

Kaderafspraken voor sociale plannen bij sloop en verbetering 2009 t/m 2010

Overeengekomen tussen de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse stadsdelen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam

Behorende bij de Beleidsovereenkomst Wonen Amsterdam 2007 t/m 2010

Vastgesteld in het AVO van 11 maart 2009

1 Algemeen

1.1 Geldigheid Stedelijke Overeenkomst

- De stedelijke overeenkomst bevat een set van afspraken over de positie van bewoners bij vernieuwingsingrepen in Amsterdam. Het gaat daarbij om alle bouwkundige ingrepen die direct gevolgen hebben voor bewoners, zoals ingrijpende renovatie en sloop-nieuwbouw. In de stedelijke overeenkomst worden de rechten en plichten van partijen omschreven.
- Het leidende principe van de kaderafspraken is dat de rechtspositie van bewoners bij vernieuwingsingrepen in heel Amsterdam gelijk dient te zijn.
- De stedelijke kaderafspraken gelden met ingang van ondertekening van deze overeenkomst voor alle nieuwe ingrepen. Voor reeds verrichte ingrepen en afgesloten sociale plannen blijven de gemaakte afspraken gelden.
- De overeenkomst geldt voor alle huurders van woningcorporaties die te maken hebben met bouwkundige ingrepen die direct gevolgen hebben voor bewoners. Omdat particuliere eigenaren - anders dan de woningcorporaties - geen bevoegdheid hebben om bewoners een voorrangpositie op de woningmarkt te geven zullen deze de herhuisvesting van bewoners moeten uitbesteden aan het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA). Stadsdelen adviseren het OGA hierover. Daarmee is ook de positie van huurders van particuliere woningen bij vernieuwingsingrepen zeker gesteld en geldt de stedelijke overeenkomst ook voor hen.
- Deze overeenkomst biedt het stedelijke kader voor sloop en verbetering op gebiedsniveau. Voor het leveren van maatwerk hebben partijen de mogelijkheid om aanvullende afspraken op gebiedsniveau te maken.
- Naast deze overeenkomst gelden nog een aantal stedelijke en landelijke kaders. Deze gelden onverkort ook voor deze overeenkomst. Het gaat hier om:
 - de Wet op de huurtoeslag
 - de Leegstandwet
 - de Wet bevordering eigenwoningbezit (koopsubsidie)
 - de Beleidsvereenkomst Wonen Amsterdam
 - de Regionale Huisvestingsverordening
 - het Regionaal Convenant Woonruimteverdeling
 - het Convenant Woonruimtebemiddeling
 - de Uitvoeringsinstructies die betrekking hebben op woonruimteverdeling en tijdelijke verhuur
 - de Amsterdamse Leidraad voor participatie bij wijkvernieuwing.

1.2 Overleg en informatie

Verantwoordelijkheid voor de informatievoorziening

De verantwoordelijkheid voor de informatievoorziening bij vernieuwingsingrepen ligt bij de opdrachtgevers. Dit zijn meestal de corporatie en/of het stadsdeel. Vertegenwoordigers van bewoners(organisaties) kunnen opdrachtgevers gevraagd en ongevraagd adviseren over de gewenste informatievoorziening. Opdrachtgevers streven naar maatwerk bij het leveren van informatie.

Onderdelen die opdrachtgevers in ieder geval betrekken in hun besluitvorming zijn:

- het moment waarop de informatie wordt gegeven
- de communicatiemiddelen die worden ingezet (brieven, informatiebijeenkomsten, huisbezoeken e.d.)
- de talen waarin de informatie wordt gegeven.

Wanneer welke informatie?

Het stadsdeel en de corporatie verzorgen de informatievoorziening over de vernieuwing aan bewoners zonodig gezamenlijk.

De stadsdelen en corporaties hebben het streven om bij elk stedelijk vernieuwingsproject of renovatieproject belanghebbende partijen in een vroegtijdig stadium te betrekken. In de Amsterdamse Leidraad voor Participatie bij Wijkvernieuwing is de participatieladder opgenomen als instrument om de verschillende niveaus van participatie aan te duiden.

1.3 Draagvlakmeting

De partijen erkennen het belang van draagvlak onder de bewoners voor een collectieve ingreep, niet zijnde sloop. Er is sprake van voldoende draagvlak als 70% van de zittende bewoners met een vast huurcontract instemt of als 70% van de zittende bewoners inmiddels is verhuisd.

Een draagvlakmeting heeft tot doel te meten of er voldoende draagvlak is onder de bewoners voor de plannen van de corporatie. Het percentage van 70% geldt als minimale norm voor voldoende instemming met de plannen. Indien het stadsdeel adviseert over het afgeven van een peildatum, dan neemt het stadsdeel de draagvlakmeting mee in de beoordeling van de plannen.

De draagvlakmeting fungeert als een meningspeiling. Bij daadwerkelijke uitvoering van de plannen dient met iedere individuele bewoner tot overeenstemming gekomen te worden. Bij onoverbrugbare geschillen is de rechter de oordelende partij.

Uitgangspunten draagvlakmeting

- De corporatie voert een draagvlakmeting uit als er uitgewerkte plannen zijn waarin projectspecifieke zaken zijn opgenomen en er een sociaal plan is.
- In een draagvlakmeting vraagt de corporatie of de bewoner instemt, niet instemt, of geen mening heeft over de plannen.
- Alleen zittende huurders met een vast huurcontract nemen deel aan de draagvlakmeting
- Een onafhankelijke partij voert de draagvlakmeting uit. Dit om schijn van partijdigheid te voorkomen.
- De corporatie bepaalt in overleg met de bewonersvertegenwoordiging door wie en hoe de draagvlakmeting wordt uitgevoerd.
- De corporatie en bewonersvertegenwoordiging stemmen de vragen die worden gesteld in de draagvlakmeting met elkaar af.
- Het doel van de draagvlakmeting moet duidelijk zijn en daarom wordt de draagvlakmeting niet gecombineerd met andere onderzoeken/metingen (tenzij de bewonersvertegenwoordiging instemt)

Voordat het plan voor sloop/nieuwbouw of renovatie is vastgesteld stellen opdrachtgevers belanghebbende bewoners op de hoogte van de voortgang en de mogelijkheden om wijzigingen aan te brengen. Tenminste anderhalf jaar voor de sloop of renovatie worden bewoners op de hoogte gesteld van de stand van zaken.

1.4 Bewonersbegeleiding

Eén tot anderhalf jaar voor de sloop of renovatie wordt bij alle bewoners een huisbezoek afgelegd door de eigenaar of beheerder of in diens opdracht door het OGA. Daarbij wordt geïnventariseerd in welke mate begeleiding bij het zoeken naar een andere woning nodig is. Na afloop van het uitplaatsingsproces (de definitieve verhuizing) onderzoeken opdrachtgevers of de uitplaatsing naar wens is verlopen.

Bewoners hebben recht op onafhankelijke voorlichting en ondersteuning. De redelijke kosten daarvan, voor zover er niet al gebruik gemaakt kan worden van algemeen beschikbare faciliteiten, komen voor rekening van de investeerder na diens goedkeuring.

Stadsdelen maken zich sterk voor gelijke regelingen bij projecten met particuliere eigenaren.

1.5 Beheer

Om de leefbaarheid in buurten tijdens de vernieuwingsingreep op peil te houden werken opdrachtgevers met een beheerplan. In het algemeen zijn dit de stadsdelen en de corporaties. Zij hebben verschillende beheerverantwoordelijkheden. Vertegenwoordigers van bewoners(organisaties) kunnen opdrachtgevers gevraagd en ongevraagd adviseren over de gewenste beheermaatregelen. In een beheerplan leggen opdrachtgevers de volgende zaken vast:

- Regeling voor klachten, meldpunt voor klachten.
- Informatie aan omwonenden.
- Afspraken over intensief onderhoud aan complex, tuinen en straten.
- Specifieke maatregelen zoals verlichting, plaatsen van afvalcontainers e.d.
- Extra dienstverlening in de vorm van toezicht en onderhoud aan het complex.
- Inzet van tijdelijke verhuur en gebruiksovereenkomsten bij leegkomende woningen.
- Duur van het project.

Woningverbetering wordt zo veel als technisch en financieel mogelijk als individuele keuze aangeboden in pakketten bovenop het wegwerken van achterstallig onderhoud. De vergoeding bij ingrijpende en niet ingrijpende renovatie is niet van toepassing op door de bewoner zelf aangebrachte voorzieningen. Uiteraard staat het de corporaties en de bewoners vrij om nadere afspraken te maken over vergoeding als de situatie daar aanleiding toe geeft.

Bij woningverbetering kan geen aanspraak worden gemaakt op de vergoeding die geldt bij ingrijpende en niet-ingrijpende renovatie.

1.6 Klachten

Huurders die een geschil hebben met hun corporatie over de toepassing van deze kaderafspraken en/of een lokale uitwerking daarvan proberen er eerst met het werkapparaat van de corporatie uit te komen. Lukt dat niet, dan kunnen zij zich wenden tot de klachtencommissie van de corporatie. Deze baseert haar oordeel niet alleen op het corporatiebeleid maar ook over de vraag of ze van mening is dat de kaderafspraken en/of de lokale uitwerking daarvan redelijk zijn toegepast.

De uitspraken van de klachtencommissie worden jaarlijks besproken door de Huurdersvereniging Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. De AFWC maakt hiertoe een geanonimiseerd overzicht van de behandelde klachten. De bespreking kan leiden tot aanbevelingen voor de klachtencommissie en kan leiden tot aanpassing van de Kaderafspraken voor sociale plannen bij sloop en verbetering.

2 De ingrepen

Bij herstructureringsactiviteiten zijn er verschillende ingrepen die gevolgen hebben voor de woonsituatie van de bewoners:

- Sloop
- Ingrijpende Renovatie (kan niet tijdens bewoning)
- Niet ingrijpende renovatie/kleine renovatie (kan tijdens bewoning)

2.1 Sloop

Het besluit om een complex te slopen maakt onderdeel uit van een fase 3 besluit uit het Plaberum van de gemeente Amsterdam. dit besluit wordt genomen door de stadsdeelraad of B&W van Amsterdam. Een besluit tot het voornemen van sloop wordt eerst genomen door de corporatie of particuliere eigenaar. Het stadsdeel geeft na goedkeuring een sloopvergunning af. De bewoners hebben inspraak op besluiten van het stadsdeel. Als het fase 3 besluit is genomen stelt het OGA namens B&W de peildatum vast. Vanaf de peildatum hebben bewoners het recht op de in dit kader vermelde vergoedingen.

2.1.1 Sloopbesluit en peildatum

- Het besluit tot sloop ligt ten minste 1 jaar voor de datum van ingreep.
- Bewoners worden na vaststelling van het fase 3 besluit ("sloopbesluit") door het stadsdeel en de verhuurder schriftelijk geïnformeerd over de plannen, de peildatum en hun rechtspositie.
- De peildatum wordt na overleg tussen corporatie en stadsdeel vastgesteld door het OGA en zo gekozen dat bewoners één tot anderhalf jaar de tijd hebben voor het zoeken naar vervangende woonruimte.
- Indien bij een project sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals bijvoorbeeld de herhuisvesting van veel grote gezinnen of ouderen, kan de herhuisvestingsperiode vervroegd worden ingezet.

De corporaties streven er naar dat op de peildatum met alle bewoners contact is gelegd en dat zij op de hoogte zijn van hun stadsvernieuwingsstatus.

De woningcorporaties bieden bewoners, zoveel als mogelijk, uitzicht op een wooncarrière bij verhuizing als gevolg van sloop/nieuwbouw, renovatie of samenvoegen. De invulling van het begrip wooncarrière verschilt per bewoner en kan bestaan uit bijvoorbeeld meer ruimte, een gewenste locatie, een betere uitrusting van de woning of betere geluidsisolatie en energie-isolatie. De eerste verantwoordelijkheid voor het realiseren van een wooncarrière ligt bij de bewoners. Gemeente, stadsdelen en corporaties beseffen dat dit niet altijd realiseerbaar is, maar spannen zich in om de bewoners te helpen bij het verwezenlijken van een wooncarrière, bijvoorbeeld door middel van advisering en bemiddeling.

2.1.2 Verhuurzaken

- De netto huur wordt vanaf de voor de woning geldende peildatum bevroren voor de zittende huurders (gefaseerde projecten kennen meerdere peildata).
- De woning moet bij verhuizing in verhuurbare staat worden achtergelaten.
- Corporaties waarborgen de leefbaarheid in complexen en zullen daartoe indien mogelijk vrijkomende woningen tijdelijk verhuren.
- Tijdelijk verhuurde woningen worden voor een passend huurniveau verhuurd, dat betekent dat de huurprijs in sommige gevallen mede wordt bepaald door de verhuurbaarheid. Leidraad is de Uitvoeringsinstructie Tijdelijke Verhuur.

De corporaties streven er naar om het nieuwe woningaanbod te laten aansluiten op de wensen van de bewoner. Dit betekent bijvoorbeeld dat de prijsstelling van het woningaanbod zoveel mogelijk aansluit bij de prijs die de bewoner kan betalen. Als het de bewoner niet lukt om op eigen kracht een passende woning te vinden, dan staan de corporaties de bewoner terzijde met advies en bemiddeling. Dit betekent dat de corporaties in de praktijk voor sommige bewoners via maatwerk op zoek gaan naar een passende woning.

2.2 Ingrijpende renovatie

Onder een ingrijpende renovatie wordt een renovatie verstaan die niet tijdens bewoning uitgevoerd kan worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om het samenvoegen van woningen of het anders indelen van de woning. Of een renovatie al dan niet tijdens bewoning uitgevoerd kan worden wordt bepaald door de corporatie.

Afhankelijk van de situatie kunnen legale hoofdbewoners eventueel:

- terugkeren in de eigen woning, mits passend bij huishoudensamenstelling en inkomen of
- terugkeren naar een passende woning in het complex (zolang de voorraad strekt) of
- definitief verhuizen als stadsvernieuwingsurgent naar een andere woning.

Per project worden de mogelijkheden bekeken. Bij terugkeer biedt de corporatie een wisselwoning aan.

Als de woning ingrijpend wordt gerenoveerd en de huurder om die reden de woning moet verlaten, komt de hoofdbewoner in aanmerking voor een eenmalige tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten van € 5.275 (peildatum 1 maart 2009).

Afspraken:

- De afspraken rond vaststelling van de peildatum en verhuurzaken zijn grotendeels dezelfde als bij sloop. Maar er wordt geen fase 3 besluit ("sloopbesluit") genomen. Bewoners worden door de verhuurder schriftelijk geïnformeerd over het besluit tot renovatie, de peildatum en hun rechtspositie.
- In een wisselwoningcontract tussen corporatie en huurder worden afspraken gemaakt over huur, duur van het verblijf in de wisselwoning en een eventuele vergoeding bij later opleveren van de vernieuwde woning.
- De huur van de wisselwoning is nooit hoger dan de huur van de oude woning, tenzij de bewoner daar geen bezwaar tegen heeft.
- De bewoner krijgt voor de verhuizing ten minste twee weken de tijd.

2.3 Niet ingrijpende renovatie (kleine renovatie)

Een kleine renovatie gebeurt tijdens bewoning. Er is vaak sprake van overlast waaruit onvermijdbare herinrichtingskosten voortvloeien. Afhankelijk van het type werkzaamheden wordt door de corporatie een vergoeding uitgekeerd en wel als volgt:

€ 561 (peildatum 1 maart 2007) bij minimaal twee van de volgende werkzaamheden:

- het aanleggen van nieuwe standleidingen
- wijziging van de maatvoering van kozijnen
- het vervangen van het plafond en/of de wandafwerking in een woonvertrek
- het opheffen van technische gebreken aan de keuken (niet zijnde reguliere reparatieverzoeken en/of het herplaatsen van een nieuw keukenblok)
- het opheffen van technische gebreken aan de sanitaire ruimte (niet zijnde reguliere reparaties en/of het vervangen van sanitaire toestellen)
- slechte installaties (riool, loden waterleidingen, stalen gasleidingen met hennep, geen aarding via aardelektrode, waterleiding in meerdere strangen)
- een volledig nieuw keukenblok met vernieuwing van het gehele tegelwerk, waarbij de bewoner maximaal 5 werkbare dagen lang geen gebruik kan maken van de keuken
- het geheel of gedeeltelijk vervangen van de badkamervloer waarbij de bewoner maximaal 5 werkbare dagen geen gebruik kan maken van de badkamer

€ 1571 (peildatum 1 maart 2007) bij één of meerdere van de onderstaande ingrepen:

- het herinrichten (verplaatsen van apparatuur) van keuken of sanitaire ruimte
- het verplaatsen van een keukenblok vanwege het verplaatsen van standleidingen of wijzigingen in het leidingnet (water/afvoer)
- het bouwkundig verplaatsen of laten vervallen van wanden ter verbetering van de woningplattegrond
- het wijzigen van het aantal vertrekken met toevoeging en / of verwijdering van een wand

Samenloop van meerdere maatregelen kan leiden tot verschuiven van het niveau van de ingrepen en daarbij horende vergoedingen. Het niveau van de ingrepen bij meerdere maatregelen en de hoogte van de bijbehorende vergoeding wordt bepaald door de corporatie.

Bij het plaatsen van uitsluitend centrale verwarming of dubbele beglazing is geen tegemoetkoming beschikbaar.

Bewoners kunnen alleen aanspraak maken op een vergoeding voor een niet ingrijpende renovatie indien zij de woning blijven huren.

3 Voorrang op de woningmarkt

3.1 Stadsvernieuwingsurgent

Bij vernieuwingsingrepen waarbij bewoners niet langer op de woning kunnen blijven omdat deze wordt gesloopt of ingrijpend verbeterd krijgen zij voorrang op de woningmarkt. Zij worden stadsvernieuwingsurgent. Dit geeft het recht om in Amsterdam met voorrang te reageren op vrijkomend aanbod van de Amsterdamse corporaties. Ook kunnen zij met voorrang reageren op een deel van het aanbod van de corporaties in de regio (het ROA-gebied). De status van stadsvernieuwingsurgente stelt de bewoner in staat met voorrang passende huisvesting te vinden. Passend wil in dit geval zeggen dat de verhouding tussen inkomen en huur en die tussen huishoudensgrootte en woninggrootte voldoet aan de gemeentelijke regels. Bij inschrijving op een woning in Woningnet wordt volgens de stedelijke regelgeving de volgorde vastgesteld waarin de kandidaten in aanmerking komen. Als meerdere stadsvernieuwingsurgenten reageren op dezelfde woning, komen eerst de stadsvernieuwingsurgenten die langer dan 5 jaar in het stadsdeel wonen aan de beurt. Zij hebben voorrang boven stadsvernieuwingsurgenten die nog geen 5 jaar in het stadsdeel wonen of stadsvernieuwingsurgenten die uit een ander stadsdeel komen. Als meerdere stadsvernieuwingsurgenten reageren op een woning, wordt de volgorde bepaald door de geplande sloopdatum. Als meerdere stadsvernieuwingsurgenten met dezelfde geplande sloopdatum reageren, gaat de oudste in leeftijd voor. Inwoners (en inwonende kinderen boven de 18 jaar) kunnen in sommige gevallen semi-stadsvernieuwingsurgent worden en als voorrangskandidaat reageren op een beperkt deel van het aanbod. Zij ontvangen geen tegemoetkoming in de verhuiskosten. De corporatie of de gemeente is verantwoordelijk voor het vaststellen van de status en voor de uitplaatsing en herhuisvesting van stadsvernieuwingsurgenten.

3.2 Bewonersbegeleiding

Stadsvernieuwingsurgenten zoeken in principe zelf via het aanbodsysteem een nieuwe woning, maar dit sluit een actieve bemiddelende rol van de verhuurder niet uit. Verhuurders leveren de bewoners hierbij maatwerk. De geboden begeleiding begint, in geval van noodzakelijke uitplaatsing, met een huisbezoek van de corporatie. In het huisbezoek inventariseert de corporatie de wensen van de bewoners, bijvoorbeeld de wens voor een bepaalde buurt, en bespreekt de herhuisvestingsmogelijkheden in het gebied en daarbuiten. Daarbij wordt rekening gehouden met de persoonlijke omstandigheden van de bewoner (inkomen, huishoudenssamenstelling, leeftijd en woonduur). De bewoner ontvangt een brief van de corporatie waarin wordt bevestigd dat hij als stadsvernieuwingsurgent met voorrang kan reageren op het woningaanbod. Na het huisbezoek hangt de geboden begeleiding af van de wensen en mogelijkheden van de bewoner om zelf een woning te kunnen zoeken. Deze kan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. Begeleiding bij het zoeken naar een passende woning in de woningkrant en het inschrijven op woningen
2. Indien het inschrijven onvoldoende resultaat oplevert: het actief aanbieden van woningen door de verhuurder
3. Begeleiding bij huuropzegging, tekenen van huurcontract en het aanvragen van subsidies en vergoedingen
4. Het bieden van maatwerk als individuele bewoners in de knel komen bij de herstructurering.

Maatwerk voor ouderen en mindervalide bewoners

Indien gewenst kunnen ouderen en mindervalide bewoners extra hulp en begeleiding krijgen bij het zoeken naar een andere woning. Indien nodig wordt contact gezocht met andere hulpverlenende instanties.

De corporaties bekijken daarnaast op projectniveau of er ouderen (65+) en mindervalide bewoners zijn die begeleiding nodig hebben bij de verhuizing of de inrichting van de woning. Indien nodig bieden de corporaties maatwerk als individuele ouderen en minder valide bewoners in de knel komen.

3.3 Garantie op passend aanbod in de nabije omgeving

De corporaties garanderen dat stadsvernieuwingsurgente uit een aangewezen vernieuwingsgebied altijd een passend aanbod krijgen in de nabije omgeving. Voor Noord en Zuidoost betekent nabije omgeving een passend aanbod in het stadsdeel, voor de Westelijke Tuinsteden betekent dit een passend aanbod in de Westelijke Tuinsteden. Voor eventuele andere delen van de stad betekent nabije omgeving indien mogelijk het stadsdeel. De corporaties zullen zich inspannen om de herhuisvesting in de nabije omgeving zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke woonplek te laten zijn, indien dit de wens is van de bewoner.

3.4 Informatievoorsprong en voorrang bij huur en koop in het vernieuwingsgebied

De corporaties stellen belangstellende bewoners uit een vernieuwingsgebied als eerste op de hoogte van het eigen vrijkomend aanbod aan nieuwbouw- en gerenoveerde woningen (huur en koop) in het betreffende vernieuwingsgebied. Belangstellende bewoners uit het betreffende vernieuwingsgebied kunnen hier als eerste op intekenen. De volgordebepaling naar voorrang bij huurwoningen wordt:

1. Stadsvernieuwingsurgente uit het vernieuwingsgebied die daar tenminste 5 jaar wonen.
2. Stadsvernieuwingsurgente uit de rest van het stadsdeel die daar tenminste 5 jaar wonen.
3. Overige stadsvernieuwingsurgente.

Ten aanzien van koopwoningen geldt eveneens dat verkoopmateriaal als eerste verspreid wordt onder de belangstellende stadsvernieuwingsurgente uit het vernieuwingsgebied. Deze stadsvernieuwingsurgente kunnen hier eveneens als eerste op intekenen. De verkopende partij stelt de criteria voor de volgordebepaling bij toewijzing van koopwoningen vast.

3.5 Verhuizen naar een woning die gesloopt wordt

Om te voorkomen dat bewoners ongewild twee keer wegens sloop of ingrijpende renovatie zouden moeten verhuizen, geven corporaties in de woningadvertentie of bij de directe bemiddeling aan, of er voornemens zijn om de woning te slopen, ook als dat op wat langere termijn is. Ondanks deze voorzorgmaatregelen kan het bij uitzondering toch voorkomen dat bewoners ongewild opnieuw te maken krijgen met stedelijke vernieuwingsingrepen. Zij hebben wederom recht op een verhuiskostenvergoeding.

4 Financiële regelingen

In dit hoofdstuk staan de financiële regelingen vermeld die betrekking hebben op ondersteuning van bewoners bij stedelijke vernieuwingsingrepen. Andere algemenere regelingen van het rijk of van de gemeente, zoals de huurtoeslag, de koopsubsidie, de starterslening en het Woonlastenfonds, blijven hier buiten beschouwing.

4.1 Verhuis- en herinrichtingskosten

Bij sloop en ingrijpende renovatie komen legale hoofdbewoners in aanmerking voor een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten van € 5.275 (1 maart 2009). Vanaf de peildatum hebben bewoners het recht op de vergoeding. De hoogte van de tegemoetkoming wordt jaarlijks aangepast door de Minister van Wonen, Wijk aanpak en Integratie. De opzegdatum van het huurcontract is bepalend voor de hoogte van de tegemoetkoming. De tegemoetkoming wordt na oplevering van de oude woning door de corporatie overgemaakt aan de huurder. Een eventuele huurachterstand wordt hiermee verrekend.

Bij een niet ingrijpende renovatie biedt de woningcorporatie, afhankelijk van het soort verbeteringen, een vergoeding van € 575 of € 1.610 (zie hiervoor ook 2.3). De hoogte van deze tegemoetkomingen wordt jaarlijks evenredig aan de verhoging van de tegemoetkoming bij sloop en ingrijpende renovatie aangepast.

4.2 Huurgewenning

Er is een huurgewenningsbijdrage voor huurders met een inkomen tussen de grens van de huurtoeslag en de ziekenfondsgrens die bij verhuizing een huursprong maken van meer dan € 50 per maand. De bijdrage bedraagt:

het 1^e jaar (nieuwe huur min oude huur min € 50,-) x 75%

het 2^e jaar (nieuwe huur min oude huur min € 50,-) x 50%

het 3^e jaar (nieuwe huur min oude huur min € 50,-) x 25%

Als het verschil tussen de oude huur en nieuwe huur meer dan € 180,- bedraagt wordt het verschil afgetopt op € 180,-. Dus $(180-50) \times 75\%$ of 50% of 25% .

De bijdrage kan tot een half jaar na de verhuizing worden aangevraagd. Daarbij wordt er van uitgegaan dat de uitplaatsende corporatie de bewoners voldoende van deze mogelijkheid op de hoogte heeft gesteld. De bijdrage wordt betaald door de uitplaatsende corporatie.