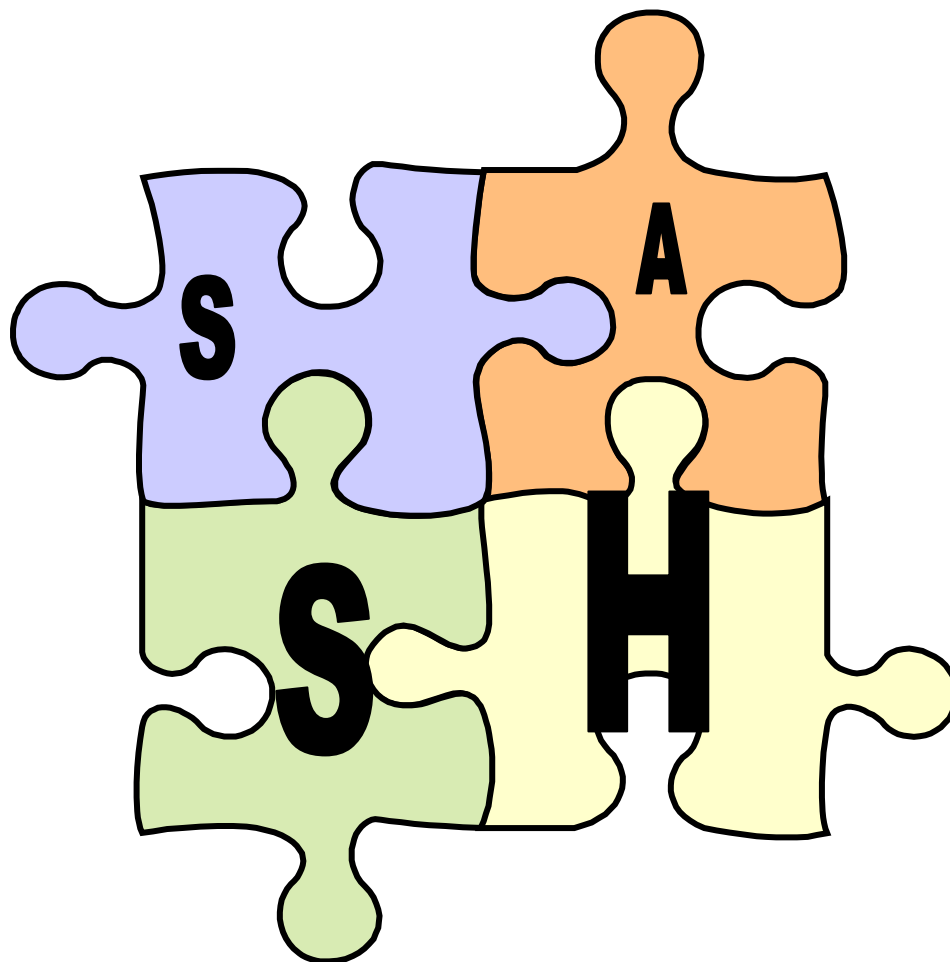


Informatie over wat te doen bij o.a. renovatie / sloop van uw sociale huurwoningen

Draaiboek



SASH, uitgave 3, februari 2007



SASH – Stop Afbraak Sociale Huisvesting



Inleidende beschrijving

Of het nu sloop is of dat er sloopmotieven zijn, er sprake is van renovatie of gedeeltelijke renovatie, splitsing & samenvoeging, renovatie & samenvoeging, het vraagt om protestacties.

Feitelijk zijn er twee hoofdaspecten waarmee u te maken kunt krijgen:

- ❖ Voortzetting van uw huidige huurcontract of
- ❖ Beëindiging van uw huidige huurcontract

Hier geldt bij beiden dat het van wezenlijk belang is om **op tijd** de juiste en daarmee volledige en juiste protestactie te voeren.

SASH probeert u middels dit draaiboek daarbij te helpen maar pretendeert tegelijkertijd niet de wijsheid in pacht te hebben.

Wij hebben onze kennis en ervaring samengevoegd met de naar onze mening noodzakelijke schriftelijke informatie.

Het Rijks- Provinciaal- en gemeentelijk beleid is er op gericht om het aantal huurwoningen uit de sociale huursector drastisch te verminderen – door sloop, verkoop of woningsplitsing en samenvoeging - en daarvoor in de plaats koopwoningen of dure huurwoningen terug te plaatsen. Voor veel huidige bewoners, die betrokken raken bij de plannen, betekent het veelal vertrek uit hun woning en daarmee het verlies van een groot deel of van al hun sociale contacten.

- Het betekent in praktisch alle gevallen een aanzienlijk hogere huur.
- Het betekent in praktisch alle gevallen hoge verhuis- en inrichtingskosten.

Kortom, de huidige bewoners zijn in de meeste gevallen gewoon de dupe.

Wat kunt u tegen de voorgenomen plannen doen?

Vooral in het geval dat er sprake zal zijn van beëindiging van uw huurcontract, zult een heel aantal stappen moeten zetten in dit veelal als onmenselijk ervaren proces.

- U zult worden geconfronteerd met het ‘ontwerpplan’ dat ter inzage komt te liggen en waartegen u dient te protesteren als het uw belangen schaadt;
- U zult worden geconfronteerd met informatieavonden waarbij u zal worden uitgelegd hoe mooi het zal gaan worden voor hen die in de gerenoveerde- of nieuw gebouwde woning terugkomen en er voor u meestal niets anders is dan een sociaalplan met allerlei argumenten dat er voor u naar een goede, maar veelal andere woning elders zal worden gezocht;
- Op verschillende momenten in dit proces, dat veelal enkele jaren zal gaan duren, kunt u bezwaar maken;
- Er komen inspreekmomenten op avonden dat commissies of de deel- gemeenteraad over het ‘ontwerpplan’ discussieert;
- Er komt een moment dat de betreffende raad een besluit neemt over het ontwerpplan;
- Als het besluit voor u negatief is komt u te staan voor een bezwaarprocedure etc;
- U heeft op een gegeven moment (wellicht) steun van een advocaat nodig.



SASH Amsterdam geeft u met dit 'draaiboek' naar haar mening een zo volledig mogelijke informatie om - op de juiste wijze - bezwaar te kunnen maken of te kunnen protesteren tegen de hiervoor beschreven plannen en op de momenten dat de verschillende stappen daartoe moeten worden gezet.

De informatie waarin SASH wil voorzien moet u in staat stellen u te kunnen verweren tegen plannen tot sloop, renovatie of gedeeltelijke renovatie, tegen splitsing & samenvoeging, en tegen renovatie & samenvoeging van uw huidige woning.

De plannen zullen uw bestaan of uw woongenot over het algemeen zodanig schaden, dat enkel of in hoofdzaak van negatieve effecten voor u kan worden gesproken.

SASH heeft getracht mede hiertoe de huidige wetgeving en regelgeving op een rij te zetten en die dingen te benoemen die betrekking hebben of kunnen hebben op uw situatie.

Wij, SASH, hebben vooral getracht het geheel leesbaar en begrijpelijk te houden voor iedereen, en menen dat het in dit "draaiboekje" splitsen in een 7 tal hoofddelen, met direct bij ieder deel de inhoud van dat deel, daartoe heeft bijgedragen.

Bovendien treft u aan het eind van ieder hoofddeel een aantal blanco bladzijden waarop u aantekeningen kunt maken.

- ❖ Het is voor de eerste maal dat SASH dit op deze wijze presenteert.
Ongetwijfeld zult u na het lezen of het gebruik van dit 'draaiboek' opmerkingen en/of vragen hebben.
Laat SASH dit weten!
U kunt voor een reactie terecht op email-adres: g.groters@hetnet.nl. of natuurlijk bij SASH Amsterdam.

In deze inleiding wil ik als schrijver van dit draaiboek wijzen op een zeer nuttig document, namelijk de "Nota Mensen, Wensen, Wonen!".

Wat zijn de kenmerken in deze nota:

- **Meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;**
- **Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;**
- **Maatwerk in wonen voor mensen die zorg hebben;**
- **Kwaliteit van wonen in steden vergroten;**
- **Meer ruimte voor 'groene' woonwensen.**

Bestel het bij postbus 51 of via www.vrom.nl !!!!!!!

Wij hopen dat u veel profijt zult hebben van "dit boek".



Wijzigingen ten opzichte van de tweede uitgave.

In deze derde uitgave is vermeld:

- Inspreken namens betrokken bewoners of als het je “raakt”;
- Belangrijke punten uit het Bestuursrecht;
- Wijzigingen die vanaf 2006 gelden voor bestemmingsplanwijzigingen;
- Informatie van VROM over funderingsherstel;
- Informatie van VROM over participatie.
- Huurprijs bij renovatie / woningverbetering.
- De beleidskaders van Rijk en Provincie bij stedelijke vernieuwing.
- De Wet Openbaarheid Bestuur (WOB);
- Gesubsidieerde rechtsbijstand;
- Participatie;
- Dringend eigen gebruik door de verhuurder;
- Onttrekkingsvergunning;
- Planschade en nadeelcompensatie;
- Echt verzet tegen uw huis uit.



Wat treft u zoal aan:

- 1. Informatie over: (vanaf pagina 8)**
 - Wat te doen wanneer uw huurcontract wordt voortgezet;
 - Wat te doen wanneer uw huurcontract wordt beëindigd.
- 2. Wat is er verder van belang; (vanaf pagina 31)**
 - Is het voorstel in strijd met het huidige bestemmingsplan;
 - Hoe luidt de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
 - De Kwalitatieve woningregistratie;
 - Blijf uw huur betalen;
 - Belangrijke punten uit het Bestuursrecht.
- 3. Het sociaal plan: (vanaf pagina 41);**
 - Algemeen;
 - Proces & procedures;
 - Communicatie;
 - Leefbaarheid;
 - Vergoedingen voor verhuis- en herinrichting;
 - Tijdelijke huisvesting en wisselwoning;
 - Slotbepalingen;
 - Extra maatwerkafspraken;
 - Aanvulling met Sociaal plan ParkStad 2005.
- 4. Hoe te handelen: (vanaf pagina 69);**
 - Welke acties zijn noodzakelijk bij voortzetting van uw huurovereenkomst;
 - Welke acties zijn noodzakelijk bij beëindiging van uw huurovereenkomst. ;
 - Algemene gegevens.
- 5. Het stadsdeelbestuur: (vanaf pagina 75);**
 - Stadsdeelraden;
 - Dagelijks Bestuur;
 - Taken en bevoegdheden;
 - Verordening op de stadsdelen;
 - Commissies, inspreken en besluitvorming.
- 6. Bezwaar maken: (Vanaf pagina 87);**
 - Wat te doen na het besluit van de gemeenteraad / stadsdeelraad;
 - Wat kunnen we doen om een genomen besluit niet in werking te laten treden.
- 7. Belangrijke aanvullende informatie: (vanaf pagina 101);**



1. Informatie over:

- **Wat te doen wanneer uw huurcontract wordt voortgezet**
- **Wat te doen wanneer uw huurcontract wordt beëindigd**
- **Algemene gegevens**



Inhoud 1, informatie over.

Onderwerp	Onderdeel	Pagina
Er zijn feitelijk twee belangrijke uitgangspunten en wel Uitwerking 1, uw huurcontract wordt voortgezet		9
		10
	Algemeen Burgerlijk Wetboek art. 220	10
	“ lid 1	10
	“ lid 2	11
	“ lid 3	11
	Ten overvloede	11
	“ lid 4	11
		12
		Pas op met de kreet huurgewenning
Voortzetting van de huuroverkomst		12
Wanneer kan nog worden gesproken over voortzetting van de huurovereenkomst		12
Het voorstel van verhuurder		13
De huurprijs bij renovatie / woningverbetering		13 / 15
70% van de bewoners stemt in, 1 of meerdere bewoners niet		16
Wat is een bouwkundige eenheid?		16
Uitwerking 2, uw huurcontract wordt beëindigd		17
	Draagvlakmeting	17
Wat is in deze situatie 2, het inhoudelijke van het plan waartegen u zich wilt verzetten		17
Is er voldoende reden voor sloop of renovatie		18
	Algemeen	18
	U dient zich dan te richten op	18
	Denk er om dat	18
Zijn er (bouwkundige) regels om u te helpen bij uw zoektocht		19 - 20
De woningwet		20 - 21
De Wet op Stads- en Dorpsvernieuwing		22 - 23
De Leefmilieuverordening		23 / 26
Het rijksbeleidskader en provinciale beleidsprioriteiten bij stedelijke vernieuwing		27 / 29



Er zijn feitelijk twee belangrijke uitgangspunten en wel:

1. Uw huidige huurcontract wordt voortgezet;
2. Uw huidige huurcontract wordt beëindigd.

In het geval van 1: uw huurcontract wordt voortgezet en:

- o U komt terug in de nieuwbouw die volgt op de sloop van uw huidige woning;
- o U komt terug in uw volledig gerenoveerde woning;
- o U komt terug of u blijft aanwezig in uw gedeeltelijk te renoveren woning;

In het geval van 2, uw huurcontract wordt beëindigd:

- o Uw woning zal worden gesloopt volgens de plannen en u dient andere woonruimte op een andere locatie te zoeken;
- o Uw woning zal worden gerenoveerd volgens de plannen en u dient andere woonruimte op een andere locatie te zoeken;
- o Uw woning wordt gesplitst en samengevoegd;

U wilt u verzetten of u wilt voorkomen dat de plannen van de gemeente of woningcorporatie worden uitgevoerd.

U weet inmiddels of u in situatie 1 of 2 zit.

Situatie 1 blijkt in de meeste gevallen de minst voorkomende, dit mede gezien het feit dat het beleid van zowel de landelijke- als de plaatselijke overheid met zich meebrengt dat het aantal sociale huurwoningen zal worden vermindert.

Mocht u toch in de situatie verkeren dat er sprake is van geval 1, dus uw huurcontract zal worden voortgezet, dan volgt direct na deze pagina 5 de informatie voor u.

Geldt voor u geval 2, dus uw huurcontract zal worden beëindigd, dan volgt na pagina 11 de informatie voor u.



Uitwerking geval 1, uw huurcontract wordt voortgezet.

Alvorens de acties hier te omschrijven die u dient te ondernemen, wordt hierna eerst artikel 220 uit het Algemeen Burgerlijk Wetboek geciteerd.

Artikel 220:

1. Indien gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd of de verhuurder krachtens artikel 56 van boek 5 iets moet toestaan ten behoeve van naburig erf, moet de huurder daartoe gelegenheid geven, onverminderd zijn aanspraken op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding.
2. Lid 1 is van overeenkomstige toepassing wanneer de verhuurder met voortzetting van de huurovereenkomst wil overgaan tot renovatie van de gebouwde onroerende zaak waarop die overeenkomst betrekking heeft, en daartoe aan de huurder een, gelet op het belang van de verhuurder en de belangen van de huurder en eventuele onderhuurders, redelijk voorstel doet.
Een dergelijk voorstel wordt schriftelijk gedaan.
Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan.
3. Indien de renovatie tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen betreft, wordt het in lid 2 bedoelde voorstel vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd.
De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
4. De voorgaande leden doen niet af aan de bevoegdheid van de verhuurder om de huurovereenkomst op te zeggen op grond dat hij de zaak dringend nodig heeft voor renovatie, voor zover zulks kan worden gebracht onder de wettelijke opzeggingsgronden die gelden voor een gebouwde onroerende zaak als waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.

Hierop nader ingegaan:

- Lid 1. uit artikel 220 is naar wij veronderstellen voldoende duidelijk; u dient altijd medewerking te verlenen bij het uitvoeren van dringende werkzaamheden aan de door u gehuurde woning, dit gedurende uw huurtijd.
Ook in het geval dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd ten behoeve van naburig erf, dient u altijd mee te werken.
De wet geeft huurder aanspraken op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding, indien huurder zijn medewerking moet verlenen.
Deze aanspraken bestaan alleen wanneer sprake is van een gebrek door bijvoorbeeld achterstallig onderhoud.
U heeft als huurder ook gedoogplicht; dit betreft zowel dringende werkzaamheden aan de woning als (collectieve) renovatie.
Gedogen wil ook zeggen dat de huurder de verhuurder tot de woning toelaat om deze te inspecteren en op te nemen of, en zo ja, welke werkzaamheden moeten worden verricht.
Gedoogplicht bestaat ook ten aanzien van werkzaamheden die de verhuurder moet toestaan ten behoeve van een naburig erf.
Het betreft hier een regel uit het burennrecht, die ook wel het ladder- of steigerrecht van de buurman wordt genoemd.



Lid 2. Uit de omschrijving van dit lid uit artikel 220 is duidelijk dat als de verhuurder wil overgaan tot renovatie, waaronder ook sloop met vervangende nieuwbouw wordt verstaan, of gedeeltelijke vervanging of vernieuwing, u daartoe van verhuurder een schriftelijk voorstel dient te ontvangen.

Van renovatie is alleen sprake als door de vernieuwing iets aan de woning wordt veranderd of toegevoegd.

Vervanging van bijvoorbeeld een keukenblok of kraan is geen renovatie maar vernieuwing.

Vervanging van bijvoorbeeld de gehele keuken is wel renovatie.

Uit het voorstel van verhuurder moet duidelijk blijken dat de renovatie of sloop met vervangende nieuwbouw kan worden uitgevoerd met voortzetting van de huurovereenkomst.

Indien dat niet mogelijk is kan de verhuurder ervoor kiezen om de huurovereenkomst op te zeggen op de grond dat hij de woonruimte dringend nodig heeft voor eigen gebruik.

Het mag duidelijk zijn dat van het vorenstaande geen sprake is bij sloop en/of renovatie van meerdere woningen in een complex.

Lid 3. Hieruit blijkt, dat als het complex waarin u woont of uw bedrijf uitoefent uit tien of meer woningen/bedrijfsruimten bestaat, hetgeen hiervoor bij lid 2 is omschreven – het voorstel vermoedt redelijk te zijn – als er 70% of meer handtekeningen zijn van huurders die instemmen met het voorgestelde plan.

Het is dus duidelijk, 70% of meer van de huurders uit het complex, bestaande uit meer dan 10 woningen/bedrijven, moeten hun goedkeuring geven voor het voorgestelde plan, pas dan mag verhuurder zijn plan ten uitvoer brengen.

Dit punt is van groot belang indien u beslist een draagvlakmeting te gaan houden door het ophalen van handtekeningen.

Ten overvloede:

U dient dus in dit geval de voorstemmers te vragen hun handtekening te vragen voor uitvoeren van het voorgestelde plan!

Is het aantal voorstemmers minder dan de wettelijk gestelde 70%, dan mag het voorgestelde plan ten uitvoer worden gebracht.

Lid 4. Als u kennis hebt genomen van dit lid van artikel 220, dan menen wij dat de betekenis hiervan voor u duidelijk zal worden na het lezen van de verdere uitleg/informatie.

De regeling roept wellicht vragen op als:

- Hoe verhoudt zich bijvoorbeeld het uitgangspunt dat de huurovereenkomst wordt voortgezet, met de sloop van de woning;
- Wanneer is het voorstel van verhuurder redelijk;
- Aan welke eisen moet dat voorstel doen;
- Hoe zit het na de sloop of renovatie met de huurprijs;
- Wanneer is er sprake van een bouwkundige eenheid;
- Wat moet ik doen als 70% voor uitvoering van het plan is en ik ben tegen;
- Wanneer is er sprake van dringend eigen gebruik.



Voortzetting van de huurovereenkomst.

De renovatie is alleen van toepassing wanneer de huurovereenkomst met de huurder kan worden voortgezet.

Aan een renovatie zonder voortzetting van de huurovereenkomst hoeft een huurder zijn medewerking niet te verlenen.

Voortzetting is ook mogelijk met aanpassing van de huurovereenkomst, zoals de verhoging van de huurprijs na verbetering of de andere staat van de woning na een verandering.

Ten overvloede:

Onder renovatie wordt dus ook gehele vernieuwing verstaan en slaat dus ook op sloop van de woonruimte met vervangende nieuwbouw; in dit geval is er voor de wetgever ook nog steeds sprake van een voortzetting van de huurovereenkomst, wanneer maar vaststaat dat na de sloop van de woning op dezelfde plaats nieuwbouw wordt gerealiseerd met dezelfde functie.

De wijziging van de huurovereenkomst bestaat dan uit de vervanging van het huurobject met dezelfde functie en eigenschappen.

Er zal in dit geval – de wijziging van uw huurovereenkomst - met stellige zekerheid wel worden gesproken over een andere (hogere) huurprijs.

De verhuurder is met deze regeling in staat om ingrijpend te renoveren, zonder dat de rechten van de huurder worden aangetast of verloren gaan.

Pas op met de kreet huurgewenning – zie Het Sociale plan -, want na **3 jaar** betaalt u gewoon de (normale) huur.

Wanneer kan nog worden gesproken over de voortzetting van de huurovereenkomst?

Zoals hiervoor al is omschreven, zal de nieuw te bouwen woning wel op dezelfde plaats als voorheen moeten worden gebouwd.

Er is dus geen sprake van voortzetting van de huurovereenkomst, wanneer bij de sloop van een complex woningen de huurders nieuwe woningen kunnen krijgen die niet meer op dezelfde plaats staan of die niet meer van hetzelfde type zijn.

Bij sloop van een flatgebouw en bij nieuwbouw op dezelfde plek waar de huurders van de flatwoning dan worden gehuisvest, is geen sprake van voortzetting van de huurovereenkomst!

Van voortzetting is wel sprake wanneer bij sloop alleen de buitenmuren blijven staan en voor het overige alles wordt herbouwd!



Het voorstel van verhuurder

- Aan de renovatie of sloop moet een redelijk voorstel van de verhuurder voorafgaan, hetgeen schriftelijk moet zijn gedaan. Het voorstel dient ook onderwerp van overleg te zijn tussen huurder en verhuurder, waarvoor de schriftelijke vorm door de wetgever de goede basis wordt gevonden.
- Het voorstel kan aan huurder zelf zijn gedaan, maar kan ook onderwerp van bespreking zijn geweest in het overleg tussen de verhuurder en de huurderorganisatie. Als huurder met dat voorstel bekend is, mag worden aangenomen dat daarmee aan de eis van de schriftelijke vorm is voldaan.
- Of het voorstel redelijk is hangt af van:
 - 1) De aard van de werkzaamheden;
 - 2) De noodzaak tot medewerking van de huurder;
 - 3) De financiële consequenties voor de verhuurder;
 - 4) De huurprijsverhoging voor de huurder;
 - 5) De mogelijkheid van vervangende woonruimte.
- Zo kan het voorstel voor de ene huurder wel redelijk zijn en voor de andere niet, dit afhankelijk van de specifieke omstandigheden per geval. Verhuurder doet er verstandig aan om in zijn voorstel rekening te houden met de gerechtvaardigde belangen van de huurder.
- Een voorstel van verhuurder, waarin hij een woningverbetering voorstelt met een huurprijsverhoging die huurder niet meer kan betalen of waardoor hij zijn aanspraak op huursubsidie verliest, wordt waarschijnlijk als niet redelijk beoordeeld.
- Volgens vaste jurisprudentie zijn bijvoorbeeld wel redelijk, voorstellen tot aanbrengen van individuele verwarming en warmwatersystemen, het plaatsen van dubbelglas en andere isolerende maatregelen alsmede het verbeteren van de toegankelijkheid van een woongebouw.

De Huurprijs

Voor de huurder zal de huurprijs waarschijnlijk het belangrijkste onderdeel zijn uit het voorstel van verhuurder en zo zal hij zijn instemming met het voorstel daarvan laten afhangen.

Artikel 255 van het Burgerlijk Wetboek - *voorheen artikel 10, lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte* - is hierbij van toepassing.

De regelgeving zoals deze in het Burgerlijk Wetboek is beschreven, omvat informatie over:

Omschrijving van de procedure

De verhuurder heeft het recht, nadat er verbeteringen aan de woning zijn aangebracht, de door hem gemaakte kosten (deels) door te berekenen aan de huurder door middel van een huurprijsverhoging.



De verschillende begrippen

Onderhoud

Het huurderonderhoud is geregeld in artikel 7:217 van het Burgerlijk Wetboek.
De huurder moet de door verhuurder voorgenomen dringende reparaties gedogen.

Voor verhuurderonderhoud kan / mag geen extra huurverhoging worden gerekend!

Verhuurderonderhoud betreft bijvoorbeeld: buitenschilderwerk, repareren/vervangen van dak of dakgoten, vervangen van kozijnen, het deugdelijk houden van elektrische bedrading, water- en gasleidingen, ophogen van verzakte tuin, etc.

Met grootonderhoud wordt ook wel verhuurderonderhoud verstaan.
Er hoeft geen sprake te zijn van verbetering van het woongenot.
Ook grootonderhoud kan geen verhoging van uw huur betekenen!

Terug naar renovatie of woningverbetering na deze bij onderhoud toch nuttige informatie.

Renovatie/Woningverbetering

Hieronder wordt verstaan:

Alle uitgevoerde werkzaamheden die een verhoging van het woongerief tot gevolg hebben, niet zijnde onderhoud of grootonderhoud.

Voorbeelden zijn;

- Vervangen van enkel glas door dubbel glas;
- Het aanbrengen van isolerende voorzieningen;
- Het aanbrengen van een nog niet aanwezige cv installatie;
- Het aanleggen van een nog niet aanwezige bad- of douchegelegenheid;
- etc



Overeengekomen werkzaamheden

De partijen dienen vooraf tot een overeenstemming te komen m.b.t. de voorzieningen die aangebracht zullen worden en worden aangemerkt als woningverbetering.

Deze overeenstemming kan schriftelijk worden vastgelegd en die door huurder voor akkoord is ondertekend.

Overeengekomen bedrag

Men gaat er van uit dat, net als de aan te brengen verbeteringen, ook het bedrag voor die verbeteringen is overeengekomen voordat de ingrepen of voorzieningen tot stand zijn gekomen.

De huurprijs, inclusief de verhoging na verbetering, mag niet boven de maximale huurprijsgrens voor de betreffende woning uitkomen.

De berekening

- de zuivere kosten voor de woning- of geriefverbetering moeten worden vastgesteld, dus exclusief kosten voor grootonderhoud;
- eventuele subsidie moet op dit bedrag in mindering worden gebracht;
- de verhoging van de huurprijs wordt vastgesteld door de maandelijkse lasten te berekenen van een hypothecaire lening op basis van annuïteit;
- er wordt uitgegaan van een gemiddeld rentepercentage in het jaar dat de werkzaamheden zijn aangevangen;
- tot slot wordt de redelijkheid van het bedrag beoordeeld en of de verbering in redelijke verhouding staat tot de huurverhoging.

Bedrag voor woning- of geriefverbetering

De werkelijk gemaakte kosten voor de uitvoering van de werkzaamheden zijnde de aanneemsom inclusief meer- minderwerk. Dit bedrag dient eventueel te worden gesplitst zodat er een bedrag overblijft voor grootonderhoud en een bedrag voor verbetering.

De som van de verbeteringskosten en BTW min de eventuele subsidie vormt het te berekenen bedrag.

De woningwaardering

Bij dit alles wordt als bijlage de woningwaardering – het puntensysteem van de huurcommissie – toegevoegd, dit om na te gaan of de huurprijs inclusief het bedrag voor de verbetering niet boven de maximale huurprijsgrens uitgaat.

Dit was belangrijke informatie over de huurprijsberekening bij Renovatie / woningverbetering!



Pas op, we hebben het in dit geval over woningen met een niet-geliberaliseerde huurprijs.

Bent u niet of onvoldoende op de hoogte van liberalisatie en of dat telt in uw situatie, informeer bij de Huurcommissie of vraag over dit punt daar informatie op.

Vanzelfsprekend kunt u hiervoor ook bij uw buurtconciërge terecht of bij SASH.

70% van de huurders stemt in, 1 of meerdere huurder(s) niet

Een huurder die niet instemt met het voorstel, waarvoor ten minste 70% van de huurders van het complex wel heeft ingestemd, is verplicht aan het renovatieplan zijn medewerking te verlenen.

Wil hij dat voorkomen, dan moet hij het initiatief nemen tot een procedure, binnen 8 weken nadat hij het bericht van verhuurder heeft gekregen.

Het leveren van bewijs dat het voorstel tot renovatie niet redelijk is, ligt bij de verhuurder die de procedure aanspant.

Wat is een bouwkundige eenheid

De wet spreekt van een complexgewijze renovatie wanneer het om een renovatie gaat van tien (10) of meer woningen die een bouwkundige eenheid vormen.

De wet vermeldt echter niet wat onder een bouwkundige eenheid moet worden bestaan.

Het ligt niet in de rede om dit begrip eng te interpreteren of slechts te beperken tot een bouwkundige eenheid in fysieke zin.

Belangrijk:

- Ook verschillende blokken van woningen kunnen een bouwkundige eenheid vormen, bijvoorbeeld omdat zij onder één (1) bouwvergunning zijn gebouwd of in administratieve zin als één eenheid kunnen worden aangemerkt.
- De bouwkundige eenheid kan ook bestaan uit woningen die deels door eigenaren en deels door huurders worden bewoond.
- De verhuurder moet hierbij (bij aandachtspunt 2) wel bedenken, dat het artikel ervan uitgaat dat 70% van de huurders heeft ingestemd en niet 70% van de bewoners of andere gebruikers.

Wij zijn hier uitgebreid ingegaan op dit punt 1 van “voortzetting van de huuroverkomst”, welke wetten en regels er dan worden toegepast en in welke situaties geen sprake is van enige voortzetting.



Uitwerking geval 2, uw huurcontract zal worden beëindigd:

Dit geval – uw huurcontract wordt beëindigd - is niet als zodanig beschreven in een wetsartikel.

Wij zullen hier die aspecten behandelen die mogelijk een sloop of renovatie van uw woningen kunnen voorkomen.

Wij verzoeken u kennis te nemen van het voorgaande dat is beschreven op de pagina's 2 t/m 7, speciaal daar waar uitleg wordt gegeven over:

- Artikel 220, lid 2 waar uitleg wordt gegeven wat wordt verstaan onder sloop of renovatie;
- Het voorstel van verhuurder;
- De huurprijs;
- Wat is een bouwkundige eenheid.

Draagvlakmeting

Er zijn voor de besluitvorming over de goedkeuring van het voorgestelde plan tot sloop / renovatie in de gemeenteraad / deelraad geen handtekeningen noodzakelijk.

Om toch een draagvlakmeting te houden onder de medebewoners die ook door het voorgestelde plan worden getroffen, wordt zeker niet afgeraden maar aangeraden.

Het resultaat van de draagvlakmeting geeft in de discussie duidelijk weer wat het draagvlak is voor het voorgestelde plan.

Wat is in deze situatie 2 het inhoudelijke van het plan waartegen u zich wilt verzetten:

1. Het complex waarvan uw woning(en) deel uitmaakt / uitmaken, zal volledig worden gesloopt;
2. U keert niet terug in de na de sloop te realiseren nieuwbouw omdat:
 - a. Er op de vrijgemaakte plaats in hoofdzaak koopwoningen terugkomen;
 - b. Er te weinig sociale huurwoningen op de vrijgemaakte plaats terugkomen;
 - c. Er voor u te dure huurwoningen op de vrijgemaakte plaats terugkomen.
3. Door hetgeen in 2. hiervoor is vermeld, dient u andere woonruimte op andere locatie te zoeken;
4. Doordat u op andere locatie woonruimte moet zoeken raakt u uw sociale contacten kwijt;
5. De huurwoning op andere locatie te duur is.



Is er voldoende reden voor de sloop of renovatie?

De landelijke- en gemeentelijke overheid haar beleid is er op gericht meer koopwoningen en meer dure huurwoningen te realiseren en daarvoor sociale huurwoningen op te offeren.

U wordt geconfronteerd met dat beleid maar u bent van mening dat aan uw woning niets mankeert wat sloop of renovatie rechtvaardigt. Wat moet u doen **voordat** u naar de gemeenteraadsvergadering of deelraadvergadering gaat waar de plannen ter goedkeuring worden behandeld.

Algemeen.

In uw geval dient de eigenaar / verhuurder, dringende redenen te hebben om sloop of renovatie uit te mogen voeren.

Een goed georganiseerd huurderverzet met de juiste argumentatie, heeft juridisch veel kans van slagen.

Als de argumentatie aantoont dat het complex of de complexen bouwkundig niet zijn afgeschreven en dat bij normaal beheer van verhuurder de woningen in het complex of de complexen op rendabele wijze zijn te verhuren, dan staat u zeer sterk.

U dient zich dan ook te richten op:

1. Het verzoeken aan de verhuurder om rapporten te overleggen waaruit moet blijken dat de woningen bouwkundig aan hun eind zijn, dus door technische redenen afgekeurd dienen te worden;
2. De technische redenen dienen door een bouwkundige te worden aangetoond middels toetsbare elementen; alleen visuele controle is onvoldoende;
3. Stel u op de hoogte welke technische problemen worden aangevoerd en waarom deze niet (meer) kunnen worden verholpen;
4. Vraag naar een rapport waaruit blijkt dat verhuurder de woningen niet meer kan exploiteren bij normaal onderhoud;
5. Controleer of er een toets van het voorgestelde plan heeft plaatsgevonden door de Provincie en de Raad van State, en of de goedkeuring voor het plan is gegeven door deze organen;
6. Staan alle benodigde stempels op het voorgestelde plan, dan kan ook om die reden de huur worden opgezegd.
7. Staan niet alle benodigde stempels op het voorgestelde plan, dan kan de huur aan u niet worden opgezegd.

Denk er om dat:

- 1) Aparte bezoeken aan bewoners door verhuurder of vertegenwoordigers van hem er veelal op zijn gericht uw minnelijke instemming voor het voorgestelde plan te verkrijgen;
- 2) U maakt u sterk door eendrachtig naar buiten te treden en ga gesprekken over het voorgestelde plan alleen aan als u met meerde huurders aanwezig kunt zijn of laat u vertegenwoordiger door een woordvoerder uit uw midden;
- 3) De draagvlakmeting door het verzamelen van handtekeningen tegen het voorgestelde plan duidelijk en onomwonden de mening van huurders weergeeft.



Zijn er (bouwkundige) regels of richtlijnen om u te helpen bij uw zoektocht?

Er is feitelijk veel te veel aan wetten en regels en veelal is deskundigheid op dit gebied vereist om er uit te kunnen komen. Een belangrijke Wetsfamilie is de Woningwet en de Wet op de stedelijke vernieuwing is natuurlijk een belangrijke wet in deze. Ook de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing is een voor dit geval belangrijke wet.

Artikel 1 uit Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen uit de Wet stedelijke vernieuwing luidt:

1. In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:
 - a. **Stedelijke vernieuwing**: op stedelijk gebied gerichte inspanningen die strekken tot verbetering van de leefbaarheid, bevordering van duurzame ontwikkeling en verbetering van woon- en milieukwaliteit, versterking van het economisch draagvlak, bevordering van de sociale samenhang, verbetering van de bereikbaarheid, verhoging van de kwaliteit van openbare ruimte of anderszins tot structurele kwaliteitsverhoging van dat stedelijk gebied;

Hiervoor bij a. staat nog al wat.

Schitterende doelstellingen waarbij toch vooral de bouwkundige toestand van het te renoveren of te slopen complex juist in beschouwing genomen dient te zijn en de leefbaarheid van de bewoners/huurders in dat complex, maar dat ontbreekt hier.

Wellicht kunnen bovenstaande doelstellingen uit punt a. ook worden gehaald bij een kleinere renovatie en toch vooral met de goedkeuring van de huidige bewoners/huurders die dan kunnen blijven wonen en hun huurcontract gehandhaafd zien.

We gaan verder met artikel 1 uit Hoofdstuk 1. uit de Wet stedelijke vernieuwing:

- b. **Ontwikkelingsprogramma**: programma als bedoeld in artikel 7, eerste lid;

Als we eerst artikel 7, eerste lid hier citeren, dan blijft het wellicht beter volgbaar.

Artikel 7, eerste lid:

1. Investeringsbudget wordt verleend aan een gemeente die beschikt over een door de gemeenteraad vastgesteld ontwikkelingsprogramma:
 - a. Waarin de gemeentelijke doelstellingen van stedelijke vernieuwing voldoende zijn onderbouwd en worden weergegeven in termen van toetsbare resultaten,
 - b. Waarin wordt ingegaan op de relatie met stedelijke vernieuwing die zich niet richt op de fysieke leefomgeving,
 - c. Dat betrekking heeft op het investeringstijdvak en inzicht geeft in het daaropvolgende tijdvak,
 - d. Dat een financiële paragraaf bevat, die inzicht geeft in de van stedelijke vernieuwing te verwachten kosten en opbrengsten,
 - e. Dat vermeldt op welke wijze de ingezetenen van de gemeente en degene die in de gemeente een belang hebben bij het programma, worden gehoord en met welk resultaat worden betrokken bij de voorbereiding en realisering van het programma, en
 - f. Waarin de in het tweede lid bedoelde landelijke doelstellingen van stedelijke vernieuwing in acht zijn genomen.



Uit artikel 7 eerste lid, punt a. – van de vorige pagina - blijkt dat voor de goedkeuring van het plan tot vernieuwing de gemeentelijke doelstellingen voldoende moeten zijn onderbouwd en deze moeten worden weergegeven in termen van, 1 eerste lid, toetsbare resultaten. Het is belangrijk de punten met toetsbare resultaten in te zien, zodoende te kunnen beoordelen of de bij Artikel 1 punt 1 onder a. vermelde doelstellingen naar de mening van de gemeente wel worden gehaald.

Wellicht zijn hierin punten te vinden die weerlegt kunnen worden of op eenvoudiger wijze dan sloop/renovatie gerealiseerd kunnen worden.

- Kijk vooral naar punt e. en f. op de vorige pagina.
- Kunt u als belanghebbende aantonen dat u niet of onvoldoende bent betrokken en/of
- Die punten voor vernieuwing werkelijk nodig zijn of zich al in voldoende mate in uw woonomgeving bevinden.

Zet dit af tegen dat wat door de wet wordt aangegeven en bezie wat er van het vernieuwingsplan overblijft.

De Woningwet.

Enige begripsbepalingen uit hoofdstuk 1 artikel van deze wet:

- Gebouw: elk bouwwerk, dat voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- Norm; een document, uitgegeven door een deskundig, onafhankelijk instituut, waarin wordt omschreven aan welke eisen een bouw materiaal, bouwdeel of bouwconstructie moet voldoen, dan wel waarin een omschrijving wordt gegeven van een keurings -, meet - of berekeningsmethode.

Afdeling 1. Voorschriften betreffende het bouwen en de staat van bestaande bouwwerken en standplaatsen

Artikel 2. (punten 1 en 2)

1. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden uit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu, technische voorschriften gegeven omtrent het bouwen van woningen, woonketen, woonwagens en andere gebouwen;
2. Bij of krachtens de in het eerste lid bedoelde algemene maatregel van bestuur worden voorts uit het oogpunt van veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid voorschriften gegeven omtrent de staat van bestaande woningen, woonketen en woonwagens en van bestaande andere gebouwen;



Artikel 3.

1. Bij of krachtens de in artikel 2 bedoelde algemene maatregel van bestuur kan worden verwezen naar:
 - a) Normen of delen van normen en
 - b) Kwaliteitsverklaringen.
2. Bij de in artikel 2 bedoelde algemene maatregel van bestuur kan worden verwezen naar de voorschriften in de aansluitvoorwaarden, die van bouwtechnische aard zijn.

- ✓ *Uit deze vermelde artikelen blijkt dat er voorschriften **moeten** zijn over de staat waarin bestaande woningen dienen te verkeren!*
- ✓ *Als die er zijn, en het blijkt dat de te slopen/reoveren woningen daaraan voldoen, mag dan de vernieuwingsdrang van de gemeente de boventoon voeren?*

Artikel 4 zegt hier nog over:

De voorschriften die zijn gegeven bij of krachtens de in artikel 2 genoemde algemene maatregel van bestuur zijn van toepassing op elk bouwen, en op de staat van elk bestaand bouwwerk en van elke standplaats.

Indien een bouwwerk of standplaats gedeeltelijk wordt vernieuwd, veranderd of vergroot, zijn die voorschriften, voor zover zij betrekking hebben op bouwen, slechts van toepassing op die vernieuwing, verandering of vergroting.

Artikel 70c

Dit artikel lid 1 zegt:

1. De toegelaten instellingen (hiermee wordt onder andere de woningcorporatie bedoeld *) huisvesten bij voorrang die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting.
Bij het in gebruik geven van de door hen beheerde woningen met een verhoudingsgewijs lage huurprijs geven zij zo veel mogelijk voorrang aan woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder op die woningen zijn aangewezen.
- *Eigen tussenvoegsel, dus behoort niet in dit artikel.*



De Wet op de stads- en dorpsvernieuwing

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1:

1. In deze wet wordt onder stads- en dorpsvernieuwing verstaan de stelselmatige inspanning zowel op stedenbouwkundig als op sociaal, economisch, cultureel en milieuhygiënisch gebied, gericht op behoud, herstel, verbetering herindeling of sanering van bebouwde gedeelten van het gemeentelijk grondgebied.
2. Waar hierna in deze wet wordt gesproken van stadsvernieuwing, al dan niet in verbinding met andere zelfstandige naamwoorden, wordt voor zover van toepassing dorpsvernieuwing daaronder mede begrepen.
3. Voorts wordt in deze wet verstaan onder:
 - a. Onze Minister: onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu;
 - b. Gebouw, bouwen, bouwvergunning, verbeteren en slopen: hetgeen daaronder in de Woningwet wordt verstaan.

Dit artikel 1 is een belangrijk artikel gezien het feit dat het verwijst naar die zaken waarmee wij bij sloop/renovatie en niet verlengen van het bestaande huurcontract, mee te maken hebben.

Artikel 7.

1. De gemeenteraad kan voor een bepaald gedeelte of voor bepaalde gedeelten van het gemeentelijk grondgebied, die daarvoor naar zijn mening in aanmerking komen:
 - a. Een leefmilieuverordening vaststellen, zulks overeenkomstig hetgeen dienaangaande is bepaald in de afdelingen 2 en 3 van dit hoofdstuk;
 - b. Een stadsvernieuwingsplan vaststellen, zulks overeenkomstig hetgeen dienaangaande is bepaald in de afdelingen 2 en 4 van dit hoofdstuk.



Artikel 8.

Het gemeentebestuur betreft de ingezetenen van de gemeente en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van het beleid inzake de stadsvernieuwing, op een wijze voorzien in de krachtens artikel 150 van de Gemeentewet vastgestelde verordening.

- ✓ Dit is belangrijk om te kunnen beoordelen of de gemeente juist heeft gehandeld; Wat zegt artikel 150 uit de Gemeentewet?
Artikel 150 Gemeentewet

1. De raad stelt een verordening vast, waarin regels worden gesteld met betrekking tot de wijze waarop ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid worden betrokken.
2. In deze verordening worden ten minste geregeld:
 - a. De wijze waarop van de beleidsvoornemens waarop inspraak zal worden verleend, openbaar wordt kennis gegeven;
 - b. De wijze waarop ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen in staat worden gesteld hun mening omtrent de onder a. bedoelde beleidsvoornemens kenbaar te maken;
 - c. De rapportage over de onder b. bedoelde inspraak en over de uitkomsten daarvan;
 - d. De wijze waarop ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen in de gelegenheid worden gesteld hun beklag te doen over de uitvoering van de verordening.
 - ❖ Voorgaande is belangrijk om te kunnen beoordelen of de handelswijze van de gemeente in deze juist is geweest;
 - ❖ Om dit te kunnen beoordelen dient u kennis te nemen van de Algemene Plaatselijke Verordening. (vraag naar de laatste uitgave)

Leefmilieuverordening

Het is goed u op de hoogte te stellen van het feit of er sprake is van een leefmilieuverordening.
Artikel 9 en 10 uit de Wet op de stadsvernieuwing zegt daar het volgende over:



Artikel 9

Een leefmilieuverordening strekt tot wering van dreigende en tot stuiting van reeds ingetreden achteruitgang van de woon- en werkomstandigheden in en het uiterlijk aanzien van het bij die verordening aangewezen gebied of de daarbij aangewezen gebieden.

Voor een aanwijzing, als in het eerste lid bedoeld, komen slechts in aanmerking gebieden, welke in hoofdzaak worden gebezigd voor bewoning, het midden- en kleinbedrijf of kantoren of voor een samenstel van twee of meer van deze doeleinden.

Bij een leefmilieuverordening kunnen uitsluitend ter verwezenlijking van het in het eerste lid vermelde doel voorschriften worden gegeven zowel ten aanzien van op te richten of door verbouwing tot stand te brengen bouwwerken en de toelaatbaarheid van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden als ten aanzien van het gebruik van gronden en opstallen.

De verordening behoeft de goedkeuring van gedeputeerde staten.

Artikel 10.

Op de voorbereiding van een leefmilieuverordening is de in afdeling 3.4* van de Algemene Wet Bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Het ontwerp voor een leefmilieuverordening ligt gedurende vier weken voor een ieder ter inzage, gedurende welke termijn een ieder schriftelijk bij de gemeenteraad zijn zienswijze over het ontwerp kenbaar kan maken.

De kennisgeving, bedoeld in artikel 3.12, eerste lid van de Algemene Wet Bestuursrecht, wordt tevens in de Staatscourant geplaatst.

- Wat zegt de afdeling 3.4:

*De hierin vermelde artikelen 3.10 / 3.11 / 3.12 en 3.13 zijn van dien aard dat het aan te bevelen is er kennis van te nemen.
Het strekt hier te ver om deze artikelen hier over te nemen.*

Artikel 31.

Een stadsvernieuwingsplan strekt tot behoud, herstel, verbetering, herindeling of sanering van het daarin begrepen gebied.

Het wordt voor de toepassing van deze en andere wetten gelijkgesteld met een bestemmingsplan, als bedoeld in art. 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.



Artikel 32.

Bij een stadsvernieuwingsplan kunnen gebieden worden aangewezen, waarbinnen de woningen en andere gebouwen, alsmede bouwwerken, niet zijnde gebouwen, voor het merendeel uit het oogpunt van woongerief, gebruiksmogelijkheden of anderszins niet of niet meer aan de daaraan te stellen eisen voldoen en hetzij door middel van verbetering, verbouwing, samenvoeging of op andere wijze dienen te worden gemoderniseerd, hetzij door gelijksoortige bebouwing van gelijke of nagenoeg gelijke bouwmassa dienen te worden vervangen.

Zolang de binnen een ingevolge het eerste lid aangewezen gebied gelegen woningen en andere gebouwen, alsmede bouwwerken, niet zijnde gebouwen, niet zijn gemoderniseerd, dan wel vervangen, wordt het gebruik daarvan geacht af te wijken van het plan.

Artikel 33.

Een stadsvernieuwingsplan gaat vergezeld van een uitvoeringsschema. Dit geeft aan:

1.
 - a. de volgorde waarin aan de verschillende onderdelen van het plan naar oordeel van het gemeentebestuur uitvoering zou moeten worden gegeven;
 - b. het tijdstip, waarop naar het oordeel van het gemeentebestuur de uitvoering van het plan of van onderdelen daarvan uiterlijk zou moeten zijn voltooid;
 - c. de termijn, waarbinnen het gemeentebestuur ernaar streeft dat de bestemming zal worden verwezenlijkt van gronden, die bij het plan zijn aangewezen voor doeleinden van openbaar nut;
 - d. de raming van de kosten.... Etc.;
 - e. de wijze waarop het gemeentebestuur voornemens is de bevolking bij de uitvoering van het plan of van onderdelen daarvan te betrekken;
 - f. de wijze waarop het gemeentebestuur zich voorstelt om gedurende de uitvoering van het plan de belangen van personen of groepen, die doordat zij hun woning of ander gebouw tijdelijk niet kunnen gebruiken of anderzijds door die uitvoering worden getroffen, te behartigen;
 - g. de wijze, waarop het gemeentebestuur zich voorstelt, zo nodig, van gemeentewege te voorzien in de huisvesting van hen, die ten gevolge van de uitvoering van het plan niet in hun oorspronkelijke woongegelegenheid kunnen terugkeren alsmede de wijze, waarop het gemeentebestuur zich voorstelt, in vergelijkbaar geval het bedrijfsleven hulp en zo nodig geldende steun te bieden bij het vinden, respectievelijk innemen van een vestigingsplaats elders;
 - h. welke andere maatregelen ten behoeve van de uitvoering van het plan, onder meer op het gebied van het specifieke welzijn en op economische en milieuhygiënisch gebied, het gemeentebestuur zich voorstelt, dat van gemeentewege of door anderen met instemming van de gemeente zullen worden genomen.



2.

Het uitvoeringsschema bevat voorts een beschrijving van de in het plan begrepen, voor modernisering of vervanging in aanmerking komende gebouwen, en geeft ten aanzien daarvan in elk geval aan de voornemens van het gemeentebestuur ten aanzien van:

- a. de aard van de modernisering of de vervanging onderscheiden naar de soort van gebouwen of groepen van gebouwen;
- b. de volgorde van de modernisering of de vervanging naar gelang de dringendheid daarvan;
- c. de mate en de volgorde waarin voorzieningen ter verbetering van de omgeving van gemeentewege zullen worden getroffen.

Wij beseffen dat het veel is waarover wij hier informatie aan u verschaffen.

Wij hebben getracht u zo te informeren dat u niet of nauwelijks in andere stukken naar benodigde informatie moet zoeken.

- ✓ Het verdient dus aanbeveling goed kennis te nemen van hetgeen hiervoor is vermeld.



Het rijksbeleidskader en Provinciale beleidsprioriteiten bij “Stedelijke vernieuwing”

De Provincies stellen hun beleidskaders vast met betrekking tot de Stedelijke Vernieuwing, dit naast de Rijksbeleidskaders die zijn vastgesteld. Neem er goed kennis van, het sterkt uw positie bij uw verzet tegen de plannen!

Hierna volgt een uiteenzetting over datgene dat de Provincie Noord-Holland zo schitterend uiteenzet in haar beleidsstuk
“In een gezamenlijke aanpak ligt de oplossing”

Verstedelijking:

De onafhankelijk en objectief vastgestelde behoefte aan woningen is uitgangspunt voor ons beleid.

Wij willen in eerste instantie in die behoefte kunnen voorzien middels verdichting en intensivering binnen bestaande bebouwing.

Daarbij hanteren we de voorwaarden van kwantiteit, kwaliteit, diversiteit en tijdigheid.

Wij zullen hierover bindende afspraken met gemeenten maken, waarbij eventuele financiële ondersteuning in het kader van de stedelijke vernieuwing (ISV) tot de mogelijkheden behoort.

Wanneer er niet aan de voorwaarden kan worden voldaan, zullen uitleglocaties in overweging worden genomen.

Wonen, zorg en welzijn:

De sterk toenemende vraag naar zorg in een vergrijzende, en individualiserende samenleving kan niet los gezien worden van het huisvestingsvraagstuk.

We betrekken dat ook als uitgangspunt bij investeringen in de stedelijke vernieuwing (ISV)

Schitterend geschreven door de Provincie, alleen het blijkt alleen te gelden voor al behoorlijk op elkaar gebouwde woningen en meestal de sociale huurwoningen.

Jammer, want juist in mooie wijken met koopwoningen zou verdichting ook een punt van aandacht kunnen zijn net als diversiteit.

De voorgaande 3 regels zijn de gevoelens van de schrijver, trek u er niets van aan!



Het Rijksbeleidskader

Prestatievelden

In dit Rijksbeleidskader zijn 4 (vier) prestatievelden opgenomen:

- Wonen
- Omgevingskwaliteit (openbare ruimte, groen, cultuurimpuls, bodemsanering, milieu)
- Zorgvuldig ruimtegebruik (intensivering woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied, verdichting en functiemenging rondom stedelijke vervoersknooppunten)
- Fysieke voorwaarden voor aantrekkelijke sociale en veilige omgeving.

Sturing rijksbeleidskader

Binnen de rijksprestatievelden worden verschillende beleidsthema's onderscheiden welke vervolgens worden geconcretiseerd in outputdoelstellingen met bijbehorende outputindicatoren!

De indicator geeft aan op welke wijze een prestatie geformuleerd dient te worden.

De gemeenten zijn verplicht deze te gebruiken bij de formulering van de prestatie.

Het is van essentieel belang dat gemeenten uitgaan van de eigen, stedelijke situatie en het toekomstbeleid, zoals bijvoorbeeld neergelegd in de gemeentelijke ontwikkelingsvisie.

Dit biedt de basis voor de verplicht uit te voeren sterkte / zwakte analyse!

De gemeenten dienen beleidsthema's mee te nemen en te wegen in de sterkte / zwakte analyse.

In sommige gevallen kunnen bepaalde rijksprestatievelden voor een gemeente minder relevant zijn omdat op die prestatievelden geen problematiek in de gemeente speelt.

In plaats daarvan willen Gedeputeerde Staten in die gevallen afrekenbare doelstellingen opnemen in relatie tot meer dringende problemen in de betreffende gemeente.

De vervangende doelstellingen moeten gebaseerd zijn op de sterkte / zwakte analyse van de gemeente.

Hier zien we het grote belang van de wetenschap van dit bestaan van een sterkte / zwakte analyse hieromtrent bij verzet tegen plannen!



Provinciale beleidsprioriteiten

Aanvullend op het rijksbeleidskader heeft de Provincie doelstellingen opgenomen in hun beleidskader om nadruk te leggen op provinciale prioriteiten.

Er zijn 4 (vier) provinciale beleidsprioriteiten:

1. Balans bereiken tussen vraag en aanbod op het gebied van wonen;
2. Versterking van de sociaal-culturele infrastructuur, met name wonen, welzijn en zorg;
3. Versterking van de stedelijke economie;
4. Oplossing van ernstige maatschappelijke problematiek.

Sturing provinciale beleidsprioriteiten en middelen

Het rijksbeleidskader is uitgangspunt.

De rijksdoelstellingen, gekoppeld aan de prestatie-indicatoren, zijn een minimumpakket.

Gemeenten dienen de provinciale prioriteiten mee te nemen in hun sterkte / zwakte analyse.

Voor deze laatste zijn geen prestatie-indicatoren geformuleerd.

In plaats daarvan zijn de door de Provincie gewenste resultaten in hun doelstellingen opgenomen.

Uit de sterkte / zwakte analyse zal moeten volgen hoe aan de prioriteit, oplossen van ernstige maatschappelijke problematiek, aandacht wordt besteed.

Voorstellen met betrekking tot deze prioriteit worden in het overleg met Gedeputeerde Staten opgenomen.

In het beleidsstuk van de Provincie is verder opgenomen en hier in dit draaiboek niet uitgewerkt:

- Wonen;
- Versterking van de sociaal-culturele infrastructuur;
- Versterking van de stedelijke economie;
- Oplossen ernstige maatschappelijke problematiek;
- Bovenlokale afstemming.

Deze punten kennen een behoorlijk ruime uitwerking en bij belangstelling kunt u hieromtrent een verzoek doen via emailadres:

G.Groters@hetnet.nl



Wij zijn van mening hier duidelijk punten te hebben omschreven van waaruit u stappen tot actie kunt ondernemen. In de volgende hoofdstukken “welke acties enz.” heeft SASH een aantal stappen daartoe uitgewerkt.



Laat u niet door dit soort stukken, met mooie teksten dat (ze) Stedenbouwkundig Programma van Eisen noemen, van de wijs brengen. Kijk er doorheen want natuurlijk is het plan zo omschreven dat het de meest fraaie oplossingen biedt. Vergelijk het met wat er nu al in uw woonomgeving is en wellicht uitbreiding behoeft. Vaak zijn die ‘hedendaagse’ tekortkomingen ook heel goed in de buurt te realiseren zonder niet al te veel moeite en kosten. Neem de tijd om hetgeen wat hiervoor door SASH omschreven is nog eens goed door te lezen en als u tegen zaken aanloopt die voor u niet duidelijk zijn, vraag naar uitleg bij uw buurtconciërge, naar uw mening deskundigen op dit terrein of vraag het SASH

SASH geeft u in het Hoofdstuk “Hoe te Handelen” een richting aan hoe te handelen en welke acties naar haar mening noodzakelijk zijn.



2. Wat is er verder van belang

- **Wat de doen wanneer uw huurcontract wordt voortgezet**
- **Wat te doen wanneer uw huurcontract wordt beëindigd**
- **Algemene gegevens**



Inhoud 2, informatie over.

Onderwerp	Onderdeel	Pagina
Is het voorstel in strijd met het huidige bestemmingsplan		33
	Bestemmingsplan	33
	Waaruit bestaat een bestemmingsplan	33
De Gemeente (Stadsdeel) wil bouwen Hoe luidt de plaatselijke verordening in deze Artikel 19 procedure Inspraak, bezwaar en beroep		34
		34
		34
		35
	Het ontwerpbestemmingsplan	35
	Vaststellen bestemmingsplan	35
Beroep instellen	35	
De Kwalitatieve Woningregistratie (KWR)		36
	Wat is de KWR	36
	Wat is de belangrijkste conclusie van de KWR (Inhoud samenvatting en conclusies VROM)	36
	Stedelijk vernieuwingsbeleid in het licht van KWR	37
		37
Bouwtechnische kwaliteit op peil Wat gebeurt er met de resultaten van het KWR Blijf uw huur betalen		38
		39
		39
	Pas op Waar kunt u terecht	39
Belangrijke punten uit het Bestuursrecht Afdeling 3.2 Zorgvuldigheid en belangenafweging!		40
		40
	Artikel 3:2 kennis vergaren door het bestuursorgaan	40
	Artikel 3:4 nadelige gevolgen t.o.v. dienende doelen	40



Is het voorstel in strijd met het huidige bestemmingsplan?

- ❖ Het is van belang u op de hoogte te stellen van het huidige bestemmingsplan bij het presenteren van nieuwe plannen tot stedelijke vernieuwing waarbij u of uw woongemeenschap betrokken is of betrokken raakt.

Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan beschrijft wat er met de ruimte in een bepaalde gemeente (stadsdeel) mag gebeuren. Of er in het gebied bijvoorbeeld een sportcomplex mag komen en er staat ook waar winkels, horeca en bedrijven mogen komen.

Het bestemmingsplan geldt zowel voor burgers, bedrijven als voor de gemeente (stadsdeel) zelf. Bestemmingsplannen bevatten regels over het grondgebruik, maar bijvoorbeeld ook over maximale hoogte en breedte van bouwwerken. Een bestemmingsplan moet in principe iedere tien (10) jaar worden geactualiseerd. Past een bouwplan niet in het bestemmingsplan, dan kan de gemeente (stadsdeel) onder bepaalde voorwaarden vrijstelling verlenen.

Waaruit bestaat een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan kent drie onderdelen:

- Een toelichting;
- Een plankaart;
- De voorschriften.

Allereerst de toelichting:

Hierin zijn de kenmerken van een wijk vastgelegd.

Ook maakt de gemeente (stadsdeel) in de toelichting duidelijk wat haar bedoelingen zijn met het gebied of de buurt.

De plankaart:

De plankaart is een soort landkaart van het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft.

De voorschriften:

Hierin staat wat voor soort bebouwing er mag plaatsvinden.

Daarnaast leggen de voorschriften vast hoe er gebouwd mag worden.

Zo worden bijvoorbeeld de maximum hoogte en breedte genoemd.



De gemeente (stadsdeel) wil bouwen

Uiteraard moeten ook de projecten die de gemeente – stadsdeel – zelf ontwikkelt, passen in het bestemmingsplan.

Als een ontwikkelingsplan voor een gebied niet overeenstemt met het bestaande bestemmingsplan, kan de gemeente – stadsdeel – het bestemmingsplan herzien.

Voor deze herziening geldt een uitgebreide procedure met mogelijkheden tot inspraak, bezwaar en beroep.

Kijk ook op pagina 114 bij de Wet Ruimtelijke ordening artikel 19 over ontheffing voor een bestemmingsplan!

- Deze informatie is afkomstig uit het VROM dossier Bestemmingsplannen.
- SASH heeft de informatie hierover in dit draaiboek beperkt tot de naar haar mening belangrijkste punten.

Hoe luidt de Algemene Plaatselijke Verordening

Iedere gemeente kent een APV (Algemene Plaatselijke Verordening)

Het is van belang kennis te nemen van deze verordening – **laatste uitgave** – speciaal over datgene dat met bouw of stadsvernieuwing te maken kan hebben.

Naast deze APV kent ook de Stadsdeelraad verordeningen welke in deel 5 van dit draaiboek zijn vermeld.

Vraag bij uw gemeente of stadsdeel om deze verordeningen en overtuig u dat het de laatste uitgaven betreft!

Neem van beide goed kennis.

Artikel 19 procedure

Vrijstelling van het bestemmingsplan betekent dat het plan toch mag uitgevoerd, ook al past het niet in het huidige bestemmingsplan.

In 2000 is de artikel 19 procedure zo geworden dat gemeente / stadsdelen na het verlenen van een vrijstelling het bestemmingsplan moesten herzien.

Nu kunnen ze volstaan met een goede ruimtelijke onderbouwing van de vrijstelling, bijvoorbeeld in de vorm van een structuurplan of structuurvisie waarin de toekomstige ontwikkelingen worden geschetst.

We kennen in de artikel 19 procedure een lange en een korte procedure ofwel een zware of lichte vorm.

De korte of lichte procedure geldt voor beperkte uitbreidingen.

Kijk voor het wetsartikel op pagina 114 van dit draaiboek!



Inspraak, bezwaar en beroep

Het ontwerp bestemmingsplan

Na de inspraakprocedure stelt de gemeente/het stadsdeel een ontwerp - bestemmingsplan op.

Gedurende vier weken kunt u het plan inzien, daar waar het ter inzage wordt gelegd.

Regionale dagbladen en huis- aan huisbladen maken hier melding van.

In deze periode, 4 weken, kunt u schriftelijk uw mening geven over het plan, waarna u een uitnodiging ontvangt om uw mening mondeling toe te lichten.

Vaststellen bestemmingsplan

Heeft niemand iets kenbaar gemaakt, dan wordt binnen een termijn van 8 weken het plan vastgesteld.

Zijn er wel andere meningen naar voren gekomen, dan dient de vaststelling binnen vier maanden te geschieden.

Vervolgens wordt het plan weer 4 weken ter inzage gelegd en ligt het plan bovendien bij de provinciale overheid ter visie.

Is er te weinig rekening gehouden met uw belangen, dan heeft u weer 4 weken om uw bedenkingen schriftelijk in te dienen bij Gedeputeerde Staten.

U krijgt nu van Gedeputeerde staten een uitnodiging om uw bezwaren mondeling toe te lichten.

Gedeputeerde Staten hebben 6 maanden om het plan al dan niet goed te keuren en binnen twee weken na dit besluit maken zij dat kenbaar. Iedereen die bedenkingen heeft geuit krijgt een afschrift van dit besluit.

Beroep instellen

Samen met het besluit van Gedeputeerde staten ligt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage bij de secretarie van de gemeente/het stadsdeel.

Binnen die termijn kunt u schriftelijk in beroep gaan, bij de rechter van Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in den Haag.

Deze neemt binnen twaalf maanden een beslissing.

Is de termijn van 6 weken voorbij, dan treedt het plan in werking – ook al hebt u beroep ingesteld.

Om inwerkingtreding te voorkomen kunt u een verzoek tot voorlopige voorziening instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak.

Het op tijd kenbaar maken van uw mening of het instellen van een beroep is zeer belangrijk!

Gaat u naar de rechter, dan betaalt u griffierecht.

Wint u de zaak, dan moet de tegenpartij u dat geld terugbetalen.



De Kwalitatieve Woningregistratie (KWR)

Hoe staat het er nu eigenlijk voor met de technische staat van de woning of het complex van woningen?
VROM geeft daarover tal van publicaties uit.
SASH vermeldt hier de naar haar mening relevante informatie uit de verschillende VROM stukken.

Wat is de KWR

De kwalitatieve woningregistratie (KWR) is een grootschalig onderzoek naar de bouwtechnische staat van de Nederlandse woningvoorraad dat voor het laatst is verricht in 2000.

Wat is de belangrijkste conclusie van de KWR

De belangrijkste conclusie is dat de stedelijke vernieuwingswijken bouwtechnisch goed op orde zijn en dat de problemen veelal in het sociale vlak liggen en gepaard gaan met belangrijke problemen qua vervuiling, vernieling en sociale veiligheid.

Er bestaat ten aanzien van dit punt een samenvatting en conclusies.
Wij noemen er hier een aantal:

Inhoud: (samenvatting en conclusies VROM)

- Stedelijke vernieuwing in het licht van de KWR;
- KWR houdt spiegel voor;
- Onderzoeksvragen;
- MOP-wijken als rode draad.



Stedelijk vernieuwingsbeleid in het licht van KWR

Stedelijke vernieuwing heeft haar wortels in het stadsvernieuwingsbeleid.

Dit beleid is in de jaren tachtig geïntroduceerd om de bouwtechnische kwaliteitsachterstand in vooral de verkrotte vooroorlogse wijken aan te pakken.

Onder invloed van de stadsvernieuwingsoperatie is met inzet van veel middelen en bestuurskracht de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad sterk verbeterd.

De uitkomsten van de vijf (5) achtereenvolgende kwalitatieve woningregistraties die vanaf 1975 zijn gehouden tonen dit aan.

De stadsvernieuwing is in de jaren negentig geëvalueerd en is toen als een eindige operatie gedefinieerd, waarbij de einddatum uiteindelijk in 2005 is gelegd.

Bij de evaluatie kwam naar voren dat veel grote steden – ondanks de aanzienlijke kwaliteitsslag in de bestaande voorraad – nog steeds de nodige problemen ondervinden.

De problemen zijn echter vooral ook van economische en sociale aard.

Er is een meer integrale aanpak nodig, waarin naast fysieke maatregelen ook sociaal-economische en sociaal-maatschappelijke maatregelen een plaats moeten krijgen.

Als antwoordt hierop zijn het grote stedenbeleid en stedelijke vernieuwingsbeleid geïntroduceerd.

Bouwtechnische kwaliteit inmiddels op peil

De bouwtechnische kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad is in de afgelopen decennia met sprongen vooruit gegaan.

Uit de opgemaakte balans blijkt dat de woningvoorraad er relatief het beste voor staat in de MOP-wijken van de vier grote steden, als hier het nieuw stedelijk gebied buiten beschouwing wordt gelaten.

‘MOP betekent Meerjaren OntwikkelingsProgramma’.

De kwaliteit van de woningen in de MOP-wijken staat er prima voor.

Op het sociaal-economische vlak hebben de MOP-wijken duidelijke achterstanden ten opzichte van de niet MOP-wijken.

Het opleidingsniveau is er lager, er wonen minder mensen met een betaalde baan en het gemiddelde inkomen is er lager.

Etc.



Wat gebeurt er met de resultaten van het KWR

De resultaten van het KWR worden gebruikt om het beleid op het gebied van volkshuisvesting en wonen te ontwikkelen, te volgen en te evalueren.

Beleidsthema's als stedelijke vernieuwing, ouderenhuisvesting en energiebesparing staan hierbij centraal.
Etc.

We kijken ook nog even naar wat VROM vermeld in haar publicatie over:

'De kwaliteit van de Nederlandse woning en woonomgeving rond de millenniumwisseling'

Hierin staan de volgende conclusies:

- Aandeel koopwoningen sterk gestegen;
- Groter en luxer wonen;
- Toegankelijkheid beter naar nog niet goed genoeg;
- Staat van onderhoud woningen flink verbeterd;
- Energiebesparende maatregelen steeds vaker toegepast;
- Buitencentrum milieus hebben problemen maar ook veel kansen;
- Veiligheid vooral in de vier grote steden als probleem ervaren.

Het gaat te ver om hier al de informatie op te nemen.

U kunt deze bij het Ministerie van VROM – meestal gratis - opvragen. Postbus 51 is ook een goede vraagbaak voor u.



Blijf uw huur betalen

In het Burgerlijk Wetboek boek 7a artikel 1632b lid 7 staan de voorwaarden waaraan een verhuurder zich heeft te houden bij beëindiging van de huur (huisuitzetting is beëindiging van de huur)

1. huuropzegging moet per aangetekend schrijven geschieden of via een deurwaardersexploot;
2. daarbij moet een opzeggingstermijn in acht worden genomen van minimaal 3 maanden, met voor elk jaar dat men aaneengesloten gehuurd heeft een maand extra met een maximum van 6 maanden;
3. verhuurder moet in het schrijven huurder verzoeken binnen 6 weken na datum brief of exploot schriftelijk te bevestigen akkoord te gaan ja dan nee (lid4);
4. verder moet verhuurder precies omschrijven wat de beweegredenen zijn om de huur te beëindigen.

Alle verhuurders moeten zich aan deze regels houden, doen ze dat niet dan mag de huurder weigeren het huis te verlaten, hetgeen een aantal maanden uitstel kan betekenen.

Pas op!

Bij drie maanden huurachterstand, kunt u al uw huis worden uitgezet!

Waar kunt u dan terecht?

Nergens!



Belangrijke punten uit het Bestuursrecht

Afdeling 3.2 Zorgvuldigheid en belangenafweging

Deze afdeling kent enkele zeer belangrijke punten waarvan u kennis moet hebben als u bijvoorbeeld inspreekt bij een commissie of een raad.

Artikel 3:2

Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent relevante feiten en de af te wegen belangen.

Artikel 3:4

1. Het bestuursorgaan weegt de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af, voor zover niet uit een wettelijk voorschrift of uit de aard van de uit te oefenen bevoegdheid een beperking voortvloeit.
2. De voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Twee belangrijke punten om goed te kennen!

Artikel 3:2 is duidelijk genoeg zo meen ik en behoeft geen uitleg.

Artikel 3:4 lid 2 zegt alles over hoe voordat een raad een besluit neemt, zij eerst goed de nodige kennis - over de nadelige gevolgen die ontstaan door dat te nemen besluit - moet hebben of moet vergaren en dat deze nadelige gevolgen niet onevenredig mogen zijn in verhouding tot de te dienen doelen.

Denk aan alles wat te maken heeft met wonen, renovatie met of zonder behoud van het huurcontract of sloop en vervangen door nieuwbouw met opzegging van het huurcontract.

De dienende doelen bij projecten als stedelijke vernieuwing zijn in dit boek vermeldt en dus kunnen die tegenover de nadelige gevolgen worden gezet.

*Het is belangrijk om de feiten te kennen, dus de stukken die zijn opgemaakt, die hieromtrent zijn omschreven.
Vraag er naar bij het inspreken!*



3. Het sociaal plan

- **Algemeen**
- **Proces & procedures**
- **Communicatie**
- **Leefbaarheid**
- **Vergoedingen voor verhuizing en herinrichting**
- **Tijdelijke huisvesting en wisselwoning**
- **Slotbepalingen**
- **Extra maatwerkafspraken**
- **Het sociaal plan ParkStad 2006 - 2007**



Inhoud 3, informatie over.

Onderwerp	Onderdeel	Pagina
Het sociaalplan Algemeen		45
		45
Proces & procedures	Plangebied	46
	Ingangsdatum	46
		46
	Betrokken partijen	46
	Huuropzegging	46
	Sociale begeleiding	47
	Herhuisvesting	47
	Procedures bij herhuisvesting	47 - 48
	Spijtoptanten	48
	Onderhoud	48 - 49
	Verplichtingen huurders	49
	Oplevering van de sloopwoning door de vertrekkende huurder	49
	Communicatie	
Uitgangspunten		50
Betrokken bewoners		50
Leefbaarheid		51
Vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten		51
	Keuzepakket	51
	Voorwaarden	52
	Onderdelen van het keuzepakket	52
	Een vaste basisvergoeding	52
	Een vergoeding voor zelf aangebrachte verbeteringen (ZAV)	53
	Luxe afwerkingen	53
	Een vergoeding voor herinrichting van de tuin	54
	Huurbevrozing	54
	Geen dubbele huur	54



Vervolg inhoud 3, informatie over

Onderwerp	Onderdeel	Pagina
Tijdelijke huisvesting en wisselwoning Slotbepalingen	Huurgewenning	54
	Afspraken met uitkerende instanties	54
	Vastleggen afspraken	54
		55
		55
	Geschillenregeling	55 - 56
	Hardheidsclausule	56
	Sociaal Fonds	56
	Indexering	56
	Extra maatwerkafspraken	
Complex		57
Bewoner		57
Extra afspraken tussen bewoner(s) en de woningcorporatie.		57
Sociaal plan ParkStad 2006 - 2007		58
	Algemeen	58
De ingrepen	Inhoud	58
		59
	Sloop	59
	Ingrijpende renovatie	59
	Kleine renovatie	59
	Verkoop sociale huurwoningen	60
		60
		60
Afspraken over herhuisvesting	Voorrangspositie op woningmarkt Amsterdam	60
	Garantie op passend aanbod in nabije omgeving	60
	Informatie voorsprong koop- en huurwoningen	60
	Voorrang bij koop- en huurwoningen in de westelijke tuinsteden	61
	Extra kansregeling voor nieuwbouw	61
	Nazorg	62



Onderwerp	Onderdeel	Pagina
Wat is een passende woning?	Inspanningsverplichting	62
	Individuele bewonersbegeleiding	62
	Voorrang voor ouderen	62
	Vermelding van sloopplannen in de woningkrant	62
		63
	Huurprijs passend bij inkomen (woningnet)	63
	Woonoppervlak passend bij huishouden	63 - 64
	Wat telt mee bij de oppervlakte	64
	Wat telt niet mee	64
		64
Financiële regeling	Verhuiskostenvergoeding	64
	Vergoeding bij niet ingrijpende verbetering	64
	Huurtoelage en woonlastenfonds	64 - 65
	Drie jaar huurgewenning	65
	Vangnetregeling sociaal plan	66
	Vergoeding zelf aangebrachte voorzieningen	66
	Amsterdamse Middensegment Hypotheek	66
	Koopsubsidie	66
		67
		67
Algemene afspraken	Maatwerk bij informatievoorziening	67
	Stadsdeel en consortia doen samen de informatievoorziening	67
	Per project een beheerplan	67



Het sociaalplan

Wij geven hier een voorbeeld van een sociaal plan bij sloop (of renovatie)

Wij vermelden de 8 punten uit dit voorbeeld en daarna werken wij ze punt voor punt voor u uit.

1. Algemeen
2. Proces & procedures
3. Communicatie
4. Leefbaarheid
5. Vergoedingen voor verhuis- en herinrichtingskosten
6. Tijdelijke huisvesting en wisselwoningen
7. Slotbepalingen
8. Extra maatwerkafspraken

1. Algemeen

1.1. Totstandkoming sociaal plan.

De woningcorporaties krijgen de komende jaren in toenemende mate te maken met situaties waarin complex- of buurtgewijs gesloopt / ingrijpend gerenoveerd zal gaan worden.

In het kader van zo'n traject is een goed sociaal plan een belangrijke randvoorwaarde.

In overleg met huurderorganisaties is besloten een raamwerk op te stellen in de vorm van een algemeen sociaal plan dat de basis vormt voor verder maatwerk op complex- en individueel niveau.

In dit algemeen plan zijn de zaken opgenomen die in een traject van sloop/nieuwbouw en/of ingrijpende renovatie in ieder geval geregeld zullen worden.

Door het bestuur van de woningcorporatie wordt per project dit sociaal plan van toepassing verklaard.

Door de 'districtsmanager' wordt vervolgens in overleg met de bewoners / bewonersorganisatie bekeken welke aanvullende buurtspecifieke regelingen er nog opgenomen moeten worden.

Ieder sociaal plan wordt definitief vastgesteld door het bestuur van de woningcorporatie.

Het voor het uitvoeren van een sociaal plan benodigde budget wordt opgenomen in het totale projectbudget.



1.2. Plangebied

Dit sociaal plan heeft betrekking op de sloop / ingrijpende renovatie van (naam van de buurt of wijk).

1.3. Ingangsdatum

Het sociaal plan gaat in op [datum – jaar] en loopt door tot de herontwikkeling / renovatie van de betreffende woningen is afgerond. Vanaf de ingangsdatum van het sociaal plan hebben de bewoners die op dat moment een woning huren met een huurcontract voor onbepaalde tijd, recht op de in het plan opgenomen vergoedingen.

Indien de wijk gefaseerd wordt aangepakt geldt voor de opeenvolgende fasen een opeenvolgende ingangsdatum voor het sociaal plan. Voor het onderhavige sociaal plan gelden de volgende ingangsdata:

- Fase 1 [straten en huisnummers] [datum – jaar]
- Fase 2 [straten en huisnummers] [datum – jaar]

2. **Proces & procedures**

2.1. Betrokken partijen

In een traject van sloop / nieuwbouw en/of ingrijpende renovatie zijn verschillende groepen mensen en verschillende instanties actief. Ieder heeft een eigen taak en verantwoordelijkheid.

Onderstand wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste actoren en hun rol in het vernieuwingsproces.

2.2. Huuropzegging

Bewoners van [buurt] kunnen de huurovereenkomst te allen tijde volgens de geldende regels opzeggen.

Voor de uitvoering van het sociaal plan is de per project of deelproject vastgestelde ingangstermijn maatgevend en hoeft niet te worden gewacht op opzegging door de woningcorporatie.

De huurovereenkomst van de te slopen woning wordt door de woningcorporatie uiterlijk zes maanden voor de geplande start van de sloop opgezegd.



2.3. Sociale begeleiding

- 1) Ter verstrekking van de benodigde informatie en voor de (sociale) begeleiding van de betrokken huurders stelt de woningcorporatie (zo mogelijk vaste) contactpersonen aan.
- 2) De woningcorporatie zal een vrijkomende woning inrichten als informatiecentrum of anderszins in een centraal informatiepunt in de wijk voorzien.
- 3) In het informatiecentrum worden op regelmatige basis (bijvoorbeeld 2x per week) spreekuren gehouden waar huurders en bewoners terecht kunnen met vragen en op- en aanmerkingen.

2.4. Herhuisvesting

2.4.1. Uitgangspunten bij herhuisvesting.

1. Zittende huurders in de [buurt] hebben voorrang bij toewijzing van de nieuwbouwwoningen in de wijk.
2. Toewijzing van de nieuwbouwwoningen gebeurt aan de hand van de woonduur en leeftijd.
Dit houdt in dat de huurder die het langst in de [buurt] woont en vervolgens de hoogste leeftijd heeft, het eerst aan bod komt en de eerste keuze heeft bij toewijzing van de nieuwbouw.
3. Als er voor een huurder uit een sloopwoning geen passende [1] woning in de nieuwbouw is zal de woningcorporatie deze huurder met voorrang een andere passende woning binnen het bezit van de woningcorporatie toewijzen [2]
Hierbij geldt als uitgangspunt dat geen woning toegewezen zal worden waarvan verondersteld mag worden dat deze op een termijn van 10 jaar voor sloop of ingrijpende renovatie aangemerkt zal worden.
4. 1/3 zijn tevens van toepassing op bewoners van woningen die ingrijpend gerenoveerd worden die hebben aangegeven niet in de gerenoveerde woning terug te willen keren.

2.4.2. Procedure bij herhuisvesting.

1. Wanneer het woningbouwprogramma bekend is wordt in een individueel gesprek met de huurders het volgende besproken:
 - o Informatie over de verschillende mogelijkheden voor definitieve huisvesting:
 - Een huur- of koopwoning in de nieuwbouw in [buurt] en de regels m.b.t. wisselwoningen;
 - Een woning elders binnen het bezit van de woningcorporatie.



- Voorts wordt de huurder gewezen op de mogelijkheid zelf te zoeken naar:
 - Een woning van een andere corporatie in de regio;
 - Een seniorenwoning of een plaats in een verzorgingshuis buiten de wijk;
 - Een koopwoning in Amsterdam of elders;
 - Overbrengen van WVG en andere medische voorzieningen.
- Het inventariseren van de woonwensen en het aangeven in hoeverre hieraan tegemoet gekomen kan worden.
- Het verhelderen van de procedure van woningtoewijzing voor een andere woning buiten het bezit van de woningcorporatie op basis van het aantal personen, inkomen en leeftijd.
- Mogelijke aandachtspunten en knelpunten bij de huurder.
- De afspraken uit dit gesprek worden door de woningcorporatie schriftelijk vastgelegd en door de huurders ondertekend.

2.5. Spijtoptanten

Huurders die vanwege de sloop / renovatie van hun woning een andere woning buiten de wijk hebben aanvaard en die niet kunnen aarden in hun nieuwe leefomgeving, kunnen gedurende een jaar na hun verhuizing een aanvraag indienen voor terugkeer naar een woning in de oude wijk.

Zij worden in dat geval aangemerkt als urgent.

Spijtoptanten die terugkeren naar de nieuwbouw in de oude wijk kunnen geen aanspraak maken op extra verhuiskostenvergoeding.

2.6. Onderhoud

2.6.1 Verplichtingen van de woningcorporatie

1. Vanaf het moment dat de sloop / renovatiedatum is vastgesteld, zullen in de woning geen ingrepen meer worden uitgevoerd die naar hun aard en omvang als ingrijpend kunnen worden beschouwd of die beschouwd kunnen worden als woningverbetering.
Hieronder worden in ieder geval verstaan ingrepen in de constructie, voorzieningen op het gebied van energiebesparing en isolatie, en voorzieningen die betrekking hebben op de indeling van de woning of wijzigingen hierin.
2. De woningcorporatie kan van het voorgaande afwijken indien in de woning op aantoonbare medische gronden direct aanpassingen noodzakelijk zijn én er op dat tijdstip op korte termijn geen geschikte alternatieve woonruimte voorhanden is.
3. Om te voorkomen dat de voor sloop / renovatie aangewezen woningen er verveloos en verwaarloosd komen bij te staan, zullen de schilderbeurten volgens nader overeen te komen wijze worden uitgevoerd.



De woningcorporatie zal in de periode vanaf de bekendmaking van de sloop / renovatieplannen alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uitvoeren conform de regels van het normale klachtenonderhoud.

De woningcorporatie houdt zich het recht voor om binnen de periode van twee maanden, voorafgaande aan de daadwerkelijke sloop / renovatie van de woning, slechts noodreparaties uit te voeren en die werkzaamheden te doen die noodzakelijk zijn om de woning veilig, wind en waterdicht te houden.

In voorkomende gevallen zal hierover altijd met de betreffende huurder overleg worden gepleegd.

2.6.1. Verplichtingen Huurders

1. De huurder blijft tot zijn verhuisdatum verantwoordelijk voor het normale huurderonderhoud voor zover dit in redelijkheid van de huurder verlangd kan worden en voor zover het nalaten van dit onderhoud gevolgen kan hebben voor de veiligheid of de wind- en waterdichtheid van de woning.

2.7. Oplevering van de sloopwoning door de vertrekkende huurder

2. Huurders of tijdelijke huurders die de huurovereenkomst beëindigen, of waarvan de huurovereenkomst wordt opgezegd, met ingang van een datum voor de vastgestelde sloopdatum, dienen de woning schoon, veilig, wind- en waterdicht achter te laten. Waterpunten en gaskranen dienen te blijven zitten, installaties dienen intact te zijn, vloerdelen mogen niet verwijderd worden en de woning moet in principe voor kortdurende bewoning geschikt zijn. Ook wanneer duidelijk is dat de woningcorporatie de woning niet meer zal verhuren dient de vertrekkende huurder de woning op deze wijze achter te laten.
3. De gordijnrails en gordijnen en/of zonwering mogen worden achtergelaten;
4. Zelfgeplaatste erfafscheidingen mogen worden achtergelaten;
5. Indien een vertrekkende huurder verhuist met achterlating van huisvuil en/of inboedel, zullen de kosten van verwijdering op de verhuiskostenvergoeding in mindering worden gebracht;
6. De vertrekkende huurder mag zelf aangebrachte verbeteringen verwijderen onder voorwaarde dat dit gebeurt in overleg met de woningcorporatie, en voor zover het verwijderen van de zelf aangebrachte verbeteringen geen gevaar of hinder oplevert voor derden.



3 Communicatie

3.1. Uitgangspunten

Goede informatie en communicatie zijn voorwaarden voor een geslaagd proces.

Bewoners moeten in een zo vroeg mogelijk stadium worden geïnformeerd over wat hen in de buurt te wachten staat.

Communicatie dient een vast onderdeel te zijn van het proces.

Daarom worden in een communicatieplan afspraken gemaakt over wie, wanneer en voor welke vorm van communicatie verantwoordelijk is en op wie die moet zijn gericht.

Met goede informatie en communicatie wordt bedoeld:

- Bewoners worden zo vroeg mogelijk bij het project betrokken;
- Bewoners worden over de planvorming schriftelijk geïnformeerd in gezamenlijke (nieuws) brieven van betrokken partijen (corporatie / gemeente / bewoners).
- Informatie over de plannen en de voortgang is beschikbaar op een centraal punt in het plangebied (bijvoorbeeld een infowinkel / buurtcentrum e.d.)
- Er zijn contactpersonen bereikbaar voor individuele vragen.
Afhankelijk van de aard van het proces kunnen onder meer de volgende instrumenten worden ingezet:
 - Buurtbijeenkomsten en/of inspraakavonden;
 - Overleg met vertegenwoordigers uit de wijk;
 - Inloopsprekuren;
 - Schriftelijke peilingen in de buurt.

3.2. Betrokkenheid bewoners

Er moet vooraf duidelijk zijn op welke momenten bewoners bij de planvorming en uitvoering worden betrokken.

Er wordt door de woningcorporatie overleg gevoerd met de bewoners / bewonersorganisaties.



4. Leefbaarheid

De leefbaarheid in complexen en buurten waar ingrijpend gerenoveerd en/of gesloopt wordt komt onder druk te staan.

De woningcorporatie zal in overleg met de betrokken bewoners de noodzakelijke inspanningen leveren om bij te dragen aan het waarborgen van de leefbaarheid in de betrokken buurten / complexen.

1. Leegkomende woningen kunnen door de woningcorporatie op basis van de leegstandswet tijdelijk worden verhuurd.
Woningen worden tot uiterlijk 6 maanden voor de vastgestelde sloop / renovatiedatum tijdelijk verhuurd.
Over de wenselijkheid van tijdelijke verhuur wordt met de bewoners / bewonersorganisatie overlegd.
2. Met de politie zullen afspraken worden gemaakt op welke wijze oneigenlijk gebruik voorkomen kan worden (kraken e.d.)
Bij woningen die niet meer verhuurd worden zal gas, water en elektra worden afgesloten.
Om brandstichting te voorkomen worden brievenbussen verzegeld.
De woningcorporatie beoogt leegstaande woningen een bewoonde uitstraling te laten behouden.
Het dichttimmeren van woningen in straten en blokken waar nog gewoond wordt zal zoveel mogelijk worden vermeden.
3. De achterpaden bij leeggekomen woonblokken worden indien mogelijk afgesloten.
4. De woningcorporatie maakt afspraken met politie en gemeentereiniging over het waarborgen van veiligheid en het tegengaan van vervuiling.
De woningcorporatie zorgt dat de achterpadverlichting blijft branden.
De woningcorporatie zorgt waar nodig voor afvoer van afval en overtollig huisraad door het plaatsen van containers.
5. Omwonenden uit koop- en huurwoningen die hinder kunnen ondervinden van de werkzaamheden, worden door de woningcorporatie regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en de mogelijke overlast.

5. Vergoedingen voor verhuis- en herinrichtingskosten

5.1. Keuzepakket

Voor de berekening van de uit te betalen vergoeding wordt gewerkt volgens een keuzemodel.

In dit keuzemodel kan de bewoner zelf een pakket samenstellen uit vergoedingen (in geld) en diensten die door of in opdracht van de woningcorporatie worden geleverd.

Het uitgangspunt is dat het totaalpakket een redelijke tegemoetkoming moet zijn aan de betrokken huurders.



5.2. Voorwaarden

1. De regeling geldt alleen voor huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd, die de woning tot aan de sloop / renovatiedatum zonder onderbreking hebben bewoond.
2. Indien er sprake is van huurachterstand wordt deze met de uit te keren vergoeding verrekend. Verrekening vindt ook plaats als de woningcorporatie andere vorderingen op de huurder heeft.
3. De aan huurders uit te keren vergoedingen worden in een 'sloopovereenkomst' opgenomen. De overeenkomst is bindend voor beide partijen.

5.3 Onderdelen van het keuzepakket

- ❖ Een vaste basisvergoeding van € 4.091, -- (prijspeil 01-2003);
- ❖ Een vergoeding van maximaal € 1.650, -- voor behang en schilderwerk;
- ❖ Een bedrag van € 1.000, -- met faciliteiten of maximaal € 1.500, -- zonder faciliteiten voor de 2^e verhuizing (prijspeil 01-2003) [zie wisselwoning];
- ❖ Vergoeding van zelf aangebrachte veranderingen;
- ❖ Vergoeding van 'luxue afwerkingen';
- ❖ Een bijdrage in de herinrichting van de tuin;
- ❖ 4 uur klussendienst voor bewoners van 55 jaar en ouder, of een bedrag van € 150, --
- ❖ verhuizing wordt – professioneel – geregeld door de woningcorporatie;
- ❖ klussendienst tegen uurtarief, uit vaste vergoeding;
- ❖ tuinman tegen uurtarief, uit vaste vergoeding.

Een vaste basisvergoeding

De sloop van een woning brengt allerlei overlast en ongemak met zich mee.

Verder zullen er kosten moeten worden gemaakt om te verhuizen en om zaken in de nieuwe woning in orde te maken.

De woningcorporatie verstrekt een tegemoetkoming in deze kosten.

De tegemoetkoming is bedoeld als bijdrage in de kosten van de verhuizing, van het overzetten van telefoon en andere aansluitingen en van stoffering en andere zaken die in de nieuwe woning moeten worden gedaan.



Een vergoeding voor ZAV (zelf aangebrachte verbeteringen)

Veel huurders hebben de woning in de loop der jaren naar eigen inzicht verbeterd en aangepast.

Bij sloop worden al die verbeteringen – die eigendom zijn van de huurder – vernietigd.

Om het verlies van die investering enigermate te compenseren, verstrekt de woningcorporatie onder voorwaarden een vergoeding.

Voorwaarden voor vergoeding van ZAV

1. Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en/of meenemen;
2. De huurder van de te slopen woning heeft recht op een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen indien:
 - De ZVA aard- en nagelvast aan de woning zijn verbonden;
 - De ZVA een verbetering of toevoeging aan de woning inhouden;
 - DE ZVA zijn aangebracht voor de bekendmaking van de sloopvoornemens;
 - De ZVA aantoonbaar tegen een vergoeding zijn overgenomen van de vorige huurder.
3. De hoogte van de vergoeding wordt vastgesteld op basis van waardebepaling door een onafhankelijk taxateur die door de woningcorporatie en de bewonerscommissie gezamenlijk is aangewezen.
De kosten van de taxatie zijn voor rekening van de woningcorporatie.
De vergoeding wordt bepaald op de dagwaarde van de voorziening.
Door het uitkeren van een vergoeding wordt de voorziening eigendom van de woningcorporatie.
4. Zelf aangebrachte voorzieningen die asbest bevatten kunnen in de woning worden achtergelaten en worden op kosten van de woningcorporatie verwijderd.

Luxe afwerkingen

In bijzondere gevallen kan besloten worden een vergoeding toe te kennen voor luxe afwerkingen.

Luxe afwerkingen worden in ieder geval vergoed als het voornemen tot sloop korter dan 4 jaar voor de beoogde startdatum bekend is gemaakt en de huurder in de 5 jaar voorafgaand aan de bekendmaking van de sloop aantoonbaar een luxe afwerking zoals hier bedoeld heeft aangebracht.

De vergoeding is afhankelijk van de nieuwwaarde (facturen of taxatie) en de ouderdom.

Afwerkingen worden met 10% per jaar afgeschreven en hebben altijd een restwaarde van 10%.



Een vergoeding voor herinrichting van de tuin

Dit onderdeel geldt alleen bij grondgebonden woningen die de beschikking hebben over een eigen tuin.

De huurder heeft de keuze tussen een bedrag van € 585, -- of 8 uur een professionele tuinman + € 250, -- aan kortingsbonnen voor de aanschaf van planten en materialen.

5.4 Huurbevrozing

De huren in het plangebied worden in de periode van twee jaar voorafgaande aan de geplande sloopdatum bevroren.

5.5 Geen dubbele huur

De huurder zal geen dubbele huur betalen bij verhuizing naar een andere huurwoning met dien verstande dat de woningcorporatie maximaal een maandhuur voor haar rekening neemt bij opzegging door de huurder.

5.6 Huurgewenning

Indien de huur van de nieuwe / andere woning hoger is dan de huidige huur zal de woningcorporatie afspraken maken over de hoogte van een huurgewenningsbijdrage. Pas op, huurgewenning geldt voor 3 jaar!

5.7 Afspraken met uitkerende instanties

Er worden door de woningcorporatie afspraken gemaakt met de uitkerende instanties zodat uitgekeerde vergoedingen bij sloop en renovatie niet in mindering worden gebracht op de uitkeringen.

5.8 Vastleggen afspraken

Alle gemaakte afspraken tussen de woningcorporatie en de individuele huurders over vergoedingen, herhuisvesting etc. zullen worden vastgelegd in een contract.



6. Tijdelijke huisvesting en wisselwoningen

1. Huurders die na de herontwikkeling van de buurt terug willen keren naar een nieuwe / gerenoveerde woning in de buurt hebben recht op een wisselwoning;
2. Een huurder die tijdelijk verhuist naar een wisselwoning ondertekent voor zijn verhuizing een huurcontract voor bepaalde tijd;
3. Indien de huur van de wisselwoning hoger is dan die van de oude woning, geldt de huur van de oude woning als huur voor de wisselwoning.
Indien de huur van de wisselwoning lager is geldt die huurprijs. Voor levering van goederen en diensten (servicekosten) is de huurder de werkelijke kosten verschuldigd.
4. De huurder zal geen dubbele huur betalen bij verhuizing naar de wisselwoning;
5. De woningcorporatie zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd en gesausd of behangen wordt opgeleverd, dat zij voorzien is van verwarming (kachel of cv), en dat zij is aangesloten op de nutsvoorzieningen.
De huurder betaalt zelf voor gebruik van gas, elektra en water tijdens het verblijf in de wisselwoning.
6. De verhuiskosten van telefoon, ISDN, ADSL/kabel in de wisselwoning komen voor rekening van de woningcorporatie.
De huurder dient de verhuizing van de aansluitingen zelf te regelen.
Indien de huurder alles zelf wil regelen worden deze kosten door de woningcorporatie vergoed tot een bedrag van maximaal € 500, --
7. De huurder dient zelf zijn verzekeraar er van in kennis te stellen dat hij tijdelijk woonachtig is op een ander adres, dit in verband met de inboedelverzekering.
De kosten van de inboedelverzekering blijven voor rekening van de huurder.
8. Heeft een huurder medische en/of WVG-aanpassingen in de huidige woning dan wordt gezocht naar een wisselwoning met een gelijkwaardig voorzieningenniveau. Is deze niet beschikbaar dan zorgt de woningcorporatie er voor dat de voorzieningen uit de oude woning zoveel mogelijk naar de wisselwoning worden overgebracht.
9. Voor de duur van de bewoning van de wisselwoning regelt en betaalt de woningcorporatie professionele opslag voor overtollige huisraad.

7. Slotbepalingen

7.1. Geschillenregeling

1. Op dit plan en de daaruit voortvloeiende geschillen is het Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen tussen betrokken partijen die direct dan wel indirect voortvloeien uit deze overeenkomst worden voorgelegd aan de klachtencommissie van de woningcorporatie.
3. De klachtencommissie is bevoegd om bij behandeling van geschillen met betrekking tot zelf aangebrachte voorzieningen zich te laten adviseren door een beëdigd taxateur.



4. De klachtencommissie is niet bevoegd indien een der partijen, nadat de andere partij hem bij aangetekend schrijven ervan op de hoogte heeft gesteld het geschil aan de geschillencommissie te willen voorleggen, binnen 2 maanden na datum van het aangetekend schrijven de zaak voorlegt aan de rechter.
5. De gemotiveerde beslissing van de klachtencommissie heeft de status van een bindend advies en is bindend voor beide partijen. Beroep is alleen mogelijk bij de rechtbank.
6. De kosten van de klachtencommissie komen voor rekening van de woningcorporatie.

7.2. Hardheidsclausule

Indien het sociaalplan in een specifiek geval voor een huurder onevenredig negatieve consequenties tot gevolg heeft, die duidelijk ongunstiger zijn dan dat voor de overige huurders het geval is, dan kan die huurder een beroep doen op de hardheidsclausule en de woningcorporatie verzoeken om af te wijken van het sociaalplan.

In dat geval zal de woningcorporatie dit verzoek in behandeling nemen en binnen 30 dagen een besluit nemen over dit verzoek. De uitslag wordt schriftelijk, met redenen omkleed, meegedeeld aan de betreffende huurder.

7.3. Sociaal Fonds

De woningcorporatie stelt per project een sociaal fonds in en stort hierin een vooraf te bepalen bedrag.

Huurders die ten gevolge van de sloop aantoonbaar in financiële problemen komen, kunnen een aanvraag indienen voor een bijdrage uit dit fonds.

Een aanvraag wordt alleen dan gehonoreerd als er sprake is van bijzondere omstandigheden die zich buiten de schuld van de aanvrager hebben voorgedaan.

Over een bijdrage uit het sociaal fonds beslist het bestuur van de woningcorporatie.

7.4. Indexering

De in dit sociaalplan opgenomen bedragen worden jaarlijks geïndexeerd met het inflatiepercentage zoals dat door het CBS wordt vastgesteld.

De eerste indexering vindt plaats per 1 januari 2004.



8. Extra maatwerkafspraken

8.1 Complex..... (naam van het complex)

Hier valt te denken aan zaken als:

- Aantal (extra) uren hulp bij verhuizen en herinrichten;
- Lagere huur- en koopprijs van nieuwbouwwoningen voor huidige bewoners die terug willen keren naar de nieuwbouw;
- Afspraak dat huidige bewoners die zijn teruggekeerd in de nieuwbouw op financiële gronden t.g.v. sterven partner of vermindering / ophouden huursubsidie hun huis niet uit hoeven.

8.2. Bewoner

Naam:.....

Straat:.....

Extra afspraken tussen bewoner(s) en de woningcorporatie zoals:

- Woning met of zonder tuin;
- Ligging van de woning: de wijk / buurt; bij school, familie e.d.;
- Voorzieningen die de bewoner nodig heeft;
- Medische voorzieningen;
- Opplus pakket;
- Overige overeengekomen eigen wensen van de huurder.

U nam kennis van het voorbeeld sociaalplan.



Sociaal plan ParkStad 2006 - 2007

Algemeen

Het sociaal plan ParkStad 2006 – 2007 en totaal pakket aan afspraken en regelingen over de positie van bewoners bij de vernieuwing van de Westelijke tuinsteden. (Amsterdam)

U vraagt zich af wat er anders is dan het hiervoor beschreven sociaal plan.

- De uitgangspunten van het standaard sociaalplan zijn de basis voor dit sociaal plan voor de Westelijke Tuinsteden;
- Sommige punten zijn meer uitgewerkt;
- Er wordt beschreven wat een passende woning is;
- Er wordt ingegaan op de financiële regelingen;
- De wijziging voor verhuiskostenvergoeding is vermeld;
- De huur- inkomenstabel is opgenomen;
- De huurbevrozing is beschreven;
- Voorrang voor ouderen.

Inhoud

1. De ingrepen;
2. Afspraken over herhuisvesting;
3. Wat is een passende woning;
4. Financiële regelingen;
5. Algemene afspraken.



1. De ingrepen

Er is een aantal verschillende soorten ingrepen mogelijk.
Hieronder een kort overzicht en de belangrijkste afspraken.

1.1. Sloop

- Herhuisvesting als stadsvernieuwingskandidaat;
- Herhuisvestingperiode van één tot anderhalf jaar;
- Huurbevrozing na sloopbesluit*;
- Een verhuiskostenvergoeding van € 5.000,00.

* Meestal geldt als sloopbesluit een door stadsdeelraad en corporatie vastgesteld uitwerkingsplan. Alleen als er geen uitwerkingsplan is, wordt een apart sloopbesluit door het stadsdeel genomen. De corporatie bepaalt uiteindelijk het exacte moment van huurbevrozing.

1.2. Ingrijpende renovatie (kan niet tijdens bewoning)

- De bewoner heeft in principe de keus uit drie mogelijkheden:
 - a. Terugkeer – via wisselwoning – in de eigen woning*;
 - b. Terugkeer – soms via een wisselwoning – in andere woning in het complex;
 - c. Definitieve herhuisvesting als stadsvernieuwingskandidaat elders.
- De afspraken over de werkzaamheden, de gevolgen voor de huur en de duur van de renovatie worden vastgelegd in een contract
- De huur van de wisselwoning is nooit hoger dan de oude huur.
- Een verhuiskostenvergoeding van € 5.000,00.

* Bij samenvoeging houdt de eigen woning op te bestaan en worden bij terugkeer aanvullende eisen gesteld.

1.3. Kleine renovatie (gebeurt tijdens bewoning)

- Afspraken over de werkzaamheden, de gevolgen voor de huur en de duur van de renovatie worden vastgelegd in een contract;
- Een vergoeding voor herinrichtingskosten van € 500,00 of € 1.400,00.



1.4. Verkoop sociale huurwoningen

- Geen verplichting tot kopen, gewoon blijven huren kan ook;
- De corporatie geeft Informatie over verschillende vormen van verkoop;
- De corporatie maakt met de bewoners afspraken over leefbaarheid, onderhoud en servicekosten.

2. Afspraken over herhuisvesting

2.1. Voorrangpositie op woningmarkt Amsterdam

- Stedelijk geldt, dat legale hoofdbewoners die hun huis uit moeten vanwege sloop of renovatie de status van stadsvernieuwingskandidaat krijgen. Stadsvernieuwingskandidaten kunnen met voorrang inschrijven op een passende woning uit het Amsterdamse aanbod in de woningkrant. Een passende woning is een woning die past bij de huishoudensamenstelling en het inkomen. Daarnaast is er de mogelijkheid om met voorrang in aanmerking te komen voor huurwoningen in Amstelveen, Haarlemmermeer, Purmerend, Zaanstad en Almere.

2.2. Garantie op passend aanbod in nabije omgeving

- De woningcorporaties en de gemeente Amsterdam garanderen dat stadsvernieuwingskandidaten passend aanbod in de Westelijke Tuinsteden krijgen. Voor wie dat wil, zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke woonplek.

2.3. Informatie voorsprong koop- en huurwoningen

- Corporaties stellen bewoners uit een vernieuwingsgebied als eerste op de hoogte van aanbod aan nieuwbouw- en gerenoveerde woningen in het vernieuwingsgebied en in de Westelijke Tuinsteden. Deze bewoners kunnen als eerste intekenen op deze woningen.



2.4. Voorrang bij koop- en huurwoningen in de Westelijke Tuinsteden

De volgordebepaling bij nieuwbouw woningen is als volgt:

- 2.4.1. Stadsvernieuwingskandidaten uit het vernieuwingsgebied (die daar tenminste 5 jaar wonen). Binnen deze groep is de volgorde:
 - a) Bewoners die via een wisselwoning terugkeren (op volgorde van sloopdatum en vervolgens op woontuur in het vernieuwingsgebied)
 - b) Bewoners die in één keer doorschuiven (op volgorde van sloopdatum en vervolgens op woontuur in het vernieuwingsgebied)
 - c) Bewoners die gebruik maken van de extra-kansregeling, op volgorde van woontuur in het vernieuwingsgebied, Zie 2.5.
- 2.4.2 Stadsvernieuwingskandidaten uit andere delen van de Westelijke Tuinsteden, die daar tenminste 5 jaar wonen, via Woningnet.
- 2.4.3 Overige kandidaten via Woningnet
De eerste en tweede groep krijgen direct (buiten Woningnet om) een aanbieding van de corporatie.

Bij renovatie wordt aan de oorspronkelijke bewoner, mits passend wat betreft inkomen en huishoudensamenstelling, als eerste de gelegenheid geboden voor terugkeer in de eigen woning. Als die daar geen gebruik van wil maken, wordt de woning volgens dezelfde volgordebepaling als bij nieuwbouw toegewezen.

Bij koopwoningen en huurwoningen in de vrije sector bepaalt de verkoper in overleg met het stadsdeel de volgorde. De corporatie benadert stadsvernieuwingskandidaten actief over nieuwbouwprojecten in het vernieuwingsgebied en de intekentermijn daarvan.

2.5 Extra kansregeling voor nieuwbouw

Indien stadsvernieuwingskandidaten uit een vernieuwingsgebied, die daar al vijf jaar wonen, niet in aanmerking komen voor een nieuwbouwwoning in het betreffende vernieuwingsgebied kunnen zij, indien gewenst een extra kans krijgen op latere nieuwbouw in het vernieuwingsgebied.



2.6 Nazorg

Bewoners die gekozen hebben voor herhuisvesting buiten het stadsdeel en daar naderhand spijt van hebben, kunnen dat binnen een jaar na de verhuizing aangeven bij de oude corporatie. Zij krijgen dan de mogelijkheid om binnen drie jaar op basis van de oude woonduur te reageren op vrijkomende huurwoningen in het oude stadsdeel.

2.7 Inspanningsverplichting

Corporaties en overheid spannen zich in om bewoners zoveel mogelijk een andere woning naar wens aan te bieden. De planning en de volgorde van sloop of renovatie worden zo gekozen dat de beste mogelijkheden voor herhuisvesting ontstaan. Zoveel mogelijk: eerst bouwen, dan slopen.

2.8 Individuele bewonersbegeleiding

Stadsvernieuwingskandidaten schrijven in principe zelf in op het aanbod in de woningkrant. Er is hulp en begeleiding door een vaste medewerker van de corporatie bij het zoeken naar andere woonruimte. Bovendien is er extra tijd en hulp voor de begeleiding van ouderen.

2.9 Voorrang voor ouderen

Stadsvernieuwingskandidaten ouder dan 65 jaar hebben ook voorrang op woningen voor ouderen in een beschermde woonomgeving, de zogenaamde Wibos. Een deel van deze woningen wordt aangeboden aan kandidaten met een indicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (voorheen De Stichting Tot en Met). Zie www.ciz.nl. Een ander deel wordt toegewezen aan kandidaten zonder indicatie. In beide gevallen hebben stadsvernieuwingskandidaten voorrang.

2.10 Vermelding van sloopplannen in de woningkrant

Om te voorkomen dat bewoners die wegens sloop moeten verhuizen opnieuw te maken krijgen met stedelijke vernieuwing is de volgende afspraak gemaakt. In de woningkrant wordt vermeld als voor een woning plannen in voorbereiding zijn. Als er desondanks binnen een termijn van 5 jaar opnieuw herhuisvesting nodig is, kan gebruik gemaakt worden van de oude woonduur.



3. Wat is een passende woning?

Een passende woning is een woning die past bij huishoudensamenstelling en inkomen. Wat betreft het inkomen zijn de eisen hard; wie teveel of te weinig verdient, komt niet in aanmerking. Bij woonoppervlakte gaat het om een voorrangregeling: iedereen kan inschrijven, alleen de volgorde van de kandidaten wordt bepaald. Zie www.woningnet.nl

3.1 Huurprijs passend bij inkomen (woningnet)

Rekenhuur Tot € 394,- €394,- t/m €615,- Vanaf €615,-	Inkomen Maximaal € 35.330,- Toegankelijk voor huishoudens die: <ul style="list-style-type: none">• In aanmerking komen voor huurtoelage of• Inkomen boven de huursubsidie- huurtoelagegrens en tenminste € 400,- per volwassene + € 200,- per kind overhouden. Netto maandinkomen tenminste 3 x de bruto huur.
--	---

3.2 Woonoppervlak passend bij huishouden

Woonoppervlak <ul style="list-style-type: none">➤ 60 – 80 m²➤ 80 m²	Voorrang voor huishoudens met tenminste 3 personen 5 personen
---	--

Voor stadsvernieuwingskandidaten geldt bij de voorrangspositie de volgende verruiming:

SASH – Stop Afbraak Sociale Huisvesting



- Eén- en tweepersoonshuishoudens kunnen in aanmerking komen voor een woning tot 80 m² als de te slopen of te renoveren woning een oppervlakte heeft van meer dan 60 m².
- Drie- en vierpersoonshuishoudens kunnen in aanmerking komen voor een woning groter dan 80 m² als de te slopen of te renoveren woning groter is dan 80 m².
- Kleine huishoudens (1 of 2 personen) die verhuizen naar de nieuwbouw kunnen in aanmerking komen voor woningen tot 80 m².

3.3 Wat telt mee bij de oppervlakte?

Kamers, keuken, bad/doucheruimte, zolderkamer bereikbaar met eigen trap. Als er het enige toilet van de woning in de doucheruimte is mag 1 m² afgetrokken worden.

3.4 Wat telt niet mee?

Zolderkamers bereikbaar via gemeenschappelijke trap, gang, hal, overloop, berging, toilet en balkon. Kamers kleiner dan 4 m² en kamers zonder daglichttoetreding tellen als berging.

4. Financiële regelingen

4.1 Verhuiskostenvergoeding

Bij sloop of ingrijpende renovatie is er een verhuiskostenvergoeding van € 5.000,-. Deze vergoeding wordt uitgekeerd bij verhuizing na de peildatum. De peildatum is de start van de herhuisvesting en ligt tenminste 1 jaar voor de geplande sloopdatum.

4.2 Vergoeding bij niet ingrijpende verbetering

Niet ingrijpende verbetering is woningverbetering die tijdens bewoning gebeurt. Afhankelijk van het soort verbeteringen is er een vergoeding voor herinrichtingskosten van € 500,- of € 1.400,-.

4.3 Huurtoelage en woonlastenfonds

Huurtoelage hangt af van de huur van de nieuwe woning, leeftijd, huishoudensamenstelling, inkomen en vermogen. Voor ouderen, gehandicapten en gezinnen met drie of meer kinderen mag de huur niet boven € 615,- zijn. Voor gezinnen met één of twee kinderen is er een huursubsidie (huurtoelage) mogelijk tot een huur van € 520,- voor alleenstaanden en stellen tot € 485,-. Voor jongeren tot 23 jaar geldt een maximale huurprijs van € 339,- om in aanmerking te komen voor huursubsidie (huurtoelage).

Zie www.toeslagen.nl



Er worden vier type huishoudens onderscheiden waarvoor elk een maximum inkomen geldt.

Type huishouden	Maximum belastbaar inkomen
Eenpersoonshuishoudens tussen 18 en 65 jaar	€ 20.000,-
Meerpersoonshuishoudens tussen 18 en 65 jaar	€ 27.175,-
Eenpersoonshuishoudens boven 65 jaar	€ 17.950,-
Meerpersoonshuishoudens boven 65 jaar	€ 23.825,-

In sommige gevallen kan een beroep gedaan worden op het woonlastenfonds.
Zie voor woonlastenfonds: www.wonen.amsterdam.nl

Pas op hier met het gegeven hierboven dat het om belastbaar inkomen gaat!

Vaak is er verwarring tussen het Bruto en Belastbaar inkomen.

Bij het Belastbaar inkomen zijn van het Bruto inkomen alle aftrekposten toegepast waarna het Belastbaar inkomen tot stand is gekomen en dat is waar u belasting over betaalt en hier in het vermelde overzicht wordt gehanteerd.

(deze vier regels met schuinschrift zijn een toevoeging van SASH)

4.4 Drie jaar huurgewenning

Voor bewoners met een inkomen tussen de huursubsidiiegrens en ziekenfondsgrens (€ 35.330,-) is er een speciale regeling voor huurgewenning. Deze regeling geldt zowel bij sloop als bij renovatie met een verplicht renovatiepakket (dus geen keuzepakket). Als de nieuwe huur meer dan € 50,- hoger is dan de oude huur komt u in aanmerking voor een bijdrage. Deze bijdrage is het eerste jaar 75%, het tweede jaar 50% en het derde jaar 25% van het verschil tussen de oude en de nieuwe huur minus € 50,-. Als de nieuwe huur meer dan € 180,- hoger is de oude huur ontvangst u een maximale bijdrage van 75%, 50% of 25% van € 130,-.



4.5 Vangnetregeling sociaal plan

De bewonersorganisaties en corporaties hebben een vangnetregeling ingesteld. Stadsvernieuwingskandidaten die door de vernieuwing in financiële problemen komen, kunnen een aanvraag indienen voor een bijdrage. Een voorwaarde is onder andere dat de financiële problemen een direct gevolg zijn van de herhuisvesting. Een commissie bestaande uit vertegenwoordigers van de corporaties, bewonersorganisaties en een onafhankelijk voorzitter beslist over de aanvraag. Meer informatie over de regeling en de voorwaarden kunt u krijgen bij uw eigen corporatie. Een formulier voor het indienen van een aanvraag kan opgevraagd worden bij de Vangnetcommissie sociaal plan, p/a Far West, Postbus 9865, 1006AN Amsterdam.

4.6 Vergoeding zelf aangebrachte voorzieningen

De corporaties bieden een vergoeding voor de door de bewoner zelf aangebrachte voorzieningen zoals een nieuwe keuken of badkamer. Het gaat daarbij om een vergoeding van de dagwaarde van de door de corporatie goedgekeurde voorzieningen. De voorzieningen mogen op de peildatum (de startdatum van de herhuisvesting) niet ouder zijn dan 10 jaar en de kosten moeten aantoonbaar zijn.

4.7 Amsterdamse Middensegment Hypotheek

Voor kopers met een jaarinkomen tussen €20.420,- en €40.840,- bruto is er de Amsterdamse Middensegment Hypotheek. Deze hypotheekvorm kan toegepast worden bij aangewezen nieuwbouwwoningen met een VON-koopprijs tot €185.185,-. Maximale hoogte van de hypotheek €200.000,-. Het aantal kopers dat van deze regeling gebruik kan maken is beperkt tot 500 per jaar voor de hele stad.

4.8 Koopsubsidie

Er bestaat een landelijke koopsubsidie voor mensen met een inkomen binnen de huursubsidiegrenzen. De hoogte van het subsidiebedrag is onder meer afhankelijk van het inkomen en het vermogen. De subsidie bedraagt maximaal € 173,- per maand. Zie www.vrom.nl



5. Algemene afspraken

5.1 Maatwerk bij informatievoorziening

Bij ieder project wordt in overleg met de bewoners(commissie) bepaald op welke manier de bewoners worden geïnformeerd over de vernieuwing. In het overleg worden afspraken gemaakt over hoe de informatie gegeven wordt (in een krantje, op een bijeenkomst, in welke talen e.d.) en welke informatie wanneer gegeven wordt.

5.2 Stadsdeel en consortia doen samen de informatievoorziening

Het stadsdeel en de samenwerkingsverbanden van woningcorporaties (ook wel consortia genoemd) doen de informatievoorziening over de vernieuwing aan bewoners gezamenlijk. Voordat het plan voor sloop/nieuwbouw of renovatie is vastgesteld, wordt u op de hoogte gehouden van de voortgang en de mogelijkheden om uw mening te geven. Tenminste anderhalf jaar voor de sloop of renovatie ontvangen alle bewoners een brief over de stand van zaken en een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst. Vanaf die tijd is er ook een vaste contactpersoon bij uw corporatie.

Eén jaar voor de sloop of renovatie wordt bij alle bewoners een huisbezoek gedaan door de vaste begeleider van de corporatie. U krijgt informatie, hulp en begeleiding bij het zoeken naar een andere woning. Er is dan ook een spreekuur in de buurt waar u terecht kunt met vragen en klachten. Als alles achter de rug is, wordt door middel van een enquête onderzocht of u tevreden bent over de begeleiding en de herhuisvesting.

5.3 Per project een beheerplan

Om de leefbaarheid tijdens de vernieuwingsoperatie op peil te houden, wordt voor ieder project in overleg tussen consortia, stadsdeel en bewoners een beheerplan gemaakt. In het beheerplan komen onder andere afspraken te staan over het onderhoud aan het complex, de tuinen en de straten, de tijdelijke verhuur van woningen, verlichting, plaatsen van afvalcontainers en een meldpunt voor klachten.

Deze informatie over het Sociaal Plan ParkStad 2006 - 2007, is hier woordelijk overgenomen uit de in juli 2006 geactualiseerde versie. Dit is een gezamenlijke uitgave van de woningcorporaties Far West, AWW, Eigen Haard, het consortium Westwaarts en Bureau Parkstad.





Wat missen we nu nog?

SASH

SASH – Stop Afbraak Sociale Huisvesting



4. Hoe te handelen

- **Wat te doen wanneer uw huurcontract wordt voortgezet**
- **Wat te doen wanneer uw huurcontract wordt beëindigd**



Inhoud 4, informatie over.

Onderwerp	Onderdeel	Pagina
Hier wordt ingegaan op twee hoofdpunten		71
	Welke acties zijn noodzakelijk bij voortzetting van uw huurcontract	71 - 72
	Welke acties zijn noodzakelijk bij beëindiging van uw huurcontract	73 - 74



Hier wordt ingegaan op de twee hoofdpunten:

1. Welke acties zijn noodzakelijk bij voortzetting van uw huurcontract en;
2. Welke acties zijn noodzakelijk bij beëindiging van uw huurcontract.

Uw verhuurder stelt u op de hoogte van het feit dat hij plannen heeft tot renovatie van het complex van woningen waarvan ook uw woning deel uitmaakt.

Als verhuurder tot uitvoering van het voorgestelde plan wil komen, dient tenminste 70% van de betrokken bewoners voor te stemmen.

Laat niet de huurder tot onderzoek van het draagvlak hiervoor overgaan maar u als belanghebbende.

1. Welke acties zijn noodzakelijk bij “voortzetting van uw huurcontract”:

- Beleg een vergadering met liefst alle bewoners die bij het plan zijn betrokken;
- Kies uit uw midden 1 of meerdere personen die u en uw mede betrokkenen willen vertegenwoordigen;
- Richt een bewonersgroep of bewoners-ondersteuningsgroep op en kies een domicilieadres, telefoon- en emailadres.
- Maak bij de gemeente - of deelraad kenbaar dat u zich op deze wijze hebt georganiseerd, alsmede de corporatie;
- Pas op met commissievorming, geen statuten betekent hoofdelijke aansprakelijkheid;
- Sluit u als groep/gemeenschap aan bij (zie uitwerking bladzijde 33)
- Zorg voor een centraalpunt, bijvoorbeeld wijkcentrum, waar uw bescheiden kunnen worden bewaard en kunnen worden ingezien;
- Zorg dat u beschikt over het concept plan met de voorstellen tot renovatie of vernieuwing van uw woningen in het complex of de complexen;
- Toets de noodzaak tot vernieuwing; vergelijk daartoe de punten/voorstellen uit het plan met de dingen die zich al in uw woonomgeving bevinden;
- Toets de noodzaak tot vernieuwing/verbetering van uw woning; vergelijk de huidige toestand met de voorstellen uit het plan;
- Toets hetgeen u vindt met de Woning waardering van het ministerie van VROM die het laatst in 2000 heeft plaatsgevonden;
- Stem met elkaar af wat de mening is over dat wat wordt voorgesteld in het plan;
- Stel u verder op de hoogte van het sociaalplan dat betrekking heeft op uw situatie; u vindt verder in dit draaiboek een voorbeeld voor een sociaalplan;
- Pas op met mooie verhalen over bijvoorbeeld huurgewenning indien blijkt dat u na de renovatie voor een hogere huur komt te staan, want huurgewenning wordt slechts voor een door de wet vastgestelde periode gegeven en daarna staat u voor het betalen van de “normale” huur.
- Is het sociaalplan onvoldoende of onjuist naar uw overtuiging, teken daar schriftelijk bezwaar tegenaan;



- Pijl het draagvlak voor het plan door een handtekeningenactie te houden;
- Bij de handtekeningenactie dient u de voorstanders te vragen hun handtekening te plaatsen, met naam en adres;
- Als blijkt dat 70% van de betrokken bewoners of meer voor de uitvoering van het voorgestelde plan zijn, dat moet het plan worden uitgevoerd;
- Behoort u bij de overige 30% die tegen is, dat moet u op eigen initiatief procederen;
- Blijkt minder dan 70% van de betrokken bewoners voor te zijn, dan mag het plan als zodanig niet worden uitgevoerd.
- Stel de gemeente - of deelraad schriftelijk op de hoogte over de uitslag van de draagvlakmeting en voeg daarbij het aantal formulieren waaruit die uitslag blijkt.
- **Pas op** dat u vooraf kopieën maakt van uw bewijslast voor uw eigen archief;
- Geef bij de stemming voor goedkeuring van het plan ter vergadering aan wat de mening is van de betrokken bewoners en maak duidelijk dat bij het negeren van uw argumenten door de raad, u een zaak zult aanspannen.
- .
- .
- .
- .

Teken hierboven nog dingen aan waarvan u meent dat zij belangrijk kunnen zijn voor de meningvorming en/of besluitvorming.

SASH

STOP AFBRAAK SOCIALE HUISVESTING

SASH – Stop Afbraak Sociale Huisvesting



2. Welke acties zijn noodzakelijk bij beëindiging van uw huurcontract.

Hier wordt veel van de bewoners gevraagd, feitelijk teveel.
Het is bovendien de meest voorkomende situatie.

Welke punten kunnen er gelden in uw situatie:

1. Beleg een vergadering met liefst alle betrokken bewoners; veelal is er een buurtconciërge die dit voor u wil organiseren;
2. Kies uit uw midden 1 of meerdere personen die u en uw mede betrokkenen wil(len) vertegenwoordigen;
3. Sluit u gemeenschappelijk aan bij:
 - a) Houdt een draagvlakmeting onder de betrokken bewoners middels handtekeningenlijsten wie tegen de plannen van de gemeente of stadsdeelraad is, en zorg dat op de lijsten naam, adres en handtekening voorkomt;
 - b) Het is zeer aan te bevelen, omdat dit u sterk maakt in uw verzet, u te organiseren als betrokken bewoners:
 - Dit kan door u als gezamenlijke groep te organiseren en alle namen, adressen en handtekeningen als groep te laten gelden: u dient domicilie te kiezen bij een van de betrokken bewoners, uw door u gekozen vertegenwoordiger of uw buurtconciërge; (domicilie = wettige woonplaats, voor het uitoefenen van rechten of het vervullen van plichten een bepaalde plaats als zijn woonplaats aanwijzen)
 - Zet een eigen organisatie op, bijvoorbeeld huurdervereniging: het sterkst bent u als u dit doet als stichting maar zorg dat u dan statuten hebt; kosten ca. 200 euro;
4. Maak bij de gemeente, of deelraad, schriftelijk bekend dat u zich op deze wijze hebt georganiseerd;
5. Zorg voor een centraalpunt, bijvoorbeeld wijkcentrum, waar uw bescheiden kunnen worden bewaard en kunnen worden ingezien;
6. Vergelijk het voorgestelde concept plan tot sloop/renovatie; vergelijk de huidige situatie met die in het plan wordt voorgesteld; Kijk wat het plan meer biedt dan in uw huidige situatie, dit voor wat betreft uw woon – leefomgeving;
7. Stel u goed op de hoogte van hetgeen de Kwalitatieve Woningregistratie van het ministerie van VROM, die het laatst is verricht in 2000, zegt over de woningen;
8. Vergelijk hetgeen bij punt VII staat met het rapport van de Deelraad/Woningcorporatie wat omschrijft wat haar mening is over de technische staat waarin het complex zich bevindt;
9. Dit geldt evenzo voor de rapporten van de deskundigen met voorgaande twee punten;
10. Vergelijk het sociaalplan van de Woningcorporatie met het voorbeeld sociaalplan in dit draaiboek;
11. Vergelijk het door de Deelraad vastgestelde ontwikkelingsprogramma met datgene zoals het in de Wet Stedelijke vernieuwing Hoofdstuk 1, artikel 7 staat omschreven (in dit draaiboek aanwezig);
12. Houdt vooral in de gaten dat de plannen de goedkeuring moeten hebben (stempels) van de Provincie en de Raad van State;
13. Heeft u in de Plaatselijke verordening gekeken of daar iets is opgenomen over hetgeen waarmee u wordt geconfronteerd;



14. Verzamel uw commentaar/vergelijking en stel dat op schrift; bespreek het met elkaar;
15. Stel de Deelraad schriftelijk middels een bezwaarschrift (aangetekend) op de hoogte hoe u over de voorgestelde plannen denkt;
16. Als u van mening bent – en toets dat met deskundigen op dit gebied – dat de Deelraad uw bezwaarschrift ten onrechte niet ontvankelijk heeft verklaard, neem een advocaat in de arm die een bezwaarprocedure voor u start en begeleid.

❖ Veelal zijn er al huurderverenigingen in uw buurt waar u zich wellicht bij aan kunt sluiten;



5. Het stadsdeelbestuur

- **Stadsdeelraden**
- **Dagelijks bestuur**
- **Taken en bevoegdheden**
- **Verordening op de stadsdelen**
- **Commissies, inspreken en besluitvorming**



Inhoud 5, informatie over.

Onderwerp	Onderdeel	Pagina
Hoe werkt het stadsdeelbestuur	Stadsdeelraden	77
	Dagelijks bestuur	77
	Taken en bevoegdheden	77
	Verantwoordelijkheden	78
	Verordening op de stadsdelen	78
	Amsterdam kent de volgende stadsdelen	78
De inrichting en samenstelling van het stadsdeelbestuur	Algemene bepalingen	79
	De stadsdeelraad bestaat uit	79
	Punt 18 uit de stedelijke bevoegdheden	80
	Bouw- en woningtoezicht	80
	Punt 19 uit de stedelijke bevoegdheden	80
Herhuisvesting	Huisvestingwet	81
		81
Raadscommissies		81
Inspreken		82
	Inspreken op een inspraakavond, bijvoorbeeld voor een bepaald project	82
!	Vaststelling inspraakverordening	82
	Welke onderwerpen staan er in de verordening vermeld	83
	Inspreken tijdens een openbare Raad- of Commissieverg.	83 - 84
	Inspreken volgens de plaatselijke verordening	84
	Voorbeeld formulier machtiging inspreken	85
	Raadsbesluit	86
	Wat na het besluit van de gemeenteraad / stadsdeelraad	86



Hoe werkt het stadsdeelbestuur

Met de opzet van stadsdelen en hun besturen bereikt men een meer doelmatige en doeltreffende beleids- en besluitvorming. Ook de betrokkenheid van de plaatselijke bevolking moet zich meer bij zo'n stadsdeelbestuur betrokken voelen.

Na de laatste verkiezingen in 2002 zijn er nu vijftien (15) stadsdelen.

Daarvan hebben er veertien (14) een eigen stadsdeelraad.

Het stadsdeel Westpoort, het westelijk havengebied van Amsterdam, dat nagenoeg geen inwoners telt, heeft geen eigen stadsdeelraad en valt onder de verantwoordelijkheid van het centrale stadsbestuur.

Stadsdeelraden

Wat de gemeenteraad is voor Amsterdam, zijn de stadsdeelraden voor de stadsdelen.

De leden van deze veertien (14) stadsdeelraden worden om de vier jaar gekozen door de stemgerechtigde bewoners van dat stadsdeel.

Het aantal zetels van een stadsdeelraad hangt af van het aantal inwoners van dat stadsdeel.

Elke deelraad vergadert in de regel om de vier weken in het stadsdeelkantoor.

Die vergaderingen zijn altijd 's avonds en openbaar.

Dagelijks bestuur

In het dagelijks bestuur zijn enkele (wijk)wethouders en een stadsdeelvoorzitter vertegenwoordigt.

De stadsdeelvoorzitter is **niet** de voorzitter van de stadsdeelraad.

De stadsdeelvoorzitter heeft minder bevoegdheden, bijvoorbeeld over de politie welke de bevoegdheid is en blijft van de Burgemeester.

De leden van het dagelijks bestuur maken **geen** deel uit van de stadsdeelraad.

Zij mogen niet meestemmen over de voorstellen die zij zélf doet.

Taken en bevoegdheden

De taken en bevoegdheden van een stadsdeelraad zijn te vergelijken met die van een gemeente met een vergelijkbaar aantal inwoners.

Uitgangspunt is: stadsdelen gaan over alles tenzij....



Verantwoordelijkheden

Een stadsdeel is verantwoordelijk voor het beheer van de openbare ruimte.

Een stadsdeel stelt ook bestemmingsplannen vast en bepaalt daarnaast voor een groot deel zelf het beleid over kunst, sport, recreatie en zaken op sociaal gebied.

Verordening op de stadsdelen

Dit is een inhoudelijk en zeer uitgebreid deel waaruit wij de algemene informatie hier overnemen, en dat gedeelte dat betrekking heeft op “wonen”.

Amsterdam kent de volgende stadsdelen:

- Amsterdam-Centrum;
- Amsterdam-Noord;
- De Baarsjes;
- Bos en Lommer;
- Geuzenveld/Slotermeer;
- Oost/Watergraafsmeer;
- Osdorp;
- Oud-West;
- Zuideramstel;
- Slotervaart/Overtoomse Veld;
- Westerpark;
- Zeeburg;
- Amsterdam Oud-Zuid;
- Zuidoost.



De inrichting en samenstelling van het stadsdeelbestuur

Algemene bepalingen:

1. In elk stadsdeel is een stadsdeelraad, een dagelijks bestuur en een voorzitter;
2. Het stadsdeelbestuur is een commissie als bedoeld in de artikelen 82 en 87 van de Gemeentewet.

De stadsdeelraad bestaat uit:

- 15 leden in een stadsdeel beneden de 30.000 inwoners;
- 17 leden in een stadsdeel van 30.001 – 35.000 inwoners;
- 19 leden in een stadsdeel van 35.001 – 40.000 inwoners;
- 21 leden in een stadsdeel van 40.001 – 45.000 inwoners;
- 25 leden in een stadsdeel van 45.001 – 60.000 inwoners;
- 27 leden in een stadsdeel van 60.001 – 80.000 inwoners;
- 29 leden in een stadsdeel boven de 80.001 inwoners.

Dat gedeelte dat betrekking heeft op “wonen” wordt hier genoemd **Stedelijke bevoegdheden**, daaronder vallen onder andere:

- Volkshuisvesting;
- Vaststelling van een meerjarig stedelijk volkshuisvestingplan.

Dit betekent het beslissen op beroepschriften en bezwaarschriften, gericht tegen besluiten op grond van bevoegdheden, alsmede het voeren van overige wettelijke procedures op grond van deze bevoegdheden.

Het verdient aanbeveling kennis te nemen van de artikelen uit het gedeelte Stedelijke bevoegdheden, SASH vermeldt hier de punten 18 en 19, alsmede II Herhuisvesting de punten 1 en 2.



Punt 18. uit de stedelijke bevoegdheden

De uitvoering van de Wet stedelijke vernieuwing. Het vaststellen en uitvoeren van de Subsidieverordening stedelijke vernieuwing Amsterdam 2001, uitgezonderd de uitvoering van hoofdstuk 4 van de verordening.

Wat vermeldt hoofdstuk 4?

IV. Bouw- en Woningtoezicht

1. het vaststellen van stedelijk beleid ten aanzien van woningsplitsing;
2. het vaststellen van een structuurnota Welstand;
3. het vaststellen van de Bouwverordening, met dien verstande dat op voorstel van enig stadsdeelbestuur de verordening op onderdelen voor dat stadsdeel afwijkend kan worden vastgesteld.

Toelichting:

- 1) De uitvoering van de paragraaf, getiteld: Splitsing in appartementsrechten, van de Huisvestingverordening is een taak van de stadsdelen;
- 2) Het vaststellen van criteria inzake welstand ingevolge de Woningwet is een decentrale bevoegdheid. De stadsdelen stellen criteria inzake welstand vast binnen de stedelijk geldende kaders zoals vastgelegd in de Structuurnota Welstand;
- 3) Het vaststellen van de Bouwverordening is een centrale bevoegdheid. Enig stadsdeel kan het initiatief nemen tot wijzigingsvoorstellen, ...

Punt 19 uit de stedelijke bevoegdheden.

Het stedelijk beleid ten aanzien van stedelijke vernieuwing is op basis van de Wet stedelijke vernieuwing neergelegd in een Meerjarenontwikkelingsprogramma (MOP), de Nota Stedelijke Vernieuwing.

Dit MOP vormt de basis waarop het rijk het gemeentelijk vernieuwingsbeleid toetst.

Stadsdelen kunnen eigen beleid inzake stedelijke vernieuwing maken, als dit maar in lijn is met dit MOP.



Herhuisvesting

1. De uitvoering van de Huisvestingwet, met uitzondering van hoofdstuk 3, paragraaf 1, onttrekking, samenvoeging en omzetting, en met uitzondering van de uitvoering van de paragraaf, getiteld: Splitsing in appartementsrechten, van de huisvestingverordening, met inachtneming van het gestelde onder punt IV van deze bijlage A.
2. Vaststelling en uitvoering van de Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus.

Huisvestingswet.

Laten we uit deze wet artikel 30 hier eens vermelden.

Artikel 30

1. Het is verboden een woonruimte die behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingverordening daartoe met het oog op het behoud of de sanering van de woonruimtevoorraad aangewezen categorie, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:
 - a. Aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming te onttrekken, dat de woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is;
 - b. Met andere woonruimte samen te voegen;
 - c. Van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

Raadscommissies

In ieder stadsdeel zijn er raadscommissies, zo ook een commissie die de plannen tot de Stadsvernieuwing bespreekt en beoordeelt. Zo'n raadscommissie vergadert 's avonds en de vergadering is openbaar.



Inspreken

Hier is verwarring over.

Waarom?

We kunnen gaan inspreken op een avond dat er inspraak is over plannen, bijvoorbeeld stadsvernieuwing in een bepaald gebied.

Hiervoor zijn plannen ontwikkeld en de gemeente of het stadsdeel houdt een inspraakavond waar u de gelegenheid hebt tot inspreken.

Inspreken op een inspraakavond, bijvoorbeeld voor een bepaald project.

Hiervoor worden betrokken bewoners uitgenodigd.

Ook zijn aanwezig zij die projectverantwoordelijkheden hebben en indien het over woningen gaat zal er iemand van de desbetreffende woningcorporatie aanwezig zijn.

Het project wordt toegelicht met alle gevolgen die dit heeft.

U heeft daar inspraak en daarvoor geldt een inspraakverordening.

Vaststelling Inspraakverordening

In Amsterdam geldt de verordening uit 2003 met raadsbesluit - Afd. 3a nummer 138/273.

Vraag dit besluit op voordat u gaat inspreken zodat u bekend bent met de regels die in dit besluit zijn gesteld.

Er staat bijvoorbeeld in:

“Inspraak betekent: gelegenheid tot het naar voren brengen van zienswijzen naar aanleiding van een beleidsvoornemen van een bestuursorgaan”.

Deze vermelde verordening beslaat in totaal 8 blaadjes A4.



Welke onderwerpen staan er in de verordening vermeld:

- o Begripsomschrijvingen;
- o Werkings sfeer verordening;
- o Inspraakgerechtigden;
- o Vorm van inspraak;
- o Bekendmaking inspraak en termijn;
- o Verslag;
- o Bijzondere inspraakprocedures;
- o Wijziging inspraakprocedure;
- o Klachtprocedure;
- o Overgangsrecht;
- o Slotbepalingen.

Inspreken tijdens een openbare Raad- of Commissievergadering.

U wilt inspreken tijdens een commissievergadering of raadsvergadering van de stadsdeelraad.

De stadsdeelraden hebben hiertoe een reglement van orde opgesteld zoals dat staat vermeld in de plaatselijke verordening.

De plaatselijke verordening.

Artikel 13

De stadsdeelraad stelt een reglement van orde voor zijn vergaderingen en andere werkzaamheden vast.

Artikel 14.

Op de vergaderingen van de stadsdelen zijn de artikelen 17 t/m 20 en 23 t/m 33 van de Gemeentewet van overeenkomstige toepassing.

Artikel 14a

De artikelen 147a – 147b – 155 – 156 – 157 van de Gemeentewet zijn van overeenkomstige toepassing.

Tijdens een openbare vergadering van een raadscommissie kunt u spreektijd aanvragen om uw mening te geven over een door de commissie te behandelen onderwerp, in ons geval bijvoorbeeld het plan tot stedelijke vernieuwing dat aan de orde is.

U dient de spreektijd aan te vragen bij de griffier van het betreffende stadsdeel.

Dit geldt evenzo voor spreektijd bij de gemeenteraad of stadsdeelraad waar over het voorgestelde plan wordt besloten.

U dient er rekening mee te houden dat u een beperkte tijd heeft van 3 minuten tot 5 minuten om uw mening naar voren te brengen.



Verder is het gewenst indien u de tekst voor uw inspreken op papier hebt gezet, hiervan een kopie te overhandigen aan de verslaglegger van de vergadering.

Stel u op de hoogte van de vermelde artikelen en van het reglement van orde van het stadsdeel.

Inspreken volgens de plaatselijke verordening

Stel u op de hoogte over hetgeen in de plaatselijke verordening staat over inspreken bij een commissie vergadering - en/of raadsvergadering. Bij raadsvergaderingen kunnen besluiten worden genomen.

Steeds vaker is er in de verordening opgenomen dat u een betrokken bewoner moet zijn of het moet u raken.

Komt u niet uit de wijk, de buurt of de straat, laat staan uit een andere plaats, dan wordt het u veelal niet toegestaan om in te spreken!

Kunnen we daar iets tegen doen?

Ja, u kunt inspreken namens een betrokken persoon die gebruik maakt van artikel 2:1 uit het Bestuursrecht en u daarmee ondersteuning vraagt.

U moet dat natuurlijk vooraf regelen!

Op deze wijze kan het inspreken u niet worden onthouden!

Soms wordt een getekende verklaring gevraagd die u vooraf dient in te vullen en moet kunnen overhandigen.

Hoe zo'n verklaring er uit ziet?

Zie het voorbeeld op de volgende pagina.



Voorbeeld machtiging tot inspreken

Machtiging van een ander om (mede) namens hem/haar het woord te voeren tijdens een hoorzitting

M A C H T I G I N G

Ondergetekende, [eigen naam vermelden],
maakt hierbij gebruik van de Algemene bepalingen uit het Bestuursrecht, artikel 2:1 en machtigt hierbij:

[naam en adres vermelden van degene(n) die men wil machtigen]

om namens hem/haar het woord te voeren tijdens de hoorzitting op [datum vermelden]
te [plaatsnaam vermelden]
van [naam van de instantie vermelden die de hoorzitting organiseert]
inzake [onderwerp vermelden].

[Datum]

[Eigen adres]

[Handtekening]

.....



Raadsbesluit

Besluitvorming vindt plaats in de openbare vergadering van de Gemeenteraad of Stadsdeelraad.
Ook tijdens deze vergadering kunt u spreektijd aanvragen waarvoor geldt wat bij 'inspreken' hiervoor is vermeld.

Voordat besluitvorming plaatsvindt is er een traject aan voorafgegaan.
Een traject van plan van aanpak, informatie aan betrokkenen, inspraakavonden, commissievergadering(en), etc.

De besluitvorming vindt in de gemeenteraad of stadsdeelraad plaats bij meerderheid van stemmen van de in de raad benoemde vertegenwoordigers.

Wat na het besluit van de gemeenteraad / stadsdeelraad

Het informatieproces is geweest, u heeft uw reacties kunnen geven, er was of er waren inspraakavonden, commissies vergaderden en uiteindelijk nam de Stadsdeelraad of de gemeenteraad een beslissing op het voorstel dat ter tafel lag.
Wat u ook deed en wat u ook aandroeg, zij besloten de door hen ingeslagen weg in te gaan.

- Bent u voldoende gehoord;
- Kon u zich voldoende verweren;
- Had u de goede argumenten;
- Kreeg u voldoende inspreektijd.

Zo kunnen we ons achteraf allerlei vragen stellen waarop we soms wel een antwoordt weten te geven en soms ook niet.
Zet de zaak nog eens goed op een rij en kijk welke zaken er naar uw mening niet juist waren of niet juist waren voorgesteld geweest.
Het besluit van de gemeenteraad of stadsdeelraad is nog niet het einde van het proces!
U heeft nog altijd mogelijkheden om u te verzetten of om bezwaar aan te tekenen tegen de besluitvorming.

- Een eerste verzet na de besluitvorming door de Raad is bezwaar aantekenen bij de Raad.
- Naast deze bezwaarschriftprocedure kan het heel nuttig zijn om een 'voorlopige voorziening' te vragen bij de Voorzieningenrechter, hetgeen griffierechten kost. Op deze wijze kunt u het besluit op korte termijn wellicht laten tegenhouden.

Maar, laten we eerst maar eens kijken wat we moeten doen als we een bezwaarschrift willen indienen.



6. Bezwaar maken

- **Wat te doen na het besluit van de gemeenteraad / stadsdeelraad**
- **Wat kunnen we doen om een genomen besluit (voorlopig) niet in werking te laten treden**



Onderwerp	Onderdeel	Pagina	
Bezwaar maken bij gemeente- of stadsdeelraad	De algemene wet bestuursrecht	89	
	Bezwaar maken	89	
	Belanghebbende of persoonlijk betrokkene	89	
	Kunt u altijd bezwaar aantekenen	89	
	Art.3.45 uit het Awb zegt over deze bezwaarprocedure	90	
	Hoe dient u een bezwaarschrift in	91	
	Wat dient er in uw bezwaarschrift te staan	91	
	Kan ik ook gelijk naar de rechter	91	
	Hoe lang heb ik om een bezwaarschrift in te dienen	91 - 92	
	Voorkomt het bezwaar dat het besluit in werking treedt	92	
	De behandeling van het bezwaarschrift	92 - 93	
	Wat gebeurt er tijdens de hoorzitting	93	
	Wie kunt u meenemen naar de hoorzitting	93	
	De beslissing op het bezwaarschrift	94	
	Niet eens met de beslissing op uw bezwaarschrift	94	
	Hoe zorgen we ervoor dat een genomen besluit niet (direct) in werking treedt	Noodzaak	95
		Voorwaarden	95
Griffierecht		96	
Behandeling en uitspraak		96	
Naar de rechter		97	
Een advocaat	97		
Gesubsidieerde Rechtsbijstand		97	
	Inkomensnormen en eigen bijdrage	98	
Het Emiel Blauw Proceskostenfonds	Tabel heffingvrij vermogen	98	
		99	



Bezwaar maken bij de Gemeente of het Stadsdeel

De algemene wet bestuursrecht

In de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb) zijn regels vastgelegd over de relatie tussen de overheid en de burgers en dus ook tussen de gemeente/stadsdelen en de burgers. Deze Wet regelt onder andere hoe u bezwaar kunt maken tegen besluiten waarbij u **persoonlijk** betrokken bent.

Bezwaar maken

Als u het niet eens bent met een besluit door de gemeente of het stadsdeel genomen, waarbij u rechtstreeks bent betrokken, kunt u bezwaar maken.

U dient meestal bezwaar te maken bij hetzelfde bestuursorgaan dat de beslissing nam.

Dit is de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders, de burgemeester, de gemeente of het desbetreffende Stadsdeel gericht aan het dagelijks bestuur.

Belanghebbende of persoonlijk betrokkene

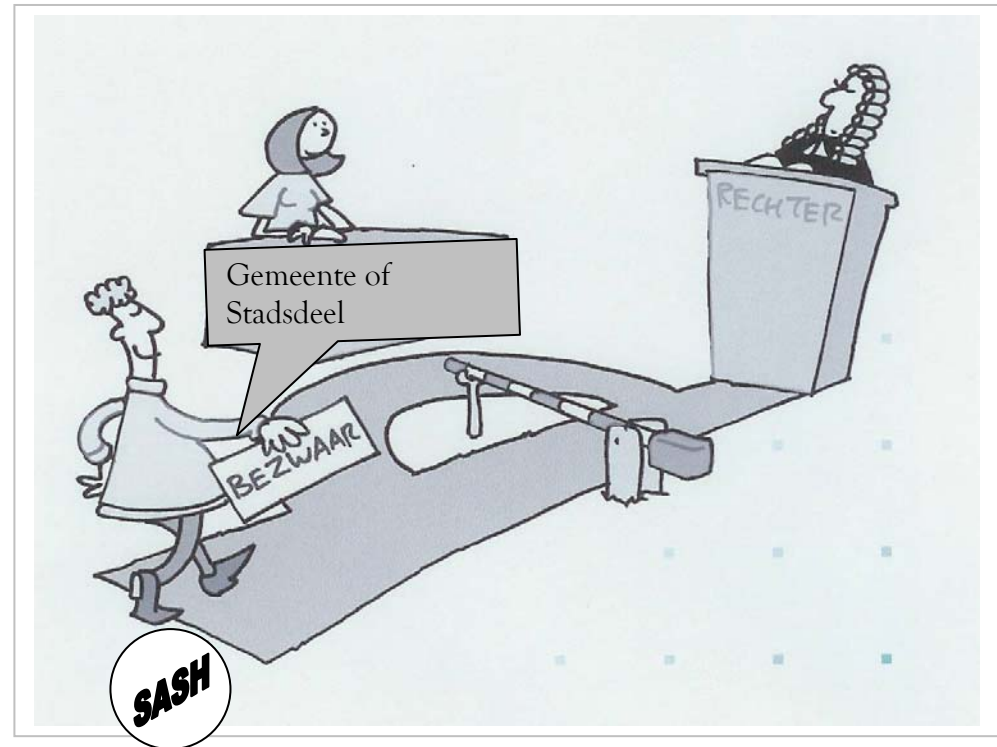
In artikel 1:2 van de Awb staat:

Onder belanghebbende wordt verstaan; degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Kunt u altijd bezwaar aantekenen

Nee, er zijn ook gevallen waarin u geen bezwaar kunt maken, bijvoorbeeld als:

- Het besluit nog niet definitief is genomen, of nog moet worden goedgekeurd;
- Het besluit gaat over de voorbereidingsprocedure van een besluit;
- Het besluit is genomen naar aanleiding van een bezwaar- of beroepschrift;
- Aan het besluit een zogenaamde "uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure" is voorafgegaan (dit is een inspraakprocedure).



SASH – Stop Afbraak Sociale Huisvesting



Bij dit laatste moeten we oppassen en hierbij wordt verwezen naar dat wat over de inspraakprocedure in dit 'draaiboek' staat omschreven.

Lees dit aandachtig! Het is zeer belangrijk hiervan goed op de hoogte zijn!

Artikel 3.45 van het Awb zegt het volgende over de bezwaarprocedure:

1. Indien tegen een besluit bezwaar kan worden gemaakt of beroep kan worden ingesteld, wordt daarvan bij de bekendmaking en bij de mededeling van het besluit melding gemaakt.
2. Hierbij wordt vermeld door wie, binnen welke termijn en bij welk orgaan bezwaar kan worden gemaakt of beroep kan worden ingesteld.

Pas dus op!

Staat er niets over de bezwaarprocedure vermeld in het conceptbesluit, informeer ter vergadering naar de bezwaarprocedure.

Het kan zijn, dit volgens artikel 1.3 eerste lid van de Algemene Wet Bestuursrecht, dat het schriftelijke besluit dat door het bestuursorgaan is genomen, een publiekrechtelijke rechtshandeling is.

Met 'rechtshandeling' in dit artikel is bedoeld aan te geven dat het moet gaan om een handeling die is gericht op verplichting voor een of meer anderen te doen ontstaan of teniet te doen, dan wel om de juridische status van een persoon of zaak vast te stellen.

Het is derhalve niet voldoende dat uit een bepaald besluit rechtsgevolgen voortvloeien; de rechtshandeling moet ook zijn gericht op het ontstaan van die rechtsgevolgen.

Wat staat hier nu met zoveel woorden?:

- o Het bevoegd gezag (stadsdeelraad) nam een besluit een stadsvernieuwingsplan goed te keuren;
- o Het besluit heeft geen rechtsgevolgen en kan niet worden aangemerkt als een besluit waartegen ingevolge van artikel 7.1 eerste lid van de Awb een bezwaarschrift kan worden ingediend.
- o Het besluit is wel een publiekrechtelijke rechtshandeling maar heeft in deze geen rechtsgevolgen; het heeft pas rechtsgevolgen als een vergunning wordt aangevraagd, een voorstel tot wijziging van een bestemmingsplan wordt ingediend, of een artikel 19 procedure wordt bekend gemaakt;

Het is dus van groot belang te letten op de mogelijkheid om bezwaar te kunnen maken tegen een besluit of dat dit pas kan bij de volgende handelingen (vergunning aanvraag e.d.)

Bij de aanvraag van vergunningen e.d. dient u alert te zijn op de plaatselijke krant waarin dergelijke zaken wekelijks staan vermeld.

SASH – Stop Afbraak Sociale Huisvesting

Uitgave 3, februari 2007



De artikelen 6 en 7 uit de Algemene wet bestuursrecht verschaffen duidelijkheid hoe te handelen tijdens de procedure. Neem er kennis van of laat u informeren.

Hoe dient u een bezwaarschrift in

- ❖ U dient altijd schriftelijk bezwaar te maken.
- ❖ Het bezwaarschrift richt u aan het bestuursorgaan dat de beslissing heeft genomen.
- ❖ Vraag een kopie van het besluit en u beschikt over de juiste en de volledige informatie

Wat dient er in uw bezwaarschrift te staan

In uw bezwaarschrift, dat in het Nederlands moet zijn opgesteld en waarbij u als belanghebbende bent betrokken, moet staan:

- Uw naam en adres;
 - De datum waarop u het bezwaarschrift schrijft;
 - Een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
 - De reden(en) waarom u bezwaar maakt;
 - Uw handtekening.
- Als iemand anders het bezwaar voor u indient, stuur dan altijd een schriftelijke machtiging mee.
 - Bezwaren namens een rechtspersoon, zoals een vereniging of een stichting, moeten altijd ondertekend worden door degene die volgens de statuten van die rechtspersoon daartoe bevoegd zijn, meestal zijn dit twee leden van het bestuur of de voorzitter.

Kan ik ook gelijk naar de rechter

Beroep bij de rechter is slechts mogelijk nadat de bezwaarschriftprocedure is doorlopen.

Hoe lang heb ik de tijd om een bezwaarschrift in te dienen

Voor het indienen heeft u zes weken de tijd.

Deze termijn begint op de dag na verzending van het besluit.

Lukt u dat niet op tijd te doen – dus binnen die 6 weken – dan kunt u alvast een onvolledig bezwaarschrift indienen.

U krijgt dan alsnog gelegenheid de ontbrekende gegevens binnen een bepaalde termijn aan te vullen.



Wanneer een bestuursorgaan niet op tijd een beslissing neemt, dan kunt u daartegen binnen een redelijke termijn bezwaar maken.

U kunt daarmee bijvoorbeeld geen jaar wachten.

Voorkomt het bezwaar dat het besluit in werking treedt?

Het indienen van een bezwaar betekent meestal niet dat het besluit waartegen u bezwaar maakt niet in werking treedt.

Als u wilt voorkomen dat een besluit in werking treedt en dat u het besluit op korte termijn wilt tegenhouden, dan moet u een apart verzoek doen om een '**voorlopige voorziening**'.

Voor het verzoek tot een voorlopige voorziening moet er wel sprake zijn van spoedeisend belang.

Bijvoorbeeld:

- Er bestaat een kapvergunning voor bomen in uw straat en u maakt bezwaar tegen het verlenen van deze vergunning. Vraagt u geen voorlopige voorziening dan kan er gewoon gekapt worden hoewel u een bezwaar heeft ingediend tegen het verstrekken van de vergunning.
- Zijn er in een te slopen complex woningen nog woningen bewoond bij indiening van een bezwaarschrift tegen de sloopvergunning, dan kan er om technische reden niet worden gesloopt en is er geen spraken van een spoedeisend belang!

Pas op!:

- ❖ **Hier geldt ook dat het genomen besluit rechtsgevolgen moet hebben, anders wordt uw aanvraag niet ontvankelijk verklaard.**

Wordt uw verzoek ingewilligd dan wordt er een speciale regeling getroffen voor de periode waarin het bezwaarschrift wordt behandeld.

Die regeling kan inhouden dat de gemeente of het stadsdeel de beslissing niet mag uitvoeren totdat over uw bezwaarschrift is beslist.

Aan het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening zijn kosten (griffierechten) verbonden.

Het verzoek moet u richten aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank van het rayon waartoe u behoort.

Wij komen iets verderop terug op deze 'Voorlopige Voorziening'.

De behandeling van het bezwaarschrift

- Als u een bezwaarschrift indient, krijgt u een schriftelijke ontvangstbevestiging.
- Dit is ook het geval als u het bezwaarschrift persoonlijk afgeeft.

Voordat de gemeente of het stadsdeel een beslissing neemt over uw bezwaren worden alle belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun mening te geven.

Dit horen gebeurt door een onafhankelijke bezwarencommissie.

Voor dit horen wordt u, andere belanghebbenden en een vertegenwoordiger van het bestuursorgaan dat de beslissing nam schriftelijk uitgenodigd.

De gemeente of het stadsdeel is niet altijd verplicht om te horen.

SASH – Stop Afbraak Sociale Huisvesting



Het hoeft bijvoorbeeld niet als:

- Het bezwaar duidelijk niet-ontvankelijk is. Dit is bijvoorbeeld het geval als u de bezwarentermijn hebt overschreden, als het besluit u niet raakt of als u niet op tijd de gevraagde gegevens hebt verstrekt;
- Het bezwaar duidelijk ongegrond is; dat wil zeggen dat er geen enkele goede reden bestaat voor het bezwaar;
- Aan het bezwaar helemaal tegemoet wordt gekomen zonder dat anderen daarvan nadeel ondervinden.

U kunt tot tien dagen voor de hoorzitting gegevens of bewijsstukken bij de bezwarencommissie aanleveren. De stukken die betrekking hebben op de zaak en het bezwaarschrift liggen meestal twee weken ter inzage. In de uitnodiging voor de hoorzitting wordt vermeld waar en wanneer u de stukken kunt inzien. Alle belanghebbenden kunnen kopieën krijgen; hieraan zijn kosten verbonden.

Wat gebeurt er tijdens de hoorzitting

Voordat het bestuursorgaan een beslissing neemt wordt u, samen met eventuele andere belanghebbenden, tijdens een openbare hoorzitting in de gelegenheid gesteld uw mening te geven. Er is een vertegenwoordiger uit het bestuursorgaan aanwezig om het bestreden besluit toe te lichten. Van de hoorzitting wordt altijd een verslag gemaakt.

Wie kunt u meenemen naar de hoorzitting

U mag getuigen, deskundigen of anderen meenemen om u tijdens de hoorzitting bij te staan. U mag zich ook laten vertegenwoordigen tijdens de hoorzitting. U dient de persoon die u machtigt wel een schriftelijke machtiging mee te geven. Dit laatste hoeft niet als uw vertegenwoordiger is ingeschreven als advocaat of procureur.



De beslissing op het bezwaarschrift

Het bestuursorgaan dat het besluit nam waartegen u bezwaar maakt beslist over uw bezwaarschrift aan de hand van het advies van de commissie.

Als het advies niet wordt opgevolgd, wordt dat bij de beslissing vermeld.

De beslissing op het bezwaarschrift kan er als volgt uitzien:

- Uw bezwaren worden gegrond verklaard; dat betekent dat u in het gelijk wordt gesteld en het eerdere besluit wordt gewijzigd of wordt ingetrokken;
- Uw bezwaren worden voor een deel gegrond en voor een deel ongegrond verklaard; dat wil zeggen dat u ten dele in het gelijk wordt gesteld. Het oude besluit blijft voor een deel gehandhaafd en wordt voor de rest gewijzigd.
- Uw bezwaren worden ongegrond verklaard; in dat geval wordt u niet in het gelijk gesteld en blijft het oude besluit in stand.
- Uw bezwaar wordt niet ontvankelijk verklaard. Dit betekent dat inhoudelijk niet op uw bezwaren wordt ingegaan.

Het bestuursorgaan moet binnen tien weken een beslissing nemen op uw bezwaarschrift.

Lukt dit niet dan krijgt u bericht wanneer u de beslissing kunt verwachten.

Niet eens met de beslissing op uw bezwaar

Als u het niet eens bent met de beslissing op uw bezwaarschrift, kunt u daartegen in de meeste gevallen beroep instellen bij een rechterlijke instantie.

In de beslissing op uw bezwaarschrift staat vermeld of u beroep kunt instellen, bij wie u dat moet doen en binnen welke termijn.

Als u beroep instelt moet u griffierechten betalen.



Hoe zorgen we ervoor dat een genomen besluit niet (direct) in werking treedt?

Nog eens, en heel nadrukkelijk, komen we hier terug op de mogelijkheid een besluit niet in werking te laten treden.
Wat te doen?

- U heeft de bezwaarprocedure gestart bij het bevoegd orgaan dat het besluit eerder nam, zoals dit is omschreven op de vorige pagina's;
- U wilt het besluit op korte termijn tegenhouden;
- U wilt daartoe en 'voorlopige voorziening' vragen;
- U wilt de kosten dragen van het griffierecht als u beroep instelt tegen het besluit;
- U dient bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank in uw rayon een verzoek te doen voor een voorlopige voorziening.

Noodzaak

In verschillende procedures bestaat de mogelijkheid tegen besluiten van de overheid bezwaar te maken en in beroep te gaan. Maar ondanks het bezwaar of beroep, wordt zo'n besluit toch van kracht na afloop van de bezwaar- of beroepstermijn van zes weken. Dat betekent dat zodra de gemeente of de stadsdeelraad over de benodigde vergunningen beschikt, zij van start kan gaan met haar activiteiten, zolang het bezwaar of beroep in behandeling is. Die behandeling kan best een jaar duren.

Om te voorkomen dat een besluit van kracht wordt in afwachting van de behandeling van het beroep, is het mogelijk om een voorlopige voorziening te vragen (artikel 8.81 Algemene wet bestuursrecht, van toepassing verklaart in artikel 36 Wet op de Raad van State)

Dit houdt in dat tijdelijk een maatregel wordt genomen om bepaalde nadelige effecten te voorkomen.

Voorwaarden

Er kan alleen een voorlopige voorziening worden gevraagd als 'onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist' (artikel 8.81 van de Algemene Wet Bestuursrecht)

Als daar geen sprake van is, kan namelijk evengoed de uitkomst van de gewone beroepsprocedure worden afgewacht.

- ❖ Een verzoek om voorlopige voorziening is alleen mogelijk als degene die het verzoek indient, ook op tijd beroep heeft ingesteld of bezwaar heeft gemaakt.



Griffierecht

Een verzoek indienen om voorlopige voorziening kost griffierecht.

Het is goed van tevoren bij de rechtbank te informeren naar de hoogte van het bedrag.

Er bestaat een mogelijkheid om verlaging van het griffierecht te krijgen, informeer er naar.

Behandeling en uitspraak

Degene die om een voorlopige voorziening heeft gevraagd, wordt meestal op korte termijn uitgenodigd om op een zitting te verschijnen.

Op die zitting moet de indiener zijn verzoek toelichten.

Ook de tegenpartij kan haar visie toelichten.

De Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak (of de voorzieningenrechter van de Rechtbank) zal in het algemeen vrij snel na de zitting uitspraak doen.

Uiteraard gaat het om een voorlopige uitspraak, in afwachting van de behandeling van het beroep.

In de procedure over het beroep wordt dan een definitief besluit genomen.

Dit over de Voorlopige Voorziening.



Naar de Rechter

Het bezwaar dat u indiende, dit naar aanleiding van een besluit van het bestuursorgaan (Stadsdeelraad), is afgewezen. U vroeg een voorlopige voorziening aan die werd toegewezen en vervalt bij de afwijzing van het bezwaar. Staat u nu met lege handen?

Nee, u kunt naar de rechter stappen.
In de uitspraak op het bezwaar staat vermeld hoe u dit kunt doen.

Een Advocaat

Het is natuurlijk beter als u zich laat vertegenwoordigen door een gespecialiseerde advocaat, ook voor de hoorzitting op uw bezwaar. Via de huurteams in Amsterdam is het mogelijk een advocaat toegewezen te krijgen. Neem contact op met huurteams Amsterdam en vraag naar de mogelijkheden. Lukt dit niet dan bestaat er een mogelijkheid voor gesubsidieerde rechtsbijstand.

Gesubsidieerde Rechtsbijstand (vroeger genoemd een prodeo advocaat)

Met ingang van 1 januari 2007 gelden de hierna vermelde inkomens - en vermogensgrenzen en eigen bijdrage voor de gesubsidieerde rechtsbijstand.

De Wet op de rechtsbijstand bepaalt dat de Raad voor Rechtsbijstand dient uit te gaan van de fiscale gegevens uit 2005 (het peiljaar). Deze gegevens worden door de belastingdienst aan de Raad verstrekt.

Pas op!
Bedragen en jaren worden jaarlijks bijgesteld!



Inkomensnormen en eigen bijdragen voor gesubsidieerde rechtsbijstand.

Gehuwd / Samenwonend / Eenoudergezin		Alleenstaand
Fiscaal Jaarinkomen T/m € 22.000	Eigen bijdrage € 92	Fiscaal Jaarinkomen T/m € 15.800
€ 22.001 - € 22.800	€ 145	€ 15.801 - € 16.300
€ 22.801 - € 24.100	€ 249	€ 16.301 - € 17.100
€ 24.101 - € 26.700	€ 439	€ 17.101 - € 18.900
€ 26.701 - € 31.700	€ 690	€ 18.901 - € 22.400

Vermogensnormen

Er bestaat geen recht op gesubsidieerde rechtsbijstand als het vermogen in box 3 (het peiljaar) hoger is dan het van toepassing zijnde heffingvrij vermogen.

Tabel heffingvrij vermogen

	Vrijgesteld per persoon	Toeslag per minderjarig kind
2005 (het peiljaar)	€ 19.522	€ 2.607



Het Emiel Blauw Proceskostenfonds

Proceskosten, advocaat, griffierecht, etc., lopen snel in hoogte op.

Om betrokkenen tegemoet te komen of hen in de gelegenheid te stellen een proces aan te spannen, is via de huurteams in Amsterdam het fonds ingesteld.

Informeer bij het huurteam in uw stadsdeel naar de mogelijkheden.

Het budget van dit fonds is aan beperking onderhevig en afhankelijk van de stadsdelen die hierin geld storten.

Pas dus op dat eerst alles omtrent het budget is geregeld alvorens een advocaat in te schakelen.

U kunt slechts in aanmerking komen als u een zaak heeft over wonen en u geen deel uitmaakt van een groep bewoners die met zijn allen een zaak hebben over wonen.





7 Belangrijke aanvullende informatie

- **Funderingsherstel**
- **Wet Openbaarheid Bestuur (WOB)**
- **Participatie**
- **Dringend eigen gebruik door verhuurder**
- **Onttrekkingsvergunning**
- **Echt verzet tegen uw huis uit**
- **Laatste opmerking**



<i>Onderwerp</i>	<i>Onderdeel</i>	<i>Pagina</i>
Funderingsherstel		104
	Gedeelde verantwoordelijkheid	104
	Vormen van funderingsschade	104
	Methoden van funderingsherstel	104
	Inzet van publiekrechtelijke instrumenten	104
Wet Openbaarheid Bestuur (WOB)		105
	Voorbeeld formulier voor een aanvraag	106
Participatie	Betrokken bewoners	107
	Burgerparticipatie in soorten en maten	107
	Van wie is het beleid	107 – 108
	Voorwaarden voor participatie	108
	Leerpunten	108
Betrekken van Allochtonen bij stedelijke vernieuwing		109
	Leerpunten	109
Ruimte is van ons allemaal		109
	Deze VROM documenten bestellen?	108 – 109
Dringend eigen gebruik door verhuurder		110
Onttrekkingsvergunning	De Wet schrijft over woonruimte	111
	Huisvestingsverordening	112
Hoofdstuk 3 Wijziging van de samenstelling van de woonruimtevoorraad	Onttrekking, samenvoeging en omzetting	112
	Aanvraag ontrekkingsvergunning	112
Samenloop van woningonttrekking en bouwen art. 3.1.8		113
	Beschikkingseisen art. 3.1.9.	113

Vervolg inhoud op de volgende pagina

SASH – Stop Afbraak Sociale Huisvesting



<i>Onderwerp</i>	<i>Onderdeel</i>	<i>Pagina</i>
Plan schade of nadeelcompensatie	Onttrekkingsvergunning art. 3.1.10	113
		114
	Planschade	114
	Hoe luidt art. 19 uit de Wet Ruimtelijke Ordening?	114
	Nadeelcompensatie	115
Echt verzet tegen uw huis uit		115
Laatste opmerking		115



Funderingsherstel

We maken vaak maar al te gemakkelijk mee dat onder het mom van funderingsproblemen sloop van woningen zou rechtvaardigen. Met nadruk op zou rechtvaardigen.

De gemeente/het stadsdeel kan collectief particulier opdrachtgeverschap bevorderen met voorlichting, advies en begeleiding, hulp bij de oplossing van financiële en sociale knelpunten en inzet van publiekrechtelijke instrumenten.

De laatste jaren is hiermee veel ervaring opgedaan.

Gedeelde verantwoordelijkheid

Particuliere woningbezitters en vanzelfsprekend corporaties zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun woning.

Bij funderingsproblemen is de gemeente/het stadsdeel de aangewezen partij om te helpen.

Vormen van funderingsschade

- Schimmelaantasting (paalrot), herstel is mogelijk door de palen te vervangen of vervanging van de bovenste delen van de palen door een betonnen opzetstuk;
- Bacteriële aantasting (palenpest), de houten palen verliezen hun sterkte en op zeker moment zijn zij te zwak om het bouwwerk te dragen. De palen moeten worden vervangen of het bouwwerk moet worden gesloopt.
- Negatieve kleef, door onvoldoende weerstand worden palen meegetrokken naar beneden en ongelijke zakkingen zijn het gevolg. De schade blijft doorgaans beperkt tot een bouwkundige eenheid.

Methoden van funderingsherstel

- Herstel onder de vloer, door nieuwe palen te slaan of te persen waarop een betonnen draagvloer wordt gestort. In sommige gevallen is het mogelijk met vijzels het pand weer recht te zetten.
- Sonderingsbuismethoden, waarbij van binnenuit buizen door de oude fundering worden geperst.
- Herstel van buiten af, door rond de gevels funderingspalen te zetten met daarover betonnen balken te plaatsen.
- Per bouwblok, waarbij herstel per bouwkundige eenheid moet plaatsvinden.



Inzet van publiekrechtelijke instrumenten

De gemeente/het stadsdeel kan de eigenaar(en) wijzen op hun plicht tot instandhouding van hun onroerend goed.
De gemeente/het stadsdeel kan zelf opdracht geven tot funderingsherstel.

Dat herstel mogelijk is, misschien niet in alle gevallen, is duidelijk.
Feiten en indicatoren als metingen moeten aantonen of er wel sprake is of nog is van verzakking.
Herstel moet voor sloop gaan.

Funderingsherstel is een uitgave van VROM.

Wet openbaarheid Bestuur (WOB)

Deze wet biedt u de mogelijkheid bij gemeenten/ stadsdelen aan gegevens te komen met betrekking tot projecten op het gebied van bouwen/wonen.

U kunt een verzoek richten aan de gemeente/het stadsdeel om in het bezit te komen van stukken.

Voorbeeld formulier voor een aanvraag

Zie volgende bladzijde.



Verzoek om informatie op grond van de Wet openbaarheid bestuur (WOB)

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente [plaatsnaam], stadsdeel [invullen]

Postbus [invullen]

[Postcode] [Plaats]

Onderwerp: verzoek om informatie op grond van de WOB

Plaats, datum [beide invullen]

Geacht college,

Op grond van de Wet openbaarheid van bestuur verzoek ik u om toezending van [.....naam schriftelijk stuk], opdat ik de inhoud kan bestuderen met het oog op {bijvoorbeeld komende inspraak - en bezwaarprocedure over [onderwerp noemen]}.

Mocht ik onverhoopt over drie weken van u geen of een afwijzende reactie ontvangen, dan zal ik dat beschouwen als een (fictieve) weigering.

Ik dank u bij voorbaat voor de toezending.

Hoogachtend,

.....



Participatie

Betrokken bewoners

Belangrijk voor het verloop van participatie is de houding van gemeenten / stadsdelen en corporaties naar de burgers. Staat het uitdragen van eigen plannen en het realiseren van draagvlak centraal, of is er interesse en ruimte voor de ideeën en wensen van burgers?

- In het eerste geval zijn burgers doelgroep van beleid.
- Als burgers het startpunt van participatie zijn, is de eerste vraag welke problemen burgers zien en welke oplossingen zij hiervoor hebben. Vervolgens gaat de aandacht uit naar wat burgers kunnen bijdragen aan oplossingen en wat gemeenten en corporaties kunnen doen om hen daarbij te ondersteunen.

Voorgaande schrijft VROM in haar document!

Was het zo maar gegaan of ging het maar zo!

Er zijn maar weinig projecten waar we deze werkwijze toegepast zien en dus moeten we er meer aandacht voor vragen, op informatiebijeenkomsten, inspreken bij plannen en bij commissies en deelraden.

Laten we hierna nog even wat hoogtepunten uit het VROM document verwoorden

Burgerparticipatie in soorten en maten

Burgerparticipatie kan op veel manieren vorm krijgen.

Meestal houdt participatie in dat huidige of toekomstige bewoners, of omwonenden invloed hebben op de stedelijke vernieuwing of meer in het algemeen op de publieke zaak.

Die invloed kan groot of klein zijn, al naar gelang de situatie.

Van wie is het beleid?

De betekenis van deze vraag kan variëren: wie is bevoegd, wie is belanghebbend, wie heeft eigendom of andere manieren om feitelijk invloed uit te oefenen, wie is eigenaar van een probleem of wie is initiatiefnemer?

Niet zelden heerst de misvatting dat het gemeentebestuur over het beleid gaat, bijvoorbeeld omdat het gemeentebestuur besluit over een bestemmingsplan, een herstructureringsplan of over een structuurplan.

Het vaststellen van een plan betekent vaak echter niet meer dan dat het gemeentebestuur zijn eigen aandeel in de samenwerking inbrengt.

Voor bewoners is het de gemeente die het heeft gedaan.

Ook als corporaties iets verkeerd doen klopt men bij de gemeente aan.



De vraag: “Van wie is het beleid?’ krijgt nogal eens een pragmatisch antwoord:wie betaalt, bepaalt.

De vraag komt vaker terug in het proces als de problematiek verschuift of breder wordt waardoor andere actoren in beeld komen.

Voorwaarden voor participatie

Wat hebben gemeenten en woningcorporaties aan burgers te bieden?

Burgers willen iets terugkrijgen voor hun inbreng en ze willen weten waar ze aan toe zijn.

Het succes van burgerparticipatie hangt samen met het voldoen aan een aantal essentiële voorwaarden:

- ❑ Openheid:is er wat te kiezen en is er bereidheid invloed te delen?
- ❑ Duidelijkheid over de rol en inbreng:weten gemeenten en eventuele andere investeerders duidelijk wat zij wel en niet willen?
- ❑ Meerwaarde participatie:is de verwachting reëel dat participatie wat oplevert, zoals nieuwe inzichten, een eigen bijdrage, of steun voor plannen?
- ❑ Constructieve relatie:kunnen partijen door één deur en willen ze gezamenlijk aan iets werken – ook al zijn er belangentegenstellingen?

Leerpunten

- ❑ Burgerparticipatie werkt, maat staat of valt met de bereidheid van partijen om burgers startpunt van beleid te laten zijn in plaats van middel om eigen doelen te realiseren
- ❑ Een open planproces begint met het vaststellen van de randvoorwaarden van participatie:het bepalen van de meerwaarde, duidelijkheid over ieders rol en inbreng, en het genereren van voldoende capaciteit en hulpmiddelen
- ❑ Maak duidelijk wie in welke fase meepraat en beslist
- ❑ Er moet eerst duidelijkheid zijn over de grote lijnen voordat er over details wordt gesproken
- ❑ Belicht het proces consequent vanuit de optiek van participerende burgers, Bedenk welke verwachtingen je schept en bedenk hoe je die verwachtingen kunt waarmaken
- ❑ Zoek contact met bewoners van de wijk. Ontdek wie er in de wijk woont, wat er speelt en hoe de bewoners dit ervaren.
- ❑ Onderzoek wat de bewoners sterke en zwakke punten van de wijk vinden en wat zij willen veranderen. Neen dat serieus.

In het VROM document staan meerdere punten uitgewerkt.

U kunt op www.vrom.nl dit document aanvragen of bij postbus 51.



Betrekken van allochtonen bij stedelijke vernieuwing

Bewoners zijn belangrijk in het stedelijke vernieuwingsproces.
Het gaat immers om de toekomst van hun woning en woonomgeving.
Het betrekken van allochtone bewoners bij dit proces is echter moeilijk.

Leerpunten

- Betrek wijkbewoners bij de plannen voor stedelijke vernieuwing
- Stimuleer de talenten van allochtonen in de wijk door ze individuele leertrajecten aan te bieden op het gebied van taal, onderwijs en opvoeding
- Sociaal-maatschappelijk empowerment stimuleert zelfsturing van bewoners en versterkt daarmee de betrokkenheid bij de wijk
- Communiceer via verschillende sleutelinstanties (moskee, vrouwen- en jongerenorganisaties) met allochtonen in de wijk
- Organiseer informatiebijeenkomsten specifiek gericht op allochtonen in een voor hen vertrouwde omgeving
- Houd bewoners op de hoogte van de ontwikkelingen door hoogtepunten bij culturele activiteiten of evenementen te presenteren
- Zet allochtonen in op intermediaire functies binnen de wijkvernieuwing waarvoor de interactie toeneemt.

Ook dit VROM document is een belangrijk document.
Natuurlijk staan ook in dit document meerdere punten uitgewerkt en ook hiervoor geldt ga naar www.vrom.nl of bestel het via postbus 51.

Ruimte is van ons allemaal

Participeren in beheer van de openbare ruimten

Ook in dit VROM document staat beschreven hoe belangrijk het is hierin te participeren.
Ook hier zijn leerpunten opgesomd, is het doel van de participatie omschreven en vindt u feitelijk dat terug waarnaar zo vaak wordt gevraagd.

Bestel het bij www.vrom.nl of bij postbus 51.

Wijs bij inspreken of waar u ook bent in het kader van de stedelijke vernieuwing maar ook bij splitsen & samenvoegen of hoe het ook maar wordt genoemd, op het belang van participatie op welk niveau dan ook!



Dringend eigen gebruik door verhuurder

Met dit aspect van dringend eigen gebruik krijgen we vaak te maken en of het nu stedelijke vernieuwing, splitsen & samenvoegen, Renovatie & samenvoegen is, we zien het steeds weer terug.

Het is een belangrijk punt want bij het verstrekken van een onttrekkingsvergunning aan de woningcorporatie/verhuurder is dit dringend eigen gebruik aan de orde.

De onttrekkingsvergunning gaat de sloopvergunning vooraf.

Hoe zit dit wettelijk gezien?

De corporatie wil slopen of wil renoveren, dit laatste – renovatie - meestal met ontbinding van het huurcontract want dan is het gemakkelijker omdat dan de 70% medewerking van de zittende huurders niet is vereist.

Mag er zomaar gesloopt worden?

Mag een woning zomaar uit het woningbestand worden gehaald of onttrokken worden aan dat bestand?

Nee, er zijn wettelijke bepalingen maar.....

De huur kan worden opgezegd als de eigenaar kan aantonen dat hij de woonruimte dringend nodig heeft voor eigen gebruik.

Onder dringend eigen gebruik kan ook sloop of renovatie van de woningen vallen.

Dus als er een plan ligt dat door de gemeente of het stadsdeel wordt goedgekeurd met de daarbij behorende peildatum, dan kan dit als dringend eigen gebruik worden aangemerkt.

Mag de gemeente of het stadsdeel zomaar, en slechts op grond van een goedgekeurd uitwerkingsplan of structuurplan, woningen laten onttrekken uit het woningbestand?

Nee dat mag niet!

Het mag slechts als er naast dat uitwerkingsplan voldoende woningvoorraad is van de categorie te slopen woningen.

De vergunningaanvragen worden gestart en daar verschijnt de aanvraag voor de onttrekkingsvergunning die we hierna behandelen.



Onttrekkingsvergunning

De Wet schrijft over: Woonruimte

Artikel 1 uit de huisvestingwet:

“besloten ruimte die, al dan niet te samen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden”.

Artikel 30 uit de huisvestingwet is een artikel dat voortdurend wordt genoemd:

1. Het is verboden een woonruimte die behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad aangewezen categorie, zonder vergunning van burgemeester en wethouders
 - a. Aan de bestemming tot bewoning te **onttrekken**, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming te onttrekken, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is;
 - b. Met andere woonruimte samen te voegen;
 - c. Van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.
2. Onder zelfstandige woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt verstaan een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.
3. Woonruimte, aangewezen overeenkomstig artikel 5, wordt tevens aangewezen overeenkomstig het eerste lid, tenzij een zodanige aanwijzing naar het oordeel van de gemeenteraad met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet noodzakelijk is.

Hoe luid artikel 5, genoemd in lid 3 hiervoor zult u zich afvragen?

Dit artikel gaat over woonruimte die niet voor bewoning in gebruik mag worden genomen of mag worden gegeven en is hier verder niet van belang.



Huisvestingsverordening

Naast allerlei wettelijke bepalingen heeft de wet ook de mogelijkheid gegeven om ter aanvulling op de wettelijke bepalingen een huisvestingsverordening te maken.

Veel gemeenten hanteren deze verordening en het van groot belang dat u zich daarvan inhoudelijk op de hoogte stelt.

Dus of het nu gaat over splitsen, onttrekken, samenvoegen en omzetten van woonruimten, de bepalingen daaromtrent staan in de plaatselijke verordening.

Ik neem hier als voorbeeld De Huisvestingsverordening van Amsterdam.

Het gaat dan over alle huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens genoemd in artikel 20, tweede lid, onder b, van de Huursubsidiewet. (huurtoelage)

Hoofdstuk 3 Wijziging van de samenstelling van de woonruimtevoorraad

Paragraaf 3.1 Onttrekking, samenvoeging en omzetting

Aanvraag onttrekkingsvergunning 3.1.2.

De aanvraag mag meer dan een bebouw betreffen indien zij betrekking heeft op met elkaar samenhangende gebouwen.

De aanvraag moet de in de verordening aangegeven gegevens bevatten als: straat, huisnummers, kadastrale ligging - de aard van het gebruik van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft – de namen en adressen van de bewoners van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft – de koopprijs dan wel de betaalde en de maximale huurprijs van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft – in geval van samenvoeging; de naam van de toekomstige bewoner en de omvang van de huishouden – de reden van het verzoek.

Bij de aanvraag moeten de volgende bescheiden worden overlegd:

Een of meer tekeningen waaruit blijkt de plattegrond op schaal van iedere verdieping van het gebouw, alsmede de verdieping of verdiepingen waarop de aanvraag betrekking heeft, met de aanduiding van de beoogde bestemming – een situatietekening, gebaseerd op door of namens b & W aangegeven kaartmateriaal waaruit blijkt de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen gebouwen – een compensatie voorstel als bedoeld in artikel 3.1.10. lid 1 – indien vrijstelling van compensatie wordt gevraagd; de laatste aanslag onroerende zaakbelasting – bescheiden betreffende eventueel aangevraagde subsidies ten behoeve van woningverbetering.



Samenloop van woningonttrekking en bouwen 3.1.8.

Indien voor het gebouw of de bouwgedeelten waarop de aanvraag om vergunning betrekking heeft, tevens een bouwvergunning is aangevraagd, kan bij de aanvraag voor overeenkomstige bescheiden en gegevens worden verwezen naar de aanvraag om bouwvergunning, voor zover dit niet reeds is aangegeven bij de toepassing van de bouwverordening Amsterdam.

Beschikkingseisen artikel 3.1.9.

De gegevens die ten minste in de vergunning moeten worden vermeld zijn: de woonruimte(n) waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met de straat, het huisnummer en/of de kadastrale ligging, waarbij voor het overige kan worden verwezen naar de bijgevoegde bescheiden als bedoeld in artikel 3.1.4 en – bij toepassing van artikel 3.1.10: de verlangde financiële compensatie met het in rekening gebrachte m² of de geboden reële compensatie en – de mededeling dat binnen één jaar van de vergunning moet worden gebruikgemaakt dan wel de termijn in geval van een tijdelijke vergunning.

Onttrekkingsvergunning artikel 3.1.10

1. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning de volgende voorwaarden en voorschriften verbinden:
 - a. Het betalen van compensatiegeld (financiële compensatie).
Hierbij gelden de volgende prijzen:
 - bij onttrekking aan de woonbestemming: maximaal € 900 per m²;
 - in alle andere gevallen: maximaal € 450 per m².De hiervoor vermelde bedragen worden jaarlijks door B & W vastgesteld aan de hand van de bouwkostenindex. Voor de berekening van de financiële compensatie bij samenvoeging wordt uitgegaan van het woonoppervlak van de onttrekken woonruimte(n).
 - b. het toevoegen aan de woonruimtevoorraad van een naar het oordeel van B & W gelijke woonruimte (reële compensatie).
2. In het geval het belang van de aanvrager slechts voor een bepaalde tijd aanwezig is, kan de vergunning worden verleend voor maximaal twee jaar.
3. B & W kunnen slechts tot gedeeltelijke of gehele vrijstelling van compensatie op andere dan financiële gronden beslissen.

- Wilt u over Splitsing datgene weten wat er in de plaatselijke verordening staat, vraag bij het gemeenteloket de verordening of download deze van de gemeentesite.



Planschade of Nadeelcompensatie

Planschade

Artikel 49 uit de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) bepaalt, dat indien er voor zover blijkt een belanghebbende ten gevolge van onder meer een besluit omtrent vrijstelling als bedoeld in artikel 19 WRO schade lijdt of zal lijden, welke rederlijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven, de gemeenteraad hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekent.

Bij planschade op de voet van artikel 49 WRO fungeert de stichting Plan & Schade als commissie van deskundigen zoals voorzien in de meeste **gemeentelijke** planschade **verordeningen**.

Zij hoort verzoeker en gemeente en doet onderzoek naar alle relevante aspecten van het planschade verzoek.

Het onderzoek mondt uit in een advies aan de gemeenteraad, die vervolgens zelfstandig de beslissing op het verzoek neemt.

Hoe luidt artikel 19 uit de Wet Ruimtelijke Ordening?

1. De gemeenteraad kan, behoudens het gestelde in het tweede en derde lid, ten behoeve van de verwezenlijking van een project vrijstelling verlenen van het geldende bestemmingsplan, mits dat project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en vooraf van gedeputeerde staten de verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben. Onder een goede ruimtelijke onderbouwing wordt bij voorkeur een gemeentelijk, intergemeentelijk of regionaal structuurplan verstaan. Indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld, wordt bij de ruimtelijke onderbouwing in elk geval ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel wordt er gemotiveerd waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied. De gemeenteraad kan de in de eerste volzin bedoelde vrijstellingsbevoegdheid delegeren aan burgemeester en wethouders.
2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bestemmingsplan in door gedeputeerde staten, in overeenstemming met de inspecteur, aangegeven categorieën van gevallen. Gedeputeerde staten kunnen daarbij tevens bepalen onder welke omstandigheden vooraf een verklaring van gedeputeerde staten dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben, is vereist. Het bepaalde in het eerste lid met betrekking tot een goede ruimtelijke onderbouwing is van overeenkomstige toepassing.
3. Burgemeester en wethouders kunnen eveneens vrijstelling verlenen van het bestemmingsplan in bij algemene maatregel van bestuur aan te geven gevallen. Het derde lid van artikel 15 is van overeenkomstige toepassing.
4. Vrijstelling krachtens het eerste lid wordt niet verleend voor een project dat wordt uitgevoerd in een gebied waarvoor:
 - a. Het bestemmingsplan niet tijdig overeenkomstig artikel 33, eerste lid, is herzien of
 - b. Geen vrijstelling overeenkomstig artikel 33, tweede lid, is verleend, tenzij voor het gebied een voorbereidingsbesluit geldt of een ontwerp voor herziening ter inzage is gelegd.



Nadeelcompensatie

Onder nadeelcompensatie, ook wel bestuurscompensatie genoemd, worden schadevergoedingen verstaan die worden vergoed uit hoofde van rechtmatige overheidsbesluiten, of die worden uitgekeerd ter voorkoming van een schadeclaim.

Een overheid die bij de uitvoering van haar publiekrechtelijke taak schade heeft veroorzaakt, kan aan een belanghebbende, die onevenredig in zijn belangen is geschaad, een vergoeding uitkeren.

Echt verzet bij uw huis uit

Als u aan uw of de advocaat zou vragen wat u moet doen als u met plannen wordt geconfronteerd waarbij uw huurcontract wordt opgezegd dan zult u het volgende horen:

- Teken nooit stukken dat u akkoord bent met de aangezegde huuropzegging als u aanspraak wilt blijven maken op uw huurrecht van uw huidige woning;
- Laat niemand van de corporatie binnen met mooie verhalen over de plannen, u bent daartoe wettelijk niet verplicht;
- Laat u niet in een hoek drukken door dreigementen met rechtszaken of zo; ze doen maar!
- U heeft huurrecht tot de rechter anders bepaalt.

Laatste opmerking.

Nogmaals, hoewel dit draaiboek met de grootste zorg is samengesteld, kan het zijn dat er onvolkomenheden worden ontdekt of voor u belangrijke punten niet zijn opgenomen.

Neem contact op met SASH: Emailadres: g.groters@hetnet.nl of sash@sash.nl.

U kunt voor informatie terecht op onze site: www.sash.nl.

