

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

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

START ONTWIKKELFASE

- 2.B. 14 De corporatie overlegt met de bewonerscommissie over het *sociaal plan*.
- 2.B. 15 De bewonerscommissie houdt binnen de 6 weken van de adviestermijn een bewonersraadpleging over het *sociaal plan*. De bewonerscommissie kiest daarvoor in overleg met de corporatie een derde, deskundige partij. Wanneer de bewonerscommissie de bewonersraadpleging niet op zich neemt, kan de corporatie het initiatief hiertoe overnemen. De uitkomsten van de bewonersraadpleging worden aan het advies toegevoegd.
- 2.B. 16 De bewonerscommissie geeft de corporatie, binnen 6 weken nadat ze geïnformeerd is, een advies over het *voorkeursscenario* en het *sociaal plan*. (Als de bewonerscommissie al heeft geadviseerd over het *voorkeursscenario*, adviseert zij alleen over het *sociaal plan*).
- 2.B. 17 [Overlegwet] De corporatie geeft binnen 2 weken een schriftelijke reactie op het advies van de bewonerscommissie.
- 2.B. 18 De corporatie kan de peildatum aanvragen na het geven van de schriftelijke reactie op het advies.
- 2.B. 19 De gemeente geeft binnen 6 weken de peildatum af.

START UITVOERINGSFASE

- 2.B. 20 [Huurrecht] De corporatie zegt de huurovereenkomsten op. Huurder heeft 6 weken de tijd om met de opzegging in te stemmen.

In het Sociaal plan staan de verschillende regelingen en voorzieningen waar de huurders gebruik van kunnen maken. Een aantal voorzieningen zijn wettelijk bepaald⁵. Dit zijn: een verhuiskostenvergoeding, een vergoeding voor zelf aangebrachte voorziening, een vergoeding bij eventuele materiële schade en tijdelijke voorzieningen bij werkzaamheden in bewoonde staat.

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

a. Regelingen bij renovatie met behoud huurovereenkomst

Vergoedingen bij werkzaamheden in bewoonde staat bestaan uit een basisvergoeding voor herstelkosten en een tegemoetkoming voor verminderd woongenot. Basisvergoeding voor herstelkosten: bij werkzaamheden in bewoonde staat is er een basisvergoeding van € 600,- (prijsspeil 2020) voor herstelkosten in de woning. Indien de schade hoger uitvalt dan gelden de wettelijke schadevergoeding regels. Tegemoetkoming voor verminderd woongenot: Wanneer de werkzaamheden in de woning langer dan tien aaneengesloten werkdagen duren, is er sprake van een tegemoetkoming voor de vermindering van het woongenot. De vergoeding wordt als volgt bepaald:

Duur werkzaamheden	Uitloop werkzaamheden	Tegemoetkoming
1 t/m 10 werkdagen	geen uitloop	Geen tegemoetkoming
	uitloop tussen 1 en 24 kalenderdagen	€ 50 per kalenderdag vanaf de eerste dag van uitloop (tot een maximum van € 1.200 op de 24 ^e dag van uitloop)
	uitloop van 25 kalenderdagen of meer	maatwerk afspraken over hoe de huurders worden gecompenseerd voor het verminderd woongenot

Nb: deze tegemoetkoming komt bovenop de basisvergoeding voor herstelkosten.

⁵ Relevante wetgeving is te vinden bij de Rijksoverheid: onder verhuiskostenvergoeding of onder huurwoning verbouwen. Zie ook het verwijzingsblad op pag. 31.

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

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

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

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

Vervangende woonruimte:

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

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

Huurgewenningsbijdrage:

De Amsterdamse corporaties stellen een huurgewenningsbijdrage beschikbaar voor huurders met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en een belastbaar jaarinkomen van € 45.728 (prijspeil 2020) die na een renovatie van hun woning te maken krijgen met een huursprong van meer dan € 50 per maand. De huurgewenningsbijdrage gaat over een maximum bedrag van € 180 per maand, waarvan de huurder de eerste € 50 zelf moet betalen. De bijdrage bedraagt:

- Het eerste jaar: de nieuwe huur minus de oude huur minus € 50 x 75 procent.
- Het tweede jaar: de nieuwe huur minus de oude minus € 50 x 50 procent.
- Het derde jaar: de nieuwe huur minus de oude minus € 50 x 25 procent.

Stadsvernieuwingsurgentie bij behoud van huurovereenkomst:

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

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

Bevriezing netto huurprijs na peildatum:

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

Terugkeer:

Bij renovaties zonder behoud van huurovereenkomst wordt in het sociaal plan vastgelegd of het mogelijk is om terug te keren in het complex (of in de vervangende nieuwbouw) en zo ja onder welke voorwaarden.

Verhuizing in de eigen buurt:

Als de huurder bij renovatie zonder behoud van huurovereenkomst aangeeft in de buurt te willen blijven wonen, heeft de corporatie de inspanningsverplichting om te helpen bij het vinden van een woning zo dicht mogelijk bij de oude woning.

Huurgewenningsbijdrage:

De Amsterdamse corporaties stellen een huurgewenningsbijdrage beschikbaar voor huurders met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en een belastbaar jaarinkomen van € 45.728 (prijspeil 2020) die na verhuizing naar een sociale huurwoning te maken krijgen met een huursprong van meer dan € 50 per maand. De hoogte van de bijdrage is op dezelfde manier berekend als bij een renovatie met behoud van huurovereenkomst (zie hierboven).

Stadsvernieuwingsurgentie:

Als de corporatie in een renovatieproject de huurovereenkomst opzegt, krijgt de huurder een stadsvernieuwingsurgentie. Daarmee heeft de huurder één tot anderhalf jaar lang voorrang ten opzichte van reguliere woningzoekenden bij de toewijzing van sociale huurwoningen op WoningNet. Stadsvernieuwingsurgentie is van toepassing op huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 55.113 (prijspeil 2020).

De corporatie verzorgt en betaalt de inschrijving (en verlengkosten) bij WoningNet, en regelt de SV-urgentie. Stadsvernieuwingsurgenten reageren zelf op het vrijkomende woningaanbod op WoningNet. De corporatie biedt (gevraagd en ongevraagd) hulp en begeleiding bij het zoeken van andere woonruimte.

Semi-stadsvernieuwingsurgentie:

Als de corporatie in een renovatieproject de huurovereenkomst opzegt, krijgen sommige bewoners een semi-stadsvernieuwingsurgentie. Daarmee heeft de huurder één tot anderhalf jaar lang voorrang ten opzichte van reguliere woningzoekenden bij de toewijzing van sociale huurwoningen op WoningNet. Voor semi-urgenten geldt een maximum belastbaar inkomen van € 55.113 (prijspeil 2020). De volgende bewoners komen in aanmerking:

- Hoofdhuurders van een onzelfstandige woning (mét een reguliere huurovereenkomst).
- Inwonende kinderen vanaf 23 jaar, onder de geldende gemeentelijke voorwaarden⁶.
Semi-urgenten moeten in dat geval afstand nemen van hun rechten als inwonende kinderen en kunnen niet met het huishouden meeverhuizen.

Als twee hoofdhuurders van twee onzelfstandige woningen samen willen verhuizen, krijgen zij samen één stadsvernieuwingsurgentie waarmee zij samen in aanmerking kunnen komen voor één woning. De corporatie verzorgt en betaalt de inschrijving (en verlengkosten) bij WoningNet, Semi-stadsvernieuwingsurgenten reageren zelf op het vrijkomende woningaanbod op WoningNet.

⁶ Zie *Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, Hoofdstuk 3, paragraaf 3*.
Zie ook het verwijzingsblad op pag. 31.