

Sociaal Statuut

Amersfoort

2014 - 2018

De Alliantie regio Amersfoort
Portaal Eemland
Vereniging HuurdersBelangen (VHB)
Bewonersvereniging Hestia
Gemeente Amersfoort

Amersfoort, 27 januari 2014

Inhoudsopgave

Convenant	3
<u>1. Algemeen</u>	3
1.1 Geldigheid Stedelijk Convenant Amersfoort	3
1.2 Begripsbepaling	4
1.3 Overleg en informatie	5
1.4 Beheer	6
1.5 Geschillen	6
1.6 Hardheidsclausule	6
1.7 Slotbepaling	6
<u>2. De ingrepen</u>	7
2.1 Sloop	7
2.1.1 Overleg en informatie	7
2.1.2 Sloopbesluit en startdatum	8
2.1.3 Verhuurzaken	9
2.2 Ingrijpende renovatie	9
2.2.1 Overleg en informatie	9
2.2.2 Conditie bij ingrijpende renovatie	10
2.3 Renovatie in bewoonde staat	10
<u>3. Van oude woning naar nieuwe woning</u>	11
3.1 Vier mogelijkheden	
1. van oude woning meteen naar nieuw gebouwde woning in het vernieuwingsgebied	
2. van oude woning naar andere woning naar eigen keuze	
3. terugkeer naar een nieuwbouwwoning in het vernieuwingsgebied	
4. doorstroom naar koop en vrije sector woning	
3.2 Huurdersbegeleiding	12
<u>4. Financiële regelingen</u>	13
4.1 Verhuis- en herinrichtingskosten	13
4.2 Huurgewenning	14
4.3 Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)	15
<u>5. Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid</u>	16
5.1 Tijdelijke beheer	16
5.2 Onderhoud van woningen	16
5.3 Onderhoud en beheer woonomgeving	16

Convenant

Dit convenant bevat een aantal stedelijk geldende (proces)afspraken met betrekking tot de rechtspositie van huurders bij vernieuwings- en herstructureringsplannen. Voor al deze plannen geldt dat het streven is om door middel van aanpassing en/of vernieuwing te komen tot een aantrekkelijker woonmilieu. Dit betekent niet altijd dat er terug gebouwd wordt voor de huidige huurders. Waar dat expliciet bedoeld en mogelijk is, worden oorspronkelijke huurders echter wel in de gelegenheid gesteld terug te keren in de vernieuwde buurt.

Ondergetekenden - de huurdersverenigingen Hestia en VHB, de woningcorporaties Portaal Eemland , De Alliantie regio Amersfoort en de gemeente Amersfoort - onderschrijven dat voor de vaststelling van dergelijke plannen een aantal stedelijke kaders geldt ten behoeve van de rechtspositie van de huurders. De reden om deze afspraken stedelijk vast te leggen is dat de rechtspositie van partijen, met name huurders, als gevolg van ingrepen zoals ingrijpende renovatie en sloop-nieuwbouw in heel Amersfoort gelijk dient te zijn. De stedelijke kaders worden in dit convenant omschreven. Zij vormen het uitgangspunt voor alle nieuwe ingrepen zoals ingrijpende renovatie en sloop-nieuwbouw en de sociale plannen die daaruit voortvloeien. Hiervan kan in beginsel niet worden afgeweken.

1. Algemeen

1.1. Geldigheid Sociaal Statuut

Dit convenant bevat afspraken over de inhoud van sociale plannen bij vernieuwingsingrepen in Amersfoort. Het gaat daarbij om ingrepen die direct gevolgen hebben voor huurders zoals ingrijpende renovatie en sloop / nieuwbouw. In dit convenant worden de rechten en plichten van partijen omschreven

De afspraken gelden voor alle sloop- en renovatie-ingrepen in de gemeente Amersfoort voor een periode van vijf jaar (2014 – 2018).

Het Sociaal Statuut geldt met ingang van ondertekening van dit convenant voor alle nieuwe ingrepen. Voor reeds aangevangen projecten, verrichte ingrepen en afgesloten sociale plannen blijven de op dat moment gemaakte afspraken gelden.

Het convenant geldt voor alle huurders van de woningcorporaties De Alliantie regio Amersfoort en Portaal Eemland die te maken hebben met sloop- en renovatie-ingrepen in de gemeente Amersfoort en die een contract hebben voor onbepaalde tijd.

Dit convenant biedt het stedelijke kader voor alle vernieuwingsplannen op buurt/complexniveau. Voor het leveren van maatwerk hebben partijen de mogelijkheid om onderling aanvullende afspraken te maken voor zover zij niet strijdig zijn met de hier overeengekomen afspraken.

Naast dit convenant gelden landelijke en stedelijke kaders. Deze gelden onverkort ook voor dit convenant. Het gaat hier met name om:

- de Wet op de Huurtoeslag
- de Leegstandswet
- de Woonvisie Amersfoort 2011 - 2020
- de Huisvestingsverordening Gemeente Amersfoort
- Wet op het Overleg Huurders / Verhuurder (WOHV)
- Samenwerkingsovereenkomst De Alliantie regio Amersfoort / VHB
- Samenwerkingsovereenkomst Portaal / Hestia
- Prestatieafspraken

1.2 Begripsbepaling

In dit convenant wordt onder de volgende termen verstaan:

- a. **Huurdersorganisatie:** Bewonersvereniging Hestia of Vereniging Huurders Belangen.
- b. **Bewonerscommissie:** dit is een commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex zoals bedoeld in de WOHV
- c. **Stadsvernieuwingsurgentie:** voorrangstatus voor volgordebepaling na reactie op een geadverteerde woning
- d. **Huurcontract:** Schriftelijke overeenkomst aangaande woonruimte die voor onbepaalde tijd is afgesloten tussen huurders en de verhuurder.
- e. **Huurder:** Diegene (inclusief de personen die tot zijn huishouden behoren exclusief kinderen) die in het bezit is van een huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte van een verhuurder voor onbepaalde tijd, en ingeschreven staat in het bevolkingsregister (Gemeentelijke Basisadministratie) op het adres.
- f. **Huurgewenning:** Onder bepaalde voorwaarden ontvangen huurders die als gevolg van herstructurering verhuizen naar een duurdere huurwoning, gedurende een bepaalde periode een gedeeltelijke financiële compensatie voor het huurverschil tussen de oude en de nieuwe woning.
- g. **Inschrijfduur:** de periode gedurende welke de woningzoekende is ingeschreven in het zogeheten register van woningzoekenden als bedoeld in de vigerende Huisvestingsverordening.
- h. **Passende woning:** Een passende woning is een woning die qua type (eengezinswoning, etagewoning etc.) en grootte tenminste gelijksoortig is aan de woning die de huurder

achterlaat. Indien de verhuurder onzelfstandige woonruimte (kamers) verhuurt in het complex, dan bemiddelt de verhuurder ook voor herhuisvesting. Deze herhuisvesting bestaat in dat geval uit onzelfstandige woonruimte (kamer) met een gelijksoortig huurniveau. In dit geval bestaat geen recht op inschrijving en de voorrangstatus .

- i. Startdatum: Wordt per project vastgesteld, nadat is vastgesteld dat er voldoende instemming is voor het plan onder de huurders. De startdatum ligt bij sloop tenminste 12 maanden vóór de uit te voeren sloopactiviteiten. Bij ingrijpende renovatie ligt de startdatum tenminste 12 maanden vóór de start van de uitvoering. Bij een kleine renovatie is de startdatum tenminste 3 maanden vóór de start van de uitvoering.
- j. Renovatiebesluit: Een door de verhuurder genomen besluit om woningen te verbeteren. In sommige gevallen kan men in de woning blijven wonen in sommige gevallen niet.
- k. Sloopbesluit: een door de verhuurder genomen besluit dat inhoudt dat de bestaande woning verdwijnt en dat de huurovereenkomst wordt opgezegd.
- l. Omgevingsvergunning: Een vergunning waarmee de gemeente toestemming geeft een bouwplan uit te voeren.
- m. Vernieuwingsgebied: Het gebied of de wijk waarbinnen de vernieuwingsingrepen plaatsvinden.
- n. Woonduur: De onafgebroken periode gedurende welke een huurder de huidige woonruimte zelfstandig bewoont en op dat adres ingeschreven staat in de Gemeentelijke Basisadministratie.
- o. Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV): Zelf aangebrachte voorzieningen zijn voorzieningen die de huurder met schriftelijke toestemming van de verhuurder, conform het bij de verhuurder geldende ZAV-beleid, heeft aangebracht nadat hij de woning heeft betrokken. Deze voorzieningen behoren derhalve niet tot de standaarduitrusting van de woning.
- p. Zoekprofiel: Woningtype, woninggrootte en huurprijsniveau waarvoor men met de stadsvernieuwingsvoorrang in aanmerking komt.
- q. Zelfstandige woning: Woonruimte met een eigen toegang die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

1.3 Overleg en informatie

De verantwoordelijkheid voor de informatievoorziening bij vernieuwingsingrepen ligt bij de opdrachtgevers. Dit zijn de verhuurder en/of de gemeente. Voor zowel de verhuurders als de gemeente geldt dat tenminste de wettelijke richtlijnen gevolgd worden, maar dat de ambities hoger liggen. Huurders(organisaties) kunnen opdrachtgevers gevraagd en ongevraagd adviseren over zowel de inhoud van de plannen als over de gewenste informatievoorziening. Opdrachtgevers streven naar maatwerk bij het leveren van informatie. Per project zal dan ook een communicatieplan opgesteld worden. De informatievoorziening strekt zich niet alleen uit naar de huurders, maar zo nodig ook naar de omwonenden en andere belanghebbenden in het gebied.

1.4 Beheer

Om de leefbaarheid in buurten tijdens de vernieuwingsingreep op peil te houden werken opdrachtgevers met een beheerplan. Dit zijn de gemeente en de verhuurders.

Vertegenwoordigers van huurders(organisaties) kunnen opdrachtgevers gevraagd en ongevraagd adviseren over de gewenste beheermaatregelen. Opdrachtgevers leggen de maatregelen vast in een beheerplan. In hoofdstuk 5 staan de afspraken die tenminste deel uitmaken van het beheerplan en de onderwerpen waarover nadere afspraken gemaakt kunnen worden.

1.5 Geschillen

Geschillen tussen huurders(organisaties) en opdrachtgevers die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit sociaal statuut kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd bij de klachtencommissie van de betrokken partij.

1.6 Hardheidsclausule

Als dit sociaal statuut voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon de verhuurder schriftelijk verzoeken in zijn of haar geval van het sociaal statuut af te wijken. Een voorbeeld hiervan is de verrekening van schulden met de tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten.

De verhuurder neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld. De verhuurder legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit convenant.

1.7 Slotbepaling

Wijzigingen in landelijke of stedelijke kaders of het beleid van de woningcorporatie kunnen van invloed zijn op dit convenant. Partijen treden indien nodig met elkaar in overleg om nieuwe of aanvullende afspraken te maken.

2. De ingrepen

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

- Sloop
- Ingrijpende renovatie

2.1. Sloop

De plannen om een complex te slopen of woningen samen te voegen moeten worden bekrachtigd in een gemeentelijke omgevingsvergunning. Als een dergelijke vergunning wordt verleend, dan wordt deze ter inzage gelegd. Hierop kan door belanghebbenden bezwaar worden gemaakt.

Als het besluit tot sloop van de verhuurder definitief is, kan door de gemeente op verzoek van de verhuurder de startdatum worden vastgesteld.

Tevens wordt, indien van toepassing, een leegstandvergunning bij de gemeente aangevraagd zodat de verhuurder de vrijgekomen woonruimte tijdelijk kan verhuren (op basis van de Leegstandswet).

Op de startdatum start de herhuisvesting van huurders waarop in hoofdstuk 3 wordt ingegaan. Vanaf de startdatum bestaat, in nader omschreven gevallen, ook het recht op vergoedingen.

Waar in onderstaande tekst over sloop wordt gesproken, geldt dit eveneens voor huurders wiens woning verdwijnt door samenvoeging van woningen en/of ingrijpende renovatie.

2.1.1 Overleg en informatie

In het kader van strategisch voorraadbeheer kan een verhuurder intern ideeën ontwikkelen en mogelijkheden verkennen over de toekomst van een buurt/complex. Dit kan onder meer leiden tot een *intern sloopbesluit* bij de verhuurder.

Over de gedachten voor de toekomstige ontwikkelingen worden de huurders en de politiek (Raad en college) geïnformeerd. Daarbij draagt de verhuurder zorg voor het gelijktijdig informeren van de huurderskoepel, de betrokken huurdersvertegenwoordiging, de direct betrokken huurders en andere belanghebbenden over de plannen. Het gelijktijdig, en daardoor eenduidig, informeren van de betrokken huurders(organisaties) is van groot belang voor de voortgang van het participatieproces. Daarna gaan de verhuurder en gemeente sloopplannen uitwerken, wat in samenspraak met de huurders(organisatie) gebeurt. Onderdelen van die uitwerking zijn: de volkshuisvestelijke randvoorwaarden, de stedenbouwkundige randvoorwaarden en bijzondere voorwaarden die direct van belang zijn voor de betrokken huurders en die niet al geregeld zijn in dit convenant. De verhuurder besluit uiteindelijk, na ruggespraak met de gemeente, of over het uitgewerkte

plan voor sloop verdere besluitvorming in gang kan worden gezet. Dit is het *voorlopige sloopbesluit* van de verhuurder.

Nadat het voorlopige sloopbesluit is genomen, stelt de verhuurder de huurderskoepel, de betrokken huurdersvertegenwoordiging en huurders wederom gelijktijdig op de hoogte van de toekomstplannen. Hierbij wordt aangetekend dat de huurdersvertegenwoordiging in de gelegenheid wordt gesteld om te reageren in het kader van haar (gekwalificeerd) adviesrecht.

In deze fase kunnen ook al huisbezoeken worden afgelegd om huurders te informeren en de situatie te inventariseren.

Daarna volgt op basis van dit sociaal statuut peiling onder huurders om na te gaan of tenminste 70% van de huurders instemt met het sloopplan¹. Bij huisbezoeken wordt ook geïnterviewd in welke mate begeleiding bij het zoeken naar een andere woning nodig is.

Nadat alle partijen in de gelegenheid zijn geweest om te reageren op het voorlopige sloopbesluit, verzoekt de verhuurder de gemeente om de omgevingsvergunning (onderdeel sloop) en eventueel leegstandvergunning af te geven. Dit is tevens het definitieve sloopbesluit. De gemeente zal geen financiële compensatie bedingen. Tenminste anderhalf jaar voor de sloop worden huurders op de hoogte gesteld van de stand van zaken.

2.1.2 Sloopbesluit en startdatum

- Het besluit tot sloop, vastgelegd in de omgevingsvergunning (onderdeel sloopvergunning), ligt tenminste 1 jaar voor de datum start werkzaamheden.
- De startdatum betreft het moment dat deze omgevingsvergunning door de gemeente is verstrekt.
- Huurders worden na het definitieve sloopbesluit schriftelijk door de verhuurder geïnformeerd over het sloopbesluit, de startdatum van het ingaan van het sociaal statuut en hun rechtspositie zoals die wordt omschreven in dit sociaal statuut. De gemeente maakt de omgevingsvergunning bekend in de Stadsberichten.
- Indien bij een project sprake is van bijzondere omstandigheden zoals bijvoorbeeld de herhuisvesting van veel grote gezinnen en/of gehandicapten of ouderen kan de startdatum vervroegd worden, zodat de herhuisvestingsperiode wordt verlengd.
- Voor de vastgestelde startdatum worden bij alle huurders huisbezoeken afgelegd.
- De verhuurders doen het maximale om ervoor te zorgen dat op de startdatum met alle huurders contact is gelegd en dat zij op de hoogte zijn van hun voorrangstatus en zoekprofiel. Deze zijn nodig om te reageren op het woningaanbod.

¹ De verhuurder bepaalt zelf per project op welk ruimtelijk schaalniveau, voor welke woningen en/of complexen, de 70% instemming wordt gemeten. Het gaat om een voor de verhuurder relevante samenhang tussen woningen. Het kan gaan om een bouwkundige samenhang, maar bijvoorbeeld ook om een administratieve samenhang. De bepaling van de relevante samenhang tussen woningen en/of complexen door de verhuurder zal op basis van zijn redelijke belangen gemaakt worden. Te denken valt daarbij aan financiële, esthetische of efficiency overwegingen.

2.1.3 Verhuurzaken

- De netto huur wordt vanaf de startdatum bevroren voor de zittende huurders.
- Bij huuropzegging wordt aan de vertrekkende huurder medegedeeld of de woning hierna nog tijdelijk verhuurd gaat worden. Als de woning nog tijdelijk verhuurd gaat worden, dan wordt van de vertrekkende huurder verwacht dat deze de woning oplevert in verhuurbare staat, conform de regelingen bij de verhuurder.

Wanneer de woning na vertrek niet meer tijdelijk verhuurd wordt, dan wordt van de vertrekkende huurder verwacht dat deze de woning leeg, veilig en wind- en waterdicht achterlaat (volgens afspraken met de verhuurder). Dit betekent onder meer waterpunten en gaskranen laten zitten, geen vloerdelen verwijderen en geen huisvuil en huisraad achterlaten. Tijdelijk verhuurde woningen worden voor een passend huurniveau verhuurd.

2.2 Ingrijpende renovatie

Onder een ingrijpende renovatie wordt een renovatie verstaan die niet tijdens bewoning uitgevoerd kan worden. Of een renovatie ingrijpend is en al dan niet tijdens bewoning kan worden uitgevoerd, wordt bepaald door de verhuurder.

Bij ingrijpende renovatie zonder terugkeer wordt op gelijke wijze gehandeld als bij sloop.

Bij ingrijpende renovatie met terugkeer naar dezelfde woning is als uitgangspunt sprake van de voortzetting van het bestaande huurcontract. Bij terugkeer in een andere woning is sprake van een nieuw huurcontract.

2.2.1 Overleg en informatie

In het kader van strategisch voorraadbeheer kan een verhuurder intern ideeën ontwikkelen en mogelijkheden verkennen over de toekomst van een buurt/complex. Dit kan leiden tot een *intern renovatiebesluit* door de verhuurder.

Over de gedachten van de toekomstige ontwikkelingen worden de huurders en de politiek (Raad en college) geïnformeerd. Daarbij draagt de verhuurder zorg voor het gelijktijdig informeren van de huurderskoepel, de betrokken huurdersvertegenwoordiging en de direct betrokken huurders over de plannen. Het gelijktijdig, en daardoor eenduidig, informeren van de betrokken huurders(organisaties) is van groot belang voor de voortgang van het participatieproces.

Hierna volgt een nadere uitwerking van het *renovatieplan*, dat in samenspraak met de huurdersorganisatie gebeurt. Onderdelen van zo'n plan zijn bijvoorbeeld welke maatregelen exact worden uitgevoerd, hoe lang de duur van de werkzaamheden is, de aard van de eventuele wisselwoning en het effect op de huurprijs na afloop van de werkzaamheden. In het renovatieplan worden alle zaken opgenomen die direct van belang zijn voor de betrokken huurders en die niet al geregeld zijn in dit convenant.

Voor het uitvoeren van een renovatie is instemming van de huurder vereist. Indien het een complexgewijze² renovatie betreft, (een complex bevat tenminste 10 woningen) en 70% van de huurders instemt met het renovatievoorstel, dan wordt vermoed dat het voorstel redelijk is (dit is wettelijk geregeld: art 7:220 BW.).

Als voorgaande stappen zijn afgerond, neemt de verhuurder het *renovatiebesluit*.

Nadat dit renovatiebesluit is genomen, stelt de verhuurder de huurdersvereniging, de betrokken huurdersvertegenwoordiging en huurders wederom gelijktijdig op de hoogte van het doorgaan van de plannen. De gemeente stelt de startdatum voor ingrijpende renovaties vast en de verhuurder stelt de startdatum vast bij kleine renovaties.

2.2.2 Conditie bij ingrijpende renovatie

Per project worden de mogelijkheden bekeken. Vertrekpunt zijn de volgende condities.

- Ingeval van een vertrek naar een andere woning (vanaf een termijn van 6 maanden voor startdatum) met of zonder terugkeer geldt een éénmalige verhuiskostenvergoeding volgens de tabel in Hoofdstuk 4. Er wordt geen voorrang/urgentie verstrekt als men voor startdatum verhuist.
- Indien sprake is van (relatief kort) verblijf in een kleine andere woning, stelt de verhuurder opslagcontainers ter beschikking.
- In een tijdelijk huurcontract tussen verhuurder en huurder worden afspraken gemaakt over de huur, de tijdelijke duur van het verblijf in de wisselwoning en een eventuele vergoeding bij later opleveren van de vernieuwde woning.
- De huur van de tijdelijke woning is niet hoger dan de huur van de oude woning. De verhuurder kan wel een woning met een hogere huur aanbieden als de huurder daar geen bezwaar tegen heeft.
- De huurder krijgt voor de verhuizing tenminste twee weken de tijd.

2.3. Renovaties in bewoonde staat

Een groot deel van de renovaties gebeurt in bewoonde staat. Afhankelijk van het type werkzaamheden, de te verwachten overlast en de herinrichtingskosten wordt door de verhuurder wel of geen tegemoetkoming uitgekeerd, conform de regeling die daarvoor bij de betreffende verhuurder geldt.

In uitzonderingsgevallen kan een sociale of medische noodzaak bestaan voor verhuizing naar een tijdelijke woning. Dat komt voor in situaties waarbij huurders aantoonbaar door omstandigheden aan huis gebonden zijn én daadwerkelijk aanmerkelijke overlast zullen ondervinden van de werkzaamheden. Hiervoor kan betrokkenen een gemotiveerde aanvraag indienen bij de verhuurder.

² De verhuurder bepaalt zelf per project op welk ruimtelijk schaalniveau, voor welke woningen en/of complexen, de 70% instemming wordt gemeten. Het gaat om een voor de verhuurder relevante samenhang tussen woningen. Het kan gaan om een bouwkundige samenhang, maar bijvoorbeeld ook om een administratieve samenhang. De bepaling van de relevante samenhang tussen woningen en/of complexen door de verhuurder zal op basis van zijn redelijke belangen gemaakt worden. Te denken valt daarbij aan financiële, esthetische of efficiency overwegingen.

3. Van oude woning naar nieuwe woning

Het huurbeleid van de verhuurder en de algemene wetgeving op het moment van toewijzing zijn van toepassing. Huurders met een inkomen boven 34.678³ komen met stadsvernieuwingsurgentie wel in aanmerking voor een sociale huurwoning (dus met een huur onder 699,48 euro, prijspeil 2014). Daarvoor wordt de 10% ruimte in het kader van de 90% regeling (90% van de woningen met een huur onder € 699,48 toewijzen aan inkomens tot € 34.678, prijspeil 2014) gebruikt.

3.1. Vier mogelijkheden

Voor de huurder die zijn woning dient te verlaten onderscheiden wij vier verhuismogelijkheden.

1. Van oude woning meteen naar nieuw gebouwde woning in het vernieuwingsgebied

Huurders uit het vernieuwingsgebied worden in de gelegenheid gesteld om aan te geven of zij voorkeur hebben voor een nieuwbouwwoning (koop of huur) in het gebied of een voorrang op de sociale huurwoningmarkt.

Wanneer in het vernieuwingsgebied direct een nieuwe woning beschikbaar is, wordt voor oorspronkelijke huurders meteen een toewijzing voor de nieuwe woning geregeld (een voorrangstatus is dan niet nodig).

2. Van oude woning naar andere woning naar eigen keuze

Huurders die niet langer in de woning kunnen blijven wonen en waarbij direct doorverhuizen naar een nieuw gebouwde woning geen optie is, krijgen voorrang op de woningmarkt (sociale huur). Zij krijgen de voorrangstatus, die voor alle huurders van een blok op dezelfde datum ingaat. Deze geeft het recht om in Amersfoort met voorrang te reageren op vrijkomend aanbod. De voorrangstatus gaat in op datum van uitgifte en is een jaar geldig.

In afwijking van overige voorrangskandidaten kunnen stadsvernieuwingskandidaten op alle woningtypen reageren. Met uitzondering van de woningen waaraan een label (bv leeftijdslabel 55+ of label maatschappelijke huisvesting) ten behoeve van de woonruimteverdeling is toegekend. Wanneer zich meerdere voorrangskandidaten voor een huurwoning melden, geldt het volgende. De eerst afgegeven voorrang (urgentie) komt het eerst en bij een gelijke afgifte datum gaat degene met de langste woonduur (op het adres in het vernieuwingsgebied) voor.

³ Prijspeil 2014. Jaarlijks vindt indexering plaats. Ook is het denkbaar dat door landelijk politieke keuzes deze grens verandert.

Indien de verhuurder onzelfstandige woonruimte (kamers) verhuurt in het complex, dan spant de verhuurder zich in voor herhuisvesting. Deze herhuisvesting bestaat uit onzelfstandige woonruimte (kamer) met een gelijksoortig huurniveau. In dit geval bestaat geen recht op de voorrangstatus maar wel op een vergoeding.

3. Terugkeer naar een nieuwbouwwoning in het vernieuwingsgebied

Indien huurders uit het vernieuwingsgebied aangeven dat zij terug willen keren in het betreffende vernieuwingsgebied zodra de nieuwbouw gereed is, kunnen zij dit aangeven bij de verhuurder tijdens het huisbezoek. Genoemde huurders zoeken op basis van hun voorrangstatus zelf een andere huurwoning voor de periode tussen huuropzegging en oplevering nieuwbouwwoning.

De verhuurder informeert deze huurders vervolgens wanneer zij daarna kunnen reageren op de nieuwe woningen in het vernieuwingsgebied. Tenzij ze al een optie hebben gekregen. Bij meerdere reacties geldt eerst selectie op afgiftedatum urgentie en vervolgens op woonduur in de oude woning.

4. Doorstroom naar koop en vrijsector woning

Huurders uit een vernieuwingsgebied krijgen voorrang bij vrije sectorhuurwoningen van de verhuurder en worden indien gewenst geïnformeerd over mogelijkheden om een woning te kopen.

3.2 Huurdersbegeleiding

Voorrangskandidaten zoeken in principe *zelf* via het aanbodsysteem een nieuwe woning, maar dit sluit een *actieve rol* van de verhuurder niet uit. Verhuurders leveren de huurders hierbij maatwerk. De geboden begeleiding begint, in geval van noodzakelijke uitplaatsing, met een huisbezoek van de verhuurder. In het huisbezoek inventariseert de corporatie de wensen van de huurders en bespreekt de herhuisvestingsmogelijkheden in het gebied en daarbuiten. Daarbij wordt rekening gehouden met de persoonlijke omstandigheden van de huurder (inkomen, huishoudensamenstelling, leeftijd, woningaanpassingen). De huurder ontvangt een brief van de corporatie waarin staat welke herhuisvestingsmogelijkheden passen bij de persoonlijke factoren van de huurder (zoekprofiel). De kosten voor de inschrijving als woningzoekende en verlengingen voor de stadsvernieuwingsurgentie zijn voor rekening van de verhuurder.

Na het huisbezoek hangt de geboden begeleiding af van de wensen en mogelijkheden van de huurder om zelf een woning te kunnen zoeken. Dit kan zowel een huur- als een koopwoning zijn. De begeleiding kan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. Hulp bij het zoeken naar een passende woning in het aanbod en het reageren op woningen

2. Indien het inschrijven onvoldoende resultaat oplevert: het actief bemiddelen bij woningen door de verhuurder, het doen van maximaal twee passende woningaanbiedingen aan huurders die 6 maanden voor de sloopdatum zelf nog geen woning hebben gevonden, begeleiding bij huuropzegging, tekenen van huurcontract en het aanvragen van huurtoeslag

Maatwerk voor minder redzame huurders

Indien gewenst kunnen minder redzame huurders extra hulp en begeleiding krijgen bij het zoeken naar een andere woning. Indien nodig wordt contact gezocht met andere hulpverlenende instanties

4. Financiële regelingen

Alleen de financiële regelingen worden vermeld die betrekking hebben op ondersteuning van huurders bij stedelijke vernieuwingsingrepen. Andere algemenere regelingen van het rijk of van de gemeente, zoals de huurtoeslag of startersleningen blijven hier buiten beschouwing.

4.1 Verhuis-en herinrichtingskosten

Bij sloop, samenvoeging en ingrijpende renovatie met verhuizing komen legale hoofdhuurders eenmalig in aanmerking voor een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten.

Alleen huurders die na de startdatum verhuizen en daarvan een bericht hebben ontvangen, hebben recht op een volledige tegemoetkoming in de verhuiskosten. Er zijn huurders die hun woning dienen te verlaten en voor de startdatum willen verhuizen. Huurders die verhuizen binnen 6 maanden vòòr de startdatum ontvangen de helft van de vergoeding. Reden om toch al eerder een vergoeding te geven is het stimuleren van verhuizing.

De tegemoetkoming wordt eventueel in twee termijn uitbetaald; de eerste binnen 4 weken nadat huurder schriftelijk met de huuropzegging of het renovatiebesluit heeft ingestemd, de tweede binnen 4 weken na oplevering van de oude woning aan de verhuurder. Een eventuele huurachterstand of schade aan de woning wordt hiermee verrekend. Het recht op een tegemoetkoming in de kosten vervalt als de huurder de woning niet op de geplande datum heeft verlaten, tenzij dit aantoonbaar niet zijn schuld is.

De volgende bedragen worden uitgekeerd. (prijspeil 1-3-2013)

<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/wanneer-heb-ik-recht-op-verhuiskostenvergoeding.html>

Maatregelen	Totale tegemoetkoming in euro's
1. Sloop en ingrijpende renovatie met of zonder terugkeer ⁴ :	
a. verhuizen met voorrang vanaf startdatum	5.658
b. verhuizen zonder voorrang binnen 6 maanden voor startdatum (50%)	2.829
2. Kleine renovatie (renovatie in bewoonde staat)	Conform regeling verhuurder

Alle bedragen worden jaarlijks door de overheid per 1 maart geïndexeerd.

4.2 Huurgewenning

Er bestaat een huurgewenningsbijdrage voor huurders met een huishoudinkomen⁵ (met uitzondering van kinderen) tussen de vigerende grens van de huurtoeslag en de vigerende grens van de middengroepen (43.068, wordt jaarlijks per 1 maart 2,5% verhoogd, eerste indexatie maart 2015).

Bij verhuizing waarbij een huursprong van meer dan € 50,- per maand wordt gemaakt geldt:

- het eerste jaar 75% van het verschil tussen de oude en nieuwe huur minus € 50,-
- in het tweede jaar 50% van het verschil tussen de oude huur en de nieuwe huur minus € 50,-
- in het derde jaar 25% van het verschil tussen de oude huur en nieuwe huur minus € 50,-.

De bijdrage wordt betaald door de uitplaatsende verhuurder.

Er geldt een maximum bijdrage van € 160,- per maand. Huurgewenning is mogelijk bij sociale huur en vrije sectorhuur (€700,- en hoger, prijsspeil 2014). Het enkel verstrekken van huurgewenning onder €700,- bevordert verhuizing naar dat segment, terwijl verhuurders willen bevorderen dat men een huurwoning daarboven kiest. Vandaar dat ook huurgewenning in het hogere segment mogelijk is.

De huurder dient de huurgewenning bij huuropzegging aan te vragen.

⁴ Ook bij sloop met terugkeer waarbij sprake is van twee keer verhuizen, wordt toch slechts eenmalig een bedrag verstrekt, want het is een eigen keuze.

⁵ Bij een huuringang tot 1 juli worden inkomensverklaringen van twee jaar terug gebruikt. Bij een huuringang vanaf 1 juli worden inkomensverklaringen van het voorgaande jaar gebruikt.

4.3 Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Indien huurders met schriftelijke toestemming van de verhuurder zelf voorzieningen hebben aangebracht in hun woning die door de sloop/renovatieplannen vernietigd worden, ontvangen de huurders daarvoor een vergoeding conform het ZAV beleid van de betrokken verhuurder.

5. Maatregelen ter bevordering van leefbaarheid

5.1 Tijdelijk beheer

De leefbaarheid in buurten en complexen waar gesloopt gaat worden komt onder druk te staan, onder meer door toenemende leegstand. Daarom zetten alle betrokken partijen zich in deze periode extra in voor de leefbaarheid in de betrokken buurten en complexen.

Tijdens het uitwerken van de plannen wordt door de opdrachtgever in samenwerking met betrokken partijen een beheerplan opgesteld. Uitgangspunt bij het beheer van de woningen en de woonomgeving is om de kwaliteit van het wonen in de buurt zo goed mogelijk te houden. Dit betekent enerzijds dat er gevaarlijke situaties vermeden worden. Het betekent anderzijds dat er extra aandacht is voor gebreken aan de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

5.2 Onderhoud van woningen

- 1 De verhuurder en de huurders verplichten zich om tot het moment van uitvoering van werkzaamheden aan de woning er zorg voor te dragen dat de woningen goed bewoonbaar blijven en dat de uitstraling van het complex geen verloedering in de hand werkt.
- 2 Om de leegstaande woningen er zoveel mogelijk bewoond uit te laten zien worden zo mogelijk gordijnen van vertrekkende huurders overgenomen of anderszins andere maatregelen door de verhuurder genomen. Post wordt verwijderd. Voortuintjes worden door de verhuurder regelmatig bijgehouden.
- 3 De verhuurder zal in de aanloop tot de aanpak geregeld overleg voeren met de huurdersvertegenwoordiging over te nemen maatregelen om de leefbaarheid van het complex te garanderen.

5.3 Onderhoud en beheer woonomgeving

- 1 De verhuurder maakt afspraken met de gemeente/reinigingsdienst over het ophalen en de afvoer van (grof) vuil in de periode van verhuizingen.
- 2 De verhuurder plaatst zo nodig containers voor de afvoer van grof vuil.
- 3 De gemeente maakt afspraken met het politiekorps over eventuele extra inzet van politie. De verhuurder onderhoudt contact met de politie over de inzet van extra personeel om de veiligheid in de buurt te garanderen en om vervuiling tegen te gaan.
- 4 De verhuurder besteedt in de periode voorafgaand aan de aanpak zo nodig extra aandacht aan het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimtes behorende bij de woningen. Over de noodzaak hiertoe overlegt de verhuurder met de huurdersorganisatie.
- 5 De verhuurder treedt in overleg met de huurdersvertegenwoordiging over de noodzaak tot extra toezicht in de buurt gedurende de periode van gedeeltelijke leegstand.

Aldus overeengekomen op 27 januari 2014 te Amersfoort,



Gemeente Amersfoort

Dhr. B.J. Lubbinge, wethouder



De Alliantie regio Amersfoort

Dhr. J. Koolstra, directeur



Portaal Eemland

Dhr. C. Klap, directeur



Vereniging HuurdersBelangen (VHB)

Dhr. C. Krottje, voorzitter



Bewonersvereniging Hestia

Dhr W. Akkerboom, waarnemend voorzitter

