

# **De Amsterdamse kaderafspraken voor sociale plannen bij sloop en renovatie 2002 - 2007**

# Inhoudsopgave

1. Algemeen .....	4
1.1. Geldigheid Stedelijke Overeenkomst .....	4
1.2. Overleg en informatie .....	5
1.3. Beheer.....	5
2. De ingrepen .....	6
2.1. Sloop.....	6
2.1.1. Sloopbesluit en peildatum .....	6
2.1.2. Verhuurzaken .....	6
2.2. Ingrijpende renovatie.....	7
2.3. Niet ingrijpende renovatie (kleine renovatie) .....	7
3. Voorrang op de woningmarkt.....	8
3.1. De status van stadsvernieuwingskandidaat .....	8
3.2 Bewonersbegeleiding.....	8
3.3. Garantie op passend aanbod in de nabije omgeving .....	9
3.4. Informatievoorsprong en voorrang bij huur en koop in het vernieuwingsgebied .....	9
3.5 Verhuizen naar een woning die gesloopt wordt .....	9
4. Financiële regelingen .....	10
4.1 Verhuis- en herinrichtingskosten.....	10
4.2 Huurgewenning .....	10

# Overeenkomst

Deze overeenkomst bevat een aantal stedelijk geldende kaderafspraken met betrekking tot de inhoud van sociale plannen die op lokaal niveau (project, -buurt of stadsdeelniveau) in Amsterdam worden opgesteld. Ondergetekenden onderschrijven dat voor de vaststelling van sociale plannen op lokaal niveau een aantal stedelijke kaders gelden. De reden om deze afspraken stedelijk vast te leggen is dat de rechtspositie van partijen, met name bewoners, als gevolg van vernieuwingsingrepen zoals ingrijpende renovatie en sloop-nieuwbouw in heel Amsterdam gelijk dient te zijn. De stedelijke kaders worden in deze overeenkomst omschreven. Zij vormen het uitgangspunt voor alle nieuwe ingrepen zoals ingrijpende renovatie en sloop-nieuwbouw en de sociale plannen die daaruit voortvloeien. Hiervan kan op lokaal niveau niet worden afgeweken.

Ondergetekenden:

De gemeente Amsterdam, hierna te noemen de Gemeente, te dezen vertegenwoordigd door de heer drs. D.B. Stadig, Wethouder voor de Volkshuisvesting, daartoe op grond van art. 171 Gemeentewet en het bepaalde in art. 10:12 van de Algemene wet bestuursrecht en artt. 3:60 e.v. van het Burgerlijk Wetboek gemachtigd door de heer mr. M.J. Cohen in zijn hoedanigheid van Burgemeester van die gemeente zulks ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van 26 februari 2002.

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, waarvan het Algemeen Bestuur op grond van artikel 11 van haar statuten bevoegd is besluiten te nemen namens woningcorporaties; Stichting de Alliantie, Algemene Woningbouwvereniging, Woningbouwvereniging Eigen Haard, Woonstichting De Key, Woningcorporatie Nieuw Amsterdam, Woningstichting Olympus Groep, Amsterdamse Woningbouwvereniging Ons Huis, Woningbouwvereniging Het Oosten, Woningstichting Patrimonium, PWV Wonen, Bouwvereniging Rochdale, Stichting Het Woningbedrijf Amsterdam, Woonzorg Nederland en Woningstichting Zomers Buiten, hierna te noemen Federatie, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. D. Schuiling, voorzitter van de Federatie, en de heer drs. G. P. Anderiesen, directeur van de Federatie, zulks ter uitvoering van het besluit van haar Algemeen Bestuur van 6 februari 2002.

De Huurdersvereniging Amsterdam, waarvan het bestuur op grond van artikel 12 van de statuten bevoegd is de vereniging te vertegenwoordigen, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Sedney, penningmeester van de Huurdersvereniging, en de heer F.J. Gersteling, secretaris van de Huurdersvereniging, zulks ter uitvoering van het besluit van haar Algemeen Bestuur van 4 februari 2002.

Vertegenwoordigers van de Amsterdamse stadsdelen in het Amsterdamse Volkshuisvestingsoverleg de heer O. Peer, portefeuillehouder Wonen/Werken stadsdeel Slotervaart/Overtoomse Veld en de heer H. Weevers, portefeuillehouder Wonen/Werken stadsdeel Oud-West.

Deze overeenkomst wordt aangeduid als de Amsterdamse kaderafspraken voor sociale plannen bij sloop en renovatie 2002-2007.

Aldus in viervoud opgemaakt en getekend op 4 maart 2002, te Amsterdam

# 1. Algemeen

## 1.1. Geldigheid Stedelijke Overeenkomst

- De stedelijke overeenkomst bevat een set van afspraken over de inhoud van sociale plannen bij vernieuwingsingrepen in Amsterdam. Het gaat daarbij om 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
- De kaderafspraken gelden voor alle sloop- en renovatie -ingrepen in de gemeente Amsterdam voor een periode van vijf jaar (2002 – 2007). De kaderafspraken zijn ook van kracht voor ingrepen waarbij geen sociale plannen worden opgesteld. Het leidende principe 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 sloopen renovatie -ingrepen in de gemeente Amsterdam. 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 een partij die deze overeenkomst heeft ondertekend. In het algemeen is dit het stadsdeel. 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 alle sociale plannen op lokaal niveau. Voor het leveren van maatwerk hebben partijen de mogelijkheid om aanvullende afspraken op lokaal niveau te maken voorzover zij niet strijdig zijn met de hier overeengekomen afspraken.
- Naast deze overeenkomst gelden nog een aantal landelijke en stedelijke kaders. Deze gelden onverkort ook voor deze overeenkomst. Het gaat hier om
  - de Huursubsidiewet
  - de Leegstandswet
  - de Wet bevordering eigenwoningbezit (koopsubsidie)
  - de Beleidsvereenkomst Wonen Amsterdam 2001-2002
  - de Huisvestingsverordening Gemeente Amsterdam 1999
  - het Convenant Woonruimteverdeling tussen de Gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van woningcorporaties 1999
  - de Subsidieverordening Stedelijke Vernieuwing Amsterdam 2001
  - het Aanvullend Convenant Erfpacht 2001
  - de Amsterdamse Middensegment Hypotheek
  - de Verordening op het Woonlastenfonds
  - de Verordening tijdelijke verhuur het Draaiboek woonruimteverdeling 2001
  - de Uitvoeringsinstructies Woonruimteverdeling
  - de Amsterdamse Leidraad voor participatie bij wijkvernieuwing 2001

Wanneer deze landelijke of stedelijke kaders wijzigen kan dit van invloed zijn op deze overeenkomst.

## 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. 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. Eén jaar voor de sloop of renovatie wordt bij alle bewoners een huisbezoek afgelegd door de opdrachtgever. Daarbij wordt geïnterviewd 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.

## 1.3. 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.
- Tijdelijke verhuur van leegkomende woningen.
- Duur van het project.

## 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

De plannen om een complex te slopen moeten worden bekrachtigd in een sloopbesluit. Een besluit tot sloop wordt genomen door corporatie en stadsdeel; bewoners hebben inspraak op besluiten van het stadsdeel. Als het sloopbesluit is genomen stelt de Stedelijke Woningdienst namens B&W de peildatum vast. Na de peildatum start de herhuisvesting van bewoners waarop in hoofdstuk 3 wordt ingegaan. Vanaf de peildatum bestaat, in nader omschreven gevallen, ook het recht op vergoedingen.

#### 2.1.1. Sloopbesluit en peildatum

- Het besluit tot sloop ligt ten minste 1 jaar voor de datum van ingreep
- De peildatum wordt na overleg tussen corporatie, stadsdeel en bewoners(vertegenwoordiging) vastgesteld door de SWD en zo gekozen dat bewoners tenminste één 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 peildatum vervroegd worden, zodat de herhuisvestingsperiode wordt verlengd.
- Bewoners worden na vaststelling van het sloopbesluit schriftelijk door stadsdeel en corporatie geïnformeerd over het sloopbesluit, een eventueel besluit tot ingrijpende renovatie, de peildatum en hun rechtspositie zoals die zal worden omschreven in een sociaal plan.
- Na de vastgestelde peildatum worden bij alle bewoners die niet kunnen terugkeren op hun woning huisbezoeken afgelegd.
- 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 en zoekprofiel. Deze zijn nodig om te reageren op het woningaanbod.

#### 2.1.2. Verhuurzaken

- De netto huur wordt vanaf de peildatum bevroren voor de zittende huurders.
- 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 Verordening tijdelijke verhuur.

## 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 stadsvernieuwingskandidaat naar een andere woning.

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

Bij een ingrijpende renovatie geldt een verhuiskostenvergoeding die gelijk is aan de vergoeding bij sloop.

*Afspraken:*

- De afspraken rond vaststelling van de peildatum en verhuurzaken zijn dezelfde als bij sloop.
- 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:

€ 500,- bij minimaal twee van de volgende werkzaamheden:

- het aanleggen van nieuwe standleidingen of wijziging van de maatvoering van kozijnen - de vervanging van het plafond en/of de wandafwerking in een woonvertrek
- het opheffen van technische gebreken aan de keukeninstallatie of aan de sanitaire ruimte

€ 1400,- bij

- het verbeteren of het aanbrengen van de keuken of sanitaire ruimte
- het bouwkundig wijzigen van de vertrekken
- het wijzigen van het aantal vertrekken Bij het plaatsen van uitsluitend centrale verwarming of dubbele beglazing is geen tegemoetkoming beschikbaar.

Deze vergoedingen worden overigens alleen uitgekeerd aan bewoners die op de woning blijven. Bewoners die vrijwillig verhuizen, terwijl dat niet technisch noodzakelijk is, komen niet in aanmerking voor een vergoeding.

## 3. Voorrang op de woningmarkt

### 3.1. De status van stadsvernieuwingskandidaat

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 krijgen de zogenaamde status van *stadsvernieuwingskandidaat*. Deze geeft het recht om in Amsterdam met voorrang te reageren op vrijkomend aanbod van de Amsterdamse corporaties. Op basis van hun woonduur (dus niet hun voorrang) kunnen zij tevens reageren op vrijkomend aanbod van de corporaties in de regio (het ROA-gebied). De status van stadsvernieuwingskandidaat 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 uit de woningkrant wordt volgens de stedelijke regelgeving de volgorde vastgesteld waarin de kandidaten in aanmerking komen.

Als meerdere stadsvernieuwingskandidaten reageren op dezelfde woning, komen eerst de stadsvernieuwingskandidaten die langer dan 5 jaar in het stadsdeel wonen aan de beurt. Zij hebben voorrang boven stadsvernieuwingskandidaten die nog geen 5 jaar in het stadsdeel wonen of stadsvernieuwingskandidaten die uit een ander stadsdeel komen. Als meerdere stadsvernieuwingskandidaten reageren op een woning, wordt de volgorde bepaald door de geplande sloopdatum. Als meerdere stadsvernieuwingskandidaten met dezelfde geplande sloopdatum reageren, gaat de oudste in leeftijd voor. Inwoners (en inwonende kinderen boven de 18 jaar) kunnen in sommige gevallen semistadsvernieuwingskandidaat 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 stadsvernieuwingskandidaten.

### 3.2 Bewonersbegeleiding

Stadsvernieuwingskandidaten 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 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 staat welke herhuisvestingsmogelijkheden passen bij de persoonlijke factoren van de bewoner (zoekprofiel). 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 stadsvernieuwingskandidaten 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**

Partijen stellen belangstellende bewoners uit een vernieuwingsgebied als eerste op de hoogte van 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. Stadsvernieuwingskandidaten uit het vernieuwingsgebied die daar tenminste vijf jaar wonen.
2. Stadsvernieuwingskandidaten uit de rest van het stadsdeel die daar tenminste vijf jaar wonen. (Voor stadsvernieuwingskandidaten uit de Westelijke Tuinsteden geldt: die al minstens vijf jaar in de Westelijke Tuinsteden wonen);
3. Overige stadsvernieuwingskandidaten.

Ten aanzien van *koopwoningen* geldt eveneens dat verkoopmateriaal als eerste verspreid wordt onder de belangstellende stadsvernieuwingskandidaten uit het vernieuwingsgebied. Deze stadsvernieuwingskandidaten 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 alleen 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 huursubsidie, de koopsubsidie, het Woonlastenfonds en de Amsterdamse Middensegment Hypotheek, 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 € 4.500,-. De locatie van de woning is bepalend voor de vraag wie de tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten aan de hoofdbewoner betaalt, de corporatie of de gemeente. Amsterdam is wat dit betreft onderverdeeld in basisgebieden, aandachtsgebieden en ontwikkelingsgebieden. Deze zijn omschreven in de *Subsidieverordening Stedelijke Vernieuwing Amsterdam 2001* en in het *Aanvullend Convenant Erfpacht 2001*. Voor de vraag wie de tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten betaalt gelden de volgende afspraken:

- In de *basisgebieden* betalen de corporaties. Basisgebieden zijn de stadsdelen Centrum, Oud-West, ZuiderAmstel en Amsterdam Oud-Zuid.
- In de *aandachtsgebieden* betaalt de gemeente, mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals vastgelegd in de Subsidieverordening Stedelijke Vernieuwing Amsterdam 2001. Er moet bijvoorbeeld een stedelijk vernieuwingsplan zijn en de Subsidieverordening moet van kracht zijn. Aandachtsgebieden zijn het gebied van de stadsdelen Oost/Watergraafsmeer, Zeeburg, Bos en Lommer (exclusief de Kolenkitbuurt en het terrein van het Jan van Galensportpark), Westerpark en De Baarsjes
- In de *ontwikkelingsgebieden* worden de kosten verdeeld tussen de gemeente en de corporatie, zoals overeengekomen in het Aanvullend Convenant Erfpacht 2001. Over de exacte invulling bestaan separate afspraken tussen gemeente en corporaties. Ontwikkelingsgebieden zijn het gebied van de westelijke tuinsteden (stadsdelen Slotervaart/Overtoomse Veld, Osdorp, Geuzenveld/Slotermeer en de Kolenkitbuurt en het terrein van het Jan van Galensportpark in Bos en Lommer) en het gebied van het stadsdeel Amsterdam-Noord en van het stadsdeel Zuid-Oost.

Alleen bewoners die na de peildatum verhuizen ontvangen een verhuiskostenvergoeding.

De tegemoetkoming wordt na oplevering van de oude woning door de corporatie overgemaakt aan de huurder. Een eventuele huurachterstand wordt hiermee verrekend. Dit geldt alleen wanneer de corporatie verantwoordelijk is voor de uitbetaling, dus in de basisgebieden en in een deel van de ontwikkelingsgebieden.

Bij een niet ingrijpende renovatie biedt de woningcorporatie, afhankelijk van het soort verbeteringen, een vergoeding van € 500,- of € 1400,- (zie hiervoor ook 2.3).

### 4.2 Huurgewenning

Er is een huurgewenningsbijdrage voor huurders met een inkomen tussen de grens van de individuele huursubsidie en de ziekenfondsgrens die bij verhuizing een huursprong maken van meer dan € 50,- per maand. De bijdrage bedraagt 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,- en in het derde jaar 25% van het verschil tussen de oude huur en nieuwe huur minus € 50,-. De bijdrage wordt betaald door de uitplaatsende corporatie. Bij een huursprong van € 180,- of meer geldt een maximum bijdrage van € 130,- (€ 180, minus € 50,-).