

8. Beleidsregel vaststellen peildatum sloop- en renovatiecomplexen van woningcorporaties

Relatie met de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016

Art. 2.6.8, lid 1.c en lid 2 Aanwijzen complexen en stadsvernieuwingsurgentie

Relatie met de verordening op de bestuurscommissies

Artikel 24 en 25 Bevoegdheden algemeen bestuur en dagelijks bestuur

Bijlage 2 Takenlijst 5.2 Adviseren herhuisvesting, peildatum

Begripsbepalingen

Stadsvernieuwingsurgent: bewoner in een aangewezen complex die vervangende woonruimte nodig heeft in verband met sloop of ingrijpende renovatie van de huidige woning en voldoet aan de criteria voor stadsvernieuwingsurgentie.

Woningcorporatie: woningcorporaties waarop de Kaderafspraken van toepassing zijn (de Alliantie, de Key, Eigen Haard, Rochdale, Stadgenoot, Ymere, DUWO, Habion en Woonzorg Nederland).

Stadsvernieuwingsurgenten van woningcorporaties: Stadsvernieuwingsurgenten die worden begeleid in hun herhuisvesting door een woningcorporatie. Meestal gaat dat om huurders van de betreffende woningcorporatie, maar het kunnen ook bewoners zijn van te slopen woningen op een plek waar de betreffende woningcorporatie gaat bouwen, of de woningcorporatie kan om een andere reden de herhuisvesting van de bewoners op zich hebben genomen.

Kaderafspraken: Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering 2015 t/m 2019; overeenkomst tussen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de Huurdersvereniging Amsterdam en de gemeente Amsterdam.

Peildatum: de datum die door Burgemeester en Wethouders wordt aangemerkt als aanvangsdatum van de herhuisvesting van de bewoners. Het vaststellen van de peildatum is een besluit van Burgemeester en Wethouders.

WoningNet: De organisatie/het aanbodsysteem voor woonruimteverdeling in de regio Amsterdam. WoningNet zorgt ervoor dat woningcorporaties hun vrijkomende woningaanbod kunnen publiceren en dat woningzoekenden op deze woningen kunnen reageren.

1. Inleiding

Deze beleidsregel is van toepassing bij sloop en renovatie (vernieuwing en verbetering) van woningen van woningcorporaties. Het vaststellen van de peildatum is een besluit van Burgemeester en Wethouders, de RVE Wonen voert uit (mandaat). De RVE Wonen toetst de aanvraag van een woningcorporatie voor een peildatum en baseert haar oordeel op het advies van het stadsdeel. Het stadsdeel toetst op haalbaarheid van het plan, haalbaarheid van de planning en of de Kaderafspraken zijn gevolgd.

Daarnaast wordt in de afweging meegenomen dat het aantal potentiële stadsvernieuwingsurgente geen aanleiding geeft tot overschrijding van het maximale aantal stadsvernieuwingsurgente zoals is afgesproken in de Samenwerkingsafspraken tussen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) en de gemeente Amsterdam (RVE Wonen). Bij een overschrijding van het maximale percentage in de Samenwerkingsafspraken vindt overleg plaats tussen de AFWC, HA en de RVE Wonen. Door het Platform Herhuisvesting (waarin de corporaties, de huurdersvereniging en de gemeente zitting hebben) wordt het aantal sv-urgente continue gemonitord.

1.1 Achtergrond vaststellen peildatum

Huishoudens in complexen die gesloopt of gerenoveerd gaan worden kunnen vooruitlopend op de uitvoering van deze plannen voorrang krijgen als stadsvernieuwingsurgent bij het vinden van een andere woning.

Op grond van artikel 12 van de Huisvestingswet en artikel 2.6.8 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 kan de gemeente stadsvernieuwingsurgentie verlenen aan bewoners in aangewezen complexen.

Het aanwijzen van wooncomplexen (het benoemen van alle adressen) die in aanmerking komen voor stadsvernieuwingsurgentie, gebeurt door middel van een gemeentelijk peildatumbesluit. Met het vaststellen van een peildatum wordt bepaald dat bewoners van een specifiek adres die aan de urgentiecriteria voldoen vanaf een bepaalde datum met voorrang kunnen reageren op sociale huurwoningen in WoningNet.

Voordat deze peildatum wordt afgegeven vindt een zorgvuldige afweging plaats. Daarbij ligt de focus op het voorkomen van leefbaarheidsproblemen en/of leegstand van huurwoningen vanwege te vroeg gestarte herhuisvesting.

De peildatum gaat over het aanwijzen van complexen die in aanmerking komen voor stadsvernieuwingsurgentie en is nadrukkelijk geen beslissing of beslismoment voor het wel of niet doorgaan van sloop of renovatie. Voorafgaand aan dit peildatumbesluit is er een traject geweest waarbij de woningcorporatie de mogelijkheden en draagvlak voor haar plannen heeft verkend en afspraken heeft gemaakt met belanghebbenden (huurders, omwonenden, gemeente). Daarbij moet ook rekening gehouden met een mogelijke overschrijding van het aantal sv-urgente zoals beschreven in de Samenwerkingsafspraken tussen AFWC, HA en gemeente Amsterdam.

FIGUUR 1 MOMENT PEILDATUM IN PROCES KADERAFSPRAKEN



Voor het 'participatietraject met geschillenregeling' zijn de Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering leidend. De peildatum en de daaruit volgende stadsvernieuwingsurgentie wordt afgegeven bij de afronding van de planontwikkelingsfase en voor de start van de uitvoering van de herhuisvesting (realisatiefase).

In Amsterdam wordt de aanvraag van de peildatum gedaan door de eigenaar van het aangewezen complex. De daadwerkelijke verlening van stadsvernieuwingsurgentie wordt uit naam van Burgemeester en Wethouders uitgevoerd door de betreffende woningcorporatie (mandaat).

Hieronder staan de criteria voor het afgeven van stadsvernieuwingsurgentie aan bewoners en wordt informatie gegeven over de looptijd van de stadsvernieuwingsurgentie. Hoe de aanwijzing van wooncomplexen in zijn werk gaat, wordt in "2 Instructie vaststellen peildatum: stappen en criteria" toegelicht.

1.2 Wie komen in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie?

De algemene regel is dat hoofdhuurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, die hun woning daadwerkelijk en rechtmatig bewonen in aanmerking komen voor stadsvernieuwingsurgentie.

Niet in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie komen:

- bewoners die na de peildatum in het peildatumbesluit de woning betrekken;
- bewoners die zonder toestemming van de eigenaar de woning in gebruik hebben genomen; bewoners die, indien vereist, zonder toestemming van de gemeente een woning in gebruik hebben genomen. Voor toelichting zie beleidsregel 9 "Wonen zonder huisvestingsvergunning bij sloop en verbetering";
- bewoners met een tijdelijk huurcontract op basis van de Leegstandwet; bewoners met een gebruiksovereenkomst;
- studenten met een campuscontract; zij worden direct begeleid naar een andere woning met een campuscontract. (Bewoners met een jongerencontract komen wel in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie.)
- bewoners jonger dan 18 jaar;
- hoofdbewoners met een belastbaar huishoudeninkomen van € 52.180,- of meer (prijspeil 2017, jaarlijkse indexatie CPI). Voor toelichting zie beleidsregel 2 "Inkomen". Deze bewoners worden wel begeleid door de woningcorporatie bij het zoeken naar vervangende woonruimte in de vrije sector;
- inwonenden. Inwonenden blijven inwonen in de 'nieuwe' woning van het huishouden dat in aanmerking komt voor stadsvernieuwingsurgentie).

1.3 Semi-stadsvernieuwingsurgentie

Kinderen in een huishouden die in aanmerking komen voor stadsvernieuwingsurgentie en hoofdhuurders van een onzelfstandige woning kunnen onder voorwaarden in aanmerking komen voor semi-stadsvernieuwingsurgentie. Semi-urgentie houdt in dat ook zij voorrang krijgen bij het zoeken naar een (zelfstandige) woning in WoningNet, maar geen of beperkt recht hebben op verhuiskostenvergoeding. Dit is beschreven in het Memo Woonruimteverdeling, deel (semi-)stadsvernieuwingsurgenten en directe bemiddeling (AFWC).

De voorwaarden om in aanmerking te komen voor semi-stadsvernieuwingsurgentie zijn: inwonende kinderen die op de peildatum 23 jaar of ouder zijn en die op de peildatum langer dan vijf jaar onafgebroken deel uitmaken van het huishouden (aantoonbaar via het BRP en vastgesteld door de corporatie tijdens het huisbezoek). Het kind heeft geen recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding;

hoofdbewoner van een onzelfstandige woning. Op de peildatum is de hoofdbewoner van de onzelfstandige woning 18 jaar of ouder. De hoofdbewoner van de onzelfstandige woning heeft recht op de helft van de wettelijke verhuiskostenvergoeding.

2. Instructie vaststellen peildatum: stappen en criteria

2.1 Stappen peildatumverlening

De peildatum wordt in het overleg met het stadsdeel (ambtelijk), na het afsluitende gesprek met de bewonerscommissie en de woningcorporatie over de reactie op het gekwalificeerd advies, door de woningcorporatie aangevraagd bij de RVE Wonen door middel van een beargumenteerde aan-

vraag. De beoogde peildatum wordt zo gekozen dat bewoners minimaal één tot anderhalf jaar de tijd hebben voor het zoeken naar vervangende woonruimte.¹

Vervolgens vraagt de RVE Wonen het betreffende stadsdeel om een advies voor het vaststellen van de peildatum.

Het beargumenteerd advies van het stadsdeel wordt binnen 12 weken na de aanvraag schriftelijk verstrekt aan de RVE Wonen, de betreffende woningcorporatie en de bewonerscommissie.

Afhankelijk van het oordeel in het advies van het stadsdeel over de peildatum heeft de RVE Wonen drie opties.

Indien de RVE Wonen het advies niet volledig acht, kan de RVE Wonen het stadsdeel verzoeken het advies nader te motiveren. Na een volledig en positief advies van het stadsdeel wordt de peildatum door de RVE Wonen vastgesteld door middel van een schriftelijk besluit namens B&W aan de woningcorporatie. Het stadsdeel, de bewonerscommissie en de woningcorporatie worden tegelijkertijd schriftelijk door de RVE Wonen ingelicht.

Indien het stadsdeel niet positief of niet adviseert binnen de adviestermijn van maximaal 12 weken dan organiseert de RVE Wonen een overleg met de woningcorporatie en het stadsdeel. Het vervolg wordt apart toegelicht in deze beleidsregel.

Na afgifte van de peildatum kan de woningcorporatie overgaan tot het verlenen van stadsvernieuwingsurgenties voor de huurders van de betrokken woningen.

2.2 Geldigheid, monitoren en beëindigen van stadsvernieuwingsurgentie

De stadsvernieuwingsurgentie gaat in vanaf de peildatum in het peildatumbesluit, de urgentieduur is gekoppeld aan de looptijd van het stadsvernieuwingsproces en heeft een standaard looptijd van anderhalf jaar.

Er kunnen zich na de peildatum onvoorziene omstandigheden voordoen waardoor er redenen zijn om de duur van de stadsvernieuwingsurgentie te verlengen. Om een vinger aan de pols te houden wordt de voortgang van de herhuisvesting in projecten met peildatum continu gemonitord in het Platform Herhuisvesting door de AFWC, de HA en de RVE Wonen. Verlenging van de looptijd van het stadsvernieuwingsproject wordt door de corporatie gemeld bij de RVE Wonen twee maanden voor de oorspronkelijk geplande einddatum (datum voor start van de sloop of de renovatie). Indien nodig kan de urgentietermijn, worden verlengd. Dit vindt plaats na overleg met de monitorende partijen en de betrokken woningcorporatie.

2.3 Advies peildatum stadsdeel

Vanwege de lokale kennis van zaken geeft het stadsdeel een advies aan de afdeling Wonen over het wel of niet vaststellen van een peildatum. Op basis van de kennis die het stadsdeel in huis heeft, eerder verkregen informatie uit de evaluatie aan het eind oriëntatiefase, het gesprek naar aanleiding van de reactie op het gekwalificeerd advies en de informatie die verstrekt is door de woningcorporatie² brengt het stadsdeel een advies uit.

Het stadsdeel kijkt bij het uitbrengen van het peildatumadvies naar drie criteria: 1) het realisme in de planning, 2) de haalbaarheid van het project en 3) bewonersparticipatie volgens de Kaderafspraken. Met als doel te adviseren op de vraag die centraal staat: "Is het aannemelijk dat binnen één tot anderhalf jaar gesloopt of gerenoveerd gaat worden".

Het woord "aannemelijk" is met opzet gebruikt in de centrale vraagstelling, omdat geadviseerd

¹ Als een woningcorporatie een peildatum wil laten vaststellen die korter dan één jaar, of langer dan anderhalf jaar voor de sloop- of renovatiedatum ligt, dan dient zij dit te motiveren bij de afdeling Wonen. De reden voor korter dan één jaar is dat er voldoende tijd resteert voor de herhuisvesting van bewoners.

² Denk bijvoorbeeld aan: participatieplan, ontwerp, sociaalplan, rapportage, achterbanraadpleging, reactie op gekwalificeerd advies, interne besluitvorming.

wordt op basis van de op dat moment beschikbare informatie. Het verleden leert dat ondanks een zorgvuldige voorbereiding gewijzigde omstandigheden voor onvoorziene vertraging in de uitvoering kunnen zorgen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan: wijzigingen in het rijksbeleid ten aanzien van de activiteiten of het functioneren van woningcorporaties, economische laagconjunctuur of juridische procedures van belanghebbenden.

In het stadsdeeladvies worden de onderstaande deelvragen per criterium en gemotiveerd beantwoord. Het stadsdeeladvies sluit af met een positieve of negatieve conclusie met betrekking tot de centrale vraagstelling, bijvoorbeeld "stadsdeel x acht het (niet) aannemelijk dat binnen één tot anderhalf jaar gesloopt/gerenoveerd gaat worden en adviseert voor complex x met de adressen x een/geen peildatum op datum x vast te stellen."

2.4 Planning van het project

Is de planning van het project zodanig ingericht dat binnen anderhalf jaar gestart kan worden met de sloop of renovatie? In eerdere stadia heeft de woningcorporatie de haalbaarheid van het project verkend en plannen ontwikkeld. Bij dit criterium wordt nagegaan of de woningcorporatie over kan gaan naar de realisatiefase en na de herhuisvesting kan starten met de daadwerkelijke ingreep. De volgende vragen zijn hierbij aan de orde:

Is de aanleiding voor herhuisvesting een ingrijpende renovatie of sloop van het complex of de woning?

Is er overeenstemming met het stadsdeel dat de plannen van de woningcorporatie aansluiten op het gemeentelijk beleid (woonagenda, gebiedsgerichte aanpak, bestemmingsplan, samenwerkingsafspraken)³ of is het aannemelijk dat dit binnen anderhalf jaar zo zal zijn?

Is het aannemelijk dat de benodigde vergunningen met betrekking tot bouwen en of slopen binnen anderhalf jaar worden verleend?

Is de interne besluitvorming bij de woningcorporatie voor de uitvoering van de ingreep afgerond? Heeft het bestuur ingestemd met de ingreep door middel van bijvoorbeeld een opdrachtbesluit? Is er sprake van afronding van het projectplan (ontwerp en sociaal plan)?

2.5 Bewonersparticipatie volgens de Kaderafspraken

Participatie door bewoners is belangrijk voor een succesvolle uitvoering van de plannen. Van belang daarbij is dat de woningcorporatie en de bewonerscommissie samenwerken volgens de Amsterdamse Kaderafspraken. Het participatietraject moet afgerond zijn. Hierbij staat niet de vraag centraal of bewoners en woningcorporatie het eens zijn over de aanpak, maar wel of beide partijen elkaar in de gelegenheid hebben gesteld om overeenstemming te vinden of een geschiltraject af te ronden. Bij dit criterium gaat het over de vraag of de procedure correct is gevolgd en niet over de inhoud of uitkomst.

Bij een complexgewijze aanpak geeft het stadsdeel bij de afgifte van haar advies over de peildatum in relatie tot bewonersparticipatie antwoord op de volgende vragen:

Heeft de bewonerscommissie van het complex gekwalificeerd advies kunnen geven op het sociaal plan (en het ontwerpplan bij renovatie met behoud van huurovereenkomst) zoals vastgelegd in de Overlegwet en volgens de in de Amsterdamse Kaderafspraken beschreven procedure?

Is de bewonerscommissie in staat gesteld om een (door een externe partij ondersteunde) achterbanraadpleging uit te voeren ter onderbouwing van dit gekwalificeerd advies?

Heeft de woningcorporatie inhoudelijk gereageerd op het gekwalificeerd advies? Indien de woningcorporatie afwijkt van het advies van de bewonerscommissie: heeft de woningcorporatie dit

³ De peildatum heeft betrekking op de herhuisvesting en is geen beleidsinhoudelijke goedkeuring van het plan door de gemeente.

voldoende beargumenteerd en onderbouwd? Wordt deze beargumentering en onderbouwing ondersteund door de bewonerscommissie?

Heeft de bewonerscommissie ingestemd met de aanvraag peildatum of is er een uitspraak over het geschil? Loopt er een zaak bij de geschillencommissie en/of kantonrechter?

De Overlegwet kent formele belangenbehartigende plichten en rechten toe aan de bewonerscommissie. De Amsterdamse partijen hebben afgesproken dat de informatieplicht en het adviesrecht uit de Overlegwet ook geldt bij kleinere renovatieprojecten van 10-25 woningen. Voor complexen met minder dan tien woningen wordt een uitzondering gemaakt. In deze complexen worden de huurders bij de start van een project als groep benaderd.

3. Procedure stadsdeeladvies peildatum

Het stadsdeel (ambtelijk) informeert tijdens het afsluitende gesprek "over de reactie van de woningcorporatie op het gekwalificeerd advies" of de bewonerscommissie instemt met de aanvraag van de peildatum door de woningcorporatie bij de RVE Wonen of dat zij een geschil wil voorleggen aan de Geschillencommissie (bijlage 5 Kaderafspraken) of de Kantonrechter.

De woningcorporatie vraagt een peildatum aan bij de RVE Wonen nadat er instemming is van de bewonerscommissie of er uitspraak is gedaan inzake het geschil, dat gezamenlijk door de Bewonerscommissie en de betreffende woningcorporatie wordt voorgelegd aan de Geschillencommissie van de Amsterdamse kaderafspraken.

Het adviesverzoek door de RVE Wonen is het formele startsein voor het opstellen van het stadsdeeladvies voor de aanvraag peildatum. Het stadsdeeladvies wordt ambtelijk voorbereid en gaat langs het Dagelijks Bestuur (DB) en Algemeen Bestuur (AB). Voor de route van de besluitvorming over het advies in het stadsdeel zijn twee varianten:

- Bewonerscommissie en woningcorporatie bereiken overeenstemming over de aanvraag peildatum en het DB stemt in met het positieve ambtelijke peildatumadvies. Advies gaat tegelijkertijd naar de RVE Wonen, ter kennisname naar het AB en ter informatie naar de Bewonerscommissie en de woningcorporatie.
- Bewonerscommissie en woningcorporatie bereiken geen overeenstemming over de aanvraag peildatum (geschil) of het DB adviseert negatief. Peildatumadvies met uitspraak geschil gaat langs DB en AB ter bespreking en instemming. Advies gaat daarna naar de RVE Wonen en ter informatie naar de Bewonerscommissie en woningcorporatie. Zie bijlage I voor een proces-schema van het stadsdeeladvies.

Indien een stadsdeel niet positief of niet binnen de gestelde termijn van 12 weken adviseert over het vaststellen van een peildatum dan kan de woningcorporatie vragen om een ambtelijk overleg tussen de woningcorporatie, het stadsdeel en de RVE Wonen. Doel van dit overleg is om tot een toelichting van het stadsdeel en een oplossing te komen. De bewonerscommissie wordt over dit overleg geïnformeerd en kan hierbij op verzoek worden gehoord.

Als dit ambtelijk overleg geen uitkomst biedt dan kan een beslissing over de peildatum niet op uitvoeringsniveau worden genomen. De situatie zal dan worden voorgelegd aan de wethouder Wonen en er zal bestuurlijk overleg met het stadsdeel plaatsvinden over het definitieve besluit voor de peildatum.

Bijlage I Proces advies stadsdeel voor peildatum

