

**PARTICIPATIE PROTOCOL**  
**EN**  
**ALGEMEEN SOCIAAL PLAN**  
**NIEUWEGEIN**  
**2019**

Overeenkomst tussen de gemeente Nieuwegein, de woningcorporaties Mitros, Jutphaas Wonen en Stichting Portaal en de huurdersorganisaties HuurdersNetwerk Mitros, Huurdersplatform Jutphaas Wonen en Huurdersraad Portaal

## INHOUDSOPGAVE

### I. ALGEMEEN

Artikel 1.	Definitiebepalingen .....	4
Artikel 2.	Werkingsgebied en reikwijdte van de overeenkomst .....	6
Artikel 3.	Duur van de overeenkomst.....	6
Artikel 4.	Intentie van partijen en verplichting tot tussentijdse evaluatie .....	7
Artikel 5.	De te onderscheiden participatiefasen .....	7
Artikel 6.	De te onderscheiden soorten van participatie .....	8
Artikel 7.	Participatiemogelijkheden.....	8
Artikel 8.	Representativiteit en verplichtingen van de bewonerscommissie.....	10
Artikel 9.	Algemeen.....	10
Artikel 10.	Peildatum .....	10
Artikel 11.	Renovatie in bewoonde staat .....	11
Artikel 12.	Medewerking c.q. instemming huurders bij renovatie .....	11
Artikel 13.	Volkshuisvestelijke urgentie.....	11
Artikel 14.	Beheer voorafgaand aan en tijdens de renovatie of sloop.....	11
Artikel 15.	Onderhoud en beheer van de woonomgeving .....	12
Artikel 16.	Tijdelijke verhuur/ in bruikleen geven van woonruimte.....	12
Artikel 17.	Maatregelen bij beëindiging van de bewoning .....	13
Artikel 18.	Staat van de woning bij vertrek huurder .....	13
Artikel 19.	Wisselwoning .....	13
Artikel 20.	Bijzondere vergoedingen en regelingen bij bewoonde woningen .....	14
Artikel 21.	Vergoeding verhuis- en herinrichtingskosten .....	15
Artikel 22.	Hoogte van de vergoedingen indexering .....	16
Artikel 23.	Vergoeding zelf aangebrachte voorzieningen .....	16
Artikel 24.	Vergoeding inschrijfgeld registratie als woningzoekende.....	16
Artikel 25.	Uitbetaling .....	16
Artikel 26.	Hardheidsclausule .....	17
Artikel 27.	Klachten .....	17

## DE ONDERGETEKENDEN:

1.
  - a. De **STICHTING MITROS**, gevestigd te Utrecht, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Manager Wonen;
  - b. De **STICHTING PORTAAL**, gevestigd te Utrecht, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de manager Wonen Portaal Utrecht;
  - c. De **WONINGSTICHTING JUTPHAAS**, gevestigd te Nieuwegein, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur bestuurder:  
hierna gezamenlijk te noemen "**de corporaties**",
2. De publiekrechtelijke rechtspersoon **De Gemeente Nieuwegein**, te dezen na machtiging door de burgemeester vertegenwoordigd door de wethouder Wonen, hierna te noemen "**de gemeente**";
3. De huurdersorganisaties HuurdersNetwerkMitros (HNM), Huurdersraad Portaal regio Utrecht en Huurdersplatform Jutphaas Wonen, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door hun bestuurders, hierna te noemen "**de huurdersorganisaties**".

## OVERWEGENDE DAT:

De nieuwe Woningwet van 2015 stelt dat een corporatie reglementen opstelt inzake het slopen en het treffen van ingrijpende verbeteringen aan haar woongelegenheden en de betrokkenheid van de bewoners van die woongelegenheden daarbij.

De nieuwe Woningwet stelt ook dat een corporatie afspraken maakt over de bijdragen die de betrokken bewoners van die woongelegenheden ontvangen.

Er prestatieafspraken zijn getekend door de drie huurdersorganisaties, de corporaties en gemeente.

De corporaties – mede gelet op de prestatieafspraken die zijn gemaakt – een renovatie van delen van hun woningbezit (op termijn) mogelijk noodzakelijk achten om ook in de toekomst op verantwoorde wijze aan de doelgroep een goede woon- en leefomgeving te kunnen blijven bieden.

De corporaties en de huurdersorganisaties (aanvullende) afspraken willen maken over de participatie van de huurders in het proces om te komen tot het slopen of treffen van ingrijpende verbeteringen aan de woongelegenheden.

De gemeente het belangrijk vindt om inwoners, ondernemers en andere partijen uit Nieuwegein al vroeg te betrekken bij het maken van plannen voor de stad, waarvoor de nota "Samen met de Stad", over participatie en inspraak in Nieuwegein het kader vormt, waarbij de gemeente de 'Participatieladder' als basis hanteert voor participatieprocessen.

De corporaties en de huurdersorganisaties afspraken willen maken over de rechten en plichten van de huurders, indien daadwerkelijk wordt besloten tot het slopen of treffen van ingrijpende verbeteringen aan de woongelegenheden.

Partijen zich realiseren dat sloop of renovatie veelal een ingrijpende gebeurtenis is voor de huurders (en omwonenden) en dat waar mogelijk overlast of onduidelijkheid moet worden voorkomen.

Partijen onderkennen dat ten gevolge van de ruime definitie van het begrip "renovatie" in artikel 7:220 lid 2 BW onduidelijkheid kan ontstaan over de vraag of een renovatie met voortzetting van de bestaande huurovereenkomst mogelijk is.

Partijen het wenselijk vinden dat de rechten en plichten van de individuele huurders en van de corporatie, in verband met een voorgenomen sloop en/of ingrijpende woningverbetering, worden vastgelegd in een algemene basisovereenkomst, die bestaat uit een Participatie Protocol en een Algemeen Sociaal Plan.

Partijen onderkennen dat elke fase, niveau en schaalgrootte van een ingreep een ander soort participatie verlangt.

Partijen er belang aan hechten dat er één Participatie Protocol en één Algemeen Sociaal Plan is als basis voor Nieuwegein dat als kader dient voor het per project uit te werken Sociaal Projectplan.

Partijen beogen om in het Participatie Protocol afspraken vast te leggen over de wijze waarop en de fasen waarin overleg wordt gevoerd ter zake van de visie, de programmering, de planning en de uitvoering van sloop- en renovatieprojecten, waarbij zal worden aangegeven wat de status van het overleg is en waarbij het de intentie van partijen is om ruimte te bieden aan overleg met de huurders.

Partijen beogen om middels het Algemeen Sociaal Plan rechtvaardige en evenwichtige afspraken te maken ter zake van de rechten en plichten van de partijen bij sloop- en renovatiewerkzaamheden.

Bij de totstandkoming van deze overeenkomst rekening is gehouden met de bepalingen van de Wet op het overleg huurders corporatie.

Onderscheid moet worden gemaakt tussen de civielrechtelijke (contractuele) verhouding tussen de corporaties en de bewonerspartijen enerzijds en de publiekrechtelijke verhouding tussen de gemeente en de burgers anderzijds.

Onderscheid moet worden gemaakt tussen de civielrechtelijke relatie tussen de gemeente en de corporaties enerzijds (op basis van de prestatieafspraken) en de publiekrechtelijke verhouding tussen de gemeente en de corporaties anderzijds.

De onderhavige overeenkomst uitsluitend betrekking heeft op de civielrechtelijke relaties van partijen.

## **KOMEN HET NAVOLGENDE OVEREEN:**

### **I. ALGEMEEN**

#### **Artikel 1. Definitiebepalingen**

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- a. *Bewoners*: de feitelijke bewoners van de woningen die onderwerp uitmaken van een sloop- of renovatieproject, welke bewoners daadwerkelijk hoofdverblijf hebben in de woning.
- b. *Bewonerscommissie*: de door de corporaties erkende vertegenwoordiging van de huurders, die voldoet aan de voorwaarden van de Wet overleg huurders corporatie.
- c. *Bewonerspartijen*: de bewoners, de bewonerscommissie, de direct omwonenden, de klankbordgroep en het klantenpanel als bedoeld in deze overeenkomst.
- d. *Corporaties/verhuurders*: de in de gemeente werkzame toegelaten instellingen die partij zijn bij deze overeenkomst.
- e. *Direct omwonenden*: de huurders c.q. bewoners van woningen, die zodanig in de nabijheid zijn gelegen van de woningen die deel uit maken van het sloop- of

- renovatieproject, dat aannemelijk is dat deze huurders c.q. bewoners interesse hebben in het project en substantiële hinder kunnen ondervinden van de renovatiewerkzaamheden.
- f. *Gemeente*: de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Nieuwegein, die partij is bij deze overeenkomst. De gemeente kan in projecten ook optreden als verhuurder. In dat geval gelden dezelfde bepalingen als die voor de corporaties.
  - g. *Sloop*: het slopen of zodanig verbouwen van het gehuurde dat dit niet mogelijk is met voortzetting van de huurovereenkomst, als bedoeld in artikel 7:274 lid 3 BW.
  - h. *Renovatie*: het verbeteren van het gehuurde als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW met toename van het woongenot, als gevolg van een gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging, met voortzetting van de huurovereenkomst.
  - i. *Groot onderhoud*: het uitvoeren van dringende onderhouds- of vervangingswerkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW.
  - j. *Gemengde werkzaamheden op woningniveau*: een project dat meerdere werkzaamheden in een woning bevat die deels uit renovatie en deels uit (groot) onderhoud bestaan. De corporatie zal bij gemengde werkzaamheden op woningniveau, de werkzaamheden in het Sociaal Projectplan en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie (renovatie/(groot)onderhoud) uitsplitsen.
  - k. *Sociaal Projectplan*: het op basis van het ASP specifiek gemaakte projectplan voor een specifiek woningcomplex of groep van woningcomplexen. Het is het schriftelijke voorstel dat de corporatie, die over wil gaan tot renovatie of sloop, doet aan de bewoner. In het Sociaal Projectplan wordt inhoudelijk niet ten nadele van de bewoner van het ASP afgeweken en zal worden vastgelegd:
    - 1. De geografische omvang van het projectgebied, waarmee de woningen worden vastgesteld waarvan de bewoners aanspraak kunnen maken op de rechten die het ASP scheidt;
    - 2. De peildatum vanaf welk moment deze rechten door de specifieke bewoners kunnen worden uitgeoefend;
    - 3. Projectspecifieke maatregelen, waaronder de voor dat project geldende vergoedingsregelingen.
  - l. *Buurtplan*: een plan voor een verzameling complexen waarvoor een ingreep gepland staat.
  - m. *Huishouden*: een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijk huishouding voeren.
  - n. *Huurdersorganisatie*: de bewonersvertegenwoordiging van de corporaties die partij zijn in deze overeenkomst.
  - o. *Huurovereenkomst*: een overeenkomst die voor onbepaalde tijd is afgesloten waarbij de ene partij, de corporatie, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie (artikel 7:201 BW).
  - p. *Tijdelijk huurcontract*: een overeenkomst aangaande woonruimte die voor bepaalde tijd is afgesloten tussen de corporatie en de bewoner en die betrekking heeft op een zelfstandige of onzelfstandige woonruimte.

- q. *Klankbordgroep*: de groep direct omwonenden die in het kader van een specifiek sloop- of renovatieproject op persoonlijke titel overleg voert met de corporaties ter zake van het betreffende project.
- r. *Klantenpanel*: de groep van personen die behoren tot de doelgroep van kandidaat-huurders voor een toekomstig nieuwbouwproject en die op persoonlijke titel met de corporaties overleg voert over het betreffende nieuwbouwproject.
- s. *Onzelfstandige woonruimte*: woonruimte die niet kan worden aangemerkt als zelfstandige woonruimte in de zin van artikel 7:234 BW.
- t. *Volkshuisvestelijke urgentie*: de urgentie die door of namens Burgemeester & Wethouders van Nieuwegein kan worden toegekend op grond van artikel 2.5.1 lid 3 sub D van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015 Gemeente Nieuwegein.
- u. *Wisselwoning*: tijdelijke vervangende woonruimte voor personen die in verband met de renovatiewerkzaamheden hun eigen huurwoning gedurende meer dan één maand niet kunnen gebruiken en welke vervangende woonruimte uitdrukkelijk is bedoeld voor een korte periode van vervangende huisvesting en schoon, in gestoffeerde en gesausde of behangen staat (niet noodzakelijk nieuw) beschikbaar komt, voorzien van verwarming.
- v. *Uitrustwoning*: in die situaties dat een wisselwoning niet aan de orde is, kan eventueel een uitrustwoning worden ingezet als tijdelijke vervangende woonruimte. Een uitrustwoning is schoon, gestoffeerd, gesausd of behangen en voorzien van verwarming.
- w. *Zelfstandige woonruimte*: de woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning (artikel 7:234 BW).

## **Artikel 2. Werkingsgebied en reikwijdte van de overeenkomst**

- 2.1. Deze overeenkomst is geldig voor het grondgebied van de gemeente Nieuwegein en is van toepassing op elk sloopproject, renovatieproject en bij gemengde werkzaamheden op woningniveau uitgevoerd door één van de corporaties.
- 2.2. Onverminderd het bepaalde in artikel 9.4 is het ASP uitsluitend van toepassing op huurders die een vaste huurovereenkomst voor onbepaalde tijd van een woonruimte hebben met de corporatie betreffende een woning die deel uitmaakt van het sloop- of renovatieproject of project met gemengde werkzaamheden op woningniveau. Aan deze huurders zal desgevraagd een exemplaar van deze overeenkomst ter hand worden gesteld.
- 2.3. Deze overeenkomst is niet van toepassing op planmatig onderhoudsprojecten die ook een beperkte verbetering kennen die logischerwijs samenhangt met het planmatig onderhoud (bijvoorbeeld vervangen kozijnen waarbij ook dubbelglas wordt geplaatst).

## **Artikel 3. Duur van de overeenkomst**

- 3.1. De onderhavige overeenkomst treedt in werking met ingang van de dag na de dag van ondertekening door alle partijen en deze overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.
- 3.2. Elk der partijen kan de overeenkomst opzeggen middels aangetekend schrijven aan de andere partijen en met inachtneming van een opzegtermijn van 6 kalendermaanden.

#### **Artikel 4. Intentie van partijen en verplichting tot tussentijdse evaluatie**

- 4.1. Partijen hebben uitdrukkelijk de intentie om een langdurige overeenkomst aan te gaan met als doelstelling om het ongemak voor huurders dat voortkomt uit de sloopprojecten, renovatieprojecten en bij gemengde werkzaamheden op woningniveau, te compenseren. De gemeente heeft de intentie om door middel van overleg met bewonerspartijen en de corporaties draagvlak te creëren voor het buurtplan. De corporaties hebben de intentie om door middel van overleg met bewoners draagvlak te creëren voor de voorgenomen sloop en renovatiewerkzaamheden.
- 4.2. Indien daartoe aanleiding bestaat hebben partijen jegens elkander een inspanningsverplichting om in goed overleg bepaalde problemen of interpretatiegeschillen op te lossen. Dit betekent dat partijen niet zonder meer tot opzegging van de overeenkomst zullen overgaan.
- 4.3. Gelet op het feit dat deze overeenkomst samenhang vertoont met de prestatieafspraken die worden gemaakt tussen de corporaties en de gemeente en huurdersorganisaties, welke prestatieafspraken regelmatig worden bijgesteld, hebben partijen de verplichting om in ieder geval elke vier jaar of zoveel vaker als door één van de partijen nodig wordt geacht, over te gaan tot een tussentijdse evaluatie en zonodig bijstelling van de hier gemaakte afspraken.
- 4.4. Het ASP en het PP gelden uitdrukkelijk als basisovereenkomst. Het staat corporaties vrij om ter zake van een specifiek project aanvullende afspraken te maken in het voor dat project geldende specifieke Sociaal Projectplan.

## **II. PARTICIPATIE PROTOCOL (PP)**

#### **Artikel 5. De te onderscheiden participatiefasen**

In het participatietraject onderscheiden partijen de volgende fasen:

- a. **Initiatiefase:** deze fase start na schriftelijke aanmelding van het project bij de gemeente door de corporatie, hiervoor moeten de nodige interne stappen gezet worden. De initiatiefase is vanaf het idee voor een sloop- of renovatieproject, welk idee leidt tot acties ter verkenning van de mogelijkheden om het project te realiseren, tot het moment dat een (ontwerp) projectplan wordt vastgesteld.
- b. **Haalbaarheidsfase:** de fase waarin diverse analyses worden uitgevoerd naar de haalbaarheid van het sloop- of renovatieproject. Bijvoorbeeld technisch onderzoek en eventueel bewonersonderzoek. In deze fase kan een programma van eisen en een schetsontwerp worden vastgesteld. Deze fase wordt afgesloten met een draagvlakmeting voor het Sociaal Projectplan dat gaat gelden voor het desbetreffende complex van woningen.
- c. **Planontwikkelingsfase:** de fase vanaf het besluit tot sloop of renovatie tot het moment van aanbesteding. In deze fase worden vastgesteld: een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp.
- d. **Realisatiefase:** uitvoering van het plan. De fase vanaf het moment van aanbesteding aan een aannemer tot aan het moment van oplevering van het project.
- e. **Beheerfase:** de fase vanaf het moment van oplevering door de aannemer.

## Artikel 6. De te onderscheiden soorten van participatie

In het sloop- of renovatieproject onderscheiden partijen de volgende soorten van participatie:

- a. Het informeren: het over en weer verstrekken van neutrale informatie over het project.
- b. Het raadplegen: het over en weer inwinnen van de mening van de andere partij ter zake van het project.
- c. Het adviseren: het over en weer gevraagd of ongevraagd geven van advies ter zake van het project.
- d. Het samenwerken: het gezamenlijk beoordelen c.q. uitwerken van het project.
- e. Het meebeslissen: het wel of niet instemmen met de voorgestelde plannen bij renovatie.

Een toelichting op iedere participatievorm is opgenomen in de bijlage.

## Artikel 7. Participatiemogelijkheden

Partijen komen overeen dat aan de bewonerspartijen de volgende participatiebevoegdheid wordt toegekend in de te onderscheiden fasen van het sloop- of renovatieproject. Het doel is een goede discussie over verschillende soorten ingrepen mogelijk maken.

### 7.1. Sloop en Renovatie

Het overleg vindt gestructureerd plaats volgens een procesmatige aanpak. In elke fase vindt overleg plaats. Elke fase wordt afgerond met een besluit. In het proces worden de volgende fasen en resultaten onderscheiden:

#### *Sloop en Renovatie*

De afweging of een bestaand woningbouwcomplex gerenoveerd wordt of dat overgegaan wordt tot een sloopbesluit is een traject waarbij verhuurder en betrokken huurders partij zijn. Voor de nieuwbouw na de sloop kan een Klantenpanel worden ingezet.

Fase	Sloop/Renovatie			Nieuwbouw
	Bewoners	Bewonerscommissie	Klankbordgroep	Klantenpanel
Start of Initiatiefase		Informeren en raadplegen		
Haalbaarheidsfase	Informeren en raadplegen  Meebeslissen: houden Draagvlakmeting bij renovatie  Instemmen bij sloop	Informeren, raadplegen, Adviseren	Informeren en raadplegen	
Planontwikkelingsfase	Informeren	Informeren	Informeren en raadplegen	Informeren en raadplegen
Uitvoering	Informeren	Informeren	Informeren	
Beheer	Informeren	Informeren en raadplegen	Informeren	



## **7.2. Huurdersvertegenwoordiging en extra faciliteiten bewonerscommissie**

- 7.2.1. De bewonerscommissie kan een beroep doen op toekenning van een extra bijdrage bovenop het reguliere budget van de bewonerscommissie. Zij kan hiertoe een gemotiveerd verzoek bij de corporatie indienen. Het kan hier bijvoorbeeld gaan om scholing, advisering en second opinion. Indien er geen bewonerscommissie is, zullen de betreffende huurdersorganisatie en corporatie zich inspannen om een bewonerscommissie op te richten. De huurdersorganisatie zal niet inhoudelijk optreden inzake sloop, renovatie en buurtplan indien er geen bewonerscommissie is. De huurdersorganisatie kan wel als adviseur van de huurders optreden als het niet lukt een bewonerscommissie op te richten.
- 7.2.2. In voorliggend stuk wordt uitgegaan van participatie via een bewonerscommissie. Dit neemt echter niet weg dat partijen, indien gewenst of indien het niet lukt een bewonerscommissie op te richten, ook andere vormen van participatie kunnen inzetten. Ook deze vormen van participatie kunnen financieel en inhoudelijk ondersteund worden. Het is vooral van belang oog te hebben voor de mate waarin de individuele huurder vertegenwoordigd wordt.

## **7.3. Plan voor informatie en communicatie**

- 7.3.1. Na ondertekening wordt het Participatieprotocol en Algemeen Sociaal Plan op de website geplaatst van de betrokken corporaties en huurdersorganisaties. Bewonerscommissies die direct te maken krijgen met het Participatieprotocol en Algemeen Sociaal Plan worden door hun corporatie en huurdersorganisatie op de hoogte gesteld van het bestaan van deze afspraken.
- 7.3.2. Ter zake van elk sloopproject, renovatieproject of project met gemengde werkzaamheden op woningniveau stellen de corporaties een plan op voor informatie en communicatie. De wijze van communicatie van dit plan kan in ieder project verschillen en moet zijn toegerust op de specifieke doelgroep per project.
- 7.3.3. Het communicatieplan maakt onderscheid tussen de direct belanghebbende individuele bewoners en hun bewonersorganisatie enerzijds en de indirect belanghebbenden anderzijds. Het communicatieplan volgt de inhoud van het participatieschema van artikel 7.1..
- 7.3.4. Corporatie en bewonerscommissie maken in het Sociaal Projectplan afspraken over de soort informatie die de huurders ontvangen, over de voortgang en over de 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.
- 7.3.5. De corporatie en de bewonerscommissie maken in het Sociaal Projectplan afspraken over de ondersteuning die de corporatie biedt aan de huurder. Te denken valt aan zaken zoals de voorlichting en aanvraag van huurtoeslag, de aanpassingen aan de woning in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning en de extra hulp die ouderen en gehandicapten nodig kunnen hebben in de loop van het traject.
- 7.3.6. Over specifieke zaken zoals opgenomen in het Sociaal Projectplan zal de corporatie met de bewonerscommissie overleg voeren. Afwijkingen ten opzichte van het ASP hebben instemming nodig van zowel corporatie als bewonerscommissie.
- 7.3.7. In het Sociaal Projectplan wordt bepaald in welke vorm individueel contact wordt gezocht met de huurders na het definitieve renovatie c.q. sloopbesluit, dit kan de vorm hebben van een individueel gesprek. Dit heeft betrekking op wensen ten aanzien van de nieuwe woning of begeleiding, extra voorzieningen en maatregelen om overlast en schades te voorkomen.

7.3.8. Voor de extra communicatie tussen de bewonerscommissie en de huurders als gevolg van de sloop, renovatie of gemengde werkzaamheden op woningniveau zal in overleg met de corporatie een vergoeding beschikbaar gesteld worden.

#### **Artikel 8. Representativiteit en verplichtingen van de bewonerscommissie**

- 8.1. Uitsluitend de bij het betreffende complex door de corporatie erkende bewonerscommissie is partij bij het komen tot een besluit van renovatie of sloop/nieuwbouw of gemengde werkzaamheden op woningniveau voor het betreffende complex.
- 8.2. De bewonerscommissie zorgt voor een regelmatige terugkoppeling naar de bewoners van het complex.
- 8.3. De bewonerscommissie informeert in elke fase ten minste éénmaal de bewoners over de plannen en het standpunt van de bewonerscommissie.
- 8.4. In de haalbaarheidsfase wordt de bewonerscommissie over het sloop- of renovatieproject of over gemengde werkzaamheden op woningniveau geraadpleegd.
- 8.5. De bewonerscommissie raadpleegt de bewoners in deze fase op gestructureerde wijze, bijvoorbeeld middels een enquête, over het standpunt van de bewoners.

### **III. ALGEMEEN SOCIAAL PLAN (ASP)**

#### **Artikel 9. Algemeen**

- 9.1. De laatst geldende versie van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht gemeente Nieuwegein is van toepassing. De peildatum als bedoeld in artikel 10 is bepalend voor de vraag welke versie van deze huisvestingsverordening van toepassing is voor de onderhavige overeenkomst.
- 9.2. Het ASP is van toepassing op zelfstandige en onzelfstandige woonruimte, die deel uitmaken van een sloopproject, renovatieproject of project met gemengde werkzaamheden op woningniveau.
- 9.3. Voor de hoogte van de financiële tegemoetkomingen aan huurders wordt een onderscheid gemaakt in zelfstandige en onzelfstandige woonruimte.
- 9.4. Indien de huurder heeft gehandeld in strijd met het verbod om de woonruimte zonder toestemming van de corporatie, al dan niet tegen betaling, geheel in gebruik te geven aan een ander dan de huurder, komt deze huurder niet in aanmerking voor de rechten die voortvloeien uit deze overeenkomst.

#### **Artikel 10. Peildatum**

Ter zake van elk sloopproject, renovatieproject of project met gemengde werkzaamheden op woningniveau geldt, met inachtneming van hetgeen vermeld staat onder artikel 12, de datum waarop door de corporatie een definitief renovatie- en/of sloopbesluit wordt genomen als peildatum. Vanaf die datum treedt het Sociaal Projectplan voor het betreffende project in werking. Vanaf de peildatum kan door of namens de gemeente de volkshuisvestelijke urgentie worden verleend.

Per project kan de corporatie besluiten om de huurprijs van de te slopen of te renoveren woningen al dan niet te bevriezen vanaf het moment van sloop- of renovatiebesluit.

### **Artikel 11. Renovatie in bewoonde staat**

Volgens de Huisvestingsverordening Regio Utrecht gemeente Nieuwegein is de volkshuisvestelijke indicatie voor urgentie niet van toepassing op renovatie in bewoonde staat. In die situatie is de gemeente Nieuwegein bereid om in individuele schrijnende gevallen gebruik te maken van de hardheidsclausule van de verordening. Het gaat hierbij om situaties waarin de ingreep voor de (veelal oudere) bewoner als te belastend wordt ervaren op grond van een verminderde geestelijke weerbaarheid en/of lichamelijke gezondheid. Toepassing van de hardheidsclausule beperkt zich tot urgentie binnen de grenzen van de gemeente Nieuwegein.

### **Artikel 12. Medewerking c.q. instemming huurders bij renovatie**

- 12.1. Bij het besluit tot renovatie (ook zijnde sloop-nieuwbouw) wordt vastgesteld of deze kan plaatsvinden met instandhouding van de in het verleden gesloten huurovereenkomst. Indien dat niet het geval is, dan zal overeenstemming moeten worden bereikt met de huurders ter zake van de beëindiging van de huurovereenkomst en het al dan niet aangaan van een nieuwe huurovereenkomst of zal de corporatie moeten overgaan tot opzegging van de huurovereenkomst op grond van artikel 7:274 lid 1 sub c BW (dringend eigen gebruik), waarna zo nodig door de Kantonrechter wordt beslist over de beëindiging van de huurovereenkomst.
- 12.2. Indien de huurovereenkomst in stand kan blijven dient de corporatie schriftelijk een redelijk renovatievoorstel als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW te doen aan de huurders. Dit renovatievoorstel wordt gedaan in de vorm van een Sociaal Projectplan.
- 12.3. Indien de renovatiewerkzaamheden (niet zijnde sloop-nieuwbouw) tien of meer woningen of bedrijfsruimten betreft die een bouwkundige eenheid vormen, dan moet de corporatie in de haalbaarheidsfase besluiten om te onderzoeken of ten minste 70% van de huurders instemt met het renovatievoorstel, in welk geval het renovatievoorstel op grond van artikel 7:220 lid 3 BW geacht wordt redelijk te zijn. De huurders die niet hebben ingestemd met het renovatievoorstel hebben vervolgens de mogelijkheid om binnen 8 weken na de schriftelijke kennisgeving door corporatie, dat ten minste 70% heeft ingestemd met het voorstel, een beslissing te vorderen van de Kantonrechter. Daartoe zullen deze weigerachtige huurders zelf het initiatief moeten nemen.
- 12.4. Indien blijkt dat niet ten minste 70% van alle huurders instemt met het voorgenomen renovatievoorstel behoudt de corporatie te allen tijde het recht om geheel of gedeeltelijk af te zien van de renovatiewerkzaamheden, ook ter zake van de woningen van die huurders die wel hebben ingestemd.

### **Artikel 13. Volkshuisvestelijke urgentie**

De laatst geldende versie van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht gemeente Nieuwegein is van toepassing.

### **Artikel 14. Beheer voorafgaand aan en tijdens de renovatie of sloop**

- 14.1. Uitgangspunt bij het beheer van de woningen en de woonomgeving is 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.

- 14.2. De corporatie is verplicht om tot het moment van uitvoering van de renovatiewerkzaamheden c.q. sloop van de woningen zorg te dragen voor een zodanige instandhouding van de tot het project behorende woningen, dat deze goed bewoonbaar blijven en dat de uitstraling van het complex geen verloedering in de hand werkt. De te nemen maatregelen moeten –ook qua kosten- redelijkerwijs in verhouding staan tot de geplande renovatiewerkzaamheden c.q. sloop.
- 14.3. De corporatie voert geregeld overleg met de bewonerscommissie over te nemen maatregelen om de leefbaarheid van het complex te garanderen.

#### **Artikel 15. Onderhoud en beheer van de woonomgeving**

- 15.1. Voor het ophalen van grofvuil moeten bewoners zelf contact opnemen met de gemeente.
- 15.2. De corporatie zal zo nodig containers laten plaatsen voor de afvoer van grofvuil.
- 15.3. De corporatie zal in de periode voorafgaand aan de renovatiewerkzaamheden c.q. sloop zo nodig extra aandacht besteden aan het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimtes behorend bij de woningen.
- 15.4. De corporatie zal maatregelen treffen om overlast ten gevolge van de renovatiewerkzaamheden c.q. sloop te voorkomen die aan de corporatie in redelijkheid zijn toe te rekenen. Indien overlast zich toch voordoet spant de corporatie zich in om de veiligheid en de leefbaarheid van de buurt te bevorderen.
- 15.5. De huurders en bewoners worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning, en de overlast die zij van de renovatiewerkzaamheden c.q. sloop kunnen ondervinden.
- 15.6. Indien overlast in relatie tot de ingrepen daartoe aanleiding geeft, spannen corporatie en de gemeente zich in om afspraken te maken met de politie en de gemeentereiniging over extra inzet van personeel om de veiligheid te bevorderen en te voorkomen dat de buurt vervuild.

#### **Artikel 16. Tijdelijke verhuur/ in bruikleen geven van woonruimte**

- 16.1. Daar waar mogelijk zal de corporatie gebruik maken van de mogelijkheden die de Leegstandwet biedt om in geval van voorgenomen renovatie dan wel sloop tijdelijke huurovereenkomsten aan te gaan op basis van een door Burgemeester & Wethouders te verlenen vergunning. Deze huurovereenkomsten en ook de eventuele opzegging van deze huurovereenkomst zullen moeten voldoen aan de voorwaarden van de Leegstandwet.
- 16.2. Indien wordt overgegaan tot tijdelijke verhuur heeft de corporatie de intentie om de sociale samenhang zo goed als mogelijk te respecteren, partijen zijn zich ervan bewust dat de sociale samenhang in een tijdelijke verhuur situatie van een andere aard is dan een reguliere huursituatie.
- 16.3. De vergunning wordt voor hetzelfde gebouw slechts eenmalig voor ten hoogste twee jaar afgegeven. Eventuele verlenging van de vergunning vindt telkens voor maximaal één jaar plaats tot de maximale termijn van 7 jaar is bereikt. De maximale huurprijs wordt per woonruimte aangegeven. Tegen de beslissing van burgemeester en wethouders kan niet in beroep worden gegaan. Artikel 16 van de Leegstandwet geeft aan dat de maximale huurprijs wordt bepaald op grond van de artikelen 10 eerste lid en 12 tweede lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw). Artikel 10 eerste lid Uhw verwijst naar het woningwaarderingstelsel (bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte), artikel 12 tweede

lid Uhw naar de gebrekenregeling (bijlage II bij het Besluit huurprijzen woonruimte). De gemeente maakt bij het bepalen van de maximale huurprijs gebruik van het woningwaarderingstelsel (puntenstelsel), en kan daarbij rekening houden met in de woning aanwezige gebreken. Als er geen gebreken zijn, kan de gemeente de maximale huurprijs die op grond van het puntenstelsel berekend is gebruiken. Corporatie stelt de te hanteren huurprijs vast.

- 16.4. Woningen die leeg komen voordat de feitelijke uitvoering van de renovatie of sloop een aanvang neemt, zullen zo lang mogelijk tijdelijk worden verhuurd op basis van de Leegstandwet. Vanaf het moment dat tijdelijke verhuur niet langer mogelijk is, zullen deze woningen tot aan het moment van de start van de uitvoering van de renovatie of sloop, en in ieder geval zo lang mogelijk, in bruikleen gegeven worden.

#### **Artikel 17. Maatregelen bij beëindiging van de bewoning**

- 17.1. Vanaf het moment dat het in bruikleen geven van de woning niet meer mogelijk is zal deze ontoegankelijk worden gemaakt en zullen de nutsvoorzieningen onklaar worden gemaakt tenzij er aantoonbare redenen zijn om deze in stand te laten.
- 17.2. Corporatie zal vanzelfsprekend zorg dragen voor een zo veilig mogelijke manier van dichtzetten.

#### **Artikel 18. Staat van de woning bij vertrek huurder**

- 18.1. Wanneer na verhuizing van de oorspronkelijke huurder de woning nog tijdelijk verhuurd wordt of in bruikleen wordt gegeven, kan de huurder de zelf aangebrachte voorzieningen, mits deze voorzieningen veilig zijn en de corporatie deze accepteert, in de woning laten zitten, tenzij andersluidende afspraken zijn gemaakt met de oorspronkelijke huurder in de huurovereenkomst.
- 18.2. 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, tenzij met de betreffende huurder andersluidende afspraken zijn gemaakt in de huurovereenkomst. In die gevallen waarin door de corporatie een financiële bijdrage wordt betaald aan de huurder voor zelf aangebrachte voorzieningen, moeten deze voorzieningen uiteraard in de woning worden achtergelaten.

#### **Artikel 19. Wisselwoning**

- 19.1. Huurders die ten gevolge van de renovatiewerkzaamheden of sloop hun woning langer dan één maand moeten verlaten, maar die zullen terugkeren in hun oude woning of in een nieuwe woning in het renovatieproject, hebben tijdelijk recht op een wisselwoning.
- 19.2. De wisselwoning is passend voor het tijdelijk huisvesten van het betreffende huishouden.
- 19.3. Om dubbele woonlasten te voorkomen en de huurder in staat te stellen om te verhuizen en zijn woning in te richten gelden de volgende bepalingen met betrekking tot de huurbetaling. Gedurende de periode dat de huurder zowel de oude of de wisselwoning huurt alsmede de nieuwe of gerenoveerde woning zullen corporatie en huurder zich inspannen om dubbele woonlasten te voorkomen. Bij verhuizing uit de wisselwoning naar de nieuwe of gerenoveerde woning krijgt de huurder maximaal 10 werkdagen de tijd om te verhuizen, afwijkende afspraken per project en of huurder zijn mogelijk, corporatie stelt dit vast. Over deze periode

zal geen huur gerekend worden voor de wisselwoning. Huurder levert de wisselwoning op zoals deze is betrokken bij aanvang.

#### **Artikel 20. Bijzondere vergoedingen en regelingen bij bewoonde woningen**

- 20.1. De corporatie maakt afspraken met de aannemer, zodat deze voorzorgsmaatregelen treft om schade zoveel mogelijk te voorkomen en te beperken.
- 20.2. In ieder project wordt door gerichte voorlichting aan de huurder over de te nemen voorzorgsmaatregelen getracht te voorkomen dat er schade ontstaat voor de huurder.
- 20.3. Indien de renovatiewerkzaamheden in bewoonde staat plaatsvinden en tijdens de werkzaamheden onverhoopt schade aan de eigendommen van de huurder wordt veroorzaakt door werknemers van de corporatie, werknemers van de aannemer of onderaannemers die in opdracht van de corporatie werkzaamheden verrichten, dan kan de huurder schadevergoeding aanvragen, ook in het geval van diefstal. Vanaf het moment van constateren van de schade tijdens de werkzaamheden zal de huurder binnen 48 uur deze schriftelijk melden bij de corporatie. Van diefstal moet door de bewoner binnen 48 uur na constateren aangifte worden gedaan bij de politie. Het moment van constateren ligt binnen de periode waarin de renovatiewerkzaamheden plaatsvinden en dichtbij het vermoedelijke moment van het vermeende gepleegde feit. Bewoner spant zich in om zijn/haar verzekering hierbij te betrekken.
- 20.4. Als aan bovenstaande is voldaan wordt de aanvraag (schade en of diefstal) door de corporatie in behandeling genomen. Bewijslast ligt bij de bewoner.
- 20.5. Indien de renovatiewerkzaamheden in niet bewoonde staat plaatsvinden wordt de bewoner geacht zijn eigendommen te verhuizen. Indien de bewoner dit niet doet, is de corporatie niet aansprakelijk voor schade en of diefstal.
- 20.6. Aanvullende diensten: Huurders kunnen aangeven dat zij behoefte hebben aan aanvullende diensten. Op individueel niveau onderzoekt en beslist de corporatie wat wenselijk, haalbaar en mogelijk is. Als voorbeelden kan men denken aan:
  - klusjesman voor hand- en spandiensten
  - sociale begeleiding, persoonlijk gesprek
  - verhuisservice
  - extra opslagruimte
  - extra spreekuur
  - beschikbaar stellen "uitrustwoning"
- 20.7. Indien in de te renoveren of te slopen woning voorzieningen o.b.v. de WMO aanwezig zijn, dan worden deze in de nieuwe of gerenoveerde woning teruggeplaatst. Dit geschiedt op basis van een nieuwe WMO aanvraag. Corporatie dient tijdig, met het oog op tijdige plaatsing van de voorzieningen, in samenwerking met de bewoner deze aanvraag voor te bereiden. Gemeente zal de WMO aanvraag tijdig behandelen zodanig dat een tijdige plaatsing van de WMO voorziening(en) niet in gevaar komt.
- 20.8. Per project zal de corporatie beoordelen en besluiten in overleg met de bewonerscommissie een financiële vergoeding toe te kennen voor onkosten die direct verband houden met de werkzaamheden tijdens de renovatie. Corporatie stelt de hoogte vast. Zie artikel 20.10.

20.9. Of bij gemengde werkzaamheden op woningniveau sprake is van een eventuele vergoeding voor onkosten die direct verband houden met de groot onderhoudswerkzaamheden wordt per project bepaald en in het Sociaal Projectplan aangegeven.

20.10. In dit artikel gaat het om eigendommen van de huurder die al dan niet nagelvast zijn en die als gevolg van de renovatiewerkzaamheden, naar alle redelijkheid, voorzienbare schade ondervinden. Het kan bijvoorbeeld gaan om vloerbedekking, gordijnen, jaloezieën, behang en/of binnenschilderwerk. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal per project in het Sociaal Projectplan bepaald worden welke voorzieningen in de woning als gevolg van de renovatiewerkzaamheden zullen beschadigen en daarom vernieuwd worden. 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. Voor het bepalen van een standaard vergoeding per project wordt de volgende methode gebruikt:

- bepaal per project de voorzienbare schade aan elementen als vloerbedekking, gordijnen, jaloezieën, behang en/of binnenschilderwerk: hoeveel m<sup>2</sup> hiervan loopt gemiddeld schade op als gevolg van de renovatie?;
- bepaal de gemiddelde vervangingswaarde door de uitkomsten te vermenigvuldigen met de vastgestelde m<sup>2</sup>-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, valt deze aanname eerder in het voordeel van de huurder dan van de verhuurder uit.

Op grond van prijzen (per 1-1-2018) en standaarden die door verzekeringsexperts gehanteerd worden, zijn de volgende standaard-m<sup>2</sup>-prijzen vastgesteld. De jaarlijkse indexering van deze prijzen vindt plaats overeenkomstig de indexering uit de ministerieel regeling zoals aangegeven is in artikel 22.1. van deze overeenkomst.

Element	m2-prijs 1-1-2018
herinrichting tuin	€ 18,05
sauswerk wand en plafond	€ 15,05
pleisterwerk wand en plafond	€ 30,09
Binnenschilderwerk	€ 42,10
Behang	€ 18,05
Gordijnen, vitrage, jaloezieën	€ 30,09
Vloerbedekking, laminaat	€ 42,10

#### **Artikel 21. Vergoeding verhuis- en herinrichtingskosten**

21.1. Voor een vergoeding in de verhuis- en herinrichtingskosten kunnen uitsluitend huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd in aanmerking komen, waarbij als bijkomende voorwaarde geldt dat deze huurder daadwerkelijk zijn hoofdverblijf dient te hebben in de woning.

21.2. De uitbetaling van de vergoeding vindt plaats aan de hoofdhuurder.

21.3. Geen rechten op enige vergoeding hebben inwonende kinderen, huurders met een tijdelijke huurovereenkomst op basis van de Leegstandwet, bruikleners, onderhuurders, krakers en andere illegale bewoners.

- 21.4. Bij onzelfstandige woonruimte wordt per project bepaald hoe hoog de vergoeding zal zijn. Dit zal in elk geval een bepaald percentage zijn van de vergoeding voor zelfstandige woonruimte.
- 21.5. Voor iedere woning zal slechts éénmaal het recht op de vergoeding in de verhuis- en herinrichtingskosten gelden.
- 21.6. De vergoeding waarop de huurder aanspraak kan maken, kan door de corporatie worden verrekend met eventuele tegenvorderingen (zoals huurachterstanden) van corporatie in bijzondere gevallen, die uit dezelfde contractuele relatie voortvloeien. Er kan niet verrekend worden indien er sprake is van een al lopende bezwaarprocedure.

#### **Artikel 22. Hoogte van de vergoedingen indexering**

- 22.1. De huurder ontvangt minimaal een vergoeding in de verhuis- en herinrichtingskosten ter hoogte van het op de peildatum volgens de ministeriële Regeling minimumbijdrage verhuis- en inrichtingskosten bij renovatie en sloop, geldende bedrag. Dit bedrag wordt jaarlijks voor 1 maart geïndexeerd en aangepast bij ministeriële regeling.
- 22.2. Indien er sprake is van verhuizing naar de gerenoveerde of nieuwe woning, ontvangt de huurder een aparte vergoeding voor de verhuiskosten bij deze tweede verhuizing bij terugkeer vanuit de wisselwoning naar de gerenoveerde woning of bij sloop naar de nieuwe woning. De hoogte van deze vergoeding bedraagt 1/3 deel van de vergoeding die hierboven is genoemd.
- 22.3. Indien de huurder is aangewezen op tijdelijke opslag van huisraad en deze aantoonbaar niet uit de hierboven genoemde vergoeding(en) kan betalen, kan de huurder een vergoeding krijgen hiervoor. Corporatie stelt deze vast.

#### **Artikel 23. Vergoeding zelf aangebrachte voorzieningen**

- 23.1. Zelf aangebrachte voorzieningen die volgens beleid van de corporatie voor vergoeding in aanmerking komen en met goedkeuring van de corporatie zijn aangebracht zullen bij sloop/renovatie door de corporatie worden vergoed. Hierbij gelden de afschrijvingstermijnen die door de corporatie worden gehanteerd.
- 23.2. Zelf aangebrachte voorzieningen die zonder goedkeuring van de corporatie zijn aangebracht, maar waarvoor achteraf alsnog toestemming wordt verleend, kunnen in aanmerking komen voor een vergoeding. In deze situatie geldt een afschrijvingstermijn van maximaal 10 jaar (per jaar 1/10<sup>e</sup> deel van de totale afschrijving).

#### **Artikel 24. Vergoeding inschrijfgeld registratie als woningzoekende**

Huurders die als gevolg van de renovatie of sloop naar andere woonruimte moeten verhuizen, worden op kosten van de corporatie als woningzoekende geregistreerd.

#### **Artikel 25. Uitbetaling**

- 25.1. De vergoeding als bedoeld in artikel 20.8 wordt aan de huurder uitbetaald bij de oplevering van de werkzaamheden door de aannemer.
- 25.2. De vergoeding in de verhuis- en herinrichtingskosten wordt in delen aan de huurder uitbetaald, zowel in geval van sloop van de woning (waarna de huurder al dan niet terugkeert in de nieuwbouw) als in het geval waarin de huurder de woning langer dan één maand moet



verlaten in verband met renovatiewerkzaamheden, maar vervolgens in dezelfde woning terugkeert:

- a. 75% van de vergoeding wordt voldaan op het tijdstip van een maand voorafgaande aan de geplande verhuizing naar andere woonruimte of zoveel later als de feitelijke verhuizing bekend wordt;
- b. de resterende 25% wordt voldaan op het moment van inleveren van de sleutel van de oude huurwoning en het daadwerkelijk leeg beschikbaar stellen van de woonruimte voor de renovatie of sloop.

Indien de huurder overlijdt voor het moment van uitbetaling zoals genoemd in situatie a) en b) hebben erfgenamen, mits deze niet behoren tot de gemeenschapschappelijke huishouding (bewijslast erfgenaam), geen recht op de vergoedingen en zal er geen uitbetaling plaatsvinden.

#### **Artikel 26. Hardheidsclausule**

In gevallen waarin de strikte toepassing van deze overeenkomst tot zodanig onevenredige gevolgen leidt, dat deze redelijkerwijs niet aanvaardbaar zijn voor de huurder, kan de corporatie besluiten om ten gunste van de huurder af te wijken van de bepalingen van de overeenkomst.

Op een verzoek om toepassing van de hardheidsclausule zal een schriftelijke beslissing van de corporatie worden genomen, welke beslissing aan de fungerende Klachtencommissie van de betreffende corporatie als bedoeld in artikel 26 kan worden voorgelegd.

#### **Artikel 27. Klachten**

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst en betrekking hebben op de corporatie kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke fungerende Klachtencommissie van de betreffende corporatie.

De uitslag wordt schriftelijk, met redenen omkleed, medegedeeld aan de betreffende huurder.

Op klachten die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst en betrekking hebben op de gemeente Nieuwegein is de gemeentelijke klachtenregeling van toepassing.

Op bezwaren die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze overeenkomst en betrekking hebben op de gemeente Nieuwegein is de gemeentelijke bezwarenregeling van toepassing.

ALDUS GETEKEND IN ZEVENVOUD TE NIEUWEGEIN,

Datum, 7 oktober 2019

Jutphaas Wonen

Dhr. B. Lipsch  
directeur-bestuurder

Portaal

Dhr. R.J. Spits  
manager Wonen Portaal Utrecht

Mitros

Mw. I. Mokveld  
manager Wonen Nieuwegein

Gemeente Nieuwegein

Dhr. H. Adriani  
wethouder Wonen

HNM

Dhr. J. Zwarts  
Voorzitter

Huurdersplatform Jutphaas  
Wonen

Mw. J.B. Ronkes

Huurdersraad Portaal regio  
Utrecht

Dhr. C.F.P. van de Siepkamp

## **BIJLAGE PARTICIPATIELADDER**

### **1 Informatie geven**

Hieronder wordt verstaan; gerichte, afgebakende communicatie van de gemeente / corporatie naar de bewonersgroep.

### **2 Raadplegen**

Op initiatief van de corporatie / gemeente wordt de mening van de bewonersgroep gevraagd over door de corporatie/gemeente aangegeven onderwerpen. Er is in dit geval sprake van directe interactie. Dit kan bijvoorbeeld door het peilen van uw mening via enquête of persoonlijk contact.

De bewonersgroep geeft haar mening en visie, de gemeente /corporatie is eindverantwoordelijk voor de manier waarop de verkregen informatie wordt geselecteerd en koppelt aan de bewonersgroep terug wat er met de inbreng is gedaan.

### **3 Laten adviseren**

De bewonersgroep krijgt de gelegenheid om problemen aan te dragen en oplossingen te formuleren, waarbij deze ideeën een volwaardige rol spelen in de ontwikkeling van het beleid. De corporatie / gemeente laten zien op welke wijze het advies van de bewonersgroep is verwerkt in de daadwerkelijke uitkomst van de besluitvorming en geeft redenen voor het niet opvolgen van gegeven adviezen.

De corporatie/gemeente stelt de kaders vast waarbinnen u advies kunt geven, en geven aan welke beïnvloedingruimte er is. Ook is zij eindverantwoordelijk voor de manier waarop het verkregen advies wordt verwerkt in de daadwerkelijke besluitvorming.

### **4 Samenwerken**

Partijen werken samen aan de ontwikkeling van beleid en/of plannen. De kaders worden van tevoren gesteld door gemeente / corporatie en daarbinnen wordt ruimte gecreëerd voor het uitwisselen van ideeën. Partijen zijn binnen vastgestelde kaders gelijkwaardig gesprekspartner.

### **5 Meebeslissen**

Op initiatief van gemeente/ corporatie kunnen (onderdelen van) de te vormen plannen geheel of gedeeltelijk uit handen worden geven. Gemeente en corporatie biedt de mogelijkheid om, weer binnen vastgestelde kaders, zelfstandig (deel)plannen te ontwikkelen c.q. uit te voeren. Corporatie / gemeente zijn hierbij opdrachtgever en opsteller van de criteria waaraan het (deel)plan moet voldoen.

