



Algemeen Sociaal Plan

Afspraken tussen corporaties, Samenwerkende Haarlemse Huurdersorganisaties en de gemeente over de positie van bewoners bij sloop en nieuwbouw in Haarlem



Haarlem



Samenwerkende Haarlemse Huurdersorganisaties



Inhoudsopgave

1.	Woord vooraf	2
1.1	Alleen gericht op sloop/nieuwbouw	2
1.2	Geschillencommissie	2
2.	Algemeen Sociaal Plan	3
2.1	De partijen	3
2.2	Definities	3
2.3	Reikwijdte	4
3.	Sloop/nieuwbouw	6
3.1	Communicatie/dienstverlening	6
3.2	Herhuisvesting/terugkeer	6
3.3	Koop	7
3.4	Wisselwoningen	8
3.5	Beheer voorafgaand en tijdens uitvoering	9
	3.5.1 Onderhoud van woningen	9
	3.5.2 Onderhoud en beheer woonomgeving	9
	3.5.3 Tijdelijke verhuur/in gebruik geven van woonruimte	9
	3.5.4 Staat van de woning bij vertrek huurder	10
3.6	Financiële regelingen	11
3.7	Hardheidsclausule	11
3.8	Geschillenregeling	11

Bijlage Participatiestructuur Stedelijke Herstructurering

ALGEMEEN SOCIAAL PLAN

1. Woord vooraf

Op 26 maart 2002 hebben de in Haarlem werkzame woningcorporaties en de gemeente Haarlem de Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken gesloten. Daarin is afgesproken dat er een Algemeen Sociaal Plan wordt vastgesteld, dat een raamwerk biedt voor de diverse projectplannen. Dit plan is tot stand gekomen in samenwerking van de gemeente Haarlem, de woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen, Ymere, en de huurderorganisaties, Bewonersraad Elan Wonen, Bewonerskern Pré en Huurdersvereniging de Waakvlam.

Twee zaken behoeven extra aandacht:

1.1. Alleen gericht op sloop/nieuwbouw

Het algemeen sociaal plan behandelt alleen de situatie van sloop/nieuwbouw. Uiteraard zijn er ook afspraken nodig bij woningverbetering en herpositionering van wooncomplexen. De verschillende corporaties hebben op deze punten al een rijke traditie. Er bestaat dan ook bij elke corporatie een vaste praktijk voor een dergelijke aanpak. Deze functioneert goed. Stedelijke regels zouden eerder een beperking dan een verbetering inhouden.

1.2. Geschillencommissie:

Het algemeen sociaal plan voorziet in een geschillencommissie. Partijen hebben de voorkeur uitgesproken om geschillen zoals benoemd in het Algemeen Sociaal Plan te laten behandelen door de Regionale Geschillencommissie.

De bestaande Regionale Geschillencommissie behandelt ingevolge haar reglement echter alleen klachten tussen verhuurders en individuele bewoners. Aan de Commissie zal worden gevraagd om het reglement zodanig te wijzigen dat ook geschillen zoals bedoeld in het algemeen sociaal plan kunnen worden behandeld.

2. Algemeen Sociaal Plan

2.1. De partijen

De partijen die deze overeenkomst zijn aangegaan zijn:

de gemeente Haarlem

Stichting Elan Wonen

Stichting Pré Wonen

Stichting Ymere

Stichting Bewonersraad Elan Wonen

Stichting Bewonerskern Pré

Huurdersvereniging de Waakvlam

2.2. Definities

In dit Algemeen Sociaal Plan worden de volgende definities aangehouden:

- a) **Algemeen Sociaal Plan (ASP):** Overeenkomst met betrekking tot alle herstructureringsprojecten in Haarlem, waaronder die genoemd zijn in de Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken, waarin een aantal algemeen geldende regels is neergelegd. Met deze regels wordt beoogd om de belangen van bewoners die met genoemde herstructureringsprojecten te maken krijgen te waarborgen.
- b) **Sociaal Project Plan (SPP):** Overeenkomst afgesloten voor een of meer complexen, waarin nadere afspraken worden gemaakt. Het Sociaal Project Plan moet passen in het Algemeen Sociaal Plan.
- c) **Herstructurering:** Het geheel van samenhangende inspanningen, waaronder sloop-nieuwbouw en renovatie, waardoor de kwaliteit van woningen en woonomgeving in een wijk op een hoger niveau worden gebracht.
- d) **Huurovereenkomst:** Een overeenkomst betreffende (on)zelfstandige woonruimte tussen huurder en verhuurder.
- e) **Tijdelijke huurovereenkomst:** Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd op basis van de Leegstandswet.
- f) **Ingebruikgeving:** Het in gebruik geven van woonruimte voor een beperkte tijd. Er wordt geen huurovereenkomst gesloten.

- g) **Huurder:** Een natuurlijk persoon met wie een huurovereenkomst is gesloten.
- h) **Verhuurder:** De woningcorporatie die als verhuurder optreedt.
- i) **Bewoners-/projectcommissie:** Een groep bewoners die de huurders van een omschreven aantal huurwoningen vertegenwoordigt. Het kan gaan om één of meerdere complexen woningen.
- j) **Peildatum:** De datum met ingang waarvan de bewoners ingevolge een besluit van de gemeente met inachtneming van de Huisvestingsverordening gebruik kunnen maken van stadsvernieuwingsurgentie. Dit is tevens de datum dat het Sociaal Project Plan voor een project in werking treedt. Op voordracht van de corporatie wordt de peildatum gemeld in het overleg tussen de gemeente en de corporatie (GECO). De peildatum is in ieder geval minimaal één jaar voor de sloopdatum.
- k) **Sloopbesluit:** de datum waarop de corporatie het besluit neemt tot herstructureren.
- l) **Tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten:** de tegemoetkoming is bedoeld als tegemoetkoming in de kosten die gemaakt worden bij de verhuizing en is niet bedoeld als volledige vergoeding van alle werkelijk gemaakte kosten. De tegemoetkoming bedraagt € 5.355,00 (peildatum 1 maart 2009). De tegemoetkoming wordt jaarlijks per 1 maart geïndexeerd.
- m) **SHHO:** Samenwerkende Haarlemse Huurders Organisaties

2.3 Reikwijdte

- a) Het ASP is van toepassing op alle herstructureringsprojecten in Haarlem. Per project wordt desgewenst een Sociaal Project Plan opgesteld waarin nadere afspraken worden gemaakt. Bij reeds gestarte projecten blijven de bij aanvang van het project gemaakte afspraken van kracht.
- b) Iedere vier jaar (na herverkiezing gemeentebestuur) wordt een evaluatie gehouden, die tot aanpassing van dit ASP kan leiden.
- c) De Huisvestingsverordening is van toepassing. Indien de Huisvestingsverordening wijzigt, zullen zowel de ASP als de afzonderlijke SPP's hierop worden gecontroleerd en zondig aangepast met een terugkoppeling aan de SHHO.
- d) In geval van illegale onderhuur van de gehele woonruimte komt de formele huurder niet in aanmerking voor de rechten voortkomend uit het ASP.
- e) In geval van onderhuur van een deel van de woonruimte komt alleen de huurder met een overeenkomst met de verhuurder in aanmerking voor de rechten voortkomend uit het ASP.

- f) In geval van een huurovereenkomst op basis van de Leegstandswet en bij ingebruikgeving van de woning, komt de bewoner niet in aanmerking voor de rechten voortkomend uit het ASP. Bij het aangaan van een huurovereenkomst op basis van de Leegstandswet is verhuurder verplicht om de huurder hierover te informeren. Eenzelfde verplichting geldt ten aanzien van de ingebruiknemer bij het aangaan van de overeenkomst tot ingebruikgeving
- g) Het ASP is alleen van toepassing op woningen en huurders van woningen. Als in een project ook andere verhuureenheden voorkomen, zoals bijvoorbeeld winkels en garages zullen met de betreffende huurders aparte afspraken worden gemaakt.
- h) Geschillen voortkomend uit dit ASP en uit het SPP kunnen voorgelegd worden aan de Geschillencommissie.
- i) Indien het ASP of het SPP strijdig is met wettelijke voorschriften of verordeningen, prevaleren de wettelijke voorschriften of verordeningen.
- j) Dit ASP treedt in werking na ondertekening door alle partijen.
- k) De in dit ASP genoemde bedragen worden jaarlijks in maart geïndexeerd op basis van het inflatiepercentage voor alle huishoudens zoals wordt bekend gemaakt door het CBS. Het (individuele) vaststellingsmoment voor de hoogte van de bedragen, is de einddatum van de huurovereenkomst van de te slopen woning. Een eventueel gefaseerde uitbetaling wordt geregeld in het Sociaal Projectplan in overleg met de projectcommissie.

3. Sloop/nieuwbouw

3.1. Communicatie / dienstverlening

- a) Indien er geen bewoners-/projectcommissie aanwezig is, zal de verhuurder zich ervoor inspannen dat deze wordt opgericht. Indien er geen vertegenwoordiging ontstaat, kan de huurderorganisatie of een vertegenwoordiging hieruit in de gelegenheid worden gesteld om op te treden als belangenbehartiger.
- b) Verhuurder, gemeente en bewonersvertegenwoordigers zullen bewoners in een zo vroeg mogelijk stadium informeren over voornemens tot herstructurering.
- c) Alvorens gesprekken in de buurt worden gestart over de toekomst(plannen) van het complex, zal de bewoners-/projectcommissie op de hoogte worden gesteld van het Algemeen Sociaal Plan en zal de verhuurder dit plan met de bewoners-/projectcommissie doornemen. Indien deze niet aanwezig is, dan wordt het plan doorgenomen met de huurderorganisatie of een vertegenwoordiging hieruit.
- d) Verhuurder en bewoners-/projectcommissie stellen gezamenlijk een Sociaal Projectplan op. Onderdeel van dit SPP vormt een communicatieplan. Hierin wordt onder meer vastgelegd welke informatie huurders ontvangen, hoe de begeleiding van huurders geregeld wordt en wie de vaste contactpersonen zijn. In het SPP worden ook alle rechten en plichten voortkomend uit het ASP beschreven.
- e) In de fase tussen het definitieve besluit voor de aanpak en de uitvoering zal met iedere huurder die dat wil een individueel gesprek gevoerd worden. In deze gesprekken zal in ieder geval worden ingegaan op de volgende onderwerpen: de locatie van de wisselwoning, noodzakelijke extra hulp of begeleiding, extra voorzieningen, maatregelen om overlast en schades te voorkomen.
- f) Alle huurders die betrokken zijn bij het herstructureringsproject ontvangen een exemplaar van het SPP.

3.2. Herhuisvesting/terugkeer

- a) De huurovereenkomst met de huurder van wie de woning gesloopt gaat worden, wordt opgezegd.
- b) Als er sprake is van vervangende nieuwbouw, dan hebben de huurders van de te slopen woning voorrang bij de toewijzing naar een passende woning in het project en recht op een vervangende passende woning in Haarlem een en ander conform de criteria uit de Regionale Huisvestingsverordening. De hierin gestelde regels ten aanzien van de passendheid zijn van toepassing.
- c) De huurders van te slopen woningen krijgen voorafgaand aan de peildatum gelegenheid zich aan te melden voor terugkeer naar de nieuwbouw.

- d) Als er sprake is van terugkeer naar de vervangende nieuwbouw, vindt de toewijzing van woonruimte plaats volgens de opgegeven voorkeuren van bewoners voor woonruimte binnen het project en daarbinnen in volgorde van de woonduur. De overige woningen zullen worden toegewezen volgens het dan geldende woonruimteverdeelsysteem.
- e) De huurder krijgt de mogelijkheid om met een stadsvernieuwingsurgentie naar andere woonruimte te verhuizen. De stadsvernieuwingsurgentie kan worden aangevraagd vanaf de peildatum van het project. Het recht op een stadsvernieuwingsurgentie vervalt, zodra de huurder:
 - een koop- of huurovereenkomst heeft gesloten voor andere passende woonruimte of;
 - te kennen heeft gegeven dat hij/zij wil blijven wonen in de wisselwoning of;
 - zijn/haar intrek heeft genomen in een wisselwoning en tot oplevering van de laatste woning in het project geen gebruik heeft gemaakt van hem of haar aangeboden woonruimte.
- f) Aan huurders wordt de mogelijkheid geboden om zelf gedurende een half jaar een geschikte vervangende woning te vinden. Vervolgens worden nog maximaal twee gelijksoortige passende woningen aangeboden met in achtname van de vigerende Huisvestingsverordening.
- g) Als de stadsvernieuwingsurgente vlak voor de sloopdatum nog geen andere woning heeft geaccepteerd, kan de verhuurder besluiten om een volgens de Huisvestingsverordening passende woning aan te bieden buiten het toewijzingssysteem om. Als deze woning ook wordt geweigerd, zal verhuurder de rechter verzoeken de huurovereenkomst te ontbinden, zonder dat vervangende woonruimte wordt aangeboden.
- h) De huurprijs van de te slopen woning wordt vanaf de peildatum bevroren.
- i) De huurder die in het kader van de sloop moet verhuizen, krijgt een maand lang de beschikking over de te verlaten en de te betrekken woning (niet zijnde een wisselwoning). De huurder betaalt slechts de huurprijs voor de woning waar hij naartoe verhuist. De huur van de te verlaten woning komt dus gedurende maximaal één maand voor rekening van de verhuurder.

3.3. Koop

- a) Indien bij de vervangende nieuwbouw tevens koopwoningen worden gerealiseerd, hebben huurders voorrang bij koop. Huurders hebben geen recht op verlaging van de koopprijs of andere bijzondere voordelen.
- b) Huurders die een woning in de vervangende nieuwbouw kopen, kunnen, indien nodig, gebruik maken van een wisselwoning.
- c) Ook bij koop is de huisvestingsverordening van toepassing

3.4. Wisselwoningen

- a) De huurder, die na sloop wil terugkeren in een nieuwbouwwoning in het project, kan gebruik maken van een wisselwoning.
- b) Wisselwoningen in de gehele stad worden geacht passend te zijn. Passend is elke woning met uitzondering van een eengezinswoning. Indien er wisselwoningen in de buurt beschikbaar zijn, dan worden deze bij voorkeur toegewezen aan huishoudens met schoolgaande kinderen en ouderen met een buurtgebonden sociaal netwerk.
- c) Huurders waarvoor in de huidige woning voorzieningen op grond van de Wet Voorzieningen Gehandicapten zijn aangebracht, kunnen een wisselwoning huren met een vergelijkbaar voorzieningenniveau.
- d) De huurovereenkomst van de oude woning eindigt vanaf de datum van het beschikbaar stellen van de wisselwoning. De huurder kan na het beëindigen van het contract nog één maand gebruikmaken van de oude woning. Hiervoor wordt geen huur in rekening gebracht.
- e) Als de netto huur van de wisselwoning hoger is dan de netto huur van de oude woning, ontvangt de huurder daarvoor een vergoeding ter grootte van het verschil tussen de oude huur en die van de wisselwoning. Voor servicekosten wordt geen vergoeding gegeven.
- f) De verhuurder zal de huurder desgewenst terzijde staan bij het aanvragen van huurtoeslag voor de wisselwoning. Indien een huurder in aanmerking komt voor huurtoeslag, dan wordt dit bedrag ingecalculeerd bij de berekening van de in het vorige lid genoemde vergoeding.
- g) De huurder van de wisselwoning draagt zelf zorg voor de inrichting van de woning. De woning wordt ten minste verhuurd met een verwarmingstoestel in de woonkamer, een warmwatervoorziening, een douche of bad, vloerbedekking en gordijnen.
- h) De huur voor de wisselwoning is verschuldigd tot de ingangsdatum van het huurcontract van de nieuwe woning. Op deze datum eindigt eveneens de bijdrage in het huurprijsverschil genoemd in lid e. Vanaf deze datum kan huurder nog gedurende maximaal één maand kosteloos gebruik maken van de wisselwoning.
- i) Als gevolg van artikel h, wordt voorkomen dat huurder dubbele huur betaalt. Vanwege vooruitbetaling is het mogelijk dat de huur al is betaald, dan volgt achteraf de verrekening van het teveel betaalde bedrag.

3.5. Beheer voorafgaand en tijdens uitvoering

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

3.5.1. Onderhoud van woningen

- a) De verhuurder verplicht zich om tot het moment van sloop van de woningen er zorg voor te dragen dat de bewoonde woningen bewoonbaar blijven.
- b) De verhuurder zal in de aanloop tot de aanpak geregeld overleg voeren met de bewoners-/projectcommissie over te nemen maatregelen om de bewoonbaarheid van de woningen en het complex te garanderen.
- c) Alle betrokken bewoners worden hiervan op de hoogte gehouden door bijvoorbeeld een nieuwsbrief.

3.5.2. Onderhoud en beheer woonomgeving

- a) De verhuurder en de gemeentelijke diensten geven aan welke contactpersonen verantwoordelijk zijn voor de leefbaarheid gedurende de uitplaatsing. Indien gewenst, hebben zij regelmatig overleg over de te nemen maatregelen.
- b) De verhuurder treedt in overleg met de bewoners-/projectcommissie over de noodzaak tot extra toezicht in de buurt gedurende de periode van gedeeltelijke leegstand.

3.5.3. Tijdelijke verhuur/ in gebruik geven van woonruimte

- a) Woningen die leeg komen na het sloopbesluit zullen zo lang mogelijk tijdelijk verhuurd worden. Indien tijdelijke verhuur niet meer mogelijk is, zullen lege woningen zolang mogelijk in gebruik worden gegeven. De verhuurder informeert de bewoners-/projectcommissie hoe met leegkomende woningen wordt omgegaan.
- b) Wanneer het in gebruik geven van woningen niet meer mogelijk is, zullen maatregelen worden getroffen die gevaar en illegale ingebruikneming van de woning voorkomen.
- c) De verhuurder zal desgewenst en in overleg met de bewoners-/projectcommissie kiezen voor een zo veilig mogelijke manier van dichtzetten.

3.5.4. Staat van de woning bij vertrek huurder

- a) Wanneer na verhuizing van de oude huurder de woning nog tijdelijk verhuurd wordt, kan de vertrekkende huurder de zelf aangebrachte voorzieningen, mits deze voorzieningen naar het oordeel van de verhuurder veilig zijn, in de woning achterlaten.

- b) Als de woning aansluitend aan het vertrek van de huurder wordt gesloopt, dient de huurder het gehuurde leeg en vrij van stoffering op te leveren. Eventuele zelf aangebrachte voorzieningen kunnen gehandhaafd blijven.

3.6. Financiële regelingen

- a) Alle huurders die na peildatum verhuizen naar een andere woning, ontvangen eenmalig een tegemoetkoming in de kosten van € 5.355,00 (peildatum 1 maart 2009). Deze wordt jaarlijks per 1 maart geïndexeerd. Naast deze tegemoetkoming worden geen aanvullende bijdragen verstrekt.
- b) Voor de hoogte van de tegemoetkoming maakt het niet uit of de huurder definitief naar een woning elders verhuist, tijdelijk gebruik maakt van een wisselwoning, of rechtstreeks naar de nieuwbouw verhuist. De tegemoetkoming wordt verstrekt bij het vertrek uit de oude woning. De verhuurder heeft het recht om de tegemoetkoming te verrekenen met een huurachterstand of andere openstaande vorderingen van de huurder.

3.7 Hardheidsclausule

Indien in individuele gevallen de toepassing van het ASP of SPP leidt tot een situatie, die naar algemeen maatschappelijk aanvaarde maatstaven, als onredelijk dient te worden aangemerkt, dan kan na overleg door partijen, worden gekozen voor een andere passende oplossing, in afwijking van de regels in dit ASP. Partijen vragen advies aan de Geschillencommissie.

3.8 Geschillenregeling

- a) De partijen kunnen een geschil over de toepassing van het ASP aan de Geschillencommissie voorleggen. De Geschillencommissie toetst niet het ASP als zodanig.
- b) Bewoners kunnen slechts een geschil aan de Geschillencommissie voorleggen indien het geschil betrekking heeft op een Sociaal Project Plan.
- c) De uitspraak van de Geschillencommissie heeft de status van een gekwalificeerd advies.
- d) Dit ASP, noch deze geschillenregeling staan een gang naar de rechter in de weg.

Aldus getekend op 13 mei 2009 te Haarlem,

J. Nieuwenburg
gemeente Haarlem

G. Lowinsky
Stichting Elan Wonen

V.C. Verhoeven
Stichting Pré Wonen

G. Blok
Stichting Ymere

G.F. Wagenaer
Stichting Bewonersraad Elan Wonen

C.W. van Oosterhout
Huurdersvereniging de Waakvlam

T.C.J. van der Voort
Stichting Bewonerskern Pré

Bijlage bij Algemeen Sociaal Plan

PARTICIPATIESTRUCTUUR STEDELIJKE HERSTRUCTURERING

De stedelijke herstructurering zal veel Haarlemmers raken. Het lokkende eindperspectief is een aantrekkelijker stad dan we nu kennen. De weg naar die eindsituatie is echter niet eenvoudig. Er zal een positieve inzet nodig zijn van alle betrokkenen: bewoners, gemeente, corporaties en ondersteunende organisaties. De gemeente Haarlem, de woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere en de huurderorganisaties De Waakvlam, Bewonerskern Pré en Bewonersraad Elan Wonen hebben gezamenlijk afspraken gemaakt over de wijze van participeren van bewoners bij de stedelijke herstructurering in Haarlem en de mogelijkheden voor bewoners om hierbij ondersteuning te krijgen. Een goede participatie van bewoners wordt door gemeente, corporaties en huurderorganisaties gezien als een belangrijk middel om het complexe proces van herstructurering op een voor alle betrokkenen positieve manier te laten verlopen.

4. Uitgangspunten

1. Er wordt rekening gehouden met de verschillen in schaalgrootte van de planontwikkeling;
2. Er wordt gestreefd naar een maximaal draagvlak;
3. Er wordt rekening gehouden met de mate van representativiteit van de vertegenwoordigers.

5. Werkingsgebied

De afspraken gelden op complexniveau voor alle herstructureringsprojecten in Haarlem van Pré Wonen, Ymere en Elan Wonen.

6. Schaalgrootte

In Haarlem is er sprake van drie niveaus van planvorming. Dit zijn de stad, de wijk en het complex.

Op **stedelijk niveau** zijn er in de Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken financiële afspraken gemaakt. Een tot in detail uitgewerkt stedelijk herstructureringsprogramma is er niet. In het overleg op wijk- en complexniveau kan nog veel worden bepaald.

Op **wijkniveau** verdient het de voorkeur dat er een wijkvisie wordt ontwikkeld.

Als er een visie op wijkniveau is vastgesteld, wordt hier op **complexniveau** invulling aan gegeven. Als een wooncomplex moet worden aangepakt vóór er een visie is ontwikkeld, worden van geval tot geval afspraken gemaakt over een eventuele aanpak van het complex.

7. Participatie

Om de bewoners op een volwaardige manier te betrekken in het proces van herstructurering en voor het krijgen van voldoende draagvlak om tot realisatie van

plannen te komen, is een goede invulling van bewonersparticipatie van groot belang. Duidelijk moet per schaalniveau worden gedefinieerd wie er participeren, welke mate van invloed men heeft en aan welke eisen (bv. van representativiteit) men moet voldoen.

7.1. Stedelijk

Toekomstige stedelijke regelingen, zoals het ASP, zullen overlegd worden met de Stichting Samenwerkende Haarlemse Huurdersorganisaties (SHHO). Eens in de vier jaar, gelijktijdig met het ASP, zal op aangegeven van één van de partijen een evaluatie plaatsvinden.

7.2. Wijkniveau

Bij voorkeur zal er per wijk een wijkvisie worden gemaakt, die richtinggevend is voor de concrete plannen voor het herstructureren van de betreffende wijk. In de wijkvisie zal op een zo evenwichtig mogelijke wijze recht worden gedaan aan de belangen van alle betrokken partijen. Alleen dan kan immers worden verzekerd dat die partijen zich voldoende zullen inspannen om de wijkvisie werkelijk te verwezenlijken. De wijkvisie zal opgesteld worden door een projectgroep, die ook de concretisering van de visie zal begeleiden en coördineren. In de projectgroep zijn naast vertegenwoordigers van gemeente en betrokken corporatie(s) ook bewoners vertegenwoordigd. Deze vertegenwoordiging zal in ieder geval bestaan uit een vertegenwoordiger van de wijkraad of een ander orgaan, dat representatief is voor de bewoners van de wijk. De vertegenwoordiging van de bewoners moet zodanig zijn samengesteld dat er sprake is van een volwaardige participatie. In principe is de gemeente verantwoordelijk voor de voortgang van de ontwikkeling van een wijkvisie. Naast de gemeente kan de rol van 'kartrekker' ook worden vervuld door een vertegenwoordiger van een van de betrokken corporaties of door een onafhankelijke procesmanager.

7.3. Complexniveau

De plannen op complexniveau zullen moeten passen in de stedelijke plannen en de wijkvisies, als die zijn opgesteld. Als de huidige bewoners voor een aanzienlijk deel terugkeren in de nieuwbouw, worden de plannen opgesteld door de corporatie in overleg met de bewonerscommissie of een andere vertegenwoordiging van de bewoners. Als dit niet het geval is, zal de desbetreffende huurdersorganisatie van de corporatie of andere wijk- of doelgeoriënteerde bewonersgroep gevraagd worden in de planvorming te participeren. Uitdrukkelijk zal er binnen de ontwikkeling van plannen steeds mede aandacht moeten worden geschonken aan de belangen van de toekomstige bewoners. Hierbij zal dus verder moeten worden gekeken dan uitsluitend de belangen van de zittende bewoners.

Indien de urgentie van de aanpak het nodig maakt, kan vooruitlopend op de ontwikkeling van de wijkvisie een complex woningen aangepakt worden. Hierbij wordt rekening gehouden met de stand van zaken bij de ontwikkeling van de wijkvisie.

8. Draagvlak

In de Transformatieovereenkomst Haarlemse woonwijken zijn doelstellingen geformuleerd. Van de betrokken partijen, bij alle herstructureringsprojecten in Haarlem van de drie grootste corporaties, wordt verwacht dat zij deze doelstellingen onderschrijven. Deze zijn niet vrijblijvend. Van degenen die betrokken zijn bij de realisatie van deze doelstellingen en van de organisaties die zij vertegenwoordigen kan

worden verwacht dat zij actief meewerken aan het verkrijgen van draagvlak ervoor. Dit geldt uitdrukkelijk ook voor de instellingen die de bewoners ondersteuning bieden en voor hun medewerkers.

9. Representativiteit en invloed

Vertegenwoordigers van bewoners worden geacht de bewoners te vertegenwoordigen. Desgewenst kunnen partijen verlangen dat dit wordt aangetoond.

Bewoners en bewonersgroepen vervullen verschillende rollen in het gehele participatieproces. De mate van representativiteit bepaalt de mate van invloed die zij hebben op het eindresultaat.

- **Deskundigen**
Deskundigen kunnen van grote waarde zijn en kunnen worden ingeschakeld door de desbetreffende huurdersvertegenwoordiging of corporatie. Zij kunnen belangrijke adviezen geven en vervullen de functie van klankbord. De mate van beïnvloeding van het eindresultaat wordt bepaald door de kracht van de argumenten.
- **Platform**
Als bestaande vertegenwoordiging met een algemeen mandaat van een achterban, kan men deskundigheid inbrengen en namens betrokken bewoners hun standpunt vertegenwoordigen. Hierbij kan worden gedacht aan vertegenwoordigers namens de desbetreffende huurdersvertegenwoordiging, corporatie of een andere wijk/doel georiënteerde bewonersgroep. Ze hebben de verplichting in algemene zin hun achterban te informeren over de voortgang van de planvorming en hun positie en standpunten hierbij.
De mate van beïnvloeding van het eindresultaat kan worden gekenmerkt als zwaarwegend adviseren. Dit houdt in dat er alleen schriftelijk gemotiveerd van het advies mag worden afgeweken.
- **Vertegenwoordiging**
Het participatieniveau vertegenwoordiging werkt vanuit een nauwkeurig omschreven opdracht van een duidelijk bepaalde direct betrokken groep bewoners. Men koppelt de specifieke resultaten terug aan de groep en krijgt van de groep aanvullende opdrachten.
De mate van beïnvloeding van het eindresultaat is maximaal en kan worden gekenmerkt als gekwalificeerd adviseren. Een advies dat niet wordt overgenomen kan desgewenst als minderheidsadvies bij het definitieve besluit worden opgenomen.

10. Bewonersondersteuning

Om op een volwaardige wijze een positieve bijdrage te kunnen leveren aan het ingewikkelde proces van stedelijke herstructurering kunnen de vertegenwoordigers van bewoners de beschikking krijgen over deskundige procesondersteuning. Hierbij is het op een goede manier laten verlopen van het proces van herstructurering en het werken met verschillende partijen in projecten richtinggevend.

Bewonersondersteuning is een zaak van deskundigheid en van vertrouwen. De persoon van de ondersteuner is in veel gevallen belangrijker dan de instelling. Het is daarom van belang dat bewonersgroepen hun eigen ondersteuner kunnen uitkiezen. Dit kan zowel een medewerker zijn van een lokaal werkende organisatie zijn als van een landelijk opererende organisatie.

Binnen redelijke grenzen kunnen de vertegenwoordigers van de bewoners ook aanspraak maken op een ondersteuning op het gebied van faciliteiten en financiën.

10.1. Ondersteunende instellingen

Bij aanvang van het herstructureringsproject wordt, in overleg tussen de corporatie en bewonersvertegenwoordiging, het aantal uren of het totale budget dat aan ondersteuning besteed kan worden vastgesteld. Van instellingen die ondersteuning leveren wordt verwacht dat zij zich uitdrukkelijk committeren aan het proces van stedelijke herstructurering. Niet de herstructurering zelf, maar de ondersteuning van de bewonersparticipatie is onderwerp van de opdracht.

In aanmerking voor het leveren van ondersteunende diensten komen instellingen die in Haarlem of elders voldoen aan de normen die een overheid hanteert voor subsidie in het kader van bewonersondersteuning.

10.2. Financiering

Elke bewonersgroep die opereert binnen het proces van stedelijke herstructurering kan een aanvraag indienen om in aanmerking te komen voor professionele ondersteuning. De financiering van de participatie bij stedelijke herstructurering wordt verzorgd door de partij die op een schaalniveau de eerst aanspreekbare partij is. Op stedelijk niveau en op wijkniveau is dit de gemeente Haarlem, op complexniveau is dit de woningcorporatie die eigenaar is van het betrokken complex.