



SOCIAAL PLAN
BENDERSLAAN 39-139, AMSTELVEEN
Mei 2023

Inhoud

1. Inleiding	4
2.1 Wettelijke kaders	5
2.2 Renovatiecommissie.....	5
2.3 Geldigheidsduur.....	5
2.4 Projectplan.....	5
2.5 Geschillenregeling	5
2.6 Onvoorzien omstandigheden.....	5
2.7 Wet- en regelgeving.....	5
2.8 Prijspeil	6
3. Planning en proces	7
3.1 Bewonersinformatie	7
3.2 Bewonersraadpleging en gekwalificeerd advies	7
3.3 Individueel Renovatievoorstel.....	7
3.4 Stemmen over het renovatievoorstel.....	7
3.5 Peildatum.....	8
3.6 Start herhuisvesting	8
3.7 Renovatie.....	8
3.8 Opleveringen woning	8
3.9 Voorlopige planning	9
4. De keuzemogelijkheden voor u als bewoner.....	10
4.1 Keuze terugkeer of verhuizen?.....	10
4.2 Stadsvernieuwingsurgentie.....	10
4.3 Inschrijving in WoningNet	10
4.4 Terugkeer naar eigen, gerenoveerde woning.....	10
4.5 Geen inkomensnorm bij terugkeer	10
4.6 Huurverhoging	10
4.7 Betaalbaarheid.....	11
4.8 Wisselwoning	11
5. Doorschuiven naar andere gerenoveerde woning binnen het gebouw Benderslaan 39-139 ...	12
5.1 Voorrang bij toewijzing.....	12
5.2 Doorschuiven naar vergelijkbare woning.....	12
5.3 Doorschuiven 65+ en/of medisch urgent.....	12
5.4 Doorschuiven naar een grotere woning.....	12
5.5 Wisselwoning	12
6. Verhuizen naar woning buiten Benderslaan 39-139	13
6.1 Passende sociale huurwoning	13
6.2 Inkomensnorm sociale huurwoning	13
6.3 Sociale huurwoning	13
6.4 Gang van zaken na inschrijving WoningNet.....	13

6.5 Vrije sector huurwoning	14
7. Verhuizen.....	15
7.3 Achterlaten van de huidige woning.....	15
7.6 Afval.....	15
8. Verhuizing naar een wisselwoning en naar uw gerenoveerde woning	16
8.1 Accepteren of weigeren van wisselwoningen.....	16
8.2 De wisselwoning.....	16
8.3 Verhuistijd naar en van de wisselwoning.....	16
8.4 Geen dubbele huur tijdens verhuizing naar wisselwoning!	16
8.5 Opslag huisraad.....	16
8.6 Zelf vervangende woonruimte regelen	16
8.8 Oplevering van uw gerenoveerde woning	17
8.9 Achterlaten wisselwoning	17
9. Financiële regelingen en extra ondersteuning.....	18
9.1 Verhuiskostenvergoeding	18
9.4 Huurtoeslag.....	18
9.5 Huurgewenning.....	18
9.6 Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV).....	19
10. Communicatie	20
10.1 Spreekuren	20
10.2 Nieuwsbrieven	20
10.3 Websites	20
11. Contactgegevens.....	21
Bijlage 1: begrippenlijst.....	22
Bijlage 2: verhuischecklist.....	24

1. Inleiding

U ontvangt dit Sociaal Plan omdat u woont in een woning gelegen aan Benderslaan 39-139 in Amstelveen. Dit Sociaal Plan is bestemd voor alle huurders van een woning in het complex Benderslaan 39-139 met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Als in dit Sociaal Plan over huurders of bewoners wordt gesproken, worden alleen deze huurders bedoeld. Bewoners met een tijdelijk contract of een huurcontract voor een garage of bedrijfsruimte kunnen geen aanspraak maken op de regelingen die de renovatie met zich meebrengt. Dit sociaal plan is op hen niet van toepassing. Met de huurders van garages/bedrijfsruimte maken wij aparte afspraken.

De renovatie heeft veel consequenties voor de bewoners. Zo kan een ingrijpende renovatie als deze alleen plaatsvinden als de woningen in onbewoonde staat en helemaal leeg zijn. U zult dus tijdelijk naar een andere woning moeten verhuizen, tenzij u ervoor kiest definitief te verhuizen naar een woning buiten dit complex.



2. Sociaal Plan

Dit Sociaal Plan is een belangrijk onderdeel van het renovatieproject. Hier wordt het proces beschreven, een voorlopige planning gegeven en worden de rechten, plichten en gemaakte afspraken van de huurders en Eigen Haard uitgelegd die van toepassing zijn voor bewoners van het complex Benderslaan 39-139.

Misschien is de informatie in dit Sociaal Plan niet altijd van toepassing op uw situatie. Wanneer hier sprake van is, kunt u contact opnemen met uw bewonersbegeleider van Eigen Haard. Met hem of haar bespreekt u uw persoonlijke situatie.

2.1 Wettelijke kaders

Het Sociaal Plan Benderslaan 39-139 is gebaseerd op de afspraken over renovatieprocessen tussen Huurdersfederatie Alert, 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 federatie Amsterdamse Huurders, de Amsterdamse woningcorporaties en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

2.2 Renovatiecommissie

De overlegwet huurders-verhuurders vormt het wettelijk kader voor de communicatie tussen de verhuurder en de bewoners. Hierin staat dat de renovatiecommissie de bewoners vertegenwoordigt in het hele traject. De renovatiecommissie is een groep van bewoners uit de betrokken woningen. Zij denken tijdens het project actief met ons mee. Wij overleggen op regelmatige basis met elkaar. Ook in uw flat is een renovatiecommissie actief.

2.3 Geldigheidsduur

Dit Sociaal Plan is geldig vanaf de peildatum tot drie maanden na oplevering van de laatste woning na renovatie. Na drie maanden vindt er overleg plaats met de renovatiecommissie over afsluiting van het project. De peildatum wordt vastgesteld door de Gemeente Amstelveen op een nader te bepalen datum.

Vanaf juli 2023 vindt huurbevrozing plaats van uw huidige woning. U krijgt dan geen jaarlijkse huurverhoging meer tot het moment dat u terugkeert naar uw gerenoveerde woning. De bevrozing geldt niet voor de servicekosten. Deze worden jaarlijks geïndexeerd.

2.4 Projectplan

Dit projectplan bestaat uit een sociaal en een technisch deel. De technische aspecten, zoals de verbeteringen die worden aangebracht, zijn beschreven in het Technisch Plan.

2.5 Geschillenregeling

Ondanks de zorgvuldige voorbereidingen is het mogelijk dat er zaken niet (voldoende) geregeld zijn. Of u bent het niet eens met de uitvoering van de werkzaamheden. Dit meldt u dan in eerste instantie bij Eigen Haard. Komt u er niet uit, dan is er in dat geval een klachten- en geschillenregeling. Meer hierover leest u in ons reglement geschillencommissie op www.eigenhaard.nl.

2.6 Onvoorziene omstandigheden

Het kan zijn dat Eigen Haard moet afwijken van de geplande werkzaamheden, of 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 en met de bewoners.

2.7 Wet- en regelgeving

Landelijke en stedelijke regelgeving gaan voor de afspraken in het Sociaal Plan. Indien landelijke en/of stedelijke regelgeving verandert, passen wij het Sociaal Plan hierop aan.

2.8 Prijspeil

Alle genoemde bedragen in dit sociaal plan zijn prijspeil 2023, tenzij anders aangegeven. Deze bedragen kunnen in de loop der tijd wijzigen, want ze worden jaarlijks geïndexeerd.

2.9 Hardheidsclausule

Als dit sociaal plan voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor andere huurders kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en de verhuurder (schriftelijk) verzoeken in zijn of haar geval van het sociaal plan af te wijken. De verhuurder neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld

3. Planning en proces

In dit hoofdstuk vindt u een overzicht van de stappen die we maken gedurende het proces van de renovatie Benderslaan 39-139 en de voorlopige planning.

3.1 Bewonersinformatie

In overleg met de renovatiecommissie maken we een concept projectplan. Als er met de renovatiecommissie op hoofdlijnen overeenstemming is, presenteren we het concept projectplan aan alle bewoners tijdens een bewonersbijeenkomst.

Huisbezoek bewonersbegeleider

Na de bewonersbijeenkomst komt de bewonersbegeleider bij alle bewoners langs voor huisbezoek. De bewonersbegeleider bespreekt met u wat het projectplan betekent voor uw individuele situatie, waaronder de verhuizing, de mogelijkheden en bijzonderheden.

Technische inspectie

Als u wilt terugkeren naar uw woning na renovatie krijgt u ook een bezoek van bouwbedrijf Qbuild. Tijdens deze technische inspectie worden de afspraken tussen u, de aannemer (en onze opzichter) vastgelegd. U ontvangt daarvan een kopie.

Modelwoning

Benderslaan 79 en 89 worden ingericht als modelwoning. U krijgt dan een beeld van de renovatiewerkzaamheden en de wijzigingen in uw woning na renovatie.

3.2 Bewonersraadpleging en gekwalificeerd advies

Als het concept projectplan gepresenteerd is aan de bewoners tijdens een bewonersbijeenkomst vraagt Eigen Haard de renovatiecommissie een gekwalificeerd advies uit te brengen over het concept projectplan. In november 2022 is er een bewonersraadpleging geweest door een onafhankelijke partij, Centrum voor Woononderzoek. Via een telefonisch interview is gevraagd naar uw mening over de aanpak van Benderslaan 39-139. Aan de hand van de resultaten van de bewonersraadpleging geeft de renovatiecommissie een gekwalificeerd advies aan Eigen Haard. Eigen Haard geeft binnen twee weken een schriftelijke reactie op dit advies.

Er vindt daarop een overleg plaats tussen de renovatiecommissie, de ambtenaar van de gemeente Amstelveen en Eigen Haard waarbij het advies en de reactie van Eigen Haard wordt besproken. Hierna maakt Eigen Haard het projectplan definitief en ontvangen alle huishoudens een individueel renovatievoorstel.

3.3 Individueel Renovatievoorstel

Alle huurders met een vast huurcontract en op dat moment woonachtig in het gebouw Benderslaan 39-139 ontvangen een individueel renovatievoorstel van Eigen Haard samen met het definitieve projectplan (Sociaal Plan + Technisch Plan).

Het renovatievoorstel vermeldt de aard, de omvang en de duur van de werkzaamheden. Verder staat in het voorstel een opsomming van de verbeteringen in de woning en worden de (financiële) gevolgen benoemd, bijvoorbeeld een verhoging van de huurprijs en de servicekosten.

Heeft u vragen over het voorstel dan kunt u dit bespreken met uw bewonersbegeleider.

3.4 Stemmen over het renovatievoorstel

Met het renovatievoorstel vragen we u aan te geven of u akkoord gaat met de renovatiewerkzaamheden. In dit voorstel staan de wijzigingen in en aan uw woning en de huurverhoging die we daarvoor vragen. 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. Als 70% van de huurders akkoord gaat dan kunnen we na de verhuisperiode beginnen met de

werkzaamheden. Het Sociaal Plan treedt pas in werking als 70% van de huurders akkoord is. Dit is een erg belangrijk moment in het proces. Hebt u vragen of zijn er nog onduidelijkheden? Zorgen of twijfels rondom uw keuze? Neemt u dan contact met uw bewonersbegeleider op en/of met de renovatiecommissie.

Scenario 1: 70% van de huurders gaat akkoord

Als minimaal 70% van de zittende huurders (met een huurcontract voor onbepaalde tijd) akkoord is, wordt het voorstel geacht redelijk te zijn. Huurders die niet akkoord gaan, zijn hier ook aan gebonden. We starten een jaar na peildatum met de renovatiewerkzaamheden.

Scenario 2: Het merendeel van de huurders gaat niet akkoord

Gaat minder dan 70% van de huurders akkoord met het renovatieplan, dan onderzoekt Eigen Haard de argumenten van de bewoners waarom men de renovatie niet wenst. Op basis van de toelichting van de huurders zal Eigen Haard haar renovatieplan in heroverweging nemen. Ook kan het mogelijk zijn dat Eigen Haard het renovatieplan aanpast. Als Eigen Haard het renovatieplan op basis van de toelichting niet kan aanpassen kan Eigen Haard zelf naar de rechter gaan om het voorstel te laten toetsen. Als de rechter oordeelt dat het renovatieplan van Eigen Haard redelijk is, dan kan de renovatie toch doorgaan.

Scenario 3: U gaat persoonlijk niet akkoord maar 70% van de bewoners wel

Heeft u niet ingestemd met de werkzaamheden? En minimaal 70% van de overige huurders is wel akkoord? Dan bent u ook gebonden aan het renovatievoorstel. Wilt u dat niet, dan heeft u acht weken de tijd om een procedure bij de kantonrechter te starten. Dit geldt vanaf de datum dat bekend is dat 70% van de huurders akkoord is. De rechter beoordeelt dan of het renovatievoorstel voor u redelijk is. En of u moet meewerken. Zijn er binnen acht weken geen procedures gestart, dan mogen wij starten met de werkzaamheden. U kunt dan geen bezwaar meer maken.

3.5 Peildatum

De Gemeente Amstelveen controleert of het proces volgens de regels is verlopen en of 70% van de huurders akkoord is gegaan met het renovatievoorstel. Bij een positief oordeel geeft de Gemeente Amstelveen de peildatum af. Vanaf die peildatum wordt bij alle hoofdhuurders met een vast huurcontract en een jaarinkomen onder de € 60.414,- (prijsspeil 2023) die aangeven dat te willen, een Stadsvernieuwingsurgentie bij de al bestaande inschrijving in WoningNet gevoegd. Hiermee kunt u met voorrang reageren op het aanbod van woningen in WoningNet. Zie hoofdstuk 6.4 voor meer uitleg over de inschrijving.

3.6 Start herhuisvesting

Vanaf de peildatum start de herhuisvesting voor huurders die willen verhuizen naar een woning buiten de Benderslaan 39-139. Voor huurders die besloten hebben terug te keren, wordt op een later moment, ongeveer 3 maanden voor start renovatie, een wisselwoning gezocht. Zie voor meer informatie hoofdstuk 4.

3.7 Renovatie

Een jaar tot anderhalf jaar na de peildatum start de renovatie. De start van de renovatie is afhankelijk van de herhuisvesting. We streven er naar dat alle bewoners binnen een jaar na peildatum verhuisd zijn. Er wordt in overleg met de individuele bewoners gekeken welk moment het beste past om te verhuizen. De renovatie zelf neemt ongeveer 10 tot 12 maanden in beslag.

3.8 Opleveringen woning

We streven er naar dat bewoners die terugkeren naar hun oude woning of een andere woning binnen het complex niet langer dan een jaar tot anderhalf jaar in een wisselwoning verblijven. Ook houden we u op de hoogte van de planning en de uiteindelijke opleverdatum. Zie voor meer

informatie hoofdstuk 4.

3.9 Voorlopige planning

Voor de op handen zijnde stappen binnen dit renovatieproject vindt u hieronder de planning. Deze planning is niet definitief en kan dus nog wijzigen.

24 oktober – 4 november 2022

Bewonersraadpleging door Centrum voor Woononderzoek

1 mei 2023

Bewonersavond presentatie concept projectplan

Mei/juni 2023

Huisbezoeken bewonersbegeleider

Voor terugkeerders huisbezoek uitvoerder voor technische inspectie

31 mei 2023

Uitbrengen gekwalificeerd advies door renovatiecommissie aan Eigen Haard

Eind juni 2023

Bewoners informeren uitslag gekwalificeerd advies

3-7 juli 2023

Individueel renovatievoorstel aan bewoners

14 juli 2023

Deadline inleveren renovatievoorstel

20 juli 2023

Uitslag renovatievoorstel en bij 70% akkoord aanvraag peildatum bij gemeente Amstelveen

Augustus/september 2023

Toekennen peildatum door Gemeente Amstelveen

Vanaf peildatum gedurende 1 jaar

Periode herhuisvesting

4^e kwartaal 2024

Start uitvoering van de renovatie

4^e kwartaal 2025 of zoveel eerder

Oplevering Benderslaan 39-139

4. De keuzemogelijkheden voor u als bewoner

Wilt u terugkeren naar uw gerenoveerde woning? Of wilt u doorschuiven naar een andere woning binnen het complex? Of wilt u liever naar een andere omgeving verhuizen? Bespreek dan de mogelijkheden met uw bewonersbegeleider.

Alle vaste huurders kunnen terugkeren naar hun eigen huurwoning en iedereen krijgt een verhuiskostenvergoeding van € 7.156,- (prijspeil maart 2023). Lees meer over verhuizen in hoofdstuk 7.

4.1 Keuze terugkeer of verhuizen?

De huidige huurders hebben de keuze uit drie mogelijkheden:

- Terugkeer naar hun eigen, gerenoveerde woning. Zie hiervoor 4.4.
- Verhuizen naar een andere, gerenoveerde passende woning binnen het gebouw Benderslaan 39-139, maar alleen als daar de mogelijkheid toe is. Zie hoofdstuk 5.
- Verhuizen naar een andere passende woning buiten dit gebouw. Zie hoofdstuk 6.

Twijfelt u over terugkeren naar uw eigen woning of verhuizen, dan kunt u via WoningNet op zoek naar een andere geschikte woning. Komt u een andere geschikte woning tegen, dan kunt u op dat moment beslissen of u wilt verhuizen. Heeft u 3 maanden voor start bouw geen andere geschikte woning gevonden, dan kunt u altijd terugkeren naar uw eigen woning.

4.2 Stadsvernieuwingsurgentie

De stadvernieuwingsurgentie geldt voor de officiële hoofdbewoner met een vaste huurovereenkomst voor het adres en eventuele medehuurlers die op het contract staan vermeld. Voor een urgentie mag het gezamenlijke inkomen niet hoger zijn € 60.414,-(prijspeil 2023). Met deze urgentie heeft de huurder voorrang op andere woningzoekenden in Amstelveen. Wilt u verhuizen naar een andere gemeente. Bespreek de mogelijkheden met uw bewonersbegeleider.

4.3 Inschrijving in WoningNet

Tijdens het huisbezoek van Eigen Haard verzamelt de bewonersbegeleider alle informatie die nodig is voor een registratie bij WoningNet met een stadsvernieuwingsurgentie. Eigen Haard betaalt hiervoor de registratiekosten als u nog niet bent ingeschreven op WoningNet. Na inschrijving bij WoningNet door Eigen Haard ontvangt u een registratienummer. Met dit registratienummer kunt u reageren op het woningaanbod in WoningNet. Zodra u een woning hebt geaccepteerd, vervalt de registratie met stadsvernieuwingsurgentie. Stond u al ingeschreven bij WoningNet? Dan behoudt u uw eigen registratie uw Stadsvernieuwingsurgentie wordt dan bij uw inschrijving gevoegd.

4.4 Terugkeer naar eigen, gerenoveerde woning

Als u kiest voor terugkeer naar uw eigen woning, behoudt u uw eigen huurcontract. Tijdens de werkzaamheden verblijft u in een wisselwoning waar u met al uw spullen naar toe verhuist. Na de sleuteloverdracht van de gerenoveerde woning gaat de huurverhoging in zoals overeengekomen in het renovatievoorstel. U heeft geen WoningNetregistratie nodig en geen stadsvernieuwingsurgentie.

4.5 Geen inkomensnorm bij terugkeer

Als u terugkeert naar uw eigen woning worden er geen inkomenseisen gesteld. U keert dan terug naar uw eigen woning met behoud van uw huidige huurcontract. Ook als uw belastbaar jaarinkomen boven de € 60.414- (prijspeil 2023) ligt. Dit is de inkomensgrens voor stadsvernieuwingsurgenten om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

4.6 Huurverhoging

De verbeteringen aan uw woning brengen een huurverhoging met zich mee. Uw nieuwe huur is opgebouwd uit de oude huur plus de verbeterkosten. Een overzicht van de verbeterkosten, vindt u in

de technisch plan. De hoogte van de nieuwe huur na de renovatie, krijgt u te zien in het individuele renovatievoorstel.

4.7 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. Uw bewonersbegeleider kan aan de hand van uw inkomen beoordelen of u hiervoor in aanmerking komt.

4.8 Wisselwoning

Tijdens de renovatie kunt u gebruikmaken van een wisselwoning. Informatie daarover vindt u in hoofdstuk 8.

5. Doorschuiven naar andere gerenoveerde woning binnen het gebouw Benderslaan 39-139

Als u wilt doorschuiven naar een andere woning binnen het gebouw Benderslaan 39-139, kan dat alleen als er bewoners uit het gebouw definitief verhuizen naar een andere woning buiten het gebouw. Bespreek dit met uw bewonersbegeleider om uw wens kenbaar te maken en te kijken wat uw mogelijkheden zijn. Toewijzing wordt bepaald door de regels van WoningNet.

5.1 Voorrang bij toewijzing

Het toewijzen van woningen voert Eigen Haard uit op basis van gemeentelijke regelgeving namelijk de huisvestingsverordening.

Als meerdere bewoners belangstelling hebben voor dezelfde woning binnen het gebouw dan wordt prioriteit gegeven in volgorde van woonduur en op basis van de huisvestingsverordening.

Bijvoorbeeld: grote gezinnen met minimaal drie kinderen onder de 18 die nu krap wonen krijgen voorrang bij toewijzing van grotere, vrijkomende woningen. Bewoners van 65 jaar of ouder hebben voorrang voor een woning op de begane grond. Ook de woonduur speelt hierbij een rol. En de woning moet ook passend zijn qua inkomen en huishouden.

5.2 Doorschuiven naar vergelijkbare woning

Schuift u door naar een vergelijkbare woning binnen het gebouw Benderslaan 39-139 dan kunt u uw huidige huur meenemen. Er wordt een nieuw huurcontract afgesloten tegen de oude huur plus de verbeterkosten van de woning waar u naar toe verhuist. Een vergelijkbare woning is een woning die even groot is in woonoppervlak of maximaal 10% groter. En er geen sprake is van een extra voorzieningen, zoals een tuin.

5.3 Doorschuiven 65+ en/of medisch urgent

Bent u 65+ of in bezit van een medische urgentie, dan kunt u bij verhuizing naar een lager gelegen verdieping of begane grond woning met tuin binnen het project wel uw oude huurprijs meenemen, verhoogd met de verbeterkosten van deze woning. De woning moet wel passend zijn bij uw huishouden wat betreft het woonoppervlak.

5.4 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 gebouw hanteren wij de regels van het passend toewijzen op inkomen en huishoudsamenstelling.

5.5 Wisselwoning

Tijdens de renovatie kunt u gebruikmaken van een wisselwoning. Informatie daarover vindt u in hoofdstuk 8.

6. Verhuizen naar woning buiten Benderslaan 39-139

Wilt u niet terugkeren naar uw eigen woning of een andere woning binnen Benderslaan 39-139, dan kunt u reageren met uw stadsvernieuwingsurgentie op het WoningNet aanbod in Amstelveen.

6.1 Passende sociale huurwoning

De Gemeente Amstelveen heeft voorwaarden en voorrangregels opgesteld voor woningzoekenden. Een woning wordt toegewezen in volgorde van urgentie en passend bij de huurder.

6.2 Inkomensnorm sociale huurwoning

Voor stadsvernieuwingsurgenten geldt een inkomensgrens van maximaal € 60.414 (prijspeil 2023) belastbaar inkomen. Met een belastbaar inkomen van meer dan € 60.414,- komt u niet in aanmerking voor een stadsvernieuwingsurgentie en kunt u niet verhuizen naar een sociale huurwoning. U kunt wel verhuizen naar een vrije sector huurwoning of terugkeren naar uw eigen gerenoveerde woning.

6.3 Sociale huurwoning

U kunt als stadsvernieuwingsurgent met voorrang naar een sociale huurwoning zoeken via WoningNet. Ook kan Eigen Haard u rechtstreeks woningen uit eigen bezit aanbieden vanaf zes maanden na de peildatum. Toewijzing gaat altijd op basis van de regels van WoningNet. Zo worden sommige woningen gelabeld voor gezinnen of senioren. U kunt wel op deze woningen reageren als u niet binnen deze groep valt, maar de doelgroep krijgt voorrang. In individuele gevallen kan van deze regel afgeweken worden.

6.4 Gang van zaken na inschrijving WoningNet

Op www.woningnet.nl worden alle beschikbare woningen vermeld. Het vinden van een passende woning op de website van WoningNet is uw verantwoordelijkheid. Als dit voor u lastig is of u geen internet heeft, vraag dan hulp van uw familie, vrienden of burens of neem contact op met uw bewonersbegeleider.

Op de website van WoningNet geeft u uw woonwensen aan en kunt dan meteen zien welke woningen daaraan voldoen. Ook kunt u zien hoeveel kans u maakt om de woning toegewezen te krijgen. Als u zich ook aanmeldt voor de digitale nieuwsbrief Digizine krijgt u twee keer per week een mail met een aanbod van woningen waarop u de grootste kans maakt.

Het woningaanbod op de website wordt iedere dag verversd. Een woning staat minimaal zeven dagen op de website. In elke woningadvertentie staat vermeld tot wanneer u kunt reageren. Deze datum kan bij iedere woning anders zijn.

Wij adviseren u om minimaal één keer per week op een vaste dag het woningaanbod op de website te bekijken. Dan mist u geen aanbod.

Na sluiting van de reactietermijn selecteert WoningNet voor elke woning de kandidaten volgens een selectieprocedure. De eerste tien kandidaten krijgen een uitnodiging voor bezichtiging van de woning.

De woningen worden digitaal aangeboden. Dit betekent dat u per mail een uitnodiging voor de bezichtiging krijgt. In de uitnodiging staat wanneer u de woning mag bezichtigen. De datum en de tijd van bezichtiging staan vast. In de uitnodiging leest u ook wanneer u doorgegeven moet hebben of u de woning accepteert of niet. Wanneer u niet op tijd doorgeeft of u de woning wilt accepteren, vervalt de aanbieding.

Als u ongeveer een half jaar voor de renovatiedatum nog niets gevonden heeft, zal de bewonersbegeleider u gaan helpen bij het zoeken. U krijgt in dat stadium maximaal twee woningen

aangeboden via directe bemiddeling van de bewonersbegeleider. U kunt ook gewoon blijven reageren via WoningNet.

6.5 Vrije sector huurwoning

De huren van vrije sector huurwoningen beginnen bij € 808,06 (prijspeil 2023). Eigen Haard en andere corporaties bieden vrije sector huurwoningen aan via www.woningnet.nl
Komt u in aanmerking voor een vrije sector huurwoning, neem dan contact met uw bewonersbegeleider

Aanbod koopwoningen van Eigen Haard

Als u interesse heeft in een koopwoning neem dan contact op met de verkoopafdeling van Eigen Haard. Deze biedt koopwoningen aan en geeft daarbij voorrang aan doorstromers en stadsvernieuwingsurgenten. Het aanbod vindt u op www.eigenhaard.nl/te-koop

Uw WoningNet registratie

Als u een andere woning hebt geaccepteerd, vervalt de door Eigen Haard aangemaakte registratie bij WoningNet inclusief stadsvernieuwingsurgentie. Had u zelf een registratie bij WoningNet waar Eigen Haard de stadsvernieuwingsurgentie aan heeft toegevoegd? Dan vervalt alleen de stadsvernieuwingsurgentie en behoudt u uw registratie bij WoningNet.

7. Verhuizen

Hier vindt u de algemene verhuisinformatie die geldt voor elke keuze die u maakt.

7.3 Achterlaten van de huidige woning

Wij verzoeken u uw woning voor de renovatie veegschoon op te leveren. Dit betekent dat de stoffering en alle spullen zoals huisraad en losse onderdelen eruit verwijderd zijn. Dit geldt ook voor de tuin, balkon en of berging. Maak daarom tijdig een afspraak met de opzichter over de oplevering. Deze beoordeelt wat u zelf moet verwijderen en wat kan blijven zitten. Heeft u vastgelijmde vloerbedekking? Vraag dan eerst advies aan de opzichter voordat u het eruit haalt. Er kan asbest zitten in de lijmresten, in dat geval mag u de vloerbedekking niet zelf verwijderen.

7.5 Leegstandbeheer

Een aantal woningen wordt na definitief vertrek van de huurders in gebruik gegeven aan tijdelijke bewoners. Ook na het afgeven van de peildatum verhuurt Eigen Haard leegkomende woningen in het kader van de leegstandswet. Met deze maatregel wordt de leefbaarheid in de buurt op peil gehouden en wordt kraak voorkomen.

Vanaf zes maanden voor de start van de werkzaamheden worden de woningen in gebruik gegeven bij een leegstandsorganisatie. Tijdelijke huurders en gebruikers krijgen geen stadsvernieuwingsurgentie, vervangende woonruimte of verhuiskostenvergoeding.

In overleg met de opzichter mag de huidige bewoner de stoffering en/of vloerbedekking achterlaten ten behoeve van de toekomstige tijdelijke huurder of gebruiker.

Eigen Haard let erop dat de tijdelijke huurders of gebruikers geen overlast voor de buurt veroorzaken. Bij melding hiervan treffen wij passende maatregelen.

7.6 Afval

Tijdens de verhuizing van Benderslaan naar een andere (wissel)woning zorgen we twee maanden voor start bouw voor vuilcontainers. Deze plaatsen wij in de nabijheid van het complex. Deze containers zijn alleen bestemd voor grof vuil. Chemisch afval en elektrische apparaten zoals wasmachines, fornuizen en koelkasten moet u zelf afvoeren bij het Afvalbrenghstation gelegen aan de Grutterij 26 in Amstelveen. Hoe u dat kunt doen, kunt u lezen op de website via

https://www.amstelveen.nl/wonen-leven/publicatie/afval-en-grofvuil_afvalstation_afvalbrenghstation

8. Verhuizing naar een wisselwoning en naar uw gerenoveerde woning

In dit hoofdstuk leest u informatie over het verhuizen van en naar de wisselwoningen.

8.1 Accepteren of weigeren van wisselwoningen

U krijgt maximaal twee wisselwoningen aangeboden. De eerste kunt u mondeling accepteren of weigeren, bij de volgende aanbieding moet u het accepteren of weigeren schriftelijk doen. Weigert u de eerste twee aanbiedingen, dan bent u verplicht de derde te accepteren. Deze verplichting kunt u uitsluitend via de rechter aanvechten.

8.2 De wisselwoning

De tijdelijke woning komt qua grootte zoveel mogelijk overeen met uw huidige woning, tenzij u aangeeft dat het anders kan. Vanzelfsprekend wordt er zoveel mogelijk rekening gehouden met uw wensen en uw persoonlijke omstandigheden.

Voor u de wisselwoning betreft, tekent u een wisselwoningcontract met Eigen Haard. De netto huur van de wisselwoning is gelijk aan die van uw huidige woning. U betaalt wel de geldende servicekosten van de wisselwoning.

De wisselwoning ligt bij voorkeur in uw eigen wijk mits beschikbaar of als u een voorkeur voor een andere wijk aangeeft.

De wisselwoning is voorzien van raambekleding (luxaflex), vloerbedekking (vinyl) en plafondverlichting. De wanden zijn gewit.

Gebruikt u in uw huidige keuken inbouwapparatuur die u niet mee kunt nemen, dan verzorgt Eigen Haard als u dat wil een kookplaat, een koelkast en een (combi)magnetron als u die ook al heeft in uw huidige woning.

Heeft u noodzakelijke medische aanpassingen in uw oude woning zoals bijvoorbeeld beugels of een drempelvrije doorgang, dan verzorgt Eigen Haard zonder kosten voor de bewoner deze voorzieningen ook voor de tijdelijke wisselwoning.

8.3 Verhuistijd naar en van de wisselwoning

Voor de verhuizing naar de wisselwoning krijgt u twee weken de tijd en voor naar de gerenoveerde woning krijgt u vier weken de tijd. U krijgt voor de verhuisdatum gelegenheid de gerenoveerde woning op te meten.

8.4 Geen dubbele huur tijdens verhuizing naar wisselwoning!

U betaalt gedurende deze verhuisperiode geen dubbele huur.

Wilt u langer in uw wisselwoning blijven of zelfs permanent? Dat kan alleen in uitzonderingsgevallen en in overleg met uw bewonersbegeleider.

8.5 Opslag huisraad

Is de wisselwoning waarvoor u kiest of die u wordt toegewezen aanzienlijk kleiner dan uw huidige woning? Dan kan in overleg met de bewonersbegeleider voor opslag van niet in de wisselwoning passend meubilair of andere spullen gezorgd worden. Eigen Haard draagt hiervoor de kosten.

Verhuizing van en naar de opslag is wel voor uw eigen rekening.

Alles wat u opslaat is bewaakt, verzekerd tegen schade, brand en diefstal en staat in een professionele opslagruimte. Houd er rekening mee dat de opslag tussentijds niet bereikbaar is.

8.6 Zelf vervangende woonruimte regelen

Als u zelf woonruimte tijdens de renovatie regelt, betaalt u geen huur vanaf de periode van 3 maanden voor start bouw. In overleg kan Eigen Haard de opslag voor uw spullen regelen en de kosten daarvan dragen. De kosten voor het vervoer van en naar de opslag komen voor uw rekening.

8.7 Inschrijven op adres wisselwoning

Als u tijdelijk verhuist 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 ook weer op dit adres inschrijven in de GBA.

8.8 Oplevering van uw gerenoveerde woning

Zes weken voor de oplevering van uw gerenoveerde woning krijgt u bericht van de voorlopig geplande opleverweek. Twee weken van tevoren wordt de exacte opleverdatum aan u doorgegeven, al kan de aannemer in onvoorziene omstandigheden van deze datum afwijken.

Bij de oplevering loopt u samen met de opzichter door uw gerenoveerde 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 in principe binnen vijf werkdagen verholpen.

Zogenaamde verborgen gebreken kunnen tot zes maanden na oplevering doorgegeven worden. Op de dag van de sleuteloverdracht gaat de nieuwe, afgesproken huur in. Vanaf dit moment kunt u nog twee weken kosteloos gebruik maken van uw wisselwoning.

Speciale voorzieningen

Heeft u speciale voorzieningen in uw oude woning zoals medische aanpassingen, drempelvrije doorgang, etc., dan verzorgt Eigen Haard zonder kosten voor de bewoner deze voorzieningen ook bij terugkeer naar de gerenoveerde woning. Bespreek dit vooraf met de bewonersbegeleider.

Gasloos koken

Zoals u ongetwijfeld weet is het streven dat heel Nederland gasloos gaat koken en stoken. Gasloos koken kan nu al. Daarom zijn alle gerenoveerde woningen standaard voorzien van de mogelijkheid tot elektrisch koken. Er wordt daarvoor een extra elektragroep in de meterkast geplaatst.

Wilt u als terugkerende bewoner toch op gas koken, dan kunt u dit overleggen met uw bewonersbegeleider.

8.9 Achterlaten wisselwoning

U dient de wisselwoning schoon achter te laten en alle huisraad weer mee te nemen. De al aanwezige stoffering laat u zitten.

9. Financiële regelingen en extra ondersteuning

In dit hoofdstuk leest u welke financiële gevolgen de renovatie met zich meebrengt en wat voor extra ondersteuning er mogelijk is voor u.

9.1 Verhuiskostenvergoeding

Als officiële hoofdbewoner krijgt u een verhuiskostenvergoeding van € 7.156- (prijspeil maart 2023) ongeacht voor welke optie u kiest: terugkeer naar eigen woning of verhuizing naar een andere woning. Deze regeling gaat in op de peildatum.

De vergoeding wordt in twee termijnen uitgekeerd. Verhuist u naar een nieuwe woning dan wordt de eerste termijn overgemaakt nadat u uw huidige woning heeft opgezegd. De tweede termijn volgt nadat de sleutels bij de opzichter zijn ingeleverd.

Als u gebruik maakt van een wisselwoning, dan ontvangt u de helft van het bedrag nadat u het wisselwoningcontract hebt getekend. De andere helft bij het in goede staat opleveren van de wisselwoning.

9.2 Dubbele huurlasten

Bij definitieve verhuizing naar een andere woning heeft de huurder een verhuistermijn van maximaal 3 maanden (mits de planning van start renovatie dat toelaat) waarvan twee weken geen dubbele huur in rekening wordt gebracht.

9.3 Huurverhoging na renovatie

Uw huur wordt na terugkeer naar de gerenoveerde woning verhoogd. In het renovatievoorstel vindt u de huurverhoging na renovatie voor uw woning. Ook uw servicekosten wijzigen.

9.4 Huurtoeslag

Als u naar een andere woning verhuist, dan komt u wellicht in aanmerking voor huurtoeslag.

Wanneer u al huurtoeslag heeft, moet u het bij verhuizing opnieuw aanvragen. Dat geldt ook voor een tijdelijke verhuizing naar een wisselwoning. Meer informatie over huurtoeslag vindt u op de website van de belastingdienst: www.toeslagen.nl.

9.5 Huurgewenning

Als u verhuist naar een woning met een aanzienlijk hogere huur, dan kunt u in aanmerking komen voor huurgewenning. Daarmee kunt u geleidelijk wennen aan de hogere huur. U kunt de huurgewenningsbijdrage tot zes maanden na verhuizing aanvragen bij uw bewonersbegeleider. Om in aanmerking te komen voor huurgewenning, moet u voldoen aan de volgende voorwaarden:

- U komt niet in aanmerking voor huurtoeslag.
- Het belastbaar inkomen van uw huishouden is niet hoger dan € 50.127 (prijspeil 2023).
- De huurgewenning wordt berekend over een huurverschil van maximaal € 180 per maand waarvan u de eerste € 50,00 voor eigen rekening komt.
- De huurgewenning bedraagt in het eerste jaar 75%, in het tweede 50% en in het derde jaar 25% van het huurverschil.

Rekenvoorbeeld huurgewenning

Uw huidige huur bedraagt € 400 per maand.

Uw nieuwe huur bedraagt € 550 per maand.

U krijgt huurgewenning voor € 150 minus € 50 = € 100 per maand.

Het eerste jaar ontvangt u 75% van € 100 = € 75 per maand.

Het tweede jaar ontvangt u 50% van € 100 = € 50 per maand.

Het derde jaar 25% van € 100 = € 25 per maand.

9.6 Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Heeft u in de afgelopen jaren zelf met toestemming van Eigen Haard voorzieningen aangebracht in uw woning, dan komt u mogelijk in aanmerking voor een vergoeding.

Heeft u in het verleden geen toestemming aangevraagd bij Eigen Haard dan is er in beginsel geen recht op een vergoeding. De opzichter beoordeelt of hier een uitzondering op wordt gemaakt. De volgende punten neemt hij/zij daarbij in overweging:

- Als de voorziening technisch in goede staat is.
- Nog niet zijn afgeschreven volgens het geldende ZAV-beleid.
- Een meerwaarde heeft voor de verhuurbaarheid.

Tuininrichting zoals planten, struiken en bomen maar ook stoffering in de woning vallen buiten de Zelf Aangebrachte Voorzieningen. Heeft u zelf aangebrachte voorzieningen, geeft u dat dan aan tijdens warme opname/huisbezoek.

9.7 Hulp

Schakel zo nodig uw familie of vrienden in voor het inpakken van uw spullen en het leegruimen van een vertrek. Als de aannemer hulp biedt en eigendommen, als bijvoorbeeld zonwering, satellietshotels en/of meubilair verwijderd, is dit voor uw verantwoording en risico. Eventuele schade kunt u dan niet claimen bij de aannemer of bij Eigen Haard.

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, hand- en spandiensten;
- Faciliteren met een verhuisbedrijf. Kosten zijn voor rekening huurder.

10. Communicatie

10.1 Spreekuren

Tijdens de periode van de herhuisvesting worden er spreekuren georganiseerd door Eigen Haard voor bewoners. U kunt daar terecht voor al uw vragen en aandachtspunten die met de renovatie samenhangen. Het spreekuur is op nader te bepalen dag en tijdstip in de projectwoning aan Benderslaan 89.

10.2 Nieuwsbrieven

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

10.3 Websites

Op de website van Eigen Haard staat onder het kopje Projecten' een opsomming van alle sloop- en renovatieprojecten van Eigen Haard waaronder project Benderslaan 39-139.

11. Contactgegevens

Projectbegeleiding

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

De projectbegeleider voor dit project is Agnes van Mourik. Zij onderhoudt de contacten met de renovatiecommissie, verzorgt de communicatie en vervangt de bewonersbegeleider als hij/zij afwezig is.

De technisch projectleider voor dit project is Thijs Faber.

De bewonersbegeleider op dit project is Dianne van der Beeke. Zij komt bij u op huisbezoek en is uw aanspreekpunt voor de herhuisvesting.

De project- en bewonersbegeleider zijn bereikbaar via:

Telefoon: 020-68016801

E-mail: Via het contactformulier op onze website

Website: www.eigenhaard.nl

Renovatiecommissie

Als u vragen heeft aan de renovatiecommissie, neem contact op met Corry van Adrichem

Telefoon: 020 – 632 36 75

E-mail: chantal1950@hotmail.com

Bijlage 1: begrippenlijst

Bewonersraadpleging:

De bewonersraadpleging heeft tot doel om de meningen van de huurders over het projectplan te inventariseren (mondeling, digitaal of schriftelijk). De corporatie en de renovatiecommissie kiezen samen een derde deskundige partij om de bewonersraadpleging uit te voeren en bepalen samen hoe de invulling en de uitvoering van de bewonersraadpleging eruit komt te zien. Samen met de resultaten van de raadpleging brengt de renovatiecommissie een gekwalificeerd advies uit aan Eigen Haard.

Doorschuifmogelijkheden

De mogelijkheden die er voor bewoners zijn om door te schuiven binnen het gebouw inclusief de voorwaarden.

Herhuisvesting

Het opnieuw huisvesten van huurders die als gevolg van renovatie niet kunnen of willen terugkeren.

Huurgewenning

Is uw nieuwe huur na renovatie meer dan € 50,- per maand hoger dan uw huidige huur? Dan heeft u in sommige gevallen recht op een huurgewenningsbijdrage. Zo went u geleidelijk aan uw nieuwe hogere huur.

Projectplan

Het Sociaal Plan en de Technische Brochure vormen samen het (concept) projectplan.

Peildatum

De datum waarop u stadsvernieuwingskandidaat wordt. Minimaal een jaar na de peildatum beginnen de daadwerkelijke bouwwerkzaamheden. Een stadsvernieuwingskandidaat heeft voorrang op andere woningzoekenden in Amstelveen. De stadsvernieuwingsurgentie is geldig vanaf de peildatum tot de datum start renovatie.

Sociaal Plan

Afspraken om het project voor bewoners financieel en materieel zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Stadsvernieuwingskandidaat

Als een huurwoning gesloopt of ingrijpend gerenoveerd wordt, wordt de zittende huurder stadsvernieuwingskandidaat. Een stadsvernieuwingskandidaat heeft voorrang op andere woningzoekenden in Amstelveen.

Verhuiskostenvergoeding

Een financiële tegemoetkoming voor huurders die door sloop of renovatie hun woning (tijdelijk) moeten verlaten. Deze financiële tegemoetkoming bestaat uit een vergoeding om te verhuizen en om uw huis opnieuw in te richten. De overheid stelt dit bedrag ieder jaar vast. Voor 2023 is het bedrag vastgesteld op € 7.156,- Ga naar www.rijksoverheid.nl voor meer informatie.

Wisselwoning

Een wisselwoning is een tijdelijke woning waar u verblijft tijdens de renovatie.

Inschrijfduur

De inschrijfduur is de tijd dat u als woningzoekende staat ingeschreven bij WoningNet.

WoningNet

WoningNet bemiddelt woningen voor corporaties in verschillende regio's in Nederland, waaronder Amsterdam en omgeving. Zij verzorgen de inschrijving van woningzoekenden, publiceren op hun website het actuele woningaanbod en regelen de verdeling van de woningen volgens de geldende regelgeving. Kijk voor meer informatie op www.woningnet.nl.

ZAV vergoeding (zelf aangebrachte voorzieningen)

De vergoeding die u eventueel kunt krijgen voor uw zelf aangebrachte voorzieningen als deze volgens de voorwaarden zijn aangebracht.

Bijlage 2: verhuischecklist

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 doorgeven aan: ● Vrienden en familie

- (Zaken)relaties
- Buren
- Werkgevers/collega's
- School van de kinderen
- Vaste leveranciers, Bijv. AH als u uw boodschappen thuis laat bezorgen
- Huisarts, ziekenhuis, specialist & apotheek
- Tandarts
- Dierenarts
- Belastingdienst
- Zorgverzekeraar/kruisvereniging
- Andere verzekeringsmaatschappijen en pensioenfondsen
- Bank
- Notaris
- Kerk
- ANWB
- Spaarprogramma's (zoals Airmiles)
- Sportclubs/ verenigingen
- Vakbond
- Postorderbedrijven/ Dagbladen/ Weekbladen/ tijdschriften/ boekenclub
- Televisie, telefoon, internet leverancier,
- Gemeenten
- Ziektekostenverzekering
- Bank
- Verzekeringsmaatschappijen
- Assurantietussenpersonen