overige afspraken. De overige afspraken worden meestal aangeduid als Sociaal Plan. Het Sociaal Plan is dan een onderdeel van een uitgebreider renovatievoorstel. In de volgende hoofdstukken gaan we hier dieper op in.

Het is fijn als het Algemeen Sociaal Statuut, het Sociaal Plan en het renovatievoorstel ook goed te begrijpen zijn voor mensen die moeite hebben met lezen. Dus geen moeilijke woorden of lange zinnen. Verduidelijk de tekst met plaatjes of foto's. Op internet zijn onder de zoekterm "schrijven op B1-niveau" goede tips te vinden.

Veel verhuurders geven wel in verschillende talen aan dat "het redelijk voorstel" belangrijke informatie bevat. Nog mooier zou het zijn als het redelijke voorstel in meerdere talen beschikbaar is.

De Wet op het overleg huurders verhuurder

Deze wet (hierna: de *Overlegwet*) regelt de rechten en plichten van huurders die gezamenlijk met hun verhuurder willen overleggen namens de huurders waarvan zij de belangen behartigen.

De Overlegwet kent twee soorten huurdersvertegenwoordiging: de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie.

Een huurdersorganisatie behartigt de belangen van alle huurders en voert daartoe overleg met de verhuurder. Een bewonerscommissie behartigt de belangen van de bewoners van het wooncomplex waarin zij wonen en voert daartoe overleg met de verhuurder.

Wettelijk gezien heeft een bewonerscommissie in de zin van de Overlegwet de plicht om alle bewoners van het complex te informeren en bij haar standpunt te betrekken. De bewonerscommissie moet alle huurders in het complex de gelegenheid geven om zich erbij aan te sluiten.

De bewonerscommissie heeft het recht op de informatie die nodig is om zich een mening te vormen. En de bewonerscommissie mag gevraagd en ongevraagd schriftelijk advies uitbrengen over de plannen. Een verhuurder mag dat advies niet zomaar van tafel vegen. De verhuurder moet in een schriftelijke reactie uitleggen welke onderdelen van het advies worden overgenomen en welke onderdelen niet en waarom niet. Bij een renovatie of slooptraject vraagt de verhuurder als het goed is aan de bewonerscommissie om een eindadvies uit te brengen nadat het overleg over het redelijk voorstel bij renovatie of het Sociaal Plan bij sloop/nieuwbouw is afgerond. De bewonerscommissie legt het conceptvoorstel voor aan de overige huurders en betreft hun mening bij het opstellen van het eindadvies.

Bewonerscommissie, klankbordgroep of projectcommissie

Veel verhuurders richten bij sloop en renovatietrajecten een zogenaamde klankbordgroep op, bijvoorbeeld als er geen bewonerscommissie actief is in het complex of in de straat. De term klankbordgroep komt niet voor in de Overlegwet. Soms geeft een verhuurder de klankbordgroep niet de rechten en ook niet de plichten die voortvloeien uit die wet. De leden van de klankbordgroep hoeven dan bij hun inbreng geen rekening te houden met de overige huurders in hun complex. De verhuurder mag de inbreng van de klankbordgroep ongemotiveerd terzijde schuiven. Dat is niet ideaal. De Woonbond adviseert daarom om in het Algemeen Sociaal Statuut op te nemen dat ook voor een klankbordgroep de rechten en plichten van een bewonerscommissie gelden.

Soms kan er gekozen worden voor een projectcommissie. Bijvoorbeeld in een groot complex van meerdere appartementsgebouwen waar al een bewonerscommissie actief is. De verhuurder overweegt om één van de gebouwen te gaan renoveren. Dan kan met de bewonerscommissie worden afgesproken dat er voor de duur van het renovatie-overleg een projectcommissie wordt samengesteld van huurders die in dat ene gebouw wonen. Uiteraard ook mét toekenning van de rechten en plichten van een bewonerscommissie.

Ook bij een complex van minder dan 25 woningen kan een projectcommissie uitkomst bieden. Van een bewonerscommissie in de zin van de Overlegwet kan dan officieel geen sprake zijn omdat de Overlegwet rechten toekent aan bewonerscommissies in een wooncomplex van 25 woningen of meer.

Er kan desondanks in een Sociaal Statuut worden afgesproken dat bij een wooncomplex van minder dan 25 woningen een projectcommissie met de rechten en plichten van een bewonerscommissie wordt ingesteld.

Regelmatig starten verhuurders met tijdelijke verhuur of gebruiksovereenkomsten, (ver) voordat het renovatie-overleg is afgerond. Het zorgt voor onrust en geeft stress, vooral in wooncomplexen waar bewoners de voorkeur geven aan renovatie boven sloop.

De bewonerscommissie moet de gelegenheid krijgen om advies uit te brengen over een voornemen om tijdelijk te gaan verhuren.

Voor een klankbordgroep of projectgroep geldt het adviesrecht alleen als is afgesproken dat de Overlegwet wordt toegepast.

Bijstand door adviseur

In de Overlegwet is geregeld dat huurdersorganisaties recht hebben op bijstand door een adviseur en dat de verhuurder de kosten daarvan draagt. De Woonbond wil graag dat de Overlegwet ook aan bewonerscommissies het recht geeft om zich te laten bijstaan door een adviseur. Zolang dat nog niet het geval is, adviseert de Woonbond om in het Algemeen Sociaal Statuut op te nemen dat de bewonerscommissies, projectgroepen of klankbordgroepen zich op kosten van de verhuurder kunnen laten ondersteunen door een adviseur.

Bent u een bewonerscommissie en wilt u ondersteuning door een adviseur én bestaat er een huurdersorganisatie? Neem dan contact op met de (overkoepelende) huurdersorganisatie om te informeren welke afspraken zij daarover gemaakt hebben met de verhuurder.

2. Het proces van huurdersparticipatie

Het Algemeen Sociaal Statuut werkt uit hoe de huurders van een complex betrokken worden bij het maken van plannen voor renovatie of sloop/nieuwbouw. In dit hoofdstuk staat een beschrijving van het proces van huurdersparticipatie bij renovatie waar goede ervaringen mee bestaan.

Let op: onderstaand proces is niet afdwingbaar, maar vormt volgens de Woonbond de beste werkwijze om het overleg goed te laten verlopen. Ons advies: leg dit proces vast in het Algemeen Sociaal Statuut! Goede huurdersparticipatie vanaf het begin leidt tot draagvlak en tot een beter proces met tevreden huurders.

De start

Wat is het juiste moment om de huurders te informeren over een voornemen om te gaan renoveren of slopen?

De *Overlegwet* geeft aan dat de verhuurder de huurders uit eigen beweging moet informeren over het voornemen om iets te veranderen aan het beheer of beleid. Zodra de verhuurder overweegt om af te stappen van de reguliere exploitatie (dat betekent het gewoon verhuren van hun woningen) en over te gaan op renovatie of sloop/nieuwbouw dient de huurdersorganisatie of bewonerscommissie daarover geïnformeerd te worden

Een voornemen is niet hetzelfde als een besluit. Anders gezegd: als een verhuurder de huurders pas op de hoogte brengt nádat het besluit om te renoveren of te slopen al in kunnen en kruiken is dan is dat te laat. Bij serieuze huurdersparticipatie hoort dat een dergelijk besluit wordt genomen in samenspraak met de huurders, die daarover willen meedenken.

Als er in een complex geen bewonerscommissie is, mag de verhuurder aan de huurdersorganisatie om advies vragen over het voornemen om te gaan slopen of renoveren. Het is raadzaam dat de huurdersorganisatie zelf geen advies uitbrengt en in de plaats daarvan samen met de verhuurder zorgt voor de huurdersparticipatie van de bewoners in het complex volgens het hieronder beschreven model.

Vorbereidende werkzaamheden

Een goed begin is het halve werk. Voordat het inhoudelijk overleg over een eventuele renovatie of over sloop/nieuwbouw kan beginnen, worden eerst de volgende vier stappen gezet:

1. De verhuurder verstrekt de huurdersorganisatie informatie over het voornemen om het beleid voor een complex te wijzigen. De verhuurder gaat samen met de huurdersorganisatie na of er een bewonerscommissie is. Zo niet, dan wordt getracht om een bewonerscommissie in het leven te roepen óf een projectgroep of een klankbordgroep met de rechten en plichten van een bewonerscommissie. In dit stuk spreken we verder alleen van bewonerscommissie.

2. De bewonerscommissie krijgt uitleg van een onafhankelijk adviseur over haar wettelijke rechten en plichten.
3. De bewonerscommissie geeft een onafhankelijke en deskundige adviseur de opdracht om haar te ondersteunen bij het overleg en tijdens het proces. De verhuurder neemt de kosten daarvan voor zijn rekening.
4. Verhuurder en bewonerscommissie komen een participatie- en communicatieplan overeen waarin de spelregels staan voor het overleg en voor de communicatie met de overige huurders. (Voor de onderdelen van een participatie- en communicatieplan, zie hoofdstuk 3.)

Onderzoeksfase

Deze fase begint veelal met twee onderzoeken: een technisch onderzoek door de verhuurder naar de staat van het complex en een woonbelevingsonderzoek. De fase wordt afgesloten met een adviestraject. De verhuurder geeft aan welk te nemen besluit zijn voorkeur heeft. De bewonerscommissie brengt daar schriftelijk advies over uit. De verhuurder geeft een schriftelijke reactie op het advies.

Woonbelevingsonderzoek

Voor het woonbelevingsonderzoek stellen verhuurder en de bewonerscommissie samen een vragenlijst op om de mening te achterhalen van de bewoners van het complex over hun woning en de woonomgeving.

Het woonbelevingsonderzoek wordt uitgevoerd door een onafhankelijke organisatie die gezamenlijk wordt gekozen. De bewonerscommissie wordt betrokken bij de keuze van die organisatie. De kosten hiervan zijn voor rekening van de verhuurder.

De resultaten worden anoniem verwerkt. Er staan geen gegevens in die te herleiden zijn tot individuele huurders. Daardoor mogen de resultaten gedeeld worden met de bewonerscommissie.

De resultaten van de technische onderzoeken en van het woonbelevingsonderzoek worden besproken met de bewonerscommissie. Op verzoek van de bewonerscommissie stuurt de verhuurder de technische rapporten toe.

Op basis van de resultaten van deze onderzoeksfase formuleert de verhuurder een adviesaanvraag. Daarin staat het voorkeursscenario van de verhuurder. Het voorkeursscenario kan zijn sloop/nieuwbouw of renovatie. Eventueel kan de renovatie gecombineerd worden met onderhoud. (Het kan ook zijn dat de verhuurder er de voorkeur aan geeft om door te gaan met regulier exploitatie.)

De adviesaanvraag beschrijft de aanleiding en geeft duidelijkheid over de volgende onderwerpen:

- Bij renovatie licht de verhuurder toe of deze kan worden uitgevoerd in bewoonde staat of dat het een ingrijpende renovatie wordt die niet kan in bewoonde staat.
- Bij een renovatie die niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd, geeft de verhuurder aan of deze kan worden uitgevoerd met behoud van huurovereenkomst of dat hij redenen heeft om daarvan af te wijken.
- Zowel bij sloop/nieuwbouw als bij renovatie die niet in bewoonde staat kan, geeft de verhuurder op hoofdlijnen aan hoe het recht op terugkeer naar de eigen woning of op herhuisvesting in de buurt, wijk of gemeente wordt ingevuld.

Advies

De bewonerscommissie brengt schriftelijk advies uit over het voorkeursscenario. Daarin staat of de bewonerscommissie het eens is met het voorkeursscenario van de verhuurder. Het advies geeft verder aandachtspunten mee voor de verdere uitwerking van het voorkeursscenario. De verhuurder reageert gemotiveerd op de adviezen. De gemotiveerde schriftelijke reactie van de verhuurder wordt besproken met de bewonerscommissie of projectcommissie. Hiermee eindigt de onderzoeksfase en kan het voorkeursscenario verder worden uitgewerkt in het overleg met de bewonerscommissie.

Het kan zijn dat de bewonerscommissie het niet eens is met het besluit om te slopen (als de huurovereenkomst niet wordt voortgezet). Het advies is negatief. De verhuurder en de bewonerscommissie kunnen afspreken dat ze dan samen een verklaring voor recht bij de rechter halen.

In die verklaring voor recht geeft de rechter zijn oordeel over de redenen voor sloop die de huurder aanvoert en of die redenen goed genoeg zijn om de huurovereenkomst op te zeggen. Deze stap aan de voorkant van het proces van huurdersparticipatie verschaft direct duidelijkheid en voorkomt langdurig verzet, vertraging en wantrouwen.

Indien de rechter oordeelt dat het voorstel van de verhuurder redelijk is, werken de verhuurder en de bewonerscommissie het voorkeursscenario verder uit.

Uitwerking

Renovatie

Bij renovatie is het resultaat van het overleg een redelijk voorstel. Zo'n redelijk voorstel bevat de volgende onderdelen:

- Een nauwkeurige beschrijving van de werkzaamheden en overige van belang zijnde kenmerken van het project.
- De plattegronden (alleen als er een nieuwe woningindeling komt).
- De duur van de werkzaamheden. Wanneer start het project en hoelang duren de werkzaamheden. Benoemd per onderdeel van de werkzaamheden en per woning.
- De gevolgen voor de hoogte van de (kale) huur en eventueel de servicekosten.
- Overige afspraken en (financiële) regelingen (het Sociaal Plan).

Bij renovaties die niet in bewoonde staat kunnen, staan in het Sociaal Plan onder andere de afspraken over een tijdelijke woning elders en/of de afspraken over de mogelijkheid om met behulp van stadsvernieuwingsurgentie (wordt soms ook herstructureringsurgentie genoemd) te verhuizen naar een andere woning.

Sommige verhuurders kiezen ervoor om alle hierboven genoemde onderdelen van het redelijk voorstel samen aan te duiden als Sociaal Plan. In andere gevallen vormen de beschrijving van het project, de werkzaamheden, (eventueel) de plattegronden, de duur van de werkzaamheden en de gevolgen voor de huur en de servicekosten samen met het Sociaal Plan het redelijk voorstel.

Sloop

De uitwerkingsfase bij sloop bestaat uit het opstellen van een Sociaal Plan voor herhuisvesting. Zie verder hoofdstuk 4.

Het is mogelijk dat de bewonerscommissie in de uitwerkingsfase betrokken wordt bij het maken van plannen voor de nieuwbouw. Zeker als er is afgesproken dat de huurders mogen terugkeren naar de nieuwbouw, is dit sterk aan te bevelen.

Eindadvies

Als de verhuurder en de bewonerscommissie of projectcommissie het redelijk voorstel rijp genoeg vinden om voor te leggen aan de overige bewoners houdt de bewonerscommissie of projectcommissie eerst een schriftelijke achterbanraadpleging. Uiteraard kan deze achterbanraadpleging ook fysiek worden gehouden. Het nadeel daarvan is dat dan alleen de huurders die komen opdagen geraadpleegd worden. Een schriftelijke achterbanraadpleging wordt uitgevoerd door een onafhankelijke organisatie naar keuze van de bewonerscommissie. De kosten daarvan zijn voor rekening van de verhuurder.

De resultaten van de achterbanraadpleging benut de bewonerscommissie voor het opstellen van een schriftelijk eindadvies.

De bespreking van de schriftelijke reactie op het eindadvies van de verhuurder wordt gecombineerd met een evaluatie van het renovatie-overleg.

Het ophalen van draagvlak voor renovatie

Na de bespreking van de schriftelijke en gemotiveerde reactie van de verhuurder op het eindadvies start het ophalen van de 70 procent instemming (het draagvlak). Per woning/huishouden kan er één stem worden uitgebracht.

Let op: in sommige Algemene Sociaal Statuten is een ander percentage voor instemming afgesproken.

De verhuurder stuurt het schriftelijke redelijk voorstel aan de huurders. Huurders kunnen schriftelijk laten weten aan de verhuurder of ze ermee instemmen of niet. Huurders krijgen een bedenktijd van minimaal 2, bij voorkeur 3 weken.

Lukt dat niet of stemt meer dan 30 procent van de huurders niet in met het voorstel dan bespreken de bewonerscommissie en de verhuurder de oorzaken en overleggen ze over aanpassingen van het voorstel zodat het wél kan rekenen op voldoende instemming.

De verhuurder stuurt alle huurders na afloop van de termijn een brief waarin staat of de 70 procent instemming behaald is. Als er 70 procent instemming behaald is, start met het versturen van deze brief daarover de wettelijke bezwaartermijn van acht weken. Huurders die het voorstel niet redelijk vinden, kunnen hun bezwaar binnen acht weken voorleggen aan een rechter. Spreek met de verhuurder af dat de verhuurder in de brief wijst op de mogelijkheid om de redelijkheid van het voorstel aan de rechter ter beoordeling voor te leggen.

Als niemand binnen acht weken bezwaar maakt moeten alle huurders meewerken aan de werkzaamheden. Het redelijk voorstel geldt voor alle huurders, ook de tegenstemmers.

Stappen tegenstemmers wel naar de rechter om het redelijke voorstel te laten beoordelen, geldt dat het redelijk voorstel blijft gelden voor de vóórstemmers en dat zij moeten meewerken aan de werkzaamheden. Als de rechter bepaalt dat het renovatievoorstel redelijk is, geldt het ook voor de tegenstemmers. Als de rechter bepaalt dat het renovatievoorstel niet redelijk is ten aanzien van de tegenstemmers worden er meestal tijdens de rechtszaak tussen verhuurder en huurders afspraken gemaakt over de voorwaarden waarmee zij wel kunnen instemmen.

De uitvoering

Bij renovatie wordt het uitverhuizen opgestart nadat er voldoende draagvlak is opgehaald en de wettelijke bezwaartermijn is verstreken. Bij sloop/nieuwbouw wordt het opgestart nadat het Project Sociaal Plan klaar is.

Let op: als in een Algemeen Sociaal Statuut is afgesproken dat er ook bij sloop een draagvlak (van bijvoorbeeld 60 procent) moet worden opgehaald (en huurders daar minimaal twee weken bedenktijd voor krijgen) dan start het uitverhuizen pas nadat er voldoende draagvlak is.

De verhuurder vraagt bij de gemeente een peildatum aan. De stadsvernieuwingsurgentie (ook wel herstructureringsurgentie) geldt zodra de peildatum is afgegeven. Elk huishouden ontvangt een brief met de verklaring dat ze vanaf de peildatum stadsvernieuwingsurgent zijn. Ze mogen dan met voorrang reageren op andere woningzoekenden.

De gemeenteraad bepaalt de duur van de urgentieperiode en de andere regels die gelden voor huishoudens met een stadsvernieuwingsurgentie. Ze zijn veelal te vinden in de lokale Huisvestingsverordening.

Let op: soms geeft de gemeente aan de corporatie de bevoegdheid om zelf een stadsvernieuwingsurgentie of herstructureringsurgentie af te geven. Ook daarvoor gelden verder de regels die staan in de lokale Huisvestingsverordening.

Lang niet alle gemeenten hebben een huisvestingsverordening. Vanaf 1 januari 2025 is het voor alle gemeenten verplicht een huisvestingsverordening te hebben waarin geregeld is welke groepen urgentie hebben.

De verhuurder vraagt een vergunning aan om leeggekomen woningen te verhuren op basis van de *Leegstandswet*. Dat bevordert de leefbaarheid omdat met de tijdelijke verhuur leegstand wordt voorkomen.

De verhuurder gaat idealiter niet eerder over tot tijdelijke verhuur.

Bij renovaties zonder behoud van huurovereenkomst en bij sloop/nieuwbouw zonder behoud van huurovereenkomst stuurt de verhuurder zes maanden voor de start van de werkzaamheden de huuropzegging. De huurder krijgt daarna tweemaal een passend aanbod. Indien de huurder drie maanden voor de start van de werkzaamheden nog niet verhuisd is, laat de verhuurder hem schriftelijk weten dat de urgentieperiode binnenkort afloopt en dat hij een procedure start om de rechter te laten vaststellen op welke datum de huurovereenkomst eindigt.

Let op: ook bij renovaties die niet in bewoonde staat kunnen maar waarbij de huurovereenkomst behouden blijft, kan de verhuurder de huurovereenkomst laten ontbinden van huurders die niet meewerken.

Bij renovatie in bewoonde staat wordt het overleg met de bewonerscommissie voortgezet tijdens de uitvoeringsfase. Zo kunnen problemen die tijdens de uitvoering aan het licht komen worden besproken en opgelost.

Als de bewonerscommissie meedenkt over de nieuwbouw zal het overleg doorgaan totdat zowel het Project Sociaal Plan als de plannen voor de nieuwbouw klaar zijn. Soms is dat tegelijkertijd, soms niet.

Nadat de renovatie of de nieuwbouw klaar is, evalueren de bewonerscommissie en de verhuurder de uitvoering. Beroepen op de hardheidsclausule worden meegenomen in de evaluatie. (Voor hardheidsclausule, zie hoofdstuk 5.)

3. Het participatie- en communicatieplan

De belangrijkste voorwaarde voor goede huurdersparticipatie bij renovatie en sloop/nieuwbouw is de bereidheid van zowel verhuurder als bewonerscommissie om een helder standpunt in te nemen dat met argumenten wordt onderbouwd. Als de overkant van de tafel kan begrijpen waar het standpunt op berust, is het ook makkelijker om er begrip voor op te brengen en er een serieuze reactie op te geven. Daarnaast helpt het om aan het begin van het overleg met de bewonerscommissie een aantal afspraken te maken over de participatie en over de communicatie. Hieronder volgt een set van zulke afspraken.

Rechten en plichten bewonerscommissie

- De bewonerscommissie ontvangt op verzoek schriftelijk informatie, tenzij het bedrijfsbelang van de verhuurder zich daartegen verzet.
- De bewonerscommissie kan gevraagd en ongevraagd advies uitbrengen.
- De bewonerscommissie houdt bij het innemen van haar standpunten rekening met de belangen van alle bewoners in het complex.
- De bewonerscommissie krijgt de gelegenheid om de overige bewoners te raadplegen alvorens advies uit te brengen.

Wijze van omgang met elkaar

- We luisteren naar elkaar en laten elkaar uitpraten.
- We gaan respectvol met elkaar om.
- We onderbouwen onze standpunten met argumenten.

Agenda

- De verhuurder stelt tijdig voor een volgend overleg de agenda op en vraagt de bewonerscommissie schriftelijk om aanvullende agendapunten.
- De bewonerscommissie krijgt minimaal een week de tijd om agendapunten aan de agenda toe te voegen.

Notulen

- Er worden afspraken gemaakt over wie notulen maakt. De notulen zijn een neutrale, onpartijdige weergave van wat er naar voren gebracht is.
- De notulen worden pas definitief vastgesteld bij een volgende vergadering, nadat iedereen het eens is over de inhoud.

Toezening van stukken

- De bewonerscommissie ontvangt ten minste twee weken voorafgaand aan een overleg de stukken die besproken worden. Dit geeft de bewonerscommissie de gelegenheid om de stukken te bespreken in een voorafgaand overleg met de ondersteuner erbij en om een gezamenlijke inbreng of reactie voor te bereiden.
- In die gevallen dat de verhuurder niet in de gelegenheid is om schriftelijk stukken aan te leveren voorafgaand aan een overleg, behoudt de bewonerscommissie zich het recht voor om na een overleg binnen twee weken te komen met een schriftelijke (gemotiveerde) reactie.

Communicatie met de huurders

- Om ruis en onrust te voorkomen verzorgen verhuurder en bewonerscommissie gezamenlijk de communicatie met de huurders.
- Alternatieve afspraak: verhuurder en bewonerscommissie sturen ieder apart nieuwsbrieven aan de huurders, waarbij ze over en weer mogen reageren op de concept nieuwsbrieven en wijzigingen mogen voorstellen. Uiteindelijk gaan verhuurder en bewonerscommissie zelf over de inhoud van door hen verstuurd nieuwsbrieven.
- Stukken en notulen worden niet gedeeld met de overige huurders. (In tegenstelling tot de gezamenlijke nieuwsbrieven van verhuurder en bewonerscommissie of de afzonderlijke nieuwsbrieven van verhuurder of bewonerscommissie.)

Ondersteuning

- De bewonerscommissie wordt professioneel ondersteund bij het overleg met verhuurder.
- De ondersteuner bevordert constructief overleg en treedt bemiddelend op bij conflicten.

Evaluatie

- Aan het eind van het overleg evalueren we met elkaar hoe de participatie is verlopen (het proces).

Planning

- Het overleg begint met een onderzoek, deze bestaat uit een onderzoek naar de technische staat van de woning en een woonbelevingsonderzoek.
- De resultaten van de onderzoeken worden besproken en gedeeld met de bewonerscommissie.
- De verhuurder doet een voorstel op hoofdlijnen (voorkeursscenario) en geeft de bewonerscommissie de gelegenheid om hierover advies uit te brengen.
- De verhuurder geeft een schriftelijke onderbouwde reactie op het advies.

Afhankelijk van de beslissing om te gaan renoveren of over te gaan tot sloop/nieuwbouw wordt een aanvullende planning opgesteld en met de bewonerscommissie afgesproken.

4. Het renovatieplan

Het redelijk voorstel bevat:

- Een nauwkeurige beschrijving van de werkzaamheden en overige van belang zijnde kenmerken van het project.
- De plattegronden (alleen als er een nieuwe woningindeling komt).
- De duur van de werkzaamheden. Wanneer start het project en hoelang duren de werkzaamheden? Benoemd per onderdeel van de werkzaamheden en per woning.
- De gevolgen voor de hoogte van de (kale) huur en eventueel de servicekosten.
- Een Sociaal plan waarin de overige afspraken en (financiële) regelingen staan.

Waar moet een bewonerscommissie op letten in het overleg over de bovenstaande onderdelen? Daar gaan we hieronder op in. (Met uitzondering van het Sociaal Plan, dat óók deel uitmaakt van het renovatievoorstel. Dat komt in hoofdstuk 5 aan bod.)

Beschrijving project en werkzaamheden

Het is belangrijk dat aan het begin van het renovatievoorstel wordt beschreven welke huisadressen gerenoveerd worden en vooral ook welk huurbeleid er op hoofdlijnen gaat gelden na de renovatie. Blijven alle sociale huurwoningen daarna sociaal verhuurd worden of gaan woningen, die na de renovatie vrijkomen, naar de vrije huursector of in de verkoop? Bij verkoop is de verhuurder, als er ook huurwoningen blijven, verplicht om een VvE in het leven te roepen.

Een nauwkeurige beschrijving van de werkzaamheden geeft een overzicht van alle werkzaamheden aan de buitenzijde én aan de binnenzijde van het project. Meestal worden renovatiewerkzaamheden gecombineerd met onderhoud. Hierna volgt een opsomming van veel voorkomende onderhouds- en renovatiewerkzaamheden.

- Het dak (aanbrengen dakisolatie, vervangen dakpannen, vervangen of repareren goten, regenpijpen, daklijsten, dakkappen, schoorstenen, hijskranen);
- de gevel (reinigen en repareren metselwerk, gevelisolatie);
- kozijnen vervangen;
- enkel glas of verouderd dubbel glas vervangen door glas met hoge isolatiewaarde;
- buitenschilderwerk;
- de fundering herstellen of verstevigen;
- vloeren die scheef liggen herstellen;
- vloerbalken die vervangen of verzaamd moeten worden;
- vloerisolatie boven berging om warmteverlies tegen te gaan;
- plafond/vloerisolatie om burengeluid te verminderen;
- isolatie woning scheidende wanden om burengeluid te verminderen;
- vervangen van voordeuren;
- vervangen van binnendeuren;
- vervangen hang- en sluitwerk buitendeuren en ramen;
- vervangen van open verbrandingstoestellen door gesloten verbrandingstoestellen;
- plaatsen van rookmelders en koolmonoxidemelders;
- plaatsen mechanische ventilatie;
- nieuwe cv-installaties;

- vloerverwarming;
- plaatsen warmte terugwininstallatie aan de gevel;
- plaatsen hybride warmtepomp;
- plaatsen zonnepanelen;
- overgaan op elektrisch koken inclusief uitbreiden groepen in de meterkast;
- elektrische installatie nakijken;
- plaatsen individuele verbruiksmeters water en warmte;
- opnieuw betegelen douche of badkamer (met of zonder keuze uit verschillende tegels);
- vervangen versleten sanitair;
- vervangen keukenblok (met of zonder keuze uit verschillende deuren, handgrepen en aanrechtbladen);
- opnieuw betegelen keukenmuur boven aanrecht (met of zonder keuze uit verschillende tegels);
- nieuwe woningindeling;
- algemene ruimtes (hal, trapportaal, galerijen, brievenbussen, algemene toegangsdeur en bel- of intercominstallatie, oplaadruimte voor scootmobiels, eventueel gemeenschappelijke ontmoetingsruimte);
- bergingen buiten de woning (schuur in de tuin, berging op de begane grond, berging op zolder);
- tuininrichting wordt gewijzigd (herinrichting algemene kijktuin of algemene gebruikstuin).

Dit is geen uitputtende lijst. Het geeft wel een indruk van de gedetailleerdheid waarmee werkzaamheden beschreven kunnen worden.

Plattegronden

Als de woning een nieuwe indeling krijgt, maken de plattegronden deel uit van het renovatievoorstel.

Vaak komt het voor dat huurders die terugkeren, de keuze krijgen om een binnenmuur wel of niet te laten plaatsen. Bijvoorbeeld tussen woonkamer en keuken. Soms kunnen huurders ook kiezen tussen geheel verschillende plattegronden. Het renovatievoorstel geeft in zulke gevallen duidelijk aan wat de keuzemogelijkheden zijn.

Duur van werkzaamheden

Het renovatievoorstel geeft aan wanneer het project start en wanneer het klaar is indien alles volgens planning verloopt.

Wordt het project in fases uitgevoerd dan staat in het renovatievoorstel per fase welke huisadressen eronder vallen.

Bij een renovatie in bewoonde staat, wordt per onderdeel van de werkzaamheden en per woning benoemd hoelang ze gaan duren zodat huurders een beeld krijgen van de overlast die de renovatie met zich meebrengt.

Dit biedt inzicht en is ook belangrijk omdat zo een rechter eventueel in een later stadium kan beoordelen dat de ervaren overlast zodanig is dat er sprake is van een gebrek.

Gevolgen voor huurprijs en servicekosten

Verhuurders mogen voor een renovatie een tussentijdse huurverhoging vragen. Corporaties vragen geen huurverhoging meer voor renovatiewerkzaamheden die warmte-isolatie betreffen. Wel nog voor geluidsisolatie, aanbrengen mechanische ventilatie en meestal ook voor overige renovatiewerkzaamheden.

Het renovatievoorstel geeft per onderdeel van de renovatiewerkzaamheden aan of de verhuurder er een huurverhoging voor vraagt en zo ja, hoe hoog die is. Controleer goed of het inderdaad gaat om renovatie. Voor onderhoud mogen verhuurders geen tussentijdse huurverhoging vragen.

De huurverhoging moet in redelijke verhouding staan tot de investeringen. Wat redelijk is wordt bepaald door een rekenmethode die staat in het *Beleidsboek Huurverhoging na woningverbetering* van de Huurcommissie.

Binnen drie maanden na het gereedkomen van de renovatie kunnen zowel huurder als verhuurder aan de Huurcommissie vragen om een uitspraak te doen over de redelijkheid van de tussentijdse huurverhoging. Dit kan ook als u als huurder in beginsel heeft ingestemd met de huurverhoging.

Soms kunnen huurders na renovatie doorschuiven naar een andere woning in het complex. Er wordt dan een nieuwe huurovereenkomst gesloten. In het renovatievoorstel staat welke aanvangshuren er gevraagd worden.

Het renovatievoorstel geeft ook aan wat de gevolgen zijn voor de servicekosten. Soms is er sprake van een nieuwe servicekostenpost. Bijvoorbeeld als voortaan een schoonmaakbedrijf wordt ingehuurd voor het schoonmaken van de algemene ruimte. Een verhuurder mag bij een collectieve wijziging van het servicepakket de kosten daarvoor pas in rekening brengen als ten minste 70 procent van de huurders ermee instemt. In zo'n geval wordt de huurder dus gevraagd om voor twee zaken tegelijkertijd in te stemmen: het renovatievoorstel en de wijziging van het servicekostenpakket.

Verduurzaming

Zonnepanelen zijn een verhaal apart. Er zijn verhuurders die ze gratis voor huurders plaatsen.

Als het gaat om onroerende zonnepanelen, die aard- en nagelvast aan de woning bevestigd worden, dan mag de verhuurder daarvoor alleen een verhoging van de kale huur vragen. De zonnepanelen tellen mee in de puntentelling van de woning.

Als de zonnepanelen makkelijk te verwijderen zijn en dus roerend, dan mag de verhuurder daarvoor alleen een nieuwe servicekostenpost voorstellen.

De zonnepanelen tellen niet mee in de puntentelling.

Voor overige installaties die te maken hebben met verduurzaming en het van het gas afhaken van woningen, geldt dat er tal van mogelijkheden zijn en de veranderingen snel gaan. Het is daarom niet mogelijk om hier algemene adviezen te geven over de gevolgen voor de huur of de servicekosten.

5. Bouwstenen voor een Sociaal Plan

Dit hoofdstuk bestaat uit een checklist van afspraken die in een Sociaal Plan kunnen worden opgenomen. Sommige afspraken zijn gebaseerd op wetgeving, andere niet. Eenmaal gemaakte afspraken gelden. Sommige afspraken komt de Woonbond overal in het land tegen, andere zijn alleen in bepaalde regio's gebruikelijk. Het Algemeen Sociaal Statuut geeft vaak een goed beeld van de lokale of regionale speelruimte. De checklist is bruikbaar voor een Sociaal Plan bij renovatie én bij sloop/nieuwbouw.

Begrippenlijst

De begrippenlijst geeft een definitie van enkele begrippen in het Sociaal Plan waarvan het belangrijk is dat de verhuurder en de huurders daar hetzelfde onder verstaan. Vaak staan ze in een Sociaal Plan in alfabetische volgorde.

Adviesrecht – Het recht van huurders, zoals vastgelegd in de *Wet op het overleg huurders verhuurder*, om gevraagd en ongevraagd schriftelijk advies te geven over voorgenomen beleid, waarbij de verhuurder alleen voldoende beargumenteerd mag afwijken van dat advies.

Algemeen Sociaal Statuut – Het geheel van afspraken die de verhuurder en de huurdersorganisatie hebben gemaakt betreffende renovatie of sloop en betreffende de wijze waarop de bewoners van een te renoveren of te slopen wooncomplex daarbij betrokken worden.

Bewonerscommissie – Commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex die de belangen behartigt van de bewoners van dat wooncomplex overeenkomstig artikel 1 g van de Wet op het overleg huurders verhuurder, in dit geval Bewonerscommissie <naam>.

Bewonersraadpleging – De raadpleging onder bewoners met als doel om de mening van bewoners te inventariseren met het oog op een uit te brengen advies.

Dringend eigen gebruik – Reden voor het opzeggen van de huurovereenkomst omdat van de verhuurder redelijkerwijs niet kan worden verlangd dat de huurovereenkomst blijft bestaan. Bij verschil van mening bepaalt de rechter of de opzegging terecht is en of de huurovereenkomst eindigt en zo ja, wanneer.

Gelijkwaardige woning – Een woning die even groot is (evenveel kamers heeft) en/of van hetzelfde type is als de woning die in verband met de renovatie of sloop moet worden verlaten, ongeacht of de gelijkwaardige woning nog passend is gezien de grootte van het huishouden en/of de hoogte van het huishoudinkomen.

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

Huisvestingsverordening – Een op grond van de *Huisvestingswet* gemaakte verordening waarin de gemeente onder andere woonruimte aanwijst waarvoor een huisvestingsvergunning moet worden aangevraagd en waarin staat aan welke groepen urgentie (en dus voorrang) kan worden gegeven en welke voorwaarden daaraan gesteld worden.

Huurder – De natuurlijke persoon die een huurovereenkomst heeft gesloten met verhuurder.

Huurdersonderhoud – Het onderhoud waarvoor een huurder verantwoordelijk is. Het *Besluit kleine herstellingen* bepaalt wat in ieder geval huurdersonderhoud is. Ook onderhoud aan een zelf aangebrachte voorziening (ZAV) kan daaronder vallen, als dat zo is afgesproken.

Huurgewenning – Financiële tegemoetkoming, stapsgewijs verdeeld over een aantal van tevoren vastgestelde jaren, zodat huurders kunnen wennen aan de huurverhoging als gevolg van de renovatie/sloop.

Huurovereenkomst – De overeenkomst betreffende (on)zelfstandige woonruimte tussen huurder en verhuurder.

Huurdersorganisatie – De vereniging of stichting die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van de huurders overeenkomstig artikel 1 f van de Wet op het overleg huurders verhuurder, in dit geval <naam>.

Klankbordgroep – Een groep van huurders in een wooncomplex die met de verhuurder overlegt over renovatie. De huurders doen dat op persoonlijke titel en de Wet op het overleg huurders verhuurder is op hen niet van toepassing, tenzij is afgesproken dat de wet wel geldt voor het overleg en de leden van de klankbordgroep de belangen behartigen van alle huurders in het wooncomplex.

Leegstandswet – De wet die de eigenaar van een woning de gelegenheid biedt de woning tijdelijk te verhuren waarbij beperkte huurbescherming geldt en de huurovereenkomst makkelijk eenzijdig kan worden opgezegd. Voor tijdelijke verhuur op grond van deze wet is een vergunning van de gemeente nodig.

Onderhoud – Werkzaamheden in en aan de woning en/of het woongebouw ter voorkoming van gebreken.

Passende woning – Een woning die gezien de grootte van het huishouden passend is qua aantal kamers en/of woningtype en gezien de huurprijs passend is bij het huishoudinkomen en ook voor eventueel overige afgesproken criteria passend is. Let op: een passende woning is dus niet hetzelfde als een gelijkwaardige woning.

Peildatum – Er zijn twee verschillende definities in gebruik. 1: Datum vanaf wanneer het Sociaal Plan in werking treedt; 2: Datum met ingang waarvan de huurder stadsvernieuwingsurgentie heeft en met voorrang op andere woningzoekenden kan reageren op een woning.

Renovatievoorstel – Een schriftelijk redelijk voorstel tot renovatie van de woning waarbij rekening gehouden is met de belangen van de verhuurder en van de huurder. Zie verder hoofdstuk 4.

Renovatie – (Gedeeltelijke) vernieuwing van een woning of een woongebouw door verandering of toevoeging.

Sloop – Het geheel afbreken van de woning.

Spijtoptant – Huurder die vanwege een renovatie of sloop is weg verhuisd (uit de buurt of wijk) en bij nader inzien toch wil terugkeren.

Stadsvernieuwingsurgentie/herstructureringsurgentie – Verklaring die is afgegeven door de gemeente (of de corporatie, als de gemeente die bevoegdheid aan de corporatie heeft gegeven) op grond waarvan huurders met voorrang kunnen reageren op een andere woning.

Terugkeermogelijkheid – De mogelijkheid om na de renovatie of na de sloop/nieuwbouw terug te keren naar het eigen complex, de eigen straat, de eigen buurt, wijk of gemeente.

Tijdelijke verhuur – Het met toestemming van de gemeente op basis van de Leegstandswet tijdelijk verhuren van een woning die binnen een korte termijn gesloopt c.q. ingrijpend gerenoveerd gaat worden.

Verhuis- en inrichtingskostenvergoeding – Bijdrage van de verhuurder in de kosten die de verhuizing met zich meebrengt indien verhuizing noodzakelijk is in verband met renovatie. De minimum hoogte van deze bijdrage is wettelijk vastgelegd en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Verhuurder – De instelling die als verhuurder optreedt, in dit geval <naam>.

Wet op het overleg huurders Verhuurder – Wet die regels geeft ter bevordering van het overleg tussen huurders en hun verhuurder. Hierin staan rechten en plichten omschreven van bewonerscommissies en huurdersorganisaties. Wordt ook wel *Overlegwet* genoemd.

Wijkvernieuwing of dorpsvernieuwing – Het geheel van samenhangende inspanningen op het gebied van leefbaarheid, verbetering en/of vernieuwing van de woningen, verbetering van de voorzieningen, waardoor de huurders van de wijk een kans op een wooncarrière wordt geboden en waardoor de kwaliteit van woningen en woonomgeving in het gebied op een hoger niveau wordt gebracht.

Wijkkorting – Een huurder die terugkeert naar een nieuwbouwwoning op de plek van de woning waaruit hij vertrokken is, krijgt een lagere aanvangshuur dan de woningzoekenden die niet vanuit een gesloopte woning terugkeert naar de nieuwbouw. Dit wordt ook wel terugkeerkorting genoemd.

Wisselwoning – De woning die tijdelijk en gestoffeerd aan een huurder en zijn huishouden wordt verhuurd tot aan terugkeer, gedurende de periode dat de woning waarvoor zij een geldige huurovereenkomst hebben wordt gerenoveerd.

Wooncarrière – Verhuizing naar een andere woning of wijziging van de gehuurde woning, waardoor deze aansluit op de veranderde woonwensen van de huurder.

Wooncomplex – Een verzameling woningen van een verhuurder die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen en die in beginsel de basis vormen van het werkgebied van een bewonerscommissie. Zie artikel 1 lid 1 onder c van de Wet op het Overleg huurders verhuurder.

Zelf aangebrachte voorzieningen ZAV – Zelf aangebrachte voorzieningen zijn de veranderingen die de huurder heeft aangebracht in of aan de woning. In het ZAV-beleid van de verhuurder is aangegeven welke vergoeding huurders ontvangen bij vertrek uit de woning en welke voorwaarden daarvoor gelden. In de toestemming zelf staan ook vaak voorwaarden omschreven. Zelf aangebrachte voorzieningen worden ook vaak zelf aangebrachte veranderingen genoemd.

Zoekprofiel – Het zoekprofiel bepaalt voor welke woning een huurder met stadsvernieuwingsurgentie in aanmerking komt. (Aantal kamers, woningtype, de buurt, wijk en/of gemeente.) De Huisvestingsverordening geeft de regels voor het opstellen van een zoekprofiel.

Checklist achterlaten van de woning, tijdelijke woning elders

Het achterlaten van de woning

De verhuurder houdt een voorinspectie en een eindinspectie.

De verhuurder maakt bij de voorinspectie duidelijk of en zo ja, welke stoffering in de woning mag blijven.

De woning wordt leeg en bezemschoon achtergelaten.

De voor- en de eindinspectie mag er niet toe leiden dat een huurder tot meer wordt verplicht dan waar hij toe verplicht is volgens de voorwaarden die de verhuurder of de rechter verbonden heeft aan zijn toestemming voor de ZAV.

Sinds 1 augustus 2003 geldt voor een ZAV dat de huurder schriftelijk toestemming moet hebben van de verhuurder of dit kan afdwingen via de kantonrechter. Voor 1 augustus 2003 was het niet mogelijk om een ZAV via de kantonrechter af te dwingen.

ZAV's van voor 1 augustus 2003 kunnen mondeling zijn afgesproken of helemaal niet zijn afgesproken. Ook voor ZAV's van voor 1 augustus 2003 geldt dat de huurder niet tot meer kan worden verplicht dan wat is afgesproken. Mogelijk zal de inhoud van de afspraak over zo'n oudere ZAV moeilijker vast te stellen zijn. Er zal altijd een individuele beoordeling moeten plaatsvinden.

Daarnaast is ook van belang of de huurovereenkomst dateert van voor of na 1 augustus 2003. Bij huurovereenkomsten van voor 1 augustus 2003 waarbij geen beschrijving is opgemaakt, dient de huurder de woning 'in goede staat' achter te laten. Eventueel bewijs dat de woning niet in goede staat was bij aanvang huur, ligt bij de huurder.

Gaat de verhuurder niet mee in dat bewijs, moet de huurder naar de rechter.

Bij huurovereenkomsten van na 1 augustus 2003 geldt dat als de verhuurder bij aanvang van de huurovereenkomst een beschrijving van het gehuurde heeft gemaakt, de huurder het gehuurde volgens die beschrijving moet opleveren. Dit moet een uitgebreide beschrijving zijn, niet één velletje met daarop: "staat van de woning is goed". Als de verhuurder geen beschrijving heeft gegeven, mag de huurder de woning achterlaten zoals deze is (zonder beschadigingen natuurlijk). Alleen als de verhuurder kan bewijzen dat de staat van de woning bij aanvang anders was, kan de huurder

verplicht worden de woning terug te brengen in die aanvangsstaat. De verhuurder moet dat dan bewijzen en eventueel naar de rechter.

Inleveren sleutel

Afspraak over wanneer, waar of bij wie de huissleutel moet worden ingeleverd.

Beschrijving van de wisselwoning

Wie regelt aansluitingen op gas, water en elektriciteit? Huurder of verhuurder? Is de woning gestoffeerd? Zo niet, dan dient er bij de verhuiskostenvergoeding rekening gehouden te worden met de kosten van stoffering van de wisselwoning. De wisselwoning is ten minste passend.

De kale huurprijs van de wisselwoning is niet hoger dan de kale huurprijs van de te renoveren woning, tenzij de woning op verzoek van de huurder extra kwaliteit biedt.

Moment van verhuizen naar de wisselwoning

Soms weten huurders van meet af aan dat ze willen terugkeren. Er zijn ook huurders die aarzelen. Er kan worden afgesproken dat huurders een tijd lang mogen proberen om met behulp van urgentie een andere woning te vinden, die bevalt. Bijvoorbeeld tot drie maanden voor de start van de renovatie of van de sloop. Daarna krijgen ze een wisselwoning aangeboden.

Huurovereenkomst wisselwoning

Beschrijving van het type huurovereenkomst.

Huurders die zeker weten dat ze willen terugkeren, sluiten bij vertrek naar de wisselwoning soms ook al een huurovereenkomst voor de nieuwe woning.

Huurder wil blijven in de wisselwoning

Is het mogelijk om niet terug te keren, maar om in de wisselwoning te blijven omdat die goed bevalt? Zo ja: in het Sociaal Plan komt de afspraak dat de huurovereenkomst voor de wisselwoning dan wordt omgezet in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Huurder verhuist van een wisselwoning naar een andere wisselwoning

Er kunnen zich omstandigheden voordoen dat een huurder moet verhuizen van een wisselwoning naar een andere wisselwoning. Bijvoorbeeld vanwege brand. Vastleggen dat dit geen gevolgen heeft voor het recht op terugkeer en overige afspraken zoals behoud inschrijfduur.

Rustwoning

De verhuurder zorgt bij een renovatie in bewoonde staat voor een rustwoning in het complex. Huurders kunnen daar tot rust komen of er rustig werken. Er is wifi en de mogelijkheid om koffie of thee te zetten. Huurders kunnen er douchen als dat in de eigen woning niet kan.

Logeerwoning

De verhuurder zorgt bij een renovatie in bestaande staat voor een geheel gestoffeerde, gemeubileerde en ingerichte woning of voor een hotelkamer. De verhuurder stelt deze voorziening ter beschikking aan huurders voor wie de renovatie in bewoonde staat om gezondheidsredenen of om andere redenen te zwaar is om mee te maken. Dit is ter beoordeling van de verhuurder. De verhuurder vraagt niet om doktersbrieven. KNMG-richtlijn is dat artsen daar niet aan meewerken.

Passende woning

Op de eerste plaats wordt de passendheid bepaald door het aantal kamers in relatie tot de grootte van het huishouden; en door de hoogte van de huur in relatie tot het huishoudinkomen van de huurder. Daarnaast bestaan er nog aanvullende criteria zoals leeftijd en of een woning bestemd is voor een bepaalde doelgroep. De criteria kunnen verschillen per gemeente.

De geldende criteria staan in het Sociaal Plan. (Niet verwijzen naar een Huisvestingsverordening of een Sociaal Statuut, die voor sommige huurders moeilijk te vinden zijn.)

Voorrangsregels voor huurders met stadsvernieuwingsurgentie

De geldende voorrangsregels staan in het Sociaal Plan. (Niet verwijzen naar een Huisvestingsverordening, die voor sommige huurders moeilijk te vinden is.)

Huurders die op grond van hun inkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning

Bij opzeggen van een huurovereenkomst wegens dringend eigen gebruik, moet de verhuurder laten blijken dat er andere passende woonruimte te verkrijgen is.

Er zijn verschillende afspraken mogelijk als het gaat om huurders die op grond van hun inkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. De verhuurder kan:

- de inkomensgrens optrekken, zodat ook huurders met een hoger inkomen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning;
- een of tweemaal een aanbod doen voor een huurwoning met een aanvangshuur boven de liberalisatiegrens;
- gebruik maken van de vrije toewijzingsruimte. (Corporaties mogen 7,5 procent van hun bezit vrij toewijzen. In prestatieafspraken kan worden afgesproken om dit te verhogen tot maximaal 15 procent.)

In het Sociaal Plan staan de momenten waarop het inkomen wordt getoetst:

- bij het verlenen van stadsvernieuwingsurgentie;
- bij het verhuren van de nieuwe woning.

Bij terugkeer na renovatie

In het redelijk voorstel staat wat de gevolgen zijn voor de huur en de servicekosten als huurders terugkeren naar hun eigen woning. En ook wat de aanvangshuren zijn als huurders kunnen doorschuiven naar een andere woning in het gerenoveerde complex. Meer hierover in hoofdstuk 4.

Bij terugkeer na sloop/nieuwbouw

In het Sociaal Plan staat wat de aanvangshuur is of – bij meerdere woningtypes – wat de aanvangshuren zijn.

Meer huurders met stadsvernieuwingsurgentie hebben belangstelling voor dezelfde nieuwbouwwoning, of – bij de mogelijkheid om na renovatie door te schuiven – voor dezelfde gerenoveerde woning

Een veel voorkomende afspraak voor het geval dat meerdere kandidaten met een herstructureringsurgentie terug willen keren en belangstelling hebben voor dezelfde woning:

- De bewoner met de langste woontuur krijgt voorrang.
- Bij twee bewoners met gelijke woontuur bepaalt loting aan wie de woning wordt toegewezen.

Huurder werkt niet mee aan herhuisvesting

In het Sociaal Plan staat duidelijk beschreven wanneer de verhuurder de huurovereenkomst opzegt wegens dringend eigen gebruik en wanneer de verhuurder aan de rechter vraagt om de einddatum van de huurovereenkomst vast te stellen.

Renovatie of sloop/nieuwbouw gebeurt in fases

Het is mogelijk om bij gefaseerde renovatie of sloop/nieuwbouw de huurders die willen terugkeren door te laten schuiven. Het Sociaal Plan beschrijft voor huurders in elke fase wat de mogelijkheden zijn om door te schuiven. Dat is maatwerk. Twee voorbeelden.

Voorbeeld 1: Woningen worden gerenoveerd

Huurders die in de 1e fase verhuisd zijn naar een wisselwoning en huurders die in de 2e fase hun huis moeten verlaten kunnen met voorrang reageren op de woningen die in de 1e fase gereed zijn gekomen.

Huurders die in de 2e fase verhuisd zijn naar een wisselwoning en huurders die in de 3e fase hun huis moeten verlaten kunnen met voorrang reageren op de woningen die in de 2e fase gereed zijn gekomen.

Huurders die in de laatste fase verhuisd zijn naar een wisselwoning kunnen met voorrang reageren op de woningen die in de laatste fase gereed zijn gekomen.

Voorbeeld 2: Sloop/nieuwbouw

In de eerste fase worden eengezinswoningen vervangen door nieuwbouw-appartementen. In de overige fasen worden eengezinswoningen vervangen.

Huurders die in fase 1 moeten verhuizen en willen terugkeren naar de nieuwbouw, mogen met voorrang op andere woningzoekenden reageren:

- op een van de nieuwbouwappartementen die in fase 1 zijn gebouwd;
- óf, als ze willen en mogen terugkeren naar een eengezinswoning, op een van de eengezinswoningen die in fase 2 zijn gebouwd.

Pas als in fase 1 de nieuwbouw van de appartementen klaar is, krijgen huurders die in fase 2 moeten verhuizen twaalf maanden voorrang op andere woningzoekenden.

Huurders in fase 2 die een woning in de nieuwbouw willen, mogen met voorrang op andere woningzoekenden reageren:

- op een van de nieuwbouwappartementen die in fase 1 zijn gebouwd;
- óf, als ze willen en mogen terugkeren naar een eengezinswoning, op één van de eengezinswoningen die in fase 2 zijn gebouwd.

Pas als in fase 2 de nieuwbouw van de eengezinswoningen klaar is, krijgen huurders die in fase 3 moeten verhuizen twaalf maanden voorrang op andere woningzoekenden.

Huurders in fase 3 die een woning in de nieuwbouw willen, mogen met voorrang op andere woningzoekenden reageren:

- als er een van de appartementen van fase 1 vrijkomt;
- óf, als ze willen terugkeren naar een eengezinswoning, op een van de eengezinswoningen die in fasen 2 en 3 zijn gebouwd.

Behoud inschrijftijd

In het Sociaal Plan staat dat huurders die reeds stonden ingeschreven als woningzoekende (toen ze vanwege de sloop en/of renovatie moesten verhuizen) hun opgebouwde inschrijftijd behouden. Dit geldt zowel voor huurders die met behulp van hun stadsvernieuwingsurgentie verhuizen als voor huurders die zonder de urgentie/op eigen kracht een andere woning vinden.

Spijtoptanten

In het Sociaal Plan staat dat huurders die spijt hebben van hun verhuizing, alsnog kunnen terugkeren naar de nieuwbouw/het gerenoveerde complex/de eigen buurt of wijk. De procedure om zich daarvoor aan te melden staat beschreven en ook wat de gevolgen zijn voor de inschrijving als woningzoekende.

Koopvoorrang

Huurders die de middelen hebben om een woning te kopen, krijgen voorrang op vrijkomende koopwoningen van de verhuurder.

Checklist vergoedingen

Wettelijke verhuis- en inrichtingskostenvergoeding

Alle huurders ontvangen ten minste de wettelijke verhuiskosten- en inrichtingskostenvergoeding die geldt op het moment dat zij verhuizen. Dit geldt ook voor de huurders met een tijdelijke huurovereenkomst die voor het sloopbesluit in de woning zijn komen wonen.

Indien huurders gebruik maken van de terugkeergarantie wordt er voor die verhuizing ook een vergoeding gegeven. Hoe hoog die vergoeding is, is een kwestie van onderhandelen. Sommige bestaande sociaal plannen spreken over 50% van de op dat moment geldende wettelijke verhuiskostenvergoeding. (De vergoeding bij terugkeer is niet wettelijk geregeld.)

Indien de huurders de wisselwoning zelf moeten stofferen, wordt de vergoeding opgehoogd met een bedrag dat daar redelijkerwijs toereikend voor is.

Toelichting: de wettelijke verhuis- en inrichtingskostenvergoeding is een minimale vergoeding. De bewonerscommissie kan proberen aanvullende afspraken te maken. Gaat de verhuurder niet akkoord, dan kan de bewonerscommissie of een huurder de kwestie aan de rechter voorleggen.

Uitbetaling van de vergoeding in termijnen

De wettelijke verhuis- en inrichtingskostenvergoeding mag in termijnen worden uitbetaald. In het Sociaal Plan staat wanneer de vergoeding wordt uitbetaald. Bijvoorbeeld: 100 procent (binnen 14 dagen) na opzegging van de huurovereenkomst. Of: 85 procent (binnen 14 dagen) na opzegging van de huurovereenkomst en 15 procent (binnen 14 dagen) na inleveren van de sleutel. De verdeling is ook weleens anders. Bijvoorbeeld: 75 procent/25 procent.

Vergoeding verrekenen met betalingsachterstand

Huurders met een betalingsachterstand kunnen de verhuurder verzoeken om de verhuis- en inrichtingskostenvergoeding in mindering te brengen op de achterstand. Een verhuurder mag dit niet via het Sociaal Plan opleggen aan de huurders! Kortom: de keuze ligt bij de huurder.

Extra kosten vanwege omzetten abonnementen en contracten voor nutsvoorzieningen

De verhuurder betaalt alle extra kosten en boetes voor huurders, waarmee huurders worden geconfronteerd als ze door de gedwongen verhuizing abonnementen en contracten voor nutsvoorzieningen moeten omzetten.

Huurbevrozing

De huur wordt bevroren met ingang van de datum waarop het Sociaal Plan in werking treedt. Soms ook per datum van de brief waarin aan de huurders wordt meegedeeld dat er voldoende draagvlak is voor de renovatie.

Geen dubbele huur

Bij vertrek uit de woning brengt de verhuurder de laatste maandhuur niet in rekening. Dit geldt zowel bij verhuizing naar de wisselwoning of naar een andere woning als bij terugkeer naar de gerenoveerde woning of de nieuwbouwwoning.

Vergoeding van de inschrijvingskosten bij het woonruimte-verdeelsysteem

De verhuurder vergoedt de inschrijving als woningzoekende voor huurders die nog niet staan ingeschreven. De verhuurder vergoedt voor alle huurders de verlengingskosten, totdat de renovatie of de sloop/nieuwbouw is afgerond.

Wijkkorting

Korting op de huur bij terugkeer naar het plangebied (zie begrippenlijst). Dit is belangrijk voor behoud van de sociale cohesie.

Zelf aangebrachte voorzieningen of veranderingen

In het Sociaal Plan staat wat het beleid is ten aanzien van de vergoedingen voor ZAV's. Indien mogelijk: aanvullende afspraken over vergoeding voor ZAV's die weliswaar niet met toestemming zijn aangebracht, maar die achteraf kunnen worden goedgekeurd. Het mag niet zo zijn dat de afspraken in het Sociaal Plan voor een slechtere situatie zorgen dan de reeds geldende afspraken tussen huurder en verhuurder over de ZAV's. Bij ZAV's van voor 2003 zullen de individueel gemaakte afspraken vastgesteld moeten worden. Dit kan per geval verschillen. (Zie ook bij: "Het achterlaten van de woning".)

Vergoeding voor overlast

Bij renovatie in bewoonde staat ontvangen huurders een vergoeding voor de overlast. Deze is gekoppeld aan het aantal dagen of dagdelen dat er gewerkt moet worden in de woning. Spreek een basisbedrag per dag af en een maximumbedrag bij uitloop van de werkzaamheden. Vergoedingen voor uitloop van werkzaamheden die te wijten zijn aan onvoorziene omstandigheden, zoals slecht weer of een leverancier die materiaal later aanlevert dan afgesproken, komt in beginsel niet voor vergoeding in aanmerking.

Vergoeding voor gedeerde inkomsten

Huurders die met toestemming van hun verhuurder bedrijfsmatige werkzaamheden vanuit hun huurwoning verrichten, krijgen een aanvullende vergoeding voor hun gedeerde inkomsten als gevolg van de werkzaamheden.

Andere schadevergoeding

Het afspreken van een vergoeding voor overlast voor huurders in de vorm van een basisbedrag, betekent niet dat als je als huurder extra overlast ervaart je eventueel niet nog recht hebt op een aanvullende schadevergoeding. Het kan zijn dat het bedrag dat is afgesproken niet in verhouding staat tot de overlast die je als individuele huurder ervaart en dat je dus eventueel recht hebt op aanvullende schadevergoeding. Of je als huurder dat recht hebt, hangt erg af van de omstandigheden van het geval. Rechters kijken bij de beoordeling vaak naar wat er in het renovatievoorstel is afgesproken over de te verwachten overlast van de werkzaamheden. Individuele leden van de Woonbond kunnen die vraag bespreken/voorleggen aan de juridische afdeling van de Woonbond.

Vergoeding voor schade aan het eigendom van de huurder

Bij renovatie in bewoonde staat kan er door de werkzaamheden schade ontstaan aan eigendom(men) van de huurder. In het Sociaal Plan staat duidelijk beschreven wat de procedure is om voor vergoeding van de schade in aanmerking te komen. Zorg voor een redelijke termijn voor het mogen melden van de schade, nadat de huurder is teruggekeerd in zijn woning en de schade heeft geconstateerd. Adviseer alle huurders foto's te maken van hun bezittingen en de woning, voordat deze de woning verlaat. Ook als een huurder naar een volledig ingerichte wisselwoning gaat en zijn inboedel achterlaat kan er schade aan de inboedel ontstaan. Zorg ook hier voor een redelijke termijn voor het melden van de schade na terugkeer in de woning en constatering van de schade. Maak foto's van je bezittingen voordat je tijdelijk uit de woning vertrekt.

Checklist overige afspraken

Schoon, heel en veilig.

Tijdens de periode richting sloop of renovatie die niet in bewoonde staat kan, zorgt de verhuurder ervoor dat de woningen minimaal schoon, heel en veilig blijven. Gebreken worden gerepareerd.

Container voor niet meer gebruikte huisraad en grofvuil

Vaak is een verhuizing de aanleiding om eens goed op te ruimen. De verhuurder plaatst één keer, of bij gefaseerde aanpak meerdere keren, grote afvalcontainers. De verhuurder organiseert opruimdagen.

Wmo-voorzieningen

De verhuurder plaatst Wmo-voorzieningen over of zorgt ervoor dat ze worden overgeplaatst.

Ontzorgpakket in natura bij verhuizen (geheel of gedeeltelijk, in plaats van de wettelijke verhuiskostenvergoeding)

De verhuurder maakt afspraken met een verhuisbedrijf. Huurders die hun spullen laten verhuizen door dat verhuisbedrijf krijgen korting.

Of: Huurders kunnen een kar of busje lenen van de corporatie.

Of (alternatief): De totale huisraad wordt door het verhuisbedrijf van de oude woning overgebracht naar de nieuwe woning. Het wordt in de juiste ruimte in de nieuwe woning geplaatst. De huurder pakt zelf zijn spullen in en plakt stickers op de verhuisdozen om aan te geven in welke ruimte ze moeten komen. Hulp bij het inpakken is mogelijk, mits minimaal een maand van tevoren aangevraagd.

Het verhuisbedrijf demonteert kasten, bedden, tafels en eigen mengkranen in de oude woning. Deze worden verhuisd en in de juiste ruimte in de nieuwe woning neergezet en opnieuw opgebouwd.

Het verhuisbedrijf ontkoppelt machines en installaties (zoals vaatwasmachine, gasfornuis, wasmachine, droger, televisie, geluidsinstallatie, telefoon, modem) en sluit ze aan in de nieuwe woning.

Het verhuisbedrijf demonteert lampen en raambekleding en hangt ze op in de nieuwe woning.

Het verhuisbedrijf laat de oude woning bezemschoon achter.

*Hier herinneren we eraan dat er regionale verschillen zijn.
Deze (laatste) zeer uitgebreide afspraak komt niet veel voor.*

De verhuurder geeft elk huishouden verhuiskaarten.

De verhuurder zorgt voor leenverhuisdozen.

Ontzorgpakket in natura voor het inrichten van de woning (geheel of gedeeltelijk in de plaats van de wettelijke inrichtingskostenvergoeding)

De muren zijn behangen met renovliesbehang (glad) of glasvezelbehang (geweven).

De plafonds zijn wit gesausd.

Huurders ontvangen een inductieplaat en pannen voor inductie of huurders ontvangen een extra vergoeding voor de aanschaf hiervan.

Afspraak over de afmetingen (lengte en breedtematen) van door verhuurder aan te leggen paden en opritte in de voor- en achtertuin van de nieuwbouw.

Het gras is ingezaaid.

De verhuurder plaatst hekjes of schuttingen met poort voor de uniformiteit.

(Tussen 180-200 cm hoog en met de afspraak dat onderhoud voor de huurder is.)

Variaties

Huurders kunnen vloerbedekking, raambekleding en lampen uitzoeken. Verhuurder selecteert bedrijf of bedrijven en maakt een selectie van producten waaruit de huurders mogen kiezen. Van alle producten worden stalen (voorbeeld) getoond in de proefwoning of bij verhuurder op kantoor.

De gekozen vloerbedekking (met ondervloer) en plinten worden gelegd in de nieuwe woning in alle verblijfsruimten. De gekozen lampen en raambekleding worden opgehangen of geïnstalleerd in uw nieuwe woning.

Klusdienst in huis. Een vakman, in dienst van de verhuurder of door de verhuurder ingehuurd, komt langs om te helpen met het ophangen van raambekleding, het ophangen van lampen, spiegels, schilderijtjes en mengkranen, het plaatsen van een hor of het ophangen van boorden. De vakman is ook beschikbaar voor overige klussen die binnen de expertise van de vakman vallen.

Maximaal één volle werkdag (8 uur) de beschikking over een vakman. 8 uur over maximaal twee afspraken verdelen.

De vakman neemt standaard bevestigingsmaterialen en gereedschap mee, geen specialistische bevestigingsmaterialen zoals gordijnrails.

Klusdienst in de tuin. De verhuurder zorgt voor een hoveniersbedrijf dat tegels, stenen, planten en overige decoraties uit eigen tuin overbrengt naar, en plaatst in, de nieuwe tuin. Maximaal één werkdag (8 uur) de beschikking over twee hoveniers.

Mogelijkheid tot het tijdelijk opslaan van spullen en huisraad wanneer bewoner naar een wisselwoning gaat. De verhuurder regelt de verzekering van de spullen.

Huurders kunnen kiezen tussen of de verhuis- en/of inrichtingskostenvergoeding óf het ontzorgpakket.

Ontzorgpakket overig

Met behulp van de verhuurder opstellen van een zoekprofiel bij het zoeken naar een andere woning.

Ondersteuning bij het zoeken naar een nieuwe woning.

De corporatie werkt samen met het maatschappelijk werk.

Verhuurder stelt UWV en andere uitkeringsinstanties op de hoogte, zodat verhuis- en inrichtingskostenvergoeding niet in mindering wordt gebracht op de uitkering.

Verhuurder biedt huurder die niet terugkeert naar de nieuwbouw of naar de gerenoveerde woning maar verhuist naar een andere woning elders, inzicht in de woonlasten in de nieuwe situatie, uitgedrukt in de nieuwe netto huur en de verwachte energielasten en eventuele servicekosten.

De verhuurder maakt, als de huurder dat wenst, een nieuwe berekening van de te ontvangen huurtoeslag in de nieuwe situatie.

Checklist leefbaarheid en veiligheid

Tijdelijke verhuur

Leegkomende woningen worden tijdelijk verhuurd met een vergunning op basis van de Leegstandswet.

Woonomgeving

De verhuurder verzorgt het onderhoud van de tuinen van leegstaande woningen.

Vitrage/gordijnen blijft hangen tot aan de start van de renovatie of de sloop.

Alle woningen blijven er zo lang mogelijk bewoond uitzien om verloedering en een gevoel van toegenomen onveiligheid te voorkomen.

Overige afspraken

Er is ruimte om extra wensen te bespreken en om extra afspraken op te nemen in het Sociaal Plan. Bijvoorbeeld een afspraak over huisdieren waarvoor speciale maatregelen getroffen moeten worden (zoals vijver met koikarpers).

Hardheidsclausule

Een hardheidsclausule is een afspraak voor wanneer een Sociaal Plan voor een huishouden (gelet op de specifieke situatie van dat huishouden) onbedoeld hard uitpakt en er van de algemene afspraken kan worden afgeweken. De huurder dient een verzoek in. De verhuurder neemt binnen een afgesproken tijd een gemotiveerde schriftelijke beslissing.

*Let op: de afspraak dat huurders een beroep kunnen doen op deze clausule indien ze menen dat ze **in vergelijking met andere huurders** slechter af zijn, wordt ontraden. Onderlinge vergelijking kan spanning tussen huurders onderling geven.*

Geschillen

Corporaties zijn verplicht om een geschillencommissie te hebben dat functioneert op basis van een geschillenreglement.

Beschrijving van de procedure. De huurder moet een klacht of een geschil eerst schriftelijk voorleggen aan de verhuurder. Als de huurder het niet eens is met de reactie, kan de huurder de klacht of het geschil voorleggen aan de onafhankelijke geschillencommissie. Die nodigt huurder en verhuurder uit voor een zitting en brengt daarna advies uit aan de directie. Huurder ontvangt daarvan een afschrift. De directie neemt een besluit.

Evaluatie

Nadat de renovatie of de sloop/nieuwbouw is uitgevoerd, evalueren de bewonerscommissie en de verhuurder het proces.