

Sociaal Plan Sloop Valentijnkade 4 t/m 18



2021

Voor akkoord:

Namens Eigen Haard

Voor akkoord:

Namens Bewonerscommissie

L. Opgenhaffen

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Wat is een sociaal plan?	3
1.2 Bewonerscommissie	3
1.3 Geldigheidsduur	3
1.4 Geschillenregeling	3
1.5 Wet- en regelgeving	3
2. Wat zijn de plannen?	4
2.1 Woonprogramma	4
2.2 Rol bewonerscommissie	4
2.3 Voorlopig planning en proces	4
3. Gevolgen van de ingreep voor u	5
3.1 Wat betekent dit voor mij?	5
3.1.1 U verhuist definitief naar een andere woning	5
3.1.2 U verhuist naar een andere huurwoning en keert terug naar de nieuwbouw	6
3.2 Hoe gaat het nu verder ?	7
4. Een ander woning gevonden, en dan?	8
4.1 Het opzeggen van het huurcontract	8
4.2 Hoe laat u de woning achter?	8
4.3 Tijdelijke verhuur	8
5. Communicatie	9
6. Financiële regelingen en extra ondersteuning	10
7. Contactgegevens	13

Bijlage: "Stadsvernieuwingsurgent, wat nu?"

1. Inleiding

U woont in een woning gelegen aan de Valentijnkade 4 t/m 18. Dit sociaal plan is bestemd voor alle vaste bewoners die hier wonen. In een sociaal plan worden de rechten en plichten van de bewoners en Woningstichting Eigen Haard beschreven.

Bouwkundig onderzoek wijst uit dat het gebouw en de woningen slecht zijn. De fundering is aangetast en de woningen voldoen niet aan de huidige eisen van brandveiligheid, geluidsisolatie, warmte-isolatie, ventilatie en verwarmingsinstallaties. Hoewel in eerste instantie er plannen voor renovatie waren geeft Eigen Haard alsnog de voorkeur aan sloop van het pand.

1.1 Wat is een sociaal plan?

In dit sociaal plan vindt u belangrijke informatie over de afspraken, regelingen en mogelijkheden die van toepassing zijn voor u als bewoner. Het sociaal plan is gebaseerd op de Amsterdamse *'Kaderafspraken voor sociale plannen bij sloop en verbetering 2020 t/m 2024'*. Dit is een overeenkomst tussen de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse stadsdelen, de Huurdersvereniging Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Ook Eigen Haard heeft deze overeenkomst ondertekend. Het kan zijn dat de informatie in dit sociaal plan niet altijd toegespitst is op uw persoonlijke situatie. Daarom komt ruim voor de start van de sloop onze bewonersbegeleider Meriam van der Zwaard bij u langs. Haar contactgegevens vindt u in hoofdstuk 7.

1.2 Bewonerscommissie

In complex Valentijnkade is een bewonerscommissie actief. Een bewonerscommissie vertegenwoordigt de belangen van *alle* bewoners en is een belangrijke gesprekspartner van Eigen Haard waarmee we regelmatig overleg hebben. De contactgegevens van de bewonerscommissie vindt u in hoofdstuk 7.

1.3 Geldigheidsduur

Dit sociaal plan is van toepassing op de bewoners met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd op de Valentijnkade 4 t/m 18.

Het plan geldt vanaf de peildatum¹ tot drie maanden na oplevering van de laatste woning in de nieuwbouw. Hierna vindt overleg plaats met de bewonerscommissie over afsluiting van het project.

De peildatum wordt vastgesteld door de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven op advies van Stadsdeel Oost. Vanaf de peildatum worden alle huurders en medehuurders stadsvernieuwingsurgent en hebben recht op € 6253,- verhuis-en inrichtingsvergoeding per huishouden (prijspeil maart 2020).

U kunt via Woningnet met uw stadsvernieuwingsurgentie een andere woning zoeken. In bijlage 1: "Stadsvernieuwingsurgent, wat nu?" leest u meer over uw urgentie en de regels die hierop van toepassing zijn.

Vanaf de peildatum vindt huurbevriezing plaats van uw huidige woning. U krijgt dan geen huurverhoging meer.

1.4 Geschillenregeling

Ondanks alle voorbereidingen is het mogelijk dat er zaken niet geregeld zijn of dat u het niet eens bent met de uitvoering van de werkzaamheden. Komt u er met Eigen Haard niet uit, dan is er in dat geval een klachten- en geschillenregeling (zie ons reglement geschillencommissie op www.eigenhaard.nl).

1.5 Wet- en regelgeving

Landelijke en stedelijke regelgeving gaan voor de afspraken die in het sociaal plan zijn vastgelegd. Indien landelijke en/of stedelijke regelgeving verandert, wordt het sociaal plan hierop aangepast.

¹ De peildatum is de datum waarop u Stadsvernieuwingsurgent wordt. De peildatum wordt afgegeven door de gemeente. In de bijlage "Stadsvernieuwingsurgent, wat nu?" leest u hier meer over

2. Wat zijn de plannen?

Het complex Valentijnkade bestaat nu uit 55 sociale huurwoningen en vier bedrijfsruimten. Na de sloop wordt een nieuw gebouw neergezet met wellicht een andere samenstelling.

2.1 Woonprogramma

Het woonprogramma geeft aan hoeveel woningen en welke soort woningen er gebouwd gaan worden. Op dit moment is nog niet precies bekend wat het woonprogramma voor de nieuwbouw wordt. Wel staat vast dat de nieuwbouw een lift krijgt en gasloos wordt uitgevoerd.

2.2 Rol bewonerscommissie

De overlegwet vormt het wettelijk kader voor de communicatie tussen de corporatie en de bewoners. De bewonerscommissie is een groep bewoners uit het complex die actief meedenkt met Eigen Haard.

Eigen Haard werkt het project in overleg met de bewonerscommissie uit tot een projectplan, bestaande uit een ontwerpplan en een sociaal plan. De bewonerscommissie geeft een gekwalificeerd advies over het sociaal plan. Daarnaast is in het voortraject afgesproken dat de bewonerscommissie mag meedenken over het ontwerpplan. Het ontwerpplan bestaat uit een ontwerp van het gebouw inclusief de (concept)plattegronden en/of woningtypen.

Gezamenlijk komen wij binnen de gestelde projecteisen tot eerlijke, duidelijke en tijdige informatievoorziening aan de bewoners in het complex.

2.3 Voorlopige planning en proces

Fasen	Stappen/besluiten	Planning	Uitkomsten
Oriëntatiefase: (Haalbaarheidsfase)	Startbesluit directie Eigen Haard voor renovatie	Tweede kwartaal 2016	- door directie EH goedgekeurd startbesluit
	Programmabesluit directie Eigen Haard keuze renovatie/sloop-nieuwbouw	Vierde kwartaal 2020	- door directie EH goedgekeurd programmabesluit sloop-nieuwbouw
	-Gekwalificeerd advies BC op sociaal plan - Aanvraag peildatum EH bij Dienst Wonen	Eerste kwartaal 2021	- positief advies BC op sociaal plan - vastgestelde peildatum
	Herhuisvesting	2021/2022	-herhuisvesting bewoners
Planontwikkeling fase (Ontwerpfase)	Ontwikkeling nieuwbouw	2021/2022	
Realisatiefase; (Uitvoeringsfase)	Start Sloop	Eerste kwartaal 2023	
	Oplevering eerste woningen	2024	

3. Gevolgen van de ingreep voor u

De woningen aan de Valentijnkade gaat Eigen Haard slopen. Dit betekent dat u niet terug kunt keren naar uw eigen woning. Wel zijn er mogelijkheden om terug te keren naar de nieuwbouw.

Er zijn voor u verschillende mogelijkheden. Allereerst krijgen alle vaste huurders een stadsvernieuwingsurgentie. Met deze urgentie krijgen zij voorrang op andere woningzoekenden in Amsterdam. Inwonende kinderen vanaf 23 jaar kunnen onder bepaalde voorwaarden semi-stadsvernieuwingsurgent worden. In de bijlage "Stadsvernieuwingsurgent, wat nu?" leest u hier meer over.

3.1 Wat betekent dit voor mij?

Als u het bericht krijgt te moeten verhuizen vanwege sloop kan dat grote impact hebben. U komt voor belangrijke keuzes voor de toekomst te staan.

Na sloop zijn er voor u twee mogelijkheden:

- 1 U verhuist definitief naar een andere woning (koop/huur).
- 2 U verhuist naar een andere huurwoning en keert terug naar de nieuwbouw.

3.1.1 U verhuist definitief naar een andere woning

- *Sociale huurwoning*

Met behulp van uw stadsvernieuwingsurgentie gaat u via Woningnet zelf op zoek naar een andere sociale huurwoning. Bij het aanbieden van woningen in Woningnet wordt gebruik gemaakt van voorranglabels. Zo worden sommige woningen gelabeld voor gezinnen of senioren. U kunt dan wel op deze woningen reageren maar de gelabelde doelgroep heeft voorrang. In de bijlage "Stadsvernieuwingsurgent, wat nu?" vindt u hier meer informatie over.

- *Sociale huurwoningen uit nieuwbouw- en renovatieprojecten.*

U mag met voorrang reageren op vrijgekomen woningen uit renovatie- en nieuwbouwprojecten van Eigen Haard in Oost. Eigen Haard ontwikkelt de komende tijd diverse renovatie- en nieuwbouwprojecten in Oost onder andere in de Indische Buurt, Transvaal, Oosterpark en Betondorp.

- *Een vrije sector huurwoning*

Huurders met een jaarinkomen *boven* de € 55.113,- (prijspeil 2020) komen in aanmerking voor een vrije sector huurwoning. Eigen Haard biedt zijn vrije sector huurwoningen in verschillende prijsklasse aan op de eigen site. De huren liggen tussen € 750 - € 1032 per maand (prijspeil 2020). Als huurder heeft u voorrang op vrije sectorwoningen van Eigen Haard. Heeft u interesse in een vrije sector huurwoning, bespreek dit dan met uw bewonersbegeleider.

- *Koopwoning*

U kunt besluiten dat u in plaats van te huren een woning gaat kopen. Eigen Haard biedt in heel Amsterdam en omstreken voormalige huurwoningen als koopwoningen aan. Als huurder van Eigen Haard krijgt u meestal voorrang bij koopwoningen. Heeft u interesse in een koopwoning, bespreek dit dan met uw bewonersbegeleider.

U verhuist naar een andere sociale huurwoning

Wanneer je verhuist naar een ander sociale huurwoning heb je met diverse regels te maken. Hieronder leest u de belangrijkste.

Geen SV-urgentie voor inkomens > € 55.113 (prijspeil 2020)

Voor de toewijzing van sociale huurwoningen aan stadsvernieuwingsurgenten geldt een maximaal inkomen van € 55.113,- euro per jaar. Is uw gezamenlijk jaarinkomen hoger dan € 55.113,- ? Dan komt u niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Wel heeft u voorrang op de vrije sector huurwoningen van Eigen Haard.

Passend toewijzen per 1 januari 2016

Sinds 1 januari 2016 zijn corporaties verplicht om huurwoningen passend toe te wijzen. Dit betekent dat uw inkomen moet passen bij de huurprijzen van de woning (zie onderstaande tabel).

Tabel passend toewijzen

Type huishouden	(gezamenlijk) belastbaar jaarinkomen	maximale netto huurprijs (prijsspeil jan 2021)
1-persoon < AOW (65 jr)	Minder dan € 23.725	€ 633,25
	Tussen € 23.725 en € 40.024	tussen € 633,25 en € 752,33
Meer persoons < AOW	Minder dan € 32.200	€ 633,25 (2 personen) € 678,66 (meer dan 2 personen)
	Tussen € 32.200 en € 40.024	tussen € 633,25 en € 752,33
1-persoon > AOW (65 jr)	Minder dan € 23.650	€ 633,25
	Tussen € 23.650 en € 40.024	tussen € 633,25 en € 752,33
Meer persoons > AOW	Minder dan 32.075	€ 633,25 (2 personen) € 678,66 (meer dan 2 personen)
	Tussen € 32.075 en € 40.024	tussen € 633,25 en € 752,33

Voorrang doelgroepen

Bij het aanbieden van woningen in Woningnet wordt gebruik gemaakt van voorranglabels. Zo worden sommige woningen gelabeld voor gezinnen of senioren. U kunt dan wel op deze woningen reageren maar de gelabelde doelgroep heeft voorrang. In de bijlage "Stadsvernieuwingsurgent, wat nu?" vindt u hier meer informatie over.

3.1.2 U verhuist naar een andere huurwoning en keert terug naar de nieuwbouw

Als huurder van complex Valentijnkade heeft u de mogelijkheid om terug te keren naar de nieuwbouw. U verhuist naar een andere huurwoning met uw stadsvernieuwingsurgentie en keert na oplevering van de nieuwbouw terug naar een huurwoning.

U ontvangt bij terugkeer naar de nieuwbouw geen verhuiskostenvergoeding.

Huurprijzen

De huurprijzen van de nieuwbouw zijn volgens de regels van het passend toewijzen. In onderstaande de tabel van passend toewijzen ziet u welke huurprijs voor u gaat gelden.

Tabel passend toewijzen

Type huishouden	(gezamenlijk) belastbaar jaarinkomen	maximale netto huurprijs (prijsspeil jan 2021)
1-persoon < AOW (65 jr)	Minder dan € 23.725	€ 633,25
	Tussen € 23.725 en € 40.024	tussen € 633,25 en € 752,33
Meer persoons < AOW	Minder dan € 32.200	€ 633,25 (2 personen) € 678,66 (meer dan 2 personen)
	Tussen € 32.200 en € 40.024	tussen € 633,25 en € 752,33
1-persoon > AOW (65 jr)	Minder dan € 23.650	€ 633,25
	Tussen € 23.650 en € 40.024	tussen € 633,25 en € 752,33
Meer persoons > AOW	Minder dan 32.075	€ 633,25 (2 personen) € 678,66 (meer dan 2 personen)
	Tussen € 32.075 en € 40.024	tussen € 633,25 en € 752,33

Bovenstaande huurprijzen gelden op het moment van tekenen van het contract. Op dat moment wordt bepaald of u in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Uw inkomen mag op dat moment niet boven de dan geldende Europese norm vallen (prijsspeil 2020 € 37.951, voor gezinnen € 41.075). Dit is dus anders dan wanneer u met uw Stadsvernieuwing verhuist. Stadsvernieuwingsurgenten mogen tot € 55.113 (prijsspeil 2020) verdienen.

Huishoudsamenstelling:

De woning moet passend zijn qua huishoudsamenstelling. Hieronder staan een aantal voorbeelden:

- Alle woningen vanaf 70m² met 4 of meer kamers worden uitsluitend aan gezinnen verhuurd;

- Woningen met 3 kamers of meer en 61m² of meer woonoppervlakte, worden met voorrang aan kleine gezinnen (1 of 2 minderjarige kinderen) verhuurd;
- Een huishouden bestaand uit een of twee personen kan huren tot 60 m². Voor eenoudergezinnen geldt een uitzondering;

Heeft u specifieke vragen over de toewijzingsregels dan kunt u contact opnemen met de bewonersbegeleider Meriam van der Zwaard via www/eigenhaard.nl/contactformulier.

Volgorde toewijzing

Wanneer de bouw begonnen is sturen wij alle bewoners de verhuurplattengronden. Op basis hiervan kunnen bewoners een of meerdere voorkeuren aangeven. Indien de huishoudsamenstelling klopt is toewijzing op basis van de woonduur op de Valentijnkade. Wij vinden dat huurders die lang op de Valentijnkade hebben gewoond de eerste keus moeten krijgen bij de woningkeuze in de nieuwbouw.

3.2 Hoe gaat het nu verder?

U heeft het concept sociaal plan thuisgestuurd gekregen. Leest u dit goed door ! Stel uw vragen aan de projectbegeleiders, de bewonerscommissie en Stichting Woon.

Vervolgens krijgt u een enquête over het sociaal plan. Hierin kunt u aangeven wat u van het sociaal plan vindt. Deze enquête wordt uitgevoerd door een onafhankelijke derde partij. De bewonerscommissie schrijft een advies over het sociaal plan op basis van de enquête uitslag.

Nadat de bewonerscommissie advies heeft gegeven reageert Eigen Haard op dit advies. Vervolgens vindt een gesprek plaats tussen de bewonerscommissie, Eigen Haard en een medewerker van het stadsdeel. Het stadsdeel toetst of Eigen Haard zorgvuldig heeft gereageerd op het advies. Vervolgens geeft zij een positief of negatief advies over de afgifte van de peildatum.

Indien de peildatum wordt afgegeven worden huurders met een inkomen minder dan € **55.113 (prijspeil 2020)** ingeschreven als Stadsvernieuwingsurgent in Woningnet. De bewoners die willen terugkeren naar de nieuwbouw kiezen *bij de start bouw* van de nieuwbouw een woning op basis van de plattengronden. Na oplevering van de nieuwbouwwoning wordt het huurcontract getekend.

4. Een andere woning gevonden, en dan?

Als u een andere woning heeft gevonden gaan zaken grotendeels zoals bij een gewone opzegging.

4.1 Het opzeggen van het huurcontract

Als u een geschikte woning heeft gevonden adviseren wij u om *eerst* het contract van uw nieuwe woning te tekenen. Daarna zegt u het huurcontract van de huidige woning bij Eigen Haard op. U heeft een opzegtermijn van minimaal één maand. U kunt op iedere werkdag opzeggen, u hoeft dus niet tot de 1ste van de komende maand te wachten. U kunt een deel van uw verhuiskostenvergoeding gebruiken om eventuele kosten van dubbele huur te dekken. Daarnaast ontvangt u twee weken huur retour indien u de sleutels van uw woning heeft ingeleverd.

4.2 Hoe laat u de woning achter?

Wanneer u de huur opzegt, komt een opzichter van Eigen Haard bij u langs. Hij bespreekt met u hoe de woning moet worden opgeleverd. Ook kunt u met hem afspraken maken over de eventuele vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen. De woning met toebehoren (dat wil zeggen berging, balkon, zolder, etc.) moeten op deze datum leeg en bezemschoon zijn. Eventuele kosten die door Eigen Haard worden gemaakt voor het verwijderen van achtergebleven spullen of afval zijn voor uw rekening. U kunt wel de vloer laten liggen in de woning

4.3 Tijdelijke verhuur

Wanneer u uw woning verlaat, verhuurt Eigen Haard deze woning aan tijdelijke huurders. Dit is een maatregel om de leefbaarheid in de buurt op peil te houden en kraakbewegingen te voorkomen. Deze tijdelijke huurders krijgen geen stadsvernieuwingsurgentie. Zij zijn vóór de ondertekening van het huurcontract duidelijk geïnformeerd over de plannen. Zij komen dan ook niet in aanmerking voor eventuele vergoedingen of vervangende woonruimte wanneer de sloopwerkzaamheden van start gaan. Heeft u iemand binnen uw huishouden met een semi-urgentie (zie bijlage) dan kan deze persoon als u de woning opzegt, deze tijdelijk huren tot aan de start van het project.

5. Communicatie

Wij zorgen dat u gedurende het proces tijdig en goed geïnformeerd wordt over de planning, ontwikkeling en voortgang van de plannen. We doen dat o.a. door middel van:

Huisbezoeken: u krijgt meer informatie over de plannen voor uw complex en wat dat voor uw persoonlijke situatie betekent. Daarnaast inventariseren wij uw woonwensen en noteren uw gegevens.

Nieuwsbrieven: op regelmatige basis houden wij u op de hoogte van de laatste stand van zaken door middel van nieuwsbrieven. De bewonerscommissie is betrokken bij het maken van de nieuwsbrieven.

Informatieavonden: er worden gedurende het proces meerdere informatieavonden georganiseerd om de plannen en voortgang aan alle bewoners te presenteren.

Brieven: alle bewoners ontvangen na inschrijving als stadsvernieuwingsurgente bij WoningNet een persoonlijke brief met daarin vermeld hun registratienummer bij Woningnet. Deze brief moet u goed bewaren. Het is uw bewijs van stadsvernieuwingsurgentie. Deze brief moet u kunnen overleggen, als u een nieuwe woning accepteert.

Website Eigen Haard: op de website van Eigen Haard, staat onder het kopje sloop en renovatie een opsomming van alle sloop- en renovatieprojecten. Ook project Valentijnkade krijgt een plaats op deze site.

Bewonerscommissie: de bewonerscommissie informeert haar achterban door middel van nieuwsbrieven, bewonersavonden en persoonlijke gesprekken.

6. Financiële regelingen en extra ondersteuning

Verhuis- en inrichtingskostenvergoeding

Met een stadsvernieuwingsurgentie heeft u niet alleen voorrang op andere woningzoekenden in de gemeente Amsterdam. Met deze urgentie krijgt de officiële hoofdbewoner een verhuis- en inrichtingskostenvergoeding van € 6253,- (prijsspeil maart 2020). Dit bedrag wordt in twee termijnen uitgekeerd: de eerste termijn wordt overgemaakt nadat de hoofdhuurder het contract van de huidige woning heeft opgezegd. De tweede termijn nadat de sleutels daadwerkelijk bij de opzichter zijn ingeleverd. Na deze eindinspectie krijgt u ook nog 2 weken huur terug.

Als Eigen Haard kosten moet maken om achtergebleven spullen of afval uit de woning te verwijderen, wordt dit met de verhuiskostenvergoeding verrekend. Dit geldt ook voor een eventuele huurachterstand.

Indien u terugverhuist naar de nieuwbouw krijgt u geen extra verhuiskostenvergoeding.

Hulp bij het zoeken naar een andere woning

Eigen Haard biedt u hulp bij het zoeken naar een ander woning. Wij weten als geen ander hoe de huurmarkt binnen Amsterdam in elkaar zit. Ook bieden wij u woningen aan uit ons eigen bezit.

Wanneer de peildatum wordt afgegeven, schrijft Eigen Haard alle huurders in bij Woningnet met stadsvernieuwingsurgentie. U krijgt een inschrijfnummer met inlogcode thuisgestuurd. Vanaf dat moment kunt u zelf elke week op twee woningen (vrijblijvend) reageren uit Woningnet. Daarnaast kunnen jongeren zich elke week inschrijven voor twee lotwoningen. Dit zijn woningen die middels loting worden toegewezen aan de belangstellenden.

Wij stellen als de omstandigheden het toelaten een spreekuur in om u te helpen met het zoeken en reageren op woningen. Op dit spreekuur kunt u ook uw specifieke woonwensen opgeven aan uw bewonersbegeleider.

Huurtoeslag

Wanneer u verhuist naar een andere woning komt u wellicht in aanmerking voor huurtoeslag. De toekenning van huurtoeslag hangt af van:

- de hoogte van de nieuwe huur van de nieuwe woning (zie onderstaande tabel)
- samenstelling van uw huishouden
- inkomen en vermogen van de personen van uw huishouden.

Meer informatie over huurtoeslag vindt u op de site van de belastingdienst, www.toeslagen.nl. Daar kunt u ook een proefberekening maken.

U kunt de aanvraag voor huurtoeslag doen op de website van de belastingdienst of via de belastingtelefoon (0800) 0543.

In onderstaande tabel vindt u de huurgrenzen om in aanmerking te komen voor huurtoeslag.

Tabel huurgrenzen 2021			
	onder 23 jaar (zonder kind)	23 t/m 64 jaar (en onder 23 met kind)	65+
Minimale rekenhuur	€ 237,62	€ 237,62	€ 235,80
Maximale rekenhuur	€ 442,46	€ 752,33	€ 752,33

Huurgewenning

Als u door stadsvernieuwing moet verhuizen, kunt u in aanmerking komen voor huurgewenning. Met huurgewenning kunt u geleidelijk wennen aan uw nieuwe, hogere huur. Om voor huurgewenning in aanmerking te komen gelden de volgende voorwaarden:

- u komt *niet* in aanmerking voor huurtoeslag
- het belastbaar jaarinkomen van uw huishouden is niet hoger dan € 45.719,- (prijspeil 2020)

De maximale huurverhoging waarbij huurgewenningsbijdrage wordt gegeven is € 180,- per maand. De eerste € 50,- hiervan betaalt u zelf. Over het restbedrag (maximaal € 130,-) krijgt u een huurgewenningsbijdrage. Deze bedraagt in het eerste jaar 75%, in het tweede 50% en in het derde jaar 25% van de huurverhoging. U kunt uw huurgewenningsbijdrage aanvragen bij uw persoonlijke projectbegeleider binnen een half jaar na tekenen van het contract.

Extra ondersteuning voor hulpbehoevenden

Bewoners die extra ondersteuning denken nodig te hebben tijdens het renovatietraject kunnen dit aanvragen bij hun bewonersbegeleider. Hierbij kunt u denken aan:

- begeleiding bij het zoeken naar passende woningen in Woningnet;
- begeleiden bij huuropzegging, tekenen huurcontract en aanvragen huurtoeslag;
- hulp bij verhuizing zoals demonteren meubels, ophangen schilderijen/lampen, aansluiten gasfornuis/wasmachine.

Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Eigen Haard heeft een vergoedingsregeling voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen. De toekenning van vergoedingen bespreekt de projectopzichter ruim vóór de start van de werkzaamheden op individueel niveau met de bewoners.

In onderstaande tabel ziet u voorbeelden van deze voorzieningen. Eigen Haard gaat bij de berekening uit van een gemiddelde waarde van een aanpassing, niet van de nieuwprijs. De kosten voor het *aanbrengen* van de aanpassing worden niet meegerekend. De eerste kolom geeft de afschrijvingstermijn aan en daarachter staat de maximale vergoeding. Tot slot staat de afschrijving per jaar vermeld. Dat is dus de maximale vergoeding gedeeld door de afschrijvingstermijn.

Tabel vergoedingen en afschrijftermijnen

ZAV-vergoeding per 1 januari 2020*	Afschrijving in jaren	Maximaal	Afschrijving per jaar
Aanbrengen Cv-installatie	15	€ 3.607,10	€ 240,46
Badkamerverbetering	15	€ 4.371,01	€ 291,39
Plaatsen ligbad	15	€ 350,09	€ 23,34
Plaatsen, uitbreiden of vervangen keukenblok	15	€ 3.501,04	€ 233,39
Aanbrengen dak- en spouwmuurisolatie per m2	15	€ 14,14	€ 0,95
Plaatsen 2e toilet in douche/badruimte	15	€ 350,09	€ 23,34
Realiseren extra wc-ruimte incl. 2e toilet	15	€ 1.456,99	€ 97,13

Dakramen per raam	10	€ 353,63	€ 35,36
Plaatsen dubbelglas per m2	10	€ 113,16	€ 11,31

* Om in aanmerking te komen voor een ZAV vergoeding dient u vooraf toestemming van Eigen Haard te hebben gekregen. Heeft u geen officiële toestemming? Bespreek dan uw situatie met de projectopzichter. Hij bepaald of u alsnog in aanmerking komt voor een ZAV-vergoeding.

7. Contactgegevens

Projectbegeleiding

Een sloopproject is een ingrijpend proces voor u als bewoner. De afdeling Projectbegeleiding begeleidt bewoners bij dit proces. De bewonersbegeleider regelt uw stadsvernieuwingsurgentie en is op de hoogte van alle voor u geldende regelingen. De bewonersbegeleider voor dit project is Meriam van der Zwaard. Zij komt bij u op huisbezoek en verzorgt de herhuisvesting. De projectbegeleider voor dit project is Margot Krol. Zij onderhoudt de contacten met de bewonerscommissie en verzorgt de communicatie.

Projectontwikkelaar

De projectontwikkelaar voor dit project is Sacha Ponsen. Zij is verantwoordelijk voor de ontwerpfase en uitvoering van het project.

Medewerkers van Eigen Haard zijn telefonisch bereikbaar via (020) 6 801 801 of vul het contactformulier in: www.eigenhaard.n/contactformulier

Bewonerscommissie

De bewonerscommissie Valentijnkade is een groep bewoners uit het complex die actief meedenkt met Eigen Haard. Als u vragen heeft aan de bewonerscommissie kunt u contact met hen opnemen via bwc.valentijnkade@gmail.com

Stichting !Woon Oost (voormalig Wijk Steunpunt Wonen)

De bewonerscommissie wordt ondersteunt door Wies Luttikhuizen van ! Woon Oost. Zij is te bereiken via w.luttikhuizen@wooninfo.nl

Bijlage 1:

Stadsvernieuwingsurgent, wat nu?

Verplicht verhuizen vanwege sloop heeft vaak een emotionele impact. Ineens moet u op zoek naar een nieuwe woning. U komt voor belangrijke keuzes over de toekomst te staan. Daar helpen wij u graag bij. Door u te helpen en begeleiden. Maar ook door u goed te informeren.

Dit document bevat belangrijke informatie over de algemene afspraken en regelingen die gelden bij herhuisvesting. De afspraken die specifiek voor uw project zijn gemaakt staan in het bijgevoegde sociaal plan.

Heeft u na het lezen nog vragen? Neem contact met mij op. Ik help u graag.

Meriam van der Zwaard
(020) 6 801 801

Stadvernieuwingsurgentie

Stadsvernieuwingsurgentie, wat is dat?

U krijgt een stadsvernieuwingsurgentie wanneer u moet verhuizen vanwege sloop van uw woning. Met deze urgentie krijgt u bij het zoeken naar een nieuwe woning in Amsterdam voorrang op andere woningzoekenden.

Op de peildatum gaat de urgentie in

De datum waarop de stadsvernieuwingsurgentie in gaat heet de peildatum. U vindt deze peildatum in een persoonlijke brief.

Woning zoeken via WoningNet.nl

De woningen worden op [WoningNet.nl](https://www.woningnet.nl) aangeboden.

Persoonlijke begeleiding

Wij begeleiden u persoonlijk. Wij zorgen voor uw stadsvernieuwingsurgentie. Uw bewonersbegeleider is op de hoogte van alle regelingen en staat voor u klaar om uw vragen te beantwoorden. Tijdens een bezoek bij u thuis kunt u uw woonwensen bespreken met uw begeleider. Samen kijken we of u hulp nodig heeft bij uw verhuizing of het inrichten van uw nieuwe woning. Als het nodig is, zoeken we contact met hulpverlenende instanties.

Wie telt er mee in uw huishouden?

De stadsvernieuwingsurgentie geldt voor de officiële hoofdbewoner van het adres met het gezin. In het gezin tellen mee:

- uw wettelijke partner
- medehuurders vermeld op het huurcontract
- thuiswonende kinderen jonger dan 18 jaar
- thuiswonende kinderen ouder dan 18 jaar die op de peildatum minimaal 2 jaar onafgebroken op het adres inwonen, aantoonbaar via een inschrijving in het bevolkingsregister.
- andere inwonenden, niet zijnde kinderen, die op de peildatum 5 jaar lang onafgebroken op het adres inwonen en ingeschreven staan in het bevolkingsregister.

Wie telt er **niet** mee in uw huishouden?

- kinderen ouder dan 18 jaar die op de peildatum, minder dan 2 jaar onafgebroken op het adres inwonen en ingeschreven staan in het bevolkingsregister.
- andere inwonende, niet zijnde kinderen, die op de peildatum minder dan 5 jaar onafgebroken op het adres inwonen en ingeschreven staan in het bevolkingsregister

Voor uw inschrijving als stadsvernieuwingsurgent in WoningNet wordt gekeken naar het aantal personen dat op de peildatum tot uw huishouden behoort.

Semi -stadsvernieuwingsurgentie

Alleen inwonende kinderen kunnen een semi-stadsvernieuwingsurgentie krijgen. Zij kunnen dan met voorrang reageren op woningen. Deze semi-urgentie kunt u tot 6 maanden na de afgifte van de peildatum aanvragen.

Om in aanmerking te komen voor een semi-stadsvernieuwingsurgentie moet u voldoen aan alle drie de voorwaarden:

- uw inwonende kind is **op** de peildatum minimaal 23 jaar oud;
- uw inwonende kind staat **op** de peildatum minimaal 5 aaneengesloten jaren **op uw adres** ingeschreven;
- uw inwonende kind heeft een inkomen waarmee de huur betaald kan worden.

De semi-stadsvernieuwingsurgentie is geldig tot de start van de sloopwerkzaamheden. De urgentie vervalt op het moment dat de sloopwerkzaamheden in het complex van start zijn gegaan. Met een semi-stadsvernieuwingsurgentie heeft u **geen** recht op de verhuiskostenvergoeding en u krijgt **geen** begeleiding.

Op wie heeft u voorrang als stadsvernieuwer?

Met de urgentie heeft u voorrang op een groot deel van de woningzoekenden in Amsterdam. Wanneer u op een woning reageert is de kans groot dat u de woning krijgt. De volgorde is:

1. kandidaten die acuut moeten worden gehuisvest (bijvoorbeeld vanwege brand)
2. kandidaten met een stadsvernieuwingsurgentie voor Amsterdam
3. voorrangskandidaten (medisch/sociaal) en kandidaten met een semi-stadsvernieuwingsurgentie
4. overige woningzoekenden

Wanneer meerdere mensen met een urgentie reageren op dezelfde woning geldt de voorrangsvolgorde:

1. Degenen die het eerst hun woning moeten verlaten
2. Ingangsdatum huurcontract
3. Leeftijd (hoe ouder hoe meer voorrang)

Een woning zoeken

Vanaf de peildatum kunt u met voorrang zoeken naar een andere woning binnen Amsterdam. U heeft minimaal een jaar de tijd om een geschikte woning te vinden. Indien het niet lukt binnen een jaar een geschikte woning te vinden wordt de periode verlengd met maximaal een half jaar.

Inschrijving WoningNet

Tijdens het huisbezoek verzamelen wij alle informatie die nodig is om de stadsvernieuwingsurgentie aan te vragen. Met de urgentie schrijven we u in bij WoningNet. Wij betalen deze aanmelding. U krijgt van WoningNet uw inloggegevens. Als u al ingeschreven staat, blijft uw bestaande inschrijving – zonder urgentie – gewoon geldig. Deze kunt u houden en blijven gebruiken als u dat wilt. Hier moet u zelf de kosten voor betalen.

www.woningnet.nl

Alle beschikbare woningen worden aangeboden via www.woningNet.nl. Als u de eerste keer inlogt, kunt u uw woonwensen opgeven. Daarna kunt u het woningaanbod bekijken. U krijgt dan de woningen te zien die passen bij uw inschrijving en die aan uw woonwensen voldoen. Ook kunt u per woning zien hoe groot uw kans op de woning is.

Hulp op www.woningnet.nl

Op www.woningNet.nl vindt u video's die u stap voor stap laten zien welke mogelijkheden de website biedt. Van het inschrijven bij WoningNet tot en met het accepteren van een woning.

Een woning zoeken in Amsterdam

Elke dag worden woningen op Woningnet geplaatst. U krijgt een week de tijd om op een woning te reageren (zie sluitingsdatum bij advertentie). U mag maximaal 2 actuele reacties hebben lopen. Is de sluitingstermijn van een woning verlopen? Dan kunt u opnieuw reageren op een woning. Als jongere kunt u daarnaast ook meedoen aan twee lotwoningen via Woningnet.

Een huurwoning buiten Amsterdam

Met uw stadsvernieuwingsurgentie heeft u voorrang op woningen in Amsterdam. Wilt u liever buiten Amsterdam gaan wonen? Bespreek dit met uw bewonersbegeleider.

Selectie kandidaten

Na sluiting van de reactietermijn selecteert WoningNet voor elke woning de kandidaten volgens een vastgestelde selectieprocedure. Bij sommige woningen staat een aparte voorrangregeling vermeld.

Bezichtigen

Na sluiting van de reactietermijn nodigt de woningcorporatie de kandidaten uit voor de bezichtiging van de woning. Meestal krijgen de eerste tien kandidaten een uitnodiging voor de bezichtiging.

Weigeren

Bevalt de woning u niet? Dan kunt u deze weigeren op www.woningnet.nl. U kunt zo vaak weigeren als u wilt, tot ongeveer een half jaar voor de sloop. Als u dan nog geen woning heeft gevonden, begeleiden wij u intensief bij het zoeken. Uw begeleider kan u dan ook inschrijven op woningen. U krijgt dan nog maximaal 3 woningen aangeboden. Dit is dan niet meer vrijblijvend.

Voorrang op vrije sector huurwoningen

Vrije sector huurwoningen hebben soms meer comfort en luxe. De huren zijn dan ook wat hoger. Heeft u belangstelling? Bespreek dit met uw bewonersbegeleider. Voor vrije sector woningen van Eigen Haard kunnen wij meestal voorrang regelen. U kunt ook reageren op vrije sector woningen van andere corporaties. De vrije sector woningen van Eigen Haard staan op onze site:

www.eigenhaard.nl/te-huur/vrijesector

Een koopwoning van Eigen Haard

Als u interesse heeft om een woning te kopen, informeren wij u graag over onze koopwoningen. Geef uw interesse en voorkeuren door aan uw bewonersbegeleider tijdens het huisbezoek. U kunt ons aanbod vinden op www.eigenhaard.nl/te-koop.

Een passende woning

Bij het zoeken naar een woning moet u rekening houden met de voorwaarden en voorrangsregels van de Gemeente Amsterdam. U kunt op elke woning reageren, maar de woningen worden toegewezen aan diegene waar de woning het meest geschikt voor is. Grote woningen worden bijvoorbeeld toegewezen aan grotere gezinnen. En kleine woningen aan kleine huishoudens. Het is dus verstandig om op die woningen te reageren die het beste bij uw situatie passen. Op www.woningnet.nl staat per woning aangegeven voor wie de woning bestemd is.

Zoekprofiel

U kunt met voorrang reageren op woningen die passen bij uw persoonlijke situatie. Uw zogenaamde 'zoekprofiel'. Dit hangt af van:

- of u een (semi-)stadsvernieuwingsurgentie heeft
- de grootte van uw huishouden
- uw inkomen in verhouding tot de hoogte van de huur

Woningen voor gezinnen

Sommige woningen zijn uitsluitend bestemd voor huishoudens met minstens 1 kind jonger dan 18 jaar. Op www.woningnet.nl staat boven de foto 'woning voor gezinnen'. Deze woningen zijn ook bestemd voor een gezin met 1 ouder. Op een klein deel van deze woningen krijgen gezinnen met minstens drie kinderen jonger dan 18 jaar voorrang. Maar ook woningen zonder het label 'woning voor gezinnen' kunnen heel geschikt zijn.

Voorrang met een urgentie

Sommige woningen hebben het label "Voorrang voor voorrangskandidaten". Kinderen met een semi-urgentie kunnen uitsluitend reageren op deze woningen. Voor woningen zonder dit label, is de semi-urgentie niet geldig. Woningzoekenden met een door de gemeente toegekende urgentie krijgen eveneens voorrang op de toewijzing van deze woningen.

Geef het juiste inkomen op

Wij controleren uw inkomen op het moment dat wij een woning toewijzen. Geef dus op www.woningnet.nl het juiste inkomen op. Anders gaat de woning alsnog aan u voorbij. Uw inkomen is het inkomen waarover u inkomstenbelasting betaalt (minus eventuele aftrekposten en verrekenbare verliezen). Uw inkomen van uw huishouden telt, exclusief inwonende kinderen. U kunt uw inkomen van tevoren vaststellen met een IBRI van de belastingdienst. U kunt zo'n formulier aanvragen via 0800-0543 of www.belastingdienst.nl. U ontvangt het formulier binnen 5 werkdagen per post.

65+ en MI

Sommige woningen hebben het label 65+/MI. Hier krijgen de woningzoekenden van 65 jaar en ouder en woningzoekenden met een medische indicatie voorrang op.

Loting

Vanaf april 2013 wordt een deel van de jongerenwoningen in de stadsregio Amsterdam binnen WoningNet verloot. U vindt deze woningen onder een apart kopje in uw aanbod op www.woningnet.nl. Jongeren met een urgentie kunnen wel meedoen aan deze loting. Maar krijgen geen voorrang op basis van hun urgentie.

In deze begrippenlijst worden de belangrijkste begrippen bij sloop-/nieuwbouw of ingrijpende renovatie uitgelegd.

Peildatum: de datum waarop u stadsvernieuwingskandidaat wordt.

Rekenuur: de rekenuur is de nettohuur inclusief de voor de huurtoeslag subsidiabele servicekosten zoals lift, verlichting, schoonmaakkosten, huismeester en bepaalde kosten voor gemeenschappelijke ruimten.

Stadsvernieuwingsurgent: als een huurwoning gesloopt of ingrijpend gerenoveerd gaat worden, wordt de zittende hoofdhurder stadsvernieuwingsurgent.

Semi-stadsvernieuwingsurgent:

Inwonende kinderen van de hoofdhurder die 23 jaar of ouder zijn kunnen de status van semi-stadsvernieuwingsurgent krijgen als zij (aantoonbaar) op de peildatum minimaal vijf jaar op het adres hebben gewoond. Zij kunnen dan met voorrang reageren op woningen die in het Amsterdamse aanbod op Woningnet beschikbaar zijn voor voorrangskandidaten.

Aan de semi-stadsvernieuwingsurgentie zijn voor uw kinderen voorwaarden verbonden:

- zij moeten minimaal 23 jaar oud zijn en bij u in huis wonen;
- de aanvraag van het kind kan ingediend worden tot 6 maanden na afgifte van de peildatum;
- zij moeten minimaal vijf aaneengesloten jaren voor de peildatum wonen en op het betreffende adres staan ingeschreven;
- zij moeten een inkomen hebben waarmee zij in staat zijn de huur te betalen.

Tijdens het huisbezoek kan uw kind aangeven of hij/zij in aanmerking wil komen voor deze urgentie. Zij hebben geen recht op de verhuiskostenvergoeding. Wanneer zij geen passende woonruimte vinden vóór de start van de renovatie vervalt de semi-stadsvernieuwingsurgentie. De urgentie vervalt ook indien u met de hoofdhurder naar een andere woning verhuist. De urgentie geldt dus alleen voor het adres waar de werkzaamheden plaats vinden. Semi-urgenten krijgen geen begeleiding bij het zoeken naar een woning.

Verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding: een vergoeding van € 6253,- (prijsspeil maart 2020) voor huurders die door sloop of ingrijpende renovatie verplicht hun woning (tijdelijk) moeten verlaten.

WoningNet: via WoningNet bieden corporaties in verschillende regio's hun woningen aan voor verhuur. WoningNet verzorgt de inschrijving van woningzoekenden, publiceert het actuele woningaanbod en regelt de toewijzing van de woningen volgens de geldende regelgeving.

Woonoppervlak: het woonoppervlak is het oppervlak van de kamers, de keuken en de badkamer samen. De hal, berging en toilet tellen niet mee.

Gebruikersoppervlakte: de totale oppervlakte van de woning, inclusief hal, berging en toilet.

Inschrijfduur: De inschrijfduur is de tijd dat u als woningzoekende staat ingeschreven bij Woningnet.

Woonduur: De woonduur is de tijd dat u in de woning woont vanaf de ingangsdatum van uw huurcontract. Het gebruik van Woonduur binnen Woningnet is komen te vervallen per 1 januari 2016. Er is een overgangsregeling: Voor zittende huurders die zich vòòr 1 juli 2019 hebben ingeschreven in Woningnet als woningzoekende kunnen hun opgebouwde woonduur nog 15 jaar gebruiken binnen Woningnet. Deze overgangsregeling geldt tot 1 juli 2030. Hierna geldt uw inschrijfdatum als wachttijd.

Checklist bij verhuizen

Waar moet u aan denken:

- Huidige huur opzeggen
- Verzekeringen regelen
- Gas, water en licht aan- en afmelden
- Adreswijzigingen versturen
- Verhuizing telefoon + internet + tv
- Informeren naar mogelijkheden van huurtoeslag, huurgewenning
- Meterstanden opnemen
- Gas- en elektra afsluiten
- Inboedelverzekering regelen
- Parkeervergunning regelen

Adreswijzigingen sturen aan:

- Vrienden en familie
- (Zaken)relaties
- Gemeenten
- Huisarts
- Specialist
- Tandarts
- Ziektekostenverzekering
- Bank
- Verzekeringsmaatschappijen
- Assurantietussenpersonen
- School en opleidingen
- Belastingdienst

Relevante websites:

www.eigenhaard.nl

www.woningnet.nl

www.toeslagen.nl

www.rooftrack.nl

www.cition.nl

www.pch-parkeerservices.nl

Uitgebreide checklists

www.erkendeverhuizers.nl

www.pickupbox.nl