



Utrecht vernieuwt. Dat is het motto voor de veranderingen die op stapel staan voor de woningen in Utrecht. Die veranderingen zijn nodig om de kwaliteit van het wonen en leven in Utrecht te verbeteren. Natuurlijk zijn er genoeg buurten waar het fijn wonen

is. Maar er zijn ook buurten en wijken waar echt iets moet gebeuren. Als ingrijpende veranderingen nodig zijn, spreken we van herstructurering of stedelijke vernieuwing. Het kan bijvoorbeeld gaan om de aanpak van de woningen, die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Maar het kan ook om gaan veranderingen in de openbare ruimte.

Behalve het aanpakken van bestaande buurten, worden er nieuwe woningen gebouwd. Om het tekort aan woningen te verminderen, zijn er meer woningen nodig. Bovendien moeten gesloopte woningen worden vervangen. Kortom: Utrecht vernieuwt niet alleen, Utrecht bouwt! De komende jaren moeten veel nieuwe huizen worden gebouwd, door corporaties en andere huizenbouwers.

De bewoners van complexen, buurten of wijken waar sprake is van vernieuwing, krijgen veel op hun bord. Vernieuwing betekent dat de vertrouwde dagelijkse woon- en leefomgeving op zijn grondvesten staat te schudden. Hebben bewoners wat te zeggen over de aanpak van hun buurt, of wordt alles bepaald door de plannenmakers? En hoe zit het met de plannen voor nieuwe woningen? Hebben toekomstige bewoners iets te zeggen over de woningen die gebouwd worden?

Het antwoord is: ja, als bewoner of bewonersorganisatie heeft u wel degelijk een stem, zowel in het vernieuwingsproces als in de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten. En dat is maar goed ook; tenslotte gaat het om uw woning en uw buurt. Om er voor te zorgen dat elke bewoner en bewonersorganisatie in Utrecht een duidelijke plek heeft in de vernieuwing en nieuwbouw, is er het Stedelijke Protocol Herstructurering (verder genoemd het Stedelijk Protocol). Hierin staan afspraken om iedere bewoner(sorganisatie) een basis van dezelfde rechten te geven. De afspraken gelden voor alle vernieuwings- en nieuwbouwprojecten in de stad.

Het Stedelijk Protocol bestaat al sinds de zomer van 2001. Er is dus de nodige ervaring opgedaan met hoe de afspraken in de praktijk werken. Op basis van de ervaringen in de afgelopen vier jaar, ligt er nu een nieuw Stedelijk Protocol. De gemeente Utrecht, de woningcorporaties en de stedelijke bewonersorganisatie De Bundeling hebben in de zomer van 2005 hun handtekening gezet onder dit aangepaste Stedelijke Protocol.

De nieuwe versie van het Stedelijk Protocol is vooral een aanvulling op de afspraken die er al lagen. Nieuw is ten eerste het Protocol Bewoners-inbreng Nieuwbouw (verder genoemd het Protocol Nieuwbouw). Hierin staan afspraken over de inbreng van bewoners in de plannen voor hun toekomstige nieuwe woningen. Ten tweede is er een speciale DUO-urgentie in het leven geroepen. Met deze urgentie moeten bewoners gemakkelijker een andere woning in de eigen buurt kunnen vinden. De derde en laatste aanvulling is het 'Draaiboek Herhuisvesting en Beheer bij Herstructurering' (verder genoemd het Draaiboek). Dit Draaiboek is opgesteld met het oog op extra zorg en aandacht voor de bewoners en het beheer van complexen of buurten waar sprake is van sloop of ingrijpende renovatie.

Niet alle onderdelen van het nieuwe Stedelijk Protocol zijn voor iedereen even interessant. Daarom zijn er nu drie brochures, met verschillende onderwerpen.

Wilt u als bewoner van een complex of buurt die wordt vernieuwd uw rechten weten? Dan is voor u vooral de brochure '**Utrecht vernieuwt met zorg**' van belang. Hierin wordt het Algemeen Sociaal Plan uit de doeken gedaan en krijgt u als huurder van een woning die verbeterd of gesloopt wordt, antwoord op veel vragen. Bent u een actieve bewoner die samen met andere bewoners een stem wil hebben in de vernieuwingsplannen voor uw complex of buurt? In dat geval heeft u veel aan de brochure '**Utrecht vernieuwt met bewoners**'.

Deze brochure is voor mensen die naar een te bouwen woning gaan verhuizen en die samen met andere kandidaat-bewoners graag willen meepraten over de nieuwbouwplannen. De brochure bestaat uit twee delen:

Deel A: Het overleg met de kandidaat-bewonersorganisatie
Welke rol en positie kan de kandidaat-bewoner(sorganisatie) kiezen? Wat zijn de rechten en plichten van een kandidaat-bewonersorganisatie? Op welke ondersteuning kan een kandidaat-bewonersorganisatie een beroep doen? Het antwoord op deze en andere vragen vindt u in het eerste deel van deze brochure.

Deel B: De hardheidsclausule en geschillenregeling
Voor het geval de afspraken en regels toch nog tot onenigheid leiden, vindt u in het laatste deel van deze brochure de geschillenregeling. Bewoners(organisaties), woningcorporaties en gemeente kunnen daar een beroep op doen.

Misschien leert de praktijk dat er onderdelen van het Stedelijk Protocol beter of anders geregeld moeten worden. Daarom wordt er iedere twee

jaar een evaluatie gehouden. De Bundeling doet hier ook aan mee. Uw opmerkingen over het functioneren van het Stedelijk Protocol en het Protocol Nieuwbouw horen we daarom graag! Als u bijzondere, nieuwe of vernieuwende ideeën heeft uitprobeerd om met de kandidaat-bewoners van een nieuwbouwproject in contact te komen en hen te betrekken bij de nieuwbouwplannen, wil De Bundeling dat ook graag horen. Op haar beurt zal De Bundeling er voor zorgen dat deze initiatieven breder bekend worden in de stad. Anderen kunnen er dan ook hun voordeel mee doen.

Tot slot wil ik er op wijzen dat als gevolg van de evaluaties die gehouden worden, deze brochure regelmatig aangepast wordt. Let daarom op de druk en jaar van uitgave.

Ron Hulshof
Voorzitter van De Bundeling

1e druk, mei 2006

Inhoudsopgave

Woord vooraf	pagina	
Inhoudsopgave	1	
	3	
Deel A: Het overleg met de kandidaat-bewonersorganisatie		
I	Inleiding	5
II	De kandidaat-bewoners als partij	7
	De drie soorten bewonersorganisaties	
	De relatie met andere bewoners	
	De verschillen op een rij	
III	De adviezen van de kandidaat-bewoners	8
	De drie soorten adviesrecht	
	De regels voor het adviesrecht	
IV	Kiezen voor een organisatie van kandidaat-bewoners	9
	Een klankbord, platform of vertegenwoordiging?	
	Wie is de achterban?	
V	De ondersteuning van kandidaat-bewonersorganisaties	10
	De voorzieningen voor elke kandidaat-bewonersorganisatie	
	De voorzieningen voor het platform en de vertegenwoordiging	
VI	De fasen in een nieuwbouwproject	13
	Van planidentificatie tot bewoning	
	De onderwerpen	
	Het adviesrecht	
VII	Vervroegde toewijzing	15
	Wat is vervroegde toewijzing?	
	Waarom vervroegde toewijzing?	
	De voor- en nadelen	
VIII	De regels voor vervroegde toewijzing	17
	Bijlage 1: De regels voor het adviesrecht	18
	Bijlage 2: Adressen welzijnsorganisaties	18
Deel B: De hardheidsclausule en geschillenregeling		
I	Waarom een geschillenregeling?	20
II	De hardheidsclausule	20
III	De centrale geschillenregeling	20
Tips		24
Colofon		25

*Deel A:
Het overleg met de
kandidaat-bewonersorganisatie*

De doelstellingen

Utrecht bouwt. De komende jaren is het nodig dat er een fors aantal nieuwe woningen wordt gebouwd. Enerzijds moeten er nieuwe woningen worden teruggebouwd voor woningen die worden gesloopt. Anderzijds moeten er meer woningen worden gebouwd om het tekort aan woningen te verminderen.

Nog niet zo heel lang geleden was het geen uitzondering dat professionals met elkaar bepaalden wat er gebouwd ging worden en hoe de woningen er uit moesten zien. De invloed van de huurder of koper ging vaak niet veel verder dan de kleur van de badkamertegeltjes en de frontjes van het keukenblok.

In het Protocol Nieuwbouw zijn afspraken opgesteld om ervoor te zorgen dat de wensen van kandidaat-bewoners een duidelijke plaats krijgen in de ontwikkeling van alle nieuwbouwprojecten. Op deze manier kunnen de nieuw te bouwen woningen worden afgestemd op de wensen van toekomstige bewoners. Bovendien kunnen toekomstige bewoners elkaar in het overleg over de nieuwbouwplannen leren kennen als nieuwe burens of buurtgenoten.

De invloed van kandidaat-bewoners

De mate waarin kandidaat-bewoners invloed kunnen hebben op de plannen, is van een aantal factoren afhankelijk. Ten eerste hangt het af van de manier waarop de kandidaat-bewoners zich organiseren. Over het algemeen geldt dat hoe nauwer de band is met andere betrokken bewoners, des te zwaarder weegt de inbreng van de bewonersorganisatie. Daarnaast speelt ook de fase waarin de ontwikkeling van een nieuwbouwproject zich bevindt een rol. Hoe eerder in het traject van planontwikkeling de kandidaat-bewoners kunnen worden betrokken, des te ruimer is het kader waarbinnen ruimte is voor overleg.



II De kandidaat-bewoners als partij

Klankbord, platform of vertegenwoordiging

De drie soorten bewonersorganisaties

Om als partij een stem te hebben in de ontwikkeling van de nieuwbouwplannen, is het nodig dat de kandidaat-bewoners zich op een of andere manier organiseren. Daarbij kan gekozen worden uit drie 'organisatievormen':

- De klankbordgroep;
- Het bewonersplatform;
- De bewonersvertegenwoordiging.

De relatie met andere bewoners

Wat is nu het verschil tussen deze organisatievormen? Het verschil zit vooral in de mate waarin een bewonersgroep al dan niet namens andere bewoners ofwel een achterban kan spreken.

Klankbordgroep: geen achterban

Kort gezegd spreken de deelnemers in een klankbordgroep voor zichzelf. Een klankbordgroep heeft dus geen achterban.

Platform: wel achterban, geen afvaardiging

Tussen de klankbordgroep en de vertegenwoordiging in, zit het bewonersplatform. Een platform heeft wel een achterban, maar is geen afvaardiging die als spreekbuis voor die achterban kan optreden. Een platform heeft dan ook een minder nauw omschreven band met de achterban dan een vertegenwoordiging.

Vertegenwoordiging: afvaardiging van achterban

De bewonersvertegenwoordiging wordt vanuit de achterban 'afgevaardigd' om de belangen van die achterban te behartigen. Om die positie in te kunnen nemen, moet een bewonersorganisatie aan verschillende eisen voldoen en vaak de achterban raadplegen.

De verschillen op een rij

Zoals gezegd hebben de klankbordgroep, het platform en de vertegenwoordiging een verschillende relatie met de achterban. Dit komt terug in de kenmerken van deze soorten van bewonersorganisaties. De kenmerken van het klankbord, platform en de vertegenwoordiging zijn hieronder op een rij gezet.

1. Klankbordgroep:

- * Heeft kennis van wat er leeft in het gebied;
- * Neemt deel op persoonlijke titel;
- * Levert een inhoudelijke inbreng, in elk geval bij de visieontwikkeling en het opstellen van scenario's;
- * Adviseert;
- * Werkt zonder opdracht van een achterban.

2. Platform:

- * Werkt met een globaal omschreven opdracht van de achterban;
- * Rapporteert terug;
- * Levert een inhoudelijke inbreng vanuit de achtergrond en belangen van de organisatie waaruit men voortkomt;
- * Adviseert 'zwaarwegend'.

3. Vertegenwoordiging:

- * Is door de achterban benoemd/gekozen;
- * Heeft een concreet omschreven achterban van (individuele) bewoners;
- * Werkt vanuit een nauwkeurig omschreven 'opdracht';
- * Koppelt terug naar de achterban met betrekking tot de resultaten en om een volgende 'opdracht' mee te krijgen;
- * Op complexniveau bestaat er de mogelijkheid tot instemmingsrecht;
- * Heeft op buurt-, wijk- en stedelijk niveau een gekwalificeerd adviesrecht.

► **TIP:**

Een bewonersvereniging behartigt over het algemeen volgens de statuten de belangen van haar leden. Om als vertegenwoordiging te kunnen optreden (met het bijbehorende gekwalificeerd adviesrecht) moet een vereniging alle bewoners de kans geven hun mening in te brengen.

III De adviezen van kandidaat-bewoners

Gewoon, zwaarwegend en gekwalificeerd advies

De drie soorten adviesrecht

Hoe zwaar telt eigenlijk de stem van de (kandidaat)bewoner? In het Protocol Nieuwbouw wordt een organisatie van kandidaat-bewoners gezien als een adviseur. Een adviseur die altijd, gevraagd of ongevraagd, kan adviseren. De zwaarte van de adviezen is afhankelijk van de manier waarop de kandidaat-bewoners zich georganiseerd hebben. Hoe nauwer het contact met de achterban, des te zwaarder weegt het advies van de bewonersorganisatie. Bij elk van de drie soorten bewonersorganisaties hoort een adviesrecht: het 'gewone' adviesrecht, het 'zwaarwegende' adviesrecht of het 'gekwalificeerde' adviesrecht.

Klankbordgroep	:	gewoon adviesrecht
Platform	:	zwaarwegend adviesrecht
Bewonersvertegenwoordiging	:	gekwalificeerd adviesrecht

De regels voor het adviesrecht

Voor elk soort adviesrecht gelden bepaalde regels. Maar voor elk adviesrecht geldt dat een advies van een bewonersorganisatie in ieder geval niet zomaar van tafel geveegd mag worden. Als een advies niet wordt overgenomen, moet er altijd uitgelegd worden waarom.

Een gekwalificeerd advies moet in principe worden opgevolgd, tenzij dit niet verantwoord is. Bijvoorbeeld omdat het grote financiële, personele of organisatorische consequenties heeft voor andere partijen of omdat het indruist tegen de belangen van andere bewoners.

Zwaarwegende en gekwalificeerde adviezen die niet worden opgevolgd, blijven boven tafel tot aan de besluitvorming. Dus tot de corporatie of de gemeente een besluit neemt, blijft het standpunt van de bewonersorganisatie vermeld, zodat iedereen er kennis van kan nemen.

Wilt u precies weten welke regels en procedures gelden bij de drie soorten adviesrecht? Kijk dan in bijlage 1.

► **TIP:**
Het gebeurt regelmatig dat de bewonersorganisatie een mening wil geven over iets (de bewoners vinden.....). Voortaan noemt u dit een 'advies van de bewonersorganisatie'. Dan gelden ook de regels van het adviesrecht.

IV Kiezen voor een organisatie van kandidaat-bewoners

Rechten en plichten

Een klankbord, platform of vertegenwoordiging?

Bewoners kunnen zelf bepalen hoe ze zich willen organiseren. Met de keuze voor klankbord, platform of vertegenwoordiging, bepaalt de bewonersorganisatie zowel haar plichten (relatie met de achterban) als de zwaarte van haar inbreng (adviesrecht).

Hieronder zijn de rechten en plichten per soort bewonersorganisatie schematisch weergegeven.

Voorwaarden	Klankbord	Platform	Vertegenwoordiging
Deelnemers bewonersorganisatie			
Kennis/ervaring wijk	+	+	+
Op persoonlijke titel	+	-	-
Relatie achterban			
'Soort' achterban	-	globaal	formeel
Treedt op 'namens' achterban	-	+	+
Terugkoppelingsverplichting	-	+	+
Opdracht achterban	-	globaal	nauwkeurig
Rechten en Bevoegdheden			
(On)gevraagd adviseren	+	+	+
Zwaarwegend adviesrecht	-	+	+
Gekwalificeerd adviesrecht	-	-	+
Signaleren knelpunten	+	+	+
Toetsen visie/plannen	+	+	+
Beïnvloeding besluitvorming	+	+	+
Recht op deelname overleg	+	+	+
Recht op informatie	+	+	+

Verschillende mensen, verschillende wensen

Wie is de achterban?

Stel dat u samen met andere kandidaat-bewoners kiest voor het platform of de vertegenwoordiging, wie is dan uw achterban? Dat zijn alle mensen die aangegeven hebben dat ze als belanghebbende belangstelling hebben voor het nieuwbouwproject. Het nieuwbouwproject

in kwestie kan om allerlei soorten woningen gaan: huur- en koopwoningen, eengezinswoningen en appartementen, enzovoorts. Dat betekent dat de achterban kan bestaan uit mensen met verschillende belangen en posities. Het platform of de vertegenwoordiging van kandidaat-bewoners moet daar goed rekening mee houden. In de eerste plaats als het gaat om de contacten met de achterban, die afgestemd moet worden op de verschillende belangen en interesses. Het zal duidelijk zijn dat de toekomstige bewoners van de koopappartementen niet geïnteresseerd zijn in de plattegronden voor de huurwoningen. Daarnaast kunnen verschillen in de achterban leiden tot verschillende standpunten per groep kandidaat-bewoners. Dat kunnen ook minderheidsstandpunten zijn. Hoe dan ook: bij het platform of de vertegenwoordiging van kandidaat-bewoners ligt de verantwoordelijkheid om rekening te houden met de eventuele verschillen in de achterban, ook als het om een minderheid gaat.



TIP:

Zeker als de keuze valt op een platform of een vertegenwoordiging, is het beter als de bewonersorganisatie zoveel mogelijk een afspiegeling is van de verschillende belangen van kandidaat-bewoners. De belangen van kandidaat-bewoners hangen samen met de soort woningen die gebouwd worden. Het gaat daarbij onder meer om eigendomssituatie (huur of koopwoning), prijsklasse (goedkope, dure woning) en type (eengezinswoning, appartement). Kijk dus goed naar de verschillende woningen die in het nieuwbouwproject voorkomen en probeer van elke groep gelijksoortige woningen één of meerdere kandidaat-bewoners te betrekken.

V De ondersteuning van kandidaat-bewonersorganisaties

De meeste bewonersorganisaties krijgen voor het eerst te maken met de planontwikkeling van een nieuwbouwproject. Alleen daarom al heeft een bewonersorganisatie een achterstand ten opzichte van de andere, professionele partijen. Om een kandidaat-bewonersorganisatie toch als volwaardige partij te laten meedoen, worden in het Protocol Nieuwbouw een aantal voorzieningen geregeld. Sommige vormen van ondersteuning zijn alleen beschikbaar voor een platform of een vertegenwoordiging van bewoners, bij andere maakt het niet uit op welke manier de bewoners zich georganiseerd hebben.

Initiatief voor oprichting organisatie

De voorzieningen voor elke kandidaat-bewonersorganisatie

Het initiatief om te komen tot een organisatie van kandidaat-bewoners ligt bij de corporatie. De corporatie zorgt er voor dat alle kandidaat-bewoners hiervoor worden uitgenodigd.

Nieuwe kandidaat-bewoners

De corporatie zorgt er ook voor dat nieuwe kandidaat-bewoners worden uitgenodigd om de organisatie van kandidaat-bewoners te komen versterken. De corporatie verstuurt bij de uitnodiging projectdocumentatie en verslagen van de overleggen die al zijn gevoerd. Als de organisatie van kandidaat-bewoners deze taak liever zelf uitvoert, dan kan dat uiteraard.

Schriftelijke communicatie met kandidaat-bewoners

In principe hoeft een organisatie van aspirant-bewoners er niet zelf voor te zorgen dat de andere kandidaat-bewoners schriftelijk op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen. Dit neemt de woningcorporatie voor haar rekening, tenzij leden van de achterban hun adresgegevens zelf doorgeven aan de organisatie van kandidaat-bewoners.

Extra ondersteuning

De voorzieningen voor het platform en de vertegenwoordiging

Een platform of vertegenwoordiging van kandidaat-bewoners kan aanspraak maken op extra

Projectgebonden scholing

ondersteuning. Het betreft scholing, begeleiding en middelen om te overleggen met de achterban. In de planidentificatie voor het nieuwbouwproject staat hoeveel geld daarvoor beschikbaar is. Als een bewonersorganisatie een beroep op dat geld voor scholing of overleg met de achterban wil doen, moet ze eerst de kosten schatten en deze begroting bij de projectleider van het nieuwbouwproject indienen.

Om een goede bijdrage te kunnen leveren aan de ontwikkeling van een nieuwbouwproject, is extra scholing of een advies van een professional vaak onontbeerlijk. Een platform of vertegenwoordiging van kandidaat-bewoners kan op deze manier een meer gelijkwaardige positie bereiken ten opzichte van de professionals met de nodige vakinhoudelijke kennis. Uiteraard is het wel de bedoeling dat de extra scholing te maken heeft met het nieuwbouwproject.

Begeleiding

De ontwikkeling van een nieuwbouwproject is een ingewikkeld proces, waarbij de bewonersorganisatie te maken krijgt met goed ingevoerde professionals. Bovendien wordt van de kandidaat-bewoners verwacht dat ze gezamenlijke doelen en wensen weten te formuleren. Dat is niet gemakkelijk: veel mensen zullen toch geneigd zijn op hun individuele voorkeuren af te gaan. Kortom: zowel op het gebied van zelforganisatie als het nieuwbouwproces zal meestal professionele ondersteuning nodig zijn.

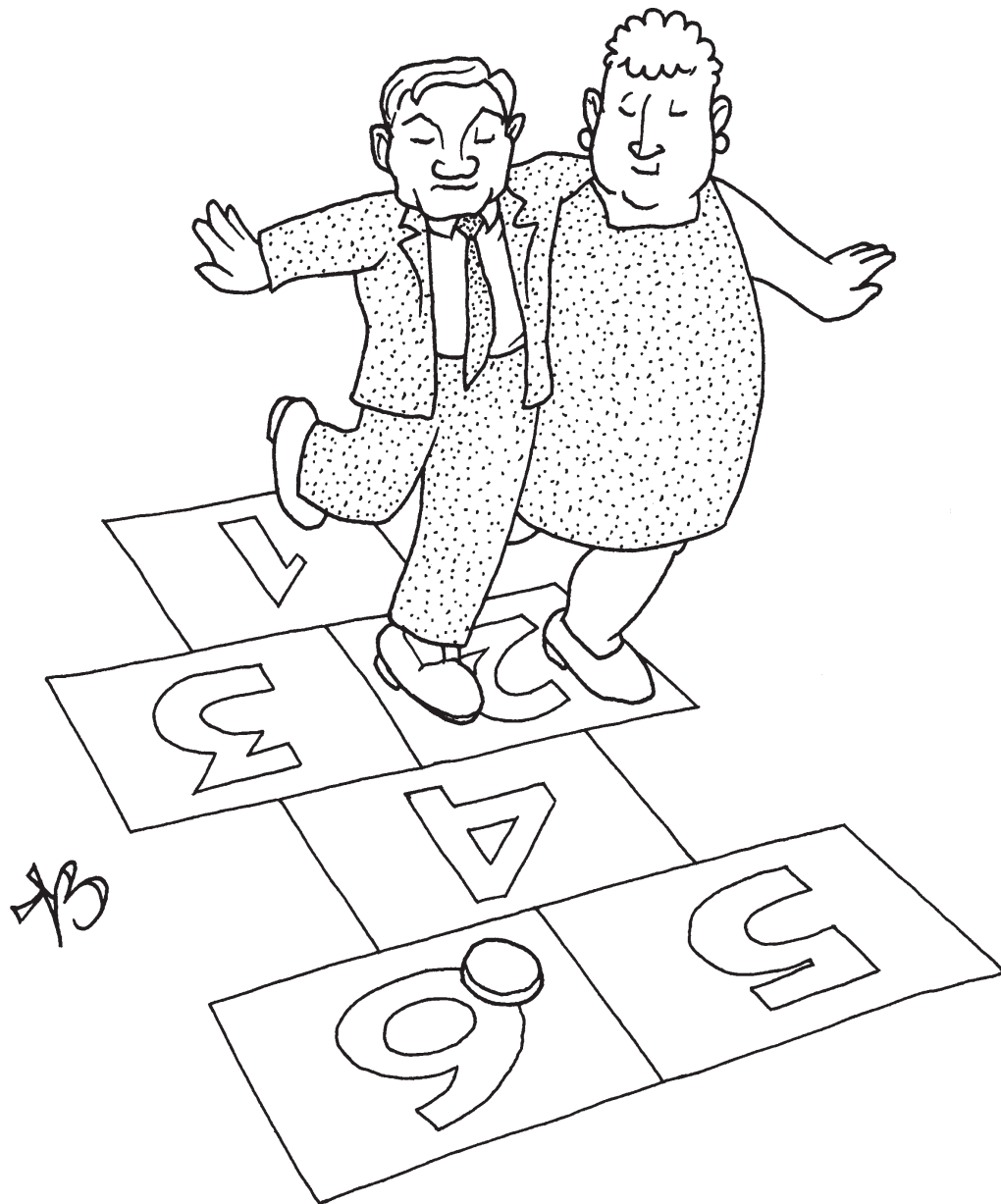
Communicatie met de achterban

De achterban moet goed op de hoogte worden gehouden en regelmatig worden geraadpleegd. Tenslotte brengt het platform of de vertegenwoordiging gezamenlijke meningen en standpunten in. Deze bewonersorganisaties hebben dan ook recht op de middelen die nodig zijn om goed te kunnen communiceren met de achterban.

Voor de meeste nieuwbouwprojecten geldt dat

er verschillende woningen gebouwd gaan worden. Bijvoorbeeld huur- en koopwoningen en eengezinswoningen en appartementen. Zoals eerder gezegd, betekent dit dat kandidaat-bewoners verschillende belangen kunnen hebben, waar een bewonersorganisatie rekening mee moet houden. Zo kan het nodig zijn dat met elke groep kandidaat-bewoners apart overlegd wordt. Hou daar rekening mee!

- *TIP:*
Een platform of vertegenwoordiging van kandidaat-bewoners heeft recht op extra ondersteuning. Daarvoor moet ze wel een begroting maken en indienen bij de projectleider. Bedenk goed wat u nodig heeft om contact met de achterban te onderhouden, bijvoorbeeld een overlegruimte, enveloppen en briefpapier, enzovoorts. Informeer naar mogelijkheden voor relevante scholing. Kijk ook op wat voor manier u professionele ondersteuning wilt inschakelen. Vervolgens maakt u een inschatting van de kosten voor de begroting. Doe een beroep op het opbouwwerk of de huurderskoepel om u hierbij te helpen.



VI De fasen in een nieuwbouwproject

Geen invloed op de uitgangspunten voor het nieuwbouwproject

Van planidentificatie tot bewoning

Een nieuwbouwproject wordt niet van de ene op de andere dag opgeleverd. Er wordt een aantal fasen doorlopen voordat het zover is. De eerste stap noemen we de planidentificatie. Dit is het begindocument waarin de uitgangspunten voor het project zijn neergelegd. Deze uitgangspunten zijn een gegeven: daar kunnen de kandidaat-bewoners dus geen invloed op uitoefenen. De uitgangspunten in de planidentificatie worden stap voor stap uitgewerkt, tot er een concreet bouwplan ligt. In die nadere invulling van de uitgangspunten ligt de inbreng van kandidaat-bewoners.

Inbreng kandidaat-bewoners: van voorlopig ontwerp tot beheer

De afspraken in het Protocol Nieuwbouw hebben betrekking op de volgende stappen in de ontwikkeling van een nieuwbouwproject:

- Voorlopig ontwerp;
- Definitief ontwerp;
- Voorbereiding realisatie (opdrachtoomschrijving voor aannemer);
- Realisatie (bouw en oplevering);
- Beheer (in gebruik nemen van het project).

De onderwerpen

Over welke onderwerpen kan het overleg gaan? En tot hoever gaat de invloed van de kandidaat-bewoner? In ieder geval is het zo dat de inbreng altijd binnen de vastgestelde kaders moet blijven. In eerste instantie bestaat het kader uit de globale uitgangspunten in de planidentificatie, maar gaandeweg worden de uitgangspunten steeds verder ingevuld. Het stadium waarin de ontwikkeling van het nieuwbouwproject is, bepaalt dus de ruimte voor overleg.

Onderwerpen voor overleg met kandidaat-bewoners

In het overleg over het nieuwbouwproject kunnen de volgende onderwerpen aan bod komen:

- Woningplattegrond (grootte en ligging van kamers en andere ruimtes);
- Materiaalgebruik en afwerking, eventuele casco-oplevering;

Overleg over (semi-) openbare ruimte

- Buitenruimte (balkon / tuin), inclusief verlichting en afscheiding;
- Kleurgebruik;
- Entree tot het gebouw en de woningen;
- Gemeenschappelijke voorzieningen en ruimtes in het complex;
- Keuzemogelijkheden voor de individuele huurder of koper.

Als binnen de grenzen van het te ontwikkelen complex ook (semi-)openbare ruimte hoort, dan hebben kandidaat-bewoners ook daarin een inbreng. Het gaat dan om onderwerpen als:

- Bestemming van de openbare ruimte (parkeren, groen);
- Inrichting openbare ruimte;
- Toekomstig gebruik van de ruimte door bewoners.

Het adviesrecht

In de loop van de ontwikkeling van een nieuwbouwproject worden een aantal documenten opgesteld. Een organisatie van kandidaat-bewoners kan adviseren over de volgende plannen:

- Voorlopig ontwerp;
- Definitief ontwerp;
- Beheerplan.

Het kan voorkomen dat de kandidaat-bewonersorganisatie in een latere fase begint en dat het voorlopig of definitief ontwerp al is vastgesteld. Dan wordt u uiteraard wel ingelicht over deze plannen, maar u kunt er geen invloed meer op uitoefenen. Maar in welke fase een bewonersorganisatie ook van start gaat, er moet in ieder geval nog overleg mogelijk zijn over het beheerplan.

Tenminste inbreng beheerplan

Inzage in projectdossier

De bewonersorganisatie kan op verzoek inzage krijgen in het projectdossier, tenzij het gaat om informatie die vertrouwelijk moet blijven. Het gaat hierbij om financiële of andere informatie die te maken heeft met prijs- en contractvorming.

-
- *TIP:*
De mate waarin kandidaat-bewoners hun wensen kunnen laten gelden in het nieuwbouwproject, is onder meer afhankelijk van de fase van de planontwikkeling. Een organisatie van kandidaat-bewoners die direct vanaf de planidentificatie 'meeloopt' heeft meer ruimte voor overleg over de invulling van het nieuwbouwproject dan de kandidaat-bewoners die na de vaststelling van het voorlopig of definitief ontwerp in beeld zijn. Maar zelfs als alleen nog inbreng in het beheerplan mogelijk is, is het dubbel en dwars de moeite waard om als kandidaat-bewoner uw stem te laten gelden. Immers: of het ergens prettig wonen is, staat of valt niet zelden met de manier waarop het beheer geregeld is.

VII Vervroegde toewijzing

Nog geen huur- of koopcontract, wel toekomstige bewoner

Wat is vervroegde toewijzing?

Als u een andere woning zoekt, reageert u normaal gespreken op een advertentie voor een woning die al bestaat. Als u dan aan de beurt bent voor die woning en aan de eisen voldoet, krijgt u een huur- of koopcontract en kunt u in principe snel verhuizen.

Bij vervroegde toewijzing gaat het anders. In dat geval gaat het om nieuw te bouwen woningen en de plannen voor het nieuwbouwproject zijn nog niet concreet. Toch kunt u alvast uw plaats als toekomstige bewoner 'reserveren' door te reageren op een advertentie voor een te ontwikkelen nieuwbouwproject in de Woonkrant.

Ruim voordat de woningen zijn gebouwd, wordt de voorrangpositie van de kandidaten vastgelegd. Als u bovenaan de lijst van de kandidaten voor dat project komt, dan wordt de woning voor u vastgehouden. Zonder dat u een huur- of koopcontract afsluit. Vervolgens moet u geduld hebben tot de woning klaar is en dan kunt u het huur- of koopcontract afsluiten en verhuizen.

Bewonersinbreng

Waarom vervroegde toewijzing?

Het voordeel van vervroegde toewijzing is dat eerder bekend is wie in het te ontwikkelen nieuwbouwproject komt wonen. Zo krijgen de toekomstige bewoners de kans om hun wensen te laten gelden in het nieuwbouwproject. Maar het is zeker niet de bedoeling dat individuele wensen en belangen de boventoon voeren. Van de organisatie van kandidaat-bewoners wordt verwacht dat ze haalbare gemeenschappelijke doelen en wensen voor het voetlicht weet te brengen.

- ▶ **TIP:**
Doe als organisatie van kandidaat-bewoners een beroep op middelen voor professionele ondersteuning. Dit kan helpen om de gemeenschappelijke doelen en wensen boven tafel te krijgen.

Bijzondere woon- en leefprojecten

Dankzij de inbreng van kandidaat-bewoners ontstaan woningbouwprojecten met bijzondere kwaliteiten. Daarnaast biedt vervroegde toewijzing de mogelijkheid om samen met de toekomstige bewoners gemeenschappelijke voorzieningen te ontwikkelen of het toekomstige beheer te regelen. De kandidaat-bewoners ontwikkelen gezamenlijk meer dan alleen een woningbouwproject, ze 'scheppen' ook een bepaald leefmilieu. Het eindproduct zal wellicht niet voor iedereen even geschikt zijn, maar wel bijzonder aantrekkelijk voor bepaalde doelgroepen met speciale wensen.

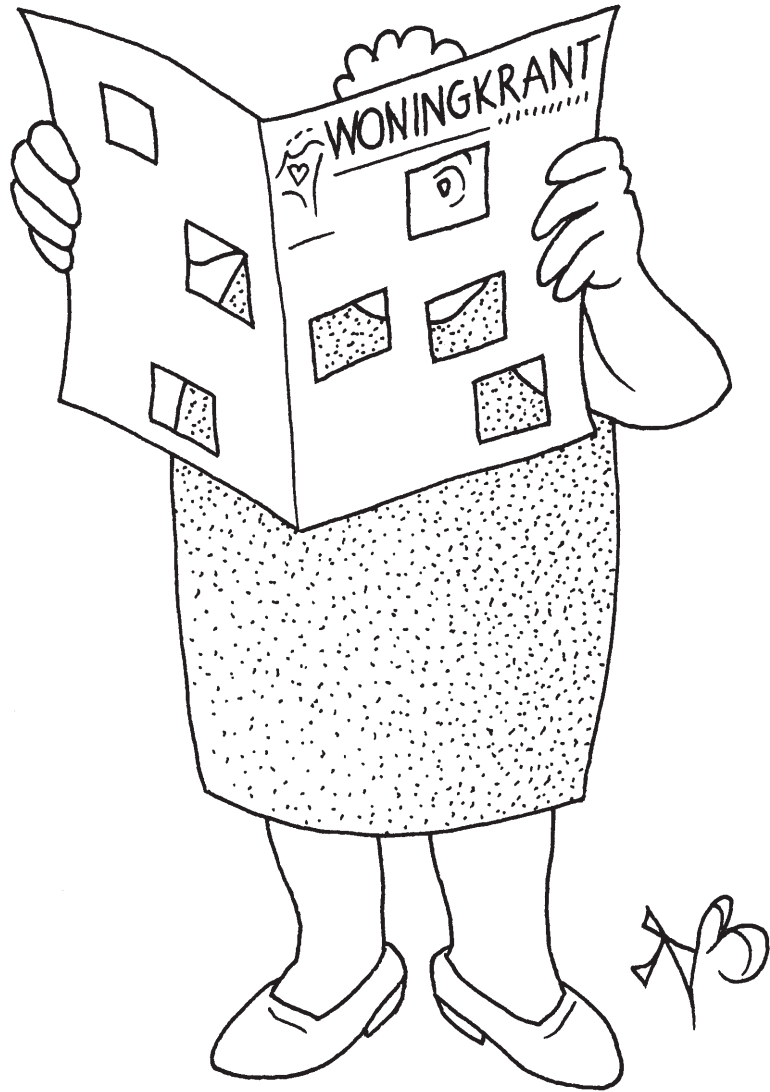
Doorstroming

Bepaalde bewoners, die redelijk tevreden zijn met hun eigen woning, zullen wel voor dit soort projecten bereid zijn te verhuizen. Er komt dus een doorstroming op gang die anders niet of nauwelijks zou optreden. Vervroegde toewijzing is vooral geschikt voor mensen die geen haast hebben en niet alleen individuele wensen willen laten doorklinken in de nieuwbouw. Ook moeten kandidaat-bewoners kunnen omgaan met de nodige onzekerheid over het eindproduct.

De voor- en nadelen

Vervroegde toewijzing heeft voor- en nadelen en leent zich niet voor elk project. Soms is toewijzing in een vroeg stadium niet mogelijk omdat het niet voldoende zeker is of het project doorgaat en wanneer het klaar is. Ook kan het voorkomen dat huurders in herstructureringsgebieden speciale voorrang krijgen. In dat geval wordt de toewijzing uitgesteld tot de urgenties aan deze huurders zijn verleend.

Goede gelegenheden om vervroegde toewijzing toe te passen, liggen vooral in de projecten buiten de herstructurering. Nieuwbouwprojecten waarin voorzieningen komen die door de bewoners beheerd worden, lenen zich bij uitstek voor vervroegde toewijzing.



VIII De regels voor vervroegde toewijzing

Voor het gebruik van vervroegde toewijzing zijn een aantal regels afgesproken. Deze regels worden hieronder opgesomd.

Geen duurdere koopwoningen

- In principe kunnen alle nieuw te bouwen woningen vervroegd worden toegewezen, behalve de duurdere koopwoningen, die niet in de sociale koopsector vallen (huidige grens (2006): tot € 180.000).

Onderbouwing

- In de planidentificatie van elk nieuwbouwproject wordt uitgelegd waarom al dan niet gebruik wordt gemaakt van vervroegde toewijzing.

Minimaal 80% van de woningen

- Als gekozen wordt voor vervroegde toewijzing, dan geldt dit voor minimaal 80% van de woningen in het project.

Advertentie in Woonkrant

- Het nieuwbouwproject waarin woningen vervroegd worden toegewezen, wordt in de Woonkrant geadverteerd.
- In de advertentie voor het project moet worden vermeld:
 - Locatie;
 - Stedenbouwkundige schets;
 - Woningtype(s) en indicatie woonoppervlak;
 - Prijscategorie en de inkomensgrenzen die daarbij horen;
 - Jaartal van oplevering;
 - Dat van de kandidaten wordt verwacht dat ze een gezamenlijke inbreng leveren bij de verdere ontwikkeling van het project.

Volgorde bepaling

- Als de reactietermijn is verstreken, wordt per type en prijsklasse de volgorde van de kandidaten bepaald op basis van de regels voor toewijzing die in Utrecht gelden.
- Kandidaten met een urgentieverklaring krijgen geen voorrang bij vervroegde toewijzing van nieuwe woningen buiten de herstructureringswijken. Wel krijgen kandidaten met een indicatie voor een bepaald woningtype, voorrang voor deze woningen.

Voorlopige aanbieding

- Als een kandidaat afvalt, krijgt de eerstvolgende kandidaat op de lijst van reacties een voorlopige aanbieding.
- De geselecteerde kandidaten krijgen een voorlopige aanbieding. Als blijkt dat het aanbod op dat moment passend is, kan de kandidaat het aanbod accepteren.
- Kandidaten die een aanbod hebben geaccepteerd, kunnen niet meer reageren op andere woningen die in de Woonkrant worden geadverteerd.
- Kandidaten die een aanbod hebben geaccepteerd, kunnen zich tot aan het moment waarop het huur- of koopcontract is ondertekend terugtrekken. Dit heeft verder geen consequenties.
- Vanaf het moment dat de kandidaat-bewoner zich heeft teruggetrokken voor de nieuwe woning, kan deze gewoon weer reageren op andere woningen in de Woonkrant.

Huur- of koopcontract

- Kandidaten voor een koopwoning krijgen later de gelegenheid om een eerste bod op een koopwoning te doen. Huurcontracten worden eveneens in een later stadium afgesloten.
- Of een sociale huurwoning gezien het inkomen van de kandidaat passend is, wordt bij de acceptatie van de voorlopige aanbieding bepaald. Op het moment dat het huurcontract wordt ondertekend, maakt het inkomen van de kandidaat dus niet meer uit.

Toewijzing van de overige woningen

- Woningen die eventueel nog beschikbaar zijn, worden volgens de normale gang van zaken geadverteerd en aangeboden. Ook voorrang op basis van urgentieverklaringen is dan weer van toepassing.
- Wie bij de eerste ronde voor vervroegde toewijzing al gereageerd heeft maar geen voorlopig aanbod heeft gekregen, hoeft niet opnieuw te reageren. Deze mensen blijven als kandidaat in beeld en komen automatisch op de lijst van reacties.

Bijlage 1 De regels voor het adviesrecht

Gewoon adviesrecht

- De bewonersorganisatie kan altijd een advies uitbrengen over een onderwerp dat binnen de opdracht van het betreffende overleg valt.
- Het advies maakt deel uit van de beraadslagen en de besluitvorming.
- De bewonersorganisatie ontvangt schriftelijk het antwoord dat van argumenten is voorzien. Dit kan ook in de vorm van een gespreksverslag.

Zwaarwegend adviesrecht

- De bewonersorganisatie brengt het advies altijd schriftelijk uit en kondigt het twee weken tevoren aan.
- Het advies is met argumenten onderbouwd.
- De andere partij reageert schriftelijk en binnen vier weken op het advies. Een reactie is voorzien van argumenten. Als de andere partij niet binnen vier weken een inhoudelijke reactie kan geven, moet binnen deze termijn een afhandelingvoorstel worden gedaan. In dit voorstel staat wanneer uitsluitel wordt gegeven.

Gekwalificeerd adviesrecht

- De bewonersorganisatie brengt het advies altijd schriftelijk uit en kondigt het twee weken tevoren aan.
- Het advies is met argumenten onderbouwd. Als de meningen binnen de bewonersorganisatie verdeeld zijn, kan ook de stemhouding worden aangegeven.
- Het advies wordt in principe overgenomen, tenzij:
 - dit onaanvaardbare financiële, personele of organisatorische consequenties heeft voor andere partijen;
 - het advies op onaanvaardbare wijze indruist tegen de belangen van andere be-

- woners, of in bredere zin de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid.
- De andere partij reageert schriftelijk en binnen vier weken op het advies. Ook nu geldt dat indien het niet mogelijk is binnen deze termijn een inhoudelijke reactie te geven, er binnen deze termijn een afhandelingvoorstel wordt gedaan.
- Als het advies niet wordt overgenomen, wordt op basis van een nieuw voorstel opnieuw overleg gevoerd.
- Indien het hernieuwde overleg niet tot inhoudelijke overeenstemming leidt, is er sprake van een inhoudelijk geschil.
- De geschillencommissie kan worden ingeschakeld om te beoordelen of de afwijzing goed is beargumenteerd.
- Ook kan één van de partijen naar de rechter stappen.

Bijlage 2 adressen welzijnsorganisaties

Stichting Cumulus
Postbus 15013
3501 BA Utrecht

Stichting Portes
Malakkastraat 6
3531 HM Utrecht

Stichting Doenja Dienstverlening
Vrieslantlaan 1
3526 AA Utrecht

Stichting Welzijn de Haar
Postbus 151
3450 AD Vleuten

*Deel B:
De hardheidsclausule
en geschillenregeling*

	<p>I. Waarom een geschillenregeling? In het Protocol Nieuwbouw staan allerlei afspraken om ervoor te zorgen dat de kandidaat-bewoners een stem krijgen in de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten. Toch kan het gebeuren dat niet alles verloopt zoals het zou moeten verlopen. Wat kunt u als bewoner(sorganisatie) doen als de gang van zaken niet volgens de afspraken is en u er met de corporatie of gemeente niet uitkomt? In dat geval kunt u een beroep doen op de geschillenregeling die onderdeel is van het Stedelijk Protocol. In dit hoofdstuk wordt de hardheidsclausule en de geschillenregeling toegelicht.</p>	<p><i>Wie kan zich tot de geschillencommissie richten?</i></p>	<p>verzoeker is, kan zowel de gemeente als de verhuurder de wederpartij zijn.</p> <p>De geschillenregeling is er voor meerdere partijen. Naast de gemeente en de STUW kunnen ook bewoners(organisaties) zich tot de geschillencommissie wenden. Het kan daarbij gaan om:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De Bundeling; 2. Bewonersorganisaties; 3. Individuele bewoners van complexen in een herstructureringsproject.
<p><i>Onrechtvaardige situaties</i></p>	<p>II De hardheidsclausule De hardheidsclausule wordt alleen toegepast wanneer er volgens het Algemeen Sociaal Plan sprake is van een duidelijk onrechtvaardige situatie voor een huurder(sorganisatie). Verzoeken tot toepassing van de hardheidsclausule moeten aan de geschillencommissie worden voorgelegd.</p>	<p><i>Wie en in welke situaties?</i></p>	<p>Bewonersorganisaties kunnen elk geschil dat te maken heeft met het Stedelijk Protocol aan de commissie voorleggen. Daarnaast kunnen bewonersorganisaties de commissie om een uitspraak vragen wanneer zij vinden dat hun project ten onrechte niet onder de werking van het Stedelijk Protocol valt. Tenslotte kunnen ook individuele huurders een geschil aan de commissie voorleggen. Maar dit geldt alleen voor geschillen die te maken hebben met het Algemeen Sociaal Plan.</p>
<p><i>Commissie en reglement</i></p>	<p>III De centrale geschillenregeling Speciaal voor het Stedelijk Protocol is een geschillencommissie in het leven geroepen. Deze commissie is samengesteld uit drie partijen: De Bundeling, de gemeente en de STUW. (Stichting Utrechtse Woningcorporaties) De commissie is een onafhankelijke instantie die zelfstandig bindende uitspraken doet of een schikking mogelijk maakt. De geschillencommissie werkt volgens een reglement dat betrekking heeft op de procedures zoals beschreven in het Stedelijk Protocol, inclusief het Algemeen Sociaal Plan en het Protocol Nieuwbouw.</p>	<p><i>Wanneer is er sprake van een geschil?</i></p>	<p>De geschillen die de commissie behandelt De commissie is er voor geschillen die direct te maken hebben met de toepassing van het Stedelijk Protocol. Het kan daarbij gaan om geschillen die:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Betrekking hebben op het handelen dan wel nalaten van een wederpartij in het kader van het Stedelijk Protocol; • Betrekking hebben op de uitleg en toepassing van de bepalingen van het Stedelijk Protocol door een wederpartij; • De verzoeker direct in zijn/haar belang treffen door de manier waarop de procedures in het Stedelijk Protocol zijn gehanteerd.
<p><i>Verzoeker en wederpartij</i></p>	<p>De verzoeker is degene die de geschillencommissie inschakelt. De wederpartij is de partij die betrokken is bij het onderwerp dat de verzoeker indient. Als de bewoner(sorganisatie)</p>	<p><i>Voorwaarden voor behandeling</i></p>	<p>De commissie behandelt alleen geschillen die aan elk van de onderstaande voorwaarden voldoen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het geschil is al schriftelijk aan de wederpartij voorgelegd.

- De wederpartij heeft een maand de tijd om schriftelijk te reageren. Na deze reactie heeft de verzoeker maximaal twee maanden te tijd om het geschil in te dienen.
- Als de wederpartij niet binnen een maand reageert, heeft de verzoeker na die maand nog twee maanden de tijd om het geschil in te dienen. Met andere woorden: vanaf het moment dat de verzoeker het geschil aan de wederpartij voorlegt en de wederpartij niet binnen een maand reageert, geldt een maximale termijn van drie maanden.
- Het geschil is of wordt door verzoeker niet tegelijkertijd ingediend bij een rechtelijke instantie, Huurcommissie, arbitrage, mediation, enzovoorts. Het geschil is ook niet ontvanke-lijk als de wederpartij een andere partij inschakelt om het geschil te beslechten en dat vooraf aan de verzoeker laat weten.

► **TIP:**

De eerste stap is dus het voorleggen van het conflict aan de wederpartij. Vervolgens heeft de wederpartij maximaal een maand de tijd om een reactie te geven. Voor de verzoeker is het zaak om het geschil tijdig in te dienen. In ieder geval binnen twee maanden na een tijdige reactie van de wederpartij of anders binnen drie maanden nadat u het geschil aan de wederpartij heeft voorgelegd. Een geschil dat te laat wordt ingediend – al is het maar een dag - wordt in principe niet meer in behandeling genomen.

Schriftelijk en toegelicht

De procedure bij het voorleggen van een geschil

Een geschil moet schriftelijk ingediend worden. Daarbij is het belangrijk om ervoor te zorgen dat de commissie alle relevante informatie krijgt. Ten eerste door het geschil goed uiteen te zetten en ten tweede door toelichtende stukken en ‘bewijsmateriaal’ mee te sturen. Vergeet u informatie, dan kan dat in uw eigen nadeel uitpakken. Want de commissie kan ook zonder

de toelichtende stukken toch een bindend advies uitbrengen.

De verzoeker ontvangt binnen zeven werkdagen een ontvangstbevestiging.
STUW, t.a.v. secretariaat Geschillencommissie
Protocol Stedelijke Herstructurering
Postbus 24082
3502 MB Utrecht

Adres indiening geschil

Wel of niet behandelen

Het secretariaat kijkt of de geschillenregeling van toepassing is en doet daarover een voorstel aan de voorzitter van de geschillencommissie. De voorzitter neemt zo snel mogelijk een besluit. De voorzitter kan ook bepalen dat hij eerst meer informatie van de verzoeker nodig heeft om een besluit te nemen. Een dergelijk verzoek om meer informatie betekent dat de gestelde termijnen worden stilgelegd.

Niet behandelen

Als de voorzitter besluit dat het geschil niet door de commissie in behandeling wordt genomen, laat hij dit binnen vijftien werkdagen na de ontvangstbevestiging aan de verzoeker weten.

Wel behandelen

Ook wanneer de voorzitter beslist dat het geschil wel in behandeling wordt genomen, krijgt de verzoeker binnen vijftien werkdagen na het ontvangstbericht informatie. Deze informatie gaat over:

- De wijze waarop het geschil wordt behandeld;
- De samenstelling van de commissie;
- De rechten van de verzoeker;
- De datum, het tijdstip en de plaats van de zitting waar(op) het geschil wordt behandeld;
- De mate van openbaarheid.

De commissie behandelt het geschil zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk dertig dagen nadat de verzoeker bericht ontving over het in behandeling nemen van het geschil.

Schriftelijke reactie van wederpartij

De commissie stelt de wederpartij in de gelegenheid om schriftelijk te reageren op het geschil. Toelichtende stukken moet de wederpartij direct meesturen. Ook voor de wederpartij geldt dat de commissie zonder de toelichtende stukken toch een bindend advies kan uitbrengen.

Uitnodiging en de zitting

Beide partijen ontvangen tenminste tien werkdagen van tevoren een uitnodiging om de zitting bij te wonen. In de uitnodiging staat de datum en het tijdstip waarop de commissie het geschil behandelt.

De commissie stelt beide partijen in de gelegenheid om het geschil toe te lichten, dan wel een reactie daarop te geven.

Iedere partij kan zich op de zitting door derden laten bijstaan of laten vertegenwoordigen.

Ook kunnen de verzoeker en de wederpartij, net als de commissie, derden uitnodigen om zich te laten adviseren of te worden gehoord.

Wanneer meerdere verzoekers zich met een vergelijkbaar geschil tot de commissie wenden, kan de commissie deze geschillen in overleg met de verzoekers samenvoegen.

De verzoeker of de wederpartij kunnen tot zeven werkdagen voor de zitting bezwaar maken tegen deelname van een commissielid.

De beraadslagingen en uitspraken van de commissie

De commissie baseert haar uitspraken op de ingediende stukken en op de informatie die tijdens de zitting naar voren is gebracht. De vergaderingen waarin de commissie haar standpunt bepaalt, zijn niet openbaar.

Binnen twintig werkdagen na de zitting stelt de commissie verzoeker en wederpartij op de hoogte van haar uitspraak. Deze uitspraak is bindend.

De uitspraak wordt schriftelijk gemotiveerd.

Van indiening geschil tot uitspraak van de commissie

Vanaf het moment dat de verzoeker een geschil bij de commissie indient, kan het best een tijdje duren voordat de commissie een uitspraak doet. Hieronder staan de maximale termijnen op een rij. Daaruit valt bijvoorbeeld af te lezen dat het maximaal 72 werkdagen of ongeveer vier maanden kan duren voordat de procedure is doorlopen.

Gebeurtenis	Aantal werkdagen vanaf gebeurtenis A, B, C en D				
	Vanaf A	Vanaf B	Vanaf C	Vanaf D	Totaal vanaf A
A. Indiening geschil bij commissie					
B. Ontvangstbevestiging	7				7
C. Besluit wel/niet behandelen		15			22
D. Zitting			30		52
E. Uitspraak				20	72

De spoedprocedure

Wanneer er een onmiddellijke voorziening nodig is, kan de verzoeker vragen dat de commissie de spoedprocedure toepast. De voorzitter beslist of de spoedprocedure nodig is en kan zich daarbij door de wederpartij laten inlichten over het geschil. De voorzitter roept de commissie bijeen voor de behandeling van het spoedgeschil.

Voorlopige voorziening

Het verschil tussen een 'gewone' en spoedprocedure is, dat de voorzitter bij een spoedprocedure kan besluiten om een voorlopige voorziening te treffen. Direct na de uitspraak wordt deze per fax, telefoon of e-mail aan verzoeker en wederpartij meegedeeld. Daarna wordt de uitspraak schriftelijk per post bevestigd.

- ▶ *TIP:*
Wanneer naar uw mening de duur van een 'gewone' geschilbehandeling nadelige gevolgen heeft, dan meldt u dat bij het indienen van het geschil. U vraagt dan om toepassing van de spoedprocedure.

Tips

Een bewonersvereniging behartigt over het algemeen volgens de statuten de belangen van haar leden. Om als vertegenwoordiging te kunnen optreden (met het bijbehorende gekwalificeerd adviesrecht) moet een vereniging alle bewoners de kans geven hun mening in te brengen.

Het gebeurt regelmatig dat de bewonersorganisatie een mening wil geven over iets (de bewoners vinden.....). Voortaan noemt u dit een 'advies van de bewonersorganisatie'. Dan gelden ook de regels van het adviesrecht.

Zeker als de keuze valt op een platform of een vertegenwoordiging, is het beter als de bewonersorganisatie zoveel mogelijk een afspiegeling is van de verschillende belangen van kandidaat-bewoners. De belangen van kandidaat-bewoners hangen samen met de soort woningen die gebouwd worden. Het gaat daarbij onder meer om eigendomssituatie (huur of koopwoning), prijsklasse (goedkope, dure woning) en type (eengezinswoning, appartement). Kijk dus goed naar de verschillende woningen die in het nieuwbouwproject voorkomen en probeer van elke groep gelijksoortige woningen één of meerdere kandidaat-bewoners te betrekken.

Een platform of vertegenwoordiging van kandidaat-bewoners heeft recht op extra ondersteuning. Daarvoor moet ze wel een begroting maken en indienen bij de projectleider. Bedenk goed wat u nodig heeft om contact met de achterban te onderhouden, bijvoorbeeld een overlegruimte, enveloppen en briefpapier, enzovoorts. Informeer naar mogelijkheden voor relevante scholing. Kijk ook op wat voor manier u professionele ondersteuning wilt inschakelen. Vervolgens maakt u een inschatting van de kosten voor de begroting. Doe een beroep op het opbouwwerk of de huurderskoepel om u hierbij te helpen.

De mate waarin kandidaat-bewoners hun wensen kunnen laten gelden in het nieuwbouwproject, is onder meer afhankelijk van de fase van de planontwikkeling. Een organisatie van kandidaat-bewoners die direct vanaf de planidentificatie 'meeloopt' heeft meer ruimte voor overleg over de invulling van het nieuwbouwproject dan de kandidaat-bewoners die na de vaststelling van het voorlopig of definitief ontwerp in beeld zijn. Maar zelfs als alleen nog inbreng in het beheerplan mogelijk is, is het dubbel en dwars de moeite waard om als kandidaat-bewoner uw stem te laten gelden. Immers: of het ergens prettig wonen is, staat of valt niet zelden met de manier waarop het beheer geregeld is.

De eerste stap is dus het voorleggen van het conflict aan de wederpartij. Vervolgens heeft de wederpartij maximaal een maand de tijd om een reactie te geven. Voor de verzoeker is het zaak om het geschil tijdig in te dienen. In ieder geval binnen twee maanden na een tijdige reactie van de wederpartij of anders binnen drie maanden nadat u het geschil aan de wederpartij heeft voorgelegd. Een geschil dat te laat wordt ingediend – al is het maar een dag – wordt in principe niet meer in behandeling genomen.

Wanneer naar uw mening de duur van een 'gewone' geschilbehandeling nadelige gevolgen heeft, dan meldt u dat bij het indienen van het geschil. U vraagt dan om toepassing van de spoedprocedure.