

STEDELIJK PROTOCOL UTRECHT VERNIEUWT

Protocol Overleg ASP Draaiboek herhuisvesting en beheer bij de Utrechtse herstructurering

tussen De Bundeling,

Gemeente Utrecht

en

STUW-corporaties

(derde versie)

Inclusief aanpassingen vastgesteld d.d. 24 mei 2005, 6 september 2006, 29 mei 2007 en 1 oktober 2007.

Utrecht,
10 juli 2001, ondertekening eerste versie
15 juni 2005, ondertekening tweede versie

AANPASSINGEN IN HET STEDELIJK PROTOCOL PER 24 MEI 2005

Tijdens de eerste vier jaar van het gebruik van het Stedelijk Protocol is een aantal wijzigingen en aanpassingen tussentijds besloten en doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn in het Stedelijk Protocol ingevoegd en betreffen:

1. Het toevoegen van een Checklist als groeimodel, zoals besloten per 12 februari 2003 in de CGW;
2. Het toevoegen van bepalingen betreffende het Protocol Bewonersinbreng Nieuwbouw, zoals besloten per 3 februari 2004 in het DPO+;
3. Het toevoegen van artikelen betreffende de herhuisvesting, zoals besloten per 23 september 2003 in het DPO+;
4. Het actualiseren van een aantal bedragen van vergoeding, conform jaarlijks vastgestelde indexering;
5. Vermelding van de aanpassing van het Geschillenreglement per 30 november 2004;
6. Toevoeging als bijlage van een brief inzake draagvlak bij renovatie en sloop d.d. 15 juni 2004;
7. Toevoeging als bijlage informatie inzake Draaiboek Herhuisvesting met beleid en zorg.

24 mei 2005

AANPASSINGEN IN HET STEDELIJK PROTOCOL PER 06-09-2006, 29-05 en 01-10-2007

Ook gedurende de volgende vier jaar van het gebruik van het Stedelijk Protocol is tot een aantal wijzigingen en aanpassingen besloten en zijn deze doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn in het Stedelijk Protocol (digitale versie) ingevoegd en betreffen:

1. Nieuwe afspraken over herhuisvesting bij slooprojecten in herstructureringswijken, vastgesteld op 6 september 2006 in het DPO.
2. Een voorwoord bij de tweede herziening, vastgesteld in het DPO op 29 mei 2007.
3. Diverse tekstuele herzieningen (toevoegingen ter verduidelijking, wijzigingen), vastgesteld in het DPO van 29 mei 2007.
4. Het besluit alle urgenties te laten vervallen op het moment dat de DUO-urgentie (sloop of renovatie) vervalt, vastgesteld in het DPO van 29 mei 2007.
5. Het vervallen van de regeling voor goedkoop scheefwonen (in verband met het verruimen van de huur-inkomen tabel), vastgesteld in het DPO van 29 mei 2007.
6. Toevoeging van maisonnettes aan het zoekprofiel, vastgesteld in het DPO van 29 mei 2007.
7. Toevoeging van de leidraad draagvlakmeting, vastgesteld in het DPO van 1 oktober 2007.

9 juni 2009

Protocol Overleg en ASP bij de Utrechtse herstructurering

Inhoudsopgave	pag.
Pré-ambule	6
DEEL A:	
I Doelstelling	7
II Bewonerspartij	8
III Inbreng van de bewonerspartij	9
IV Trajecten	12
V Start en eind van ieder traject	14
VI Stappen op stedelijk- en wijkniveau	17
VII Stappen op buurtniveau	18
VIII Stappen op complexniveau	19
PROTOCOL BEWONERSINBRENG NIEUWBOUW	
I Doelstelling en afbakening	20
II Vervroegde toewijzing	23
DEEL B:	
I Status van het ASP	25
II Herhuisvesting	27
III Beheer voorafgaand aan en tijdens de uitvoering van maatregelen	30
IV Financiële regelingen	32
V Dienstverlening aan bewoners	35
Bijlage 1. Zoekprofiel	36
Bijlage 2. Zelf aangebrachte voorzieningen	37
DEEL C:	
I Hardheidsclausule	38
II Geschillenregeling	38
Ondertekening	38
BIJLAGEN	
Richtlijn voor de Geschillencommissie Stedelijk Protocol	40
Brief ten aanzien van draagvlak en sloop d.d. 15 juni 2004	41
Informatie inzake Draaiboek Herhuisvesting met beleid en zorg	43

Pré-ambule

In deel A van dit Protocol worden afspraken gemaakt over het overleg dat in het kader van de herstructurering in de stad Utrecht plaatsvindt tussen bewonersorganisaties, gemeente en woningcorporaties. Daarnaast biedt deel B, het Algemeen Sociaal Projectplan (ASP), inzicht in de rechten en plichten van de verschillende partijen nadat het besluit tot renovatie of sloop is gevallen. Deel B is daarmee voor de individuele huurder van belang.

Bij projecten die vallen onder het zogenaamde Utrecht Vernieuwt-contract is dit Protocol van toepassing. Er zal (jaarlijks) een lijst van projectgebieden bekend gemaakt worden.

De afspraken gelden voor alle herstructureringsgebieden. Omdat niet alle situaties van tevoren zijn te voorzien en omdat getracht is niet alles dicht te timmeren, betekent dit dat de overlegafspraken van deel A niet uitputtend gedetailleerd zijn. In de praktijk zal daarom soms naar bevind van zaken gehandeld moeten worden. Uitgangspunten hierbij zijn een zorgvuldige omgang met elkaar en dat visies en standpunten tot stand komen op een manier waarop de verschillende belangen goed tot zijn recht komen.

Anders ligt dat met de hoofdstukken van deel B, die te maken hebben met de rechten van de individuele huurder die geconfronteerd wordt met de gevolgen van besluiten over zijn complex woningen. Dit deel wordt ook wel het ASP genoemd. Deze afspraken hebben een meer gedetailleerd, juridisch karakter. Het is een pakket aan voorzieningen dat de huurder geboden wordt. Iedere huurder waarbij sprake is van ingrijpende aanpak van de woning, inclusief sloop, zal middels dit sociaal plan gewezen worden op zijn rechten en plichten. Ook voor de verhuurder en voor de gemeente staan rechten en plichten genoemd. Het ASP biedt huurders de mogelijkheid om schades en ongemakken die zich voordoen te verlichten. De huurder dient dit sociaal plan te zien als een contract met de verhuurder. Ondertekening van dit contract is daarmee niet vrijblijvend. Dit laat onverlet dat iedere huurder het recht heeft een dergelijk contract niet te tekenen. De weg naar de rechter staat dan open.

Op dit Protocol is nog een hardheidsclausule en geschillenregeling van toepassing. Deze zijn opgenomen in deel C.

Dit Protocol laat onverlet dat er op meerdere terreinen al bevoegdheden van bewoners zijn geregeld. Deze blijven – indien die meer rechten bieden – onverkort gehandhaafd. Dit geldt voor de rechten van bewonersorganisaties maar ook voor rechten van individuen.

Dit Protocol is vastgesteld voor een periode die gelijk is aan die van de raamovereenkomst die gemeente en corporaties met elkaar hebben afgesloten over de herstructurering. Tussentijds kan het Protocol, na de evaluatie die iedere twee jaar plaatsvindt en in overleg met de drie betrokken partijen worden aangepast.

Voorwoord bij de tweede herziening van het Protocol

Dit Protocol is geschreven in een tijd dat er nog weinig praktijkervaring was opgedaan met herstructureringsprojecten, we hadden nog (te) weinig inzicht in de verschillende manieren waarop een dergelijk proces kan verlopen. Inmiddels hebben we dat inzicht wel en constateren we dat in veel gevallen het Protocol goed voldoet. Er worden plannen gemaakt waar bewoners bij zijn betrokken, zodat zij hun inbreng kunnen leveren. De plannen worden, al dan niet aangepast, uitgevoerd met instemming van de meeste bewoners.

Maar af en toe leidt het gebruik van het Protocol tot verstarring en een gevecht over de interpretatie van de regels. Dan gaat het vaak niet meer over de inhoud, maar over posities en bevoegdheden. Ook zijn er geluiden dat het Stedelijk Protocol als een keurslijf wordt ervaren.

Daarom is het goed duidelijk te stellen dat het Protocol een weg biedt om tot een gedragen besluit te komen. Indien partijen gezamenlijk besluiten om van die weg af te wijken, dan zijn zij daar uiteraard vrij in.

Het doel dat we indertijd met het Protocol voor ogen hadden, was ervoor te zorgen dat bewoners inbreng konden hebben op de plannen en dat bewonerscommissies een heldere positie hadden in het proces. Vanuit het idee dat als de inbreng gewaarborgd is en de posities helder, er ruimte is voor overleg. Het Protocol is nooit bedoeld om elkaars positie ter discussie te stellen, het is juist bedoeld om posities helder te maken. Voor de bewonersorganisaties staan de verschillende mogelijke posities helder omschreven. Daar is in deze versie geen verandering in gekomen.

Bij de positie van de corporatie hoort het nemen van het definitieve besluit over de aanpak van een complex. Ook als een bewonersorganisatie het daar niet mee eens is. Waar we in Utrecht afspraken over hebben, is over de mate waarin alle bewoners het eens moeten zijn met de voorgestane ingreep. Uiteindelijk is het aan de individuele bewoners om aan te geven of zij met het voorgestelde plan kunnen instemmen.

Wat cruciaal is bij ieder herstructureringsproces, is niet alleen het kennen van elkaars positie, maar vooral het érkennen ervan. Het Protocol is er om de inbreng van bewoners(organisaties) te waarborgen, maar het geeft ook de grenzen van die inbreng aan.

29 mei 2007

DEEL A: HET OVERLEG MET BEWONERSORGANISATIES

I. Doelstelling

1. Het doel van het Protocol is om helderheid te verschaffen over de verschillende posities van de betrokken partijen bij de herstructurering, waaronder de bewonerspartij. Het Protocol regelt ook de relatie van de bewoners ten opzichte van de overige partijen.
2. In het Protocol wordt verwoord op welke momenten in de verschillende trajecten de drie partijen een rol hebben en welke algemene regels er gelden voor het overleg met betrekking tot het tot stand komen van visie, programmering en plannen. Hiermee wil het Protocol geen grenzen stellen aan het overleg, maar juist ruimte bieden aan het overleg.
3. In het Protocol wordt verwoord uit welke posities de bewonersorganisatie kan kiezen, welke rechten en plichten daaraan verbonden zijn en welke faciliteiten gekoppeld zijn aan de posities.
4. Het ASP maakt onderdeel uit van het Protocol Overleg. Het ASP regelt de fase nadat een besluit genomen is over de toekomst van een complex woningen. Het gaat hier met name om het overleg met de bewonerscommissie en om rechten voor de individuele huurder.
5. Dit Protocol Overleg voorziet in de instelling van een geschillenprocedure met betrekking tot de procedurele zaken voortkomend uit dit Protocol, inclusief het ASP.

II. Bewonerspartij

Er is een onderscheid gemaakt in een drietal “soorten” georganiseerde bewoners waarmee in het kader van het Protocol gecommuniceerd wordt. De indeling wordt bepaald door de relatie met (g)een achterban. Deze indeling geeft een kader voor de wijze waarop de bewoners betrokken zijn en hun invloed kunnen laten gelden. Dit laat onverlet dat er in de dagelijkse praktijk al zeer veel bewoners actief zijn in de belangenbehartiging of het geven van hun mening over (gewenste) ontwikkelingen, bijvoorbeeld overleggroepen, bewonerscommissies op complexniveau, of bewonersplatforms. In de toekomst kunnen er nieuwe vormen van participatie ontstaan, bijvoorbeeld de wijkraden. Ook bestaande bewonersorganisaties kunnen met behulp van dit kader hun positie vinden in de herstructurering.

1. Een groep/verzameling individuen
ook wel genoemd: een klankbordgroep
De deelnemer:
 - 1 heeft kennis van wat er leeft in het gebied;
 - 2 neemt deel op persoonlijke titel;
 - 3 werkt zonder opdracht van een achterban;
 - 4 levert een inhoudelijke inbreng, in elk geval aangaande de visieontwikkeling en het opstellen van scenario's;
 - 5 adviseert.

2. Een groep namens een achterban
ook wel genoemd: een platform
De deelnemer:
 - 1 werkt met een globale omschreven opdracht van zijn achterban;
 - 2 rapporteert terug;
 - 3 de groep levert een inhoudelijke inbreng vanuit de achtergrond en belangen van de organisatie waaruit men voortkomt;
 - 4 de groep heeft een 'zwaarwegend' adviesrecht.

3. Een groep met een formele achterban
ook wel genoemd: een vertegenwoordiging
De deelnemer:
 - 1 is door de achterban benoemd/gekozen;
 - 2 heeft een concreet omschreven achterban van (individuele) bewoners;
 - 3 werkt vanuit een nauwkeurige omschreven 'opdracht';
 - 4 de groep koppelt terug naar deze achterban met betrekking tot de resultaten en om een volgende nauwkeurige 'opdracht' mee te krijgen;
 - 5 op complexniveau heeft de groep de mogelijkheid tot een overgedragen instemmingsrecht;
 - 6 op buurt-, wijk- en stedelijk niveau heeft de groep een gekwalificeerd adviesrecht.

III. Inbreng van de bewonerspartij

Bij de herstructurering in de stad vinden partijen het van groot belang dat de plannen in overleg met elkaar tot stand komen. Hierbij geldt dat de bewonerspartij een gelijkwaardige positie vervult. Deze positie komt tot uitdrukking in de zwaarte van de adviesfunctie die aan bewoners wordt toegekend.

In dit Protocol zijn een drietal vormen van adviesrecht onderscheiden: het 'gewone' adviesrecht, het zwaarwegende adviesrecht en het gekwalificeerde adviesrecht.

Uitgangspunt is dat bij de zwaarwegende en gekwalificeerde adviezen die niet overgenomen worden, deze niet onder tafel verdwijnen. Tot aan de besluitvorming zullen de minderheidsstandpunten herkenbaar blijven.

De verschillende vormen van adviesrecht zoals die hieronder vermeld staan hebben betrekking op de te onderscheiden stappen in de trajecten op stedelijk-, wijk-, buurt- en complex-niveau, zoals beschreven in hoofdstuk VI, hoofdstuk VII en hoofdstuk VIII.

Adviesrecht

- 1 De bewonersorganisatie kan te allen tijde een advies uitbrengen over een onderwerp dat binnen de opdracht van het betreffende overleg valt.
- 2 Dit advies maakt deel uit van de beraadslagingen en de besluitvorming.
- 3 De bewonersorganisatie ontvangt schriftelijk een antwoord dat van argumenten is voorzien. Dit kan ook in de vorm van een gespreksverslag.

Zwaarwegend adviesrecht

- 1 Dit advies wordt altijd schriftelijk uitgebracht en twee weken tevoren aangekondigd.
- 2 Het zwaarwegend advies is met argumenten onderbouwd.
- 3 Er wordt schriftelijk en binnen vier weken gereageerd op het uitgebrachte zwaarwegend advies. Een reactie is voorzien van argumenten. Indien de termijn van vier weken te kort is om een inhoudelijke reactie te geven, wordt er binnen deze termijn een afhandelingsvoorstel gedaan waarin een concrete datum genoemd wordt over wanneer uitsluitel volgt.

Gekwalificeerd adviesrecht

- Dit advies wordt altijd schriftelijk uitgebracht en twee weken tevoren aangekondigd.
- Het gekwalificeerd advies is met argumenten onderbouwd. Hierbij kunnen ook de stemverhoudingen worden aangegeven
- Een gekwalificeerd 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 bewoners of in bredere zin de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid.
- Er wordt schriftelijk en binnen vier weken gereageerd op het uitgebrachte zwaarwegend advies. Ook hierbij geldt dat indien het niet mogelijk is binnen deze termijn een inhoudelijke reactie te geven, er wèl binnen deze termijn een afhandelingsvoorstel wordt gedaan dat voorzien is van een concrete datum wanneer uitsluitel volgt.
- Indien het gekwalificeerd advies niet overgenomen wordt, zal opnieuw overleg gevoerd worden op basis van een nieuw voorstel.
- Indien het hernieuwd overleg niet tot inhoudelijke overeenstemming leidt, is er sprake van een inhoudelijk geschil. Deze procedure laat een gang naar de rechter onverlet.
- De Geschillencommissie kan gevraagd worden of de afwijzing zorgvuldig is beargumenteerd.

Instemmingsrecht

- 1 Het instemmingsrecht is in principe voorbehouden aan de individuele huurder en heeft betrekking op onderwerpen die juridisch of contractueel geregeld zijn.
- 2 Bij ingrijpende aanpak van woningen, zoals renovatie of sloop van een complex, moet er een aantoonbaar draagvlak bestaan onder de huurders alvorens het voorgestelde plan doorgang kan vinden. Bij de besluitvorming wordt aangesloten bij de gangbare praktijk.

Zoals gezegd, kunnen bewoners zelf bepalen voor welke van de drie hieronder genoemde rollen en bijbehorende rechten en bevoegdheden zij kiezen. In het vervolg van deze notitie wordt telkens gesproken over de “bewonersorganisatie”.

	1 individuen	2 namens	3 formele achterban
Voorwaarden			
achterban	-	globaal	+
kennis/ervaring wijk	+	+	+
op persoonlijke titel	+	-	+
“namens”	-	+	+
terugkoppelingsverplichting	-	+	+
mandaat	-	globaal	nauwkeurig
rechten en bevoegdheden			
(on)gevraagd adviseren	+	+	+
zwaarwegend advies	-	+	+
gekwalificeerd adviesrecht	-	-	+
signaleren knelpunten	+	+	+
toetsen visie/plannen	+	+	+
beïnvloeding besluitvorming	+	+	+
recht op deelname overleg	+	+	+
recht op informatie	+	+	+

Faciliteiten

De bewonerspartij heeft ten opzichte van de andere partijen een achterstand wat betreft kennis en vaardigheden van herstructureringsprocessen. Om haar toch als volwaardige partij te laten participeren zijn er extra faciliteiten nodig. Deze faciliteiten zijn nodig om bewoners te scholen, hen te begeleiden in het ingewikkelde herstructureringsproces en om hun informatievoorzieningen aan en contact met de achterban vorm te kunnen geven.

Om de rol van belangenbehartiger goed te kunnen vervullen, zijn voor een bewonerspartij voldoende informatie en voldoende tijd eveneens essentiële voorwaarden.

Daarom kunnen bewoners in ieder traject de voorzitter/trekker verzoeken om (extra) informatie, zodat zij hun werk als belangenbehartiger van bewoners optimaal kunnen vervullen. En er worden per traject afspraken gemaakt over de voor bewoners benodigde tijd om hun mening te geven of een advies uit te brengen. De tijd die bewoners nodig hebben is afhankelijk van de aard van de problematiek en van de vraag of de achterban geraadpleegd moet worden.

Hieronder wordt nog ingegaan op de scholingsfaciliteiten voor bewonersorganisaties, op de begeleidingsmogelijkheden voor bewonersorganisaties en op de extra kosten voor communicatie met de achterban.

- **Scholingsfaciliteiten**
Bewoners in de categorie 2. en 3. kunnen gebruik maken van mogelijkheden om extra geschoold te worden of een inhoudelijke advies in te winnen om een goede bijdrage te kunnen leveren in de projecten. Voor specifieke projectgebonden scholing kan de bewonersorganisatie een beroep doen op de bij het project aanwezige middelen. In het Begindocument van het project is voorzien in middelen ten behoeve van dit doel. De bewonersorganisatie stelt hiervoor een begroting op en dient deze bij aanvang of in de loop van het project in bij de projectleider.

- **Begeleiding**
Voor de begeleiding van de bewonersorganisaties in de categorieën 2. en 3. hebben de corporaties een regeling ondersteuningsgelden. Bewonersorganisaties kunnen in het kader van de herstructurering hierop een beroep doen om hen in het proces te begeleiden.

- **Communicatie achterban**
Bewoners in de categorie 2. en 3. krijgen de beschikking over de benodigde middelen om tot een goede communicatie met hun achterban te komen. De bewonersorganisatie stelt hiervoor een begroting op. In het Begindocument van het project is voorzien in middelen ten behoeve van dit doel. De bewonersorganisatie stelt hiervoor een begroting op en dient deze in bij de projectleider.

IV. Trajecten

Er worden vijf trajecten onderscheiden:

1. Het ontwikkelen van randvoorwaarden ten behoeve van het functioneren van bewonersorganisaties op de diverse niveaus met betrekking tot zowel de visieontwikkeling als de belangenbehartiging.
2. Ontwikkeling van de visie op en de ontwikkelingsrichting voor stad.
3. Ontwikkeling van de visie op en de ontwikkelingsrichting voor de wijk.
4. Planvorming voor buurtvoorzieningen, openbare ruimte en het 'wonen' op buurniveau, inclusief de programmering ervan.
5. Planvorming voor het complexniveau, inclusief de directe woonomgeving.

Traject 1 kent de **onderdelen**,

- 1 het ASP;
- 2 het Protocol Overleg;
- 3 de werkgroep Protocol.

De trajecten 2 tot en met 5 zijn ieder opgedeeld in een aantal **stappen**.

Algemene uitgangspunten bij het overleg

- 1 De gemeente- en de corporatievertegenwoordigers hebben in de overlegsituaties een mandaat dat afgestemd is op de taak van het overleg.
- 2 De in het overleg bereikte resultaten worden, tenzij er een minderheidsstandpunt is ingenomen, verdedigd naar de respectievelijke achterbannen.
- 3 Voor ieder traject wordt een partij benoemd die de regie heeft.
- 4 Voor ieder traject wordt een voorzitter aangewezen.
- 5 De taak van de voorzitter richt zich op het managen van het proces: partijen aanspreken op hun (tijdige) inbreng, tot afspraken komen over interne procedures, het bewaken van procedures.

Werkwijze

Bij alle trajecten zal telkens de mogelijkheid bestaan om via meerdere scenario's te zoeken naar de meest gewenste oplossing(srichting). Dit betekent dat ieder van de drie partijen in de gelegenheid wordt gesteld om gedurende het proces aan te geven welke varianten onderzocht dan wel uitgewerkt moeten worden. Deze werkwijze heeft tot doel om te voorkomen dat aan het eind van een traject één van de partijen concludeert dat een gewenste optie niet is onderzocht. Het werken met scenario's maakt daarmee deel uit van de regels van dit Protocol. De kosten van deze werkwijze zijn onderdeel van de projectkosten.

De partijen stellen in het Begindocument de randvoorwaarden vast op basis van de wet- en regelgeving en het eigen beleid. Binnen deze grenzen zullen oplossingen gezocht worden. Aan het eind van het traject vindt de bestuurlijke toetsing plaats op grond van de gestelde randvoorwaarden. Gedurende het proces zal de 'broedende kip' zo veel mogelijk met rust gelaten worden.

Werkvormen

Bij ieder traject zal in gezamenlijk overleg met elkaar besloten worden welke werkvormen gehanteerd worden om tot visieontwikkeling, inventarisatie van meningen, uitwerken van alternatieven/scenario's, programmering of planvorming te komen.

Het betrekken van de niet of nauwelijks georganiseerde bewoners vraagt om een speciale aanpak. Hierbij is het van belang dat tijdig wordt voorzien in voldoende intermediairs om hen te informeren, hun mening te horen en hen te betrekken bij het overleg. Gedacht kan worden aan allochtonen of jongeren.

Het is een verantwoordelijkheid van alle partijen om zich hiervoor in te zetten.

In het zogenaamde Begindocument (zie hiervoor hoofdstuk VI) is een aparte paragraaf gewijd aan dit onderwerp.

Tegengestelde belangen

Niet alleen tussen de verschillende partijen, maar ook binnen een partij kunnen er verschillende belangen en standpunten worden ingenomen. Dit geldt ook voor de bewoners.

Dit speelt zich af op alle niveaus en daarmee ook in alle onderscheiden trajecten van dit Protocol.

Het is van belang dat de diverse belangen en standpunten goed verwoord kunnen worden en goed voor het voetlicht gebracht kunnen worden. Indien de bewoners dit wensen zal hun afwijkende of minderheidsstandpunt tot aan de besluitvorming herkenbaar blijven. Slechts op deze wijze kan recht gedaan worden aan de diverse belangen die spelen.

V. Start en eind van ieder traject

Begindocument

Bij aanvang van ieder traject wordt een Begindocument. In het Begindocument zijn in ieder geval de volgende onderwerpen opgenomen:

- 1 het (politieke) besluit waarin alle randvoorwaarden vermeld staan die gelden voor het te starten traject;
- 2 participatie (onder andere de vormen van overleg) en inspraak (onder andere wijze van meningspeiling) en daarbij behorende faciliteiten voor de bewonersorganisatie;
- 3 participatie van minder gemakkelijk te bereiken bewoners(categorieën);
- 4 beschikbare financiën ten behoeve van de uitvoering van de (voorbereidende) werkzaamheden van het traject;
- 5 de opdracht;
- 6 de planning;
- 7 de deelnemers;
- 8 de bevoegdheden (omschreven mandaat);
- 9 de werkwijze;
- 10 de communicatie;
- 11 de projectleider en voorzitter;
- 12 de eindverantwoordelijke;
- 13 de instantie die een besluit neemt over het eindresultaat;
- 14 de organisatiestructuur.

Checklist ten behoeve van het Begindocument (in te vullen door iedere partij)

Algemeen

1. De checklist wordt gebruikt om bij de start van een traject de beginsituatie en de spelregels van het traject te kunnen samenstellen.
2. De checklist wordt ingevuld door ieder aan het traject deelnemende partij. De checklist heeft de status van een inventarisatie
3. Aan de hand van de ingevulde checklisten wordt het Begindocument vastgesteld. Aan een vastgesteld Begindocument kunnen rechten ontleend worden.
4. De in de checklist genoemde onderwerpen komen terug in het Begindocument; afwijkingen zijn slechts mogelijk indien alle betrokken partijen het daar over eens zijn.

Opdracht:	
De op dat moment bekende, vaststaande Randvoorwaarden: ➤📁 stedenbouwkundig ➤📄 financieel ➤📄 volkshuisvestelijk ➤📄 procesmatig ➤🏠 sociale en fysieke infrastructuur	
Betrokken partijen:	
Rol bewonersorganisatie:	

➤📁 klankbord / platform / vertegenwoordiging	
Mandaat /bevoegdheden: ➤📄 corporatiemedewerker(s) ➤📄 gemeentemedewerker(s) ➤📄 overige deelnemers	
Participatie en inspraak: ➤📁 te onderscheiden (bijzondere) groepen ➤📄 (denk aan kinderen, jongeren, allochtonen) ➤📄 werkvormen en activiteiten (per groep) ➤📄 benodigde budget	
Budget functioneren bewonersorganisatie:	
Budget werkzaamheden tot aan besluitvorming:	
Voorzitter (procesbewaker) van het traject:	
Organisatiestructuur: ➤📁 stuurgroep ➤📄 projectgroep(en) ➤📄 werkgroep(en)	
Communicatie: ➤📁 doel ➤📄 vorm ➤📄 frequentie ➤📄 intern ➤📄 extern	
Tijdsplanning: ➤📁 benodigde tijd tussen start en einddatum van het traject ➤📄 afspraken over reactietermijn voor bewonersorganisatie	
De partij die het besluit over het eindproduct neemt:	
Contactpersoon in Utrecht Vernieuwt organisatie:	

Einddocument

Het werk dat op basis van het Begindocument is uitgevoerd wordt voorgelegd aan de besluitvormende instantie. Dit is voor het stedelijk, het wijk- en vaak ook het buurniveau de gemeente. De gemeenteraad kan haar bevoegdheid delegeren aan het College en het College kan haar bevoegdheid delegeren aan het wijkbureau, of aan nieuw te ontwikkelen concepten.

Op complexniveau heeft conform het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) de corporatie de beslissingsbevoegdheid. In geval van sloop - al dan niet gevolgd door nieuwbouw - zal de gemeente bovendien een zogenaamde planidentificatie moeten vaststellen.

In het einddocument staat vermeld of er een of meerdere oplossingen als resultaat van het traject zijn. Indien er meerdere oplossingen/scenario's zijn, wordt aangegeven hoe de standpunten verdeeld zijn. De oplossingen/scenario's zullen in principe binnen de gestelde randvoorwaarden liggen.

De besluitvorming

Het besluit dat op basis van het einddocument wordt genomen, is leidend voor het volgende traject dat gestart wordt. Dit wil niet zeggen dat het genomen besluit ook altijd uitvoering garandeert. Wanneer er bijvoorbeeld sprake is van de aanpak van bestaande woningen zoals bij verkoop, kan het genomen besluit slechts tot uitvoering gebracht worden, indien de huurder eveneens daartoe besluit.

Het besluit zal in principe één van de onderdelen van het Begindocument voor een volgend traject vormen.

Bij de besluitvorming is de inspraakverordening van de gemeente van toepassing, en/of de inspraakregels van de betreffende corporatie.

Indien er één standpunt als resultaat van de werkzaamheden in het einddocument verwoord staat, kan het besluit, na toetsing aan de meegegeven randvoorwaarden, niet afwijken van het einddocument.

VI. Stappen in de trajecten van het stedelijk en het wijkniveau

De trajecten, zoals ze zijn beschreven, zullen niet noodzakelijkerwijs overal in dezelfde volgorde doorlopen worden en zullen ook niet op alle locaties allemaal doorlopen worden. In het volgende hoofdstukken komen het buurtniveau en het complexniveau aan de orde. De stappen zijn telkens van betekenis voor de bewonersrol.

Bewoners hebben een adviesrecht (zie hoofdstuk III).

1. (concept)Beginndocument
Alle betrokkenen kunnen hun mening geven over de inhoud van het concept Beginndocument
Vervolgens wordt een besluit genomen over de opdracht.
2. Opstellen stedelijke visie en voorlopige wijkpositionering
3. Vaststellen stedelijke visie en voorlopige wijkpositionering
Alle belanghebbenden kunnen gebruik maken van hun rechten om de besluitvorming te beïnvloeden
4. Identificeren onderzoeksvariabelen kwantitatieve meting wijk
5. Kwantitatieve meting wijk
De gegevens uit de kwantitatieve meting zijn onder andere leidraad voor verdere planontwikkeling.
Hierbij wordt getracht de mening van wijkbewoners zo goed mogelijk te peilen. De vorm waarin dit gebeurt, wordt in overleg vastgesteld.
6. Positionering wijk
7. Vertalen positionering naar woonbeelden
8. Inspraak en besluitvorming over wijkvisie
Alle belanghebbenden kunnen gebruik maken van hun rechten om de besluitvorming te beïnvloeden.

VII. Stappen op buurtniveau

De discussie die op wijkniveau is gevoerd, moet leiden tot een positionering. Dat wil zeggen dat duidelijk is geworden welke woonmilieus en voorzieningen er gerealiseerd zouden moeten worden. Deze positionering krijgt op buurtniveau een uitwerking in termen van: de gewenste voorzieningen, de gewenste woningtypen en de gewenste inrichting van de woonomgeving voor de buurt. Tezamen biedt dit de programmering voor een buurt.

De bewonersorganisatie is in de gelegenheid deel te nemen aan het gehele proces. In het Begindocument staan de randvoorwaarden genoemd.

Bewoners hebben een adviesrecht (zie hoofdstuk III).

De volgende stappen worden onderscheiden:

1. Begindocument
Hiervoor is de wijkvisie bindend.
2. Inventarisatie
Inventarisatie van gegevens over knelpunten en mogelijke oplossingen zoals uit het wijkniveau naar voren is gekomen.
Inventarisatie van wensen en ideeën vanuit de buurt
Opstellen van een programma van eisen
3. Het opstellen van een plan,
voorzien van een beheerplan en
eventueel voorzien van alternatieven
4. Informeren van alle buurtbewoners en andere belanghebbenden
Inspraak
5. Zo nodig aanpassen van het plan
6. Formele inspraak en besluitvorming
Bij de (formele) inspraakfase kan iedere belanghebbende gebruik maken van zijn rechten.

VIII. Stappen op complexniveau

Op complexniveau is de toekomst van de concrete woningen en/of het woongebouw met bijbehorende directe woonomgeving onderwerp van gesprek. Op dit niveau gaat het om de realisatie van plannen voor woningen en woonomgeving.

De bestaande bewonerscommissie is de eerst aangewezen organisatie om te betrekken bij dit proces.

Indien er geen bewonerscommissie aanwezig is, verzoekt de verhuurder eerst aan de huurderskoepel om initiatieven te ontplooiën om tot oprichting van een bewonerscommissie te komen. De verhuurder biedt hierbij desgewenst ondersteuning. Geeft de huurderskoepel te kennen dat zij niet in staat of bereid is deze taak op zich te nemen, dan zal de corporatie het initiatief nemen om een bewonerscommissie op te richten.

In het gehele proces kan de bewonersorganisatie betrokken zijn. Zij heeft een adviserende rol (zie hoofdstuk III).

De volgende stappen worden onderscheiden:

1. Overleg met bewonersorganisatie over initiatief
2. Begindocument
3. Inventarisatie van knelpunten en mogelijke oplossingen
4. Confrontatie met de ontwikkelingsrichting van de wijk
5. Het opstellen van een plan
voorzien van een beheerplan en
eventueel voorzien van alternatieven
6. Het geven van voorlichting aan alle bewoners en vervolgens het bieden van inspraakmogelijkheden
7. Besluitvorming door de corporatie met betrekking met inachtneming van het adviesrecht of instemmingsrecht van de bewoners(organisatie), en met in achtneming van besluitvorming door de gemeente indien het gaat om sloop/nieuwbouw
8. Indien noodzakelijk neemt de gemeente een besluit (sloop- nieuwbouw) door het vaststellen van de planidentificatie. Hieraan vooraf gaat de formele inspraakprocedure. Bij de (formele) inspraakfase kan iedere belanghebbende gebruik maken van zijn rechten.
9. Het ASP treedt in werking

PROTOCOL BEWONERSINBRENG NIEUWBOUW

Overleg met kandidaat-bewoners over de ontwikkeling van nieuwbouw

I. Doelstelling en afbakening

- 1 Het Protocol Bewonersinbreng Nieuwbouw biedt structuur voor overleg dat in vroegtijdig stadium plaatsvindt tussen de ontwikkelaar van een nieuwbouwproject en de kandidaatbewoners. Een goed en vroegtijdig overleg tussen beide partijen is een belangrijk middel om meer consumentgericht te bouwen. In het overleg kunnen de kandidaat-bewoners met hun inbreng zorgen dat het product beter afgestemd wordt op hun wensen. Ontwikkelaars krijgen door het overleg een beter inzicht in de wensen van consumenten in het algemeen, en in de mogelijkheden om deze wensen te verwerken in het bouwproces. Het overleg met kandidaat-bewoners is echter geen voorwaarde voor consumentgericht bouwen: de ontwikkelaar kan diverse andere methoden gebruiken waarbij het contact met de consument minder direct en intensief is.
- 2 Een belangrijk neveneffect van het overleg tussen de ontwikkelaar en de kandidaat-bewoners is dat hiermee al in een vroeg stadium de onderlinge betrokkenheid van bewoners wordt gestimuleerd. Dit kan leiden tot een betere sociale samenhang, minder overlast en grotere bijdrage van de bewoners aan het beheer van het complex.
- 3 Het Protocol Bewonersinbreng Nieuwbouw verschaft helderheid over de wijze waarop bij nieuwbouwprojecten de inbreng van kandidaat-bewoners plaatsvindt vanaf het moment van planidentificatie tot en met de realisatie en beheer.
- 4 Het Protocol Bewonersinbreng Nieuwbouw is een aanvulling op het Protocol Overleg, waarin voor herstructureringsgebieden het overleg tot en met de fase van planidentificatie geregeld is. Het Protocol Bewonersinbreng Nieuwbouw richt zich dus op de latere fases, zowel in de herstructurering als in de overige nieuwbouw.
- 5 Het Protocol Bewonersinbreng Nieuwbouw betreft alle nieuwbouwprojecten die gerealiseerd worden in het kader van het Mantelcontract Utrecht Vernieuwt.
- 6 Het Protocol Bewonersinbreng Nieuwbouw beschrijft het overleg tussen de partij van kandidaat-bewoners en de ontwikkelende partij. In de projecten waarin de woningcorporatie de ontwikkeling van een nieuwbouwproject door een derde partij laat uitvoeren, blijft de woningcorporatie verantwoordelijk voor de uitvoering van het Protocol Bewonersinbreng Nieuwbouw. Het overleg kan ook door deze derde partij gevoerd worden, mits het Protocol Bewonersinbreng Nieuwbouw als randvoorwaarde is vastgelegd in de overdracht van het project.
- 7 Projectpartijen (corporatie en bewoners(organisaties) kunnen van dit Uitvoerings-Protocol afwijkende afspraken maken.

De organisatie van kandidaat-bewoners en haar inbreng

- 1 Het Protocol Bewonersinbreng Nieuwbouw biedt ruimte aan de kandidaatbewoners om zich op eigen wijze te organiseren. In overeenstemming met het Protocol Overleg kan aan de organisatie de status gegeven worden van een klankbordgroep (een groep/verzameling individuen), een platform (een groep namens een achterban) of een vertegenwoordiging (een groep met formele achterban). In deel 2, deel A, II Bewonerspartij en verder wordt dit onderscheid toegelicht.
- 2 Als achterban gelden alle kandidaat-bewoners die een (voorlopige) aanbieding voor het project hebben geaccepteerd. In de herstructurering is in veel gevallen al in een vroeg stadium een doelgroep vastgesteld voor nieuwbouwprojecten, namelijk bewoners van sloopgebieden die met voorrang op het project kunnen reageren. Zolang toewijzing nog niet heeft plaatsgevonden gelden deze bewoners als achterban, tenzij zij hebben aangegeven geen voorkeur te hebben voor herhuisvesting in het nieuwbouwproject.

- 3 De achterban kan bestaan uit groepen met verschillende belangen en posities: kandidaat-huurders versus kandidaat-kopers, toekomstig bewoners van eengezinswoningen versus appartementen. In de communicatie met de achterban dient hier aandacht aan besteed te worden. In de advisering over het project kunnen deze verschillen leiden tot meerderheids- en minderheidsstandpunten, of tot verschillende standpunten per groep.
- 4 In overeenstemming met het Protocol Overleg geldt voor de organisatie van kandidaat-bewoners in het overleg het volgende adviesrecht (zie ook bijlage I):
 - Klankbordgroep – gewoon adviesrecht
 - Platform - zwaarwegend adviesrecht
 - Vertegenwoordiging - gekwalificeerd adviesrecht.

Faciliteiten

- Een platform of een vertegenwoordiging van kandidaat-bewoners heeft recht op faciliteiten voor scholing, begeleiding en communicatie met de achterban. In de planidentificatie voor het nieuwbouwproject wordt vastgelegd welke financiële middelen hiervoor beschikbaar zijn en hoe deze kosten gedekt dienen te worden (projectkosten, subsidie).
- De woningcorporatie neemt initiatief voor de oprichting van de organisatie van kandidaat-bewoners en nodigt iedereen die deel uitmaakt van de achterban hiervoor uit.
- Als door toewijzing nieuwe kandidaat-bewoners tot de achterban toetreden, zorgt de woningcorporatie dat zij uitgenodigd worden om deel te nemen aan de organisatie van kandidaat-bewoners. Zij ontvangen hierbij projectdocumentatie en verslagen van eerder gehouden overleg. De organisatie van kandidaat-bewoners kan na overleg met de woningcorporatie deze taak overnemen.
- De woningcorporatie zorgt voor de verzending van schriftelijke communicatie van de organisatie van kandidaat-bewoners en de achterban, tenzij leden van de achterban zelf hun adresgegevens doorgeven aan de organisatie van kandidaat-bewoners.

Traject van ontwikkeling van nieuwbouw

- 1 Het Protocol Bewonersinbreng Nieuwbouw heeft betrekking op het overleg dat plaatsvindt gedurende de volgende stappen in de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten:
 1. Voorlopig ontwerp – uitwerking van het programma van eisen (zoals vastgelegd in de Planidentificatie) tot een voorlopig ontwerp;
 2. Definitief ontwerp – uitwerking van een voorlopig ontwerp tot een definitief ontwerp;
 3. Voorbereiding realisatie – uitwerking van een definitief ontwerp in een opdrachtomschrijving;
 4. Realisatie – bouw en oplevering van het project;
 5. Beheer – in gebruik nemen van het project.In de planidentificatie zijn de uitgangspunten voor het nieuwbouwproject vastgelegd. Deze uitgangspunten zijn geen onderwerp van overleg. In het overleg wordt de nadere invulling van deze uitgangspunten stap voor stap besproken. Bij de afronding van elke stap worden de uitgangspunten nader vastgesteld. Het overleg in de latere stappen vindt binnen de kaders plaats die in eerdere stappen zijn vastgesteld.
- 2 In het overleg komen onder meer de volgende onderwerpen aan bod:
 - Woningplattegrond: grootte en ligging van kamers en andere ruimtes;
 - Materiaalgebruik en afwerking, eventuele casco-oplevering;
 - Buitenruimte van woningen, inclusief verlichting en afscheiding hiervan;
 - Kleurgebruik;
 - Ontsluiting van het complex en de woningen;
 - Gemeenschappelijke voorzieningen en ruimtes in het complex;

- Keuzemogelijkheden voor de individuele huurder of koper.
Het verschilt per project in welke mate en in welk stadium deze onderwerpen worden vastgelegd. Als bewonersinbreng pas in een latere stap van ontwikkeling van de nieuwbouw start, kan dit de ruimte voor overleg over deze onderwerpen beperken.

- In het overleg kan ook de ontwikkeling van omliggende openbare ruimte (groen, parkeren, etc) aan de orde komen:

- 1 Bestemming van openbare ruimte in relatie tot type en ligging van woningen;
- 2 Inrichting van openbare ruimte inclusief kwaliteitsniveau voorzieningen;
- 3 Toekomstig gebruik van openbare ruimte door bewoners.

Deze punten zijn in ieder geval onderwerp van gesprek als het om (semi-)openbare ruimte gaat die deel uitmaakt van het te ontwikkelen complex. Voor openbare ruimte buiten de complexgrenzen geldt vaak dat ook andere bewoners en gebruikers belanghebbend zijn, en dat een andere partij verantwoordelijk is voor de ontwikkeling ervan. Voor haar inbreng op deze onderwerpen kan de organisatie van kandidaat-bewoners verwezen worden naar een ander inspraak- of overlegtraject.

- 1 Gedurende het traject worden de volgende drie documenten in ieder geval voor overleg voorgelegd aan de organisatie van kandidaat-bewoners:

- Voorlopig ontwerp;
- Definitief ontwerp;
- Beheerplan.

Voor deze drie documenten geldt het adviesrecht zoals vastgelegd in bijlage I.

- 2 Mogelijk start de organisatie van kandidaat-bewoners pas in een latere fase en zijn Voorlopig Ontwerp of Definitief Ontwerp reeds vastgelegd. In dat geval worden deze documenten ter informatie besproken met de organisatie van kandidaat-bewoners. Over het Beheerplan moet in ieder geval nog overleg mogelijk zijn.
- 3 Op verzoek van de organisatie van kandidaat-bewoners worden voor een goed overleg ook andere documenten en informatie uit het projectdossier ter beschikking gesteld, tenzij sprake is van financiële of andere informatie die in verband met de prijs- en contractvorming vertrouwelijk moet blijven. Om die reden vindt over de prijs- en contractvorming geen overleg plaats met de organisatie van kandidaat-bewoners.

II. Vervroegde toewijzing

Definitie

Met vervroegde toewijzing wordt de voorrangpositie van een kandidaat vastgelegd terwijl pas in een latere fase een huur- dan wel koopcontract gesloten wordt. De toewijzing vindt plaats in een stadium dat er nog geen definitief ontwerp voor de te bouwen woningen is vastgesteld. Doel van de vervroegde toewijzing is om vóór het vaststellen van een definitief ontwerp bewonersinbreng mogelijk te maken. Er hoeft bij vervroegde toewijzing nog geen sprake te zijn van contractvorming. Er wordt vastgelegd dat men behoort tot de groep die in later stadium in de positie is om als eerste een contract te sluiten.

Belang van vervroegde toewijzing

Bewonersinbreng

Vervroegde toewijzing vergroot de mogelijkheden voor de bewoners om een collectieve inbreng te leveren in het uiteindelijke product. Doordat de groep toekomstige bewoners bekend is, is er een goede basis om als sterke overlegpartner op te treden en te zorgen dat gemeenschappelijke wensen verwezenlijkt worden. Van de kandidaat-bewoners wordt verwacht dat zij zich organiseren en formeel laten vertegenwoordigen in overleg. Voorwaarde voor succesvolle inbreng is dat men gezamenlijk haalbare doelen weet te formuleren, en zorgt dat specifieke individuele wensen en belangen niet de boventoon voeren. Hiervoor zal meestal professionele ondersteuning nodig zijn, zowel op het gebied van zelforganisatie als het bouwproces.

In de herstructurering is vervroegde toewijzing niet per se nodig om de bewonersinbreng plaats te laten vinden. Vaak zijn de potentiële nieuwe bewoners al grotendeels in beeld: de terugkeerders uit de oudbouw en/of doorstromers van volgende slooprojecten.

Productontwikkeling

De keuzemogelijkheden in de woningmarkt worden vergroot doordat het verwerken van wensen van kandidaat-bewoners leidt tot woningbouwprojecten met specifieke kwaliteiten. Daarnaast zijn er kansen om naast de woningen ook bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen te ontwikkelen of het toekomstige beheer te regelen. Gezamenlijk ontwikkelt men meer dan een woningbouwproject, er is bij oplevering ook al direct sprake van een bepaald leefmilieu met sociale samenhang. Dit kan leiden tot woningen die niet voor iedereen even geschikt zijn, maar wel bijzonder aantrekkelijk voor bepaalde doelgroepen met speciale wensen.

Woningmarkt

Door de grotere mogelijkheden van bewonersinbreng biedt vervroegde toewijzing kansen die anders niet geboden worden op de woningmarkt. Bewoners die redelijk tevreden zijn met hun eigen woning zullen juist 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 minder geschikt voor woningzoekenden die met enige haast op zoek zijn naar een woning, en/of slechts individuele keuzes willen maken. Er zit een flinke tijd tussen de toewijzing en de oplevering van de woning. Bij toewijzing is er ook de nodige onzekerheid welk eindproduct men precies heeft gekozen.

Keuze voor vervroegde of gewone toewijzing

Naast bovenstaande algemene voor- en nadelen van vervroegde toewijzing zijn er per project diverse factoren die pleiten voor of juist tegen vervroegde toewijzing. Bij uitstek geschikt voor vervroegde toewijzing zijn met name projecten waar voorzieningen worden gerealiseerd waar de bewoners

gemeenschappelijk beheer over moeten voeren.

Anderzijds kan bij vele projecten toewijzing niet in een vroeg stadium toegepast worden wegens te volgen planprocedures. Zolang onvoldoende zekerheid geboden kan worden over het realiseren van het project of de planning van oplevering, is toewijzing van de woningen niet verantwoord. Als in het kader van herstructurering sprake is van speciale voorrang voor huurders van bepaalde complexen, moet de toewijzing uiteraard wachten totdat in deze complexen het sociaal projectplan in werking is getreden en urgenties verleend zijn.

Goede gelegenheden om in een vroeg stadium toe te wijzen liggen met name in de projecten buiten de herstructurering. Het bezwaar dat hiermee urgent woningzoekenden uitgesloten worden, kan ondervangen worden door niet alle woningen vervroegd toe te wijzen, maar een klein gedeelte te reserveren en later via de gebruikelijke weg toe te wijzen.

Regels voor vervroegde toewijzing

- 1 De regeling voor vervroegde toewijzing is gericht op nieuwbouwhuurwoningen (zowel onder als boven de vrije-sectorgrens) en nieuwbouwkooptoningen in de sociale koopsector (huidige grens: tot €181.512,-).
- 2 In principe kunnen alle nieuwbouwprojecten in deze sectoren in aanmerking komen voor vervroegde toewijzing. In de planidentificatie van elk nieuwbouwproject wordt onderbouwd waarom al dan niet gebruik gemaakt wordt van vervroegde toewijzing.
- 3 Als gekozen wordt voor vervroegde toewijzing, dan betreft dit minimaal 80% van de woningen in het project.
- 4 Bij de toewijzing wordt het aanbodsysteem gehanteerd dat binnen de BRU van toepassing is.
- 5 In de advertentie voor het project wordt minimaal vermeld:
 - Locatie;
 - Stedenbouwkundige schets;
 - Woningtype(s) inclusief indicatie woonoppervlak;
 - Prijscategorie: binnen welke geldende passendheidsgrenzen;
 - Planning oplevering: jaartal;
 - Van kandidaten wordt verwacht dat zij een gezamenlijke inbreng leveren bij de verdere ontwikkeling van het project.
- 6 Na afloop van de reactietermijn van de advertentie vindt per type en prijscategorie volgordebepaling plaats volgens voor de gemeente Utrecht geldende regelingen.
- 7 Bij vervroegde toewijzing van nieuwbouwprojecten buiten de herstructureringsopgave geldt geen voorrang op grond van urgentie. Wel geldt een voorrang op basis van een indicatie voor een bepaald woningtype.
- 8 De geselecteerde kandidaten krijgen een voorlopige aanbieding, waarbij getoetst wordt of het aanbod op dat moment passend is. Accepteren van deze aanbieding heeft tot gevolg dat de kandidaat geen nieuwe reacties meer kan doen op het woningaanbod in de regio. De kandidaat kan tot het moment van contractvorming zonder consequenties de acceptatie van de voorlopige aanbieding intrekken. Vanaf dat moment kan weer gewoon gereageerd worden op het overige woningaanbod in de regio.
- 9 Indien een kandidaat afvalt krijgt de eerstvolgende op de lijst van reacties een voorlopige aanbieding.
- 10 In later stadium krijgen de kandidaten een huurcontract dan wel de gelegenheid om een eerste bod op een koopwoning te doen. Voor sociale huurwoningen blijft voor wat betreft passendheid van inkomen de situatie van het moment van voorlopig aanbod bepalend.
- 11 Het eventuele niet-toegewezen deel van de woningen wordt vervolgens volgens de normale procedure geadverteerd en aangeboden. Bij de toewijzing daarvan geldt de normale voorrang op

basis van urgenties. De reacties die na de eerste advertentie niet hebben geleid tot een voorlopige aanbieding worden automatisch als reacties op de tweede advertentie toegevoegd.

DEEL B: HET ALGEMEEN SOCIAAL PROJECTPLAN

I Status van het Algemeen Sociaal Projectplan (ASP)

1 Partijen

- 1.1 Het ASP is een overeenkomst op het niveau van de stad Utrecht.
- 1.2 De partijen die deze overeenkomst zijn aangegaan zijn:
 - * de gemeente Utrecht
 - * de Utrechtse corporaties Mitros, Portaal, Bo-ex, SSH en GroenrandWonen;
 - * de Bundeling.

2. Definities

- 2.1 In dit ASP wordt onder de volgende termen verstaan:
 - Zelfstandige woning*: woonruimte met een eigen toegang die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.
 - Onzelfstandige woonruimte*: woonruimte die door een huishouden kan worden bewoond waarbij één of meerdere wezenlijke voorzieningen met één of meerdere huishoudens gedeeld worden.
 - Huishouden*: een alleenstaande, of twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.
 - Huurcontract*: overeenkomst aangaande woonruimte die voor onbepaalde tijd is afgesloten tussen huurder en verhuurder en die betrekking heeft op zelfstandige of onzelfstandige woonruimte.
 - Huurdersorganisatie*: de bewoners die namens een omschreven aantal huurwoningen de huurders vertegenwoordigen. Het kan gaan om één of meerdere complexen woningen.
 - Peildatum*: de datum dat het sociaal projectplan voor een project in werking treedt.

3. Reikwijdte van het ASP

- 3.1 Het ASP is van toepassing op alle herstructureringsprojecten in de stad Utrecht.
- 3.2 Het ASP heeft betrekking op het niveau van één of meerdere bijeen liggende complexen woningen. Dit betekent een bij elkaar behorend aantal sociale huurwoningen, die in het kader van de herstructurering een bepaalde aanpak krijgen.
- 3.3 De duur van deze overeenkomst is gekoppeld aan de overeenkomst tussen de gemeente Utrecht en de Utrechtse corporaties met betrekking tot de herstructurering. Iedere twee jaar wordt een evaluatie gehouden die tot aanpassing van dit Algemeen Projectplan kan leiden.
- 3.4 Het ASP maakt deel uit van het Protocol Overleg dat is overeengekomen door de hierboven genoemde partijen. Dit Protocol geeft onder andere aan hoe bewoners en hun organisaties op complex-, wijk- en/of stedelijk niveau betrokken worden bij de planvorming en besluitvorming voor de projecten die in het kader van de herstructurering plaatsvinden.
- 3.5 De huisvestingsverordening is van toepassing. De peildatum is tevens bepalend voor de versie van de huisvestingsverordening die van toepassing is in het sociaal projectplan.
- 3.6 Het ASP is van toepassing op de zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. Voor de hoogte van de financiële tegemoetkomingen aan huurders wordt een onderscheid gemaakt in zelfstandige en onzelfstandige woonruimte.
- 3.7 In geval van illegale onderhuur van de gehele woonruimte zal de formele huurder niet in

- aanmerking komen voor de rechten voortkomend uit het ASP.
- 3.8 Geschillen voortkomend uit dit ASP kunnen voorgelegd worden aan de Geschillencommissie die in het kader van het Protocol werkzaam is.
- 3.9 Dit ASP treedt in werking nadat partijen overeenstemming hebben bereikt over de inhoud ervan.

4. Gebruik van het ASP per project

- 4.1 Het ASP zal in ieder project dat uitgevoerd wordt in het kader van de herstructurering gehanteerd worden door betrokken partijen. Het ASP geldt als minimum aan afspraken.
- 4.2 Per project kunnen aanvullende afspraken gemaakt worden, indien de betrokken partijen het hierover eens zijn geworden. Afwijkingen in het Sociaal Projectplan kunnen uitsluitend worden overeen gekomen indien het ASP leidt tot aantoonbare projectgebonden knelpunten.

5. Peildatum

- 5.1 Het College van Burgemeester en Wethouders of de wethouder stelt de peildatum voor Stadsvernieuwingsurgenten en DUO-urgenten vast, zodra gemeente en corporatie het eens zijn over de toekomstige ontwikkeling van het gebied, er voldoende draagvlak onder de bewoners is en de corporatie het met de bewoners overeengekomen Sociaal Plan heeft vastgesteld. Het uiterste moment voor dit besluit is het collegebesluit over de Nota van Uitgangspunten.
- 5.2 De afspraak in artikel 5.2 kan van toepassing zijn vanaf de vaststelling van het begindocument. Dit betekent:
- * bewoners kunnen vanaf dat moment hun woonduur voor 100% omzetten in wachttijd, ook als zij zich pas na 1 juli 2006 hebben ingeschreven als woningzoekende.
 - * woningen die daardoor vóór de peildatum vrijkomen mogen niet zondermeer tijdelijk worden verhuurd; artikel III 3.1 van het ASP is van toepassing. Woningen die vóór de peildatum vrijkomen, worden weer normaal via het aanbodsysteem verhuurd onder vermelding dat de woning in een herstructureringsgebied ligt, tenzij met de huurdersorganisatie anders is overeengekomen.

6. Partijen bij het gebruik van het ASP per project

- 6.1 Op iedere huurder in het project is het ASP van toepassing.
- 6.2 Iedere huurder ontvangt een exemplaar van het sociaal projectplan.
- 6.3 In het overleg over het ASP zijn per project de volgende betrokken gesprekspartners te onderscheiden:
- * de huurders(organisatie) van het betreffende complex;
 - * de woningcorporatie;
- en afhankelijk van de aard van de aanpak, ook
- * de gemeente.

II. De herhuisvesting

Bij de herhuisvesting van bewoners wordt een onderscheid gemaakt naar:

1. situaties waarbij het huurcontract gehandhaafd blijft: de herhuisvesting vindt in principe tijdelijk en in zogenaamde wisselwoningen, plaats.
2. situaties waarbij het huurcontract ontbonden wordt; de herhuisvesting vindt in principe definitief plaats, al dan niet gekoppeld aan het recht op terugkeer.

Bij renovatie blijft het huurcontract in stand; wijzigingen in het gehuurde – zoals het tijdelijk betrekken van een wisselwoning - worden via een aanvulling op het huurcontract geregeld.

Bij sloop van de woning wordt het huurcontract ontbonden.

In situaties waarbij sprake is van splitsing of samenvoeging van woonruimte kan er zowel sprake zijn van handhaven als van ontbinden van het huurcontract.

Ad 1 Bij ingrijpende woningaanpassingen

- 1.1. Bij ingrijpende woningaanpassingen kan het noodzakelijk zijn dat de huurder tijdelijk de woning verlaat. De aard van de werkzaamheden kan vereisen dat de woning in onbewoonde staat wordt aangepakt. Als renovatie zodanig ingrijpend is dat uitplaatsing voor langere tijd nodig is en de woning na renovatie grotendeels heringericht moet worden, dan gelden de bij 1.2 en verder genoemde regelingen. Bij een minder ingrijpende renovatie in onbewoonde staat kan de verhuurder in overleg met de bewonerspartij een andere, meer passende regeling vaststellen. Ook kan door persoonlijke omstandigheden het noodzakelijk blijken om op sociale of medische gronden tijdelijk de woning te verlaten. Voor dit laatste kan een aanvraag ingediend worden. Beoordeling van deze laatste situatie gebeurt naar redelijkheid en billijkheid. Het aanbod wegens persoonlijke omstandigheden kan dus afwijken van de regeling voor wisselwoningen bij renovatie in onbewoonde staat.
- 1.2. De huurder die tijdelijk zijn woning moet verlaten, krijgt van de verhuurder de beschikking over een wisselwoning.
- 1.3. Deze wisselwoning is qua ruimte (aantal kamers) passend voor het betreffende huishouden.
- 1.4. Tijdens het verblijf in de wisselwoning wordt de huurder maximaal de huurprijs berekend van de oude huurwoning.
- 1.5. De verhuurder zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd en gesausd of behangen beschikbaar komt. De wisselwoning is aangesloten op minimaal de nutsvoorzieningen of een gelijkwaardige vervanging, die ook de oorspronkelijke woning bevatte. Huurder zal voor het gebruik van de wisselwoning zelf geen verwarmingstoestel en/of warmwatertoestel hoeven aan te schaffen.
- 1.6. Er wordt gestreefd naar een wisselwoning in de eigen buurt. Hierbij wordt rekening gehouden met persoonlijke omstandigheden zoals schoolgaande kinderen of een zorgtaak voor anderen.
- 1.7. Huurders met een leeftijd van boven de 70 jaar, hebben altijd recht op een traploze (in pandig) en traploos te bereiken woning.
- 1.8. Huurders waarvoor in de huidige woning voorzieningen op grond van de Wet Voorzieningen Gehandicapten (WVG) zijn aangebracht, krijgen een wisselwoning aangeboden met een vergelijkbaar voorzieningenniveau.
- 1.9. De huurder heeft minimaal twee weken de gelegenheid om van de eigen woning naar de wisselwoning te verhuizen. Deze termijn geldt ook voor de verhuizing weer terug naar de eigen woning. Gedurende deze verhuisperiodes betaalt de huurder slechts voor één woning huur, namelijk van de woning waar hij naar toe verhuist.
- 1.10. De huurder hoort minimaal een maand tevoren op welke datum de verhuizing kan beginnen.
- 1.11. Huurders die als gevolg van de aanpak van hun woning voor meerdere maanden hun woning

- dienen te verlaten en deze leeg achter dienen te laten, hebben het recht om via een stadsvernieuwingsurgentie definitief naar een andere woning te verhuizen. Deze urgentie wordt niet verleend indien de huurder op medische of sociale gronden tijdelijk naar een wisselwoning gaat.
- 1.12. Huurders die met de stadsvernieuwingsurgentie definitief willen verhuizen hebben zes maanden de tijd om andere woonruimte te zoeken
 - 1.13. Wanneer de huurder te kennen heeft gegeven definitief te willen verhuizen, zal een half jaar voor de start van de renovatie, de verhuurder een adviesgesprek (laten) voeren. Wanneer de huurder in de ontruimingsfase nog geen andere woonruimte gevonden heeft, zal een wisselwoning in Utrecht worden aangeboden. De huurder die met stadsvernieuwingsurgentie verhuist, behoudt zijn opgebouwde woonduur.
 - 1.14. Om doorstroming -en daarmee een éénmalige verhuizing- binnen het project mogelijk te maken, krijgen huurders die als gevolg van de aanpak van hun woning tijdelijk hun woning moeten verlaten, boven op de stadsvernieuwingsurgentie als bedoeld in artikel 1.11 een zo te noemen DUO-urgentie-renovatie.
 - 1.15. Een DUO-urgentie-renovatie heeft voorrang op de andere urgenties indien gereageerd wordt op een vrijgekomen -en in de Woningkrant aangeboden- passende gerenoveerde huurwoning binnen het renovatieproject.
 - 1.16. De DUO-urgentie-renovatie treedt (met uitzondering van artikel 1.17) in werking op hetzelfde moment als de anders toegekende stadsvernieuwingsurgentie.
 - 1.17. Indien de voortgang van het renovatieproject gebaat is bij het volgordelelijk leeg maken van een deelplan kan de inwerkingtreding van urgenties gefaseerd worden toegekend.
 - 1.18. Woningen waarop huurders met een DUO-urgentie-renovatie voorrang hebben (mits passend) worden als zodanig in de Woningkrant aangeboden.
 - 1.19. Volgordebepaling van huurders met een DUO-urgentie-renovatie die gereageerd hebben op een aangeboden woning is gelijk aan de volgordebepaling van huurders met een reguliere stadsvernieuwingsurgentie.
 - 1.20. De DUO-urgentie-renovatie en de stadsvernieuwingsurgentie vervallen:
 - 1 indien definitief wordt verhuisd buiten het renovatieproject;
 - 2 indien (al dan niet vrijwillig) gebruikt gemaakt wordt van een wisselwoning;
 - 3 na verhuizing binnen het renovatieproject.
 - 1.21. De huurder die met een DUO-urgentie-renovatie dan wel met een stadsvernieuwingsurgentie eenmalig verhuist, heeft recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten behorend bij een eenmalige verhuizing.
 - 1.22. De huurder die met DUO-urgentie-renovatie verhuist behoudt zijn opgebouwde woonduur.
 - 1.23. In elke situatie waarin de woning na voltooiing van de renovatie niet meer door de oorspronkelijke huurder wordt betrokken, wordt de huurovereenkomst ontbonden.

Ad 2 Bij sloop van de woning

- 2.1 Het huurcontract van de huurder waarvan de woning gesloopt gaat worden, wordt ontbonden.
- 2.2 De huurder van een te slopen woning krijgt boven op de urgentie met een volkshuisvestelijke indicatie (de zogeheten stadsvernieuwingsurgentie) een zo te noemen DUO-urgentie-sloop.
- 2.3 De DUO-urgentie-sloop treedt in werking op hetzelfde moment als de stadsvernieuwingsurgentie.
- 2.4 Indien de voortgang van het slooppject gebaat is bij het volgordelelijk leeg maken van een deelplan, kan de inwerkingtreding van urgenties gefaseerd worden toegekend.
- 2.5 Een DUO-urgentie-sloop heeft voorrang op andere urgenties indien:
 - 1 Gereageerd wordt op een aangeboden passende huurwoning dan wel koopwoning beneden de vrije sectorgrens (€181.512,= prijspeil december 2002) in de nieuwbouw van het projectgebied. Per project wordt in de planidentificatie omschreven welke nieuwbouwlocaties hiervoor in aanmerking komen;

- 2 Gereageerd wordt op een aangeboden passende woning in de bestaande voorraad woningen in een vooraf in de planidentificatie omschreven zoekgebied. Dit zoekgebied is een in overleg tussen corporatie en bewoners van het sloop-/nieuwbouwproject nader te bepalen gebied (zones) in de wijk waarin het project gelegen is tot een maximale omvang van de betreffende wijk (uitgezonderd daarin gelegen andere herstructureringsgebieden), zo nodig uit te breiden met een klein deel daar aangrenzend.
- 2.6 De volgordebepaling van huurders met een DUO-urgentie-sloop die gereageerd hebben op een aangeboden woning is gelijk aan de volgordebepaling van huurders met een reguliere stadsvernieuwingsurgentie
- 2.7 Na gebruik van de DUO-urgentie-sloop vervalt de urgentiestatus en de opgebouwde woonduur.
- 2.8 De huurder krijgt een zoekprofiel mee voor een passende woning van minimaal een gelijk woningtype als de oude woning.
- 2.9 Indien het meegekregen zoekprofiel het recht op terugkeer in de in artikel 2.5 (bullits 1 en 2) genoemde gebieden belemmert door de samenstelling van de aanwezige of toekomstige woningvoorraad, kan de woningzoekende met een DUO-urgentie-sloop voor dat gebied op basis van de hardheidsclausule een ander zoekprofiel krijgen. In die situaties zal er sprake zijn van wooncarrière.
Dit artikel is tijdelijk (totdat er nieuwe afspraken zijn gemaakt over de urgentieregels) vervangen door de volgende bepaling: Bij wijze van experiment geen eisen (meer) stellen aan een DUO-zoekprofiel. Met andere woorden: wooncarrière in het zoekgebied (zie definitie hierboven onder 2.5.2) waarin het sloop – nieuwbouwproject is gelegen voor DUO-urgenten toestaan. Dit geldt zowel bij vertrek uit de te slopen woning naar een andere woning in het zoekgebied als bij terugkeer naar een woning in het zoekgebied. Deze bepaling geldt voor bewoners van projecten waarvoor het College van Burgemeester en Wethouders een peildatum heeft vastgesteld.
- 2.10 Teneinde mee te kunnen praten over de planvorming krijgt de huurder van een te slopen woning, direct na het besluit tot herstructurering (de peildatum), de gelegenheid zich aan te melden voor de nieuwbouw in het projectgebied. Aan deze aanmelding kunnen geen rechten worden ontleend.
- 2.11 De huurder van een te slopen woning krijgt buiten de in artikel 2.5 genoemde gebieden de mogelijkheid om met een reguliere stadsvernieuwingsurgentie naar andere woonruimte in de stad of regio te verhuizen.
- 2.12 De huurder behoudt bij verhuizing met reguliere stadsvernieuwingsurgentie zijn opgebouwde woonduur.
- 2.13 Voorkomen moet worden dat een huishouden dat als gevolg van de aanpak van zijn woning verhuist, terecht komt in een woning die binnen een termijn van tien jaar ook ingrijpend aangepakt wordt. Daarom zal de huurder die met urgentie verhuist tijdig op de hoogte gesteld worden hierover, teneinde deze informatie te kunnen betrekken bij de keuze voor de andere woning.
- 2.14 Indien verhuist moet worden door een huishouden waarvan één van de bewoners boven de zeventig jaar is, heeft dit huishouden recht op een traploze (inpandig) en traploos te bereiken woning.
- 2.15 De urgenties voor de huurder zijn minimaal twaalf maanden geldig voorafgaand aan het moment dat de woning ontruimd moet zijn.
- 2.16 Wanneer een huurder na zes maanden nog geen andere woonruimte gevonden heeft zal de verhuurder een adviesgesprek (laten) voeren.
- 2.17 Wanneer de huurder voor de ontruimingsfase nog geen woning gevonden heeft, doet de verhuurder eenmalig een aanbod voor een passende woning in Utrecht.
- 2.18 De huurprijs van de te slopen woning wordt vanaf de peildatum bevroren.
- 2.19 De huurder van een te slopen woning zoekt zelf andere woonruimte via het aanbodsysteem.
- 2.20 De huurder van een te slopen woning kan bij verhuizing op basis van zijn woonduur ook wooncarrière maken; de opgebouwde woonduur komt dan te vervallen. Indien er sprake is van terugkeer naar nieuwbouw in het in artikel 2.5 bullit 1 genoemde gebied vindt de toewijzing van woonruimte plaats volgens de opgegeven voorkeuren van bewoners voor woonruimte binnen het project en daarbinnen met een volgorde volgens de woonduur en het zoekprofiel dat het

huishouden heeft opgebouwd.

- 2.21 Woningen waarop huurders met een DUO-urgentie-sloop voorrang hebben worden als zodanig in de Woningkrant vermeld.
- 2.22 De huurder die in het kader van de sloop moet verhuizen, krijgt een maand lang de beschikking over de te verlaten en de te betrekken woning. De huurder betaalt deze maand slechts de huurprijs voor de woning waar hij naartoe verhuist.
- 2.23 De toegekende DUO-urgentie-sloop binnen een bepaald project en de stadsvernieuwingsurgentie vervallen uiterlijk op het moment dat de laatste nieuwgebouwde woning in dat project is opgeleverd en verhuurd/verkocht.

III. Beheer voorafgaand aan en tijdens de uitvoering van maatregelen

Bij het beheer van de woningen en de woonomgeving is het uitgangspunt om de kwaliteit van het wonen in de buurt zo goed mogelijk te houden. Dit betekent enerzijds dat er gevaarlijke situaties vermeden worden; het betekent anderzijds dat er extra aandacht is voor gebreken aan de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

1. Onderhoud van woningen

- 1.1 De verhuurder verplicht zich om tot het moment van renovatie c.q. sloop van de woningen er zorg voor te dragen dat de woningen goed bewoonbaar blijven en dat de uitstraling van het complex woningen geen verloedering in de hand werkt.
- 1.2 De verhuurder zal in de aanloop tot de aanpak geregeld overleg voeren met de huurderorganisatie over te nemen maatregelen om de leefbaarheid van de woningen en het complex te garanderen.

2. Onderhoud en beheer woonomgeving

- 2.1 De gemeente zal afspraken maken met de huurdersorganisatie over de afvoer van grofvuil ten behoeve van de periode van verhuizingen. De verhuurder zal hiertoe met de Dienst Stadswerken (Inzameling, Markten & Havens) afspraken maken over het ophalen en de afvoer van (grof)vuil. Ten behoeve van deze afspraken zal op initiatief van de verhuurder overleg gevoerd worden. De Dienst Stadswerken zal zich inspannen de buurt netjes te houden
- 2.2 De verhuurder zal zo nodig containers laten plaatsen voor de afvoer van grof vuil.
- 2.3 De verhuurder onderhoudt contact met de politie over de inzet van extra personeel teneinde de veiligheid in de buurt te garanderen en om vervuiling tegen te gaan
- 2.4 De verhuurder zal in de periode voorafgaand aan de aanpak zo nodig extra aandacht besteden aan het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimtes behorend bij de woningen. Over de noodzaak hiertoe overlegt de verhuurder met de huurdersorganisatie.
- 2.5 De verhuurder treedt in overleg met de huurdersorganisatie over de noodzaak tot extra toezicht in de buurt gedurende de periode van gedeeltelijke leegstand.

3. Tijdelijke verhuur/ in bruikleen geven van woonruimte

- 3.1 De mogelijkheid van tijdelijke verhuur van woonruimte vindt in principe plaats met ingang van de peildatum van het project. Slechts in overleg met de huurdersorganisatie kan tijdelijke verhuur eerder dan de peildatum, aan de orde zijn.
- 3.2 Woningen die leeg komen voordat de sloop start, zullen zo lang mogelijk tijdelijk verhuurd worden. Nadat de te slopen woningen niet meer tijdelijk verhuurd kunnen worden, zullen ze tot aan het moment van aanpak, of anders zo lang mogelijk, in bruikleen gegeven worden.
- 3.3 De huurprijs van een tijdelijk te verhuren woning, bedraagt niet meer dan de huurprijs die de laatste reguliere huurder betaald heeft.
- 3.4 De woningen die gerenoveerd worden en waarbij een huurcontract in stand blijft, zullen niet tijdelijk verhuurd worden of in bruikleen gegeven worden.

4. Maatregelen bij beëindigen van bewoning

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

5. Staat van de woning bij vertrek huurder

- 5.1. Wanneer na verhuizing van de oude huurder de woning nog tijdelijk verhuurd wordt kan de huurder de zelf aangebrachte voorzieningen, mits deze voorzieningen veilig zijn, in de woning achterlaten.
- 5.2. Wanneer na verhuizing de woning niet meer bewoond gaat worden, zal de huurder de woning leeg achterlaten en mag de huurder de zelf aangebrachte voorzieningen in de woning achterlaten. Indien de verhuurder een financiële bijdrage aan de huurder verstrekt voor de zelf aangebrachte voorziening, moet deze wel in de woning achterblijven.

IV. Financiële regelingen

1. Algemeen

- 1.1 Voor een vergoeding kunnen alleen huurders in aanmerking komen met een standaardhuurcontract voor onbepaalde tijd en dat is afgesloten met betrokken verhuurder.
- 1.2 De uitbetaling vindt plaats aan de feitelijke hoofdhuurder.
- 1.3 Geen rechten op vergoeding hebben: inwonende kinderen, huurders met een tijdelijk huurcontract, bruikleners, onderhuurders en krakers.
- 1.4 Wanneer de woning verhuurd wordt als onzelfstandige woonruimte, zal ieder van de huurders, zoals omschreven in de definitielijst (zie hoofdstuk I artikel 2) in aanmerking komen voor een vierde van de bedragen zoals die gelden voor de zelfstandige bewoonde woningen.
- 1.5 Voor iedere woning zal slechts éénmaal het recht op de tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten gelden.
- 1.6 De hoogte van de tegemoetkomingen zal (jaarlijks) worden geïndexeerd.
- 1.7 De tegemoetkoming die aan de huurder wordt uitgekeerd kan door gemeente of corporatie niet gebruikt worden om achterstallige betalingen mee te verrekenen.
- 1.8 De tegemoetkoming die aan de huurder wordt uitgekeerd is niet van invloed op bijdragen of kwijtscheldingregelingen aan de huurder in verband met een laag inkomen. Wat betreft de bestaande schulden kan de financiële tegemoetkoming niet zonder toestemming van de huurder verrekend worden. Uiteraard blijft de schuldenaar verantwoordelijk voor zijn schulden en zal de schuldeiser zware druk uitoefenen om tot betaling over te gaan.

2. Vergoeding in geval van werkzaamheden in bewoonde staat

Het gaat in dit artikel om eigendommen van de huurder die al dan niet nagelvast zijn en die als gevolg van de werkzaamheden, naar alle redelijkheid schade, ondervinden. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om de vloerbedekking, de gordijnen, de jaloezieën, behang en/of binnenschilderwerk. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal per project bepaald worden welke voorzieningen in de woning zullen beschadigen en daarom vernieuwd moeten worden als gevolg van de werkzaamheden.

De voorziene schade wordt gewaardeerd op de helft van de nieuwwaarde of vervangingskosten, er van uitgaande dat de gemiddelde ouderdom van de voorzieningen ongeveer gelijk zal zijn aan de helft van de afschrijfduur.

Ter toelichting hierop de toe te passen methode en prijzen voor standaard vergoeding per project:

Bij schades geldt de dagwaarde als basis voor een vergoeding. Deze dagwaarde wordt bepaald door de vervangingswaarde en de afschrijving. De meest exacte methode zou zijn om een verzekeringsexpert bij alle woningen de vervangingswaarde en ouderdom van de huidige vloerbedekking, gordijnen etc. te bepalen, maar dit zou een zeer omslachtige en dure aanpak zijn.

Voor het bepalen van een standaard vergoeding per project wordt daarom de volgende methode gebruikt:

- Bepaal per project de voorzienbare schade aan elementen als vloerbedekking, gordijnen, jaloezieën, behang en/of binnenschilderwerk: hoeveel m² hiervan loopt gemiddeld schade op als gevolg van de renovatie?
- Bepaal de gemiddelde vervangingswaarde door de uitkomsten te vermenigvuldigen met de vastgestelde m²-prijs (zie hieronder).

- Bepaal de tegemoetkoming op 50% van de vervangingswaarde. De afschrijvingstermijn van deze elementen is circa 10 jaar. Bij 50% wordt dus uitgegaan van een gemiddelde ouderdom van 5 jaar voor de te vervangen elementen. Aangezien ingrijpende renovaties meestal meerdere jaren van tevoren bekend zijn en bewoners doorgaans met vervanging wachten tot na de renovatie, is dit een aanname die eerder in het voordeel van de huurder dan van de verhuurder uitvalt.

Op grond van prijzen (per 1-7-2005) en standaarden die door verzekeringsexperts gehanteerd worden, zijn de volgende standaard-m2-prijzen vastgesteld. Evenals de in het ASP genoemde vergoedingen worden ze jaarlijks geïndexeerd.

element	m2-prijs 1-7-2005	m2-prijs 1-7-2009
herinrichting tuin	€15,00	€16,19
sauswerk wand/plafond	€12,50	€13,49
pleisterwerk wand/plafond	€25,00	€26,98
binnenschilderwerk	€35,00	€37,77
behang	€15,00	€16,19
gordijnen/vitrage/jaloezieën	€25,00	€26,98
vloerbedekking/laminaat	€35,00	€37,77

- 2.1 Voor de schades veroorzaakt door de aannemer en die niet voorzien waren in de voorbereiding van het project, meldt de huurder de geleden schade aan de verhuurder.
- 2.2 De verhuurder regelt de schadeclaim met de aannemer en draagt zorg voor de uitbetaling aan de huurder.
- 2.3 In ieder project wordt door gerichte voorlichting aan de huurder over de te nemen voorzorgsmaatregelen, voorkomen dat er schade voor de huurder kan ontstaan.
- 2.4 De verhuurder maakt afspraken met de aannemer zodat deze maatregelen treft om de schades te beperken.
- 2.5 Indien de huurder een deel van de woning moet ontruimen, draagt de verhuurder zorg voor voldoende opslagruimte voor de inboedel.

3. Financiële tegemoetkoming verhuizen en herinrichting

- 3.1 Wanneer de huurder in verband met de werkzaamheden de woning (tijdelijk) moet verlaten is er sprake van een financiële tegemoetkoming in de kosten.
- 3.2 De huurder ontvangt voor het verhuizen en voor het opnieuw inrichten van een woning een bedrag van €5.396,= (prijspeil 01-07-2009).
- 3.3 De huurder die terugkeert naar een nieuwbouwwoning in het complex of in de per project omschreven nieuwbouw in de buurt, ontvangt daarnaast nog een bedrag voor de tweede verhuizing. Deze bijdrage bedraagt €1.963,= (prijspeil 01-07-2009).
- 3.4 Als renovatie zodanig ingrijpend is dat uitplaatsing voor meerdere maanden nodig is, de woning leeg achtergelaten moet worden en na renovatie grotendeels heringericht moet worden, dan ontvangt de huurder een totaalbedrag van €6.099,= (prijspeil 01-07-2009).

4. Vergoeding zelf aangebrachte voorzieningen

- 4.1 Zelf aangebrachte voorzieningen die met goedkeuring van de corporatie zijn aangebracht en die gewaardeerd kunnen worden volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) zullen door de corporatie bij sloop/renovatie vergoed worden. Hierbij geldt dezelfde afschrijvingstermijn als die

de corporatie hanteert.

- 4.2 Zelfaangebrachte voorzieningen die zonder goedkeuring van de corporatie zijn aangebracht maar die indien dat wel aangevraagd zou zijn ook verstrekt zou worden door de corporatie, kunnen in aanmerking komen voor een vergoeding. Ook hierbij geldt de aanvullende voorwaarde dat de voorziening gewaardeerd kan worden volgens het woningwaarderingsstelsel. In deze situaties geldt een afschrijvingstermijn van maximaal tien jaar (per jaar eentiende deel van de totale afschrijving).
- 4.3 Voor zelf aangebrachte voorzieningen met een behoorlijke investering die leiden tot een kwaliteitsverhoging, maar die geen punten opleveren in het woningwaarderingsstelsel, kan een vergoeding verstrekt worden. Hierbij gelden twee voorwaarden: de kwaliteitsverhogende voorziening moet op de bijbehorende lijst vermeld staan (zie bijlage 2 bij dit ASP). De tweede voorwaarde is dat de corporatie geen melding heeft gemaakt van het voornemen om het complex binnen vijf jaar grondig aan te pakken.

5. **Regeling voor bewoners die goedkoop scheefwonen**

- 5.1 Is komen te vervallen. Door de verruiming van de huur-inkomentabel is de regeling overbodig geworden.

6. **Inschrijfgeld registratie als woningzoekende**

- 6.1 Huurders die als gevolg van de herstructurering naar andere woonruimte moeten verhuizen, worden gratis als woningzoekende geregistreerd.

7. **Uitbetaling tegemoetkoming**

- 7.1 De afkoopbedragen worden aan huurders uitbetaald op het moment van het inleveren van de sleutel van de oude woning, dan wel bij de oplevering van de werkzaamheden door de aannemer.
- 7.2 De tegemoetkoming voor de verhuis- en herinrichting van woonruimte wordt in meerdere delen uitbetaald:

In geval van sloop wordt 75% van de tegemoetkoming op het tijdstip van een maand voorafgaand aan de geplande verhuizing naar een definitieve andere woonruimte uitbetaald. De resterende 25% van de tegemoetkoming wordt op het moment van inleveren van de sleutel van de oude huurwoning uitgekeerd.

Bij eventuele terugkeer in de nieuwbouw gelden voor het bedrag ten behoeve van de tweede verhuizing dezelfde percentages en termijnen.

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

V. Dienstverlening aan bewoners

1. Communicatie

- 1.1 Alvorens gesprekken in de buurt gestart worden over de toekomst(plannen) van het complex, zal de huurdersorganisatie op de hoogte gesteld worden van het ASP en zal de verhuurder dit plan met de huurdersorganisatie doornemen.
- 1.2 Over specifieke zaken zoals opgenomen in dit ASP zal de verhuurder met de huurdersorganisatie overleg voeren. De huurdersorganisatie heeft ten behoeve van dit overleg en de daaruit voortkomende activiteiten recht op ondersteuning.
- 1.3 Verhuurder en huurdersorganisatie maken afspraken over de soort informatie die de huurders ontvangen, over de voortgang en over uitvoering van het project. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld een (wekelijks) spreekuur, een vaste contactpersoon die voor de huurders aanspreekbaar is, of de schriftelijke informatie die beschikbaar komt. Hiertoe behoort in ieder geval de informatie over de inhoud van het sociaal plan, een overzicht van de werkzaamheden aan de woning en de mogelijke indelingswijziging van de woning.
In geval van renovatie in bewoonde staat zullen de huurdersorganisatie en de verhuurder afspraken maken over zaken zoals de werktijden in de woning, de beschikbaarheid van (vervangende) voorzieningen zoals keuken, badruimte en toilet. De verhuurder en de huurdersorganisatie maken afspraken over de ondersteuning die de verhuurder biedt aan de huurder. Te denken valt aan zaken zoals de voorlichting en aanvraag van individuele huursubsidie, de aanpassingen aan de woning in het kader van de Wet Voorzieningen Gehandicapten, de extra hulp die ouderen en gehandicapten nodig kunnen hebben in de loop van het traject.
- 1.4 Voor de extra communicatie tussen de huurdersorganisatie en de huurders als gevolg van de herstructurering zal een extra vergoeding beschikbaar gesteld worden.

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

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

Bijlage 1.Zoekprofiel

Het zoekprofiel geldt alleen voor Stadsvernieuwingsurgentie.

Zelfstandig wonend in een eengezinswoning; dan recht op:

- 1 eengezinswoning;
- 2 bovenwoning;
- 3 flat vanaf de 1^e woonlaag;
- 4 maisonnette vanaf begane grond.

Zelfstandig wonend in een benedenwoning of parterreflat; dan recht op:

- 1 benedenwoning;
- 2 bovenwoning;
- 3 flat vanaf de begane grond;
- 4 maisonnette vanaf begane grond.

Zelfstandig wonend in een bovenwoning of flat eerste verdieping of hoger; dan recht op:

- 1 bovenwoning;
- 2 flat vanaf de eerste woonlaag;
- 3 maisonnette vanaf de eerste verdieping.

Onzelfstandig wonend; dan recht op:

- 1 bovenwoning;
- 2 flat vanaf de eerste woonlaag.

Bijlage 2. Zelf aangebrachte voorzieningen

De onderstaande zelf aangebrachte voorzieningen en die eigendom zijn van de huurder, komen eveneens in aanmerking voor vergoeding door de verhuurder.

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

DEEL C

I. Hardheidsclausule

1. Verzoeken tot toepassing van de hardheidsclausule worden aan de geschillencommissie voorgelegd.
2. De hardheidsclausule zal alleen worden toegepast wanneer als gevolg van het ASP (deel B) er voor een huurder(sorganisatie) sprake is van een duidelijke onrechtvaardige situatie.

II. Centrale geschillenregeling

1. De partijen kunnen een geschil over de gevolgde procedures aan de geschillencommissie voorleggen.
2. Individuele bewoners kunnen slechts een geschil aan de geschillencommissie voorleggen indien het geschil betrekking heeft op het ASP.
3. Bewonersorganisaties die vinden dat hun project ten onrechte niet onder de werking van het Protocol vallen, kunnen een beroep doen op deze geschillenregeling.
4. Aangezien er sprake is van een algemeen geldend Protocol zal er voor alle overleggen en projecten waar dit Protocol op van toepassing is, een zelfde geschillenregeling van kracht zijn.
5. De uitspraak van de geschillencommissie is bindend.
6. De geschillencommissie zal volgens het reglement werken, zoals dat op 10 december 2002 is vastgesteld en op 30 november 2004 op een viertal punten is gewijzigd.
7. Dit reglement voor de geschillencommissie heeft betrekking op de procedures zoals beschreven in dit Protocol, inclusief het ASP.
8. Deze geschillenregeling in het kader van de herstructurering zal niet in strijd mogen zijn met de klachtenregeling met betrekking tot de woonruimteverdeling of die van de afzonderlijke corporaties.
9. Indien voor een geschil meerdere geschillenregelingen aan de orde kunnen zijn, zal die welke het meest verstrekkend is van toepassing worden verklaard.
10. Dit sociaal projectplan noch deze geschillenregeling kunnen een gang naar de kantonrechter door de huurder in de weg staan.
11. Uitgeprocedeerde geschillen kunnen leiden tot een aanpassing van het Protocol.

Utrecht, 15 juni 2005

Namens Gemeente Utrecht,

Namens De Bundeling,

mevrouw drs M.L. van Kleef,
wethouder RO, Wonen en Overvecht

W. de Jong,
voorzitter

Namens de STUW,

Namens De Bundeling,

ir J.J.G.M. Klinkenberg,
voorzitter STUW-bestuur

H. Vermeulen,
bestuurslid

Namens Stichting Mitros,

ir W. Duijster,
Directeur

Namens SSH Utrecht,

drs A.F.R. Jochems,
Directeur

Namens GroenrandWonen,

mevrouw E.M.S. Verheul,
Directeur

Namens Portaal Utrecht,

drs V.C. Verhoeven,
Directeur

Namens Stichting Bo-ex,

ir J.J.G.M. Klinkenberg,
Directeur

Richtlijn voor de geschillencommissie Protocol Overleg Utrecht Vernieuwt

Het overleg tussen de projectgroep DUO en de Bundeling over het Protocol Overleg, heeft er onder andere toe geleid dat er een afspraak is gemaakt ten aanzien van het minimumdraagvlak dat er onder huurders dient te zijn alvorens tot besluitvorming conform het voorstel kan worden overgegaan.

Partijen zijn overeengekomen dat deze afspraak niet in het Protocol Overleg wordt opgenomen maar dat deze afspraak aan de Geschillencommissie Protocol Overleg wordt meegegeven.

De afspraak luidt als volgt:

Minimumdraagvlak bij ingrijpende aanpak

Voor situaties waarbij sprake is van renovatie is een meerderheid van minimaal 70% van de huurders voor de renovatie nodig alvorens een besluit conform het voorstel genomen kan worden.

Voor situaties waarbij sprake is van sloop moet in principe een beduidende meerderheid onder de huurders voorstander zijn van de sloop van de woningen, voordat een besluit conform het voorstel genomen kan worden.

De zinsnede 'in principe' (in geval van sloop) geeft aan dat in uitzonderlijke gevallen van deze omschrijving afgeweken kan worden. Dergelijke uitzonderlijke gevallen kunnen zich voordoen, wanneer het slechts om een handvol woningen gaat en/of wanneer er meer dan twee toekomstscenario's zijn waarvoor de betreffende huurders kunnen kiezen en/of wanneer de corporatie moet voldoen aan een bestemmingsplan.

De geschillencommissie zal bij beoordeling van geschillen omtrent het minimumdraagvlak bovengenoemde afspraken volgen en in situaties waarbij de 'beduidende meerderheid' voor sloop niet wordt gehaald, de redenen hiervoor toetsen aan het voorgaande op basis van redelijkheid en billijkheid. Eén en ander ontslaat partijen niet van de plicht om zich optimaal in te spannen om in alle gevallen het genoemde draagvlak te verkrijgen.

Aldus overeengekomen tussen de besturen van Gemeente Utrecht, De Bundeling en STUW-corporaties d.d. juni 2001 en getekend op 10 juli 2001,

mevrouw drs M.L. van Kleef (gemeente Utrecht, wethouder RO, Wonen en Overvecht);

J. Sprong (De Bundeling, voorzitter);

ir J.J.G.M. Klinkenberg (STUW, voorzitter STUW-bestuur);

ir W. Duijster (Stichting Mitros, directeur);

drs A.F.R. Jochems (SSH Utrecht, directeur);

Th. van Dam (Stichting Genuagroep, directeur);

ir J.J.G.M. Kiinkenberg (Stichting BOEX 91, directeur)

mevrouw L. Verheul (Woonstichting Vleuten/De Meern, directeur)

Marie Louise van Kleef

Behandeld H. van Opheusden
Doorkiesnum 286 4148
e-mail: h.van.opheusden@utrecht.nl
Bijlage(n): geen
Uw kenmerk:
Uw brief van:

Datum: 15 juni 2004
Ons DSO 04.111071
Onderwerp

Verzonden:
Bij antwoord datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte mevrouw van Kleef,

Hoeveel draagvlak is nodig onder huurders als sprake is van ingrijpende renovatie dan wel sloop/nieuwbouw. Die vraag komt regelmatig aan de orde in publicaties en op bijeenkomsten met bewoners. Nog al eens wordt gesteld dat minimaal 70 procent van de betrokken bewoners moet instemmen. Niet altijd is duidelijk waar dit percentage vandaan komt en hoe hier mee moet worden omgegaan. Mede op basis van informatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het ministerie van Justitie kan ik u hierover het volgende melden.

Het begrip 70%-draagvlak geldt alleen in situaties waarin bij renovatie van woningen de huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder in stand blijft en de huurder terugkeert naar zijn (nieuwe) woning. In zo'n geval geldt het Burgerlijk Wetboek, boek 7, artikel 220. Vrij vertaald komt dit artikel hier op neer. Een corporatie kan starten met renovatie als 70% van de huurders het eens is met het renovatievoorstel van de corporatie. Om de renovatie tegen te houden kunnen de overige huurders, die het niet eens zijn met het voorstel, naar de kantonrechter stappen. Om succes te hebben, zullen die huurders de rechter moeten overtuigen dat het voorstel van de corporatie voor hen niet redelijk is. Als het draagvlak onder de zittende huurders minder is dan 70% en de corporatie wil toch renoveren, dan kan ook de corporatie naar de rechter stappen. De corporatie verzoekt dan de kantonrechter om de onwillige huurders te veroordelen tot het toestaan van de renovatie. In het wetsartikel is ook sprake van sloop. Dit betreft echter alleen sloop en nieuwbouw waarbij het huurcontract met de zittende huurder in stand blijft, hetgeen in Utrecht op dit moment niet voorkomt.

Het 70% draagvlakbeginsel heeft echter geen betrekking op situaties waarin bij sloop of renovatie van woningen de huurovereenkomst vervalt. In dat geval geldt een ander artikel van het Burgerlijk Wetboek (boek 7, artikel 274); binnen dat artikel wordt niet gesproken over een 70%-draagvlakbeginsel. Vrij vertaald zegt dit artikel dat een verhuurder voor dwingend eigen gebruik in verband met sloop of renovatie een huurovereenkomst onder voorwaarden kan beëindigen. Eén van die voorwaarden is dat aan huurders andere woonruimte wordt aangeboden. Dit kan door het aanbieden van een woning of, zoals in Utrecht is afgesproken, door het zelf zoeken naar een passende woning met een DUO-urgentie en/of stadsvernieuwingsurgentie. In het uiterste geval volgt een éénmalig aanbod van WoningNet.

Voor de juistheid van deze informatie is zowel de VNG als het ministerie van Justitie (verordonnerend orgaan) geraadpleegd.

Voor de Utrechtse situatie betekent dit het volgende.

In de meeste Utrecht Vernieuwt-renovatieprojecten blijft de huurovereenkomst gehandhaafd en moet minimaal 70% van de huurders het eens zijn met de nieuwe huurprijs voordat de corporatie tot renovatie kan overgaan.

Voor sloop, waarbij de huurovereenkomst vervalt, is een draagvlak van 70% niet nodig. In Utrecht (Raamovereenkomst DUO / Utrecht Vernieuwt) is afgesproken dat in principe onder de zittende huurders een beduidende meerderheid vóór sloop moet zijn.

Bovenstaande tekst heb ik voorgelegd aan de STUW en aan het bestuur van de Bundeling. Beide organisaties hebben aangegeven zich in de tekst te kunnen vinden.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

N.B.W. Lieshout
Hoofd afdeling wonen DSO

Resultaten werkgroep draagvlakmeting

Inleiding

De veelvuldige vragen van bewoners en bewonerscommissies over de wijze van draagvlakmeten waren aanleiding om de onduidelijkheden over de draagvlakmetingen en het informatieproces eromheen te bespreken en voorstellen voor verduidelijking te doen. Een werkgroep van drie partijen: Bundeling, corporaties en gemeente, aangevuld met een vertegenwoordiger van Het vierde huis, heeft onderstaande leidraad opgesteld. Deze leidraad is in het Drie Partijen Overleg van 1 oktober 2007 vastgesteld.

Aanbevelingen

'Het gaat om maatwerk' en 'draagvlak begint met communicatie', twee uitspraken uit de werkgroep die de conclusies kernachtig samenvatten. Iedere wijk is anders, ieder project is anders, iedere bewoner is anders. Dat maakt dat het niet mogelijk is een vaste methodiek af te spreken voor de draagvlakmeting en de weg ernaar toe. Tegelijkertijd blijkt uit de ervaringen van corporaties dat er werkwijzen zijn die succesvol uitpakken. Hier zit een lijn in, zowel wat betreft de vorm, de methodiek van draagvlakmeten als het informatie- en communicatieproces eromheen. Hieronder staan de conclusies en aanbevelingen van de werkgroep. Uitgangspunt voor de werkgroep was 60% draagvlak op projectniveau.

Wijze van draagvlak meten

Uniformering van de methodiek van draagvlak meten is nodig en mogelijk op de volgende punten:

1. Eenduidige terminologie.

Naast de draagvlakmetingen worden in de oriëntatiefase verschillende onderzoeken uitgevoerd om meer inzicht te krijgen in de woonwensen van bewoners, hun achtergrond en eventuele problemen waarop hulp ingezet kan worden. De termen draagvlakmeting, woonwensenonderzoek, bewonersonderzoek, haalbaarheidsstudie etc. worden door elkaar gebruikt. Om verwarring te voorkomen wat nu precies onderzocht wordt, en om aan te geven waarin de verschillende soorten onderzoeken zich van elkaar onderscheiden, zijn de volgende definities overeengekomen, in chronologische volgorde:

Woonbelevingsonderzoek (15 á 20 vragen):

Dit onderzoek levert informatie op over wat de bewoner vindt van zijn woning en woonomgeving; wat zijn de sterke en minder sterke punten van beide. De uitkomsten leveren tevens informatie op over de richting waarin het proces kan gaan en geeft een eerste aanzet tot bewonersparticipatie.

Bewonersonderzoek (25 á 35 vragen):

Dit onderzoek levert informatie op over de samenstelling van de bevolkingspopulatie van het betreffende complex. Tevens biedt het inzicht in de behoeften en wensen van de bewoners wat betreft bijvoorbeeld de nieuwbouw, woningtypen en terugkeer, maar ook inschakelen van hulp. De gegevens uit dit onderzoek zijn nuttig voor de projectplanning en het in kaart brengen van de knelpunten en kansen in de herhuisvesting.

Het onderzoek bestaat uit drie onderdelen. In het eerste deel wordt o.a. gevraagd naar de huishoudengrootte, gezinssamenstelling, leeftijd en inkomenscategorieën. In het tweede deel wordt de mening van bewoners gevraagd over mogelijke plannen met het complex. Gevraagd wordt in welke richting zij vinden dat de herstructureringsingreep zou moeten plaatsvinden (sloop-nieuwbouw, renovatie, combinaties daarvan of geen ingreep). Het derde onderdeel van dit onderzoek bestaat uit het in kaart brengen van sociale, medische en/of financiële problemen die bewoners ervaren. Deze problemen zouden een rol kunnen spelen bij de mogelijke herhuisvesting. Ook kan daarmee een indicatie worden gegeven over de hoeveelheid in te huren hulpverlening tijdens de herhuisvesting.

Draagvlakmeting (2 á 3 vragen):

Bij dit onderzoek wordt het draagvlak onder de bewoners voor de door corporatie gepresenteerde plannen gemeten. Gevraagd wordt of men op de hoogte is van de plannen die de corporatie heeft en of men het er mee eens of oneens is.

Onder de gepresenteerde plannen hoort tevens het Algemeen Sociaal Projectplan, waarin de rechten en plichten van bewoners neergelegd zijn en waar mogelijk projectspecifieke kenmerken aan toegevoegd zijn.

Bij het gebruik van termen is verder opgemerkt dat 'peiling, meting, studie en onderzoek' nu door elkaar worden gebruikt. Om verwarring bij bewoners te voorkomen, stellen we voor om het woord 'meting' alleen te gebruiken in het kader van de draagvlakmeting en de term onderzoek in alle overige gevallen.

2. Richtlijnen met betrekking tot de vorm van draagvlakmetingen:

- Een draagvlakmeting bevat niet meer dan een korte samenvatting van de plannen en de vragen of men hiermee wel of niet instemt, of geen mening heeft.
- Het is niet wenselijk de draagvlakmeting te combineren met een ander onderzoek.
- Een draagvlakmeting kan alleen uitgevoerd worden wanneer een concreet plan is uitgewerkt.
- Tijdelijke huurders doen niet mee aan de draagvlakmeting.
- Geen mening telt niet mee in de uitslag van de draagvlakmeting. Voor de telling telt 'geen mening' wel mee in het responspercentage.
- Alleen de rechtmatige huurder mag deelnemen aan de draagvlakmeting. De huurder moet zich kunnen legitimeren. Tegelijkertijd moet de anonimiteit van de bewoners gewaarborgd worden. Het onderzoeksbureau dat de meting uitvoert, moet duidelijk aangeven dat de gegevens vernietigd worden.
- Om alle schijn van partijdigheid te voorkomen voert een onafhankelijke partij (bijvoorbeeld Het Vierde Huis) in de toekomst de draagvlakmetingen uit. De corporatie bepaalt in overleg met de bewonerscommissie wie de draagvlakmeting uitvoert.
- Doe een draagvlakmeting bij onvoldoende draagvlak niet over zonder eerst de plannen bij te stellen, anders gaat het vertrouwen in de meting verloren.

3. Het informatie – en communicatieproces

Het informatie- en communicatieproces draagt bij aan het draagvlak onder de bewoners, waarbij trefwoorden als 'helder, zorgvuldig en eerlijk' leidend moeten zijn. Met dit als uitgangspunt zijn de volgende aanbevelingen geformuleerd:

- In het draaiboek "Herstructurering en beheer" zoals opgenomen in het Stedelijk Protocol staat een aantal waardevolle handvaten voor het inrichten van het informatie- en communicatieproces. Pak dit draaiboek erbij!
- Start het informatie- en communicatietraject in een vroeg stadium. Concreet: begin bewoners te informeren en betrekken voordat de plannen voor de toekomst van het complex al vastliggen. Betrek bewoners bijvoorbeeld in de analysefase door een bewoners- en woonbelevingsonderzoek uit te voeren. Dit levert waardevolle input voor de plannen en voor de verdere inrichting van het proces doordat men beter zicht krijgt op de individuele belangen van de bewoners.
- Bepaal aan het eind van de analysefase, in overleg met de bewonerscommissie, hoe het informatie- en communicatietraject ingericht wordt en wie welke verantwoordelijkheden hierin heeft. Leg dit vast in een communicatieplan.
- Het is belangrijk dat het communicatietraject wordt ingebed in het hele planproces.
- Wees helder over de uitkomst van de haalbaarheidsstudie waaruit blijkt of renovatie haalbaar is of dat sloop de enige optie is. Tegelijkertijd moet aangegeven worden wat het vervolgproces is, en de rol c.q. beïnvloedingsruimte van bewoners hierin. Zo wordt voorkomen dat bewoners zich voor een voldongen feit gesteld voelen en er wantrouwen ontstaat over het vervolgproces.

- Geef duidelijkheid over de fases in het herstructureringsproces, de besluitvorming (wanneer wordt waarover besloten) en de rol van bewoners hierin. Geef hierbij ook helder aan waarop de bewoners aanspraak kunnen maken tijdens het proces, bijv. casemanagers, individuele hulp bij evt. problemen met schulden.
- Schets het perspectief, wat levert het bewoners wanneer op? Denk aan terugkeergarantie, voorrangsmogelijkheden, wooncarrière, wat is de verwachte huurverhoging. Maar ook: hoe lang zitten bewoners in de rommel, hoe lang duurt het nog minimaal voordat iets gaat gebeuren, worden mankementen aan de te slopen woning nog opgelost, wat gebeurt er met woningen die eerder leeg staan etc. Wees dus reëel in het geschetste perspectief.
- Beperk je communicatie niet alleen tot de bewonerscommissie. De woningcorporatie moet direct alle individuele bewoners informeren, maar doe dit wel in overleg met de bewonerscommissie (of vertegenwoordiging). In veel gevallen zal ook met de buurt gecommuniceerd moeten worden, overleg hierover met het wijkbureau.
- Beperk je niet alleen tot schriftelijke informatie of informatieavonden, maar benader individuele bewoners ook persoonlijk.
- Gebruik meer beeldmateriaal, bijv. maquettes, modelwoningen. Het blijken goede middelen te zijn om bewoners een gevoel te geven bij de randvoorwaarden die aan een project zijn gesteld en een idee te geven van het uiteindelijke resultaat.
- Laat geen radiostiltes vallen. Gedurende het proces moeten bewoners op regelmatige basis geïnformeerd worden. Vertel wat er 'achter de schermen' plaatsvindt, ook als er geen volgende stap gezet wordt. Leg dan uit waarom dat niet gebeurt.
- Doe geen toezeggingen die je niet kunt nakomen.
- Indien aanwezig: maak in de communicatie gebruik van netwerk (sleutelfiguren) in de wijk (voorbeeld Ondiep).
- Wanneer meerdere corporaties actief zijn in een bepaald gebied moet de communicatie tussen de corporaties op elkaar afgestemd zijn.

Besluitenlijst met betrekking tot Protocol Overleg

Herstructurering is meer dan stenen stapelen

De herstructurering is een ingrijpende aangelegenheid; ingrijpend voor de corporaties (de financiën, de relatie met de klanten, de toekomstwaarde van hun bezit), voor de gemeente (de kwaliteit van de stad, de relatie met de inwoners), maar zeker ook voor de betrokken inwoners zelf.

Met de herstructurering wordt niet uitsluitend een fysieke opwaardering nagestreefd. Ook de economische en de sociale aspecten moeten evenredig aan bod komen. De projectgroep DUO en de Bundeling vragen expliciete aandacht voor de sociale ontwikkeling die nagestreefd wordt in de stad. Wanneer niet uitdrukkelijk ruimte wordt ingebouwd voor de ontwikkeling van de sociale aspecten zal, zo blijkt uit onderzoek, deze sociale dimensie ver achter blijven bij de fysieke en economische opwaardering. De herstructurering moet daarom evenzeer gezien worden als een proces, waarin zo veel mogelijk betrokkenen moeten kunnen participeren. De activering van bewoners wordt gezien als een voorwaarde om de herstructurering te laten slagen.

De inbreng van bewoners komt tot uitdrukking bij de ideeontwikkeling en bij de planvorming ten aanzien van de sociale infrastructuur en het voorzieningenniveau van de stad, de wijk, de buurt of de directe woonomgeving. Hiervoor moet (financiële) ruimte geschapen worden.

Omdat alle partijen het belang van de sociale ontwikkeling bij herstructurering onderschrijven, zal dit een integraal onderdeel van de herstructurering gaan uitmaken. Hiervoor moet een plaats in de organisatie ingeruimd worden, waarbij tevens aandacht is voor algemene ontwikkelingen die zich voordoen bij de herstructurering.

De projectgroep DUO draagt er zorg voor dat er een plaats in de organisatie ingeruimd wordt waar aandacht is voor de algemene, maar evenzeer voor de sociale ontwikkelingen die zich voordoen bij de herstructurering. Er wordt tevens voor een werkbudget gezorgd.

Evaluatie

Er zal regelmatig een evaluatie plaatsvinden van het functioneren van dit Protocol. Deze evaluaties kunnen leiden tot een aanpassing van het Protocol.

Er zal in de organisatiestructuur van de herstructurering een blijvende plaats komen voor een evaluatiegroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de drie partijen die het Protocol hebben opgesteld.

Deze groep kan voorstellen doen voor aanpassing van het Protocol.

De projectgroep DUO draagt er zorg voor dat er in samenhang met andere (nog op te richten) structuren, een plaats komt waar het Protocol geëvalueerd wordt. De projectgroep draagt tevens zorg voor de samenstelling, met inachtneming van het bovenstaande.

Geschillenregeling

Speciaal ten behoeve van het Protocol Overleg, inclusief ASP, wordt een geschilleninstantie ingesteld. In deel C van het Protocol staat al een aantal richtlijnen voor de geschillenregeling vermeld; een reglement moet nog opgesteld worden.

De bij het Protocol betrokken partijen krijgen een plaats binnen de geschillenregeling.

Regievoerder

In de herstructurering krijgen we te maken met verschillende situaties; deze zijn zowel locatie- als niveauspecifiek. Het is daarom moeilijk om van tevoren aan te geven wie de regie zal voeren bij een betreffend traject. Vooral op buurtniveau kan dat zowel de gemeente als de corporatie zijn. In het Protocol zijn er geen afspraken gemaakt over wie deze regierol op zich neemt. Toch zal dit per traject moeten plaatsvinden.

De projectgroep DUO heeft besloten dat er telkens tijdig een regievoerder wordt benoemd. De werkgroep organisatie maakt hiervoor een voorstel.

Taakverdeling tussen corporaties en gemeente

De werkgroep organisatie van DUO stelt een taakverdeling tussen corporaties en gemeente op. Tevens worden door deze werkgroep de besluitvormingstrajecten uitgewerkt. Beide worden in een geformaliseerde procesgang vastgelegd.

Ondersteuning / faciliteiten bewonersorganisaties

De projectgroep DUO onderschrijft dat de bewonersorganisaties op ruime schaal gebruik moeten kunnen maken van agogische en inhoudelijke begeleiding en adviezen bij herstructureringsprojecten. Tevens kunnen bewonersorganisaties bijgeschoold moeten worden. De werkgroep (die het Protocol gemaakt heeft) is van mening dat het opbouwwerk hiervoor de meest geschikte werksoort is. Omdat het gaat om langdurende processen, gaat de voorkeur uit naar een structurele uitbreiding van de formatie opbouwwerk in de herstructureringsgebieden. Het gaat hierbij om een inhoudelijk op de herstructurering afgestemde inzet van het opbouwwerk. Naar de mening van de projectgroep zal de Dienst Maatschappelijk Ontwikkeling in de contractonderhandelingen met de wijkwelzijnsorganisaties hiervoor een oplossing moeten bieden.

De herstructurering vraagt van de bewonersorganisaties met een achterban ook extra inzet om deze achterban te informeren en om deze te horen. Dit vraagt om extra middelen.

De extra faciliteiten voor bewonersorganisaties in de zin van scholing en communicatie worden betaald door die partij (gemeente of corporatie) onder wiens verantwoordelijkheid het betreffende project wordt uitgevoerd.

De projectgroep DUO onderschrijft de bovengenoemde noodzaak voor extra opbouwwerk in de orde van grootte van 5 fte's. De gemeente stelt hiervoor de benodigde financiële middelen (tot een maximum van f500.000,= ((€226.890,-))op jaarbasis, prijspeil 2001) ter beschikking en voert hiervoor de benodigde besprekingen met de welzijnsorganisaties.

Matigen van de huursprong bij scheefwoners

Er is afgesproken dat indien de regels uit het Protocol leiden tot onrechtvaardige situaties, bewoners een beroep kunnen doen op de hardheidsclausule. Dit geldt ook voor de situatie waarin een huishouden op het moment van herhuisvesting scheefwoont, maar dat binnenkort in een financieel gewijzigde situatie terechtkomt.

Verrekening van financiële tegemoetkoming

De in het kader van het Protocol uitgekeerde tegemoetkomingen kunnen niet verrekend worden met of van invloed zijn op huursubsidie of op (bijstands)uitkering.

Wat betreft bestaande schulden kan de financiële tegemoetkoming niet zonder toestemming van de huurder verrekend worden. Uiteraard blijft de schuldenaar verantwoordelijk voor zijn schulden en zal de schuldeiser zware druk uitoefenen om tot betaling over te gaan.

Voor zover van toepassing zijn de bovengenoemde besluiten ook verwerkt in het Protocol Overleg.

Aldus zijn Stedelijk Protocol Overleg bij Utrechtse herstructurering d.d. juni 2001 en besluitenlijst met betrekking tot Protocol Overleg tussen de besturen van Gemeente Utrecht, De Bundeling en STUW-corporaties overeengekomen en getekend op 10 juli 2001 door:

mevrouw drs M.L. van Kleef (gemeente Utrecht, wethouder RO, Wonen en Overvecht);
J. Sprong (De Bundeling, voorzitter);
ir J.J.G.M. Klinkenberg (STUW, voorzitter STUW-bestuur);
ir W. Duijster (Stichting Mitros, directeur);
drs A.F.R. Jochems (SSH Utrecht, directeur);
Th. van Dam (Stichting Genuagroep, directeur);

ir J.J.G.M. Kiinkenberg (Stichting BOEX 91, directeur)
mevrouw L. Verheul (Woonstichting Vleuten/De Meern, directeur)

Deel 3 Draaiboek "Herhuisvesting en sloop met beleid en zorg".

Inleiding

Doelstelling

Herstructurering is meer dan alleen sloop en nieuwbouw. In het herstructureringsgebied wordt gewoon en geleefd, ook nadat bekend is geworden dat de woningen zullen worden aangepakt. Tussen het bekend maken van de plannen en de daadwerkelijke sloop of ingrijpende renovatie verstrijken enkele jaren, waarin bewoners gaan verhuizen, maar waarin het gebied ook leefbaar gehouden moet worden voor de nog aanwezige bewoners. Het draaiboek herhuisvesting en beheer bij herstructurering is opgesteld als leidraad voor de sociale processen en het beheer tijdens herstructurering. Er is vooral aandacht voor activiteiten, waarvan voorheen regelmatig onduidelijk was wie de verantwoordelijke partij was en wie het aanspreekpunt was voor bewoners. Het draaiboek vormt een aanvulling op het Stedelijk Protocol en Algemeen Sociaal Projectplan Utrecht Vernieuwt.

Het draaiboek richt zich op de herhuisvesting en begeleiding van bewoners en het beheer van het projectgebied gedurende de herstructurering. Daarbij gaat het draaiboek niet alleen in op de taken en verantwoordelijkheden op deze terreinen, maar ook op de communicatie hierover naar bewoners, omwonenden en andere betrokken partijen.

Het perspectief van de huidige bewoners staat centraal in het draaiboek. Het gaat dan om de bewoners van het herstructureringsgebied, maar ook om de direct omwonenden.

Elk herstructureringsproject is anders. Soms gaat het om een klein aantal woningen, een andere keer gaat het om een groot gebied of zijn ook winkels en bedrijven betrokken bij de plannen. De complexiteit van een project bepaalt welke partijen worden betrokken en welke activiteiten nodig zijn wat betreft bewonersbegeleiding en beheer. Dit betekent dat ruimte voor maatwerk per project nodig is. Ruimte voor maatwerk is een belangrijk uitgangspunt in dit draaiboek.

Het draaiboek is opgesplitst in een procesdeel en een praktisch deel. In het procesdeel worden taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot beheer en sociale processen in verschillende fasen van het proces gesignaleerd en vastgelegd. Het praktische deel van het draaiboek bestaat uit een soort gereedschapskist waaruit per project gereedschappen gehaald kunnen worden die voor dat project nodig zijn. Dit geeft de mogelijkheid om voor elk project maatwerk te leveren.

Afbakening en status

Het draaiboek is een integraal onderdeel van de Utrecht Vernieuwt afspraken. Het draaiboek is bedoeld voor ieder herstructureringsproject dat binnen de Utrecht Vernieuwt-afspraken in Utrecht plaatsvindt.

Het formele initiatief voor herstructurering wordt door de corporatie genomen. De corporatie stelt een startnotitie op voor een gebied, waaruit blijkt dat de woningen in het projectgebied ingrijpend gerenoveerd of gesloopt gaan worden. Het draaiboek heeft betrekking op de periode vanaf het vaststellen van de startnotitie door de corporatie tot en met de oplevering van de nieuwbouw.

Het draaiboek heeft niet alleen betrekking op sloop/nieuwbouw, maar ook op ingrijpende renovatie. Deze trajecten worden in het draaiboek waar nodig onderscheiden.

Het draaiboek is een standaarddraaiboek, dat bouwstenen aandraagt voor de inhoud van het sociaal plan, het beheerplan en het communicatieplan dat voor elk project moet worden opgesteld. Het hanteren van het draaiboek op projectniveau is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken corporatie en de gemeente (SO, Wonen en Programma's). Per project wordt gezien welke elementen uit het draaiboek worden toegepast. In die gevallen waar het project verder gaat dan alleen herstructurering van corporatiebezit, kunnen ook partijen zoals ondernemers, ontwikkelaars of vastgoedeigenaren een rol spelen gedurende het proces dat in het draaiboek is beschreven.

Het draaiboek wordt regelmatig geëvalueerd door corporatie, gemeente en bewonersorganisaties. Tijdens de evaluatie kunnen ook nieuwe gereedschappen worden toegevoegd aan het praktijkdeel van het draaiboek.

Procesdeel

Indeling in fasen

Het draaiboek handelt over de periode vanaf het vaststellen van de startnotitie door de corporatie tot en met de oplevering van de nieuwbouw. Dit traject wordt opgedeeld in 5 fasen (zie schema bijlage 1).

Fase 1: analysefase

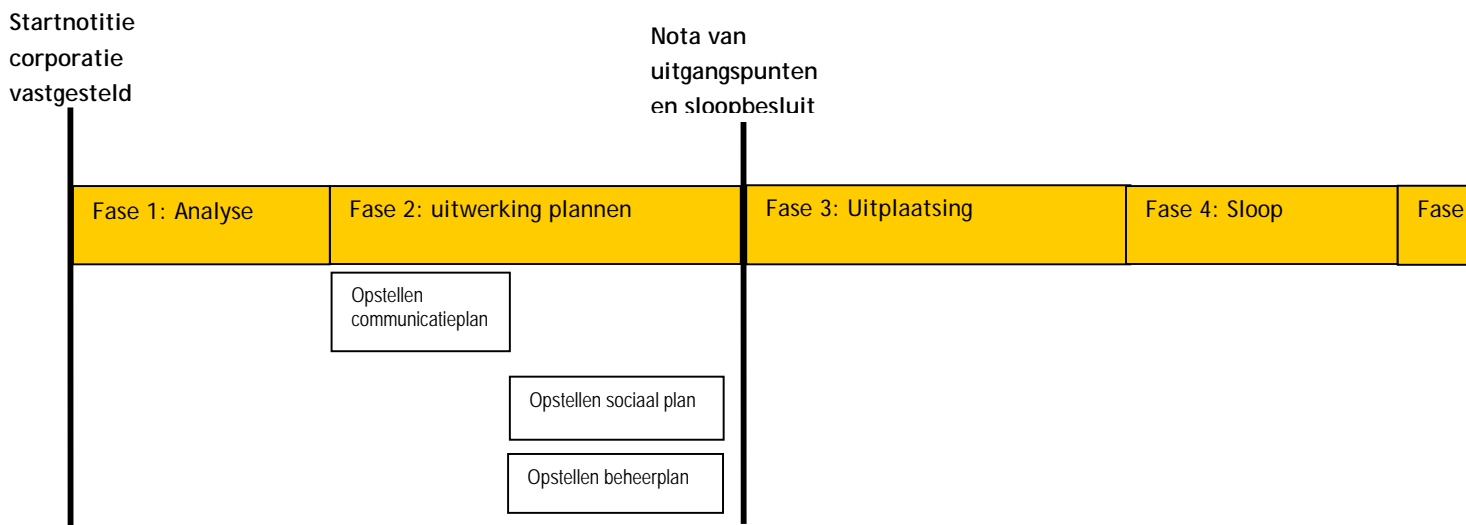
Fase 2: uitwerken planonderdelen tot start uitplaatsing

Fase 3: start uitplaatsing tot start sloop

Fase 4: start sloop tot start bouw

Fase 5: start bouw t/m oplevering nieuwbouw

Bij ingrijpende renovatie vindt in fase 4 en fase 5 de renovatie plaats.



Fase 1 en 2 vinden in het geval van sloop/nieuwbouw plaats tussen het moment dat de startnotitie is vastgesteld door de corporatie en het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten. In het geval van ingrijpende renovatie vinden fase 1 en 2 plaats tussen het moment dat de startnotitie is vastgesteld door de corporatie en het moment dat de corporatie een definitief besluit neemt tot ingrijpende renovatie. In fase 2 worden het beheerplan, sociaal plan en communicatieplan opgesteld. De corporatie is verantwoordelijk voor het opstellen van deze plannen en het gebruik van het draaiboek hierbij. De corporatie zorgt ervoor dat het beheerplan, sociaal plan en communicatieplan gereed zijn op het moment dat de Nota van Uitgangspunten wordt vastgesteld.

De activiteiten met betrekking tot herhuisvesting en begeleiding van bewoners vinden vooral in fase 3 plaats. Het doel van de herhuisvesting en begeleiding van bewoners is te bewerkstelligen dat de nieuwe woonsituatie van de individuele bewoners even goed of beter is dan voor de verhuizing.

Vanaf de start van fase 3 is extra aandacht voor het beheer van het gebied noodzakelijk. Het doel van het beheer is een omgeving die schoon, heel en veilig is, met de handhaving van het kwaliteitsniveau volgens de huidige norm, vanaf het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten dan wel het definitieve besluit tot ingrijpende renovatie tot en met de oplevering.

Zowel bij de herhuisvesting en begeleiding van bewoners als bij het beheer van het projectgebied speelt communicatie tussen betrokken partijen, naar bewoners van het gebied en naar omwonenden een belangrijke rol. Het doel van de communicatie is het informeren, activeren en betrekken van de bewoners,

omwonenden en instanties en het bevorderen van onderlinge samenwerking tussen bewoners, zodat bewoners, omwonenden en instanties te allen tijde weten waar actuele en betrouwbare informatie over het project c.q. het proces te vinden is en op welke wijze zij deze informatie kunnen verkrijgen. In dit draaiboek heeft het communicatietraject betrekking op het informeren van de partijen onderling, de huidige bewoners en omwonenden van het gebied. Voordat fase 1 van het draaiboek begint, heeft er al communicatie plaatsgevonden naar betrokkenen. De inbreng van bewoners hierbij wordt in het Protocol Utrecht Vernieuwt vastgesteld. Voor het betrekken van toekomstige bewoners bij de nieuwbouw wordt verwezen naar het protocol bewonersinbreng nieuwbouw.

Fase 1 draaiboek: analysefase

De analysefase start nadat de corporatie een startnotitie voor het gebied heeft vastgesteld. Doel van de analyse is een beter beeld te krijgen van de sociale situatie in het projectgebied. Een goede kennis over de huidige bewoners van het gebied en de problemen die in het gebied spelen is noodzakelijk voor het vervolg van het traject. Op basis van de analyse wordt bepaald welke gereedschappen en instrumenten aangewend worden voor de herhuisvesting en begeleiding van bewoners en het beheer gedurende de herstructurering.

De corporatie neemt het voortouw bij het maken van de analyse en vraagt andere partijen om mee te doen. Partijen die een rol kunnen vervullen bij het maken van de analyse zijn naast de corporatie het wijkbureau, de bewonersorganisatie, het opbouwwerk, welzijnsinstellingen en de wijkagent. Iedere partij kijkt vanuit zijn eigen invalshoek naar het projectgebied. Combinatie hiervan geeft een compleet beeld van het gebied. De uren, die partijen besteden aan de analyse, komen uit de reguliere middelen van de partijen.

In de analyse moeten in ieder geval de volgende aspecten aan bod komen:

- Omvang van het projectgebied en aard van de ingrepen.
- Eventuele plannen of ingrepen in de nabije omgeving en de relatie daarmee.
- Indien het gebied binnen een wijk valt waarvoor een wijkvisie is opgesteld: punten uit wijkvisie waarmee project afgestemd moet worden.
- Communicatie: opsomming van bij gebied betrokken partijen (bewoners, bedrijven, winkeliers, etc.).
- Herhuisvesting en begeleiding bewoners: beschrijving van de bevolkingssamenstelling in het gebied, aanwezigheid van sociale problematiek, inschatting aanwezigheid bewoners met meervoudige problematiek (zoals psychiatrische patiënten, verslaafden, illegalen, criminelen).
- Beheer: beschrijving inrichting van openbare ruimte, leefbaarheid, (kleine) criminaliteit in gebied, onveilige situaties.
- Eventueel specifieke omstandigheden van gebied.

Enkele bovengenoemde punten kunnen ook al in de startnotitie van de corporatie aan bod zijn gekomen. Deze zaken kunnen dan uit deze startnotitie worden overgenomen.

De analysefase mondt uit in een document met daarin de bevindingen voor het projectgebied. Naast de bevindingen stelt de corporatie in het document in samenspraak met andere betrokken partijen vast welke stappen ondernomen moeten worden om te komen tot een communicatieplan, een beheerplan en een sociaal plan. Op grond van het analyse-document gaan partijen het vervolgtraject in.

Fase 2 Uitwerking planonderdelen tot start uitplaatsing

Deze fase start nadat de analysefase is afgerond. De analyse vormt een input bij het opstellen van een communicatieplan, beheerplan en sociaal plan.

Communicatieplan

De betrokken bewoners, omwonenden en instanties worden gedurende het herstructureringstraject zo goed mogelijk op de hoogte gehouden van de stand van zaken. Hoe, door wie en wanneer zij worden

geïnfomeerd, wordt in het communicatieplan vastgesteld, dat voor elk herstructureringsgebied, waar sloop-nieuwbouw of ingrijpende renovatie plaatsvindt, wordt opgesteld. Omdat de communicatie naar bewoners, omwonenden en betrokken instanties al start na het vaststellen van de startnotitie door de corporatie, is het belangrijk om het communicatieplan zo snel mogelijk op te stellen na het afronden van de analyse.

De corporatie neemt, in samenspraak met andere betrokkenen, het initiatief bij het opstellen van het communicatieplan. Wanneer het project niet alleen herstructurering van woningen behelst, maar ook andere functies zoals winkels en bedrijven aanwezig zijn, of wanneer zaken zoals onveiligheid, criminaliteit en drugsoverlast een grote rol spelen in het gebied, dan wordt een communicatieteam ingesteld waarin ook andere partijen deelnemen. De corporatie besluit aan de hand van de analyse van het projectgebied of de situatie in het gebied zodanig is dat het instellen van een communicatieteam wenselijk is.

Indien een communicatieteam wordt ingesteld, kunnen naast de corporatie ook het wijkbureau, de bewonersorganisatie en een eventueel aanwezige projectontwikkelaar zitting nemen in dit communicatieteam. In dat geval levert het wijkbureau ook een financiële bijdrage voor de kosten van de communicatie. Het communicatieteam stelt samen het communicatieplan op en komt gedurende het herstructureringstraject regelmatig bijeen.

Voor diverse wijken in Utrecht is of wordt een wijkvisie opgesteld, waarover communicatie plaatsvindt naar bewoners en andere betrokkenen. De communicatie over het specifieke herstructureringsproject moet worden afgestemd met de communicatie op wijkniveau.

In het communicatieplan staan in ieder geval afspraken over:

- Aanspreekpunten per betrokken partij (in ieder geval: corporatie, wijkbureau, Stadswerken (Wijkonderhoud en Inzamelen) bewonersorganisatie, opbouwwerk, brandweer en politie).
- Manieren om bewoners te informeren (bijv. schriftelijke informatie, bewonersavonden, internet).
- Het bereiken van bewoners die de Nederlandse taal niet beheersen (bijv. instellen meertalig informatienummer, informatieverstrekking via sleutelfiguren, tolken bij informatieavond).
- Afstemming met communicatie op wijkniveau.

Bewoners, omwonenden en andere betrokkenen moeten met vragen over het project terecht kunnen bij een vast informatiepunt. Dit informatiepunt kan een apart kantoor zijn binnen het projectgebied of kan bij de corporatie of het wijkbureau worden ondergebracht. Waar het informatiepunt zich bevindt is onbelangrijk, zolang bij alle partijen en bij de bewoners duidelijk is waar men terecht kan met vragen. Wanneer het project alleen om woningen gaat, is de corporatie verantwoordelijk voor het inrichten van een informatiepunt. Gaat het om meer dan woningen alleen, dan draagt ook de gemeente bij. De corporatie kan bewonersorganisaties of bewonersondersteuners vragen om mee te helpen bij het bemensen van het informatiepunt en het verstrekken van informatie aan bewoners. Het wijkbureau kan een faciliterende rol spelen.

Herhuisvesting en begeleiding bewoners

Voor elk herstructureringsgebied waar sloop-nieuwbouw of ingrijpende renovatie plaatsvindt wordt een sociaal plan opgesteld dat minimaal voldoet aan de afspraken die zijn gemaakt in het Algemeen Sociaal Projectplan.

Indien uit de analyse gebleken is dat er in het gebied veel huishoudens wonen met een meervoudige problematiek, dan is de inzet van casemanagement vanaf de start van de uitplaatsing wenselijk. Een casemanager ondersteunt bewoners die niet op eigen kracht herhuisvesting kunnen regelen. De casemanager legt indien nodig contact met andere instellingen waarbij de bewoners terecht kunnen. Tijdens het traject onderhoudt de casemanager de contacten met alle betrokkenen om de begeleiding, ondersteuning en interventies optimaal op elkaar afgestemd te houden.

Corporatie en gemeente (DMO) nemen samen het besluit om een casemanager in te stellen en maken samen een schatting van het aantal benodigde uren. Corporatie en gemeente (DMO) regelen dit tijdig,

zodat de casemanager kan beginnen zodra gestart wordt met de uitplaatsing van bewoners. Corporatie en gemeente (DMO) nemen ieder de helft van de kosten van het casemanagement op zich. Het aanstellen van een casemanager veronderstelt de bereidheid van andere partijen om zich in te zetten voor de door de casemanager doorverwezen cliënten. Deze inzet behoort tot de reguliere middelen van de betrokken instanties.

Het beheer

Voor elk herstructureringsgebied waar sloop-nieuwbouw of ingrijpende renovatie plaatsvindt, wordt een beheerplan opgesteld door een kerngroep beheer. De corporatie neemt het initiatief voor het opstellen van het beheerplan en nodigt andere partijen uit om in de kerngroep beheer plaats te nemen. De gemeente (Stadswerken) neemt in ieder geval plaats in de kerngroep. Of er ook andere partijen uitgenodigd worden en welke partijen dit dan zijn, blijkt uit de analyse die gemaakt is van het projectgebied. De kosten voor het maken van het beheerplan behoren tot de reguliere middelen van de betrokken partijen.

In het beheerplan staan in ieder geval afspraken over:

- Toezicht op woningen en openbaar gebied vanaf begin uitplaatsingsfase .
- Ophalen (grof)vuil gedurende uitplaatsingsfase.
- Aantrekken van tijdelijke bewoners en plankers en regels bij het vertrek van tijdelijke bewoners en plankers.
- Dichtzetten en afsluiten woningen en afspraken hierover met nutsbedrijven en brandweer.
- Bereikbaarheid van het gebied, invloed op de bereikbaarheid van de wijk en de stad.
- Opname openbare ruimte voor aanvang sloop/ bouwwerkzaamheden, de afhandeling van schade aan en herstel van de openbare ruimte .

Uit de analyse zal blijken of er wat betreft beheer nog andere aspecten zijn die aandacht behoeven. Voor het opstellen van het beheerplan kan gebruik gemaakt worden van standaardteksten van Stadswerken of corporatie.

Of het nodig is een beheergroep in te stellen die gedurende het project het beheer coördineert, of dat een medewerker van de corporatie de coördinatie van het beheer op zich neemt, is afhankelijk van de aard van het project. Dit wordt door de kerngroep besloten die het beheerplan opstelt en moet uit de analyse blijken. Indien een beheergroep wordt ingesteld, behoort de deelname aan het overleg tot de reguliere middelen van de betrokken partijen. In de beheergroep kunnen de volgende partijen deelnemen: de corporatie, Stadswerken (Wijkonderhoud en Inzamelen), brandweer, politie, SO Publieke Diensten, sloper, bouwer en bewoners.

Afronding fase twee

Fase twee eindigt met het vaststellen van het beheerplan, sociaal plan en communicatieplan. Deze plannen worden in het geval van sloop/ nieuwbouw vastgesteld samen met de Nota van Uitgangspunten. De Nota van Uitgangspunten staat gelijk aan het officiële sloopbesluit. Bij ingrijpende renovatie worden de plannen vastgesteld samen met het officiële, interne, besluit van de corporatie om over te gaan tot ingrijpende renovatie.

Fase 3: start uitplaatsing tot start sloop

Herhuisvesting en begeleiding bewoners

Het sociaal plan treedt in werking op het moment dat het sloopbesluit of besluit tot ingrijpende renovatie is genomen. Gelijk nadat het sloopbesluit of besluit tot ingrijpende renovatie is genomen, organiseert de corporatie een bewonersavond om bewoners op de hoogte te stellen, in te lichten over het sociaal plan en het beheerplan en uitleg te geven over het zoeken naar een nieuwe woning.

Nadat het sociaal plan bekend is gemaakt bij bewoners, wordt elk huishouden, dat moet verhuizen vanwege de sloop of ingrijpende renovatie van zijn woning, gevraagd welke wensen het huishoudens heeft

wat betreft herhuisvesting en/of terugkeer in de wijk. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een huisbezoek, een telefonische of schriftelijke enquête. De corporatie heeft hier de verantwoordelijkheid voor en neemt de financiering op zich. De corporatie kan de uitvoering uitbesteden aan een andere partij.

Indien uit de analyse gebleken is dat er in het gebied veel huishoudens wonen met een meervoudige problematiek, kunnen corporatie en wijkbureau samen besluiten om extra vragen op te nemen bij de vragenlijst voor de bewoners van het projectgebied. Deze extra vragen betreffen zaken die niet met wonen te maken hebben. Wanneer zulke vragen worden opgenomen, neemt de gemeente de kosten van de extra vragen op zich. Welke gemeentelijke dienst het hier betreft is afhankelijk van de aard van de vragen. Bij ingrijpende renovatie krijgen bewoners, overeenkomstig de afspraken in het Algemeen Sociaal Projectplan, een wisselwoning aangeboden door de corporatie. Bewoners kunnen ook een urgentiestatus krijgen en met deze urgentie op zoek gaan naar een andere woning, waar zij definitief naar toe verhuizen. Bij sloop van hun woning krijgen bewoners, overeenkomstig de afspraken in het Algemeen Sociaal Projectplan, een zoekprofiel. Met dit zoekprofiel gaan zij in het woningaanbod met urgentiestatus op zoek naar een woning. De corporatie, of Het vierde huis in opdracht van de corporatie, benadert de huishoudens die na ingang van de urgentieperiode niet actief reageren op het woningaanbod. De corporatie of Het vierde huis zullen de namen van bewoners, die om welke reden dan ook niet zelf op zoek kunnen gaan naar een woning, doorgeven aan de casemanager.

De casemanager bekijkt welke huishoudens individuele begeleiding nodig hebben. Andere partijen kunnen ook bewoners voordragen. Een aantal professionals met kennis over de bewoners, van bijvoorbeeld corporatie, Het vierde huis, welzijnsorganisaties, bewonersorganisaties en politie, zal een klankbord vormen voor de casemanager.

Het casemanagement stopt als het huishouden is verhuisd naar een andere woning. De casemanager stopt echter pas met de begeleiding, wanneer de overdracht aan andere instanties op een goede manier is geregeld.

Beheer van projectgebied

Vanaf het moment dat de vaste bewoners gaan verhuizen, verandert de beheersbaarheid van het gebied. De verhuizingen geven extra afval. Ook stromen nieuwe, tijdelijke, bewoners, die zich minder betrokken voelen, het gebied in. Het aanstellen van een huismeester en buurtconciërge kan helpen het gebied leefbaar te houden totdat de laatste bewoner verhuisd is.

De huismeester zorgt voor het dagelijkse toezicht op de wooncomplexen en de directe woonomgeving, voor zover deze de verantwoordelijkheid van de corporatie is. De corporatie neemt, in goed overleg met de bewoners, het initiatief voor het aanstellen van de huismeester en zorgt voor de financiering. De huismeester heeft contact met de bewoners die gaan verhuizen uit het herstructureringsgebied en met de nieuwe tijdelijke bewoners. De huismeester kan hen aanspreken op hun gedrag. Bewoners kunnen ook bij de huismeester terecht met vragen en klachten over het beheer van de woningen. De bewoners worden geïnformeerd over de aanwezigheid van de huismeester en krijgen een telefoonnummer of adres waarop zij de huismeester kunnen bereiken. De huismeester heeft nauwe contacten met de corporatie, Stadswerken, de politie en brandweer.

De corporatie en gemeente (Stadswerken) kunnen besluiten dat naast het dagelijks toezicht op de wooncomplexen ook dagelijks toezicht op de openbare ruimte in het gebied gewenst is. Dit is het geval, wanneer er in het projectgebied sprake is van zaken zoals (drugs)overlast en (sociale) onveiligheid en de aanwezigheid van toezicht op het openbaar gebied kan bijdragen aan het verhogen van de leefbaarheid. Hiervoor kan het takenpakket van de huismeester worden uitgebreid. Ook kan een aparte buurtconciërge of toezichthouder voor de openbare ruimte aangesteld worden. De wijkopzichter van Stadswerken is aanspreekbaar op het beheer en onderhoud van de publieke ruimte.

Gedurende de uitplaatsingsfase is er extra aandacht voor het schoon houden van de openbare ruimte in het projectgebied. De corporatie neemt contact op met Stadswerken Inzameling Markten en Havens (of een particulier reinigingsbedrijf) en maakt de afspraak dat er vanaf enkele weken voordat de eerste bewoners zullen gaan verhuizen, extra grofvuil wordt opgehaald. De corporatie en het reinigingsbedrijf maken

samen een afspraak over de kosten. In principe betaalt de corporatie de extra kosten hiervoor, met uitzondering van het deel dat bij IMH onder de reguliere middelen valt.

Bewoners worden geïnformeerd over de plaatsen en tijdstippen waarop men het vuilnis buiten kan zetten. Gebeurt het buiten zetten van vuilnis op andere plaatsen of op andere tijden, dan moeten extra kosten worden gemaakt om dit vuil te verwijderen. In principe geldt dat de vervuiler betaalt, wat betekent dat indien achterhaald kan worden van wie het afval is, deze de rekening gepresenteerd krijgt.

Tijdelijke verhuur en dichtzetten woningen

Woningen die leeg komen alvorens de sloop start, worden zoals afgesproken in het Algemeen Sociaal Projectplan zoveel mogelijk tijdelijk verhuurd of in bruikleen gegeven aan zogenoemde plankers. De tijdelijke bewoners moeten zich aan de verhuurregels houden. Dit betekent geen overlast veroorzaken en geen rommel achterlaten wanneer ze weer vertrekken. De corporatie maakt hierover afspraken met de organisaties die de tijdelijke bewoners en plankers leveren.

Het betrekken van huurders, zowel de reguliere bewoners, als de tijdelijke huurders en plankers, kan een belangrijke bijdrage leveren aan het leefbaar houden van het gebied in de maanden voor de sloop. De corporatie neemt het initiatief hiertoe. Corporatie en gemeente (DMO) bekijken samen welke activiteiten en bijbehorende financiële middelen benodigd zijn.

Wanneer de woningen niet meer verhuurd worden, worden ze dichtgezet om te voorkomen dat personen onbevoegd toegang krijgen tot deze woningen en er onveilige situaties ontstaan. Voordat de woningen leegkomen, overlegt de corporatie met de brandweer over de veiligheidssituatie en beste methode om de woningen af te sluiten en dicht te zetten. De corporatie maakt afspraken met de nutsbedrijven over het afsluiten van gas-, water en elektriciteit van leegstaande woningen.

Afspraken over sloop en bouwwerkzaamheden

De opdrachtgever of de sloper of ontwikkelaar/bouwer in het gebied storten een waarborgsom waaruit reparaties en extra schoon- en reinigingsinspanningen tijdens en na het project en reparaties bij oplevering betaald worden. Stadswerken bepaalt samen met de uitvoerder de hoogte van de waarborgsom. Het bedrag wordt gestort aan Stadswerken, zodat deze de ontstane schade en vervuiling tijdens het project kan herstellen.

De sloop- en bouwroute moeten worden bepaald en afgestemd met de afdeling Verkeer & vervoer van de Dienst Stadswerken. Bij het bepalen van de bouwroute dient rekening gehouden te worden met schade die kan ontstaan aan de weg, de openbare verlichting, de riolering en het groen en de kosten die dit met zich meebrengt. In een enkel geval kan het herstel afgestemd worden op reguliere werkzaamheden. Daarnaast moet de veiligheid rond de route in beeld worden gebracht, bijvoorbeeld in het geval van het passeren van een school waarbij extra oversteekbegeleiding voor de kinderen nodig kan zijn. Er moet over de bouwroute worden gecommuniceerd met de omgeving.

Voor de start van de sloop maakt Verkeer & vervoer, in overleg met de corporatie, de sloper en de bouwer een goede opname van de openbare ruimte binnen de projectgrenzen en van de sloop- en bouwroute.

Fase 4: start sloop tot start bouw

Herhuisvesting en begeleiding bewoners

Herhuisvesting is in deze fase niet meer aan de orde. Alle bewoners zijn verhuisd naar een andere woning. De casemanager heeft zijn cliënten overgedragen aan andere instanties.

Beheer

Wanneer de laatste bewoner het gebied heeft verlaten, ontstaat er een nieuwe situatie in het gebied. Op het moment dat het gebied niet meer wordt bewoond, wordt een hek om het gebied geplaatst. De corporatie is vanaf dat moment verantwoordelijk voor het beheer van het gehele terrein. Indien er (delen van) wegen moeten worden onttrokken, moet dit worden aangevraagd bij Verkeer & vervoer. De corporatie zorgt ervoor dat het gebied wordt bewaakt. Dit kan zij bijvoorbeeld doen door het inhuren van een particuliere

bewakingsdienst.

De overdracht van het beheer, op het moment dat de laatste bewoner is vertrokken, staat los van de formele overdracht van de openbare ruimte door de gemeente aan de corporatie.

Voordat de sloop van start gaat, worden omwonenden geïnformeerd over de start van de sloopwerkzaamheden, eventuele overlast en de duur van de werkzaamheden.

Fase 5: start bouw t/m oplevering nieuwbouw

Herhuisvesting en begeleiding bewoners

De corporatie houdt contact met de bewoners die met de corporatie afgesproken hebben terug te keren naar de nieuwbouw of gerenoveerde woning. De bewoners worden op de hoogte gehouden van de planning en de verwachte opleveringsdatum van de nieuwbouw. Het protocol bewonersinbreng nieuwbouw regelt het betrekken van bewoners bij de nieuwbouw.

Beheer

Tijdens de bouwfase wordt het beheer binnen de projectbegrenzing door de bouwer gedaan.

StadsOntwikkeling houdt toezicht op het project en is vergunningverlener. De vooraf gemaakte afspraken moeten worden gehandhaafd. Een eventueel ontstane schade wordt door Stadswerken hersteld en gefinancierd uit de waarborgsom.

Het beheer buiten de projectgrenzen wordt door Stadswerken op normaal niveau gehouden. Het is belangrijk om gedurende de bouw de grenzen rond het projectgebied goed in de gaten te houden en eventueel extra schoon te houden, omdat juist dit gebied makkelijk kan vervuilen of beschadigen.

Voordat de nieuwbouw start, worden omwonenden geïnformeerd over de bouwwerkzaamheden, eventuele overlast en de verwachte duur van de bouw.

De bouwer blijft verantwoordelijk voor het bouwterrein tot de formele oplevering. De corporatie maakt afspraken met de bouwer over de oplevering van de woningen en de openbare ruimte. De bouwer levert het gehele gebied op aan de corporatie. De corporatie controleert de woningen aan de hand van het bestek en de openbare ruimte aan de hand van het 'Handboek inrichting openbare ruimte'. Vervolgens draagt de corporatie de openbare ruimte over aan de gemeente (Stadswerken en StadsOntwikkeling).

De corporatie en Stadswerken moeten er samen op het moment van oplevering van bouwer naar corporatie op toezien dat er geen afval wordt achtergelaten in de openbare ruimte. De kwaliteit van de openbare ruimte zoals verhardingen en groen moet na realisatie van de nieuwbouw of na de ingrijpende renovatie minstens op hetzelfde niveau zijn of worden teruggebracht als bij aanvang.

StadsOntwikkeling bekijkt hoe een goede en geleidelijke aansluiting kan plaatsvinden tussen de openbare ruimte net buiten het projectgebied en de vernieuwde openbare ruimte. Indien het nodig lijkt om voor een goede aansluiting de omgeving rond het projectgebied een opknapbeurt te geven, zal Stadswerken in beeld brengen welke kosten gemoeid zijn met het opknappen van het aangrenzend gebied en met de partijen bespreken welke financiële (on)mogelijkheden er zijn.

Praktijkdeel

Het praktijkdeel bestaat uit een overzicht van mogelijke activiteiten, op het gebied van bewonersbegeleiding en herhuisvesting, beheer en communicatie, die tijdens de herstructurering ingezet (kunnen) worden. Het gaat om de volgende activiteiten:

- Bewonersenquête
- Inzetten casemanagement
- Monitoring herhuisvesting bewoners
- Dagelijks toezicht gebied gedurende uitplaatsingsfase
- Extra grofvuil ophalen
- Tijdelijke verhuur/ bruikleen leeggekomen woningen

- Betrekken tijdelijke huurders en plankers bij buurt
- Woningen afsluiten en dichtzetten
- Toezicht gebied tussen einde uitplaatsingen en begin sloop
- Toezicht gebied vanaf start sloop tot start bouw
- Toezicht bouwterrein vanaf start bouw tot oplevering

Voor elke activiteit wordt beschreven welke partijen erbij betrokken zijn en wie de activiteit financiert. De aanvullende informatie kan bijvoorbeeld gaan over ervaringen uit het verleden.

Bewonersenquête	
Tijdstip	Begin fase 3, direct na besluit over sloop of ingrijpende renovatie
Opdrachtgever	Corporatie
Uitvoerende partij	Bijvoorbeeld Het vierde huis of Stade
Eventueel: overige partijen	Indien extra vragen worden opgenomen: gemeente (bijv. GG&GD, Welzijnsinstellingen)
Financiering	Corporatie. Indien extra vragen worden opgenomen, betaalt de gemeente de kosten voor de extra vragen.
Aanvullende informatie	Aan elk huishouden in het projectgebied worden vragen gesteld over de wensen wat betreft herhuisvesting en terugkeren. Afhankelijk van de uitkomsten uit de analysefase kan besloten worden om extra vragen op te nemen die niet over het wonen gaan. Dit is met name wenselijk indien verwacht wordt dat een relatief groot deel van de bewoners te maken heeft met meervoudige problematiek. De corporatie en gemeente (DMO, wijkbureau) overleggen samen over het al dan niet opnemen van extra vragen. Indien hiertoe wordt besloten, neemt de gemeente de kosten voor de extra vragen op zich. De vragen kunnen worden gesteld via een schriftelijke of telefonische enquête of tijdens een huisbezoek. Ook een combinatie hiervan is mogelijk. De uitvoering kan worden uitbesteed aan andere partijen. Het vierde huis heeft dit eerder gedaan (bijvoorbeeld Heringastraat, Ondiep).

Inzetten casemanagement	
Tijdstip	Gedurende fase 3, uitplaatsing bewoners
Opdrachtgever	Corporatie en gemeente (DMO)
Uitvoerende partij	Welzijnsorganisaties
Eventueel: overige partijen	Team van professionals van diverse partijen
Financiering	Corporatie en gemeente (DMO) betalen ieder de helft van de kosten van de inzet van casemanagement
Aanvullende informatie	<p>Tijdens eerdere herstructureringsprojecten (sloop/nieuwbouw) is gebleken dat een deel van de bewoners moeite heeft om op eigen kracht te voorzien in herhuisvesting. Het gaat dan met name om bewoners met problemen, die geen relatie hebben met de woonsituatie, maar liggen op bijvoorbeeld het gebied van financiën, gezondheid, verslaving of criminaliteit. Een casemanager kan de bewoners ondersteunen die niet op eigen kracht herhuisvesting kunnen regelen.</p> <p>Casemanagement kan worden ingezet op het moment dat het sociaal plan ingaat (direct na het nemen van het sloopbesluit).</p> <p>De casemanager legt indien nodig contact met andere instellingen waarbij de bewoners terecht kunnen. Tijdens het traject onderhoudt de casemanager de contacten met alle betrokkenen om de begeleiding, ondersteuning en interventies optimaal op elkaar afgestemd te houden.</p> <p>De casemanager krijgt ondersteuning van een team van professionals die kennis hebben van de bewoners van het gebied: WoningNet, politie, welzijnsorganisaties, bewonersorganisaties. Deze partijen kunnen ook bewoners voordragen, van wie zij verwachten dat deze hulp kunnen gebruiken.</p> <p>Het casemanagement stopt als het huishouden is verhuisd naar een andere woning. De casemanager stopt echter pas met de begeleiding, wanneer de overdracht aan andere instanties op een goede manier is geregeld.</p> <p>Voorbeeld: In de Pedagogebuurt zijn de ervaringen met het aanstellen van een casemanager zeer positief. Ook in de Heringastraat is een casemanager actief. Portes kan de casemanager leveren.</p>

Monitoring herhuisvesting bewoners	
Tijdstip	Gedurende fase 3, uitplaatsing bewoners
Opdrachtgever	Corporatie
Uitvoerende partij	Bijvoorbeeld WoningNet of corporatie
Eventueel: overige partijen	-
Financiering	Corporatie betaalt WoningNet
Aanvullende informatie	<p>Er worden bijgehouden of de bewoners van de te slopen woningen activiteiten ondernemen om een andere sociale huurwoning te vinden. Met huishoudens die zich niet inschrijven of niet reageren op het woningaanbod wordt contact opgenomen. Een deel van deze huishoudens zal zelf via andere wegen een woning hebben gevonden (bijvoorbeeld een woning gekocht). Huishoudens waarvan blijkt dat zij niet in staat zijn om zelf een woning te kunnen vinden, worden aangemeld bij de casemanager. De casemanager kan hen begeleiden bij het vinden van een andere woning. Ook kan de corporatie of Het vierde huis spreekuren houden waarin mensen geholpen worden bij het zoeken naar passende woonruimte.</p> <p>Voorbeeld: In de Pedagogenbuurt hield WoningNet bij welke huishoudens niet actief woningzoekend waren.</p>

Dagelijks toezicht gebied gedurende uitplaatsingsfase	
Tijdstip	Gedurende fase 3, uitplaatsing bewoners
Opdrachtgever	Corporatie, gemeente (Stadswerken)
Uitvoerende partij	Huismeester/ buurtconciërge/ toezichthouder
Eventueel: overige partijen	-
Financiering	Corporatie betaalt toezicht op de woningen. Gemeente (Stadswerken) betaalt toezicht op openbare ruimte. Gemeentelijke bijdrage komt uit de reguliere middelen. Incidenteel kan extra budget nodig zijn, bijvoorbeeld uit het IVP, LBB of STADSWERKEN flexibel budget.
Aanvullende informatie	Gedurende de uitplaatsingsfase is dagelijks toezicht in het projectgebied gewenst. Er wordt onderscheid gemaakt in toezicht op de woningen en toezicht op het openbare gebied. De corporatie stelt gewoonlijk bij herstructurering een huismeester aan die het dagelijks toezicht houdt op de woningen. De huismeester onderhoudt contact met de bewoners en met partijen zoals de brandweer en politie. Wanneer de herstructurering een groter gebied betreft met daarin diverse straten, pleinen of andere vormen van openbare ruimte, is ook toezicht op het openbare gebied nodig. Dit is ook het geval indien er in het openbare gebied sprake is van overlast of criminaliteit. De gemeente (Stadswerken) heeft de verantwoordelijkheid van het toezicht op de openbare ruimte..

Extra grofvuil ophalen	
Tijdstip	Gedurende fase 3, uitplaatsing bewoners
Opdrachtgever	Corporatie
Uitvoerende partij	Stadswerken: Inzamelen, Markten en Havens (of eventueel particuliere reinigingsdienst)
Eventueel: overige partijen	-
Financiering	Corporatie betaalt de kosten voor het extra grofvuil ophalen, behalve voor het deel dat bij de IMH onder de reguliere middelen valt.
Aanvullende informatie	<p>Tijdens eerdere herstructureringsprojecten is ervaren dat er tijdens de uitplaatsingsfase een groot aanbod van grof vuil ontstaat. Bewoners die verhuizen laten een deel van hun huisraad achter. Om het gebied zo veel mogelijk vrij te houden van vuil, maakt de corporatie met de reinigingsdienst de afspraak dat zij extra grofvuil komen ophalen in de periode dat er verhuizingen plaatsvinden.</p> <p>Voorbeeld: In de Pedagogebuurt kwam de IMH (toen: RHD) twee keer per week grof vuil ophalen. Dit grof vuil werd verzameld rond de huisvuilcontainers.</p>

Tijdelijke verhuur /bruikleen leeggekomen woningen	
Tijdstip	Fase 3, uitplaatsing bewoners
Opdrachtgever	Corporatie
Uitvoerende partij	Corporatie
Eventueel: overige partijen	WoningNet, SSH of andere organisaties die tijdelijke huurders en plankers leveren
Financiering	Corporatie maakt afspraken met organisatie die tijdelijke huurders of plankers levert
Aanvullende informatie	<p>Na het nemen van het sloopbesluit worden leeggekomen woningen tijdelijk verhuurd. Wanneer de sloopdatum nadert en leeggekomen woningen niet meer tijdelijk kunnen worden verhuurd, worden ze in bruikleen gegeven aan zogenoemde plankers. In het verleden is de tijdelijke verhuur en het in bruikleen geven van woningen niet altijd probleemloos verlopen. De tijdelijke bewoners gaven overlast of veroorzaakten onveilige (bijvoorbeeld brandgevaarlijke) situaties. Tijdelijke huurders en plankers moeten zich net als andere huurders aan de regels houden. Zij moeten de woning op de afgesproken manier opleveren. Het kan een stimulans zijn voor tijdelijke bewoners of plankers om bij goed gedrag weer in aanmerking te komen voor een tijdelijke woning. De corporatie moet met de organisatie die de tijdelijke huurders of plankers levert goede afspraken maken over de verhuurregels en staat van de woning bij vertrek.</p>

Betrekken bewoners, tijdelijke huurders en plankers bij buurt	
Tijdstip	Fase 3, uitplaatsing bewoners
Opdrachtgever	Corporatie
Uitvoerende partij	Bijvoorbeeld opbouwwerk
Eventueel: overige partijen	Bewonersorganisaties
Financiering	Corporatie en gemeente (DMO). De gemeentelijke kosten kunnen gedekt worden uit de reguliere middelen, uit het flexibele deel van het welzijnsbudget of het leefbaarheidsbudget.
Aanvullende informatie	<p>De corporatie kan met een bewonerscomité overleggen over zaken als het beheer van het herstructureringsgebied. Gedurende fase 3 verhuizen echter ook de vaste bewoners, die in het bewonerscomité zaten. Dan wordt het voor de andere partijen lastig om nog goed te kunnen overleggen met de bewoners over bijvoorbeeld het beheer. Tijdelijke huurders en plankers kunnen worden gestimuleerd om de taak van het bewonerscomité over te nemen en te participeren in het gebeuren in de buurt. Dit kan de leefbaarheid in de buurt de laatste maanden voor de sloop ten goede komen. Het opbouwwerk kan op verzoek van corporatie en gemeente (DMO) contacten leggen met de tijdelijke bewoners en plankers.</p> <p>Voorbeeld: In de Pedagogebuurt heeft de opbouwwerker van Portes een groep plankers bereid gevonden om te participeren in het wel en wee van de buurt. Dit heeft een goede bijdrage geleverd aan het leefbaar houden van het gebied tot aan de sloop.</p>

Woningen afsluiten en dichtzetten	
Tijdstip	Einde fase 3, uitplaatsing bewoners
Opdrachtgever	Corporatie
Uitvoerende partij	Nutsbedrijven en corporatie
Eventueel: overige partijen	Brandweer
Financiering	Corporatie betaalt de kosten van het dichtzetten en afsluiten van de woningen
Aanvullende informatie	<p>Wanneer een woning leegkomt en niet meer tijdelijk wordt verhuurd of in bruikleen wordt gegeven, moet de woningen worden afgesloten en dichtgezet. De corporatie is hier verantwoordelijk voor. De corporatie maakt met de nutsbedrijven afspraken over het afsluiten van de woningen. De manier van afsluiten en dichtzetten verschilt per woningtype. Bij eengezinswoningen is het over het algemeen eenvoudiger dan bij flats. Er moet zorg voor gedragen worden dat de woningen zodanig worden afgesloten dat er geen onveilige situaties kunnen ontstaan in de woningen zelf of in de gemeenschappelijke ruimten (trappenhuizen/ galerijen). Hierover overlegt de corporatie met de brandweer.</p>

Toezicht gebied tussen einde uitplaatsingen en begin sloop	
Tijdstip	Einde fase 3, uitplaatsing bewoners
Opdrachtgever	Corporatie
Uitvoerende partij	Huismeester/ Buurtconciërge/ particuliere bewakingsdienst
Eventueel: overige partijen	Eventueel: politie
Financiering	Corporatie
Aanvullende informatie	<p>Wanneer alle bewoners het gebied verlaten hebben, kan het nog enige tijd duren voor de daadwerkelijke sloop of renovatie begint. Er moet in die periode wel toezicht worden gehouden in het projectgebied om onveilige en ongewenste activiteiten tegen te gaan.</p> <p>Vanaf het moment dat de laatste bewoner uit het projectgebied is verdwenen, is de corporatie verantwoordelijk voor het beheer van het gehele projectgebied. Stadswerken blijft echter verantwoordelijk voor de leidingen in het gebied. De corporatie moet zorgen voor het toezicht in het gebied. De corporatie kan de toezichthouder uit de uitplaatsingsfase (huismeester/ buurtconciërge) vragen om tot aan de sloop toezicht te houden. Een andere mogelijkheid is het inhuren van een particuliere bewakingsdienst. Bij eventuele ongeregelheden wordt contact opgenomen met de wijkagent.</p>

Toezicht gebied vanaf start sloop tot start bouw	
Tijdstip	Fase 4
Opdrachtgever	Corporatie
Uitvoerende partij	Corporatie/ Sloper/ StadsOntwikkeling, Publieke Diensten
Eventueel: overige partijen	-
Financiering	Projectkosten Reguliere middelen SO Publieke Diensten
Aanvullende informatie	De sloper houdt in opdracht van de corporatie het toezicht op het terrein tijdens de sloop. SO Publieke Diensten controleert de gang van zaken. De corporatie is verantwoordelijk voor het toezicht tussen het einde van de sloop en begin van de bouw.

Toezicht bouwterrein vanaf start bouw tot oplevering	
Tijdstip	Fase 5
Opdrachtgever	Corporatie
Uitvoerende partij	Bouwer en StadsOntwikkeling Publieke Diensten
Eventueel: overige partijen	-
Financiering	Projectkosten Reguliere middelen SO Publieke Diensten
Aanvullende informatie	De bouwer is tijdens de bouw verantwoordelijk voor de bewaking en het beheer van het bouwterrein. SO Publieke Diensten heeft een controlerende functie. De bouwer levert het gehele gebied op aan de corporatie.