



ROCHDALE



parteon

wormerwonen



HOZ



Huurdersplatform
parteon

Bewonersreid



Kaderafspraken Zaanstreek

Periode 2020 - 2024



Inhoudsopgave

Voorwoord	 3
1 De Zaanse kaderafspraken	 4
1.1 Waarom Kaderafspraken in de Zaanstreek	4
1.2 Ontwerpprincipes voor de nieuwe Kaderafspraken	4
1.3 Algemene bepalingen Zaanse Kaderafspraken	4
1.4 Ingangsdatum Kaderafspraken	4
1.5 In welke projecten zijn de Kaderafspraken van toepassing?	5
1.6 Op welke huurders zijn de Kaderafspraken van toepassing?	5
1.7 Geschillen aangaande de kaderafspraken	5
2 Proces bewonersparticipatie	 6
2.1 Algemene procesbepalingen	6
2.2 Het reguliere participatieproces	6
2.3 Renovatie met behoud huurovereenkomst	7
2.4 Renovatie zonder behoud huurovereenkomst (waaronder sloop-nieuwbouw)	7
3 Regelingen voor huurders	 8
3.1 Regelingen bij renovatie met behoud huurovereenkomst	8
3.2 Renovatie zonder behoud van huurovereenkomst	8
3.3 Stadsvernieuwingsurgentie, regels herhuisvesting	9
3.4 Bevriezing netto huurprijs na peildatum	9
3.5 Terugkeer	9
3.6 Proces stadsvernieuwingsurgentie	9
Definities	 11

Voorwoord

Voor u ligt het vernieuwde document 'kaderafspraken Zaanstreek 2021 tot en met 2024.

De zes corporaties actief in de Zaanstreek, Parteon, ZVH, Rochdale, WormerWonen, Woonzorg Nederland en Eigen Haard, hebben samen met huurdersorganisaties verenigd in het Huurderoverleg Zaanstreek (HoZ) de eerder gebruikte kaderafspraken geëvalueerd en passend gemaakt aan de nieuwe tand des tijds.

De Zaanstreek is uniek qua omgeving en historie, de eerste industriestad van Nederland. Rommelig, mooi, de meningen verschillen. Langs de Zaan ontstaan, door de industriële revolutie met vele grote bedrijven die voorlopers zijn op de huidig actieve woningcorporaties. Goed, veilig, fijn en betaalbaar wonen staat nog steeds overeind, reden om anno 2020 met elkaar in gesprek te gaan hoe dit voor de komende jaren samen vorm te geven.

De komende jaren worden in de Zaanstreek veel corporatiewoningen vernieuwd en verbeterd. Verbetering vindt plaats door renovatie en soms door nieuwbouw. In beide gevallen zorgt dit voor een traject voor alle betrokkenen en specifiek voor huurders.

Rechten en plichten zijn geregeld in het Huurrecht en de Overlegwet, deze kaderafspraken geven een verdere inkleuring waarbij de focus ligt op de verbetering van de positie van huurders door inzicht en heldere afspraken. De verschillende rollen en stappen in het proces zijn in dit nieuwe kader uitgewerkt.

Wij hebben het afgelopen jaar samen teruggekeken en vooruitgekeken om te bepalen hoe deze nieuwe vierjarige periode van samenwerking het beste kan worden ingekleurd, een vernieuwd kader dat richting geeft en ruimte biedt tot maatwerk.

De huidige tijd vraagt ook om meer maatwerk met meer oog voor de omgeving. Geen situatie is vergelijkbaar ofwel een maatpak past niet een ieder. Een kader met uitgangspunten en heldere afspraken biedt huurders en corporaties houvast en een leidraad voor het gezamenlijk gesprek.

Zonder de inzet en betrokkenheid van vrijwilligers, huurdersorganisaties in de Zaanstreek, was het niet mogelijk geweest om tot dit vernieuwde kader te komen. Ook gemeente Zaanstad heeft bijgedragen door mee te lezen en mee te denken. Gezamenlijk, vanuit verschillende visies en deskundigheid, is het kader opnieuw ingekleurd en hebben wij vertrouwen in een goede aanpak bij renovatie en nieuwbouw.

1 | De Zaanse kaderafspraken

De Zaanse kaderafspraken zijn niet nieuw te noemen, de hieronder beschreven afspraken zijn een voortzetting van de eerder gemaakte afspraken tussen huurders(organisaties) en corporaties. De vorm is aangepast om de leesbaarheid te vergroten. Verder zijn actualiteiten in wetgeving en jurisprudentie toegevoegd.

In dit eerste hoofdstuk gaan wij puntsgewijs in op:

- ✓ Meerwaarde;
- ✓ Ontwerpprincipes;
- ✓ Algemene bepalingen;
- ✓ Ingangsdatum;
- ✓ Toepasbaarheid;
- ✓ Reikwijdte;
- ✓ Geschillen.

1.1 Waarom Kaderafspraken in de Zaanstreek

Kaderafspraken zijn een extra invulling en aanvulling op bestaande wet- en regelgeving. Het geeft corporaties en huurders houvast bij plannen over wijziging van de directe woonomgeving. Deze gezamenlijke afspraken zorgen voor:

- ✓ Een betere positie van huurders (meer dan wat wettelijk is vastgelegd);
- ✓ Draagvlak voor projecten;
- ✓ Snelheid in het proces, voortgang;
- ✓ Duidelijkheid over rechten en plichten in verschillende fases van een project;
- ✓ Een eenduidig kader, afspraken in de Zaanstreek;
- ✓ Om dit te bereiken zijn afspraken rondom samenwerking, participatie en communicatie essentieel voor een soepel verloop van het proces.

1.2 Ontwerpprincipes voor de nieuwe Kaderafspraken

Ontwerpprincipes dragen bij aan een helder en eenduidig kader, het bepaalt de visie ofwel het perspectief waarmee deze kaderafspraken tot stand zijn gekomen. De principes voor de Zaanse kaderafspraken zijn:

- ✓ De Kaderafspraken zijn aanvullend op de wet (Wettelijke bepalingen worden aangeven in het blauw, gearceerd);
- ✓ Kaderafspraken zijn eenduidig en transparant;
- ✓ Er is een duidelijk onderscheid tussen proces & regelingen;
- ✓ Een duidelijk proces met mogelijkheid voor maatwerk.

1.3 Algemene bepalingen Zaanse Kaderafspraken

De Zaanse Kaderafspraken zijn een overeenkomst tussen de Zaanse corporaties: Parteon, Rochdale, ZVH, WormerWonen, Eigen Haard en Woonzorg Nederland met huurdersorganisaties die verenigd zijn in het Huurderoverleg Zaanstreek (HoZ). De afspraken gelden niet voor huurders van particuliere verhuurders. De Zaanse Kaderafspraken staan niet op zichzelf, maar vormen een aanvulling op de bestaande landelijke, regionale en stedelijke wet- en regelgeving. Deze zijn altijd van toepassing, ook voor de situaties waar de kaderafspraken niet gelden of niet in voorzien.

1.4 Ingangsdatum Kaderafspraken

Deze Kaderafspraken treden in werking per 1 januari 2021. Het is aan partijen om te bepalen wanneer en of oude of nieuwe afspraken worden gebruikt wanneer een project is gestart (een project is gestart wanneer een startbesluit voor dit project is genomen). Corporaties en

bewonersvertegenwoordiging stemmen dit gezamenlijk af en leggen dit schriftelijk vast. Al gemaakte afspraken in het project blijven van kracht.

1.5 In welke projecten zijn de Kaderafspraken van toepassing?

De Zaanse Kaderafspraken zijn van toepassing op complexmatige renovatieprojecten. Hieronder wordt ook sloop, nieuwbouw verstaan.

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

- Bij onderhoudswerkzaamheden (ook als deze ingrijpend zijn en, of niet in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd);
- Bij individuele verbeterverzoeken van de huurder;
- In wooncomplexen met een tijdelijke bestemming;
- Bij werkzaamheden die uitsluitend bestaan uit duurzaamheidsmaatregelen, die kunnen worden uitgevoerd in bewoonde staat en waarbij de werkzaamheden in de woning maximaal vijf aaneengesloten werkdagen duren. Wanneer daar aanleiding toe is, biedt de corporatie een maatwerkoplossing aan. Dit kan op projectniveau worden bepaald.

1.6 Op welke huurders zijn de Kaderafspraken van toepassing?

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

De Zaanse Kaderafspraken zijn *niet* van toepassing op huurders, gebruikers:

- Met een campuscontract; wel zorgen corporaties voor vervangende woonruimte in projecten waarbij renovatie zonder behoud van huurovereenkomst van toepassing is;
- Met een huurovereenkomst met extra opzeggingsgronden waarvan het contract afloopt vóór de start;
- Met een tijdelijke huurovereenkomst, met een gebruiksovereenkomst; in geval van de sloop of bouwwerkzaamheden;
- Voor huurders met een jongerencontract gelden afwijkende bepalingen aangaande Stadsvernieuwingsurgentie.

1.7 Geschillen aangaande de kaderafspraken

Als de bewonersvertegenwoordiging en de corporatie een geschil hebben over de interpretatie of toepassing van de Kaderafspraken waar ze samen niet uit komen, kan een zaak door een van de partijen of de partijen gezamenlijk bij de Geschillencommissie (Kaderafspraken) worden voorgedragen. Wanneer de gang naar de Geschillencommissie niet gezamenlijk plaatsvindt, informeert de initiërende partij de andere vooraf over deze stap en de beweegredenen daarvoor. De Geschillencommissie neemt alleen geschillen in behandeling die gaan over de interpretatie of toepassing van de Kaderafspraken. De Geschillencommissie neemt geen zaken in behandeling die door een individuele huurder zijn aangedragen.

De Geschillencommissie geeft (geen bindend) advies aan de bestuurder van de corporatie. Van dit advies mag de bestuurder gemotiveerd afwijken. Het kan daarbij niet gaan over zaken die in wetgeving zijn vastgelegd.

2 | Proces bewonersparticipatie

De kaderafspraken zijn een aanvulling op wet- en regelgeving, deze wettelijke bepalingen zullen ook worden benoemd en zijn in het *blauw* weergegeven.

In dit hoofdstuk gaan wij in op:

- ✓ Algemene procesbepalingen;
- ✓ Het reguliere participatieproces;
- ✓ Renovatie met behoud huurovereenkomst;
- ✓ Renovatie zonder behoud huurovereenkomst (waaronder sloop-nieuwbouw).

2.1 Algemene procesbepalingen

1. Bij complexen met 25 woningen of meer wordt het reguliere participatieproces gevolgd;
2. Bij complexen met minder dan 25 woningen kan er op projectniveau in overleg met de huurdersorganisatie worden gekozen voor een verkort participatieproces;
3. In complexen waar zowel renovatie met als zonder behoud van huurovereenkomst voorkomt wordt in het participatieplan (aanvullend) afgesproken welke processtappen worden gevolgd;
4. Er vindt aan het eind van de uitvoeringsfase een evaluatiemoment plaats. De huurdersorganisatie wordt uitgenodigd om aan deze evaluaties deel te nemen;
5. *[Overlegwet] De bewonersvertegenwoordiging kan te allen tijde een ongevraagd advies uitbrengen aan de corporatie over kwesties die relevant zijn in de lopende fase.*

2.2 Het reguliere participatieproces

De start van de oriëntatie;

1. De corporatie informeert eerst de huurdersvereniging, de gemeente, de bewonersvertegenwoordiging (indien aanwezig) en daarna de huurders over het startbesluit;
2. Corporatie heeft een inspanningsverplichting een bewonersvertegenwoordiging op te richten;
3. Wanneer het niet lukt om een bewonersvertegenwoordiging op te richten, wordt de betrokkenheid van de bewoners op een andere manier georganiseerd (in overleg met de huurdervertegenwoordiging);
4. *[Overlegwet] De corporatie faciliteert de bewonersvertegenwoordiging bij het uitvoeren van haar taken die voortvloeien uit de Overlegwet;*
5. De bewonersvertegenwoordiging heeft recht op professionele en onafhankelijke ondersteuning gedurende het proces. De bewonersvertegenwoordiging kan er ook voor kiezen hiervan geen gebruik te maken. De bewonersvertegenwoordiging kiest in overleg met de corporatie de bewonersondersteuner uit en formuleert de opdracht. Wanneer de corporatie akkoord gaat met de opdracht, gevat in een offerte, betaalt de corporatie voor deze bewonersondersteuning (eventueel via de huurdersvereniging);
6. De corporatie maakt in overleg met de bewonersvertegenwoordiging een participatieplan met daarin de afspraken over de samenwerking tijdens het project. Indien er binnen het project sprake is van renovatie met- en renovatie zonder behoud van de huurovereenkomst, ziet de corporatie erop toe dat bij de bewonersvertegenwoordiging de belangen van beide partijen worden behartigd. De manier waarop wordt tevens in het participatieplan vastgelegd.
7. *[Overlegwet] De corporatie informeert de bewonersvertegenwoordiging, de huurders en de huurderskoepel (huurdersorganisatie) over het voorkeursscenario en onderbouwt (schriftelijk) de keuze voor dit scenario. In het geval van een renovatie zonder behoud van huurovereenkomst, doet de corporatie ook een eerste voorstel voor het sociaal plan;*

8. *[Overlegwet] De bewonersvertegenwoordiging heeft de mogelijkheid om een advies uit te brengen over het voorkeurscenario;*
9. Afhankelijk van het voorkeurscenario wordt verder een van de twee processen gevolgd:
 - A. Renovatie met behoud huurovereenkomst of;
 - B. Renovatie zonder behoud huurovereenkomst.

2.3 Renovatie met behoud huurovereenkomst

Start van de ontwikkelfase;

1. De corporatie stelt een renovatieplan op en overlegt hierover met de bewonersvertegenwoordiging;
2. *[Overlegwet] De corporatie informeert de bewonersvertegenwoordiging over het plan;*
3. De bewonersvertegenwoordiging houdt binnen de 6 weken van de adviestermijn een bewonersraadpleging over het projectplan. De bewonersvertegenwoordiging kan in overleg met de corporatie kiezen voor een derde deskundige partij. Wanneer de bewonersvertegenwoordiging de bewonersraadpleging niet op zich neemt, kan de corporatie het initiatief hiertoe overnemen. De uitkomsten van de bewonersraadpleging worden bij voorkeur aan het advies toegevoegd;
4. De bewonersvertegenwoordiging geeft de corporatie, binnen 6 weken nadat ze geïnformeerd is, een advies over het projectplan;
5. *[Overlegwet] De corporatie geeft binnen 2 weken een schriftelijke reactie op het advies van de bewonersvertegenwoordiging;*
6. De corporatie kan de peildatum aanvragen na het geven van de schriftelijke reactie op het advies;
7. *[Huurrecht] De corporatie doet een renovatievoorstel aan elke huurder. Wanneer 70% of meer van de huurders instemt met het voorstel wordt het voorstel redelijk geacht.*

2.4 Renovatie zonder behoud huurovereenkomst (waaronder sloop-nieuwbouw)

Ontwikkelfase;

1. De corporatie overlegt met de bewonersvertegenwoordiging over het sociaal plan;
2. De bewonersvertegenwoordiging houdt binnen de 6 weken van de adviestermijn een bewonersraadpleging over het sociaal plan. De bewonersvertegenwoordiging kan daarvoor in overleg met de corporatie een derde deskundige partij aanwijzen. Wanneer de bewonersvertegenwoordiging de bewonersraadpleging niet op zich neemt, kan de corporatie het initiatief hiertoe overnemen. De uitkomsten van de bewonersraadpleging worden bij voorkeur aan het advies toegevoegd;
3. De bewonersvertegenwoordiging geeft de corporatie, binnen 6 weken nadat ze geïnformeerd is, een advies over het voorkeurscenario en het sociaal plan (als de bewonersvertegenwoordiging al heeft geadviseerd over het voorkeurscenario, adviseert zij alleen over het sociaal plan);
4. *[Overlegwet] De corporatie geeft binnen 2 weken een schriftelijke reactie op het advies van de bewonersvertegenwoordiging;*
5. De corporatie kan de peildatum aanvragen na het geven van de schriftelijke reactie op het advies;
6. *[Huurrecht] De corporatie zegt de huurovereenkomsten op. Huurder heeft 6 weken de tijd om met de opzegging in te stemmen.*

3 | Regelingen voor huurders

In het sociaal plan staan de verschillende regelingen en voorzieningen waar huurders gebruik van kunnen maken. Het sociaal plan gaat in op het moment dat de peildatum ingaat. Een aantal vergoedingen zijn wettelijk geregeld bijvoorbeeld een verhuiskostenvergoeding, een mogelijke vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen, een vergoeding bij eventuele materiële schade, en tijdelijke voorzieningen bij werkzaamheden in bewoonde staat.

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

3.1 Regelingen bij renovatie met behoud huurovereenkomst

Bij werkzaamheden in bewoonde staat wordt tenminste in het sociaal plan en, of renovatieplan afgesproken:

- ✓ Hoeveel dagen de werkzaamheden in de woning plaatsvinden;
- ✓ Hoe met huurders wordt gecommuniceerd tijdens de werkzaamheden.

Renovatievoorstel

In het renovatievoorstel staan de volgende onderwerpen;

- ✓ Aard werkzaamheden en verbeteringen;
- ✓ Afhankelijk van de werkzaamheden wordt gesproken over het al dan niet beschikbaar stellen van een (im-)materiële of financiële vergoeding;
- ✓ Planning werkzaamheden;
- ✓ Mogelijke huurprijs- en servicekostenaanpassing;
- ✓ Mogelijke overlast en maatregelen om deze te beperken;
- ✓ (on)Mogelijkheden tijdelijk verblijf;
- ✓ Contactpersonen bij woningcorporatie en aannemer;
- ✓ Wanneer de werkzaamheden uitlopen voorbij de termijn die in het sociaal plan is afgesproken, heeft de corporatie de plicht om de bewonersvertegenwoordiging hierover te informeren;
- ✓ Vervangende woonruimte: Bij een renovatie met behoud van huurovereenkomst waarbij de huurder het gehuurde tijdelijk moet verlaten, neemt de corporatie in haar voorstel ook de vervangende woonruimte op;
- ✓ De netto huur (exclusief servicekosten) van een wisselwoning is bij aanvang van de wisselwoningovereenkomst niet hoger dan de netto huur van de oude woning, tenzij de wisselwoning op verzoek van de huurder extra kwaliteit biedt. De huurder heeft voor de verhuizing van en naar de wisselwoning tenminste twee weken de tijd.

3.2 Renovatie zonder behoud van huurovereenkomst

De afspraken in deze paragraaf zijn van toepassing, als er sprake is van een ingreep waarbij de huurovereenkomst moet worden ontbonden. Dit is het geval bij sloop en kan het geval zijn bij renovatie. Voor huurders is dit een ingrijpend besluit. Woningcorporaties erkennen dat, en stellen daarom een sociaal plan op.

Sociaal plan

De woningcorporatie betreft de bewonersvertegenwoordiging bij het opstellen van een sociaal plan. De commissie van bewoners heeft een gekwalificeerd adviesrecht. Als de commissie van bewoners en de woningcorporatie geen overeenstemming bereiken over de inhoud van een sociaal plan, kan mediation worden ingezet.

Een sociaal plan heeft geen vast format. In een sociaal plan worden afspraken gemaakt over onderwerpen die door de ingreep van invloed zijn op de sociale omstandigheden van de huurder.

In het sociaal plan kunnen de volgende onderwerpen aan de orde komen (zonder behoud van de huurovereenkomst);

- ✓ Op wie van toepassing;
- ✓ Ingangsdatum sociaal plan;
- ✓ Mogelijkheid en voorwaarden terugkeer;
- ✓ Planning werkzaamheden;
- ✓ Vergoedingen;
- ✓ Leefbaarheid tijdens uitvoering;
- ✓ Begeleiding bij herhuisvesting;
- ✓ Communicatiemomenten;
- ✓ Proces herhuisvesting;
- ✓ Bewoonbaarheid (de woning tijdens renovatie);
- ✓ Moment van uitkering tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten (indien van toepassing);
- ✓ Huurders worden geïnformeerd over rechten en plichten, zij worden op verschillende manieren actief geïnformeerd gedurende het proces (maatwerk).

3.3 Stadsvernieuwingsurgentie, regels herhuisvesting

De woningcorporatie doet de gemeente een voorstel voor de peildatum. Als de gemeente deze vaststelt, geldt de stadsvernieuwingsurgentie vanaf deze datum. De gemeente kan besluiten een andere peildatum vast te stellen. De gemeente verleent de stadsvernieuwingsurgentie, als er een sociaal plan is waarover een commissie van bewoners of de huurdersvereniging (bij afwezigheid van een commissie van bewoners) een advies heeft gegeven. Bij herhuisvesting gelden de vigerende passendheidscriteria. Er gelden maximale inkomenseisen¹. Uitgangspunt is dat de huurder zelf andere woonruimte zoekt. Als de huurder aangeeft niet zelf te kunnen zoeken, dan kan de woningcorporatie hulp bieden. De minimale zoekduur is 1 jaar en de maximale zoekduur 2 jaar. Mocht de huurder 6 maanden voor de sloop- en renovatiedatum nog geen vervangende woonruimte hebben gevonden, dan zal de woningcorporatie meehelpen in de zoektocht. De woningcorporatie doet een aanbod zoveel mogelijk in lijn met de woonwensen van de huurder. Deze wijze van urgentie verlenen is enkel van toepassing in de Zaanstreek.

Alle betrokken partijen en bewoners zetten zich in voor de leefbaarheid in en om het complex. In het sociaal plan staan maatregelen om de leefbaarheid in stand te houden.

3.4 Bevriezing netto huurprijs na peildatum

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

3.5 Terugkeer

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

3.6 Proces stadsvernieuwingsurgentie

De volgende afspraken gelden wanneer er sprake is van stadsvernieuwingsurgentie;

- ✓ In het geval van renovatie zonder behoud van huurovereenkomst, krijgt de huurder een stadsvernieuwingsurgentie om één tot twee jaar met voorrang te kunnen zoeken naar een sociale huurwoning in WoningNet;

¹ Wij volgen het voorgenomen wetsvoorstel waarin inkomensgrenzen worden beschreven. Het gaat het over een inkomen hoger dan € 74.000, de hoogste inkomensafhankelijke huurverhoging (prijsspeil 2021).

- ✓ De corporatie verzorgt en betaalt de inschrijving (en verlengkosten) bij WoningNet, en regelt de stadsvernieuwingsurgentie. Stadsvernieuwingsurgenten reageren zelf op het vrijkomende woningaanbod op WoningNet. De corporatie biedt (gevraagd en ongevraagd) hulp en begeleiding bij het zoeken van andere woonruimte;
- ✓ Als twee hoofdhuurders van twee onzelfstandige woningen samen willen verhuizen, krijgen zij samen één stadsvernieuwingsurgentie waarmee zij samen in aanmerking kunnen komen voor één woning. De corporatie verzorgt en betaalt de inschrijving (en verlengkosten) bij WoningNet;

Bijzondere contracten:

- ✓ *Jongerencontracten:*
 - Huurders met een jongerencontract komen in aanmerking voor dezelfde regelingen als andere huurders, met uitzondering van bepalingen aangaande de stadsvernieuwingsurgentie;
 - Bij renovaties met behoud van huurovereenkomst komen huurders met een jongerencontract niet in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie;
 - Bij renovatie zonder behoud van huurovereenkomst is de leeftijd van de huurder bepalend. De leeftijd wordt vastgesteld op het moment van het tekenen van de nieuwe huurovereenkomst. Afhankelijk van de leeftijd van de huurder, gelden de volgende bepalingen:
 - A. Een huurder tot en met 27 jaar oud krijgt een stadsvernieuwingsurgentie, maar kan niet zelf zoeken op WoningNet. De corporatie zoekt voor de huurder een passende woning. Er wordt maximaal drie keer een woning aangeboden. Er wordt een nieuw jongerencontract afgesloten, waarbij de termijn van 5 jaar opnieuw ingaat;
 - B. Een huurder van 28 jaar of ouder krijgt een reguliere stadsvernieuwingsurgentie en kan zelf naar een reguliere huurwoning zoeken op WoningNet;
- ✓ *Campuscontracten:* huurders met een campuscontract zijn uitgesloten van de Kaderafspraken. Bij renovatie zonder behoud van huurovereenkomst, zoekt de corporatie voor de huurder een passende woning. Er wordt maximaal drie keer een woning aangeboden. Er wordt een nieuw campuscontract afgesloten;
- ✓ *Friends contracten:* huurders met een friends contract worden in de Kaderafspraken gezamenlijk beschouwd als één huishouden en als één huurder, rechten en regelingen gelden gezamenlijk. Bij renovatie zonder behoud van huurovereenkomst bemiddelt de corporatie naar een andere vrije sectorwoning. Er worden maximaal drie aanbiedingen gedaan die de corporatie passend acht.

Definities

Adviesrecht:

Het recht van huurders, zoals is vastgelegd in de Overlegwet, om gevraagd en ongevraagd schriftelijk te kunnen reageren op voorgenomen beleid waarvan de verhuurder alleen onderbouwd van mag afwijken.

Bewonersvertegenwoordiging:

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

Bewonersraadpleging:

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

Campuscontract/Studentencontract:

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

Friends-contract:

Huurovereenkomst waarbij een vrije sector huurwoning, door twee of meer natuurlijke personen wordt gedeeld die niet samen een huishouden vormen.

Complex/wooncomplex:

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

Duurzaamheidsmaatregelen:

Werkzaamheden in het gebouw die bijdragen aan een potentiële vermindering van het netto energieverbruik van de woning. Voorbeelden hiervan zijn het aanbrengen van dubbelglas (HR++), isolatie van daken, vloeren, wanden en spouwmuren of het aansluiten van een meer duurzame vorm van verwarming of een vorm van energieopwekking.

Geschillencommissie:

Als de bewonerscommissie en de corporatie een geschil hebben over de interpretatie of toepassing van de Kaderafspraken waar ze samen niet uit komen, kan een zaak door een van de partijen of de partijen gezamenlijk bij de Geschillencommissie (Kaderafspraken) worden voorgedragen. De Geschillencommissie geeft (geen bindend) advies aan de bestuurder van de corporatie. Van dit advies mag de bestuurder gemotiveerd afwijken. Het kan daarbij niet gaan over zaken die in wetgeving zijn vastgelegd.

Huurder:

Natuurlijk persoon die huurder is van een woongelegenheden van een verhuurder welke huurder daarin zijn hoofdverblijf heeft.

Huurdersorganisatie:

Vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders en van welke het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt; die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling; die tenminste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten.

Informatierecht (Overlegwet):

Recht van huurders, bewonersvertegenwoordiging en, of huurdersvertegenwoordiging op verzoek schriftelijke informatie te ontvangen van de verhuurder over wijzigingen van het beleid en beheer dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan, dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders, en ook dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn.

Jongerencontract:

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

Onderhoud:

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

Oriëntatiefase / Visiefase:

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

Ontwikkelingsfase / Haalbaarheidsfase:

De fase die volgt op de oriëntatiefase, waarbinnen het voorkeursscenario wordt uitgewerkt tot projectplan.

Participatieplan:

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

Passend toewijzen:

Woningcorporaties moeten hun woningen toewijzen aan huurders die qua gezinssamenstelling en inkomen voldoen aan de richtlijnen van de Rijksoverheid.

Peildatum:

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

Projectplan/renovatieplan:

Plan op hoofdlijnen voor een renovatie en het sociaal plan.

Realisatiefase:

De fase waarin het projectplan wordt uitgevoerd.

Renovatie:

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

Renovatievoorstel:

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

Renovatie in bewoonde staat:

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

Renovatie in onbewoonde staat:

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

Sociaal Plan:

Afspraken tussen huurder(s) en verhuurder in een renovatieproject ten aanzien van vergoedingen, voorzieningen, bewonersbegeleiding, herhuisvesting, communicatie en interim beheer.

Stadsvernieuwingsurgent:

Huurder van wie het huurcontract wordt beëindigd als gevolg van een aankomende renovatie waarbij de huurovereenkomst niet in stand kan blijven. Een stadsvernieuwingsurgent heeft vervangende woonruimte nodig en krijgt daarom vanaf het afgeven van de peildatum voorrang op andere woningzoekenden.

In de kaderafspraken is bepaald dat dit ook bij een renovatie met behoud van huurovereenkomst die in onbewoonde staat wordt uitgevoerd, de huurder ervoor kan kiezen om met een stadsvernieuwingsurgentie definitief te verhuizen.

Startbesluit:

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

Verhuurder:

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

Voorkeursscenario:

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

WoningNet:

Verdeelsysteem van sociale huurwoningen van aangesloten woningcorporaties in de regio Amsterdam. Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning van een van de aangesloten corporaties moet je ingeschreven staan bij WoningNet.

Wooncomplexen met een tijdelijke bestemming:

Woningen die gedurende een beperkte periode bewoond kunnen zijn.

Woonwensenonderzoek:

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



De heer H. Platte



Mevrouw H. van Buren



De heer F. Storm



De heer Mr. W.S.R. Hogenboom



De heer J. van Nimwegen



De heer C. Cornelissen

Namens,

Huurdersorganisatie Woonzorg Nederland

Huurdersorganisatie Eigen Haard



De heer C.B. van Boven



Mevrouw E. Toprak-Deniz



De heer O. Elema

(tevens voorzitter van het Huurdersoverleg Zaanstreek)



Mevrouw H. van Roode