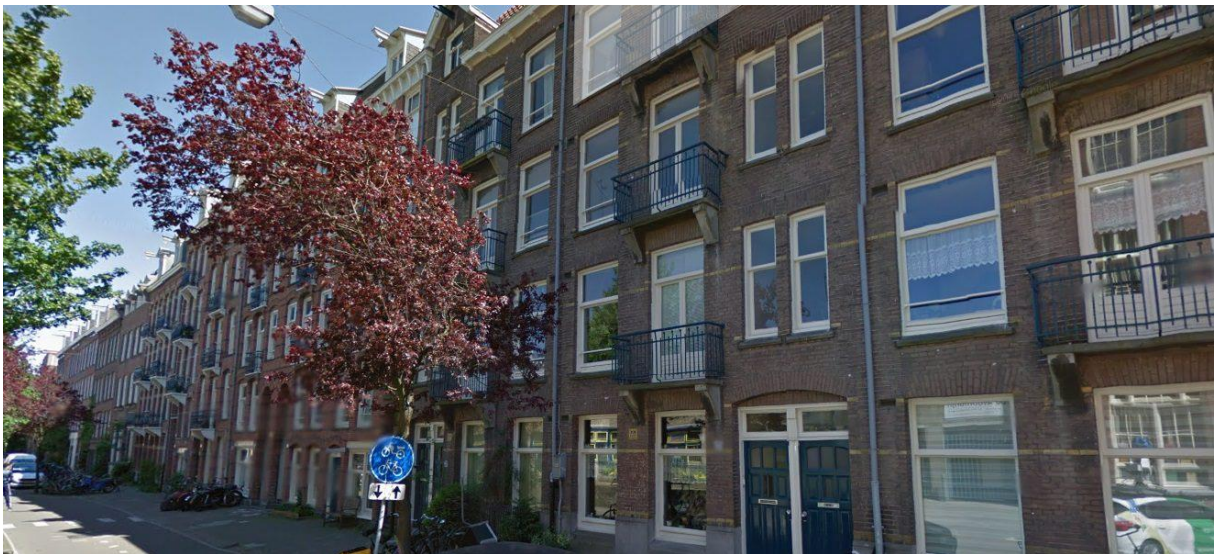




Sociaal Plan Rustenburgerstraat 243-255



December 2020

Inhoud

1.	Inleiding	5
1.1	Het projectplan.....	5
1.2	Wettelijke kaders.....	5
1.3	HSB Bouw als uitvoerder	5
1.4	Bewonerscommissie.....	5
1.5	Geldigheid.....	6
1.6	Stadsvernieuwingsurgent vanaf de peildatum.....	6
1.7	Geschillenregeling	6
1.8	Onvoorziene omstandigheden	6
2.	Wat zijn de plannen?	6
2.1	Woonprogramma	7
2.2	Wijzigingen aan de plattegrond	7
2.3	Voorkeursscenario.....	7
3.	Planning en proces	7
4.	Renovatie in onbewoonde staat met behoud van huurovereenkomst	8
4.1	Het renovatievoorstel.....	8
4.2	Het merendeel van de huurders gaat akkoord?	8
4.3	U gaat niet akkoord?	8
4.4	Het merendeel van de huurders gaat niet akkoord?	9
5.	Gevolgen van de ingreep voor u als bewoner.....	9
5.1	Terugkeren of verhuizen	9
5.2	Stadsvernieuwingsurgentie	9
5.3	Semi-stadsvernieuwingsurgentie	9
5.4	Inschrijving op WoningNet	10
6.	Financiële regelingen en extra ondersteuning.....	10
6.1	Verhuis- en inrichtingskostenvergoeding.....	10
6.2	Huurtoeslag	10
6.3	Huurgewenning	11
6.4	Extra ondersteuning voor hulpbehoevenden	11
6.5	Hulp bij het zoeken naar een andere woning	11
7.	Huur na renovatie.....	11
7.1	Huurverhoging.....	12
7.2	Servicekosten	12
7.3	Betaalbaarheid	13
8.	U keert terug naar uw eigen huurwoning.....	13

8.1	Wisselwoning: hoe werkt dit?	13
8.2	Zelf vervangende woonruimte verzorgen	13
8.3	Wanneer vertrekt u naar uw wisselwoning?	13
8.4	Geen dubbele huur tijdens verhuizing naar de wisselwoning	14
8.5	Inschrijven op adres wisselwoning.....	14
8.6	Terug naar uw gerenoveerde woning	14
8.7	Opleverprocedure	14
8.8	Wilt u langer in uw wisselwoning blijven of zelfs definitief?	14
9.	Doorschuiven naar andere woning in de Rustenburgerstraat 243-255.....	14
9.1	Doorschuiven naar vergelijkbare woning.....	15
9.2	Doorschuiven 65+ en/of medisch urgent.....	15
9.3	Doorschuiven naar een grotere woning.....	15
9.4	Volgorde bij doorschuiven.....	15
10.	Verhuizen naar een andere woning buiten het complex.....	15
10.1	Een andere sociale huurwoning via WoningNet	15
10.2	Een vrije sector huurwoning	15
10.3	Koopwoning.....	16
11.	Regelgeving en woningtoewijzing	16
11.1	Wie telt er mee in uw huishouden?	16
11.2	Passend toewijzen	16
11.3	Geen SV-urgentie voor inkomens > € 55.113 (prijspeil 2020).....	17
11.4	Tijdelijke verhuur	17
12.	Een andere woning gevonden, en dan?	17
12.1	Het opzeggen van het huurcontract.....	17
12.2	Hoe laat u de woning achter?	18
12.3	Tijdelijke verhuur aan huisgenoten met een Semi Urgentie.....	18
13.	Communicatie	18
13.1	Huisbezoeken:	18
13.2	Nieuwsbrieven:.....	18
13.3	Informatieavonden.....	18
13.4	Website Eigen Haard:	18
	Contactgegevens	19
	Vergoedingenlijst Zelf Aangebrachte Voorzieningen.....	20

1. Inleiding

U woont in een woning in de Rustenburgerstraat 243-255 in Amsterdam Zuid, en krijgt te maken met ingrijpende renovatie van uw woning

Bouwkundig onderzoek wijst uit dat de woningen aan verbetering toe zijn. De woningen voldoen niet aan de huidige eisen van brandveiligheid, geluidsisolatie, warmte-isolatie, ventilatie en verwarming. De kwaliteit van de fundering is onvoldoende. De achtergevel en het dak moeten worden hersteld. De balkons moeten worden vervangen.

In dit Sociaal Plan worden de rechten en plichten in het renovatietraject beschreven van bewoners, en van Woningstichting Eigen Haard als verhuurder. Het Sociaal Plan geldt voor alle bewoners met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Na renovatie kunt u terugkeren naar uw woning of definitief verhuizen. In dit Sociaal Plan vindt u hierover meer informatie.

1.1 Het projectplan

Het projectplan voor de renovatie bestaat uit een sociaal en een technisch deel. In het technische deel vindt u een beschrijving van de werkzaamheden in en rondom uw woning.

In dit Sociaal Plan vindt u belangrijke informatie over de afspraken, regelingen en mogelijkheden voor u als bewoner.

Misschien is de informatie in dit Sociaal Plan niet altijd van toepassing op uw situatie. Daarom hebben wij met u contact als de renovatievoorstellen worden verstuurd. Dit doet een bewonersbegeleider van Eigen Haard en/of HSB Bouw. Met hem of haar bespreekt u uw persoonlijke situatie.

1.2 Wettelijke kaders

Het Sociaal Plan Rustenburgerstraat is gebaseerd op de afspraken over renovatieprocessen tussen Huurdersfederatie Alert en Eigen Haard en 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 Federatie Amsterdamse Huurders en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

1.3 HSB Bouw als uitvoerder

In dit project werkt Eigen Haard nauw samen met bouwbedrijf HSB. De werkzaamheden in en om uw woning voert bouwbedrijf HSB in samenwerking met een aantal bouwpartners uit. HSB is een bedrijf dat is gespecialiseerd in renovatie en onderhoud van sociale huurwoningen.

1.4 Bewonerscommissie

In de Rustenburgerstraat 243-255 is een bewonerscommissie actief. De bewonerscommissie is een groep van bewoners uit de betrokken woningen. Deze commissie vertegenwoordigt de belangen van alle bewoners in dit project en heeft regelmatig overleg met Eigen Haard. Eigen Haard legt de plannen voor aan de bewonerscommissie en deze brengt vanuit haar positie als

huurdersvertegenwoordiger een advies uit over de plannen. De bewonerscommissie in uw complex bestaat uit: mevrouw S. Koolen, de heer R. Jolink, de heer J. van Velzen en de heer H. de Jong.

De overlegwet huurders-verhuurders vormt het wettelijk kader voor de communicatie tussen Eigen Haard als verhuurder en de bewoners. De bewonerscommissie wordt ondersteund door de Stichting !WOON.

1.5 Geldigheid

Dit Sociaal Plan is van toepassing op de bewoners met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd voor de adressen Rustenburgerstraat 243-255.

Het Projectplan, waarvan het Sociaal Plan een onderdeel is, geldt vanaf de peildatum tot na oplevering van de laatste woning. Hierna vindt overleg met de bewonerscommissie plaats over afsluiting van het project.

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.

1.6 Stadsvernieuwingsurgent vanaf de peildatum

De peildatum wordt vastgesteld door de Gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuid. Deze datum geeft aan wanneer uw Stadsvernieuwingsurgentie begint. U kunt hiermee met voorrang reageren op het aanbod van woningen in WoningNet. Vanaf de peildatum heeft u bovendien recht op €6253 verhuis- en inrichtingsvergoeding (prijspeil 2020) op het moment dat u de oude woning verlaat.

1.7 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 kunt u het als geschil indienen bij de geschillencommissie van Eigen Haard.

Gegevens van de geschillencommissie vindt u op onze website www.eigenhaard.nl/informatie-en-service/sociale-huur/klachten-en-overlast/geschillencommissie

1.8 Onvoorziene omstandigheden

Het kan zijn dat Eigen Haard moet afwijken van de geplande werkzaamheden, of dat dat er een aanzienlijke vertraging ontstaat. Dit zijn zaken die mogelijk invloed hebben op de afspraken uit het Sociaal Plan. Eigen Haard neemt in een dergelijke situatie contact op met de Bewonerscommissie voor een plan van aanpak.

2. Wat zijn de plannen?

Het complex Rustenburgerstraat 243-255 bestaat uit sociale huurwoningen. Het complex is gelegen in Amsterdam, stadsdeel Zuid. Het bestaat uit twee- en driekamerwoningen verdeeld over 5 bouwlagen over 7 panden.

2.1 Woonprogramma

De woningen voldoen niet meer aan de huidige eisen van deze tijd: renovatie is nodig. Er zijn klachten over kou, tocht, vocht en geluid. In een groot aantal woningen is de keuken en het sanitair aan vernieuwing toe. De fundering, achtergevel, dak en balkon moeten worden gerestaureerd of vervangen. De brandveiligheid moet verbeterd worden. Er zijn een aantal maatregelen nodig. De nadruk ligt daarbij op veiligheid, comfort, energie en duurzaamheid.

Het aantal woningen na de renovatie blijft minimaal gelijk aan het aantal voor de renovatie. Na renovatie blijft uw woning bij terugkeer een sociale huurwoning.

2.2 Wijzigingen aan de plattegrond

Op verzoek van de huidige bewoners kunnen mogelijk kleine aanpassingen worden gedaan aan de indeling van de woning. We onderzoeken of we bij de vrijkomende woningen bestaande plattegronden kunnen optimaliseren.

In het technische deel van het plan, het eerste deel van dit renovatieboekje, kunt u alle technische informatie en nieuwe huurprijzen terugvinden.

2.3 Voorkeursscenario

Het voorkeursscenario voor de Rustenburgerstraat 243-255 is een ingrijpende renovatie in onbewoonde staat. Hiermee kunnen we het onderhoud van de woningen echt goed uitvoeren, de woningen verduurzamen en het wooncomfort vergroten. U leest hier meer over in paragraaf 4.

3. Planning en proces

Fasen	Stappen/besluiten	Planning	Uitkomsten
Onderzoeken	Startbesluit directie Eigen Haard		Door directie EH goedgekeurd startbesluit
Plannen maken	<ul style="list-style-type: none">•Ontwerpbesluit directie Eigen Haard•Presentie projectplan aan bewoners•Raadpleging bewoners in opdracht van de Bewonerscommissie (BC)•Advies van BC op Sociaal Plan en voorlopig ontwerp		Door directie EH goedgekeurd ontwerpbesluit. Advies BC op Sociaal Plan en voorlopig ontwerp
	De individuele voorstellen tot renovatie aan bewoners		70 % akkoord op de renovatievoorstellen
	Aanvraag peildatum EH bij Dienst Wonen		Vastgestelde peildatum

Besluiten en verhuizen	Herhuisvesting definitief of via wisselwoning		Herhuisvesting bewoners definitief of via wisselwoning
Bouwen	Start Bouw		
Wonen	Oplevering woningen		

4. Renovatie in onbewoonde staat met behoud van huurovereenkomst

De woningen in de Rustenburgerstraat 243-255 moeten ingrijpend gerenoveerd worden. Deze renovatie kan niet worden uitgevoerd terwijl u er woont. Dit betekent dat u uw woning, in elk geval tijdelijk, moet verlaten. De werkzaamheden per woning nemen ongeveer 12 maanden in beslag.

De meeste werkzaamheden vallen onder onderhoud. Hiervoor vragen wij geen huurverhoging, en hebben wij uw instemming niet nodig. Voor het duurzaam maken vragen wij eveneens geen huurverhoging.

Daarnaast willen wij nog een aantal verbeteringen uitvoeren in de renovatie waarvoor u wel een huurverhoging wordt berekend. Hiervoor vragen wij uw akkoord. Om deze verbeterende maatregelen uit te voeren in het complex, moet minimaal 70% van de bewoners akkoord gaan met het plan. Zowel met de werkzaamheden als de daarvoor gevraagde huurverhoging.

4.1 Het renovatievoorstel

Zodra het projectplan klaar is werken wij het uit tot een renovatievoorstel aan elke huurder. Dit is een persoonlijk voorstel voor de renovatie waarin de wijzigingen in en aan uw woning en de daarbij behorende huurverhoging staan. Ook de eventuele wijzigingen in de plattegrond van uw woning staan in het renovatievoorstel vermeld. Uw huurovereenkomst blijft bestaan of wordt vernieuwd. Voordat we kunnen starten met de renovatie vragen wij u of u akkoord gaat met uw persoonlijk renovatievoorstel. Dit geeft u aan op het instemmingsformulier. Het voorstel wordt redelijk geacht als 70% of meer van de bewoners hiermee instemt. Het Sociaal Plan treedt in werking als wij u informeren dat 70% of meer van de huurders akkoord is.

4.2 Het merendeel van de huurders gaat akkoord?

Om de maatregelen waarvoor wij uw akkoord vragen uit te kunnen voeren, moet minimaal 70% van de huurders instemmen met de verbeteringen, de huurverhoging en de verhoging van de servicekosten. Wanneer minimaal 70% van de bewoners instemt, moeten alle huurders de werkzaamheden toelaten.

4.3 U gaat niet akkoord?

Wanneer u niet instemt met de werkzaamheden en minimaal 70% van de bewoners is wel akkoord, dan moet u de werkzaamheden toelaten. Bent u daar niet toe bereid, dan heeft u 8 weken de tijd om bij het kantongerecht een procedure te starten. De rechter beoordeelt dan of het renovatievoorstel redelijk is en of u moet meewerken. Hebt u binnen 8 weken nadat u de brief

ontving dat 70% van de huurders akkoord is, geen procedure gestart, dan mogen wij starten met de uitvoering van de werkzaamheden en kunt u geen bezwaar meer maken.

4.4 Het merendeel van de huurders gaat niet akkoord?

Gaat minder dan 70% van de huurders akkoord met het renovatieplan, dan maken wij een inventarisatie waarom huurders niet akkoord gaan. Wij onderzoeken dan of dit aanleiding is het plan aan te passen. Wanneer blijkt dat bewoners niet akkoord gaan maken wij een nieuw plan waarbij in alle woningen het nodige onderhoud wordt gedaan.

In de panden waar alle bewoners voor het renovatieplan hebben gestemd, gaat in het betreffende pand de renovatie wel door. In de andere panden zullen we het onderhoud in bewoonde staat uitvoeren.

5. Gevolgen van de ingreep voor u als bewoner

Wanneer er voldoende bewoners instemmen met het renovatie voorstel, gaan we verder met de voorbereidingen van de uitvoering. Wij bespreken met u wat uw mogelijkheden zijn voor terugkeer of definitief verhuizen. Welke wensen u hebt met betrekking tot het verblijf in een wisselwoning wanneer u wilt terugkeren. Of waar u mee te maken krijgt wanneer u definitief wilt verhuizen naar een andere woning binnen de Stadsregio Amsterdam of daarbuiten.

5.1 Terugkeren of verhuizen

Na renovatie zijn er voor u verschillende mogelijkheden:

- U keert terug naar uw *eigen* huurwoning, zie hoofdstuk 8
- U schuift, zo mogelijk, door naar een *andere* huurwoning in het project, zie hoofdstuk 9
- U verhuist definitief naar een andere woning (koop/huur), zie hoofdstuk 10

5.2 Stadsvernieuwingsurgentie

De stadvernieuwingsurgentie geldt voor de officiële hoofdbewoner met een vaste huurovereenkomst van het adres en eventuele medehuurlers die op het huurcontract staan vermeld. De urgentie geldt ook voor de partner en inwonende kinderen van de hoofdbewoner. Met deze urgentie krijgen zij voorrang op andere woningzoekenden in Amsterdam.

5.3 Semi-stadsvernieuwingsurgentie

Inwonende kinderen van de hoofdhuurder 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.

Inwonende kinderen kunnen in aanmerking komen voor een Semi Stadsvernieuwingsurgentie wanneer zij:

- minimaal 23 jaar oud zijn
- minimaal vijf aaneengesloten jaren voor de peildatum inwonen, en op het betreffende adres staan ingeschreven bij het bevolkingsregister;
- een inkomen hebben waarmee zij in staat zijn huur te betalen.

De aanvraag van het kind kan ingediend worden tot 6 maanden na afgifte van de peildatum; 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 wanneer het inwonend kind met de hoofdhuurder naar een andere woning verhuist. Semi-urgenten krijgen geen begeleiding of bemiddeling bij het zoeken naar een woning.

5.4 Inschrijving op WoningNet

Via WoningNet bieden corporaties in verschillende regio's hun woningen aan voor verhuur. Via WoningNet schrijven woningzoekenden in op woningen. WoningNet publiceert het actuele woningaanbod en regelt de toewijzing van de woningen volgens de geldende regelgeving.

Wanneer u definitief wilt verhuizen naar een andere woning buiten de Rustenburgerstraat 243-255, kunt u dit aangeven aan de bewonersbegeleider. Wij schrijven u dan in op WoningNet met een Stadsvernieuwingsurgentie en u ontvangt van ons uw registratienummer. Hiermee kunt u vervolgens met voorrang zoeken naar een andere woning in Stadsregio Amsterdam.

Na inschrijving als stadsvernieuwingsurgent bij WoningNet ontvangt u een persoonlijke brief of mail met daarin vermeld uw 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.

6. Financiële regelingen en extra ondersteuning

6.1 Verhuis- en inrichtingskostenvergoeding

Met een stadsvernieuwingsurgentie krijgt de officiële hoofdbewoner een verhuis- en inrichtingskostenvergoeding van € 6253, - (prijspeil 2020). Dit bedrag wordt in twee termijnen uitgekeerd. Het eerste deel ontvangt u bij vertrek naar de wisselwoning (€ 3000) het tweede deel (€3253) na overdracht van de sleutel wanneer u definitief verhuist, of bij terugkeer naar de gerenoveerde woning.

Ook wanneer u niet terug keert, geen andere zelfstandige woning betreft, een woning koopt, of verhuist naar de vrije sector, ontvangt u de vergoeding. Verblijft u tijdens de werkzaamheden tijdelijk in een wisselwoning, dan hebt u eveneens éénmalig recht op de verhuiskostenvergoeding. In dit geval moet u hiermee dus twee keer verhuizen. Een eventuele huurachterstand of andere openstaande bedragen bij Eigen Haard kunnen worden verrekend met deze vergoeding.

6.2 Huurtoeslag

U komt in aanmerking voor huurtoeslag met een netto huur tot € 737,14,- (prijspeil 2020). Voor jongeren tot 23 jaar geldt een maximale huur van € van € 432,51 (prijspeil 2020). U vraagt

huurtoeslag aan via www.toeslagen.nl of de Belastingtelefoon 0800-0543. De huurtoeslag hangt af van

- de huur van de nieuwe woning,
- uw leeftijd,
- grootte van uw huishouden,
- uw inkomen en vermogen.

6.3 Huurgewenning

Als u vanwege stadsvernieuwing gaat verhuizen, of de huurprijs voor uw huidige woning wordt verhoogd vanwege de renovatie, 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.

Is uw huurverhoging minder dan €50, dan kunt u dus geen huurgewenning aanvragen.

6.4 Extra ondersteuning voor hulpbehoevenden

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

- begeleiding bij het zoeken naar passende woningen in WoningNet;
- begeleiding bij huuropzegging, tekenen huurcontract en aanvragen huurtoeslag;
- praktische begeleiding tijdens de verhuizing;
- faciliteren met verhuizing en opslag. Kosten zijn voor rekening huurder.

6.5 Hulp bij het zoeken naar een andere woning

Wanneer u wilt verhuizen en geen woning kunt vinden via WoningNet bieden wij u eventueel woningen aan uit ons eigen bezit.

Op de woonsprekuren van de Stichting !Woon kunt u hulp krijgen met het zoeken en reageren op woningen. Deze spreekuren zijn op dinsdag van 9.00 tot 11 uur en op donderdag van 19.30 – 21 uur in de Tweede van der Helststraat 66.

Daarnaast kunt u bij Eigen Haard uw vragen kwijt kunt aan uw persoonlijke begeleider.

7. Huur na renovatie

Uw huur wordt na de renovatie aangepast. U betaalt uw oude nettohuur plus de verbeterkosten. In het technisch deel kunt u zien voor welke verbeteringen u de verhoging betaalt. In uw persoonlijke renovatievoorstel vindt u ook terug om welk bedrag het gaat.

7.1 Huurverhoging

Na renovatie wordt de huurprijs aangepast. U betaalt uw oude huur plus de verbeterkosten. De verbeterkosten zijn de kosten die gemaakt worden voor verbetering aan de woning. Afhankelijk van het gebruiksoppervlak van de woning is het een bedrag van circa €29 tot €45 per maand. Tevens de aanleg van centrale verwarming door in de huurprijs wanneer u nog geen cv had in de oude woning.

Huuraanpassing na renovatie (prijspeil 2020)	
voor aangebrachte verbeteringen aan de woning bij renovatie	circa €29-€45
voor centrale verwarming wanneer deze nog niet aanwezig is in de woning :	
2 kamer woning met 3 radiatoren	€26,62
3 kamer woning met 4 radiatoren	€28,95

Het vervangen van de keuken of badkamer valt onder “onderhoud”. Hiervoor krijgt u geen huurverhoging. U betaalt alleen voor eventuele extra verbeteringen in uw nieuwe badkamer of keuken. De energetische maatregelen waarmee we de woning verduurzamen, zoals bijvoorbeeld isolatie en ventilatie, geven eveneens geen huurverhoging.

Een overzicht van de verbeteringen waarvoor u verbeterkosten gaat betalen vindt u in het technische deel van dit renovatieboekje.

De nieuwe huur en servicekosten gaat u na de renovatie betalen. Zodra wij uw gerenoveerde woning aan u hebben opgeleverd.

7.2 Servicekosten

Ook uw servicekosten kunnen wijzigen. Hieronder vindt u een indicatie van de gewijzigde of nieuwe servicekosten. (prijspeil 2020)

Servicekosten	Nu	Na renovatie
Mechanische ventilatie (24 uren storingsdienst)	-	€1,10
Cv (24 uren storingsdienst)	€1,60	€1,60
Rioolontstopping	€0,80	€0,80
Glasverzekering	€0,79	€0,79
Electraverbruik trapportaal (etagewoningen)	€5,50	€2,40
Reparatie algemene verlichting (fonds) (etagewoningen)	€0,90	€0,90
Schoorsteenveger (indien van toepassing)	€0,73	-
Opmerkingen: Exclusief het eventueel individueel afgesloten onderhoudsabonnement van €6,68 De eventuele kosten voor geisers per maand komen te vervallen.		

7.3 Betaalbaarheid

Komt u door de verbeterkosten boven de betaalbaarheidsgrenzen van passend toewijzen en heeft uw *aantoonbaar* een laag inkomen? Dan wordt uw huurprijs aangepast aan de betaalbaarheidsgrenzen van de wet passend toewijzen.

8. U keert terug naar uw eigen huurwoning.

Wanneer u na renovatie terugkeert naar uw eigen woning, behoudt u uw huurcontract. U behoudt ook uw woonduur. Mits u deze heeft omgezet naar inschrijfduur bij WoningNet (deze mogelijkheid bestond tot 1 juli 2019).

Tijdens de werkzaamheden verblijft u in een wisselwoning waar u met al uw spullen naar toe verhuist.

8.1 Wisselwoning: hoe werkt dit?

Keert u na de renovatie terug in een huurwoning in de Rustenburgerstraat 243-255, dan bieden wij u voor de periode van de uitvoering van de renovatie een wisselwoning aan. Voor deze wisselwoning tekent u een wisselwoningcontract. Het contract van uw huidige woning blijft bestaan, de huurprijs wordt voor de duur van de renovatie op "0" gezet.

Een wisselwoning is een tijdelijke woning waarin u tijdens de renovatie woont.

- De netto huur van de wisselwoning is *gelijk* aan die van uw huidige woning.
- U betaalt de servicekosten van de wisselwoning.
- De woning heeft *ongeveer* dezelfde grootte en kwaliteit als uw huidige woning.
- De wisselwoning ligt bij voorkeur in *uw eigen stadsdeel*.
- In overleg kan dit ook in een ander stadsdeel zijn.
- Als u naar de wisselwoning bent verhuisd, betaalt u *wel* de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli

8.2 Zelf vervangende woonruimte verzorgen

U kunt er ook voor kiezen om tijdens de renovatie zelf voor vervangende woonruimte te zorgen. U betaalt dan geen huur tijdens de renovatie. In overleg kan Eigen Haard opslag van uw spullen voor u regelen. De kosten hiervan zijn voor Eigen Haard. (Let op: Dit geldt alleen als u zelf vervangende woonruimte regelt). Het vervoer van uw spullen van en naar de opslag verzorgt u zelf.

8.3 Wanneer vertrekt u naar uw wisselwoning?

Ongeveer vier maanden voor de start van de bouwactiviteiten beginnen wij met het aanbieden van wisselwoningen. Dit is afhankelijk van uw persoonlijke voorkeuren. Uiterlijk twee maanden voordat u uw huidige woning leeg moet opleveren, neemt Eigen Haard met u contact op voor een wisselwoning. Als u om persoonlijke redenen eerder wilt verhuizen, kunt u dat aangeven bij uw bewonersbegeleider van Eigen Haard. Waar mogelijk houden we rekening met uw persoonlijke omstandigheden.

8.4 Geen dubbele huur tijdens verhuizing naar de wisselwoning

Voor de verhuizing van uw huidige woning naar de wisselwoning krijgt u twee weken de tijd. Na de oplevering van de gerenoveerde woning krijgt u eveneens twee weken de tijd om terug te verhuizen. U betaalt gedurende deze verhuisperiodes geen dubbele huur.

8.5 Inschrijven op adres wisselwoning

Verhuist u tijdelijk naar een wisselwoning, dan moet u zich in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) inschrijven op het adres van uw wisselwoning. U wordt dan automatisch uitgeschreven van uw oude adres. Als u weer terugkeert naar uw gerenoveerde woning moet u zich weer op dit adres inschrijven in de GBA.

8.6 Terug naar uw gerenoveerde woning

Vijf weken van tevoren krijgt u een geplande *opleverweek*. Twee weken van tevoren krijgt u een *opleverdatum*. Vanwege onverwachte omstandigheden kan een aannemer afwijken van deze opleverdatum.

Met de bewonersbegeleider spreekt u af wanneer u de wisselwoning verlaat. De nieuwe huurprijs gaat in wanneer u de sleutels in ontvangst neemt. Vanaf dit moment kunt u nog twee weken kosteloos gebruik maken van uw wisselwoning.

8.7 Opleverprocedure

Voor de oplevering van de gerenoveerde woning maakt u een afspraak met de opzichter op deze woning. U krijgt de sleutels van uw woning en de woning wordt aan u overgedragen met een korte uitleg over de installaties. Ook ontvangt u een woonwijzer met de belangrijkste aandachtspunten.

U tekent het opleverformulier en neemt de sleutels in ontvangst. Op het opleverformulier kunt u eventueel aanwezige gebreken noteren. Na de oplevering kunt u eventuele opleverpunten binnen twee weken melden bij de opzichter van Eigen Haard. Deze worden dan in principe door ons verholpen.

8.8 Wilt u langer in uw wisselwoning blijven of zelfs definitief?

Dat kan alleen in uitzonderingsgevallen en in overleg met uw bewonersbegeleider. Wanneer u definitief in uw wisselwoning wilt blijven, bieden wij u een nieuwe huurovereenkomst aan. De huurprijs wordt aangepast aan het actuele huurprijsbeleid voor die woning. Ook bij de toewijzing van wisselwoningen houden wij rekening met de voorrangslabels bij woningtoewijzing. U kunt niet definitief in een wisselwoning blijven als uw jaarinkomen hoger is dan € 55.113 (prijspeil 2020).

9. Doorschuiven naar andere woning in de Rustenburgerstraat 243-255

U kunt na renovatie ook in sommige gevallen doorschuiven naar een andere woning. Dit kan in principe wanneer er een woning is vrijgekomen. Hebt u hiervoor belangstelling, dat kunt u dit

melden aan de bewonersbegeleider. Wanneer u verhuist naar een andere woning in het complex krijgt u een nieuw huurcontract omdat u op een ander adres gaat wonen. Wanneer u een nieuw contract krijgt worden ook de servicekosten aangepast (indien van toepassing).

9.1 Doorschuiven naar vergelijkbare woning

Schuift u door naar een vergelijkbare woning dan kunt u uw huidige huur meenemen. U betaalt na renovatie uw oude huur plus de verbeterkosten van de woning waar u heen verhuist. Een vergelijkbare woning is een woning die even groot is in woonoppervlak, of maximaal 10 % groter. Er is geen sprake is van extra voorzieningen zoals een tuin.

9.2 Doorschuiven 65+ en/of medisch urgent

Bent u 65+ of in bezit van een medische urgentie, dan kunt u bij verhuizing naar een lageregelegen verdieping of begane grondwoning met tuin wel uw oude huurprijs meenemen, zij het verhoogd met de verbeterkosten van deze woning. De woning moet wel passend zijn bij uw huishouding wat betreft het woonoppervlak. (Voor 1 persoon geldt een maximum van 60 m², woonoppervlak)

9.3 Doorschuiven naar een grotere woning

Schuift u door naar een grotere woning, dan betaalt u de nieuwe huur voor deze woning. U ontvangt een nieuwe huurovereenkomst volgens de actuele huurregels en -prijzen. Ook bij doorschuiven naar een woning binnen het project hanteren wij de regels van het passend toewijzen op inkomen en huishoudsamenstelling.

9.4 Volgorde bij doorschuiven

Bij meerdere gegadigden voor een woning wordt geselecteerd op leeftijd, medische urgentie en woonduur.

10. Verhuizen naar een andere woning buiten het complex

Wanneer u definitief wilt verhuizen naar een andere woning dan hebt u hiervoor de mogelijkheid. Afhankelijk van uw inkomen komt u in aanmerking voor een andere sociale huurwoning of een vrije sector huurwoning of koopwoning. Als u besluit te verhuizen vervalt uw inschrijfduur bij WoningNet. En u gaat de huur betalen zoals de woning geadverteerd is in WoningNet.

10.1 Een andere sociale huurwoning via WoningNet

Huurders met een jaarinkomen *onder* de € 55.113 (prijspeil 2020) die definitief willen verhuizen krijgen een stadsvernieuwingsurgentie. Hiermee hebt u voorrang bij het reageren op een andere woning. Wanneer de peildatum wordt afgegeven, schrijft Eigen Haard alle huurders die willen verhuizen in bij WoningNet met aanvullend de stadsvernieuwingsurgentie. U krijgt een inschrijfnummer met inlogcode thuisgestuurd. Vanaf dat moment kunt u zelf reageren op het woningaanbod in WoningNet.

10.2 Een vrije sector huurwoning

Huurders met een jaarinkomen *boven* de € 55.113 (prijspeil 2020) komen in aanmerking voor een vrije sector huurwoning. Vrije sector huurwoningen bieden meer comfort en luxe. De huren zijn

vanaf € 737,14 netto (prijspeil 2020). Eigen Haard biedt vrije sector huurwoningen in verschillende prijsklasse aan op de eigen site. Als huurder van Eigen Haard heeft u voorrang op deze vrijesectorwoningen van Eigen Haard. Heeft u eventuele interesse in een vrije sector huurwoning, meldt dit dan bij uw persoonlijke projectbegeleider. U kunt u ook inschrijven op onze site bij de woonladder.

10.3 Koopwoning

U kunt in plaats van te huren ook een woning kopen. Eigen Haard biedt in heel Amsterdam en omstreken voormalige huurwoningen als koopwoningen aan. Als huurder van Eigen Haard krijgt u voorrang bij koopwoningen. Heeft u interesse in een koopwoning, meldt dit dan bij uw persoonlijke projectbegeleider. Op de site van Eigen Haard vindt u het beschikbare aanbod.

11. Regelgeving en woningtoewijzing

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.

11.1 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,
- medehuuders vermeld op het huurcontract,
- thuiswonende kinderen op peildatum 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.

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 eigen kinderen,
- partners van eigen kinderen en kleinkinderen,
- kinderen boven de 23 jaar die een semi-stadsvernieuwingsurgentie hebben aangevraagd.

11.2 Passend toewijzen

Per 1 januari 2017 zijn corporaties verplicht hun huurwoningen passend toe te wijzen. Hierbij dient de huur van de woning te passen bij het inkomen van het huishouden. In onderstaande tabel vindt u een overzicht van inkomensklasse en bijpassende huurprijzen.

Type huishouden	Jaarinkomen	Maximale netto huurprijs (prijspeil jan 2020)
1-persoon < AOW (65 jr.)	< € 23.225	€ 619,01
	€ 23.225- € 39.055	€ 737,14
2-persoons < AOW	< € 31.550	€ 619,01
	€ 31.550- € 39.055/43.574 (gezin)	€ 737,14
3 of meer persoons <AOW	< € 31.550	€ 663,40
	€ 31.550- € 39.055/43.574 (gezin)	€ 737,14
1-persoon > AOW (65 jr.)	< € 23.175	€ 619,01
	€ 23.175- € 39.055	€ 737,14
2-persoons > AOW	<€ 31.475	€ 619,01
	€ 30.050-€ 39.055/43.574 (gezin)	€ 737,14
3 of meer persoons > AOW	<€ 31.475	€ 663,40
	€ 31.475-€ 39.055/43.574 (gezin)	€ 737,14

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

Voor de toewijzing van sociale huurwoningen aan stadsvernieuwingsurgenten geldt een inkomensnorm van maximaal € 55.113, - euro per jaar. Is uw gezamenlijk jaarinkomen hoger dan € 55.113, - dan komt u niet meer in aanmerking voor een andere sociale huurwoning.

U kunt wel gewoon in uw woning blijven wonen na renovatie. U kunt ook kiezen voor een passende vrije sector huurwoning. Eigen Haard kan u daarbij helpen.

11.4 Tijdelijke verhuur

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.

12. Een andere woning gevonden, en dan?

Als u via WoningNet een andere woning heeft gevonden, gaan zaken grotendeels zoals bij een normale opzegging.

12.1 Het opzeggen van het huurcontract

Als u een geschikte woning heeft gevonden, ondertekent u eerst het contract van uw nieuwe woning. 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 krijgt twee weken huur van Eigen Haard vergoed

van deze dubbele maand huur. U kunt een deel van uw verhuiskostenvergoeding gebruiken om de eventuele kosten van dubbele huur te dekken

12.2 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 u de woning oplevert. Ook kunt u met hem afspraken maken over de eventuele vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen. (Zie de bijlage.) De woning met toebehoren (dat wil zeggen berging, balkon, zolder, etc.) moeten op deze datum leeg zijn.

Eventuele kosten die door Eigen Haard worden gemaakt voor het verwijderen van achtergebleven spullen of afval zijn voor uw rekening.

12.3 Tijdelijke verhuur aan huisgenoten met een Semi Urgentie

Heeft u iemand binnen uw huishouden met een semi-urgentie (zie woordenlijst en folder Stadsvernieuwingsurgentie, wat nu?) dan kan deze persoon de oude woning eventueel tijdelijk huren, als u als hoofdhurder de woning opzegt. Dit is bijvoorbeeld mogelijk wanneer de semi-urgente nog geen andere woning heeft gevonden. Deze tijdelijke huurovereenkomst loopt af bij de start van het project.

13. 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:

13.1 Huisbezoeken:

Wij informeren u aanvullend over de plannen en wat dat voor uw persoonlijke situatie betekent. U bespreekt met de bewonersbegeleider of u wilt terugkeren, wat uw wensen zijn voor een wisselwoning als u terugkeert, of wat uw mogelijkheden zijn wanneer u wilt verhuizen.

13.2 Nieuwsbrieven:

Op regelmatige basis houden wij u op de hoogte van de laatste stand van zaken voorafgaand aan de renovatie. De bewonerscommissie is betrokken bij het maken van de nieuwsbrieven.

13.3 Informatieavonden

Er worden gedurende het proces informatieavonden georganiseerd om de plannen en voortgang aan alle bewoners te presenteren.

13.4 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 krijgt een plaats op deze site. Alle nieuwsbrieven zijn via de site te lezen.

Contactgegevens

Projectbegeleiding

Renovatie is een ingrijpend proces voor u als bewoner. De afdeling Projectbegeleiding van Eigen Haard begeleidt bewoners en bewonersgroepen bij dit proces. De bewonersbegeleider regelt uw stadsvernieuwingsurgentie en is op de hoogte van alle voor u geldende regelingen.

De bewonersbegeleider komt bij u op huisbezoek en verzorgt de eventuele herhuisvesting.

Projectleider

De (technisch) projectleider voor dit project is de heer Frans van der Meulen. Hij is bereikbaar via (020) 6 801 801 of via info@eigenhaard.nl

Projectbegeleider

De projectbegeleider voor dit project is Mieke Smink. Zij onderhoudt de contacten met de bewonerscommissie en verzorgt de communicatie.

Zij is telefonisch bereikbaar via (020) 6 801 801 of per e-mail: via info@eigenhaard.nl

Bewonerscommissie

De bewonerscommissie is een groep bewoners uit het complex die actief meedenkt met Eigen Haard. De commissie bestaat uit mevrouw S. Koolen, de heer J. van Velzen, de heer R. Jolink en de heer H. de Jong.

Als u vragen heeft aan de bewonerscommissie kunt u contact met hen opnemen via E-mailadres: bc.rustenburgerstraat@gmail.com

De bewonerscommissie wordt ondersteund door de heer Edwin de Jong van de Stichting WOON! Wilt u contact opnemen met de Stichting WOON! Dan kan dit via e-mail naar e.dejong@wooninfo.nl

Bijlage 1:

Vergoedingenlijst Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Hieronder staat de vergoedingenlijst voor de meest voorkomende Zelf Aangebrachte Voorzieningen. Er wordt met iedere huurder apart over gesproken. De prijzen worden jaarlijks geïndexeerd.

Voor verbouwingen gelden verschillende vergoedingen en vastgestelde afschrijvingstermijnen die opgenomen zijn in onderstaande lijst. Om geen grote verschillen te krijgen in huurprijzen van vergelijkbare woningen is de investering waarover Eigen Haard een vergoeding betaald gemaximeerd. Eigen Haard gaat uit van een gemiddelde waarde van een aanpassing en niet van de nieuwprijs. De kosten voor het aanbrengen van de aanpassingen worden niet meegerekend. Op basis van ervaringscijfers is de periode van afschrijving vastgesteld.

ZAV-vergoeding per 1 juli 2019*	Afschrijving in jaren	Maximaal	Afschrijving per jaar
Aanbrengen individuele CV-installatie	15	€ 3.113,67	€ 207,58
Plaatsen dubbelglas per m2	10	€ 97,68	€ 9,77
Badkamerverbetering	15	€ 3.773,03	€ 251,54
Plaatsen ligbad	15	€ 301,60	€ 20,11
Plaatsen, uitbreiden of vervangen keukenblok	15	€ 3.022,09	€ 201,47
Plaatsen 2e toilet in douche/badruimte	15	€ 302,21	€ 20,15

*om in aanmerking te komen voor een ZAV vergoeding dient u voor de ZAV vooraf toestemming van Eigen Haard te hebben gekregen. Is er vooraf geen toestemming gegeven kan er in principe ook geen aanspraak gemaakt worden op uitkering ZAV vergoeding

Hebt u een zelf aangebrachte voorziening die niet in bovenstaande lijst voorkomt. Neemt u dan contact op met uw bewonersbegeleider. Die kan u vertellen of u in aanmerking komt voor een vergoeding.

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

