

## VIM 01/003

Bestemd voor: stadsdelen, woningcorporaties, Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, particuliere verhuurders, Amsterdams Steunpunt Wonen, Huurdersvereniging Amsterdam, Stedelijke Woningdienst Amsterdam, Bureau Parkstad, Projectgroep Vernieuwing Bijlmermeer, Projectmanagementbureau, Bestuursdienst

Datum: 14 augustus 2001

Behandeld door: M. Stolk, W. van der Heijden

Sector: CST, Woningbouwprogrammering

Telefoonnummer: 020 - 552 7219 / 7220

### WERKINSTRUCTIE VERHUIS- EN HERINRICHTINGSKOSTEN 2001

Op 4 juli 2001 heeft de gemeenteraad de Subsidieverordening Stedelijke Vernieuwing Amsterdam 2001 vastgesteld. Hoofdstuk 4 van deze verordening vervangt de Regeling financiële tegemoetkoming aan bewoners in verhuis- en herinrichtingskosten 1997 (met uitzondering van de verhuiskostenregeling Van groot naar klein). Daarmee zijn ingrijpende inhoudelijke wijzigingen aangebracht. De verhuurder is in principe verantwoordelijk vergoedingen voor verhuis- en herinrichtingskosten. De gemeente verstrekt nog slechts bijdragen in het kader van stedelijke vernieuwingsplannen.

#### Oud en nieuw

Hieronder zijn schematisch de oude en de nieuwe regeling weergegeven. Daarna wordt kort ingegaan op de inhoud van de nieuwe regeling.

Regeling 1997	Verordening stedelijke vernieuwing
Technisch noodzakelijke uitplaatsing bij het treffen van voorzieningen, samenvoegen, oplagen of sloop: f 8.000,- (woningen), f 4.000,- (wooneenheden of verbouwpand)	Ontruiming na aanwijzing door B&W in het kader van een stedelijke vernieuwingsplan: f 8.000,-
Treffen van voorzieningen (> f 25.000,- en gesubsidieerd of > f 25.000,- en Gebiedsgerichte aanpak): f 1.000,- of f 3.000,- afhankelijk van de werkzaamheden	Vervallen
Behang en schilderwerk: f 2.000,-	Vervallen
Groot naar Klein: f 6.000,-	Regeling 1997

## De nieuwe regeling toegelicht

### 1. stedelijke vernieuwingsplan (art. 37)

Een verhuiskostensubsidie op grond van de Verordening Stedelijke Vernieuwing Amsterdam 2001 kan slechts worden verkregen in het kader van een door de centrale stad vastgesteld stedelijke vernieuwingsplan in een ontwikkelingsgebied of aandachtsgebied<sup>1</sup>. Voor basisgebieden is er dus géén mogelijkheid voor een dergelijke subsidie.

Conform de Nota Stedelijke vernieuwing wordt een stedelijke vernieuwingsplan na overleg met alle betrokkenen vastgesteld door het stadsdeel, waarna het ter goedkeuring wordt aangeboden aan de centrale stad. Op basis van het stedelijke vernieuwingsplan worden financiële afspraken gemaakt. De financiële bijdrage van de centrale stad in de kosten van de herhuisvesting wordt bepaald door aanwijzing van complexen, waarvoor subsidie in de verhuis- en herinrichtingskosten beschikbaar is.

### 2. Aanwijzing van complexen (art. 3, vierde lid en art. 37)

Een verhuiskostensubsidie op grond van de Verordening Stedelijke Vernieuwing Amsterdam 2001 kan uitsluitend worden verkregen voor complexen voor zover door B&W aangewezen in het kader van een stedelijke vernieuwingsplan.

Voor het aanwijzen wordt gekeken naar het aantal noodzakelijke ontruiming(en) als gevolg van de uitvoering van het plan. Daarbij kan worden gedacht aan sloop, oplagen of samenvoeging, het treffen van ingrijpende voorzieningen of in verband met technische voorzieningen aan aangrenzende woningen. Het zal bij de aanwijzing van complexen met name gaan om de realisatie van betaalbare huurwoningen. Uitgangspunt is dat bijdragen voor verhuis- en herinrichtingskosten bij projecten die geheel in de vrije sector worden ontwikkeld voor rekening komen van de eigenaar via de exploitatieopzet.

Een huurder krijgt pas recht op subsidie voor verhuis- en herinrichtingskosten na vaststelling van een zogenaamde peildatum voor de uitvoering van een project opgenomen in een Stedelijke vernieuwingsplan.

### 3. Peildatum van noodzakelijke ontruiming (art. 1 onder *peildatum* en art. 38, eerste lid onder a)

De peildatum is van belang om vast te stellen wie als huurder wordt beschouwd en recht heeft op subsidie. Onder de peildatum wordt verstaan de aanvangsdatum van de herhuisvesting van huurders. Deze datum is gerelateerd aan de start van de werkzaamheden en ligt meestal één jaar vóór de datum waarop de werkzaamheden aanvangen. Een huurder die voor de peildatum verhuist, ook al hangt deze verhuizing samen met de naderende ingreep, heeft geen recht op de subsidie. Een huurder die na de peildatum verhuist, heeft recht op de subsidie, ook wanneer daardoor geen herinrichtingskosten ontstaan of de verhuizing niet rechtstreeks voortvloeit uit de uit te voeren werkzaamheden. Een huurder die de woning na de peildatum betreft heeft geen

---

<sup>1</sup> Ontwikkelingsgebied: Noord, Zuidoost en de Westelijke Tuinsteden (Slotervaart/Overtoomse Veld, Osdorp, Geuzenveld/Slotermeer, en de Kolenkitbuurt en het terrein van het Jan van Galensportpark in Bos en Lommer) Aandachtsgebied: Oost/Watergraafsmeer, Zeeburg, Bos en Lommer (exclusief de Kolenkitbuurt en het terrein van het Jan van Galensportpark), Westerpark en de Baarsjes.

recht op de subsidie, ook al komen de eventuele herinrichtingskosten als gevolg van de ingreep voor zijn rekening.

Bij een langdurig vernieuwingsproces kan een onderverdeling in meerdere deelcomplexen worden gemaakt, met daaraan gekoppeld meerdere peildata.

Vaststelling van de noodzaak tot ontruiming bij het treffen van ingrijpende voorzieningen geschiedt op technische gronden. Van noodzakelijke ontruiming is dan sprake indien één of meer van de volgende voorzieningen worden getroffen en ontruiming onvermijdelijk is:

- bij vernieuwing van de gehele of vrijwel de gehele vloer;
- bij het treffen van zodanige voorzieningen aan het dak en/of de voor- en/of achtergevel dat deze gedurende meerdere dagen geen bescherming bieden tegen weersinvloeden en geen adequate noodvoorzieningen kunnen worden getroffen;

Van onvermijdelijkheid is geen sprake indien door een andere organisatie van het verbeteringsproces geen noodzaak tot ontruiming aanwezig zou zijn.

Bij het treffen van voorzieningen aan het dak en/of de voor- en/of achtergevel zodanig dat deze gedurende meerdere dagen geen bescherming bieden tegen weersinvloeden, moet gedacht worden aan het geheel of gedeeltelijk verwijderen van het dak of de gevel. In het algemeen zal daarvan bij het vervangen van ramen en kozijnen geen sprake zijn, omdat dat ofwel binnen een dag kan plaatsvinden ofwel adequate noodvoorzieningen kunnen worden aangebracht. Van technisch noodzakelijke ontruiming is eveneens sprake indien bij andere dan genoemde werkzaamheden bewoning tijdens uitvoering evident onmogelijk blijkt.

#### **4. Procedure en taakverdeling (art. 39 en art. 40)**

De verdeling van de bevoegdheden tussen centrale stad en stadsdelen via de Verordening op de Stadsdelen is gehandhaafd. Vaststelling van een subsidieregeling voor verhuis- en herinrichtingskosten is een bevoegdheid van de centrale stad, evenals het beheer van bijbehorende begrotingspost. Het stadsdeel is bevoegd voor de uitvoering van de regeling in de gevallen waar het bevoegdheden van B&W betreft, behalve waar het gaat om aanwijzing van complexen in het kader van de stedelijke vernieuwingsplannen en vaststelling van de peildatum<sup>2</sup> (Hoofdstuk 1: artikel 3, vierde lid en artikel 1 onder peildatum). De stadsdelen zijn verantwoordelijk voor de feitelijke toekenning van subsidie aan een huurder, nemen daarover een voor beroep vatbare beslissing en maken afspraken over de procedure met betrokken eigenaren. Eigenaren dienen declaraties voor toegekende subsidies in bij het stadsdeel. Door het stadsdeel goedgekeurde declaraties worden ingediend bij de Stedelijke Woningdienst Amsterdam (SWD). De controle op de volledigheid en rechtmatigheid van de declaraties is een taak van het stadsdeel. Afhankelijk van de gemaakte afspraken tussen het stadsdeel en de verhuurder betaalt het stadsdeel of de eigenaar uit aan bewoners en declareert bij de SWD. Ook kan worden afgesproken dat de SWD rechtstreeks uitbetaalt aan huurders.

---

<sup>2</sup> Het oordeel over de noodzaak van ontruiming geschiedt in samenhang met de vaststelling van de peildatum op grond van de Huisvestingsverordening en is daarom een centrale bevoegdheid, die in de meeste gevallen is opgedragen aan de directeur van de Stedelijke Woningdienst Amsterdam.

### **5. Hoogte (art. 37 en art. 38)**

De subsidie is vastgesteld op f 8.000,-. De subsidie wordt per ingreep slechts één keer per woning verstrekt. Uitgesloten is dat een huurder naast deze subsidie gebruik kan maken van andere bijdragen voor verhuiskosten van overheidswege. Hierbij kan worden gedacht aan bijdragen op grond van de Wet Voorzieningen Gehandicapten en de Onteigeningswet.

De subsidie in de verhuis- en herinrichtingskosten is bedoeld als tegemoetkoming in de kosten. Er hoeft geen sprake te zijn van volledige schadeloosstelling. In de jurisprudentie met betrekking tot de hoogte van de tegemoetkomingen in verhuis- en herinrichtingskosten wordt onderscheid gemaakt tussen onteigening (op grond van de Onteigeningswet) en bijdragen op grond van het Burgerlijk Wetboek. Bij onteigening bepaalt de Onteigeningswet een vergoeding van 2x de jaarhuur. Indien tevens bemiddeling voor andere woonruimte wordt genoten blijkt uit de jurisprudentie dat een lager bedrag volstaat. Indien op andere gronden (dringend eigen gebruik) een huurrelatie wordt beëindigd, geeft het Burgerlijk Wetboek een grondslag voor een tegemoetkoming. De hoogte hiervan is niet bij wet geregeld. Indien hogere bijdragen voor bewoners nodig zijn dan in dit hoofdstuk zijn opgenomen komen deze voor rekening van de eigenaar.

### **6. Overgangsbepalingen en inwerkingtreding (art. 44 en art. 45)**

De peildatum bepaalt welke regeling van toepassing is. Peildata die vóór 4 juli 2001 zijn vastgesteld hebben betrekking op de Regeling financiële tegemoetkoming aan bewoners 1997. In dat geval geldt de Regeling financiële tegemoetkoming aan bewoners 1997. Voor huurders van woningen waarvan de peildatum ligt op of na 4 juli 2001 gelden de bepalingen in hoofdstuk 4 van de Subsidieverordening Stedelijke Vernieuwing 2001. Tot slot kunnen bewoners van projecten waarbij, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, daadwerkelijk concrete toezeggingen zijn gedaan aan bewoners over vergoedingen (bestuurlijke besluitvorming op stadsdeelniveau of centraal niveau), ook een beroep doen op de oude regeling.