

Het Utrechtse Participatie Model

Huurdersorganisaties STUW-corporaties
STUW-corporaties
Gemeente Utrecht

Inhoudsopgave	pagina
Preambule	2
Deel 1 Afspraken in het Publieke Domein	
Hoofdstuk 1 Participatieafspraken	5
Hoofdstuk 2 ASP	
I Status van het ASP	5
II Herhuisvesting	5
III Beheer voorafgaand aan en tijdens de uitvoering van maatregelen	6
IV Financiële regelingen	6
V Klachtenregeling en bezwaar	7
Ondertekening	7
Deel 2 Afspraken in het Private Domein	
Hoofdstuk 1 Participatieafspraken	8
Hoofdstuk 2 ASP	
I Status van het ASP	11
II Herhuisvesting	12
III Beheer voorafgaand aan en tijdens de uitvoering van maatregelen	13
IV Financiële regelingen	14
V Dienstverlening aan bewoners	17
VI Geschillenregeling	17
Ondertekening	17
Bijlage 1 Uitgangspunten en Richtlijnen externe ondersteuner	
Bijlage 2 Onderscheid renovatiewerkzaamheden en groot onderhoudswerkzaamheden	
Bijlage 3 Zelf aangebrachte voorzieningen	

Preambule

Voorliggend stuk over Het Utrechtse Participatie Model is een tweeluik. In het eerste deel 'Afspraken in het Publieke Domein' zijn de afspraken opgenomen waarbij de gemeente eerst verantwoordelijke partij is. In het tweede deel 'Afspraken in het Private Domein' zijn de uitgangspunten voor Participatie opgenomen en het ASP, dat een kader biedt voor een op te stellen Sociaal Projectplan.

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

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

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

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

Iedere huurder die te maken krijgt met een ingrijpende aanpak van zijn woning, inclusief sloop, wordt via het Sociaal Projectplan vooraf geïnformeerd over zijn rechten en plichten, en kan over het plan een stem uitbrengen.

Het Utrechtse Participatie Model zoals nu voorligt, geeft de kaders weer. Dit laat onverlet dat er op meerdere terreinen al bevoegdheden van huurders zijn geregeld die – indien ze meer rechten bieden – onverkort gehandhaafd blijven. Dit geldt zowel voor de rechten van de bewonerscommissies als voor de rechten van individuen. Positief afwijken van de afspraken uit het voorliggende Utrechtse Participatie Model is natuurlijk mogelijk.

De ondertekenaars van dit Utrechtse Participatie Model verklaren, dat de twee delen die gezamenlijk het Utrechtse Participatie Model uitmaken, door hen gehanteerd worden, ieder vanuit

zijn eigen rol. De gemeente is eerst verantwoordelijk voor de huisvestingsregels en de Utrechtse Participatiesleidraad. Corporaties en Huurders onderhouden gezamenlijk de Participatie Afspraken en het Algemeen Sociaal Plan.

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

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

Definities

In dit document wordt verstaan onder:

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

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

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

Huurcontract: overeenkomst die voor onbepaalde tijd is afgesloten tussen huurder en verhuurder en die betrekking heeft op de huur van zelfstandige of onzelfstandige woonruimte;

Tijdelijk huurcontract: overeenkomst die voor bepaalde tijd is afgesloten tussen huurder en verhuurder en die betrekking heeft op de huur van zelfstandige of onzelfstandige woonruimte;

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

Peildatum: de datum die volgens het collegebesluit over het Stedenbouwkundig Programma van Eisen of de bouwveloppe de peildatum is, alsmede de datum waarop tegelijkertijd het Sociaal Projectplan voor een project in werking treedt;

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

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

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

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

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

Gemengde werkzaamheden op woningniveau: een project dat meerdere werkzaamheden in een woning bevat die deels uit renovatie en deels uit (groot) onderhoud bestaan. Verhuurder zal bij gemengde werkzaamheden op woningniveau, de werkzaamheden in het Sociaal Projectplan en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie (renovatie/(groot)onderhoud) uitsplitsen. Bijlage 2 geeft een nadere toelichting op wat onder renovatiewerkzaamheden en wat onder groot onderhoudswerkzaamheden moet worden verstaan.

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

Wisselwoning: tijdelijke huisvesting die vanwege renovatiewerkzaamheden noodzakelijk is omdat deze werkzaamheden niet in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd. De wisselwoning kent een wettelijke grondslag (artikel 7:220 lid 5 BW);

Logeerwoning: tijdelijke huisvesting die vanwege groot onderhoudswerkzaamheden als tegemoetkoming aan huurders door de corporatie kan worden aangeboden. De logeerwoning kent geen wettelijke grondslag maar is een extra service die een corporatie kan inzetten.

Klachtencommissie: commissie die onderzoek doet naar ingekomen klachten en die deze vervolgens beoordeelt.

Deel 1 Afspraken in het Publieke Domein

Hoofdstuk 1 Participatieafspraken

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

1. De gemeente Utrecht verklaart de Utrechtse Participatieleidraad (<https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/participatiebeleid/handleiding-participatie-de-stad-laten-meedenken/>) toe te passen.

Hoofdstuk 2 ASP

I Status van het ASP

1 Partijen

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

2. Peildatum

- 2.1 De gemeente stelt de peildatum voor urgenties vast zodra er voldoende draagvlak (zie artikel 9 p.10) onder de bewoners is en de corporatie het met de huurders overeengekomen Sociaal Projectplan heeft vastgesteld. Bij sloop- nieuwbouwprojecten geldt bovendien dat gemeente en corporatie het eens zijn over de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

3. Partijen bij het gebruik van het ASP per project

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

II Herhuisvesting

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

Regio-urgentie

Huurders die willen verhuizen naar een regiogemeente gebruiken de regio-urgentie. Hiervoor gelden de bepalingen uit de regionale huisvestingsverordening: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen/woning-zoeken/>. Deze bepalingen gaan uit van een zoekprofiel waarbij de woning vergelijkbaar is met de huidige woonruimte die gesloopt of ingrijpend verbeterd moet worden (artikel 42 lid 3 uit de regionale huisvestingsverordening).

In de bepalingen staat ook aangegeven welke voorwaarden er gelden voor wat betreft inkomen en huurprijs van de woning waar de huurder op basis van een regio-urgentie naar toe wil verhuizen (artikel 3 uit de regionale huisvestingsverordening).

Stadsurgentie

Huurders die binnen de gemeente Utrecht willen verhuizen, gebruiken de stadsurgentie. Hiervoor gelden de bepalingen uit het Lokaal woonbeleid gemeente Utrecht behorende bij de regionale huisvestingsverordening: : <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen/woning-zoeken/>.

Wooncarrière is hierbij - binnen de grenzen van het vastgestelde zoekprofiel - mogelijk. Ook bij de terugkeervoorrang is wooncarrière binnen de gestelde grenzen mogelijk.

Voor huurders die willen verhuizen op basis van de stadsurgentie zijn eveneens van toepassing de bepalingen uit de regionale verordening die gelden voor wat betreft inkomen en huurprijs van de woning waar de huurder naar toe wil verhuizen, (artikel 3 uit de regionale huisvestingsverordening).

Verhuizen zonder urgentie

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

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

Jaarlijkse aanpassingen bepalingen Lokaal woonbeleid gemeente Utrecht

De regionale huisvestingsverordening en daarmee ook de bepalingen uit het Lokaal woonbeleid gemeente Utrecht, kunnen jaarlijks worden aangepast. De gemeente levert de eventuele wijzigingen in de regionale huisvestingsverordening en het Lokaal woonbeleid gemeente Utrecht – die effect hebben op het Utrechtse Participatie Model en Algemeen Sociaal Plan – aan. Vervolgens zullen deze afspraken waar nodig worden geactualiseerd. In de eventuele tijd tussen het van kracht worden van de aanpassingen in de regionale huisvestingsverordening en het Lokaal woonbeleid en de vaststelling van het aangepaste Utrechtse Participatie Model en Algemeen Sociaal Plan, prevaleren de bepalingen in de regionale huisvestingsverordening en het Lokaal woonbeleid.

III. Beheer voorafgaand aan en tijdens de uitvoering van maatregelen

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

1 Onderhoud en beheer woonomgeving

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

IV. Financiële regelingen

- 1.1 De tegemoetkoming (zie artikel 6 pp. 16-17) die aan de huurder wordt uitgekeerd kan door gemeente niet gebruikt worden om achterstallige betalingen mee te verrekenen;
- 1.2 de tegemoetkoming die aan de huurder wordt uitgekeerd is niet van invloed op bijdragen of kwijtscheldingregelingen aan de huurder in verband met een laag inkomen. Wat betreft de bestaande schulden kan de financiële tegemoetkoming in overleg met de huurder verrekend worden.. Uiteraard blijft de schuldenaar verantwoordelijk voor zijn schulden en zal de schuldeiser zware druk uitoefenen om tot betaling over te gaan.

V. Klachtenregeling en bezwaarregeling

1. Op klachten die voortkomen uit de gemaakte afspraken in Deel 1 van het Utrechtse Participatie Model zijnde 'Afspraken in het Publieke Domein', is de gemeentelijke klachtenregeling van toepassing. Klachten kunnen worden doorgegeven in het geval iemand niet goed behandeld is, een melding niet goed is afgehandeld, of geen reactie is verkregen.
<https://pki.utrecht.nl/Loket/prodcat/products/getProductDetailsAction.do?id=643>;
2. op bezwaren die voortkomen uit de gemaakte afspraken in Deel 1 van het Utrechtse Participatie Model zijnde 'Afspraken in het Publieke Domein', is de gemeentelijke bezwarenregeling van toepassing. Bezwaren kunnen worden ingestuurd als iemand het niet eens is met een besluit.
<https://pki.utrecht.nl/Loket/product/9d27083f986d9ab7ccb6a51f3772dd10>
3. uitgeprocedeerde klachten en bezwaren kunnen leiden tot een aanpassing van Hoofdstuk 1 Participatieafspraken en Hoofdstuk 2 ASP van Deel 1 van het Utrechtse Participatie Model.

Ondergetekenden verklaren voorgaande afspraken in het Publieke Domein van het Utrechtse Participatiemodel te zijn overeengekomen, Utrecht, 21 juni 2023:

Namens de gemeente Utrecht:

De wethouder Wonen van de gemeente Utrecht,
Dhr. D. de Vries

.....

Namens de Utrechtse Huurdersorganisaties:

Wooninspraak: Huurdersraad Portaal regio Utrecht:
Dhr. H. Hiltemann Dhr. B. Verstraten

.....

.....

BoKS: Huurdersvereniging Weidelanden: Huurdersvereniging
Bo-Ex:
Mevr. L. de Waal Dhr. A. Kruys Dhr. J. Meijerink

.....

.....

.....

Namens de Utrechtse woningcorporaties:

Woonin: Portaal: Bo-Ex:
Manager Strategie & Advies, Manager Volkshuisvesting,
Dhr. B. Staffhorst Dhr. R.J. Spits Directeur-bestuurder,
Dhr. J. Pluim

.....

.....

.....

SSH: Cazas Wonen: Habion:
Directeur-bestuurder,
Dhr. R. Donninger Directeur-bestuurder,
Mevr. S. Spanjaard Directeur-bestuurder,
Dhr. T. de Rond

.....

.....

.....

Deel 2 Afspraken in het Private Domein

Hoofdstuk 1 Participatieafspraken

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

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

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

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

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

9. Wanneer de renovatiewerkzaamheden of sloop tien of meer woningen betreft die een bouwkundige eenheid vormen, dan wordt als sluitstuk van de participatie een draagvlakmeting gehouden onder de rechtmatige huurders; tijdelijke huurders zijn uitgesloten van de draagvlakmeting. Bij de draagvlakmeting wordt gevraagd of men op de hoogte is van de plannen die de corporatie heeft en of men wel of niet akkoord gaat met het opgestelde Sociaal Projectplan inclusief huurgevolgen. Bewonerscommissie en corporatie bepalen in onderling overleg wie de draagvlakmeting uitvoert en hoe dit wordt gedaan. Hierbij gelden de volgende besluitvormingsregels:

- Renovatiewerkzaamheden: de wettelijke regeling geldt, die – zeer in het kort – neerkomt op het volgende. Een renovatievoorstel wordt geacht draagvlak te hebben en “wordt vermoed redelijk te zijn”, indien tenminste 70% van de huurders met een regulier contract (voor onbepaalde tijd) instemt met het voorstel. Het gaat hierbij om alle huurders en niet om 70% van de respondenten¹. Niet- stemmers tellen als nee. De huurder die tegen het Sociaal Projectplan heeft gestemd, staat indien gewenst de weg open naar de rechter.
- Gemengde werkzaamheden op woningniveau: bij gemengde werkzaamheden is voor de door verhuurder beoogde renovatiewerkzaamheden een redelijk voorstel nodig, . Het voorstel wordt geacht draagvlak te hebben en “wordt vermoed redelijk te zijn”, indien tenminste 70% van de huurders met een regulier contract (voor onbepaalde tijd) instemt met het voorstel. Het gaat hierbij om alle huurders en niet om 70% van de respondenten. Niet-stemmers tellen als nee.
- Sloop-/nieuwbouw: een sloopbesluit wordt geacht draagvlak te hebben, wanneer tenminste 60% van de huurders met een regulier contract instemt met het besluit. (Dit sluit aan bij de in Utrecht gegroeide praktijk.) Het gaat hierbij om 60% van de

¹ De Nationale Prestatieafspraken (2022) bevatten de volgende afspraak: “De minister voor VRO zet in op vereenvoudiging van de huidige regelgeving door expliciet te maken wanneer een verduurzamingsvoorstel als redelijk dient te worden beschouwd, en door vast te leggen dat huurders die niet reageren op een voorstel niet meegeteld hoeven te worden in de draagvlakmeting.” Dit leidt mogelijk tot aanpassing van het ASP op dit punt.

respondenten. Niet-stemmers, onvolledige stemmers en blanco stemmers tellen niet mee. Voorafgaand aan de sloop wordt door de corporatie de huur opgezegd. De huurder die het met deze huuropzegging oneens is, staat indien gewenst de weg open naar de rechter.

- Aan bewoners kan de mogelijkheid geboden worden op basis van woonduur met volledige dan geldende tegemoetkoming in de verhuiskosten te vertrekken, nog vóór de draagvlakmeting is gehouden. In dat geval wordt de woning aansluitend tijdelijk verhuurd en tellen de vertrekkende bewoners mee als 'ja-stem' in de meting. Hiervoor is instemming van de bewonerscommissie vereist.

Hoofdstuk 2 ASP

I Status van het ASP

1 Partijen

- 1.1 Het ASP is een overeenkomst op het niveau van de stad Utrecht.
- 1.2 De partijen die deze overeenkomst zijn aangegaan zijn:
 - * de Utrechtse woningcorporaties Woonin, Portaal, Bo-Ex, SSH, Habion en Cazas Wonen;
 - * de Huurdersorganisaties Wooninspraak, Huurdersraad Portaal regio Utrecht, STOK, Huurdersvereniging Bo-Ex, BoKS en Huurdersvereniging Weidelanden.

2. Reikwijdte

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

3. Gebruik van het ASP per project

- 3.1 Het ASP zal in ieder project dat uitgevoerd wordt gehanteerd worden door betrokken partijen als kaderreglement. Het ASP geldt als het minimum aan afspraken met inachtneming van de bepalingen in artikel 3.2. Huurders kunnen geen rechtstreeks beroep doen op de bepalingen uit dit ASP;
- 3.2 per project kunnen aanvullende afspraken gemaakt worden indien de betrokken partijen het hierover eens zijn geworden. Afwijkingen in het Sociaal Projectplan ten nadele van het ASP kunnen uitsluitend worden overeengekomen indien het ASP leidt tot aantoonbare projectgebonden knelpunten.

4. Peildatum

- 4.1 De gemeente stelt de peildatum voor urgenties vast zodra er voldoende draagvlak onder de bewoners is en de corporatie het met de huurders overeengekomen Sociaal Projectplan heeft vastgesteld. Bij sloop- nieuwbouwprojecten geldt bovendien dat gemeente en corporatie het eens zijn over de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

5. Partijen bij het gebruik van het ASP per project

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

II Herhuisvesting

Aanvullend aan de afspraken over de Herhuisvesting zoals beschreven in Deel 1 'Afspraken in het Publieke Domein' en verder opgenomen in de 'Huisvestingsverordening Regio Utrecht, gemeente Utrecht en het Gemeentelijk woonbeleid ter uitvoering van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht, gemeente Utrecht artikel 27 sub f, volkshuisvestelijke indicatie', spreken corporaties en huurdersorganisaties samen het volgende af:

Indien sprake is van:

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

Spreken corporaties en huurdersorganisaties het volgende af:

Ad 1, 2a en 2b

1. Als een huurder zes maanden na de peildatum nog geen andere woonruimte gevonden heeft zal de verhuurder een adviesgesprek (laten) voeren;
2. als een huurder voor de ontruimingsfase nog geen woning gevonden heeft, doet de verhuurder eenmalig een aanbod voor een passende woning in Utrecht;
3. de huurprijs van de te slopen woning wordt vanaf de peildatum bevroren;
4. de huurder van een te slopen of te renoveren woning zoekt zelf andere woonruimte via het aanbodsysteem;
5. de huurder die in het kader van de sloop moet verhuizen, krijgt een maand lang de beschikking over de te verlaten én de te betrekken woning. De huurder betaalt deze maand slechts de huurprijs voor de woning waar hij naartoe verhuist.

Ad 2c

1. De corporatie bepaalt na overleg met de bewonerscommissie of de renovatiewerkzaamheden in onbewoonde staat uitgevoerd wordt;
2. door het aanbieden van stadsurgentie is het voor renovatiekandidaten niet meer nodig om in een wisselwoning te verblijven. Als men dit toch wenst, dan moet de corporatie een gestoffeerde wisselwoning in de buurt ter beschikking stellen. Het huurcontract blijft in stand en de huurder maakt geen gebruik van urgenties;

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

Ad 3.

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

III. Beheer voorafgaand aan en tijdens de uitvoering van maatregelen

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

1 Onderhoud van woningen

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

2 Onderhoud en beheer woonomgeving

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

- 2.5 de verhuurder treedt in overleg met de bewonerscommissie over de noodzaak tot extra toezicht in de buurt gedurende de periode van gedeeltelijke leegstand.

3 Tijdelijke verhuur en het in bruikleen geven van woonruimte

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

4 Maatregelen bij beëindigen van bewoning

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

5 Staat van de woning bij vertrek huurder

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

IV. Financiële regelingen

1. Algemeen

- 1.1 Voor een vergoeding komen alleen huurders in aanmerking met een huurcontract voor onbepaalde tijd dat is afgesloten met de betrokken verhuurder;
- 1.2 de uitbetaling vindt plaats aan de formele hoofdhuurder, onder de voorwaarde dat die huurder ook feitelijke hoofdverblijf houdt en woont in de woning;
- 1.3 geen rechten op vergoeding hebben: inwonende kinderen, huurders met een tijdelijk huurcontract, bruikleners, onderhuurders, krakers en huurders die in de gehuurde woning geen hoofdverblijf houden;
- 1.4 voor onzelfstandige woonruimtes geldt de door Kences en door de minister overgenomen vastgestelde regeling rond verhuiskosten. Deze is te vinden op de website van Kences: <https://www.kences.nl/publicaties>;
- 1.5 voor iedere woning zal slechts éénmaal het recht op de tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten gelden;
- 1.6 de hoogte van de tegemoetkomingen wordt (jaarlijks) voor 1 maart aangepast overeenkomstig de wettelijke ministeriële aanpassing;
- 1.7 de tegemoetkoming die aan de huurder wordt uitgekeerd kan door de corporatie niet gebruikt worden om achterstallige betalingen mee te verrekenen;

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

2. Vergoeding in geval van werkzaamheden in bewoonde staat

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

Methode en prijzen voor standaard vergoeding per project

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

- bepaal per project de voorzienbare schade aan elementen als vloerbedekking, gordijnen, jaloezieën, behang en/of binnen schilderwerk: hoeveel m² hiervan loopt gemiddeld schade op als gevolg van de renovatie;
- bepaal de gemiddelde vervangingswaarde door de uitkomsten te vermenigvuldigen met de vastgestelde m²-prijs (zie hieronder);
- bepaal de tegemoetkoming op 50% van de vervangingswaarde. De afschrijvingstermijn van deze elementen is circa 10 jaar. Bij 50% wordt dus uitgegaan van een gemiddelde ouderdom van 5 jaar voor de te vervangen elementen. Aangezien ingrijpende renovaties meestal meerdere jaren van tevoren bekend zijn en bewoners doorgaans met vervanging wachten tot na de renovatie, valt deze aanname eerder in het voordeel van de huurder dan van de verhuurder uit.

Op grond van prijzen (per 28-2-2023) en standaarden die door verzekeringsexperts gehanteerd worden, zijn de volgende standaard-m²-prijzen vastgesteld. De jaarlijkse indexering voor het ASP, zie artikel 1.6 uit deze paragraaf, geldt ook voor het projectspecifieke Sociaal Projectplan.

Element	m2-prijs 1-3-2021
herinrichting tuin	€ 21,56
sauswerk wand en plafond	€ 17,98
pleisterwerk wand en plafond	€ 35,93
Binnen schilderwerk	€ 50,27
Behang	€ 21,56
Gordijnen, vitrage, jaloezieën	€ 35,93
Vloerbedekking, laminaat	€ 50,27

- 2.3 schades veroorzaakt door de aannemer en niet voorzien in de voorbereiding van het

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

3. Financiële tegemoetkoming verhuizen en herinrichting

- 3.1 Als de huurder in verband met de renovatiewerkzaamheden de woning volgens het voorstel moet verlaten is er sprake van een financiële tegemoetkoming in de kosten;
- 3.2 de huurder ontvangt voor het verhuizen en voor het opnieuw inrichten van een woning een bedrag van € 7.156 (prijsspeil 28-02-2023);
- 3.3 de huurder die terugkeert naar een nieuwbouwwoning in het complex of in de per project omschreven nieuwbouw in de buurt, ontvangt daarnaast nog een bedrag voor de tweede verhuizing. Deze bijdrage bedraagt € 2.611 (prijsspeil 28-02-2023);
- 3.4 als de renovatie zodanig ingrijpend is dat uitplaatsing nodig is, de woning leeg achtergelaten moet worden en na renovatie grotendeels heringericht moet worden, dan ontvangt de huurder een totaalbedrag van € 8.119 (prijsspeil 28-02-2023);
- 3.5 de in artikel 3.3 en 3.4 genoemde bedragen worden jaarlijks overeenkomstig artikel 1.6 uit deze paragraaf, geïndexeerd.

4. Vergoeding zelf aangebrachte voorzieningen

- 4.1 Zelf aangebrachte voorzieningen die met goedkeuring van de corporatie zijn aangebracht en die gewaardeerd kunnen worden volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) zullen door de corporatie bij sloop of renovatiewerkzaamheden vergoed worden. Hierbij geldt dezelfde afschrijvingstermijn als die de corporatie hanteert;
- 4.2 zelf aangebrachte voorzieningen die zonder goedkeuring van de corporatie zijn aangebracht maar die - indien dat wel aangevraagd zou zijn - ook verstrekt zou worden door de corporatie, kunnen in aanmerking komen voor een vergoeding. Ook hierbij geldt de aanvullende voorwaarde dat de voorziening gewaardeerd kan worden volgens het WWS. In deze situaties geldt een afschrijvingstermijn van maximaal tien jaar (per jaar één tiende deel van de totale afschrijving);
- 4.3 voor zelf aangebrachte voorzieningen met een behoorlijke investering die leiden tot een kwaliteitsverhoging, maar die geen punten opleveren in het WWS, kan toch een vergoeding verstrekt worden. Hierbij gelden twee voorwaarden: de kwaliteitsverhogende voorziening moet op de bijbehorende lijst vermeld staan (zie bijlage 3) en de corporatie heeft geen melding gemaakt van het voornemen om het complex binnen vijf jaar grondig aan te pakken.

5. Inschrijfgeld registratie als woningzoekende

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

6. Uitbetaling vergoedingen en tegemoetkoming

- 6.1 De vergoedingen worden aan huurder uitbetaald op het moment van het inleveren van de sleutel van de oude woning, dan wel bij de oplevering van de werkzaamheden door de aannemer;
- 6.2 de tegemoetkoming voor de verhuis- en herinrichtingskosten van de woonruimte wordt in meerdere delen uitbetaald:
- * In geval van sloop wordt 75% van de tegemoetkoming een maand voorafgaand aan de geplande verhuizing naar een definitieve andere woonruimte uitbetaald. De resterende 25% van de tegemoetkoming wordt uitgekeerd op het moment dat de sleutel van de

oude huurwoning wordt ingeleverd;

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

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

V. Dienstverlening aan bewoners

1. Nadere afspraken uitvoering werkzaamheden

- 1.1 Verhuurder en bewonerscommissie maken afspraken over de soort informatie die de huurders ontvangen over de voortgang en de uitvoering van het project. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld een (wekelijks) spreekuur, een vaste contactpersoon of de schriftelijke informatie die beschikbaar komt. Hiertoe behoort in ieder geval de informatie over de inhoud van het Sociaal Projectplan, een overzicht van de werkzaamheden aan de woning en de mogelijke indelingswijziging van de woning;
- 1.2 in geval van werkzaamheden in bewoonde staat zullen de bewonerscommissie en de verhuurder afspraken maken over zaken als de werktijden (in de woning) en de beschikbaarheid van (vervangende) voorzieningen zoals keuken, badruimte en toilet. De verhuurder en de bewonerscommissie maken afspraken over de ondersteuning die de verhuurder biedt aan de huurder. Te denken valt aan zaken als de voorlichting over en de aanvraag van individuele huurtoeslag, de aanpassingen aan de woning in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en de extra hulp die ouderen en gehandicapten nodig kunnen hebben in de loop van het traject.

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

- 2.1. In de fase tussen het definitieve besluit voor de aanpak en de uitvoering zal met iedere huurder die dat wil een individueel gesprek gevoerd worden;
- 2.2. in die gesprekken wordt in ieder geval ingegaan op de volgende onderwerpen: de locatie van de wisselwoning, noodzakelijk extra hulp of begeleiding, extra voorzieningen en eventuele maatregelen om overlast en schades te voorkomen.

VI. Geschillenregeling

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

Ondergetekenden verklaren voorgaande afspraken in het Private Domein van het Utrechtse Participatie Model te zijn overeengekomen, Utrecht, 21 juni 2023:

Namens de Utrechtse Huurdersorganisaties:

Wooninspraak: Huurdersraad Portaal regio Utrecht:

Dhr. H. Hiltemann Dhr. B. Verstraten

.....

.....

BoKS:	Huurdersvereniging Weidelanden:	Huurdersvereniging
Mevr. L. de Waal	Dhr. A. Kruys	Bo-Ex:
		Dhr. J. Meijerink

.....		
-------	-------	-------

Namens de Utrechtse woningcorporaties:

Woonin:	Portaal:	Bo-Ex:
Manager Strategie & Advies,	Manager Volkshuisvesting,	Directeur-bestuurder,
Dhr. B. Staffhorst	Dhr. R.J. Spits	Dhr. J. Pluim

.....		
-------	-------	-------

SSH:	Cazas Wonen:	Habion:
Directeur-bestuurder,	Directeur-bestuurder,	Directeur-bestuurder,
Dhr. R. Donninger	Mevr. S. Spanjaard	Dhr. T. de Rond

.....		
-------	-------	-------

Bijlage 1. Kennis en competenties externe ondersteuner

Inzet externe ondersteuner

Het is verstandig om al in een vroegtijdig stadium stil te staan bij de inzet van een externe ondersteuner. Deze ondersteuner stelt de Bewonerscommissie in staat om zo gelijkwaardig mogelijk het overleg met de corporatie te voeren. Bewonerscommissie² en corporatie stemmen in gezamenlijkheid af in welke fase(s) van het proces externe ondersteuning wenselijk is. Het kan om enkele of alle op pagina 10 genoemde fases uit voorliggend UPM inclusief ASP gaan. Dit kan per project verschillen.

Lijst met externe ondersteuners:

De huurdersorganisaties en de woningcorporaties bevelen de onderstaande organisaties en personen aan ter inspiratie voor de keuze van een externe ondersteuner. Zij worden aanbevolen omdat ze blijk hebben gegeven van wat in het profiel (zie beneden) wordt gevraagd.

- | | |
|---------------------------|--|
| - Aanspreekpunt | - Stade advies |
| - Atrivé | - Stecgroep |
| - Circus Vis | - Van Nimwegen |
| - Companen | - Vlugadviseurs (Noud van de Rhee, Herman Leisink) |
| - Fraey | - !WOON |
| - Hakvoort Mens en Gebouw | - Woonbond |
| - Labyrinth | - Yvette Feld, Feldkracht |
| - Rigo | |

Profiel externe ondersteuner:

De ondersteuner heeft aantoonbare ervaring in, of aantoonbare kennis van de begeleiding van Bewonerscommissies bij (gedeeltelijke) renovatieprojecten en kan dat laten zien met twee referenties. Die referenties zijn bij voorkeur zowel afkomstig van de huurdersvertegenwoordiging als van de corporatie. Uitgebreide kennis van het huurrecht en de overlegwet bij onderhoud en renovatie is gewenst. Het is handig als de ondersteuner is aangesloten bij, of in dienst is van een organisatie, werkzaam op het gebied van bewonersparticipatie, waardoor bij uitval continuïteit gewaarborgd is. Er moet geen sprake zijn van belangenverstrengeling en het is vanzelfsprekend dat de ondersteuner akkoord gaat met de algemene inkoopvoorwaarden van de betrokken corporatie. Zij of hij kan de rol het beste invullen als zij/hij bereid is om te vergaderen op de momenten dat het de leden van de Bewonerscommissie het beste past, zoals bijvoorbeeld in de avonden.

De advieswerkzaamheden van de externe ondersteuner:

De ondersteuner begeleidt tijdens het proces de bewonerscommissie in de stappen die de corporatie zet in het proces. En kijkt of deze stappen voldoen aan wet- en regelgeving en de afspraken zoals opgenomen in dit Utrechts Participatie Model inclusief Algemeen Sociaal Plan (ASP) en het Sociaal Projectplan.

Stappen om te komen tot keuze van de externe ondersteuner:

- De bewonerscommissie benadert zelf partijen die zij geschikt acht om bovenstaande rol te vervullen. Indien gewenst kan de corporatie de bewonerscommissie hierbij ondersteunen;
- de bewonerscommissie vraagt deze partijen om een offerte uit te brengen en deze toe te lichten. Indien gewenst kan de corporatie de bewonerscommissie hierbij ondersteunen;
- offerte en toelichting worden ook met de corporatie gedeeld;
- bewonerscommissie en corporatie moeten het samen eens zijn over de verwachte inzet van uren en het uurtarief op de offerte;
- de bewonersvertegenwoordiging kiest zelf de gewenste ondersteuner en geeft dit door aan de corporatie;
- de corporatie regelt de formele overeenkomst met de ondersteuner.

² In deze bijlage wordt uitgegaan van participatie via een bewonerscommissie. Dit neemt echter niet weg dat partijen, indien gewenst, ook andere vormen van participatie (bijvoorbeeld een Klankbordgroep), kunnen inzetten. De bijlage wijkt hierin niet af van de hoofdtekst van het Utrechts Participatiemodel inclusief ASP.

Bijlage 2. Onderscheid renovatiewerkzaamheden en groot onderhoudswerkzaamheden

Aanleiding

In het Algemeen Sociaal Plan (ASP) wordt gewerkt met de definities van renovatie en groot onderhoud zoals die zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. In 2021 is het Utrechts Participatiemodel inclusief ASP geëvalueerd. Daarbij is naar voren gekomen dat het verschil tussen deze twee begrippen voor betrokkenen lang niet altijd duidelijk is. Een nadere toelichting hierop is gewenst. De evaluatie gaf ook aan dat meer duidelijkheid gewenst is over hoe de verschillende rechten, plichten en voorzieningen uit het ASP nu samenhangen met dit onderscheid tussen renovatie en groot onderhoud. In deze bijlage wordt hierop ingegaan.

Voorbeelden van groot onderhoudswerkzaamheden en renovatiewerkzaamheden

Uit de evaluatie is naar voren gekomen dat nogal eens wordt gedacht dat de mate van intensiviteit van de werkzaamheden (bv. veel overlast), bepaalt of er sprake is van groot onderhoud of van renovatie. Ook wanneer werkzaamheden beter niet in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd, wordt vaak gedacht dat het dan dus om renovatiewerkzaamheden gaat. Maar het is niet de intensiviteit van de werkzaamheden en ook niet het feit of de werkzaamheden in onbewoonde staat worden uitgevoerd die maken dat het om renovatie gaat.

Bij renovatiewerkzaamheden gaat het erom dat er een toevoeging of verbetering in de woning wordt aangebracht. Hier moet aan de huurders een redelijk voorstel worden gedaan en er mag een huurverhoging tegenover staan.

Bij groot onderhoudswerkzaamheden gaat het om het dringend onderhouden of vervangen van wat er al was en om werkzaamheden die bij uitstel tot extra kosten, schade of ander nadeel leiden. Zoals bijvoorbeeld het vervangen van de verouderde keuken of badkamer. Hier hoeft wettelijk gezien in principe geen toestemming aan de huurders voor worden gevraagd. En er mag geen huurverhoging tegenover staan.

In onderstaande tabel zijn voorbeelden opgenomen van wat groot onderhoudswerkzaamheden zijn en wat renovatiewerkzaamheden zijn. Het gaat hierbij niet om een uitputtende lijst. Doel van de lijst is om aan de hand van voorbeelden meer inzicht te bieden in het verschil tussen groot onderhoudswerkzaamheden en renovatiewerkzaamheden.

In de meeste gevallen waarbij een ingrijpende aanpak van de woning plaatsvindt zal het gaan om een mix van groot onderhoudswerkzaamheden en renovatiewerkzaamheden die tegelijkertijd worden uitgevoerd. In het Sociaal Projectplan moet voor de verschillende werkzaamheden die uitgevoerd worden steeds duidelijk worden aangegeven of de betreffende ingreep groot onderhoud is of renovatie.

Voorbeelden:

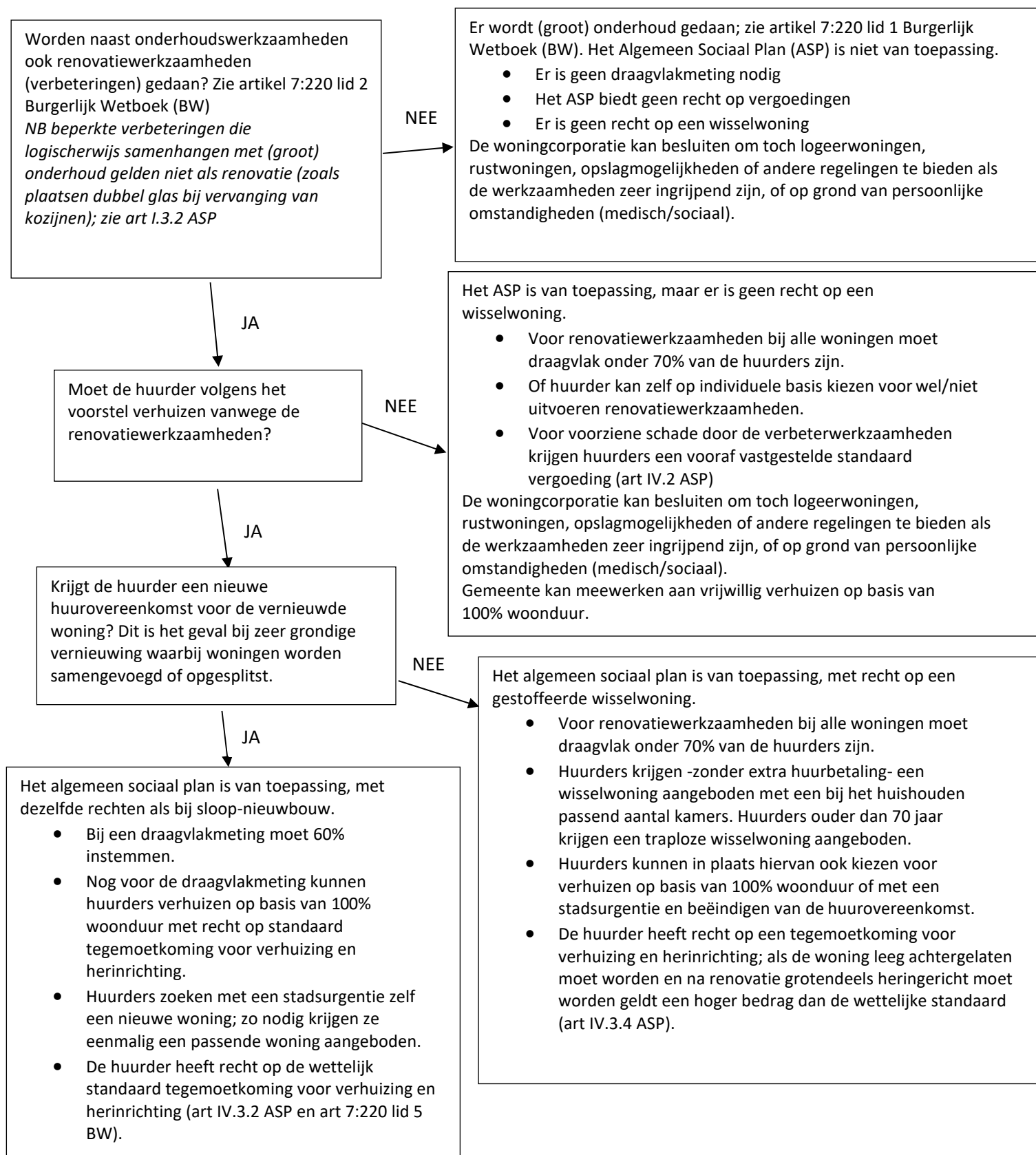
(groot) onderhoudswerkzaamheden <i>Huurder moet medewerking verlenen. Er is geen aparte huurverhoging</i>	renovatiewerkzaamheden <i>Huurder stemt in met redelijk voorstel en eventueel aparte huurverhoging</i>
Vervanging keuken, badkamer of toilet	Een vernieuwde keuken
Buitenschilderwerk	Vergroten woning
Vervanging kozijnen (bv wegens houtrot), inclusief ramen en deuren	Vergroten ruimtes in de woning (bv badkamer)
Vervanging dakbedekking/-constructies	Isoleren muren, vloeren, daken, HR++glas
Vervangen vloeren (bv wegens verzakking/rot)	Plaatsen (extra) zonnepanelen
Vervangen cv-ketel of warmtepomp	Plaatsen cv-installatie (waar die nog niet was)
Vervangen elektra-, gas- of waterinstallatie	Plaatsen thermostaatknoppen op cv-installatie
Vervangen riolering	Uitbreiden/verbeteren elektrische installatie

Gevel-, funderings-, galerij- of balkonherstel	Plaatsen extra wastafels
Vervangen hang- en sluitwerk	Plaatsen dakkapel of dakraam
Vervangen metsel- en voegwerk	Plaatsen vaste trap naar zolder (waar nog niet)
Vochtproblemen met een bouwkundige oorzaak herstellen	Afsluiten centrale hal of bergingsgangen

Samenhang rechten, plichten en voorzieningen met groot onderhoud en renovatie

De evaluatie heeft ook aangegeven dat meer duidelijkheid gewenst is over hoe de verschillende rechten, plichten en voorzieningen uit het ASP nu samenhangen met dit onderscheid tussen renovatiewerkzaamheden en groot onderhoudswerkzaamheden. Onderstaand stroomschema maakt dit duidelijk.

STROOMSCHEMA RENOVATIE ASP UTRECHT EN GROOT ONDERHOUD



Bijlage 3. Zelf aangebrachte voorzieningen

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

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