

Handboek Vernieuwing & Verbetering Amsterdamse Kaderafspraken

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Federatie Amsterdamse Huurderskoepels
Huurdersvereniging Arcade
Gemeente Amsterdam



Inhoudsopgave

Beknopte tijdlijn Amsterdamse Kaderafspraken

Amsterdamse Kaderafspraken

Voorwoord 3

Algemene bepalingen 5
Ingangsdatum Kaderafspraken

Proces bewonersparticipatie

- 1. Algemene procesbepalingen 9
- 2. Het reguliere participatieproces 10
 - a. Renovatie met behoud huurovereenkomst 11
 - b. Renovatie zonder behoud huurovereenkomst (waaronder sloop-nieuwbouw) 12
- 3. Verkort participatieproces voor renovatie bij complexen minder dan 10 woningen 13
- 4. Regulier participatieproces bij complexen van 10 tot en met 24 woningen of het verkort proces 14
- 5. Participatieproces bij complexmatige verduurzaming in bewoonde staat 15
- 6. De peildatum 17

Regelingen voor huurders 19

- a. Regelingen bij renovatie met behoud huurovereenkomst 19
- b. Regelingen bij renovatie zonder behoud huurovereenkomst (waaronder sloop-nieuwbouw) 22
- c. Regelingen voor complexmatige verduurzaming in bewoonde staat 26
- d. Regelingen voor bijzondere contractvormen 27

Definities 29

Checklists en voorbeelden uit de praktijk

- Checklist Voorkeursscenario 37
- Checklist Participatieplan 38
- Checklist Sociaal plan 39
- Checklist Projectplan Complexmatige verduurzaming in bewoonde staat 41
- Voorbeeld Adviesaanvraag 42
- Wetteksten 43

Colofon 44

Beknopte tijdlijn Amsterdamse Kaderafspraken





Vouw open

Amsterdamse Kaderafspraken



Voorwoord

Amsterdam staat voor grote uitdagingen. De druk op de volkshuisvesting is hoog, de vraag naar betaalbare en duurzame woningen groeit, en tegelijkertijd verouderen delen van de woningvoorraad. Vernieuwing en verbetering van woningen is daarom geen luxe, maar noodzaak. Tegelijkertijd realiseren we ons dat deze ingrepen direct ingrijpen in het leven van mensen. Een renovatie, sloop-nieuwbouw- of verduurzamingstraject betekent onzekerheid, vragen, zorgen, maar óók kansen voor een betere woning, een prettiger leefomgeving en toekomstbestendige buurten.

Juist daarom is goede participatie onmisbaar. Alleen door bewoners vanaf het begin te betrekken bij plannen, kunnen we bouwen aan wederzijds vertrouwen, wederzijds begrip én betere resultaten. Dit vraagt om duidelijke kaders, goede communicatie en het vermogen om te luisteren. Niet alleen naar wat er gezegd wordt, maar ook naar wat er leeft.

We leven in een tijd van schuivende panelen. De wereld om ons heen verandert snel: klimaatverandering, stijgende bouwkosten, schaarse middelen en maatschappelijke spanningen hebben directe invloed op hoe renovatie- en vernieuwingsprojecten tot stand komen. Juist in zo'n dynamische context is het eerlijke en open gesprek tussen bewoners, corporaties, gemeente en andere betrokkenen van groot belang.

Dit handboek bundelt afspraken, ervaringen en praktische handvatten voor iedereen die onderdeel is van de vernieuwing en verbetering van Amsterdam, of dat nu als professional binnen een woningcorporatie of gemeente is, of als betrokken huurder. Het biedt structuur, maar laat ook ruimte voor maatwerk. Want geen buurt is hetzelfde, en geen bewoner is gemiddeld.

We hopen dat dit boekje bijdraagt aan een zorgvuldig proces, waarin draagvlak wordt opgebouwd, kwaliteit wordt geleverd en bewoners zich gehoord voelen. Alleen zo kunnen we als stad vooruit: sociaal, duurzaam en rechtvaardig, met oog voor de mens en de opgave.

Amsterdam, maart 2026

Algemene bepalingen

De Amsterdamse kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering (hierna: "Kaderafspraken") zijn een overeenkomst tussen de corporaties de Alliantie, Lieven de Key, Eigen Haard, Rochdale, Stadgenoot, Ymere, DUWO, Habion en Woonzorg Nederland, de gemeente Amsterdam, de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) en Huurdersvereniging Arcade. De FAH is een samenwerkingsverband tussen de huurderskoepels: HYA, Huurgenoot, HBO Argus, HBVA Amsterdam, Duwoners, Amsterdamse Huurders van Woonzorg. De afspraken gelden niet voor huurders van particuliere verhuurders.

De Kaderafspraken staan niet op zichzelf, maar vormen een aanvulling op de bestaande landelijke, regionale en stedelijke wet- en regelgeving¹. Deze bestaande wet- en regelgeving is altijd van toepassing, ook op situaties waar de Kaderafspraken niet gelden of niet in voorzien. De Kaderafspraken zijn een aanvulling op deze wet- en regelgeving. Als de Kaderafspraken strijdig zijn met de wet- en regelgeving gaan wet- en regelgeving voor op de Kaderafspraken.

Ingangsdatum Kaderafspraken

Deze Kaderafspraken gaan in per 1 maart 2026. Als een project zich al in de ontwikkelfase bevindt of verder, kan een bewonerscommissie ervoor kiezen om de vorige Kaderafspraken te blijven hanteren voor de duur van het project. Deze afspraak wordt schriftelijk vastgelegd. In alle andere gevallen wordt voor de fase waarin het project zich bevindt de vorige Kaderafspraken gevolgd en vanaf de nieuwe fase de nieuwe. Deze Kaderafspraken zijn geldig tot er nieuwe Kaderafspraken zijn overeengekomen, met de intentie om elke 5 jaar te herzien en waar nodig aanpassingen te doen.

In welke projecten zijn de Kaderafspraken van toepassing?

De Kaderafspraken zijn van toepassing op complexmatige renovatieprojecten (waaronder sloop-nieuwbouw).

De Kaderafspraken zijn niet van toepassing in de volgende gevallen:

- Bij onderhoudswerkzaamheden (ook als deze ingrijpend zijn en/of niet in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd).
- Bij individuele verbeterverzoeken van de huurder.
- In wooncomplexen met een tijdelijke bestemming (zie definitie).

¹ Relevante wet- en regelgeving is te vinden bij de Rijksoverheid en gemeente. Zie ook het verwijzingsblad in de bijlage.

Op welke huurders zijn de Kaderafspraken van toepassing?

De Kaderafspraken zijn van toepassing op huurders met een reguliere huurovereenkomst woonachtig in een zelfstandige, dan wel onzelfstandige woning in een complex waar renovatiewerkzaamheden uitgevoerd gaan worden.

De Kaderafspraken zijn niet van toepassing op huurders/gebruikers met een:

- campus- en promovendi-contract;
- huurovereenkomst met extra opzeggingsgronden, waarvan het contract afloopt vóór de start van de sloop of bouwwerkzaamheden, waaronder het jongerencontract²;
- tijdelijke huurovereenkomst;
- gebruiksovereenkomst.

Voor huurders met een jongerencontract gelden afwijkende bepalingen aangaande stadsvernieuwingsurgentie. Zie voor een nadere toelichting de 'regelingen voor bijzondere contractvormen', [pagina 27](#).

De Kaderafspraken zijn voor huurders met een campuscontract niet van toepassing. Wel zorgen corporaties voor vervangende woonruimte in projecten waarbij renovatie zonder behoud van huurovereenkomst van toepassing is. Zie voor een nadere toelichting de 'regelingen voor bijzondere contractvormen', [pagina 27](#).

² Voor huurders met een jongerencontract gelden er wel specifieke regelingen, zie Regelingen bijzondere contractvormen

Geschillen

Als de bewonerscommissie en de corporatie een geschil hebben over de interpretatie of toepassing van de Kaderafspraken waar ze samen niet uitkomen, kan een zaak door een van de partijen of de partijen gezamenlijk bij de Geschillencommissie Kaderafspraken (hierna Geschillencommissie) worden voorgedragen. Wanneer de gang naar de Geschillencommissie niet gezamenlijk plaatsvindt, informeert de initiërende partij de andere vooraf over deze stap en de beweegredenen daarvoor.

De Geschillencommissie neemt alleen geschillen in behandeling die gaan over de interpretatie of toepassing van de Kaderafspraken. De Geschillencommissie neemt geen zaken in behandeling die door een individuele huurder zijn aangedragen.

De werkwijze van de Geschillencommissie staat nader omschreven in het Reglement Geschillencommissie Kaderafspraken³.

NB: Een geschil kan op expliciet verzoek een opschortende werking hebben. In een dergelijk geval beoordeelt de Geschillencommissie binnen twee weken of het geschil ontvankelijk is en of het opschortende werking heeft tot het moment dat de Geschillencommissie een uitspraak heeft kunnen doen. De opschortende werking heeft uitsluitend betrekking op het onderwerp van het geschil.

³ Reglement Geschillencommissie Kaderafspraken is te vinden op de website van de AFWC: www.afwc.nl

Proces bewonersparticipatie

De Kaderafspraken vormen een aanvulling op de bestaande wet- en regelgeving. In dit hoofdstuk staan zowel de wet als de Kaderafspraken, omdat ze samen het proces bepalen. Het onderscheid is zichtbaar gemaakt door de wettelijke bepalingen in *grijze tekst* te omschrijven en de Kaderafspraken in *zwarte tekst*.

1. Algemene procesbepalingen

1. Bij complexen met 25 woningen of meer wordt het reguliere participatieproces gevolgd. (§ 2)
2. Bij complexen met minder dan 10 woningen wordt het verkort proces gevolgd. (§ 3)
3. Bij complexen van 10 tot en met 24 woningen wordt het reguliere proces gevolgd. De bewonerscommissie kan besluiten het verkort proces te volgen. (§ 4)
4. In complexen waar zowel renovatie met als zonder behoud van huurovereenkomst voorkomt, wordt in het participatieplan (aanvullend) afgesproken welke processtappen worden gevolgd.
5. In complexen waar in bewoonde staat alleen verduurzamingswerkzaamheden in de woning worden uitgevoerd wordt het participatieproces duurzaamheid gevolgd. (§ 5)
De verduurzamingswerkzaamheden kunnen gecombineerd worden met onderhoudswerkzaamheden. Als er eenmaal op het participatieproces complexmatige verduurzaming is ingestoken, dan wordt hier niet meer van afgeweken.
6. Bij complexmatige verduurzamings- en/of renovatieprojecten waarbij de werkzaamheden in de woning langer duren dan 10 aaneengesloten werkdagen wordt het reguliere participatieproces gevolgd. (§ 2)
7. Er zijn twee evaluatiemomenten tussen bewonerscommissie en de corporatie: aan het eind van de oriëntatiefase en aan het eind van de ontwikkelfase. De huurderskoepel wordt uitgenodigd om de evaluaties bij te wonen.
8. [Overlegwet] De bewonerscommissie kan te allen tijde een ongevraagd advies uitbrengen aan de corporatie over kwesties die relevant zijn in de lopende fase.

2. Het reguliere participatieproces

Start oriëntatiefase

1. De corporatie informeert de huurders, de bewonerscommissie (indien aanwezig), de huurderskoepel en de gemeente over het startbesluit.
2. Corporatie en huurderskoepel hebben een inspanningsverplichting een bewonerscommissie op te richten in projecten waar het reguliere participatieproces van de Kaderafspraken van toepassing is. Als dit niet lukt wordt dit schriftelijk vastgelegd.
3. Wanneer het niet lukt om een bewonerscommissie op te richten, wordt in overleg met de huurderskoepel de betrokkenheid van de bewoners op een andere manier georganiseerd.
4. De bewonerscommissie heeft recht op professionele en onafhankelijke ondersteuning. De bewonerscommissie kiest de bewonersondersteuner uit en formuleert de opdracht, in overleg met de corporatie. Wanneer de corporatie akkoord gaat met de opdracht en de offerte, betaalt de corporatie voor de bewonersondersteuning.
5. De huurderskoepel (en indien van toepassing de bewonersondersteuner) informeert de bewonerscommissie over haar rechten en plichten vanuit de Kaderafspraken.
6. [Overlegwet] De corporatie faciliteert de bewonerscommissie bij het uitvoeren van haar taken die voortvloeien uit de Overlegwet.
7. De corporatie maakt in overleg met de bewonerscommissie een participatieplan met daarin de afspraken over de samenwerking tijdens het project.
8. De corporatie doet onderzoek naar de woonwensen van de huurders, na overleg met de bewonerscommissie.
9. [Overlegwet] De corporatie informeert de bewonerscommissie, de huurders en de huurderskoepel over het voorkeursscenario en onderbouwt (schriftelijk) de keuze voor dit scenario. In het geval van een renovatie zonder behoud van huurovereenkomst, doet de corporatie ook een eerste voorstel voor het sociaal plan.
10. De corporatie overlegt met de bewonerscommissie over het voorkeurscenario.
11. [Overlegwet] De bewonerscommissie heeft de mogelijkheid om een advies uit te brengen over het voorkeurscenario.
12. Afhankelijk van het voorkeursscenario wordt verder een van de twee processen gevolgd:
 - a. 'renovatie met behoud huurovereenkomst' ;
 - b. 'renovatie zonder behoud huurovereenkomst'.

2A. Renovatie met behoud huurovereenkomst

Start ontwikkelfase

13. De corporatie stelt een projectplan op en overlegt hierover met de bewonerscommissie.
14. [Overlegwet] De corporatie informeert de bewonerscommissie over het projectplan (dat bestaat uit het sociaal plan en het ontwerpplan). De corporatie vraagt om een advies over het projectplan aan de bewonerscommissie.
15. De bewonerscommissie houdt binnen de adviestermin van ten minste 6 weken een bewonersraadpleging over het projectplan. De adviestermin wordt vastgelegd. De bewonerscommissie kiest daarvoor in overleg met de corporatie een derde, deskundige partij. Wanneer de bewonerscommissie de bewonersraadpleging niet op zich neemt, kan de corporatie in samenspraak met de huurderskoepel het initiatief hiertoe overnemen. De uitkomsten van de bewonersraadpleging worden aan het advies toegevoegd.
16. De bewonerscommissie geeft de corporatie, binnen de adviestermin van ten minste 6 weken nadat ze geïnformeerd is, een advies over het projectplan.
17. [Overlegwet] De corporatie geeft de bewonerscommissie een adviestermin van ten minste 6 weken om, indien gewenst, een schriftelijk advies uit te brengen.
18. [Overlegwet] De corporatie geeft binnen 2 weken een schriftelijke reactie op het advies van de bewonerscommissie.
19. Na de reactie van de corporatie is er een eindgesprek tussen de corporatie, bewonerscommissie en gemeente. Ook de huurderskoepel ontvangt een uitnodiging om bij dit gesprek aanwezig te zijn. Het doel van het gesprek is om samen het participatieproces te evalueren.
20. [Huurrecht] De corporatie doet een individueel renovatievoorstel aan elke huurder. Wanneer 70% of meer van de huurders instemt met het voorstel wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn.
21. De corporatie kan de peildatum aanvragen na het eindgesprek.
22. De gemeente geeft binnen 6 weken de peildatum af.

Start uitvoeringsfase

Bij dit participatieproces horen uitsluitend de regelingen voor huurders onder [pagina 19](#); regelingen bij renovatie met behoud huurovereenkomst.

2B. Renovatie zonder behoud huurovereenkomst (waaronder sloop-nieuwbouw)

13. Als in het voorkeursscenario staat dat huurders kunnen terugkeren in het complex, wordt in het participatieplan aanvullend vastgesteld of ze kunnen meedenken over het ontwerpplan en zo ja, op welke manier. In dat geval worden zij in de ontwikkelfase betrokken zoals afgesproken.

Start ontwikkelfase

14. De corporatie overlegt met de bewonerscommissie over het sociaal plan.
15. De bewonerscommissie houdt binnen de adviestermin van ten minste 6 weken een bewonersraadpleging over het sociaal plan. De adviestermin wordt vastgelegd. De bewonerscommissie kiest daarvoor in overleg met de corporatie een derde, deskundige partij. Wanneer de bewonerscommissie de bewonersraadpleging niet op zich neemt, kan de corporatie in samenspraak met de huurderskoepel het initiatief hiertoe overnemen. De uitkomsten van de bewonersraadpleging worden aan het advies toegevoegd.
16. De bewonerscommissie geeft de corporatie, binnen de adviestermin van ten minste 6 weken nadat ze geïnformeerd is, een advies over het voorkeurs-scenario en het sociaal plan. (Als de bewonerscommissie al heeft geadviseerd over het voorkeursscenario, adviseert zij alleen over het sociaal plan).
17. [Overlegwet] De corporatie geeft bewonerscommissie een adviestermin van ten minste 6 weken om, indien gewenst, een schriftelijk advies uit te brengen.
18. [Overlegwet] De corporatie geeft binnen 2 weken een schriftelijke reactie op het advies van de bewonerscommissie.
19. Na de reactie van de corporatie is er een eindgesprek tussen de corporatie, bewonerscommissie en gemeente. Ook de huurderskoepel ontvangt een uitnodiging om bij dit gesprek aanwezig te zijn. Het doel van het gesprek is om samen het participatieproces te evalueren.
20. De corporatie kan de peildatum aanvragen na het eindgesprek.
21. De gemeente geeft binnen 6 weken de peildatum af.

Start uitvoeringsfase

22. [Huurrecht] De corporatie zegt de huurovereenkomsten op. Huurder heeft 6 weken de tijd om met de opzegging in te stemmen.

Bij dit participatieproces horen uitsluitend de regelingen voor huurders onder [pagina 22](#); regelingen bij renovatie zonder behoud huurovereenkomst (waaronder sloop-nieuwbouw).

3. Verkort participatieproces voor renovatie bij complexen met minder dan 10 woningen

1. De corporatie informeert de huurders (en indien van toepassing de bewonerscommissie), de huurderskoepel en de gemeente over het startbesluit.
2. De corporatie organiseert een bijeenkomst voor alle huurders (en indien van toepassing de bewonerscommissie) en nodigt ook de huurderskoepel uit. Gespreksonderwerpen zijn: de aanleiding, de mogelijke aanpak, de komende processtappen en de rechten en plichten van huurders vanuit de Kaderafspraken.
3. De corporatie wijst de huurders op de mogelijkheid om een bewonersondersteuner aan te stellen.
4. De corporatie doet onderzoek naar de woonwensen.
5. De corporatie organiseert minimaal drie bijeenkomsten voor alle huurders, tenzij anders is overeengekomen tussen huurders en corporatie. Gespreksonderwerpen zijn: de resultaten van het woonwensenonderzoek, het voorkeurs-scenario, het ontwerpplan en het sociaal plan.
6. De corporatie voert individuele gesprekken met huurders om te komen tot individuele voorstellen.
7. De corporatie kan de peildatum aanvragen.
8. [Huurrecht]: Complexen met minder dan 10 woningen.
De corporatie maakt definitieve afspraken met huurders in een individueel renovatievoorstel. Als er geen overeenstemming wordt bereikt kan de corporatie de kantonrechter vragen een uitspraak te doen over de redelijkheid van het gedane voorstel.
9. [Huurrecht] Verkort proces bij complexen met 10 tot en met 24 woningen.
De corporatie doet een individueel renovatievoorstel aan elke huurder. Wanneer 70% of meer van de huurders instemt met het voorstel wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn.

Start uitvoeringsfase

4. Regulier participatieproces bij complexen van 10 tot en met 24 woningen of het verkort proces

1. De corporatie informeert de huurders (en indien van toepassing de bewonerscommissie), de huurderskoepel en de gemeente over het startbesluit.
2. De corporatie organiseert een bijeenkomst voor alle huurders (en indien van toepassing de bewonerscommissie) en nodigt ook de huurderskoepel uit. Gespreksonderwerpen zijn: de aanleiding, de mogelijke aanpak, de komende processtappen en de rechten en plichten van huurders vanuit de Kaderafspraken.
3. De huurderskoepel organiseert een bijeenkomst met de huurders van het complex waar het reguliere participatieproces en het verkorte proces wordt besproken. De huurderskoepel en de corporatie spreken een termijn af waarbinnen deze beslissing wordt genomen.
4. Als de bewonerscommissie (indien aanwezig, anders meerderheid van de huurders) van het complex kiest voor het verkort proces dan wordt het verkort proces gevolgd vanaf (§ 3.3).

5. Participatieproces bij complexmatige verduurzaming in bewoonde staat

Met de grote opgave die er ligt om de komende jaren woningen te verduurzamen, en de behoefte aan goede participatie van bewoners bij dergelijke projecten/werkzaamheden, is ervoor gekozen om bij de vernieuwing van de Kaderafspraken ook een participatieproces op te stellen als leidraad voor projecten waarbij complexmatig duurzaamheidsmaatregelen in de woning worden getroffen.

Bij dit specifieke participatieproces gaat het over werkzaamheden in de woning. Renovatieprojecten die ook worden benut om te verduurzamen blijven renovatie en doorlopen het daarvoor beschreven participatietraject. (§ 2)

Deze afspraken worden gemaakt met begrip voor de opgave van de corporatie en de situatie van de bewoner. De verduurzaming van de woningvoorraad is noodzakelijk. Slechte energielabels (EFG) moeten worden weggewerkt en zowel huurders als corporaties en de gemeente werken toe naar een hoger isolatieniveau. Dit is belangrijk vanwege de stijgende energiekosten en met het oog op de overgang naar een aardgasvrij en klimaatneutraal Amsterdam. Deze opgave vraagt van huurders dat zij de corporatie in staat stellen de benodigde werkzaamheden uit te voeren.

Tegelijkertijd zijn werkzaamheden binnen de woning voor bewoners ingrijpend. Zij moeten rekening houden met elke dag dat er werklieden binnen moeten komen en regelen dat dit mogelijk is. Dit vraagt van de corporatie en de betrokken uitvoerders dat zij rekening houden met de overlast die bewoners ervaren en zich inspannen om de werkzaamheden zo kort mogelijk te laten duren. Daarnaast is het van belang dat bewoners tijdig en duidelijk worden geïnformeerd over wanneer welke werkzaamheden in hun woning plaatsvinden en hoelang deze zullen duren.

Het uitgangspunt is dat de werkzaamheden in de woning binnen 5 aaneengesloten werkdagen worden uitgevoerd. Dit blijkt niet altijd haalbaar. De geplande werkzaamheden, als opgenomen in het renovatievoorstel, mogen daarom maximaal 10 aaneengesloten werkdagen duren. Wanneer de werkzaamheden binnen de woning langer duren dan 5 aaneengesloten werkdagen, dan geldt voor de 6e dag en de daaropvolgende dagen een vergoeding van 55 euro voor elke dag dat er in de woning wordt gewerkt aan de duurzaamheidsmaatregelen en onderhoudswerkzaamheden. Dit is een tegemoetkoming voor de aantasting van het woongenot én tegelijkertijd een aanmoediging voor de corporatie om de werkzaamheden in beperkte tijd uit te voeren.

Het participatieproces:

1. De corporatie informeert de huurders, de bewonerscommissie (indien aanwezig) en de huurderskoepel over het startbesluit (de voorgenomen maatregelen).
2. Corporatie en huurderskoepel hebben een inspanningsverplichting een bewonerscommissie/klankbordgroep op te richten in projecten waar verduurzaming in bewoonde staat van toepassing is. Wanneer het niet lukt om een bewonerscommissie/klankbordgroep op te richten, wordt in overleg met de huurderskoepel de betrokkenheid van de bewoners op een andere manier georganiseerd.
3. De bewonerscommissie/klankbordgroep (of indien van toepassing huurderskoepel) heeft recht op professionele en onafhankelijke ondersteuning. De bewonerscommissie kiest de bewonersondersteuner uit en formuleert de opdracht, in overleg met de corporatie. Wanneer de corporatie akkoord gaat met de opdracht en de offerte, betaalt de corporatie voor de bewonersondersteuning.
4. De corporatie maakt met de bewonerscommissie/klankbordgroep afspraken over het participatietraject in het project.
5. De corporatie stelt een projectplan verduurzaming in bewoonde staat op en overlegt hierover met de bewonerscommissie/klankbordgroep. Essentieel daarbij is duidelijkheid vooraf voor de bewoners over het aantal dagen dat de werkzaamheden in de eigen woning duren.
6. [Overlegwet] Als de bewonerscommissie/ klankbordgroep dit wenst kunnen zij een advies uitbrengen op het projectplan.
7. [Huurrecht] De corporatie doet een renovatievoorstel aan elke huurder. Wanneer 70% of meer van de huurders instemt met het voorstel wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn.
8. De corporatie en bewonerscommissie/ klankbordgroep evalueren het participatieproces door een eindgesprek te voeren.

Start uitvoeringsfase

Bij dit participatieproces horen uitsluitend de regelingen voor huurders onder [pagina 26](#); regelingen voor complexmatige verduurzaming in bewoonde staat.

6. De peildatum

De gemeente geeft binnen 6 weken de peildatum af (streven is binnen 4 weken). In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente deze periode eenmalig verlengen met 6 weken.

De gemeente beoordeelt de aanvraag van de peildatum op basis van de volgende criteria:

- De corporatie heeft middelen gereserveerd voor de uitvoering van het plan.
- Het is aannemelijk dat de renovatie binnen anderhalf jaar kan starten.
- De huurders zijn betrokken bij het plan volgens de afgesproken werkwijze van de Kaderafspraken (of een andere onderling overeengekomen werkwijze).

De corporatie zorgt ervoor dat de relevante afdelingen van de gemeente in alle fases voldoende zijn geïnformeerd over het project, de planning en het participatieproces. De gemeente zorgt ervoor dat partijen tijdig op de hoogte worden gesteld als er bedingen zijn over de voorliggende plannen.

Regelingen voor huurders

19

In het sociaal plan staan de verschillende regelingen en voorzieningen waar de huurders in de betreffende situatie gebruik van kunnen maken. Een aantal voorzieningen kunnen zijn een verhuiskostenvergoeding, een vergoeding voor zelf aangebrachte voorziening, een vergoeding bij eventuele materiële schade en tijdelijke voorzieningen bij werkzaamheden in bewoonde staat. In het Burgerlijk Wetboek staat welke voorzieningen van toepassing zijn in bepaalde situaties.

In de Kaderafspraken zijn extra regelingen mogelijk gemaakt, zoals hieronder beschreven.

A. Regelingen bij renovatie met behoud huurovereenkomst

Vergoedingen bij renovatiewerkzaamheden in bewoonde staat bestaan uit een basisvergoeding voor herstelkosten en een tegemoetkoming voor verminderd woongenot.

Basisvergoeding voor herstelkosten: bij werkzaamheden in bewoonde staat is er een basisvergoeding van € 759,- (prijspeil 2026) voor herstelkosten in de woning. Bij eventuele hogere schade geldt de wettelijke vergoeding.

Tegemoetkoming voor verminderd woongenot: Wanneer de werkzaamheden in de woning langer dan tien aaneengesloten werkdagen duren en er sprake is van een substantiële vermindering van het woongenot is er sprake van een tegemoetkoming. De vergoeding wordt als volgt bepaald:

Duur werkzaamheden	Uitlopen werkzaamheden	Tegemoetkoming
1 t/m 10 werkdagen	Geen uitloop	Geen tegemoetkoming
	Uitloop tussen 1 en 24 kalenderdagen	€ 55 per kalenderdag vanaf de eerste dag van uitloop (tot een maximum van € 1.320 op de 24e dag van uitloop)
	Uitloop van 25 kalenderdagen of meer	Maatwerkafspraken over hoe de huurders worden gecompenseerd voor het verminderd woongenot

Nb: deze tegemoetkoming komt bovenop de basisvergoeding voor herstelkosten.

Bij werkzaamheden in bewoonde staat wordt in het sociaal plan afgesproken:

- hoeveel dagen de werkzaamheden in de woning plaatsvinden en wat de bijbehorende vergoeding is;
- hoe met huurders gecommuniceerd wordt tijdens de werkzaamheden.

Wanneer de werkzaamheden uitlopen voorbij de termijn die in het sociaal plan is afgesproken, heeft de corporatie de plicht om de bewonerscommissie hierover te informeren. Daarbij informeert de corporatie de bewonerscommissie over welke vergoeding wordt aangeboden aan de betreffende huurder(s).

Wanneer de uitloop van werkzaamheden 25 dagen of meer betreft, gaat de corporatie met de bewonerscommissie en de huurders die het betreft in gesprek over hoe de huurders gecompenseerd worden voor indien sprake is van substantiële vermindering van het woongenot.

Vervangende woonruimte:

Bij een renovatie met behoud van huurovereenkomst waarbij de huurder het gehuurde tijdelijk moet verlaten, neemt de corporatie in haar voorstel ook op of er in vervangende woonruimte is voorzien. Dit kan gaan om een wisselwoning, maar een logeerwoning, hotel of iets dergelijks is ook mogelijk.

De nettohuur (exclusief servicekosten) van een wisselwoning is bij aanvang van de wisselwoningovereenkomst niet hoger dan de nettohuur van de oude woning, tenzij de wisselwoning op verzoek van de huurder extra kwaliteit biedt. De huurder heeft voor de verhuizing van en naar de wisselwoning ten minste twee weken de tijd.

Huurgewenningsbijdrage:

Huurders die na renovatie of sloop-nieuwbouw een huurstijging (huursprong) van meer dan € 55,- per maand krijgen, hebben recht op een huurgewenningsbijdrage. Deze bijdrage geldt maximaal drie jaar en is bedoeld om de huurder geleidelijk te laten wennen aan de hogere huur.

Gedurende de periode van de huurgewenningsbijdrage is er wel sprake van de reguliere jaarlijkse huurverhoging.

Voorwaarden:

- De huursprong is meer dan € 55,- per maand.
- Het (gezamenlijke) belastbare jaarinkomen ligt tussen de huurtoeslaggrens en € 57.872 (prijspeil 2026).
- De huurder ontvangt geen huurtoeslag.
 - Als de huurder geen huurtoeslag ontvangt vanwege de hoogte van het eigen vermogen van het huishouden, dan komt de huurder niet in aanmerking voor de huurgewenningsbijdrage.

Hoogte van de bijdrage:

- De maximale huurgewenningsbijdrage is € 200,- per maand.
- De huurder betaalt daarvan altijd zelf minimaal € 55,-.
- De bijdrage geldt alleen over het deel van de huursprong dat tussen de € 55,- en € 200,- ligt (dus maximaal € 145,-).

Is de huursprong groter dan € 200,-? Dan betaalt de huurder het extra bedrag boven de € 200,- volledig zelf.

Opbouw van de huurgewenning:

Over een bedrag van maximaal € 145,- wordt huurgewenning toegepast en wordt de stijging van de huurprijs geleidelijk opgebouwd (en daarmee de huurgewenning geleidelijk afgebouwd):

- 1e jaar: Huurder ontvangt 75% huurgewenning op de huursprong boven de € 55,-
- 2e jaar: Huurder ontvangt 50% huurgewenning op de huursprong boven de € 55,-
- 3e jaar: Huurder ontvangt 25% huurgewenning op de huursprong boven de € 55,-

Na het derde jaar betaalt de huurder de volledige nieuwe huur.

Stadsvernieuwingsurgentie bij behoud van huurovereenkomst:

Bij een renovatie met behoud van huurovereenkomst die in onbewoonde staat wordt uitgevoerd, kan de huurder ervoor kiezen om met een stadsvernieuwingsurgentie definitief te verhuizen. De huurder kan in dat geval gebruik maken van de Stadsvernieuwingsurgentieregeling die geldt bij renovatie zonder behoud van huurovereenkomst. De overige voorzieningen bij renovatie met behoud van huurovereenkomst zijn dan niet langer van toepassing op de betreffende huurder. Huurder ontvangt wel een verhuiskostenvergoeding.

B. Regelingen bij renovatie zonder behoud huurovereenkomst (waaronder sloop-nieuwbouw)

Bevriezing netto huurprijs na de peildatum:

Bij renovaties zonder behoud van huurovereenkomst bevriest de corporatie de nettohuur van de lopende huurovereenkomst vanaf de peildatum. Dit betekent dat de jaarlijkse huurverhoging niet wordt doorberekend. Wel kunnen de servicekosten jaarlijks wijzigen.

Aanbod en passende herhuisvesting voor bewoners (terugkeergarantie onder voorwaarden):

Het is belangrijk dat bewoners die in de huidige buurt willen blijven wonen, deze mogelijkheid moeten krijgen. Instandhouding van bestaande (ver)banden met burens en buurtbewoners, voorzieningen en plekken in de buurt is voor veel mensen belangrijk. Voor kinderen is het ook fijn als zij op dezelfde school kunnen blijven.

Het proces van stedelijke vernieuwing is van belang. In bepaalde buurten in de stad is het noodzakelijk dat er ingegrepen wordt, bijvoorbeeld in verband met de slechte staat van woningen, problemen met de leefbaarheid, het gebrek aan voorzieningen of een combinatie van factoren.

De periode van stedelijke vernieuwing kan worden benut als een kans voor huidige, en voor toekomstige, bewoners om een woning te vinden die past bij hun situatie en levensfase.

Transparantie door gemeente en corporaties vanaf het begin van het proces is cruciaal. Daarbij zijn de afspraken in de Kaderafspraken bij stedelijke vernieuwing leidend.

- Het is belangrijk als de bewoners weten hoe het (sloop-/renovatie-)proces is ingericht en hoe de communicatie, participatie en inspraak verloopt.
- Ook moet duidelijk zijn wat er vast staat en welke invloed bewoners via de participatie kunnen hebben op de planontwikkeling.
- Daarbij is het belangrijk dat eventuele veranderingen in de loop van het traject vroegtijdig worden gecommuniceerd, opdat participatie/overleg over die veranderingen mogelijk blijft/wordt.

Het heeft de voorkeur als bewoners maar één keer hoeven te verhuizen. Alle drie de partijen hebben belang bij een prettig en vlot verloop van de planontwikkeling en -uitvoering.

Uitzonderingen zijn altijd mogelijk. Het helpt niet om daarover vooraf alles vast te leggen, dat vergt maatwerk.

Afspraken bij terugkeergarantie in de buurt

Bewoners met een stadsvernieuwingsurgentie kunnen, als zij dat willen, terugkeren in de eigen buurt. Dat proces verloopt als volgt:

- Bewoners die dat willen én in aanmerking komen voor een stadsvernieuwingsurgentie kunnen bij renovatie zonder behoud van huurovereenkomst zoeken naar een passende woning in de eigen buurt die aansluit bij de woonwensen van dit huishouden. Als het de bewoner na inspanning niet lukt en dat wel een expliciete wens is, dan wordt er in overleg met het huishouden gekeken naar een zo passend mogelijk alternatief.
- Als op het moment van herhuisvesting geen passende woningen in de eigen buurt beschikbaar zijn voor deze bewoners, verhuizen zij eerst naar een woning buiten de eigen buurt en kunnen zij aanspraak maken op een terugkeergarantie.
- De corporatie zet zich maximaal in om bewoners bij terugkeer een passende woning in de buurt aan te bieden. Hierbij wordt aangesloten bij de beschikbare woningen op het moment van terugkeer. Hoewel niet altijd een specifieke woning, nieuwbouwwoning of een woning op de oorspronkelijke locatie gegarandeerd kan worden, wordt de ambitie uitgesproken om terugkeer zo goed mogelijk te realiseren.
- Afspraken die de 'buurt' afbakenen zijn onderdeel van het sociaal plan, dat in gezamenlijk overleg tussen bewoners en corporaties wordt opgesteld. Daarbij is ook oog voor de individuele situatie van bewoners.
- In het sociaal plan, dat in overleg tussen bewoners en corporatie wordt opgesteld, worden nadere afspraken vastgelegd (checklist Sociaal Plan).

Huurgewenningsbijdrage:

Huurders die na renovatie of sloop-nieuwbouw een huurstijging (huursprong) van meer dan € 55,- per maand krijgen, hebben recht op een huurgewenningsbijdrage. Deze bijdrage geldt maximaal drie jaar en is bedoeld om de huurder geleidelijk te laten wennen aan de hogere huur.

Gedurende de periode van de huurgewenningsbijdrage is er wel sprake van de reguliere jaarlijkse huurverhoging.

De voorwaarden voor de huurgewenningsbijdrage zijn hetzelfde zoals beschreven bij de regeling voor renovatie met behoud van huurovereenkomst. Ook de hoogte van de bijdrage wordt op dezelfde wijze berekend.

Stadsvernieuwingsurgentie:

Als de corporatie als gevolg van de renovatiewerkzaamheden de huurovereenkomst opzegt, krijgt de huurder een stadsvernieuwingsurgentie. Daarmee heeft de huurder anderhalf jaar lang voorrang ten opzichte van reguliere woningzoekenden bij de toewijzing van sociale huurwoningen op DÂK (WoningNet). Stadsvernieuwingsurgentie is van toepassing op huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 69.749 (prijspeil 2026).

De corporatie verzorgt en betaalt de inschrijving (en verlengkosten) bij DÂK (WoningNet), en regelt de SV-urgentie. Stadsvernieuwingsurgenten reageren zelf op het vrijkomende woningaanbod op DÂK (WoningNet). De corporatie biedt (gevraagd en ongevraagd) hulp en begeleiding bij het zoeken van andere woonruimte. Bij woningtoewijzing aan stadsvernieuwingsurgenten gelden de passendheidscriteria in de op dat moment geldende Huisvestingsverordening Amsterdam.

Semi-stadsvernieuwingsurgentie:

Als de corporatie als gevolg van de renovatiewerkzaamheden de huurovereenkomst opzegt, krijgen sommige bewoners een semi-stadsvernieuwingsurgentie. Daarmee heeft de huurder anderhalf jaar lang voorrang ten opzichte van reguliere woningzoekenden bij de toewijzing van sociale huurwoningen op DÂK (WoningNet). Voor semi-urgenten geldt een maximum belastbaar inkomen van € 69.749 (prijspeil 2026). De volgende bewoners komen in aanmerking:

- Huurders van een onzelfstandige woning (mèt een reguliere huurovereenkomst).
- Inwonende kinderen vanaf 23 jaar, onder de geldende gemeentelijke voorwaarden⁴. Semi-urgenten moeten in dat geval afstand doen van hun rechten als inwonende kinderen en kunnen niet met het huishouden meeverhuizen.

Als twee hoofdhuurders van twee onzelfstandige woningen samen willen verhuizen, krijgen zij samen één stadsvernieuwingsurgentie waarmee zij samen in aanmerking kunnen komen voor één woning.

⁴ Zie geldende Huisvestingsverordening Amsterdam.

De corporatie verzorgt en betaalt de inschrijving (en verlengkosten) bij DÂK (WoningNet). Semi-stadsvernieuwingsurgenten reageren zelf op het vrijkomende woningaanbod op DÂK (WoningNet).

C. Regelingen voor complexmatige verduurzaming in bewoonde staat

[Huurrecht] Schade aan de woning die is ontstaan als gevolg van de uitgevoerde werkzaamheden wordt hersteld of vergoed door de aannemer of corporatie.

Herstelkosten:

Er is geen vaste basisvergoeding voor herstelkosten. Per project wordt in overleg bepaald of er sprake is van te verwachte herstelkosten. In het renovatievoorstel wordt zo nodig een passende vergoeding opgenomen die voor iedere huurder gelijk is. Ook kan ervoor worden gekozen het herstel direct door de aannemer uit te laten voeren (vergoeding in natura).

Tegemoetkoming voor verminderd woongenot:

Wanneer de werkzaamheden binnen de woning langer duren dan 5 aaneengesloten werkdagen, dan geldt voor de 6e dag en de daaropvolgende dagen een vergoeding van 55 euro voor elke dag dat er in de woning wordt gewerkt aan de duurzaamheidsmaatregelen en onderhoudswerkzaamheden.

Maatwerk:

In gevallen die maatwerk behoeven bespreken de corporatie en de betreffende huurder, desgewenst met de bewonersondersteuner, wat er nodig en redelijk is in verband met de aantasting van het woongenot.

D. Regelingen voor bijzondere contractvormen

Jongerencontracten:

Huurders met een jongerencontract komen in aanmerking voor dezelfde regelingen als andere huurders, met uitzondering van bepalingen aangaande stadsvernieuwingsurgentie.

Bij renovaties met behoud van huurovereenkomst komen huurders met een jongerencontract niet in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie.

Bij renovatie zonder behoud van huurovereenkomst is de leeftijd van de huurder bepalend. De regeling wordt vastgesteld door een toets op de leeftijd op het moment van de start van de geplande werkzaamheden van de woning. De datum van de geplande werkzaamheden is vastgelegd bij de afgifte van de peildatum. Afhankelijk van de leeftijd van de huurder, gelden de volgende bepalingen:

- Een huurder tot en met 27 jaar oud krijgt een stadsvernieuwingsurgentie, maar kan niet zelf zoeken op DÂK (WoningNet). De corporatie zoekt voor de huurder een passende woning. Er worden maximaal drie woningen aangeboden. Er wordt een nieuw jongerencontract afgesloten, waarbij de termijn van 5 jaar opnieuw ingaat.
- Een huurder van 28 jaar of ouder krijgt een reguliere stadsvernieuwingsurgentie en kan zelf naar een reguliere huurwoning zoeken op DÂK (WoningNet).

Campuscontracten:

Huurders met een campuscontract zijn uitgesloten van de Kaderspraken. Bij renovatie zonder behoud van huurovereenkomst zoekt de corporatie voor de huurder een passende woning. Er worden maximaal drie woningen aangeboden. Er wordt een nieuw campuscontract afgesloten.

Friends-contracten:

Bij beëindiging van een Friends-contract door renovatie of sloop zonder behoud van de huurovereenkomst, bemiddelt de corporatie naar alternatieve huisvesting. Voor Friends-woningen met 2 huurders wordt één andere vrijesectorwoning aangeboden. Voor Friends-woningen met 3 of 4 huurders worden twee alternatieve vrijesectorwoningen aangeboden. Er worden maximaal drie passende aanbiedingen per woning gedaan.

Definities

Adviesrecht (gekwaliceerd):

Het recht van huurders, zoals is vastgelegd in de Overlegwet, om gevraagd of ongevraagd schriftelijk te kunnen reageren op voorgenomen beleid waarvan de verhuurder alleen onderbouwd van mag afwijken.

Bewonerscommissie:

Commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, 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 (in dit kader een klankbordgroep).

Bewonersraadpleging:

De raadpleging onder huurders met als doel de mening van de huurders over het voorliggende projectplan of sociaal plan te inventariseren. Het heeft tevens tot doel de bewonerscommissie te ondersteunen in het formuleren van een advies.

Campuscontract/studentencontract:

Huurovereenkomst met een student of promovendus als bedoeld in artikel 7:274d en 7:274e BW. (voorheen 7:274 lid 4 BW).

Campuscontracten zijn huurovereenkomsten voor studenten en promovendi in studentenkamers en woningen. De huurder moet de woning binnen een half jaar na afronding van de studie of promotie verlaten.

Complex/wooncomplex:

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

DÂK (WoningNet):

Het verdeelmodel van de organisatie die ten behoeve van aangesloten woningcorporaties bemiddelt bij de verdeling van huurwoningen in de regio Amsterdam.

Duurzaamheidsmaatregelen:

Werzaamheden in de woning die (in de meeste gevallen) bijdragen aan een vermindering van het netto energieverbruik van de woning.

Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH): Het samenwerkingsverband tussen de huurderskoepels van de woningcorporaties in Amsterdam.

Friends-contract:

Huurovereenkomst waarbij een vrijesectorhuurwoning door twee of meer natuurlijke personen wordt gedeeld, die niet samen een huishouden vormen.

Geschillencommissie Kaderafspraken:

Commissie die een bindend oordeel geeft over de toepassing van de Kaderafspraken. Het kan daarbij niet gaan over zaken die in wetgeving zijn vastgelegd.

Gevolgschade:

Schade aan de inboedel van het gehuurde (woning en bijv. externe berging) als gevolg van de werkzaamheden, buiten de schuld van de huurder (artikel 7:208 Burgerlijk Wetboek).

Herstelkosten:

Kosten voor aanpassingen aan het interieur van het gehuurde als noodzakelijk gevolg van de werkzaamheden.

Huurder:

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

Huurderskoepel:

Vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders en:

1. Van welke het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
2. Die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
3. Die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en
4. Die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten.

Individueel 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.

Informatierecht (Overlegwet):

Recht van huurders, bewonerscommissie en/of huurderskoepel om op verzoek schriftelijke informatie te ontvangen van de verhuurder over wijzigingen van het beleid en beheer dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan, dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders, alsmede dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn.

Jongerencontract:

Een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met een aanvullende opzeggingsgrond. Huurovereenkomst met een persoon die bij aanvang nog niet de leeftijd van 28 jaar heeft bereikt waarop artikel 7: 274c BW van toepassing is.

Klankbordgroep:

Tijdelijke bewonersvertegenwoordiging met dezelfde rechten en plichten als een bewonerscommissie voor de duur van het project.

Onderhoud: Alle werkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW die niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld tot het einde van de huurovereenkomst. Dit kan onder meer gaan om werkzaamheden ter herstel van een gebrek als werkzaamheden ter voorkoming daarvan (preventief onderhoud).

Oriëntatiefase:

Het verkennen van verschillende mogelijkheden van een aanpak voor een bepaald complex en het opzetten van de bewonersparticipatie ten behoeve daarvan.

Ontwerpplan:

Het bouwkundige gedeelte van het projectplan bij een renovatie. Het voorstel voor huur-aanpassing is hier een onderdeel van.

Ontwikkelingsfase:

De fase die volgt op de oriëntatiefase, waarbinnen het voorkeursscenario wordt uitgewerkt tot projectplan.

Participatieplan:

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

Passend toewijzen:

Woningcorporaties moeten hun woningen toewijzen aan huurders die qua huishoudens-samenstelling en inkomen voldoen aan de wettelijke voorschriften van de Rijksoverheid.

Peildatum:

De datum die door gemeente wordt aangemerkt als aanvangsdatum van de herhuisvesting van de bewoners.

Projectplan:

Plan op hoofdlijnen voor een renovatie, bestaande uit het ontwerpplan van de woningen en het sociaal plan.

Realisatiefase:

De fase waarin het projectplan wordt uitgevoerd.

Renovatie:

Sloop met vervangende nieuwbouw dan wel gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging, die geacht worden te leiden tot een toename van het woongenot.

Renovatie in bewoonde staat:

Een renovatie die kan plaatsvinden zonder dat daarbij een verhuizing van de inboedel uit de woning hoeft plaats te vinden.

Renovatie in onbewoonde staat:

Een renovatie waarbij een huurder gedurende de uitvoering van de werkzaamheden het gehuurde vanwege de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden noodgedwongen moet verlaten en waarbij ook tijdelijk de inboedel uit de woning verwijderd moet worden.

Semi-stadsvernieuwingsurgentie:

Specifieke vorm van stadsvernieuwingsurgentie voor:

- gezinsleden, zijnde eigen kinderen ouder dan 23 jaar, die ervoor kiezen om niet met het gezin mee te verhuizen;
- hoofdbewoners van onzelfstandige woningen met een regulier huurcontract.

Sociaal Plan:

Regelingen voor huurders in een renovatieproject ten aanzien van vergoedingen, voorzieningen, bewonersbegeleiding, herhuisvesting, communicatie en interim beheer.

Stadsvernieuwingsurgent:

Huurder van wie het huurcontract wordt beëindigd als gevolg van een aankomende renovatie, waarbij de huurovereenkomst niet in stand kan blijven. Een stadsvernieuwingsurgent heeft vervangende woonruimte nodig en krijgt daarom vanaf het afgeven van de peildatum voorrang op andere woningzoekenden.

In de Kaderafspraken is bepaald dat dit ook geldt bij een renovatie met behoud van huur-overeenkomst, die in onbewoonde staat wordt uitgevoerd. De huurder kan ervoor kiezen om met een stadsvernieuwingsurgentie definitief te verhuizen.

Startbesluit:

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

Verhuurder:

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

Verminderd woongenot:

Een bouwkundige oorzaak die leidt tot een aanzienlijke vermindering van het woongenot dat een huurder mag verwachten, waarbij de afgesproken termijn van de werkzaamheden wordt overschreden.

Voorkeursscenario:

De uitwerking van de meest wenselijke aanpak voor de renovatie. Hierin staan in ieder geval de overwegingen die tot dit scenario hebben geleid en de gevolgen voor de bewoners en de woningen. Hieruit blijkt de keuze voor renovatie in bewoonde staat of niet en/of met of zonder behoud van de huurovereenkomst.

Wooncomplexen met een tijdelijke bestemming:

Woningen die gedurende een beperkte periode bewoond kunnen worden, omdat ze bestaan uit:

- Tijdelijke gebouwen, geplaatst voor een periode van maximaal 15 jaar.
- Een gebouw met een tijdelijke woonbestemming dat na afloop van deze periode een nieuwe bestemming krijgt.
- Wooncomplexen die gerealiseerd zijn in het kader van de Amsterdamse Aanpak Statushouders, dit zijn de zogenaamde "Gemengde complexen" voor jonge mensen, met een tijdelijk contract, waarvan 50% voor statushouders. Deze bestaan uit tijdelijke complexen en transformatiecomplexen met definitieve woningen.

Checklists & voorbeelden uit de praktijk



Definities

34

Woonwensenonderzoek:

Het onderzoek waarbij iedere huurder zijn persoonlijke wensen 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.

Checklists & voorbeelden

Checklist Voorkeursscenario

Het voorkeursscenario is de uitwerking van de meest wenselijke aanpak voor de renovatie. De keuze voor renovatie 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 renovatie, zowel het type als de woningen waar die onderdeel zijn van het project.
- De aanleiding voor de renovatie, onderbouwd met documenten 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 renovatie zonder behoud huurovereenkomst: wel of geen terugkeermogelijkheden na de ingreep.
 - Bij terugkeermogelijkheden wordt het aantal sociale huurwoningen na de ingreep benoemd en net als de voorwaarden van terugkeer.
 - Bij geen of niet voldoende terugkeermogelijkheden: de mogelijkheden om te verhuizen binnen het eigen stadsdeel.

Checklist Participatieplan

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

In het participatieplan komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- De samenwerking tussen de corporatie, de bewonerscommissie en de 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 bewoners(commissie) in het plan
- Een beschrijving van de informatievoorziening en de participatie- en communicatie-instrumenten.
- De mate van invloed van bewoners per fase en een beschrijving van de te betrekken groep huurders.
- Een tijdsplanning, inclusief de planning van de adviesaanvraag en reactietermijn bij andere formele momenten van besluitvorming.
- De wijze waarop de corporatie de inbreng van de bewoners(commissie) betreft in haar besluitvorming.
- De vorm van overleg bij wijziging van de plannen tijdens de uitvoeringsfase.
- Afspraken over evaluatie van het participatietraject, met deelname van de huurderskoepel.

Checklist Sociaal plan

In het sociaal plan staan de regelingen voor huurders ten aanzien van vergoedingen, voorzieningen, stadsvernieuwingsurgentie, bewonersbegeleiding, communicatie en interim beheer.

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

- Aanleiding, ontwerpplan en planning:
 - De aanleiding voor het project.
 - Aard van de ingreep: renovatie met of zonder behoud van huurovereenkomst.
 - 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.
- Interim beheer:
 - Extra maatregelen interim beheer.
- Voorzieningen, vergoedingen en faciliteiten:
 - Inzet van douche-, logeer- en verblijfswoningen.
 - Inzet van wisselwoningen.
 - Vergoedingen: financiële tegemoetkoming renovatie met behoud van huurovereenkomst in bewoonde staat, wettelijke verhuiskostenvergoeding, huurgewenningsbijdrage.
 - Huurhoogte na de renovatie.
 - Voorwaarden opleveren te renoveren of te slopen woning.
 - Het Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) beleid van de corporatie.
- Inzet van (semi-)stadsvernieuwingsurgentie.
- Aanvullende afspraken in sociaal plan voor terugkeer (alleen bij renovatie zonder behoud van huurovereenkomst en bij sloop/nieuwbouw).
 - De buurt: bepalen van de 'buurt',
 - Tijdige melding; op welk moment de bewoner uiterlijk dient aan te geven gebruik te willen maken van de terugkeergarantie.

- Tijdsduur van de garantie; vanaf én tot wanneer de terugkeergarantie van kracht is. Als binnen deze termijn geen passende woning is geaccepteerd, vervalt de terugkeergarantie.
- Passend aanbod; op basis van de geldende inkomensnormen voor passend toewijzen (Wet op de huurtoeslag en Woningwet) en in verhouding tot de huishoudsamenstelling (Huisvestingsverordening) ten tijde van de terugkeer. De verhoogde inkomensgrens voor stadsvernieuwingsurgente is bij terugkeer ook van toepassing.
- Aanbiedingsplicht; op welke wijze en hoeveel passende woningaanbiedingen er door de corporatie worden gedaan. Als de bewoner deze aanbiedingen afwijst, vervalt de terugkeergarantie.

Checklist Projectplan Complexmatige verduurzaming in bewoonde staat

In het Projectplan (bewonersboekje) staan de geplande werkzaamheden, de planning en gemaakte afspraken met bewoners.

In het projectplan komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Aanleiding;
 - De aanleiding van het project.
 - Omschrijving van het project: welke woningen vallen onder het project.
 - Startdatum (gepland) van de werkzaamheden.
- Werkzaamheden;
 - Omschrijving werkzaamheden in de woning en dagplanning.
 - Omschrijving werkzaamheden buiten de woning en planning (incl. steigers).
 - Werkafspraken aannemer (werktijden, omgaan met overlast, opruimen etc.).
 - Omschrijving welke verduurzamingswerkzaamheden uitgevoerd worden.
 - Omschrijving welke onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd worden.
- Bewonersbegeleiding en communicatie (voor, tijdens en na uitvoering);
 - Communicatie/participatieplan/-strategie (werkwijze/omgang met elkaar brochures, brieven, tekstberichten, frequentie, etc.).
 - Invulling van de bewonersbegeleiding (bewonersbegeleider, warme opname woning, individuele afspraken, omgaan met ZAV etc.).
 - Contactpersonen corporatie, aannemer, bewonersvertegenwoordiging, professionele bewonersondersteuner en noodnummer buiten werktijden.
 - Bereikbaarheid contactpersonen en eventuele spreekuren.
- Voorzieningen, vergoedingen en faciliteiten;
 - Inzet douche-, logeer of verblijfswoningen.
 - Voorbereidingen te treffen door bewoner.
 - Hulp op verzoek bewoner.
 - Vergoedingen.
- Evaluatie project.

Voorbeeld Adviesaanvraag

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

Geachte bewonerscommissie,

Tijdens de bewonersbijeenkomst op [DATUM] heeft [CORPORATIE] het sociaal plan en het ontwerpplan (samen het projectplan) gepresenteerd aan de huurders. Conform de bepaling in de ‘Wet op het overleg huurders verhuurder’ stellen wij u in de gelegenheid om advies uit te brengen op het projectplan. Wij verwijzen hierbij ook naar de Amsterdamse Kaderafspraken.

Wij verwachten dat uw advies ten minste omvat:

- Een algemene reactie op het projectplan.
- Een reactie op het ontwerpplan, de daarin voorgenomen renovatie en de gevolgen voor de huurders.
- Een reactie op het sociaal plan met specifiek aandacht voor de voorgenomen regelingen 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. Uw advies en onze reactie worden vervolgens met de bewonerscommissie en een vertegenwoordiger van het stadsdeel besproken.

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

Met vriendelijke groet,

[NAAM MEDEWERKER]

Wetteksten

Een aantal wetten zijn van toepassing bij renovatie, zie hieronder een link (en QR-code) naar alle relevante teksten en toelichtende websites. Aangezien deze websites kunnen veranderen, is ook een actueel overzicht te vinden op de website van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties: www.afwc.nl/kaderafspraken

Overlegwet



wetten.nl - Regeling - Wet op het overleg huurders verhuurder - BWBR0009810



Hoe praat ik mee over beslissingen van de verhuurder van mijn woning? Rijksoverheid.nl

Verhuiskostenvergoeding



wetten.nl - Regeling - Regeling minimumbijdrage verhuis- en inrichtingskosten bij renovatie - BWBR0027297



Heb ik recht op een verhuiskostenvergoeding? Rijksoverheid.nl

Zelf Aangebrachte Voorzieningen



Mag ik mijn huurwoning verbouwen of renoveren? Rijksoverheid.nl

Renoveren



Wat zijn mijn rechten bij renovatie van mijn huurwoning? Rijksoverheid.nl

Renovatievoorstel, 70% draagvlak en beëindigen huurovereenkomst, artikel 220



wetten.nl - Regeling - Burgerlijk Wetboek Boek 7 - WBR0005290

Stadsvernieuwingsurgentie



[Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 Lokale wet- en regelgeving \(o.a. artikel 2.3c, lid f\)](http://Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 Lokale wet- en regelgeving (o.a. artikel 2.3c, lid f))



[Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 Lokale wet- en regelgeving \(hoofdstuk 2\)](http://Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 Lokale wet- en regelgeving (hoofdstuk 2))

Colofon

Uitgave

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Derkinderenstraat 20-5
1062 DB Amsterdam
Postbus 9959
1006 AR Amsterdam
020 - 346 03 60
www.afwc.nl
info@afwc.nl

Auteurs

Erik Hagens, *Gemeente Amsterdam*
Frans de Roos, *De Alliantie*
Harrie Houtbeckers, *Huurdersvereniging Arcade*
Jan Slijkerman, *Lieven de Key*
Jeroen van Ammers, *Stadgenoot*
Kevin van Beek, *adviseur Federatie Amsterdamse Huurderskoepels*
Lars Hartmans, *Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties*
Levina Schüller-de Lange, *Federatie Amsterdamse Huurderskoepels*
Marieke van der Aar, *Rochdale*
Marjolein van Zanten, *Ymere*
Nelleke Lindhout, *Federatie Amsterdamse Huurderskoepels*
Peter Weppner, *Federatie Amsterdamse Huurderskoepels*
Samet Baydar, *Eigen Haard*

Procesbegeleiding

Anatal Perlin

Ontwerp en productie

Oguz Kurt, *Bureau KGO*

Verschijningsdatum

Maart 2026

amsterdamse
federatie van
woningcorporaties



Lieven de Key



Stadgenoot

Ymere



Beknopte tijdlijn

Amsterdamse Kaderafspraken

Bij elk punt staat een verwijzing naar de uitleg in het boekje hiernaast, waarbij het verduidelijkt wordt, waar er actie moet worden ondernomen door de huurder, corporatie, bewonerscommissie of huurderskoepel.

