Leidraad naar huurdersparticipatie bij sloop en renovatie

mei 2021

Bestemd voor huurders, bestuursleden, bewonerscommissies en klankbordgroepen.

e-mail: HBZederik@gmail.com
internet: www.huurdersbelang.info

Nuttige hyperlinks:

- https://huurdersbelang.info/naslag
- https://huurdersbelang.info/nuttige-websites

© Huurders Belang Zederik
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Huurders Belang Zederik

INHOUD

1 Ten geleide 1

2 Verschillende vormen van huurdersparticipatie 3
2.1 Meepraten, meedenken en soms meebeslissen 3
2.2 Bewonerscommissie 3
2.2.1 Gekwalificeerd adviesrecht 3
2.3 Huurdersplatform 4
2.3.1 Zwaarwegend adviesrecht 4
2.4 Klankbordgroep 4
2.4.1 Adviesrecht 4
2.5 Verschillen tussen een bewonerscommissie en een klankbordgroep 4
2.6 Uw huurdersorganisatie HBZ 5

3 Van plan tot uitvoering 7
3.1 Startbesluit 7
3.2 Initiatiefbesluit 7
3.3 Investeringsbesluit 7
3.4 Ontwerpbesluit 8
3.5 Peildatum 8
3.6 Uitvoeringsbesluit 8

4 Voorbeeld van werkafspraken 9

5 Het belang van goede communicatie 11

6 Van Basis Sociaal Plan naar Project Sociaal Plan 13
6.1 Afspraken over financiële tegemoetkoming 13
6.2 Huisbezoeken 13
6.3 Op zoek naar een andere woning – tijdelijk of definitief 14

1 Ten geleide

Er zijn vele regels in het land der huurders. Natuurlijk is er de wetgeving die door misstanden in het verleden behoorlijk is aangescherpt. Woningcorporaties hebben hun eigen bedrijfsvoering die deels op wettelijke eisen is gebaseerd maar ook veel specifieke zaken die in eigen beleids- en beslissingsdocumenten staan.

Dat geldt ook voor Fien Wonen. Zij hebben onder andere een eigen complexstrategie, huurbeleid, kaderbrieven, managementrapportages, ondernemingsplan, portefeuillestrategie en statuten.

Als woningen worden gesloopt of ingrijpend worden gerenoveerd heeft dat grote impact op de betreffende huurders. Ze moeten hun vertrouwde woning en woonomgeving verlaten, iets waar ze meestal zelf niet op hebben gevraagd.

Bij sloop en herbouw kunnen de huurders vaak wel weer terug keren naar hun woonomgeving maar ook deze zal vaak niet meer hetzelfde zijn. De huis is nieuw, de straat is vaak vernieuwd en een aantal buren of buurtgenoten keren niet meer terug.

Daar staat vaak wel weer tegenover dat de nieuwe woning comfortabeler is en de woonlasten zijn gedaald omdat de nieuwe woning energiezuinig is geworden. Maar als keerzijde zal de huurprijs zijn aangepast, eventueel met huurgewenning.

Om u door vele stappen, begrippen en processen te leiden heeft Huurders Belang Zederik deze leidraad beschikbaar gesteld. Het is een document dat regelmatig aangepast zal worden zodat het actueel blijft.

Veel informatie is via websites en beschikbare documenten verkregen. De grootste inspiratiebron en een leidraad van een aantal woningcorporaties in Zeist en hun huurdersorganisaties en natuurlijk publicaties van de Woonbond.

Dit document is geen publicatie van Fien Wonen, maar geeft uitsluitend aan hoe processen bij sloop en renovatie over het algemeen (kunnen) verlopen. Het is een informatieleidraad voor de betrokken huurders die niet op de hoogte (zullen/kunnen) zijn van het proces en hun rechten daarin. ***De documenten van Fien Wonen zijn leidend!***

Als u suggesties heeft ter verbetering en/of correctie zijn deze uiteraard van harte welkom.

Leo Smit
bestuursvoorzitter Huurders Belang Zederik (HBZ)

 © Huurders Belang Zederik

2 Verschillende vormen van huurdersparticipatie

2.1 Meepraten, meedenken en soms meebeslissen

De wet regelt precies aan welke eisen woningcorporaties moeten voldoen en hoe zij moeten werken. Dit Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) bepaalt onder andere dat woningcorporaties bewoners moeten betrekken bij beleid en beheer. In de Wet op het overleg huurders verhuurder (de zogeheten **Overlegwet**) is vastgelegd wat het overlegrecht, informatierecht en het adviesrecht van huurders is. Deze overlegwet bepaalt dus over welke onderwerpen u als huurder kunt meepraten, meedenken en meebeslissen.

De woningcorporaties ondersteunen de huurdersorganisaties bij hun werk, bijvoorbeeld door middel van:

- scholingen of cursussen (om kennis bij te spijkeren);
- het faciliteren van vergaderingen en bijeenkomsten;
- een budget voor de communicatie met de achterban, zoals voor het uitgeven van nieuwsbrieven en organiseren van bijeenkomsten;
- het inhuren van een extern adviseur voor de begeleiding bij ingewikkelde projecten. Omdat de verhuurder de kosten van inhuur betaalt, heeft hij ook een stem in de keuze van de adviseur.

Meepraten, meedenken en meebeslissen kan op verschillende manieren en brengt ook voor huurders een aantal verplichtingen met zich mee. Huurders kunnen zich "strakker" of "losser" organiseren. Een strak georganiseerde bewonerscommissie die een achterban vertegenwoordigt, heeft in het algemeen een steviger inbreng dan een losse groep huurders die op persoonlijke titel over een onderwerp meepraat. Het hangt natuurlijk ook van de aard van een project af hoe intensief huurders meepraten, meedenken en meebeslissen. Hieronder volgt een uitleg van drie veel voorkomende organisatievormen.

2.2 Bewonerscommissie

Een bewonerscommissie of bewonersvertegenwoordiging is benoemd of gekozen door zijn achterban. Er is precies omschreven uit welke mensen die achterban bestaat. Ook is precies omschreven welke opdracht de bewonersvertegenwoordiging meekrijgt. Een bewonerscommissie koppelt de resultaten van zijn werk terug aan zijn achterban en krijgt daarna een volgende opdracht mee.

2.2.1 Gekwalificeerd adviesrecht

Huurders kiezen met een bewonerscommissie voor een formele en vergaande vorm van organisatie. Daarom krijgt een bewonerscommissie ook een vergaande vorm van adviesrecht: het "gekwalificeerd adviesrecht". Dit houdt in dat de bewonerscommissie vooraf aankondigt advies te willen geven, dat vervolgens op schrift stelt en met argumenten omkleedt. Binnen twee weken behoort u een reactie van de woningcorporatie te krijgen. Zo´n advies kan worden overgenomen. Behalve als er onaanvaardbare financiële, personele of organisatorische gevolgen aan zijn verbonden voor de overige partijen. Het advies wordt ook niet overgenomen als het indruist tegen de belangen van andere bewoners of betrokkenen.

 © Huurders Belang Zederik

2.3 Huurdersplatform

Dit is “een orgaan voor overleg". Een huurdersplatform is dus een overlegorgaan voor en van huurders, maar is minder officieel georganiseerd dan een bewonerscommissie. Deelnemers aan een huurdersplatform treden op namens een achterban. Zij werken volgens een globaal omschreven opdracht die de achterban hen meegeeft. Deelnemers brengen het standpunt van de achterban naar voren. En rapporteren vervolgens welke resultaten hun opdracht heeft opgeleverd.

2.3.1 Zwaarwegend adviesrecht

Het adviesrecht van een huurdersplatform bestaat uit het uitbrengen van een "zwaarwegend advies". Dit gebeurt schriftelijk en is met argumenten onderbouwd. Binnen een vastgestelde termijn behoort u een schriftelijke, beargumenteerde reactie van de corporatie te ontvangen. Het advies van het Huurdersplatform weegt weliswaar zwaar, maar hoeft niet te worden overgenomen door de woningcorporatie.

2.4 Klankbordgroep

Een klankbordgroep is de meest informele manier waarop huurders zich kunnen organiseren. De leden zijn geen vertegenwoordigers van een achterban maar doen op persoonlijk titel mee. Ze weten wat er in hun straat en buurt leeft. Vanuit die kennis en hun persoonlijke visie leveren ze een inhoudelijke bijdrage aan het werk van de klankbordgroep.

2.4.1 Adviesrecht

Omdat een klankbordgroep niet namens een achterban optreedt, is het adviesrecht beperkt. Wel kunt u te allen tijde advies uitbrengen over zaken die de wijk aangaan. U heeft recht op een beargumenteerd antwoord, bijvoorbeeld in de vorm van een gespreksverslag.

2.5 Verschillen tussen een bewonerscommissie en een klankbordgroep

Leden van een klankbordgroep (KG) zitten in de klankbordgroep op persoonlijke titel en hebben niet de verplichtingen tegenover de achterban die een bewonerscommissie (BC) wel heeft. De belangrijkste verplichting van een bewonerscommissie is dat het aannemelijk moet kunnen maken dat zij het overleg voert namens de bewoners van 'haar' complex(en).

Een klankbordgroep heeft geen officiële status in de Overlegwet.

Een klankbordgroep wordt vaak opgericht op initiatief van een woningcorporatie. Een bewonerscommissie wordt vaak opgericht op initiatief van huurders.

 © Huurders Belang Zederik

2.6 Uw huurdersorganisatie HBZ

Bij Fien Wonen is Huurders Belang Zederik (HBZ) de formele en wettelijke huurdersvertegenwoordiger in Vijfheerenlanden. HBZ is ook uw schakel naar Fien Wonen als het gaat over algemene beleidszaken. Natuurlijk zal iedere huurder voor zijn/haar eigen zaken direct contact hebben met Fien Wonen.
Kijk op deze website voor meer informatie: https://huurdersbelang.info/over

Ook bij sloop- en renovatie zal Fien Wonen met HBZ communiceren en onder andere een adviesaanvraag uitbrengen. Daar moet HBZ binnen 6 weken op reageren waarna Fien Wonen ook weer 2 weken reactietijd heeft. Dit zijn de wettelijke standaard termijnen voor iedere adviesaanvraag.

Geheel los van de bovenstaande adviestermijnen hebben Fien Wonen en HBZ contact met de bewonerscommissies en klankbordgroepen om zoveel mogelijk uit eerste hand de informatie, meningen en standpunten op te halen. En daarmee voor zo maximaal mogelijke inspraak te zorgen.

Voor projecten voor sloop en renovatie geldt dat HBZ standaard aanwezig is bij de start van het project. Hoe de verdere samenwerking verloopt bepalen de partijen onderling.

Iedere huurder kan overwegen zich bij de huurdersorganisatie HBZ aan te sluiten.

 © Huurders Belang Zederik

3 Van plan tot uitvoering

Ook woningen (en buurten) kunnen "verslijten". Niet alleen in technisch opzicht. Ook de kwaliteit, het comfort, de indeling en dergelijke kunnen verouderen. Dan is meer nodig dan het vervangen van een aantal onderdelen om ze weer toekomstbestendig te maken.

Of het nu gaat om een grootschalig renovatieproject of om een groot onderhoudsproject: het hele proces van plan tot uitvoering omvat een bepaald aantal fasen. Omdat elk project nu eenmaal anders is, zal het precieze aantal fasen ook verschillen. Projecten omvatten meestal een initiatieffase, onderzoeks- en oriëntatiefase, ontwikkelingsfase, besluitvormingsfase, ontwerpfase en de realisatie.

Het is belangrijk om aan het eind van elke fase alle gemaakte afspraken goed vast te leggen. We noemen dat ook wel het fasedocument. Dat voorkomt dat in een volgende fase opnieuw punten aan de orde komen die eigenlijk al eerder zijn besproken – of besproken hadden moeten worden.

Bij ieder project wordt een **projectleider** aangesteld. Deze projectleider communiceert met alle betrokken partijen: Fien Wonen, HBZ, klantbordgroepen, gemeente, aannemers, etc. De aannemer is verantwoordelijk voor de juiste uitvoering van een project. Fien Wonen blijft als opdrachtgever de eindverantwoordelijke. Onderstaande stappen zijn de algemene gang van zaken. Per project kan daar vanaf worden geweken, maar dan zal de projectleider dit duidelijk communiceren.

Fien Wonen kan besluiten periodieke **nieuwsbrieven** te verzenden om de betrokken huurders en anderen zo goed mogelijk te informeren. Dit is een vereiste in het communicatieplan.

Alle standaardstappen op een rij:

3.1 Startbesluit

Fien Wonen begint met een eerste verkenning van de plannen. Wordt het slopen en herbouwen of gaat ze renoveren? En in welke vorm gebeurt dat: komen er ongeveer dezelfde woningen terug of worden het ook appartementen. Deze verkenning wordt vastgelegd in het startbesluit.

3.2 Initiatiefbesluit

In dit besluit worden formeel de te nemen initiatieven uit het verkennende startbesluit vastgelegd. Dit besluit wordt binnen de organisatie van Fien Wonen en de Raad van Commissarissen beoordeeld.

3.3 Investeringsbesluit

Na dit initiatiefbesluit wordt verder onderzocht, ontworpen en besproken of de gekozen richting wel echt de goede richting is en haalbaar is. Het kan zo zijn dat het de aanpak van de woningen in het project dus nog anders wordt. Als het echt zeker is dat een bepaalde richting de goede is, wordt dat besloten in het investeringsbesluit.

3.4 Ontwerpbesluit

Na het investeringsbesluit wordt de aanpak verder uitgewerkt. Het is nu zeker wat er met de woningen gaat gebeuren. Als de precieze aanpak bekend is en is uitgewerkt, wordt het *ontwerpbesluit* genomen.

3.5 Peildatum

Dit is datum van aanvang van sloop en renovatie vastgelegd. Het is de start van de begeleiding van het herhuisvestingstraject. Dit hangt ook samen met het vergunningentraject van de gemeente. De huurders hebben vanaf de peildatum voorrang bij verhuizen, de zogenaamde 'urgentie', en de bijbehorende verhuiskostenvergoeding.

3.6 Uitvoeringsbesluit

De **startdatum** is bekend. Het plan voor sloop en/of renovatie wordt in gang gezet. De uitvoerende partij (aannemers e.d.) starten daadwerkelijk met hun werkzaamheden. Ook de **oplevering**, wanneer het project klaar is, wordt opgenomen. Dan kunnen huurders, als dat is afgesproken, weer terug naar hun eigen woning of naar hun nieuwe woning.

 © Huurders Belang Zederik

4 Voorbeeld van werkafspraken

Een goed begin is het halve werk. En dat geldt zeker ook bij het voorbereiden van een project. Daarom is het zo belangrijk om al in de initiatieffase afspraken te maken en deze vast te leggen.

Deze afspraken zijn onder andere:

- de randvoorwaarden van het project;
- de manier waarop partijen met elkaar omgaan;
- een globale tijdsplanning.

Dat bijbehorende informatie kan gaan over:

- welke de betrokken partijen zijn er;
- de bijhehorende namen (projectleider, technisch medewerker, de contactpersoon voor bewoners, de leden van de bewonersorganisatie);
- mandaten en bevoegdheden;
- de financiële en volkshuisvestelijke randvoorwaarden die op dat moment gelden;
- de organisatiestructuur (stuurgroep, projectgroep, werkgroep);
- de manier waarop bewoners zijn georganiseerd (in een bewonersvertegenwoordiging, een platform of klankbordgroep);
- het budget voor de bewonersorganisatie;
- de manier waarop participatie en inspraak plaatsvinden;
- de manier waarop de communicatie met de bewoners plaatsvindt;
- de onderdelen van het hele proces (stappen/ mijlpalen);
- de manier waarop besluitvorming plaatsvindt.

 © Huurders Belang Zederik

5 Het belang van goede communicatie

Zodra er plannen voor renovatie, groot onderhoud of sloop en nieuwbouw ter sprake komen, breken voor bewoners onzekere tijden aan. Welke werkzaamheden zullen plaatsvinden? Wat zal er aan mijn woning veranderen? Kan ik hier nog wel blijven wonen? Hoe zal ik er straks bij zitten als alles achter de rug is? De ervaring leert dat niet alleen de plannen zelf veel onrust veroorzaken. Huurders willen ook precies weten welke rechten en plichten zij hebben.

Daarom is ook goede communicatie een belangrijke voorwaarde om een project goed te laten verlopen. Dat begint met het vaststellen van de onderwerpen waarover we binnen het project communiceren. De corporatie neemt hiertoe het initiatief en betrekt andere partijen daarbij.

Bij goede communicatie hoort dat we goede afspraken maken over:

- de manier én het moment waarop bewoners en omwonenden informatie krijgen over elke projectfase;
- de verschillende communicatiemiddelen: brieven, brochures, bewonersavonden, internet enzovoort;
- wie de aanspreekpunten zijn namens corporatie, bewonersorganisatie, wijkwinkels, gemeentelijke diensten, opbouwwerk, brandweer en politie;
- manieren om bewoners te informeren die geen Nederlands spreken (bijvoorbeeld via een meertalig informatienummer, tolken tijdens bewonersavonden);
- de manier waarop corporatie en aannemer de informatie aan huurders verzorgen; met andere woorden: wie huurders wanneer informeert over de werkzaamheden, welke maatregelen zij daarbij zelf moeten nemen, welke hulp zij daarbij kunnen verwachten, wie als aanspreekpunt fungeert, waar zij terecht kunnen met eventuele klachten, enzovoort.

 © Huurders Belang Zederik

6 Van Basis Sociaal Plan naar Project Sociaal Plan

Fien Wonen bezit wooneenheden in de gemeenten Vijfheerenlanden en in Hardinxveld-Giessendam. In beide gemeenten zijn huurdersorganisaties actief die op vele fronten samenwerken. Deze huurdersorganisaties zijn:

- ❑ in de gemeente Vijfheerenlanden: de Vereniging Huurders Belang Zederik (HBZ);
- ❑ in de gemeente Hardinxveld-Giessendam is Stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam (HRHG).

Fien Wonen heeft met beide huurdersorganisaties een **Sociaal Plan voor sloop en renovatie** opgesteld. Daar ging veel overleg aan vooraf. Dit Sociaal Plan wordt periodiek geëvalueerd om de opgedane bevindingen, ervaringen en eventueel gewijzigde regelgeving te actualiseren. Ook de gemeenten Vijfheerenlanden en Hardinxveld-Giessendam zijn betrokken en mede- ondertekenaars van het Sociaal Plan.

Dit **Sociaal Plan** vormt de basis voor alle projecten. Daarom wordt het vaak **Basis Sociaal Plan** genoemd.

Het Basis Sociaal Plan regelt vooral de rechtspositie van huurders in zaken als herhuisvesting, tijdelijke huisvesting en onkostenvergoedingen bij groot onderhoudsprojecten, renovatie en sloop-/nieuwbouwprojecten in beide voornoemde gemeenten. Het Basis Sociaal Plan geeft onder meer antwoord op de vragen: Hoe hoog is mijn verhuiskostenvergoeding? Krijg ik hulp bij de gehele verhuizing? Kan ik misschien een andere woning krijgen? Wie houdt de wacht als de halve wijk vlak vóór de renovatie straks is verhuisd? Enzovoort. Dankzij het Basis Sociaal Plan zijn de rechten en plichten van alle huurders gelijk.

Elk project krijgt een ***eigen*** **Project Sociaal Plan**. Het Basis Sociaal Plan is daarvoor de basis.

Aan de hand van een aantal voorbeelden volgt hieronder een nadere uitleg van de manier waarop het mogelijk is om bepalingen uit het Basis Sociaal Plan verder uit te werken in een Project Sociaal Plan. Omdat in de praktijk geen twee projecten hetzelfde zijn, zullen ook geen twee Project Sociaal Plannen hetzelfde zijn.

6.1 Afspraken over financiële tegemoetkoming

In het ***Basis Sociaal Plan*** staan bijvoorbeeld verschillende bepalingen over het uitbetalen van vergoedingen. Voor het uitbetalen van vergoedingen voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) gelden de regels die elke woningcorporatie zelf hanteert.
Het ***Project Sociaal Plan*** kan onder meer aanvullingen bevatten over het verrekenen van de kosten voor het zo nodig tijdelijk opslaan van inboedel.

6.2 Huisbezoeken

Bij ingrijpende projecten komt veel kijken. In het ***Basis Sociaal Plan*** is daarom opgenomen dat een medewerker van de woningcorporatie op huisbezoek gaat bij de betrokken huurders. Tijdens dat bezoek komen de verdere procedure, de woonwensen van de huurder, diens rechten en plichten, de gang van zaken tijdens de uitvoering van de werkzaamheden en dergelijke aan de orde. Alle afspraken die tijdens de individuele huisbezoeken zijn gemaakt, worden schriftelijk vastgelegd.

In het ***Project Sociaal Plan*** kunnen huurdersorganisaties (klankbordgroepen) en woningcorporatie deze afspraken nog verder uitwerken. Bijvoorbeeld over het inschakelen van extra begeleiding voor huurders die daaraan behoefte hebben.

6.3 Op zoek naar een andere woning – tijdelijk of definitief

Zodra het om renovatieprojecten en om sloop-/nieuwbouwprojecten gaat, moeten huurders op zoek naar een tijdelijke of definitieve andere woonplek. Daarover staat in het ***Basis Sociaal Plan*** veel opgenomen. Iedereen heeft er in beginsel recht op om naar de eigen woonwijk terug te verhuizen. Wie dat niet wil, zoekt in principe zelf andere definitieve woonruimte via het aanbodsysteem (Woongaard). Huurders dragen zelf verantwoordelijkheid voor de verhuizing naar de wisselwoning of de permanente woning. Ook de woningcorporatie heeft een inspanningsverplichting. Dat wil zeggen dat zij bij het herhuisvesten van huurders zoveel mogelijk rekening houdt met hún woonwensen, ook bij het faseren en plannen van de werkzaamheden. Uiteraard gelden bij (definitieve) herhuisvesting dezelfde regels (voor de grootte van uw huishouden, de hoogte van uw inkomen enzovoort) als bij de "gewone" woningtoewijzing.

In het ***Project Sociaal Plan*** kunnen huurdersorganisatie (klankbordgroep) en woningcorporatie verdere afspraken maken. Bijvoorbeeld over de voorkeur voor een wisselwoning in de eigen woonbuurt, zodat kinderen gewoon naar hun eigen buurtschool kunnen gaan en mensen die hulp behoeven hun vertrouwde verzorgers niet hoeven te missen. Of over het aanbieden van een nieuwe woning (die in de plaats van de sloopwoning is gekomen) volgens ieders persoonlijke voorkeur, waarbij natuurlijk ook woonduur en inschrijftijd als woningzoekende meetellen. Soms willen oude buren graag ook elkaars nieuwe buren worden. Anderen maakt het niet uit waar hun nieuwe woning staat, zolang ze maar in dezelfde wijk kunnen blijven wonen. Het is mogelijk om al dit soort afspraken in het Project Sociaal Plan vast te leggen. Tot en met het organiseren van een tevredenheidonderzoek na afloop van het hele herhuisvestingsproces.