

5 Reglement compensatie bouwhinder Stationsgebied Utrecht 2010-2020 (versie 5-3-15)

In het stationsgebied in Utrecht vindt op dit moment een van de grootste en meest complexe binnenstedelijke projecten in Nederland plaats. Het station en de OV-terminal (bus, tram, auto, taxi, fiets) worden vernieuwd en uitgebreid, en in het gebied daaromheen vindt een grootschalige gebiedsontwikkeling plaats en krijgt de openbare ruimte in het gebied een aanzienlijke kwaliteitsverbetering.

Tijdens de werkzaamheden gaan de dagelijkse zaken in de nabije omgeving door. Bij het uitvoeren van de bouwkundige en de civiele projecten is het onontkoombaar dat er voor de omgeving hinder en overlast ontstaat. De laatste jaren heeft bouwhinder meer aandacht gekregen. De steeds sterker wordende signalen over het ervaren van overlast zijn voor de ontwikkelende partijen aanleiding geweest om gezamenlijk het Bouwhinderfonds in leven te roepen. Hiermee willen de ontwikkelende partijen een gebaar maken naar de bewoners die uitzonderlijke bouwhinder ondervinden. De partijen zien dit uitdrukkelijk niet als een erkenning van enige vorm van aansprakelijkheid, maar willen als gebaar van goede wil, een tegemoetkoming geven aan degenen die uitzonderlijke bouwhinder hebben ondervonden.

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

- a. **Bouwactiviteiten:** werkzaamheden in het stationsgebied Utrecht die kunnen leiden tot langdurig en aaneengesloten hinder voor de directe woonomgeving. De reikwijdte van het Stationsgebied is aangegeven op bijgevoegde kaart.
- b. **Uitzonderlijke bouwhinder:** overlast gevende activiteiten voor bewoners in de vorm van lawaai, trillingen en/of stof, die ondanks naleving van leefbaarheidsmaatregelen, cumulatief en langdurig ernstige hinder opleveren.
- c. **Bouwhinderfonds:** een fonds waarin een vermogen beheerd en ingezameld wordt dat compensatie voor uitzonderlijke bouwhinder biedt.
- d. **Bouwhinderplanning 2010-2020:** planning van de grotere bouwprojecten in het stationsgebied Utrecht, inclusief conditionering en omvangrijke werkzaamheden aan kabels en leidingen, op basis van de uitvoeringsplanning 2010-2014 en de jaarlijks vast te stellen plannings voor de periode 2015-2020.
- e. **Bouwhindercontour:** een strook van 50 meter gerekend vanaf de bouwplaats waar overlast gevende activiteiten plaatsvinden;
- f. **Fondsmanager:** functionaris die in opdracht van de ontwikkelde partijen is belast met de dagelijkse gang van zaken van het Bouwhinderfonds, de aanvragen beoordeelt, en namens partijen op de aanvraag beslist;
- g. **Hoofdbewoner:** de huurder dan wel eigenaar/bewoner van een zelfstandige woning in het stationsgebied Utrecht op wiens naam het huurcontract/koopcontract is gesteld dan wel in de openbare registers de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens staat ingeschreven;
- h. **Kamerbewoning:** meerdere zelfstandige huishoudens binnen een zelfstandige woning;
- i. **Thuiswerkenden;** bewoners die vanuit de woning, structureel, werkzaamheden uitvoeren en aantoonbaar geen andere kantoorvoorzieningen hebben;
- j. **Ontwikkelende partijen (APS-partners):** Jaarbeurs; Provincie Utrecht, afdeling BRU; ProRail; Corio; gemeente Utrecht; NS Stations.
Opmerking: volledige naam van de rechtspersonen die de overeenkomst tekenen vermelden.

5 Reglement compensatie bouwhinder Stationsgebied Utrecht 2010-2020 (versie 5-3-15)

- k. Zelfstandige woning: woonruimte die een eigen toegang heeft en door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat die daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en toilet. Onder een zelfstandige woning wordt in dit reglement eveneens begrepen een volledig voor kamerbewoning bestemde woning.
- l. Woningwaarderingstelsel (WWS): systeem voor de waardering van huurwoningen gebaseerd op de circulaire "Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli tot en met 30 juni 2015" van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) van 22 januari 2014;
- m. Werktijdenonthefing: ontheffing verleend door of namens het college van burgemeester en wethouders van Utrecht om buiten de reguliere werktijden, van maandag tot en met zaterdag tussen 07.00 uur-19.00 uur, bouwactiviteiten te verrichten;

Artikel 2: Doel van het Bouwhinderfonds

Het Bouwhinderfonds is een initiatief van de ontwikkelende partijen in het stationsgebied van Utrecht en is opgezet met als doel om compensatie te bieden voor uitzonderlijke bouwhinder. Deze compensatie zal geboden worden door middel van:

- a. het bieden van een financiële tegemoetkoming aan bewoners die uitzonderlijke bouwhinder ervaren in het stationsgebied Utrecht (art 3 e.v.);
- b. het bieden van mogelijkheden voor alternatieve overnachtingen voor bewoners die incidenteel buiten reguliere werktijden uitzonderlijke overlast ervaren in het stationsgebied Utrecht (art. 7);
- c. het bieden van alternatieve werkplekken voor thuiswerkenden die incidenteel uitzonderlijke overlast ervaren in het stationsgebied Utrecht (art. 8), waardoor zij thuis niet kunnen werken.

Artikel 3 Financiële tegemoetkoming aan bewoners

1. De Fondsmanager stelt aan de hand van de bouwhinderplanning 2010-2020 een lijst met adressen vast, van woningen die vóór 1-01-2007 gebouwd zijn, waarop is aangegeven (in welk gebied) in welke periode uitzonderlijke bouwhinder kan optreden. Deze lijst wordt periodiek geactualiseerd.
2. De Fondsmanager bepaalt, met in achtneming van het bepaalde in dit reglement, welke bewoners in aanmerking komen voor een financiële tegemoetkoming, en stelt daarbij vast:
 - a. de periode waarin sprake is van gederfd woongenot,
 - b. de hoogte van de tegemoetkoming, alsmede
 - c. de ingangsdatum waarop het recht van de financiële tegemoetkoming ontstaat.
3. De Fondsmanager kan de hoofdbewoner van een zelfstandige woning, die voorkomt op de in het eerste lid genoemde lijst van woningen, een financiële tegemoetkoming toekennen wegens gederfd woongenot als gevolg van uitzonderlijke bouwhinder.
4. De financiële tegemoetkoming kan worden toegekend voor de periode waarin de bouwhinder is ondervonden en de hoofdbewoner feitelijk woonachtig is op het aangegeven adres, vanaf drie jaar na de ingangsdatum van de bouwhinder en voor de periode die vermeld staat op de woninglijst.
5. De Fondsmanager kan afwijken van het bepaalde in lid 3 indien een strikte toepassing naar zijn oordeel zou leiden tot een onevenredige vergoeding van het gederfde woongenot.

Artikel 4 Hoogte van de tegemoetkoming aan bewoners

1. De hoogte van de tegemoetkoming is ontleend aan het woningwaarderingstelsel (WWS), rekenend dat derving van woongenot een tegenwaarde heeft van 25 punten.

5 Reglement compensatie bouwhinder Stationsgebied Utrecht 2010-2020 (versie 5-3-15)

2. De Fondsmanager stelt jaarlijks aan de hand van de daarvoor geldende BKZ-tabel de waarde van één WWS-punt vast en is bevoegd tot het aanpassen van de hoogte van de maandelijkse financiële tegemoetkoming. In 2014 komt 25 WWS-punten overeen met € 120 per maand.

Artikel 5 Aanvraag tegemoetkoming bewoners

1. De Fondsmanager verleent, namens de ontwikkelende partijen, de financiële tegemoetkoming aan de hoofdbewoner uitsluitend op aanvraag.
2. De hoofdbewoner maakt gebruik van het "Aanvraagformulier compensatie bouwactiviteiten stationsgebied" en dient dit volledig ingevuld en voorzien van de gevraagde bescheiden in bij de Fondsmanager.
3. De hoofdbewoner toont aan feitelijk woonachtig te zijn op het aangegeven adres binnen het stationsgebied Utrecht ten tijde van de bouwactiviteiten door middel van:
 - a. het huurcontract dan wel het eigendomsbewijs van de woning,
 - b. een geldig legitimatiebewijs of een uittreksel uit het bevolkingsregister, en
 - c. een kopie van een recent bankafschrift, niet ouder dan één maand.
4. Aanvragen kunnen worden gedaan voor de periode 2010 t/m 2020, waarbij geldt dat:
 - a. de eerste drie jaar bouwhinder niet meetellen voor de financiële tegemoetkoming omdat deze periode beschouwd wordt als algemeen maatschappelijk aanvaardbaar.
 - b. aanvragen voor de periode tussen 1 januari 2010 en 31 december 2014 moeten voor 31 december 2015 bij de Fondsmanager zijn ingediend, en;
 - c. aanvragen vanaf 1 januari 2015 uiterlijk op 31 december van het betreffende jaar bij de Fondsmanager moeten zijn ingediend.
5. Bij verhuizing maakt de hoofdbewoner zo snel mogelijk, doch uiterlijk op de dag van verhuizing, aan de Fondsmanager kenbaar dat hij of zij met ingang van de bepaalde datum niet meer woonachtig is op het desbetreffende adres. Het bepaalde in artikel 7, tweede lid, is bij verhuizing van overeenkomstige toepassing.
6. De Fondsmanager beslist over de toekenning van de aanvraag binnen 4 weken na het indienen van de aanvraag.

Artikel 6 Collectieve compensatie

1. Voor Verenigingen van Eigenaren(VVE) bestaat de mogelijkheid om een collectieve aanvraag te doen in plaats van een aanvraag zoals vermeld in de artikelen 3 t/m 5.
2. Een collectieve aanvraag kan alleen gedaan worden door de betreffende VVE met instemming van de Algemene Ledenvergadering conform de statuten en zal onder regie van de betreffende VVE aangewend worden ter verbetering van het appartementengebouw. In geval eigenaren hun woning hebben verhuurd dan dient voor die woningen een verklaring te worden overlegd waaruit blijkt dat de huurder afstand doet van eventuele rechten om compensatie te vragen op basis van dit reglement. Met huurder in dit lid wordt bedoeld een Hoofdbewoner, minimaal 3 jaar woonachtig in de woning, zoals bedoeld is in artikel 1 onder g en die op grond van het bepaalde in de artikelen 3 en 5 van dit Reglement in aanmerking zou komen voor een vergoeding.
3. De hoogte van het uit te keren bedrag is gebaseerd op de methodiek zoals vermeld in artikel 3 en 4 van dit reglement en zal in één keer uitbetaald worden aan de VVE.
4. Indien een collectieve aanvraag is gehonoreerd kunnen eigenaren van het betreffende appartementengebouw geen individuele aanvraag doen zoals vermeld in de artikelen 3 t/m 5.

Artikel 7 Alternatieve overnachtingen

1. In uitzonderlijke gevallen van bouwhinder buiten reguliere werktijden kan er door Hoofdbewoners die in de in artikel 3 lis 1 bedoelde lijst staan, naast de financiële vergoeding zoals vermeld in de artikelen 3 t/m 6, een beroep gedaan worden op compensatie in de vorm van alternatieve overnachtingen in een hotel, indien dit gelet op de hinder een goede vorm van compensatie is.
2. Voor de hoogte van de vergoeding wordt een bedrag gehanteerd van € 75,- per nacht op basis van een tweepersoonskamer.
3. Om in aanmerking te komen voor alternatieve overnachtingen dient de aanvrager aan te tonen feitelijk woonachtig te zijn op het aangegeven adres binnen het stationsgebied Utrecht door middel van:
 - a. het huurcontract dan wel het eigendomsbewijs van de woning,
 - b. een geldig legitimatiebewijs of een uittreksel uit het bevolkingsregister, en
 - c. een kopie van een recent bankafschrift, niet ouder dan één maand.
4. De Fondsmanager verleent, namens de ontwikkelende partijen, de financiële tegemoetkoming aan de hoofdbewoner uitsluitend op aanvraag. De aanvraag voor een alternatieve overnachting dient aangevraagd te worden bij de Fondsmanager door gebruikmaking van het "Aanvraagformulier alternatieve overnachtingen stationsgebied".
5. De aanvraag dient vooraf bij de Fondsmanager te zijn ingediend, en de Fondsmanager moet voorafgaand aan de overnachting op de aanvraag hebben beslist. Indien dat niet is gebeurd heeft men geen recht op compensatie. De rekening van het hotel kan achteraf worden ingediend.

Artikel 8 Alternatieve werkplek voor thuiswerkenden

1. In uitzonderlijke gevallen van bouwhinder overdag, kan door thuiswerkende Hoofdbewoners wier woning op de in artikel 3 lis 1 bedoelde lijst staat, naast de financiële vergoeding zoals vermeld in de artikelen 3 t/m 7, een beroep gedaan worden op compensatie in de vorm van een alternatieve werkplek, als hij vanwege die hinder niet thuis kan werken. Men komt niet voor compensatie in aanmerking als de verzoeker op een andere locatie een ruimte heeft waar hij kan werken.
2. Als vergoeding voor een alternatieve werkplek wordt een bedrag van € 30,- per werkdag gehanteerd.
3. Om in aanmerking te komen voor een alternatieve werkplek dient de aanvrager aan te tonen feitelijk woonachtig te zijn of een vaste werkplek te hebben op het aangegeven adres binnen het stationsgebied Utrecht door middel van:
 - a. het huurcontract dan wel het eigendomsbewijs van de woning of werkplek,
 - b. een geldig legitimatiebewijs of een uittreksel uit het bevolkingsregister;
 - c. een kopie van een recent bankafschrift, niet ouder dan één maand;
 - d. een inschrijving van KvK op het woonadres en een toelichting van de werkzaamheden thuis. .
4. De Fondsmanager verleent, namens de ontwikkelende partijen, de financiële tegemoetkoming aan de hoofdbewoner uitsluitend op aanvraag. De aanvraag dient vooraf bij de Fondsmanager te zijn ingediend, en de Fondsmanager moet voorafgaand aan het gebruik van een alternatieve werkplek op de aanvraag hebben beslist. Indien dat niet is gebeurd heeft men geen recht op compensatie.

5 Reglement compensatie bouwhinder Stationsgebied Utrecht 2010-2020 (versie 5-3-15)

Artikel 9 Weigeringsgronden

1. De Fondsmanager kan de aanvraag voor een financiële tegemoetkoming voorts weigeren:
 - a. indien de aanvrager niet feitelijk woonachtig is geweest op het aangegeven adres voor een gedeelte van de periode waarvoor de aanvraag wordt gedaan;
 - b. voor zover de hoofdbewoner uit anderen hoofde een financiële tegemoetkoming geniet met betrekking tot de bouwactiviteiten in het stationsgebied.
2. Indien de aanvrager het niet eens is met de weigering kan de bewoner zich wenden tot de civiele rechter

Artikel 10 Betaling tegemoetkoming

1. De financiële tegemoetkoming wordt eenmaal per kwartaal uitgekeerd (uiterlijk 2 weken na het besluit op tegemoetkoming) voor het voorliggende kwartaal.
2. Bij de aanvang en het einde van de bouwactiviteiten wordt een gedeelte van de maand als volledige maand beschouwd.
3. Geheel of gedeeltelijk ten onrechte uitgekeerde tegemoetkomingen kunnen worden teruggevorderd.

Artikel 11 Tijdelijke gebruiksovereenkomst

De bewoner of thuiswerker die een overeenkomst heeft voor het tijdelijk gebruik van woon- of kantoorruimte, niet zijnde een reguliere huurovereenkomst met een minimaal redelijke huurprijs, komt niet in aanmerking voor een tegemoetkoming op grond van dit reglement.

Artikel 12 Hardheidsclausule

De Fondsmanager kan het bepaalde bij of op grond van dit reglement buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 13 Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking met ingang van de dag na de bekendmaking en werkt terug tot en met 1 januari 2010 voor de financiële tegemoetkoming aan bewoners (artikel 3 t/m 6) en voor de alternatieve overnachtingen en alternatieve werkplekken (artikel 7 en 8) vanaf 1 april 2015.

Artikel 14 Einde reglement

Dit reglement is tot en met 31 december 2020 van kracht.

Artikel 15 Citeertitel

Dit reglement wordt aangehaald als 'Reglement compensatie bouwhinder stationsgebied Utrecht 2010-2020'.