



Eindhovenens statuut

Participatie met huurders bij renovatie- en sloopprojecten



Inhoud



1.	Inleiding	3
2.	Algemene uitgangspunten	6
2.1	Huurders	6
2.2	Projecten en fysieke werkzaamheden	6
2.3	VvE complexen	10
2.4	Waar vindt u de statuten?	10
2.5	Geschillen	10
3.	Proces bewonersparticipatie	11
3.1	Gesprekspartner	12
3.2	Het startpunt van het participatieproces	14
3.3	Proces wanneer keuze voor sloop of renovatie nog niet is bepaald	16
3.4	Proces bij renovatie (<i>met behoud van huurovereenkomst</i>)	20
3.5	Proces bij sloop of renovatie (<i>zonder behoud van huurovereenkomst</i>)	26
	Bijlage 1: Checklist Participatieplan	32
	Bijlage 2: Checklist Voorkeursscenario	33
	Bijlage 3: Checklist renovatievoorstel	34
	Bijlage 4: Checklist Sociaal plan	35
	Bijlage 5: Voorbeeld Adviesaanvraag	36
	Bijlage 6: Voorbeeldbrief	37
	Bijlage 7: Begrippenlijst	38

1. Inleiding

Woningcorporaties moeten regels maken voor het betrekken van bewoners bij het slopen en renoveren van hun woningen. Dat staat in de Woningwet, artikel 55b. In deze regels moet staan hoe bewoners worden betrokken, welke bijdrage zij moeten leveren en hoe zij kunnen meepraten. Ook moet de corporatie hierover in gesprek gaan met de gemeente, huurdersorganisaties en bewonerscommissies.

De Eindhovense corporaties Woonbedrijf, 'thuis, Trudo en Wooninc. maakten daarom samen met de gemeente Eindhoven en het Platform Eindhovense Klantenraden (PEK) afspraken over het op tijd en op een goede manier betrekken van huurders bij sloop en renovatie van hun woning(en). Deze afspraken staan in dit Eindhovens statuut. Dit statuut zorgt voor een duidelijke manier van werken, maar geeft de corporaties ook ruimte voor maatwerk en eigen aanvullende keuzes.

Dit sociaal statuut geldt alleen voor sloop- en renovatieprojecten waarvoor het officiële startbesluit is genomen na 11 februari 2026, de datum waarop dit statuut is ingegaan.

Looptijd

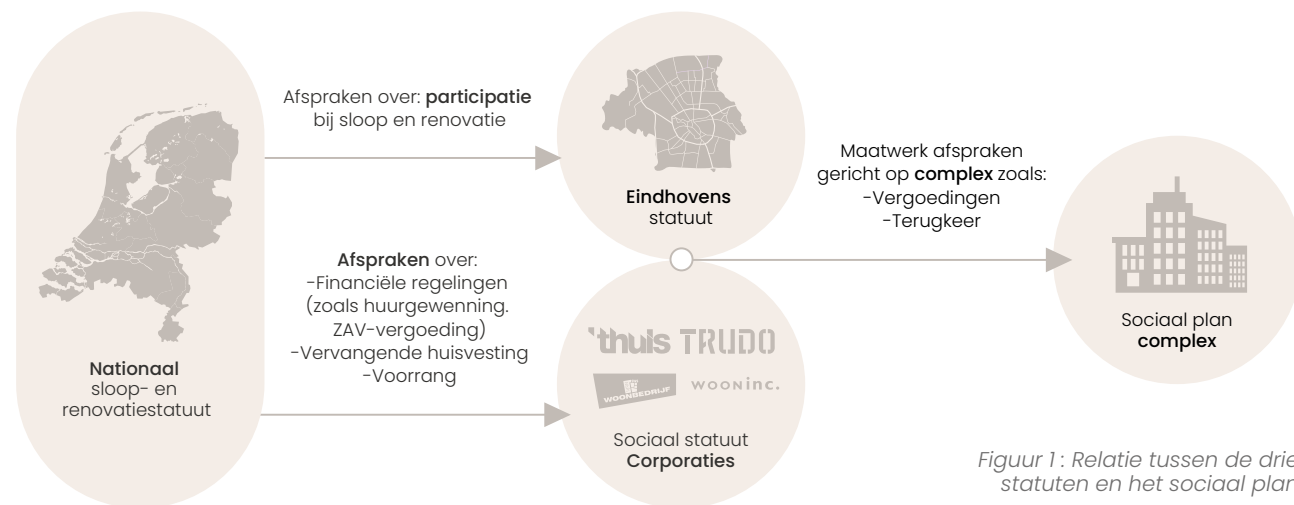
Het Eindhovens statuut gaat in vanaf 11 februari 2026 en heeft de looptijd van één jaar. Gedurende het jaar betrekken de vier corporaties bewonerscommissies, klankbordgroepen en huurderorganisaties om hun ervaringen en aanvullende input op te halen. Op basis van deze ervaringen en de input wordt het Eindhovens statuut zorgvuldig geëvalueerd. Dit leidt tot een aanscherping van het Eindhovens statuut, waarmee vervolgens vanaf februari 2027 wordt gewerkt. Als het ondanks inspanningen niet mogelijk blijkt om binnen één jaar een herijkt statuut vast te stellen, wordt het huidige statuut eenmalig met maximaal zes maanden verlengd. Na deze verlenging wordt een definitief herijkt statuut vastgesteld.

Nationaal sloop- en renovatiestatuu t en sociale statuten corporaties

Er is een landelijk sloop- en renovatiestatuu t. Hierin staan afspraken over hoe huurders en hun vertegenwoordigers betrokken worden. Het statuut zorgt ervoor dat dit zorgvuldig en transparant gebeurt en legt vast wat de rechten, plichten en verantwoordelijkheden zijn van alle betrokken partijen. Het Eindhovens statuut is geschreven op basis van de kaders uit het nationaal

sloop- en renovatiestatoot. Daarnaast staan er in het nationale statoot ook 'regelingen voor huurders', zoals vervangende huisvesting, voorrang en verhuiskostenvergoeding. Deze zijn opgenomen in de afzonderlijke sociaal statuten van Woonbedrijf, 'thuis, Trudo en Wooninc.

Op het moment dat er een sloop- of renovatieproject start, dan vormen het Eindhovens statoot en het sociaal statoot van de betrokken woningcorporatie de basis voor de maatwerkafspraken die in het sociaal plan worden vastgelegd. Hieronder staat wat de verhoudingen zijn tussen het nationaal sloop- en renovatiestatoot, het Eindhovens statoot, het sociaal statoot en het sociaal plan.



Figuur 1: Relatie tussen de drie statuten en het sociaal plan

Rol van de gemeente Eindhoven

De gemeente heeft de taak om te zorgen voor een groeiende en leefbare stad met voldoende huisvesting voor haar inwoners. Hiervoor is een omgevingsvisie opgesteld, zodat de groei en verdichting op een verantwoorde manier gebeurt. In het woonbeleid is vastgelegd dat bij de groei van de stad het aanbod voor 30% uit sociale huurwoningen moet bestaan. De gemeente bewaakt hierbij het collectieve belang van de stad. Voor sociale huurwoningen maakt de gemeente prestatieafspraken met woningcorporaties en voert zij bestuurlijke overleggen.

Hoewel de gemeente geen formele taken of bevoegdheden bij participatie bij sloop- en renovatieprojecten heeft, hecht zij veel belang aan een tijdige en goede participatie met de huurders. Daarom heeft zij een ondersteunende rol opgepakt in het opstellen van het Eindhovens Statoot en is zij ondertekenaar.

De gemeente heeft in de huisvestingsverordening opgenomen dat urgentie wordt toegekend bij volkshuisvestelijke opgave van de corporaties wanneer de huurovereenkomst niet in stand kan blijven (bijvoorbeeld bij sloop van een complex). Dit zorgt ervoor dat de huurder voorrang krijgt bij het vinden van een vervangende huurwoning.

De gemeente weet, net als de corporaties, dat sloop- en renovatieprojecten grote maatschappelijke impact hebben. Daarom werkt zij mee aan het Eindhovens Statoot en ondersteunt zij het zorgvuldige participatieproces zoals vormgegeven.



2. Algemene uitgangspunten

2.1 Huurders

Het Eindhovens statuut geldt voor huurders van woningen van Woonbedrijf, 'thuis, Trudo en Wooninc. Het gaat om huurders met een reguliere huurovereenkomst voor een zelfstandige of onzelfstandige woning. Dit statuut is van toepassing op complexen met 10 of meer woningen die worden gesloopt of worden gerenoveerd.

Dit statuut geeft duidelijke afspraken en kaders. Er is daarnaast ruimte voor maatwerk, zodat we rekening kunnen houden met de situatie per complex.

Dit Eindhovens statuut geldt *niet* voor huurders:

- Met een huurcontract dat eindigt om andere redenen dan voorgenomen sloop of renovatiewerkzaamheden.
- Met een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet.
- Met een gebruiksovereenkomst.
- Met een tijdelijk huurcontract voor een wisselwoning, tweede- of laatste kans contract, noodopvang, of tijdelijke huisvesting voor studie in een andere stad als bedoeld in artikel 22a van het RTIV.
- Die wonen in een wooncomplex met een tijdelijke bestemming¹.

Deze huurders informeren we wel over de plannen.

2.2 Projecten en fysieke werkzaamheden

Het Eindhovens statuut geldt voor drie soorten projecten:

1. Renovatieprojecten (*met* behoud van huurovereenkomst)

Met 'renovatie' bedoelen we complexmatige werkzaamheden die in artikel 7:220 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek als 'renovatie' worden aangeduid. Dit zijn werkzaamheden waarbij iets wordt veranderd of toegevoegd aan de woning, waardoor het woongenot toeneemt.

¹ Wooncomplexen met een tijdelijke bestemming: Woningen die gedurende een beperkte periode bewoond kunnen worden, zoals tijdelijke gebouwen, geplaatst voor een periode van maximaal 15 jaar en zogenaamde "Gemengde complexen" voor jonge mensen met een tijdelijk contract en de opvang spoedzoekers, statushouders en Oekraïne oorlogsvluchtelingen.

Een renovatie met behoud van huurovereenkomst houdt in dat de huurovereenkomst tussen de huurder en de corporatie na de renovatie in stand blijft.

Enkele voorbeelden van renovatiewerkzaamheden:

- Het vervangen van de hele dakconstructie.
- Het aanpassen van de indeling van de gevels of kozijnen.
- Het aanpassen van de indeling van de woning.
- Het aanbrengen van een toilet op de verdieping of het verplaatsen van een badkamer.

2. Sloop- of renovatieprojecten (*zonder* behoud van huurovereenkomst)

Sloopprojecten zijn complexmatige projecten waarbij de woningen binnen een complex of een woongebouw geheel worden afgebroken. Dat houdt in dat er geen sprake is van behoud van de huurovereenkomst, dat betekent dus dat de corporatie de huurovereenkomst opzegt. In dat geval wordt natuurlijk gezorgd voor herhuisvesting. Soms zijn er mogelijkheden voor terugkeer bij vervangende nieuwbouw.

Ook zijn er soms renovatieprojecten zonder behoud van huurovereenkomst, dus waarbij de huurovereenkomst wordt opgezegd. Dit zijn meestal zeer ingrijpende renovatieprojecten. Ook in deze situaties wordt gezorgd voor herhuisvesting. Soms zijn er mogelijkheden voor terugkeer.

3. Combinatieprojecten van renovatie én onderhoudswerkzaamheden

Dit is een project dat uit meerdere soorten werkzaamheden bestaat. Bijvoorbeeld gedeeltelijk uit renovatiewerkzaamheden en gedeeltelijk uit onderhoudswerkzaamheden. De corporatie splitst bij combinatieprojecten de werkzaamheden in het projectplan en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie (renovatie/onderhoud) uit.

Wanneer geldt het Eindhovens statuut niet?

Het Eindhovens statuut is *niet* van toepassing in de volgende gevallen:

- Bij onderhoudswerkzaamheden. Daarmee bedoelen we werkzaamheden die in artikel 7:220 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek '*dringende werkzaamheden*' worden genoemd. Dit zijn werkzaamheden die de corporatie niet kan uitstellen zonder dat dat voor de corporatie tot extra kosten, schade of ander nadeel leidt. Deze werkzaamheden zijn niet gericht op een toename van het woongenot.

Voorbeelden van (dringende) onderhoudswerkzaamheden:

- onderhoud/reparatie/vervanging keuken, badkamer en/of toilet;
- schilderwerk buitenzijde woning;
- vervangen voegwerk;
- asbest saneren, waarbij het nodig is om de woning voor een deel af te sluiten, om het asbest te verwijderen.

Bij werkzaamheden die bestaan uit één of meerdere van de volgende duurzaamheidsmaatregelen die we in bewoonde staat kunnen uitvoeren:

- plaatsen van (isolerend) glas in een bestaand kozijn;
- kozijnvervanging (inclusief (isolerend) glas);
- dakisolatie;
- geïsoleerde voordeur plaatsen;
- plaatsen van zonnepanelen;
- spouwmuurisolatie;
- kierdichting bij kozijnen;
- mechanische ventilatie-box ten behoeve van de vochthuishouding;
- vervangen of vernieuwen van installaties;

Bij individuele verbeterverzoeken van de huurder.

Bij nieuwbouwprojecten. Participatie bij nieuwbouw verloopt volgens de Omgevingswet en is daarmee geen onderdeel van dit Eindhovens statuut.

Wanneer is het Eindhovens statuut van toepassing?

Met onderstaand stroomschema kunt u zien of het Eindhovens statuut van toepassing is.



² De Overlegwet is wel van toepassing.



2.3 VvE complexen

Soms besluit een Vereniging van Eigenaren (VvE) om onderhoud of verbeteringen uit te voeren aan een woongebouw. In dat gebouw kunnen ook huurwoningen van een woningcorporatie zitten. De corporatie probeert dan zoveel mogelijk te werken volgens de afspraken in dit Eindhovens Statuut. Toch kan de manier waarop besluiten worden genomen en het project wordt uitgevoerd anders zijn. Dat komt doordat een corporatie in een VvE een andere positie heeft dan bij een project dat ze helemaal zelf uitvoeren. De VvE is de partij die de besluiten neemt, niet de woningcorporatie.

2.4 Waar vindt u de statuten?

De corporatie zorgt ervoor dat iedereen die dat wil het Eindhovens statuut en het sociaal statuut van de corporaties digitaal (op de websites van de gemeente, huurdersorganisaties en/of corporaties) kan bekijken. Als een huurder dat liever heeft, kan de corporatie deze documenten ook op papier aanbieden. Zo kunnen huurders makkelijk lezen wat de afspraken zijn.

2.5 Geschillen

Het kan voorkomen dat de gesprekspartner en de corporatie het niet eens zijn over hoe het Eindhovens statuut moet worden uitgelegd of toegepast. Als zij hier samen niet uitkomen kan één van de partijen, of kunnen beide partijen samen, de zaak voorleggen aan de onafhankelijke klachten- of geschillencommissie van de desbetreffende corporatie. Als één partij dit alleen doet, laat die partij de andere vooraf weten dat zij dit gaat doen en waarom.

3. Proces bewonersparticipatie



Het participatieproces is een overlegtraject tussen de corporatie, de gesprekspartner namens de huurders (bijvoorbeeld bewonerscommissie of klankbordgroep) en de huurders van de desbetreffende woningen. Naast het overleg tussen corporatie en gesprekspartner, informeert de corporatie ook de huurders van het complex en streeft de corporatie naar draagvlak onder de huurders van het betreffende complex. Huurders worden op de hoogte gebracht van sloop- of renovatieplannen van de corporatie en is er ruimte voor inbreng van de gesprekspartner.



3.1 Gesprekspartner

Voordat het participatieproces start, onderzoekt de corporatie welke huurdersvertegenwoordiging als **gesprekspartner** gaat dienen tijdens het proces. *Er zijn twee gesprekspartners mogelijk.*

1.

Een bewonerscommissie (deze vorm heeft de voorkeur) of,
2.

Een klankbordgroep met tijdelijke bevoegdheden van een bewonerscommissie.
- De taken en verantwoordelijkheden van de verschillende vormen zijn als volgt:

1.	Bewonerscommissie aanwezig
Ja	Als er in het complex een bewonerscommissie is, heeft deze commissie de officiële rechten volgens de Overlegwet. De bewonerscommissie heeft hierbij de verplichting om de andere huurders in het complex te informeren en een onderbouwd advies op te stellen. De bewonerscommissie informeert en raadpleegt tijdens het renovatie- of sloopproces haar achterban en adviseert over bijvoorbeeld het (voorgenomen) besluit en het sociaal plan.
Nee	In situaties waar geen bewonerscommissie is, hebben de corporaties een inspanningsverplichting om een bewonerscommissie op te richten. Aan de inspanningsverplichting is voldaan als er minimaal twee contactmomenten zijn geweest met huurders van het desbetreffende complex, met als doel een bewonerscommissie op te richten.



2.	Het is niet gelukt om een bewonerscommissie op te richten
	Als het – ondanks de inspanning – niet is gelukt om een bewonerscommissie op te richten, spant de corporatie zich in om tot de oprichting van een klankbordgroep te komen. De Overlegwet is niet van toepassing op klankbordgroepen. Daarom leggen we in dit Eindhovens statuut vast welke rechten en plichten de klankbordgroep heeft, voor de duur van het project: - De klankbordgroep heeft het recht om een schriftelijk advies uit te brengen over het voornemen van de corporatie waarover de corporatie advies vraagt. De corporatie zal haar voornemen pas uitvoeren: a. als de klankbordgroep binnen 7 weken termijn geen advies heeft uitgebracht; b. nadat de corporatie schriftelijk heeft gereageerd op het advies van de klankbordgroep. - De klankbordgroep organiseert een bewonersraadpleging om haar achterban te betrekken. Omdat de Overlegwet niet van toepassing is op klankbordgroepen en er (in deze situatie) geen sprake is van een bewonerscommissie, heeft de huurdersorganisatie formeel de mogelijkheid om ook advies uit te brengen. Als er een klankbordgroep wordt opgericht laat de huurdersorganisatie de corporatie zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval binnen 2 weken na oprichting van de klankbordgroep, schriftelijk weten of zij ten aanzien van het project waarvoor de klankbordgroep is opgericht afziet van haar recht om – bij het ontbreken van een bewonerscommissie – zelf met de corporatie over het desbetreffende project te overleggen en daarover desgewenst een advies uit te brengen. (Zie bijlage 6: voorbeeldbrief.)



3.	Het is niet gelukt om een bewonerscommissie of klankbordgroep te vormen
	Huurdersorganisatie: Als de huurders van een complex, ondanks herhaalde oproepen, geen bewonerscommissie of klankbordgroep willen vormen, wordt de Huurdersorganisatie bij het project betrokken volgens de Overlegwet. Deze betrokkenheid beperkt zich tot het ontvangen van projectinformatie, het voeren van overleg en het uitbrengen van advies over het voornemen en de daaraan gerelateerde besluiten die huurders raken. Als de Huurdersorganisatie door individuele bewoners wordt aangesproken op of benaderd voor klachten over het verloop van het proces, verwijst zij naar de corporatie. De corporatie zal die betreffende bewoner(s) wijzen op de rol en taken van een Huurdersorganisatie volgens de Overlegwet. Als er klachten worden ingediend, dient de klachtenprocedure bij de corporatie worden doorlopen.

3.2 Het startpunt van het participatieproces

Voor een renovatie- of slooppject doorloopt de corporatie een proces dat bestaat uit zes fasen: de initiatieffase, de definitiefase, de ontwerpfase, de voorbereidingsfase, de realisatiefase en de nazorgfase. In een schema ziet het proces er als volgt uit:



Het participatieproces met huurders **start** aan het begin van de ‘definitiefase’ na afronding van de initiatieffase, als het formele startbesluit door de corporatie is genomen. In het startbesluit beschrijft de corporatie waarom een project wordt opgestart en worden mogelijke scenario’s geschetst zoals renovatie of sloop. Daarna volgen de definitiefase en de ontwerpfase, die we in dit statuut de **oriëntatiefase** noemen. Na de oriëntatiefase start de **voorbereidingsfase**, waarin het voornemen wordt uitgewerkt tot een renovatievoorstel en/of sociaal plan. Daarna volgt de **realisatiefase**, tijdens deze fase start de uitvoering van de renovatie of sloop van een complex. In de **nazorgfase** evalueren we het project.

De gemiddelde doorlooptijd vanaf het startbesluit tot start van de uitvoering is sterk afhankelijk van de grootte van het project en de gekozen aanpak (renovatie of sloop).

Gemiddeld zien we de volgende patronen:

- (Ingrijpende) renovatie: duurt 2 tot 4 jaar voor de uitvoering start.
- Sloop: duurt 2 tot 5 jaar voor de uitvoering start.

Per complex kan de doorlooptijd in meer of minder mate afwijken van het gemiddelde.



Drie participatieprocessen
We onderscheiden drie processen in dit statuut:

1.	Proces wanneer in het startbesluit de keuze voor sloop of renovatie nog niet is bepaald.
2.	Proces bij renovatie van een complex met behoud van huurovereenkomst
3.	Proces bij sloop of renovatie van een complex zonder behoud van huurovereenkomst

3.3 Proces wanneer keuze voor sloop of renovatie nog niet is bepaald

A. Oriëntatiefase: van oriëntatie tot het beslismoment

1. De corporatie stuurt de gesprekspartner, alle huurders en de huurdersorganisatie een **startbrief**, en informeert dat er voornemens van de corporatie zijn om toekomstplannen te maken voor het wooncomplex.
2. De corporatie nodigt de gesprekspartner uit voor een **startgesprek** over de voornemens van de corporatie over het wooncomplex.
3. De corporatie helpt de gesprekspartner bij het uitvoeren van haar taken die voortkomen uit de Overlegwet. Daarnaast heeft de gesprekspartner recht op professionele en onafhankelijke **ondersteuning** tijdens het proces als bedoeld in de Overlegwet. Als de gesprekspartner ondersteuning wil, dan kiest zij de bewonersondersteuner uit en formuleert de opdracht, in overleg met de corporatie. Wanneer de corporatie akkoord is met de opdracht (tegen een marktconforme prijs), betaalt de corporatie voor de bewonersondersteuning.
4. De corporatie maakt samen met de gesprekspartner een **participatieplan**, waarin staat hoe de huurdersparticipatie er tijdens het proces uit ziet. In **bijlage 1** is een checklist voor een participatieplan opgenomen.
5. De corporatie voert een **bewonersonderzoek** uit. Tijdens dit onderzoek worden de betrokken bewoners gevraagd naar onder andere hun woonwensen in relatie tot hun huidige woning.
6. De corporatie en de gesprekspartner **bespreken** de uitkomsten van het **bewonersonderzoek** en de eventuele uitgevoerde haalbaarheids-onderzoeken, waarna alle belangen worden afgewogen en de wensen op haalbaarheid worden getoetst.
7. De corporatie informeert daarna de betrokken **huurders** over de uitkomsten



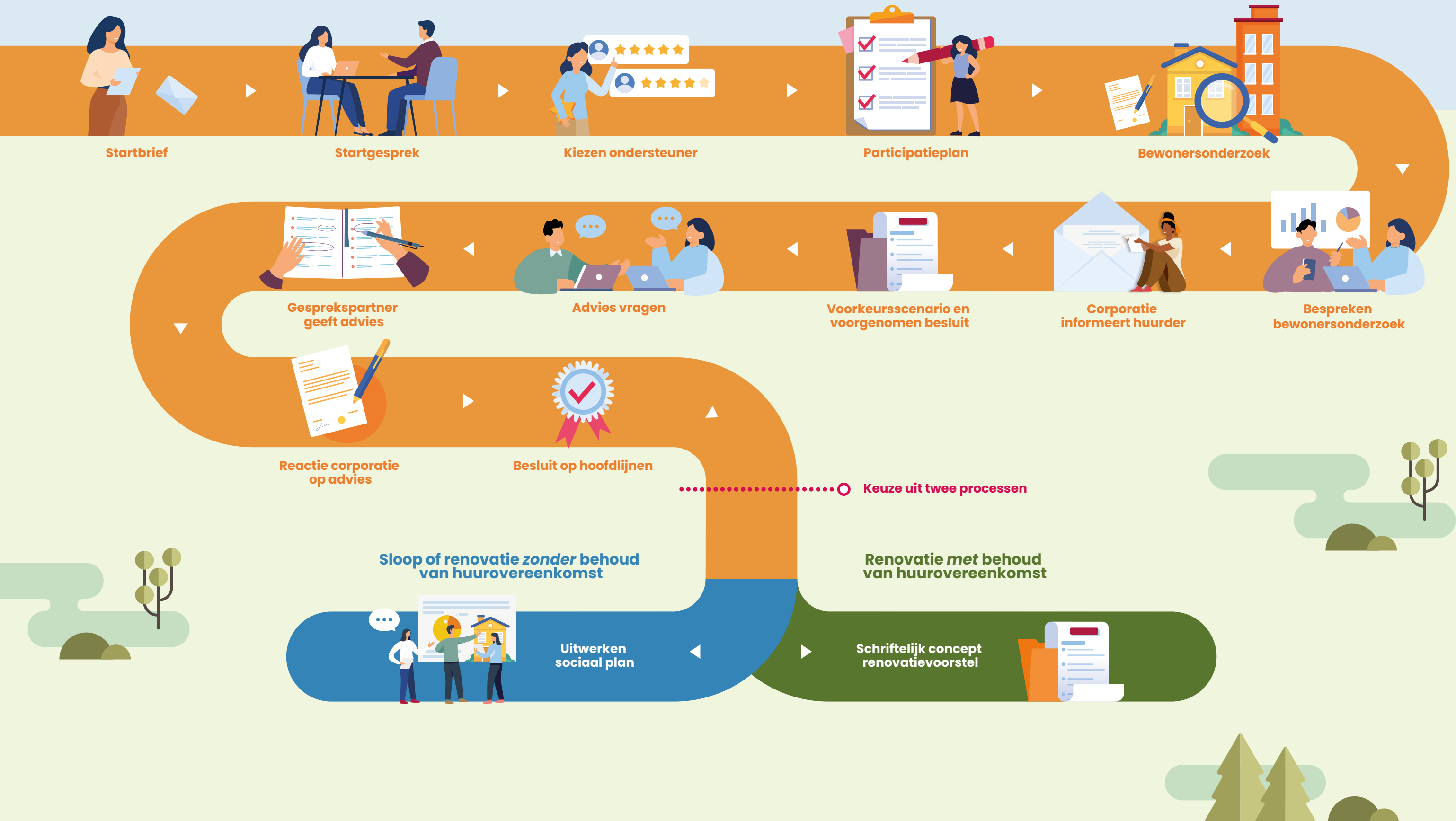
van het bewonersonderzoek en de voorgenomen ingrepen op financiële, technische en ruimtelijke haalbaarheid.

8. De corporatie informeert de gesprekspartner, de huurders en de huurdersorganisatie over het **voorkeursscenario en voorgenomen besluit**. (Zie **bijlage 2** voor checklist voorkeursscenario.) Dit is het plan dat de corporatie het beste vindt voor het project. De corporatie legt schriftelijk uit waarom ze voor dit scenario kiest. *Deze keuze is gebaseerd op:*
 - Onderzoeken die zijn gedaan,
 - Gesprekken met de gesprekspartner
9. De corporatie **vraagt** de gesprekspartner om een **advies** over het voorkeursscenario en voorgenomen besluit. (Zie **bijlage 5** voor een voorbeeld van een adviesaanvraag.)
10. De gesprekspartner geeft de corporatie een **advies** over het voorkeursscenario en voorgenomen besluit. Dit advies ontvangt de corporatie uiterlijk 7 weken na de adviesaanvraag.
11. De corporatie geeft binnen 14 dagen (de termijn volgens de Overlegwet artikel 5.2) een schriftelijke **reactie op het advies** van de gesprekspartner. In deze reactie wordt aangegeven welke onderdelen van het advies meegenomen worden in het besluit.
12. De corporatie neemt een **besluit** op hoofdlijnen. Vervolgens start de voorbereidingsfase en afhankelijk van het besluit wordt verder een van de twee **processen** gevolgd:
 - Renovatie met behoud huurovereenkomst (vanaf paragraaf 3.4B, pagina 21.) of;
 - Sloop of renovatie zonder behoud huurovereenkomst' (vanaf paragraaf 3.5B, pagina 27.)

► Op de volgende pagina vindt u een verkorte visuele weergave van dit proces.

► Verkorte weergave

Proces wanneer keuze voor sloop of renovatie nog niet is bepaald.



3.4 Proces bij renovatie (met behoud van huurovereenkomst)

A. Oriëntatiefase: van oriëntatie tot het beslismoment

1. De corporatie stuurt de gesprekspartner, alle huurders en de huurdersorganisatie een **startbrief**, en informeert dat er voornemens van de corporatie zijn om toekomstplannen te maken voor het wooncomplex.
2. De corporatie nodigt de gesprekspartner uit voor een **startgesprek** over de voornemens van de corporatie over het wooncomplex.
3. De corporatie helpt de gesprekspartner bij het uitvoeren van haar taken die voortkomen uit de Overlegwet. Daarnaast heeft de gesprekspartner recht op professionele en onafhankelijke **ondersteuning** tijdens het proces als bedoeld in de Overlegwet. Als de gesprekspartner ondersteuning wil, dan kiest zij de bewonersondersteuner uit en formuleert de opdracht, in overleg met de corporatie. Wanneer de corporatie akkoord is met de opdracht (tegen een marktconforme prijs), betaalt de corporatie voor de bewonersondersteuning.
4. De corporatie maakt samen met de gesprekspartner een **participatieplan**, waarin staat hoe de huurdersparticipatie er tijdens het proces uit ziet. In **bijlage 1** is een checklist voor een participatieplan opgenomen.
5. De corporatie voert een **bewonersonderzoek** uit. Tijdens dit onderzoek worden de betrokken bewoners gevraagd naar onder andere hun woonwensen in relatie tot hun huidige woning.
6. De corporatie en de gesprekspartner **bespreken** de uitkomsten van het **bewonersonderzoek** en de eventuele uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken, waarna alle belangen worden afgewogen en de wensen op haalbaarheid worden getoetst.
7. De corporatie informeert daarna de betrokken **huurders** over de uitkomsten van het bewonersonderzoek en de voorgenomen ingrepen op financiële, technische en ruimtelijke haalbaarheid.

B. Voorbereidingsfase: van besluit op hoofdlijnen tot uitvoering

1. De corporatie werkt het voorkeursscenario uit in een **schriftelijk concept renovatievoorstel** (inclusief sociaal plan of sociale paragraaf) (In de bijlagen zijn checklists opgenomen voor een renovatievoorstel (**bijlage 3**) en sociaal plan (**bijlage 4**)).
2. De corporatie **vraagt** om een **advies** over het concept renovatievoorstel inclusief sociaal plan of sociale paragraaf aan de gesprekspartner. (Zie **bijlage 5** voor een voorbeeld van een adviesaanvraag.)
3. De gesprekspartner kan een **bewonersraadpleging** houden over het renovatieplan. De uitkomsten van de bewonersraadpleging worden aan het advies toegevoegd. De corporatie adviseert om een bewonersraadpleging te doen.
4. De gesprekspartner geeft de corporatie een **advies** over het concept renovatievoorstel inclusief sociaal plan of sociale paragraaf. Dit advies ontvangt de corporatie uiterlijk 7 weken na de adviesaanvraag.
5. De corporatie geeft binnen 14 dagen (de termijn volgens de Overlegwet artikel 5.2) een schriftelijke **reactie op het advies** van de gesprekspartner. In deze reactie wordt aangegeven welke onderdelen van het advies meegenomen worden in het besluit.
6. De corporatie doet een renovatievoorstel aan elke **huurder** met het verzoek om binnen 4 weken (redelijke termijn volgens het huurrecht) schriftelijk **in te stemmen**. Huurders worden geacht hun medewerking aan de renovatie te verlenen wanneer het voorstel redelijk is. Een voorstel wordt gezien als redelijk wanneer tenminste 70% van de huurders van het complex instemt met het renovatievoorstel.
7. Als 70% van de huurders schriftelijk heeft ingestemd met het voorstel, informeert de corporatie schriftelijk alle huurders. Ook wijst de corporatie de huurders die niet hebben ingestemd op de mogelijkheid om binnen 8 weken aan de rechter te vragen de redelijkheid van het voorstel te beoordelen. De corporatie gaat daarbij actief in gesprek met huurders om een juridische procedure op grond van individuele en persoonlijke omstandigheden zoveel mogelijk te voorkomen. Ook informeert de corporatie die huurders



dat als zij dat niet doen, zij geacht worden alsnog in te stemmen met het renovatievoorstel. Zij zijn dan alsnog verplicht mee te werken aan de werkzaamheden.

8. Als minder dan 70% van de huurders instemt met het renovatievoorstel kan de corporatie het renovatievoorstel aanpassen en opnieuw om medewerking vragen, of naar de rechter gaan met het verzoek de rechter te laten beoordelen of het voorstel redelijk is.

C. Realisatiefase: van begin werkzaamheden tot en met oplevering

Tijdens de werkzaamheden blijft de woningcorporatie in contact met de huurders. De corporatie volgt hoe het gaat en houdt de huurders op de hoogte van de voortgang. Ook zorgt de corporatie dat huurders directe contactgegevens hebben van een vast contactpersoon van de aannemer en een vast contactpersoon van de corporatie.

D. Nazorgfase: van oplevering tot nieuwe bewoning

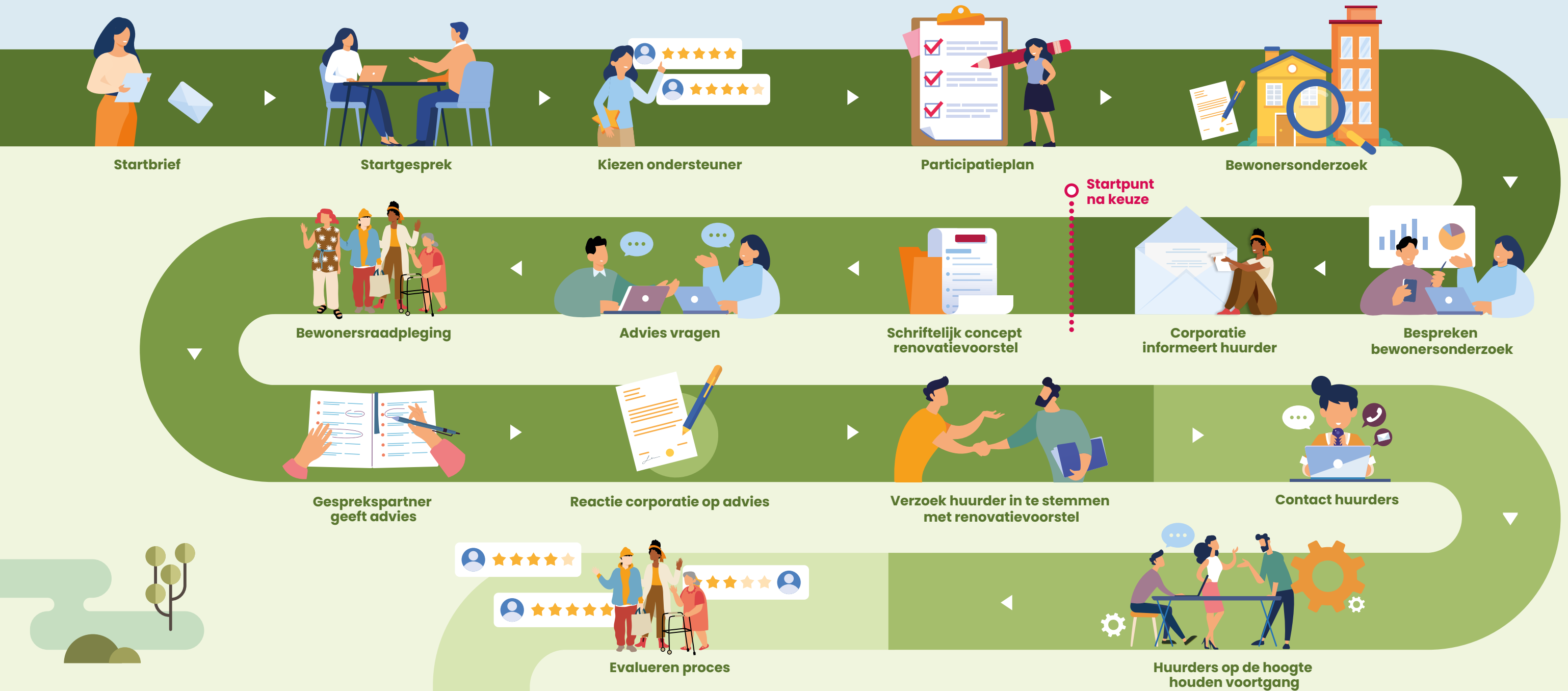
Deze fase gaat over het evalueren van het proces van huurdersparticipatie en over de samenwerking tussen corporatie en huurder. Bij renovatie vindt er door de corporatie een evaluatie plaats na de eindoplevering. Hierbij wordt de gesprekspartner betrokken.

- Op de volgende pagina vindt u een verkorte visuele weergave van dit proces.



► Verkorte weergave

Proces bij renovatie (met behoud van huurovereenkomst)



3.5 Proces bij sloop of renovatie (zonder behoud van huurovereenkomst)

A. Oriëntatiefase: van oriëntatie tot het beslismoment

1. De corporatie stuurt de gesprekspartner, alle huurders en de huurdersorganisatie een **startbrief**, en informeert dat er voornemens van de corporatie zijn om toekomstplannen te maken voor het wooncomplex.
2. De corporatie nodigt de gesprekspartner uit voor een **startgesprek** over de voornemens van de corporatie over het wooncomplex.
3. De corporatie helpt de gesprekspartner bij het uitvoeren van haar taken die voortkomen uit de Overlegwet. Daarnaast heeft de gesprekspartner recht op professionele en onafhankelijke **ondersteuning** tijdens het proces als bedoeld in de Overlegwet. Als de gesprekspartner ondersteuning wil, dan kiest zij de bewonersondersteuner uit en formuleert de opdracht, in overleg met de corporatie. Wanneer de corporatie akkoord is met de opdracht (tegen een marktconforme prijs), betaalt de corporatie voor de bewonersondersteuning.
4. De corporatie maakt samen met de gesprekspartner een **participatieplan**, waarin staat hoe de huurdersparticipatie er tijdens het proces uit ziet. In **bijlage 1** is een checklist voor een participatieplan opgenomen.
5. De corporatie voert een **bewonersonderzoek** uit. Tijdens dit onderzoek worden de betrokken bewoners gevraagd naar hun woonwensen.
6. De corporatie en de gesprekspartner **bespreken** de uitkomsten van het **bewonersonderzoek** en de eventuele uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken, waarna alle belangen worden afgewogen en de wensen op haalbaarheid worden getoetst.
7. De corporatie informeert daarna de betrokken **huurders** over de uitkomsten van het bewonersonderzoek en de voorgenomen ingrepen op financiële, technische en ruimtelijke haalbaarheid.

8. De corporatie informeert de gesprekspartner, de huurders en de huurdersorganisatie over het **voorkeursscenario en voorgenomen besluit**. (Zie **bijlage 2** voor checklist voorkeursscenario.) Dit is het plan dat de corporatie het beste vindt voor het project. De corporatie legt schriftelijk uit waarom ze voor dit scenario kiest. *Deze keuze is gebaseerd op:*
 - Onderzoeken die zijn gedaan,
 - Gesprekken met de gesprekspartner
9. De corporatie **vraagt** de gesprekspartner om een **advies** over het voorkeursscenario en voorgenomen besluit. (Zie **bijlage 5** voor een voorbeeld van een adviesaanvraag.)
10. De gesprekspartner geeft de corporatie een **advies** over het voorkeursscenario en voorgenomen besluit. Dit advies ontvangt de corporatie uiterlijk 7 weken na de adviesaanvraag.
11. De corporatie geeft binnen 14 dagen (de termijn volgens de Overlegwet artikel 5.2) een schriftelijke **reactie op het advies** van de gesprekspartner. In deze reactie wordt aangegeven welke onderdelen van het advies meegenomen worden in het besluit.

B. Voorbereidingsfase: van besluit op hoofdlijnen tot uitvoering

1. De corporatie werkt het **sociaal plan** uit. Hierin is het volgende opgenomen:
 - De gevolgen van sloop voor de huurder. De corporatie geeft daarbij onder meer inzicht in de termijnen, vervangende woonruimte, de urgentie en verhuiskostenvergoedingen.
 - De aankondiging dat er persoonlijke gesprekken gevoerd gaan worden. In deze verhuisgesprekken wordt met de huurder gesproken over de mogelijkheden om vervangende woonruimte te vinden en om ondersteuning te bieden indien nodig.
 - De aankondiging dat de huurder later een formele huuropzegging ontvangt.
2. De corporatie **vraagt** om een **advies** over het concept sociaal plan aan de gesprekspartner.
3. De gesprekspartner kan een **bewonersraadpleging** houden over het sociaal plan. De uitkomsten van de bewonersraadpleging worden aan het advies toegevoegd. De corporatie adviseert om een bewonersraadpleging te doen.

4. De gesprekspartner geeft de corporatie een **advies** over het sociaal plan. Dit advies ontvangt de corporatie uiterlijk 7 weken na de adviesaanvraag.
5. De corporatie geeft binnen 14 dagen (de termijn van de Overlegwet) een schriftelijke **reactie op het advies** van de gesprekspartner. In deze reactie wordt aangegeven welke onderdelen van het advies meegenomen worden in het besluit.
6. De corporatie plant **huisbezoeken** in en geeft indien nodig voorlichting aan de huurders over het vinden van passende vervangende woonruimte.
7. De volgende stap is dat de corporatie de huur schriftelijk opzegt:
 - a. In de opzeggingsbrief staan de redenen van de opzegging.
 - b. In de opzeggingsbrief worden de huurders gevraagd binnen 6 weken in te stemmen met beëindiging van hun huurovereenkomst.
 - c. In de opzeggingsbrief vermeldt de corporatie wat de gevolgen voor de huurder zijn als hij met de opzegging instemt, niet instemt of niet reageert.
8. Als de huurder niet binnen 6 weken met het voorstel instemt of al zelf vrijwillig de huur opzegt, kan de corporatie naar de rechter gaan met het verzoek om de huurovereenkomst te beëindigen en dat de huurder de woning moet verlaten.
9. Ondertussen blijft de corporatie in gesprek met de huurders die nog niet hebben ingestemd. En kijkt waar zij kan ondersteunen bij het vinden van nieuwe huisvesting.

C. Realisatiefase: van begin werkzaamheden tot en met oplevering

Tijdens de werkzaamheden blijft de woningcorporatie in contact met de huurders. De corporatie volgt hoe het gaat en houdt de huurders op de hoogte van de voortgang. Ook zorgt de corporatie dat huurders directe contactgegevens hebben van een vast contactpersoon van de aannemer en een vast contactpersoon van de corporatie.



D. Nazorgfase: van oplevering tot nieuwe bewoning

Deze fase gaat over het evalueren van het proces van bewonersparticipatie en over de samenwerking tussen corporatie en huurder. Deze evaluatie hangt af van de aard en omvang van de uitgevoerde werkzaamheden. Bij renovatie vindt er door de corporatie een evaluatie plaats na de eindoplevering. Bij deze evaluatie wordt de gesprekspartner betrokken. Bij sloop kan het sociale proces worden geëvalueerd: bijvoorbeeld over de urgentie, hulp vanuit de corporatie of in hoeverre de huurders zijn betrokken.

► Op de volgende pagina vindt u een verkorte visuele weergave van dit proces.

► Verkorte weergave

Proces bij sloop of renovatie (zonder behoud van huurovereenkomst)



Bijlage 1: Checklist Participatieplan

In het participatieplan staan de voor een project specifiek gemaakte procesafspraken tussen huurders, gesprekspartner en verhuurder waarin onder andere de te nemen stappen en de positie en mate van invloed van bewoners worden vastgelegd.

In het participatieplan komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- De samenwerking tussen de corporatie, de gesprekspartner en de eventuele bewonersondersteuner.
- De verwachtingen over en weer: waar kunnen huurders wel en niet over meepraten.
- De doelstelling voor de participatie in het project.
- Een beschrijving van de rol en positie van de huurders, gesprekspartner en andere belanghebbenden in het plan.
- Een beschrijving van de informatievoorziening en de participatie- en communicatieinstrumenten.
- Een geschatte procesplanning, inclusief de planning van de adviesaanvraag en reactietermijn bij andere formele momenten van besluitvorming.
- De wijze waarop de corporatie de inbreng van de bewoners en gesprekspartner betreft in haar besluitvorming.
- De vorm van overleg bij wijziging van de plannen tijdens de realisatiefase.
- Afspraken over evaluatie van het participatietraject.

Bijlage 2: Checklist Voorkeursscenario

Het voorkeursscenario is de uitwerking van de meest wenselijke aanpak voor een project. De keuze voor project in bewoonde staat of niet en/of met of zonder behoud van de huurovereenkomst staat erin beschreven. Daarbij staan in ieder geval de overwegingen die tot dit scenario hebben geleid en de gevolgen voor de bewoners en de woningen.

In het voorkeursscenario komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Een omschrijving van de voorgenomen werkzaamheden, zowel het type als de woningen die onderdeel zijn van het project.
- De aanleiding voor de werkzaamheden, onderbouwd met argumenten uit het haalbaarheidsonderzoek.

De gevolgen van de aanpak:

- Wel of geen behoud van huurovereenkomst.
- Bij renovatie met behoud huurovereenkomst: wel of niet in bewoonde staat.
- Bij sloop: wel of geen terugkeermogelijkheden na de ingreep.
- Bij geen of niet voldoende terugkeermogelijkheden: de mogelijkheden om te verhuizen binnen het eigen stadsdeel.



Bijlage 3: Checklist Renovatievoorstel

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

1. **Projectomschrijving**
 - Doel van de renovatie (technisch, energetisch, leefbaarheid)
 - Omvang en planning van werkzaamheden
2. **Bewonersbetrokkenheid**
 - Tijdige informatievoorziening (start, voortgang, afronding)
 - Mogelijkheden voor inspraak en overlegmomenten
 - Contactpersoon en communicatiekanalen
3. **Sociaal Plan**
 - Vergoedingen en compensaties (bij overlast, verhuizing)
 - Regeling voor tijdelijke huisvesting (indien nodig)
 - Terugkeergarantie en voorwaarden
4. **Financiële gevolgen**
 - Huurprijs na renovatie
 - Eventuele subsidiemogelijkheden of regelingen
5. **Planning en fasering**
 - Start- en einddatum
 - Belangrijke mijlpalen en beslismomenten
6. **Kwaliteit en duurzaamheid**
 - Energieprestatie en isolatiemaatregelen
 - Veiligheid en gezondheid tijdens uitvoering
7. **Klachten- en geschillenregeling**
 - Procedure bij klachten
 - Onafhankelijke bemiddeling indien nodig
8. **Monitoring en evaluatie**
 - Hoe wordt voortgang gemeten?
 - Momenten voor evaluatie met bewoners

Bijlage 4: Checklist Sociaal plan

Het Sociaal plan of sociale paragraaf is een maatwerk document met daarin de regelingen voor huurders ten aanzien van vergoedingen, voorzieningen, bewonersbegeleiding, herhuisvesting en communicatie.

In het sociaal plan komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- **Aanleiding, projectplan en planning:**
 - De aanleiding voor het project.
 - Aard van de ingreep
 - Omschrijving van het project: welke woningen vallen onder het project.
 - Beschrijving van de werkzaamheden en de duur van de werkzaamheden.
 - Startdatum (gepland) van de werkzaamheden.
- **Bewonersbegeleiding en communicatie:**
 - Invulling van de Bewonersbegeleiding.
 - Contactpersonen van de corporatie, professionele bewonersondersteuner en bewonerscommissie.
 - Bereikbaarheid contactpersonen / spreekuren.
- **Voorzieningen, vergoedingen en faciliteiten:**
 - Inzet van douche, logeer- en verblijfswoningen.
 - Inzet van wisselwoningen.
 - Vergoedingen: financiële tegemoetkoming renovatie met behoud van huurovereenkomst in bewoonde staat en wettelijke verhuiskostenvergoeding.
 - Huurprijs na de renovatie.
 - Voorwaarden opleveren te renoveren of te slopen woning.
 - Het Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) beleid van de corporatie.
- **Inzet van urgentie.**
- **Voorwaarden voor terugkeer (alleen bij sloop of renovatie zonder behoud van huurovereenkomst met terugkeermogelijkheid).**

Bijlage 5: Voorbeeld Adviesaanvraag

Een adviesaanvraag is een schriftelijk verzoek van de corporatie aan een gesprekspartner of huurdersorganisatie om te adviseren over een voorgenomen plan of beleid.

Geachte gesprekspartner,

Op [DATUM] heeft [CORPORATIE] het [DOCUMENT bijvoorbeeld sociaal plan of concept renovatievoorstel] gedeeld aan de huurders. Volgens de bepaling in de ‘Wet op het overleg huurders verhuurder’ stellen wij u in de gelegenheid om advies uit te brengen op het [DOCUMENT]. Wij verwijzen hierbij ook naar het Eindhovens Statuut.

Wij verwachten dat uw advies tenminste omvat:

- Een algemene reactie op het [DOCUMENT] en de gevolgen voor de huurders.
- De uitslag van de bewonersraadpleging en de verwerking daarvan in uw advies.

Graag ontvangen wij uw advies uiterlijk [DATUM] (of eerder indien mogelijk). [CORPORATIE] geeft na het ontvangen van uw advies binnen veertien dagen een schriftelijke reactie.

Als u nog vragen heeft naar aanleiding van deze brief, horen wij dat graag.

Met vriendelijk groet,

Naam medewerker

Bijlage 6: Voorbeeldbrief

Overdracht rechten en plichten huurdersorganisatie naar klankbordgroep

Onderwerp:

Afstand en overdracht rechten en plichten volgens Overlegwet – project X

Geachte heer/mevrouw (bestuurder woningcorporatie),

Hierbij bevestigt **naam huurdersorganisatie** dat zij, **uitsluitend ten behoeve van project X**, afstand doet van haar rechten en plichten zoals vastgelegd in de *Wet op het overleg huurders verhuurder* (Overlegwet).

Deze rechten en plichten worden, volgens het **Eindhovens Statuut**, overgedragen aan **klankbordgroep X**, die voor **project X** vanaf datum optreedt als vertegenwoordiging van de huurders.

Met deze overdracht stemt **naam huurdersorganisatie** ermee in dat **klankbordgroep X** namens de huurders wordt betrokken bij overleg, advisering en participatie zoals bedoeld in de Overlegwet en nader uitgewerkt in het Eindhovens Statuut, **voor zover dit betrekking heeft op project X**.

Deze afstand en overdracht geldt **uitsluitend voor project X** en voor de duur van **looptijd project / nader te bepalen periode**, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

Mocht u naar aanleiding van deze verklaring vragen hebben of nadere toelichting wensen, dan vernemen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,

–

Bijlage 7: Begrippenlijst

Uitleg over rollen en begrippen

Adviesaanvraag:

Een schriftelijk verzoek van de corporatie aan een gesprekspartner of huurdersorganisatie om te adviseren over een voorgenomen plan of beleid.

Adviesrecht (gekwaliceerd):

Het recht van bewonerscommissies of huurdersorganisaties, zoals is vastgelegd in de Overlegwet, om gevraagd of ongevraagd schriftelijk te kunnen reageren op voorgenomen plannen waar de verhuurder alleen onderbouwd van mag afwijken.

Bewonerscommissie:

Een groep huurders uit een complex (appartementen of groep woningen) die namens de bewoners overlegt met de woningcorporatie, niet zijnde een huurdersorganisatie, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex en die voldoet aan artikel 1, onderdeel f, onder 2° tot en met 4° van de Overlegwet (zie ook huurderskoepel). Een bewonerscommissie kan tijdelijk actief zijn voor de duur van het project.

Bewonersonderzoek:

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

Bewonersraadpleging:

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

Complex/wooncomplex:

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

Eindhovens statuut:

Afspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties over tijdige en goede betrokkenheid van huurders bij sloop- en renovatieprojecten, met ruimte voor maatwerk.

Gesprekspartner:

Bewonerscommissie of klankbordgroep volgens Eindhovens Statuut.

Huurder:

Natuurlijk persoon die een woongelegenheid van een verhuurder huurt en daar zijn hoofdverblijf heeft.

Huurdersorganisatie (of huurderskoepel):

Vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders en een samenwerkingsovereenkomst heeft met de woningcorporatie.

Klankbordgroep met tijdelijke bevoegdheden van een bewonerscommissie:

Deze groep heeft volgens het Eindhovens statuut voor de duur van het project naast het informatierecht, het recht om schriftelijk advies uit te brengen op het voorgenomen projectplan en heeft daarbij de plicht haar achterban te betrekken via een bewonersraadpleging. Als er een bewonerscommissie is, is dat de gesprekspartner en is een klankbordgroep met tijdelijke bevoegdheden niet mogelijk.

Platform Eindhovense Klantraden (PEK):

Het samenwerkingsverband tussen de huurdersorganisaties van de woningcorporaties in Eindhoven.

Oriëntatiefase:

Het verkennen van verschillende mogelijkheden van een aanpak voor een bepaald complex.

Participatieplan:

De voor een project specifiek gemaakte procesafspraken tussen huurders, gesprekspartner en verhuurder waarin onder andere de te nemen stappen en de positie en mate van invloed van bewoners worden vastgelegd.



Projectplan:

Plan op hoofdlijnen.

Realisatiefase:

Van begin werkzaamheden tot en met oplevering.

Renovatie:

Het opknappen of verbeteren van een woning, bijvoorbeeld betere isolatie. Als de staat van de woning heel slecht is, dan is het soms nodig dat bewoners (tijdelijk) verhuizen naar een andere woning.

Renovatievoorstel:

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

Sociaal Plan:

Een maatwerk document met daarin afspraken voor een project ten aanzien van vergoedingen, voorzieningen, bewonersbegeleiding, herhuisvesting en communicatie tussen de huurder en verhuurder.

Startbesluit:

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

Verhuurder:

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

Voorkeursscenario:

De uitwerking van de meest wenselijke aanpak voor een project. Hierin staan in ieder geval de overwegingen die tot dit scenario hebben geleid en de gevolgen voor de bewoners en de woningen.



'thuis

TRUDO

woon
bedrijf

WOONinc.

Platform
Eindhovense
Klantenraden



EINDHOVEN