

Sociaal Plan Betondorp fase 4



- Middenweg 348-396 even
- Egstraat 1-23 oneven
- Gaffelstraat 2-16 even en 1-15 oneven
- Ploegstraat 1-25 oneven
- Brinkstraat 2-12 even



April 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Wat is een sociaal plan?	3
1.2 Bewoners- en projectcommissie	3
1.3 Geldigheidsduur	3
1.4 Geschillenregeling	4
1.5 Wet- en regelgeving	4
2. Wat zijn de plannen?	5
3. Rol projectcommissie	5
4. Voorlopig planning en proces	5
5. Gevolgen van de ingreep voor u als bewoner	6
5.1 Wat betekent dit voor mij?	6
5.2 Een keuze maken	6
5.2.1 U keert terug naar uw eigen huurwoning	6
5.2.2 U schuift door naar een andere huurwoning in Betondorp.	8
5.2.3 U verhuist definitief naar een andere woning	9
5.3 Regelgeving en woningtoewijzing	9
6. Wisselwoning: hoe werkt dit?	10
6.1 Wanneer vertrekt u naar een wisselwoning	10
6.2 Geen dubbele huur tijdens verhuizing	10
6.3 Wanneer krijgt u bericht om terug te keren	11
6.4 Opleverprocedure	11
7. Een andere woning gevonden, en dan?	12
7.1 Het opzeggen van het huurcontract	12
7.2 Hoe laat u de woning achter?	12
7.3 Tijdelijke verhuur	12
8. Communicatie	13
9. Financiële regelingen en extra ondersteuning	14
10. Contactgegevens	17
11. Begrippenlijst	18

Bijlage 1	Een Stadsvernieuwingsurgentie, wat nu?
Bijlage 2	Gekwalificeerd advies en beantwoording

1. Inleiding

U woont in een woning gelegen in Betondorp fase 4. Dit Sociaal Plan is bestemd voor alle bewoners die hier wonen. In een Sociaal Plan worden de rechten en plichten van de bewoners en Woningstichting Eigen Haard beschreven.

Uit bouwkundig onderzoek is gebleken dat de woningen aan vernieuwing toe zijn. De woningen voldoen niet aan de huidige eisen van brandveiligheid, geluidsisolatie, warmte-isolatie, ventilatie en verwarmingsinstallaties. De kwaliteit van de fundering is wel voldoende. Dit betekent dat de woningen gerenoveerd moeten worden.

Wanneer Eigen Haard gaat renoveren behoudt u uw huurcontract. U kunt na renovatie altijd terugkeren naar uw woning (terugkeergarantie).

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 bewoners. Het sociaal plan is gebaseerd op de Amsterdamse *'Kaderafspraken voor sociale plannen bij sloop en verbetering 2020-2024'*. 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 specifieke situatie. Daarom wordt u voor de start van de renovatie thuis bezocht door een persoonlijke projectbegeleider van Eigen Haard. Met hem of haar bespreekt u uw persoonlijke situatie.

Heeft u vragen dan kunt u altijd telefonisch contact opnemen met de bewonersbegeleider Hassan Benyahia. Zijn contactgegevens vindt u in hoofdstuk 10.

1.2 Bewonerscommissie en projectcommissie

In Betondorp is een algemene bewonerscommissie actief. Voor de renovatie is per fase een aparte projectcommissie opgericht. De projectcommissie vertegenwoordigt de belangen van *alle* bewoners in fase 4 en is een belangrijke gesprekspartner van Eigen Haard waarmee we regelmatig overleg hebben. De contactgegevens van de projectcommissie vindt u in hoofdstuk 10.

1.3 Geldigheidsduur

Dit Sociaal Plan is van toepassing op de bewoners met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd in fase 4 van Betondorp op de adressen:

- Middenweg 348-396 even
- Egstraat 1-23 oneven
- Gaffelstraat 2-16 even en 1-15 oneven
- Ploegstraat 1-25 oneven
- Brinkstraat 2-12 even

Het plan geldt vanaf de peildatum tot drie maanden na oplevering van de laatste woning. Na drie maanden vindt overleg met de bewoners- en projectcommissie plaats over afsluiting van het project.

De peildatum is de datum die aangeeft wanneer uw met voorrang mag verhuizen en de stadsvernieuwingsurgentie begint. Vanaf de peildatum heeft u bovendien recht op € 7.156,00 verhuis- en inrichtingsvergoeding (prijsspeil 2023). De verhuiskostenvergoeding wordt automatisch verhoogd naar prijspeil 2024. Dat gaat in na maart 2024. De peildatum wordt vastgesteld door de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven op advies van Stadsdeel Oost. Vanaf de peildatum vindt huurbefreezing plaats van uw huidige woning. U krijgt dan geen huurverhoging meer.

Wanneer u dat wilt kunt u via WoningNet met uw stadsvernieuwingsurgente een andere woning zoeken. In bijlage 1: Stadsvernieuwingsurgent, wat nu? leest u meer over uw urgentie en de regels die hierop van toepassing zijn. Mocht het project onverhoopt uitlopen dan wordt uw stadsvernieuwingsurgentie verlengd.

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. Heeft u een klacht over de renovatiewerkzaamheden dan meldt u dat als eerste bij de opzichter. Komt u er samen niet uit dan beslist de projectleider over de kwestie. Bent u het niet eens met de beslissing dan kunt u het als geschil indienen bij de geschillencommissie. Gegevens van de geschillencommissie vindt u op onze website.

<https://www.eigenhaard.nl/informatie-en-service/sociale-huur/klachten-en-overlast/geschillencommissie>

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. U wordt hierover geïnformeerd als dit van toepassing is.

2. Wat zijn de plannen?

Betondorp fase 4 bestaat uit 93 woningen en 2 bedrijfsruimten. Binnen het project zijn diverse woningtypes aanwezig. Daar van zijn 58 woningen verhuurd met een regulier huurcontract.

Woonprogramma

Uit technisch onderzoek is gebleken dat de woningen niet meer aan de huidige eisen van deze tijd voldoen: renovatie is nodig. Het grootste deel van de woningen wordt na renovatie opgeleverd als sociale huurwoning. Daarnaast wil Eigen Haard na renovatie een aantal vrijesectorwoningen toevoegen (maximaal 10 % over heel Betondorp).

3. Rol projectcommissie

De overlegwet huurders- verhuurder vormt het wettelijk kader voor de communicatie tussen de corporatie en de bewoners. De projectcommissie is een groep bewoners uit fase 4 die actief meedenkt met Eigen Haard en de bewoners vertegenwoordigd.

Eigen Haard werkt het project in overleg met de projectcommissie van fase 4 (PC4) uit tot een projectplan, bestaande uit de technische brochure en sociaal plan. De projectcommissie geeft een gekwalificeerd advies over het projectplan.

Gezamenlijk willen wij binnen de gestelde projecteisen tot eerlijke, duidelijke en tijdige informatievoorziening aan de bewoners van fase 4 komen.

4. Voorlopige planning en proces

Stap	Wanneer
Stap 1: Voorbereiding	
• Wat voor soort renovatie is mogelijk en welke stappen moeten we nemen.	juni 2022
• De projectcommissie mag hierover een tip geven aan Eigen Haard	mei 2022
• Huurders informeren over het voorgenomen plan in een bewonersbijeenkomst en via een nieuwsbrief	juli 2022
Stap 2: Praten over het plan met de projectcommissie fase 4	
• Eigen Haard maakt een projectplan (sociaal plan en technisch plan)	september 2022
• Sociaal plan bespreken	november 2022
• Technisch plan bespreken	december 2022
Stap 3: Wat vindt de huurder van het plan	
• Eigen Haard informeert alle huurders van fase 4 over het hele plan via een nieuwsbrief en/of bewonersbijeenkomst.	januari 2023
• De projectcommissie vraag uw mening via een vragenlijst over het hele plan en bespreekt de uitkomst met Eigen Haard.	februari 2023
• De projectcommissie geeft in een brief aan wat goed gaat of misschien beter kan.	maart 2023
• Eigen Haard geeft daar antwoord op.	maart 2023
Stap 4: Renovatie, voorstel en akkoord	
• Eigen Haard informeert u over extra mogelijkheden bij uw thuis (huisbezoek)	april 2023
• Eigen Haard vraagt bij de gemeente een peildatum aan zodat u met voorrang een andere woning kan zoeken.	januari 2023
• Eigen Haard vraag of u akkoord gaat met het plan voor de verbetering van uw woning.	april 2023
• Als 70% akkoord is dan mogen we van de wet starten.	april 2023
Stap 5: Verbouwen	
• De huurder verhuist naar een wisselwoning totdat de werkzaamheden klaar zijn.	april-mei
• De huurder verhuist definitief naar een woning ergens anders of in Betondorp	na peildatum
• De werkzaamheden starten in volgorde van blok	juni

5. Gevolgen van de ingreep voor u als bewoner

De woningen in Betondorp moeten 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 renovatiewerkzaamheden aan de *gehele* fase 4 duren minimaal 12 maanden. De werkzaamheden per woning nemen minimaal 3 ½ tot 4 maanden in beslag.

Er zijn voor u verschillende mogelijkheden. Alle huurders kunnen terugkeren naar hun eigen huurwoning en krijgen een herinrichting - verhuiskostenvergoeding van € 7.156 (prijsspeil maart 2023). Huurders met een jaarinkomen *onder* de € 60.414 (prijsspeil 2022) krijgen bovendien desgewenst stadsvernieuwingsurgentie. Met deze urgentie krijgen zij voorrang op andere woningzoekenden in Amsterdam. Meer weten over stadsvernieuwingsurgentie? In de bijlage 1: 'Stadsvernieuwingsurgent, wat nu?' leest u hierover.

Inwonende kinderen kunnen onder bepaalde voorwaarden semi-stadsvernieuwingsurgent worden. In de begrippenlijst vindt u deze voorwaarden.

5.1 Wat betekent dit voor mij?

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

Na renovatie zijn er voor u verschillende mogelijkheden:

1. U keert terug naar uw *eigen* huurwoning;
2. U schuift door naar een *andere gerenoveerde* huurwoning van Eigen Haard in Betondorp;
3. U verhuist definitief naar een andere woning (koop/huur). In hoofdstuk 7 leest u hier verder over.

U verhuist naar een wisselwoning die niet is gerenoveerd waar u wel kan blijven wonen. Bespreek met uw bewonersbegeleider naar de mogelijkheden en welke gevolgen dat heeft.

Voor de start van de renovatie bent u al bezocht door de bewonersbegeleider van Eigen Haard en zijn uw gegevens en voorkeuren genoteerd. Mocht er behoefte zijn aan een extra huisbezoek neem dan contact op met de heer Benyahia.

5.2 Een keuze maken

Het is belangrijk dat u een keuze maakt tussen terugkeren binnen fase 4 (eigen of andere huurwoning) of verhuizen. Deze keuze hoeft u niet gelijk na afgifte van de peildatum te maken. U kunt tot aan de oplevering van de eigen woning kunt u beslissen of u wilt terugkeren in Betondorp of gaat verhuizen, met uw stadsvernieuwingsurgentie.

De mogelijkheden verder toegelicht voor huurders

5.2.1 U keert terug naar uw *eigen* huurwoning.

Als u na renovatie terugkeert naar uw eigen woning behoudt u uw huurcontract.

Standaard verbeterkosten

Uw huur wordt na de renovatie verhoogd. U betaalt uw oude huur plus de verbeterkosten. De verbeterkosten zijn de kosten die gemaakt worden voor verbetering aan de woning bijvoorbeeld voor het aanbrengen van geluidsisolatie.

Gratis verbeteringen

Sommige verbeteringen vallen onder onderhoud of is verplicht en mag geen kosten doorberekend worden aan de huurder. Bijvoorbeeld vervangen van de keuken of badkamer als deze afgekeurd is door de opzichter. Dat geldt ook voor warmte isolatie zoals dubbel glas

Extra verbeteringen

In het plan zit ook extra verbeteringen waar u voor kan kiezen. Daar rekent Eigen Haard een maandelijkse bijdrage voor. Dat bedrag komt dus boven op de standaard verbeterkosten. In de technische brochure vindt u een overzicht van de kosten en mogelijkheden.

Servicekosten

Ook uw servicekosten wijzigen. Een overzicht van de verbeterkosten en servicekosten vindt u in de ook technische brochure.

Betaalbaarheid

Komt u door de verbeterkosten *boven* de betaalbaarheidsgrenzen van passend toewijzen en heeft uw *aantoonbaar* een laag inkomen? (< € 25.075 alleenstaande < € 34.575 gezin prijspeil 2023). Dan wordt uw huurprijs aangepast aan de betaalbaarheidsgrenzen van de wet passend toewijzen, zie de tabel.

Passend toewijzen 2023		Kale huurprijs per maand		
Uw huishoudgrootte	Uw verzamelinkomen	t/m € 647,19	€ 647,20 - € 693,60	€ 693,61 - € 808,06
	≤ € 25.475	✓		
	> € 25.475 ≤ € 34.575	✓	✓	
	> € 34.575 ≤ € 44.035		✓	✓
	> € 44.035 ≤ € 47.948			✓
	≤ € 34.575	✓		
	> € 34.575 ≤ € 48.625		✓	✓
	> € 48.625 ≤ € 51.717			✓
	≤ € 34.575	✓	✓	
	> € 34.575 ≤ € 48.625		✓	✓
	> € 48.625 ≤ € 55.486			✓

✓ U kunt reageren.

✓ Een deel van het aanbod in deze huurprijscategorie is beschikbaar voor woningzoekenden met een hoger inkomen. Zie de voorwaarden in de advertentie.

Voorbeeld: U bent 49 jaar, woont alleen in een benedenwoning en betaalt netto € 647,19 per maand. Uw jaarinkomen is bruto € 21.000,00.

Na renovatie zou uw nieuwe huur € 647,19 + € 17,33 = € 664,52 worden.

Volgens de tabel passend toewijzen mag uw huur maximaal € 647,19 per maand zijn.

Dit betekent dat u na renovatie € 647,19 gaat betalen in plaats van € 664,52.

Extra verbeteringen is huurbijdrage

In de Technische Brochure zijn betaalde opties opgenomen. Deze behoren *niet* tot de standaard werkzaamheden bij renovatie en zijn *een keuze*. Indien u hiervoor kiest komen deze kosten boven op de verbeterkosten. Ook als uw huurprijs is aangepast aan de betaalbaarheidsgrenzen van passend toewijzen.

Betaald u na renovatie al de maximale huur die bij uw inkomen past? (Zie bovenstaande tabel) Dan kunt u wel de betaalde optie "tweede toilet en badkameruitbreiding" bij de *bovenwoningen* kiezen. De kosten voor deze optie neemt *Eigen Haard* voor haar rekening. Voor de opties: "Nieuwe tussenwand plaatsen" en "opening tussen woonkamer en keuken" komen de kosten boven op de huur na renovatie. Vraag naar de mogelijkheden bij uw persoonlijk begeleider Hassan Benyahia.

Gas loze keuken

Alle woningen in Betondorp worden na renovatie in principe opgeleverd met een keuken met de mogelijkheid tot elektrisch koken. Eigen Haard plaatst standaard een aansluiting (met perilex stekker) voor een inductie of keramische kookplaat en een apart stopcontact voor een eventuele oven. Wilt u uw gasaansluiting behouden? Dat kan ook. Tijdens een extra huisbezoek van de opzichter kunt u dat aangeven.

Keuze in tegels en keukens

Wanneer u terugkeert naar uw woning en uw keuken en/of badkamer wordt vervangen heeft u keuze uit tegels en keukens via onze keukenshowroom Bribus. Bij de keuken zijn er naast de gratis opties (kleurkeuze tegel en fronten) ook diverse tegels of keukenbladen als betaalde optie. De bewonersbegeleider zorgt dat u een brochure hiervan heeft.

5.2.2. U schuift door naar een andere huurwoning in project Betondorp

U kunt na renovatie ook doorschuiven naar een andere woning. Dit kan aan de orde zijn als u niet *wilt* terugkeren naar uw eigen woning. In dat geval krijgt u een *nieuw* huurcontract omdat u op een nieuw adres gaat wonen. U behoudt uw inschrijfduur en punten bij WoningNet, als u zelf al ingeschreven staat bij WoningNet. Wanneer u een nieuw contract krijgt worden de servicekosten aangepast.

Gas loze keuken bij doorschuiven

Eigen Haard maakt in de woningen die leegkomen standaard geen gasaansluiting meer in de keuken. Schuift u door en wilt u toch een gasaansluiting? Dan is daar wel een mogelijkheid voor. Dat is wel onder voorbehoud of het technisch mogelijk is. Want in het bouwproces kunnen we dit nog kosteloos realiseren. Dit geldt ook voor keuze van keukens en tegels in de badkamer.

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 als uw huidige woning of maximaal 10 % groter* aan woonoppervlakte. Vergelijkbare woningen hebben niets extra's die de kwaliteit van het wonen vergroten. Zoals een berging als u deze niet had. Wanneer een huurder doorschuift naar een vergelijkbare woning én het inkomen aantoonbaar minder is dan € 60.414,00 (prijspeil 2023) bedraagt, neemt de huurder desgewenst haar huidige netto huur mee verhoogd met de verbeterkosten van de nieuwe (andere) woning.

De huur maken we passend aan het verzamelinkomen als dat nodig is. Dat doen we volgens de aftoppingsgrenzen (zie pag. 8) die horen bij de inkomensdoelgroepen passend toewijzen. Wanneer in de nieuwe (andere) woning een tweede toilet zit, betaalt u boven op de verbeterkosten de optieprijs van het tweede toilet (zie technische brochure).

Doorschuiven naar een niet vergelijkbare woning

Schuift u door naar een *niet vergelijkbare* woning, bijvoorbeeld van een bovenwoning naar een moeder-kind of een gezinswoning dan wordt de woning passend aan u verhuurd. In de tabel in de bijlage op pagina 8 of 10 kunt u zien welke huur dan van toepassing is op uw situatie.

Volgorde van doorschuiven

Bij doorschuiven naar een beschikbare woning, binnen het bezit van Eigen Haard in Betondorp, hanteren wij de regels van het passend toewijzen zowel van inkomen als van huishoudsamenstelling. Bij meerdere gegadigden wordt geselecteerd op woonduur.

5.2.3 U verhuist definitief naar een andere woning.

Een andere sociale huurwoning

Met behulp van uw stadsvernieuwingsurgentie gaat u zelf via WoningNet op zoek naar een andere sociale huurwoning. U betaalt de huur zoals de woning geadverteerd is in WoningNet. U behoudt uw inschrijfduur of punten bij WoningNet. Eigen Haard helpt actief mee met het vinden van een woning omdat de zoektermijn erg kort is.

Bij het aanbieden van woningen in WoningNet wordt gebruik gemaakt van voorrang labels. 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.

Een vrije sector huurwoning

Vrije sector huurwoningen bieden soms meer comfort en luxe. De huren zijn dan ook wat hoger (vanaf € 808,06 prijspeil 2023). Eigen Haard biedt zijn vrije sector huurwoningen in verschillende prijsklasse aan op haar eigen site. Als huurder van project Betondorp fase 4 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, Hassan Benyahia.

Koopwoning

Eigen Haard biedt in heel Amsterdam en omstreken voormalige huurwoningen als koopwoningen aan. Als huurder van Eigen Haard krijgt u voorrang op sommige koopwoningen. Heeft u eventueel interesse in een koopwoning, meldt dit dan bij uw persoonlijke projectbegeleider, Hassan Benyahia.

5.3 Regelgeving en woningtoewijzing

Geen SV-urgentie voor inkomens > € 60.414,00 (prijspeil 2022)

Voor de toewijzing van sociale huurwoningen aan stadsvernieuwing urgente geldt een inkomensnorm van maximaal € 60.414,00 euro per jaar. Is uw gezamenlijk jaarinkomen hoger dan dat bedrag dan komt u niet meer in aanmerking voor een andere sociale huurwoning. U kunt gewoon in uw woning blijven wonen. U kunt ook kiezen voor een passende vrije sector huurwoning. Eigen Haard kan u daarbij helpen.

Passend toewijzen 2023		Kale huurprijs per maand		
Uw huishoudgrootte	Uw verzamelinkomen	t/m € 647,19	€ 647,20 – € 693,60	€ 693,61 – € 808,06
	≤ € 25.475	✓		
	> € 25.475 ≤ € 34.575	✓	✓	
	> € 34.575 ≤ € 44.035		✓	✓
	> € 44.035 ≤ € 47.948			✓
	≤ € 34.575	✓		
	> € 34.575 ≤ € 48.625		✓	✓
	> € 48.625 ≤ € 51.717			✓
	≤ € 34.575	✓	✓	
	> € 34.575 ≤ € 48.625		✓	✓
	> € 48.625 ≤ € 55.486			✓

✓ U kunt reageren.

✓ Een deel van het aanbod in deze huurprijscategorie is beschikbaar voor woningzoekenden met een hoger inkomen. Zie de voorwaarden in de advertentie.

6. Wisselwoning: hoe werkt dit?

Als u na de renovatie terugkeert in een huurwoning binnen het project bieden wij u een wisselwoning aan. Voor deze wisselwoning tekent u een speciaal contract.

Wisselwoning, wat is dat?

Een wisselwoning is een tijdelijke woning waarin u tijdens de renovatie woont. Een wisselwoning is gestoffeerd (vloerbedekking en raambekleding) en voorzien van lampen. U verhuist uw huisraad naar de wisselwoning.

Voor een wisselwoning geldt:

- De netto huur van de wisselwoning is *gelijk* aan die van uw huidige woning;
- U betaalt de servicekosten van de wisselwoning;¹
- De woning heeft ongeveer dezelfde grootte en kwaliteit als uw huidige woning; Indien dit afwijkt zoeken we in overleg met de bewoner naar een passende oplossing.
- De wisselwoning ligt bij voorkeur in uw eigen stadsdeel;
- In overleg kan dit ook in een ander stadsdeel zijn;
- De wisselwoning is voorzien van tv/ internet en gas, water en licht;
- Uw post kunt u gedurende de werkzaamheden ophalen bij de tijdelijke postbussen die geplaatst worden bij het project. U hoort later waar precies.

Zelf vervangende woonruimte

U kunt er ook voor kiezen om tijdens de renovatie *zelf* 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 dient u zelf te betalen.

Herinrichtings- en verhuiskosten

U krijgt de eerste helft van de verhuiskostenvergoeding als u naar de wisselwoning verhuist. De tweede helft krijgt u als u terugverhuist naar uw eigen woning en een goedgekeurde eindinspectie van de opzichter van uw wisselwoning op zak heeft. Zijn er bijzondere redenen om een andere verdeling van de uitkering te doen dan kunt u uw contact opnemen met Hassan Benyahia.

6.1 Wanneer vertrekt u naar uw wisselwoning?

Voor de start van de bouw beginnen wij al met het aanbieden van wisselwoningen. Dit is afhankelijk van uw persoonlijke voorkeuren. Eigen Haard neemt met u contact op voor een wisselwoning en maakt met u afspraken over de planning, verhuizing en eventuele hulp. Als u om persoonlijke redenen eerder wilt verhuizen, kunt u dat aangeven bij uw bewonersbegeleider. Eigen Haard zal zoveel mogelijk rekening houden met uw persoonlijke omstandigheden. Heeft u verhuisdozen nodig? Deze kunt u in overleg met de bewonersbegeleider van tevoren bestellen en afhalen tijdens het spreekuur.

6.2 Geen dubbele huur tijdens verhuizing!

Voor de verhuizing van uw huidige woning naar de wisselwoning krijgt u vier weken de tijd. Voor de verhuizing van de wisselwoning terug naar de gerenoveerde woning krijgt u ook vier weken de tijd. In overleg met de bewonersbegeleider bestaat de mogelijkheid om hiervan af te wijken als er door bijzondere omstandigheden toch meer tijd nodig is.

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 persoonlijke projectbegeleider. Uw wisselwoning kan namelijk voor iemand anders gereserveerd zijn. Wanneer u permanent in uw wisselwoning wilt verblijven, wordt de huur aangepast aan het huidige huurprijsbeleid voor die woning, maar niet als de woning gelijkwaardig is. Ook bij de toewijzing van wisselwoningen houden wij rekening met de voorrang labels bij woningtoewijzing. Let op, u kunt niet permanent in een wisselwoning blijven indien uw jaarinkomen hoger is dan € 60.414,00 (prijspeil 2023).

¹ Servicekosten die op vrijwilliger bijdrage zijn hoeft u niet te betalen in de wisselwoning,

6.3 Wanneer krijgt u bericht om terug te keren?

Zes 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.

6.4 Opleverprocedure

Voor de oplevering ontvangt u een brief met hierin een afspraak met de opzichter en de projectbegeleider op uw 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 na de oplevering het opleverformulier en neemt de sleutels in ontvangst. Op het opleverformulier kunt u eventueel ter plekke geconstateerde 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.

In de ontvangen brief met de beschreven opleverdatum van uw woning staat ook beschreven wanneer u de wisselwoning weer moet verlaten en de sleutels kan inleveren. De nieuwe huurprijs van uw gerenoveerde woning gaat in wanneer u de sleutels in ontvangst neemt.

7. Een andere woning gevonden, en dan?

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

7.1 Het opzeggen van het huurcontract

Als u een geschikte woning heeft gevonden, ondertekent u eerst het contract van uw nieuwwoning. 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 de eventuele kosten van dubbele huur te dekken.

7.2 Hoe laat u de woning achter?

Wanneer u de huur opzegt, komt een opzichter (mutatie) 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 (ZAV, zie pag.17: de ZAV-vergoedingen tabel).

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 rekening huurder, tenzij anders is afgesproken.

7.3 Tijdelijke verhuur

Wanneer u uw woning verlaat, kan Eigen Haard deze woning aan tijdelijke huurders verhuren. 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 woordenlijst en folder Stadsvernieuwingsurgentie, wat nu?), dan kan deze persoon als u de woning opzegt, deze tijdelijk huren tot aan de start van het project.

8. 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 heeft meer informatie gekregen over de plannen voor uw complex en wat dat voor uw persoonlijke situatie betekent.

Nieuwsbrieven: op regelmatige basis houden wij u op de hoogte van de laatste stand van zaken voorafgaand aan de renovatie. De bewoners- en de projectcommissie zijn betrokken bij het maken van de nieuwsbrieven.

Informatieavonden: er worden gedurende het proces meerdere informatieavonden georganiseerd. Dit 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 (SVU). 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 projecten/ Amsterdam Oost/ renovatie. Ook dit project krijgt een plaats op deze site. Alle nieuwsbrieven zijn ook via de site te lezen.

Projectcommissie: de projectcommissie informeert haar achterban door middel van nieuwsbrieven of bewonersavonden. Voor contactgegevens verwijzen we u naar pagina 18.

9. 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 **€ 7.156,00** (prijspeil maart 2023). Dit bedrag wordt in twee termijnen uitgekeerd als u definitief verhuist of als u eerst naar een wisselwoning verhuist.

- Definitief verhuizen elders
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.
- Verhuizen naar wisselwoning
U krijgt de eerste helft van de verhuiskostenvergoeding als u naar de wisselwoning verhuist. De tweede helft krijgt u als u terug verhuist naar uw eigen woning met goedgekeurde eindinspectie van de opzichter van uw wisselwoning (zie kopje 6.4)

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.

Wanneer u tijdens de werkzaamheden in een wisselwoning verblijft, heeft u éénmalig recht op de verhuiskostenvergoeding. In dit geval moet u hiermee dus twee keer verhuizen. Eén keer naar de wisselwoning en één keer van de wisselwoning naar uw gerenoveerde woning.

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 de huurders in bij WoningNet met stadsvernieuwingsurgentie (SVU). U krijgt een inschrijfnummer met inlogcode thuisgestuurd. Vanaf dat moment kunt u zelf elke week op twee woningen (vrijblijvend) reageren uit WoningNet.

Wij stellen 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 persoonlijke begeleider.

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;
- En 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 2023 wordt ieder jaar geïndexeerd check via www.toeslagen.nl			
	onder 23 jaar (zonder kind)	23 t/m 64 jaar (en onder 23 met kind)	65+
Maximale rekenhuur	€ 452,20	€ 808,06	€ 808,06

Huurgewenning

Als u door stadsvernieuwing (tijdelijk) moet verhuizen kunt u in aanmerking komen voor huurgewenning. Dit geldt voor alle huurders, dus zowel voor huurders die definitief verhuizen als voor huurders die terugkeren na renovatie.

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 € 50.126,58 (prijspeil 2023)

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.

Extra ondersteuning voor hulpbehoevenden

Bewoners die extra ondersteuning denken nodig te hebben tijdens het renovatietraject kunnen dit aanvragen bij hun persoonlijke projectbegeleider van Eigen Haard. 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;
- Praktische begeleiding tijdens de verhuizing;
- In uitzonderingsgevallen is een logeerwoning beschikbaar. Een logeerwoning is een tijdelijke wisselwoning die volledig is ingericht *inclusief huisraad*. Wilt u in aanmerking komen voor een logeerwoning, neem dan contact op met uw persoonlijke begeleider.
- Faciliteren met verhuizing en opslag. Deze kosten zijn in de basis voor rekening huurder. Uitzonderingen die er zijn vallen onder de afspraak maatwerk.

Maatwerk vanwege versneld stappenplan

In fase 4 van de renovatie van Betondorp moet er een versneld stappenplan worden gevolgd. Wat betekent dat alle huishoudens minder tijd hebben om hun verhuizing te regelen. Eigen Haard biedt extra hulp aan die huurders in situaties waarbij ze bijvoorbeeld persoonlijke begeleiding of faciliteiten nodig hebben. Dit kan maatwerk* omvatten, extra hulp bij het verhuizen, het tijdelijk opslaan van waardevolle spullen, het gebruik van een wisselwoning om elders een nieuwe woning te zoeken.

**Maatwerk is geen hard gegeven. Het is afhankelijk van de planning, het woonwensenprofiel en de persoonlijke situatie van het huishouden. Het is aan Eigen Haard om te bepalen welk maatwerk toegepast wordt. Maatwerk dat geboden wordt gaat altijd in samenspraak met het betreffende huishouden.*

Inrichtingspakket op maat

Voor bewoners die hier prijs op stellen is het mogelijk de woning na renovatie gestoffeerd op te leveren zoals bijvoorbeeld de modelwoning op de Zaaierweg 79 huis. Hierbij worden de wanden gestukt, geschilderd luxaflex opgehangen en vloerbedekking naar keuze gelegd.

Dit is niet kosteloos. U kunt op het spreekuur voorbeelden van vloerbedekking zien en de standaardprijzen per m² schilderwerk en stucwerk opvragen. Dit inrichtingspakket kan alleen aangebracht worden *na oplevering*. U betaalt dus dan al de nieuwe huur. U kunt natuurlijk wel voor de oplevering al afspraken maken over wanneer de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden.

Vergoedingenlijst Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Hieronder staat de vergoedingenlijst voor de meest voorkomende Zelf Aangebrachte Voorzieningen. Er wordt met iedere huurder apart besproken of u recht heeft op een vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen. De prijzen worden jaarlijks in maart/april geïndexeerd (prijspeil 2022).

Sommige verbouwingen heeft u laten doen met toestemming van Eigen Haard. Door de renovatiewerkzaamheden kunnen die te niet worden gedaan. Er kan dan aanspraak gemaakt worden op een vergoeding.

De prijzen van onderstaande ZAV-vergoedingstabel is afgestemd met de huurdersfederatie Alert.

ZAV-vergoeding. Prijspeil 2022*	Afschrijving in jaren	Maximaal	Afschrijving per jaar
Bewoonbaar maken zolder door plaatsing vaste trap	15	€ 2001,76	€ 133,45
Aanbrengen individuele Cv-installatie	15	€ 3.303,88	€ 220,26
Dakkapel	15	€ 4003,52	€ 266,90
Dakramen, per raam	10	€ 323,91	€ 32,39
Plaatsen dubbelglas per m2	10	€ 103,65	€ 10,37
Badkamerverbetering	15	€ 4.003,52	€ 266,90
Plaatsen ligbad	15	€ 320,02	€ 21,33
Plaatsen, uitbreiden of vervangen keukenblok	15	€ 3.206,70	€ 213,78
Aanbrengen dak- en spouwmuurisolatie per m2	15	€ 12,96	€ 0,86
Plaatsen 2e toilet in douche/badruimte	15	€ 320,67	€ 21,38
Realiseren extra wc-ruimte incl. 2e toilet	15	€ 1.334,51	€ 88,97
*Hoogte vergoeding en afschrijvingstermijn wordt vooraf en in overleg bepaald			
Aan- en bijbouwen	in overleg	in overleg	in overleg

***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.**

Rekenvoorbeeld: U heeft twee jaar geleden met toestemming een ligbad geplaatst en wilt dit na renovatie niet meer terug. U kunt dan een vergoeding krijgen voor deze zelf aangebrachte voorziening. Wij maken hierbij gebruik van onderstaande vergoedingentabel. Voor het ligbad geldt dan: € 320 min 2 X € 21 = € 278.

Hebt u een zelf aangebrachte voorziening die niet in bovenstaande lijst voorkomt. Neemt u dan contact op met de projectopzichter. U kunt met de projectopzichter bespreken of u toch in aanmerking komt voor een vergoeding.

10. Contactgegevens

Projectbegeleiding

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

De persoonlijke projectbegeleider op dit project is Hassan Benyahia. Hij is bij u op huisbezoek geweest en verzorgt de eventuele herhuisvesting. De senior projectbegeleider voor dit project is Marijn van der Weijden. Hij onderhoudt de contacten met de bewonerscommissie en verzorgt de communicatie.

De projectbegeleiders zijn telefonisch bereikbaar via (020) 68 01 801 of per e-mail:

- h.benyahia@eigenhaard.nl
- m.weijden@eigenhaard.nl

Projectleider

De (technisch) projectleider voor dit project is de Thijs Faber, bereikbaar via (020) 68 01 801

De directievoerder

De directievoerder voor dit project is Jan Arie van der Weelden. Hij is bereikbaar via (020) 68 01 801

Projectopzichter

De projectopzichter voor dit project is Hans van der Wijk. Bereikbaar via (020) 68 01 801

Projectcommissie

De projectcommissie 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 renovatiefase4@gmail.com of in de postbus ter hoogte van de Brinkstraat 44 (onderste brievenbus)

Stichting !Woon team (voormalig Wijk Steunpunt Wonen)

De bewonerscommissie wordt ondersteund door Debby Landkroon van Stichting !Woon. Zij is te bereiken via (020) 52 30 150 of d.landkroon@wooninfo.nl

Bribus keuken

Business center Amsterdam

Verrijn Stuartweg 20

1112 AX, Diemen

Tel.: (0) 315 65 17 45

amsterdam@bribus.nl

11. Begrippenlijst

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

Peildatum: de datum waarop u stadsvernieuwings-kandidaat wordt.

Rekenuur: de rekenuur is de netto huur 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 hoofdhuurder stadsvernieuwingsurgent.

Semi-stadsvernieuwingsurgent:

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.

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. De semi-stadsvernieuwingsurgentie is geldig vanaf de peildatum 12 maanden lang. Semi-urgenten krijgen geen begeleiding bij het zoeken naar een woning.

Verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding: een vergoeding van € 6505,00 (prijspeil 2022) 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 vervallen per 1 januari 2016. In plaats daarvan geldt voortaan de inschrijfduur (zie hierboven). Voor zittende huurders geldt een overgangsregeling. Degene die zich vóór 1 juli 2019 hebben ingeschreven in Woningnet als woningzoekende kunnen hun opgebouwde woonduur nog 15 jaar gebruiken binnen Woningnet. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- U laat bij verhuizing uw zelfstandige huur- of koopwoning in de Stadsregio Amsterdam of Almere leeg achter. Dit moet u in uw inschrijfgegevens opgeven bij uw huidige woonsituatie, samen met de ingangsdatum van uw huur- of koopcontract;
- U bent vóór 1 juli 2015 in deze woning komen te wonen;
- U woont langer in deze woning dan u bij WoningNet Stadsregio Amsterdam staat ingeschreven.

Met deze overgangsregeling kunt u de tot 1 juli 2015 opgebouwde woonduur gebruiken om te verhuizen naar een sociale huurwoning. De regeling geldt tot 1 juli 2030. Hierna geldt uw inschrijfdatum als wachttijd.

Bijlage 1:

Een stadsvernieuwingsurgentie... Wat nu?

Verhuizen vanwege renovatie 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 de heer H. Benyahia op. Hij helpt u graag.

Hassan Benyahia
(020) 6 801 801
h.benyahia@eigenhaard.nl

Stadvernieuwingsurgentie

Stadsvernieuwingsurgentie, wat is dat?

U krijgt een stadsvernieuwingsurgentie wanneer u wilt verhuizen vanwege de ingrijpende renovatie 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.

Persoonlijke begeleiding

Wij begeleiden u persoonlijk. Wij zorgen voor uw stadsvernieuwingsurgentie. Uw persoonlijk begeleider 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 andere 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 op peildatum jonger dan 18 jaar

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
- Partners van eigen kinderen en kleinkinderen
- Kinderen boven de 23 jaar die een semi-stadsvernieuwingsurgentie hebben aangevraagd

Let op, voor uw inschrijving in WoningNet en eventuele toewijzing van nieuwbouw en renovatiewoningen wordt uitsluitend 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 de volgende voorwaarden:

- Is **op** de peildatum minimaal 23 jaar oud
- Staat **op** de peildatum minimaal **vijf** aaneengesloten jaren **op uw adres** ingeschreven
- Heeft een inkomen waarmee de huur kan worden betaald

De semi-stadsvernieuwingsurgentie is geldig vanaf de peildatum en blijft 12 maanden actief. De urgentie vervalt op het moment dat de 12 maanden zijn verstreken of een andere woning is gevonden. Met een semi-stadsvernieuwingsurgentie heeft u geen recht op de verhuiskostenvergoeding en u krijgt **geen** begeleiding.

Heeft u een huishouden met kinderen tussen de 18 en 22 jaar ? Dan worden uw kinderen niet meegerekend tot het huishouden in woningnet. Om dan een geschikte woning te vinden verloopt anders. Neem in dat geval contact op met de bewonersbegeleider om de mogelijkheden te bespreken.

Op wie heeft u voorrang?

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. Degene die het eerst hun woning moeten verlaten (peildatum)
2. Ingangsdatum huurcontract
3. Leeftijd

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. Ook tijdens het verblijf in de wisselwoning

Inschrijving WoningNet

Wij hebben in een eerder huisbezoek al uw gegevens verzameld. Met die informatie schrijven we u in woningnet. We maken u dan stadsvernieuwing urgent. Wij betalen deze aanmelding. U krijgt van WoningNet uw inloggegevens.

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. U kunt zich ook aanmelden voor het Digizine, de digitale woonkrant. Hierin vindt u wekelijks de woningen met de hoogste slaagkans.

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 dinsdag om 15:00uur staat het totale aanbod van die week op www.woningNet.nl. U kunt tot 13:00uur op de maandag erop reageren. Als een woning na dinsdag 15:00 uur wordt geplaatst, heeft deze ook een aangepaste sluitingsdatum. Dit staat in de advertentie van de woning.

Een huurwoning buiten Amsterdam

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

Reageren

U kunt elke week op twee woningen reageren. U bepaalt zelf welke woningen dat zijn. U kunt reageren via www.woningNet.nl door in de advertentie op 'Reageren' te klikken. Of u belt de reactielijn 0900 81 20 (€ 0,45 p/m). Houdt uw registratienummer, de vier cijfers van uw postcode, uw huisnummer en het woningnummer uit de advertentie bij de hand.

Selectie kandidaten

Na sluiting van de reactietermijn selecteert WoningNet voor elke woning de kandidaten volgens een vastgestelde selectieprocedure. Bij sommige woningen staat een aparte voorrangsregeling 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 tot 6 maanden na de peildatum woningen weigeren. Mocht na 6 maanden nog steeds geen woning zijn gevonden zal uw begeleider helpen bij de inschrijven op woningen. We begeleiden u intensief bij het zoeken naar een andere woning. Lukt het dan niet dan krijgt u nog maximaal 3 woningen aangeboden. Dit is dan niet meer vrijblijvend.

Voorrang op vrije sector huurwoningen

Vrije sector huurwoningen hebben meer comfort en luxe. De huren zijn dan ook wat hoger. Heeft u belangstelling? Meldt dit aan uw persoonlijk begeleider. Want u krijgt bij de toewijzing van de woningen van Eigen Haard voorrang op andere woningzoekenden. Wij bieden onze vrije sector huurwoningen aan via onze eigen site. U kunt ook reageren op woningen van andere corporaties. Voor die woningen heeft u geen voorrang.

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 projectbegeleider tijdens het huisbezoek. U kunt ons aanbod vinden op www.kopenbijeigenhaard.nl. Ook kunt u zich op onze website inschrijven voor de woonladder. U wordt dan automatisch gewezen op voor u interessante koop/vrije sector woningen.

Woonladder

Heeft u interesse in een vrije sector huurwoning of koopwoning? Geef dan uw specifieke wensen door via de woonladder (www.eigenhaard.nl). Wanneer er dan woningen vrijkomen die aan uw wensen voldoen wordt u door Eigen Haard actief benaderd.

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

Passend toewijzen

Per 1 januari 2016 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. Onderstaande bedragen zijn uit 2023.

Passend toewijzen 2023		Kale huurprijs per maand		
Uw huishoudgrootte	Uw verzamelinkomen	t/m € 647,19	€ 647,20 - € 693,60	€ 693,61 - € 808,06
	≤ € 25.475	✓		
	> € 25.475 ≤ € 34.575	✓	✓	
	> € 34.575 ≤ € 44.035		✓	✓
	> € 44.035 ≤ € 47.948			✓
	≤ € 34.575	✓		
	> € 34.575 ≤ € 48.625		✓	✓
	> € 48.625 ≤ € 51.717			✓
	≤ € 34.575	✓	✓	
	> € 34.575 ≤ € 48.625		✓	✓
	> € 48.625 ≤ € 55.486			✓

✓ U kunt reageren.

✓ Een deel van het aanbod in deze huurprijscategorie is beschikbaar voor woningzoekenden met een hoger inkomen. Zie de voorwaarden in de advertentie.

*Per woning ziet u in de tabel wat de maximale inkomensgrens is, € 48.625,00 of € 55.468,00. Wij, als corporatie, controleren altijd of uw inkomen toereikend is om de woning te kunnen huren. In sommige gevallen kunt u op woningen reageren met een lagere huurprijs, maar huurders met een lager inkomen, krijgen voorrang.

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.

Een urgentie? Andere inkomensgrens...

Sociale huurwoningen worden verhuurd aan een persoonshuishoudens met een inkomen onder € 44.035,00 bruto per jaar (prijspeil 2023) en voor meerpersoonshuishoudens € 48.625,00 bruto per jaar (prijspeil 2023). Voor woningzoekenden met een stadsvernieuwingsurgentie wordt een uitzondering gemaakt. Met deze urgentie mag uw inkomen maximaal € 60.414,00 bruto per jaar zijn (prijspeil 2022). Verdient u meer? Dan wordt u niet als stadsvernieuwingsurgent ingeschreven in WoningNet. U bent dan aangewezen op een woning in de vrije sector huur. Neem contact op met uw bewonersbegeleider. Dan zoeken we samen naar een passende oplossing.

Geef het juiste inkomen op

Wij controleren uw inkomen op het moment dat wij een woning toewijzen. Geef dus via www.woningNet.nl uw 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 Medische Indicatie (MI)

Sommige woningen hebben het label 65+/MI. Hier krijgen de woningzoekenden van 65 jaar en ouder en woningzoekenden met een medische indicatie nog voorrang op. Sinds 1 januari 2013 worden medische indicaties niet meer afgegeven.

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. Woningzoekenden met een urgentie kunnen wel meedoen aan deze loting. Maar krijgen geen voorrang op basis van hun urgentie. Die is alleen bedoeld voor jongeren ouder dan 18 en jonger dan 28 jaar.

Checklist bij verhuizen naar een andere woning

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

Checklist bij verhuizen naar een wisselwoning

- Wisselwoningcontract tekenen
- Verhuizing organiseren
- Dozen voor inpakken regelen
- Verzekeringen regelen
- Inboedelverzekering regelen
- Verhuizing telefoon + internet + tv
- Meterstanden opnemen

Relevante websites:

www.eigenhaard.nl

www.woningnet.nl

www.toeslagen.nl

<https://www.amsterdam.nl/parkeren-verkeer/parkeervergunning/>

<https://www.amsterdam.nl/burgerzaken/verhuizing-doorgeven/>

Uitgebreide checklists:

www.erkendeverhuizers.nl

www.pickupbox.nl

Bijlage 2: Gekwalificeerd advies en beantwoording

Amsterdam, 28-03-2023

Aan: Eigen Haard t.a.v. Marijn van der Weijden.

Van: Projectcommissie Betondorp Fase 4

Betreft: advies op projectplan renovatie Betondorp Fase 4

Geachte heer Van der Weijden, beste Marijn,

Hierbij ontvangt u van ons een advies over het projectplan wat Eigen Haard heeft opgesteld voor groot onderhoud en woningverbeteringen (in onbewoonde staat, met behoud van de huurovereenkomst) aan het complex waarvan we de bewonersvertegenwoordiging vormen. Het advies is opgesteld naar aanleiding van de uitkomsten van de achterbanraadpleging (zie bijlage) die in onze opdracht door het Centrum voor Woononderzoek is uitgevoerd onder de bewoners van ons complex. Op 15 maart en 20 maart 2023 hebben wij deze uitkomsten besproken en overleg gevoerd over de inhoud van ons advies.

De achterbanraadpleging heeft een respons opgeleverd van 34 van de 67 huishoudens² wat een responspercentage van 51% oplevert. Wij denken dat de uitkomsten op basis van het responspercentage 51% niet voldoende representatief is voor het totaal aantal bewoners. De commissie stelt vast dat een krappe meerderheid (58%) van de (33) respondenten voorstander is van het renovatieplan, zie sheet 14 pagina 7 van de bijlage. Met deze uitkomst is het voor ons onduidelijk en niet te duiden of 70% van de bewoners zal instemmen met het renovatievoorstel.

Volgens het onderzoek twijfelt 30% van de respondenten over het plan en is 12% tegen. Dit is een uitslag waardoor wij niet louter positief advies kunnen geven. Als we sec naar de resultaten uit het onderzoek kijken dan stemt de commissie voorzichtig positief in. De commissie verbindt aan dit advies wel de volgende aandachtspunten en aanbevelingen:

Aanbeveling 1: De commissie beveelt aan om oog te hebben voor de argumenten van de twijfelaars en tegenstemmers en hierin nog meer maatwerk te leveren zodat deze bewoners met de benodigde hulp bereid kunnen zijn hun mening te veranderen. De argumenten treft u op sheet 15, pagina 8 van de bijlage. Tevens worden ze hieronder genoemd:

Twijfels over het plan:

- Had op deze leeftijd niet gehoeven
- Bijkomende kosten
- Berusting wat moet dat moet
- Ingrijpende onderneming
- Ziet op tegen verhuizing
- Keert niet terug
- Het wordt je opgedrongen
- Maatregelen voor gierzwaluwen
- Veel tijd en energie

Tegen het plan

- Zelf verbeteringen aangebracht
- Geen optimale gezondheid
- Hogere leeftijd
- Ziet noodzaak voor deze verhuizing niet

² De projectcommissie merkt op dat zij bij toeval heeft vernomen dat een aantal huishoudens is verhuisd. Om hoeveel huishoudens het gaat is de projectcommissie niet bekend. Met verhuisde huishoudens is dan ook geen rekening gehouden in het onderzoek en dit advies

- Wil graag met rust gelaten worden

Aanbeveling 2: De commissie is meermaals door verschillende bewoners uit fase 4 benaderd met zorgen en vragen over de mogelijkheden qua maatwerk. De commissie merkt dat aan maatwerk en duidelijkheid veel behoefte is gezien de snelheid van dit project. Er zit(ten) circa 1 tot 7 maanden tussen het renovatievoorstel en de uitvoering van de werkzaamheden. Normaliter zit hier een tijd van ongeveer 1.5 jaar tussen. Deze versnelling legt een hoge druk op de bewoners gezien zij een kortere tijd hebben om de nodige zaken te regelen. Om deze reden is er besproken dat er meer maatwerk zou worden geleverd zodat de bewoners hierin tegemoet worden gekomen. Wat de commissie zorgen baart is dat er mogelijkheden zijn qua maatwerk wat niet actief kenbaar wordt gemaakt aan de bewoners en ook niet aan de commissie. De passage in het sociaal plan lijkt niet voldoende duidelijkheid te scheppen. In onze ogen moet maatwerk actiever kenbaar worden gemaakt zodat voorkomen kan worden dat een schijn van willekeur ontstaat.

De projectcommissie beveelt daarom aan om meer duidelijkheid te bieden omtrent het maatwerk en dit actief te communiceren aan de bewoners en de projectcommissie.

Aanbeveling 3: De projectcommissie is van mening dat het maatwerk in dit project niet moet worden beperkt tot de huurders in de eerste blokken maar open moet staan voor alle huurders uit deze fase. Alle huurders worden namelijk geraakt worden door snelheid van dit project.

Aanbeveling 4: De project commissie heeft in de loop van dit jaar verschillende gerenoveerde huizen gezien van fase 1 en 2 en meerdere bewoners gesproken van deze fases. Hierdoor constateert zij dat het doel van de renovatie, een renovatie waarmee de bewoning 30 jaar verder kan, niet kan worden gerealiseerd.

Er zijn al scheuren geconstateerd in muren, de afwerking bij binnenkomst is voor de helft gedaan: niet alle muren worden gestuukt, de muren van de opgang worden niet geschilderd, de 2e trap niet dubbel bedekt tegen geluidsoverlast, kastplanken zijn niet terug geplaatst, keukenkastjes hangen te hoog, douches soms veel te krap, dat had zo anders gekund. Het kan eventueel wel worden gedaan tegen bijbetaling wat de tijd van terugkomst ophoudt en onnodig is.

Wij bevelen ten sterkste aan, zeker gezien deze fase, de bewoners tegemoet te komen en te zorgen dat de gehele woning gestuukt afgeleverd wordt inclusief gangen.

Dit voorkomt zeker voor de ouderen veel stress en andere zorgen

De projectcommissie ziet graag toenadering van Eigen Haard op bovengenoemde punten, zodat er snel tot overeenstemming gekomen kan worden en het project ook op de steun van zoveel mogelijk bewoners kan rekenen.

Wij gaan ervan uit u hiermee van voldoende advies te hebben voorzien en vernemen graag binnen 14 dagen uw schriftelijke reactie.

Met vriendelijke groet,
Corine Kabel en Sigrit Pool
Projectcommissie Betondorp Fase 4

Projectcommissie Betondorp fase 4
t.a.v. Vz. C. Kabel
Brinkstraat 2-1
1097 VL AMSTERDAM

Datum : Amsterdam, 3 april 2023
Betreft : Beantwoording gekwalificeerd advies
Behandeld door : Marijn van der Weijden

Beste Corine en Sigrit, leden van de projectcommissie Betondorp fase 4

Hartelijk dank voor jullie gekwalificeerd advies en jullie inspanningen hiervoor. In deze brief geven wij een reactie op jullie advies en aanbevelingen.

Samenwerking en waardering

We zijn al enige tijd in gesprek met elkaar en iedereen heeft zich ingezet om tot een evenwichtig projectplan te komen. Jullie zijn een prettige gesprekspartner, kritisch en opbouwend. Het proces kenmerkt zich met een aangepaste snelle planning wat het proces onrustig maakt en in kortijd veel gedaan moest worden. Dat gaf werkdruk en soms wat frictie. Hoe jullie daar mee omgegaan zijn heeft onze waardering.

Projectplan betondorp fase 4

Eigen Haard is tevreden met de afspraken die gemaakt zijn in het projectplan met de projectcommissie. Wij zijn daarom ook blij met het positief respons van de ondervraagden op het projectplan. Het voorzichtig positief gekwalificeerd advies van de bewonerscommissie op de plannen zien wij dan ook als belangrijke stap om het plan succesvol in het nieuwe jaar tot uitvoering te brengen.

Aanbevelingen

Wij hebben jullie gevraagd advies te geven op het projectplan als geheel.

Met de resultaten van de achterbanraadpleging brengt de projectcommissie enkele aanbevelingen op onderdelen van het sociaal plan en technische brochure. Dat is gedaan naar aanleiding van de achterbanraadpleging waarin bewoners hun mening hebben gegeven op de vragen van de projectcommissie over het projectplan. Per punt geven wij hieronder onze reactie op de aanbevelingen

Aanbeveling 1,

Maatwerk gericht op de argumenten van de twijfelaars en tegenstemmers

Maatwerk is voor iedereen die het nodig heeft. Met elke individuele huurder zijn huisbezoeken geweest en zijn eventuele afspraken gemaakt. Die gaan over de extra voorzieningen die zelf zijn aangebracht, over de (gezondheid)zorgen, hulp en de verhuizing. Daar zijn we gezien het versnelde stappenplan coulant in. We maken afspraken en doen voorstellen binnen alle redelijke normen. Ook met de projectcommissie hebben we over een aantal onderwerpen gesproken, zoals:

- zelf aangebrachte voorzieningen/verbeteringen,
- maatwerk
- hulp voor hulpbehoevenden (zoals ouderen)
- gratis dozen voor het inpakken
- verwachtingen en de communicatie naar de huurder.

We zorgen zo dat alle huurders van fase 4 zoveel als mogelijk zich in het projectplan kunnen vinden. Wij hebben daarom niet de indruk dat Eigen Haard geen oog heeft voor de argumenten van de mensen die twijfelen of die tegen de renovatie zijn. We vinden dat dit ook voldoende geborgd is in het projectplan. Vooral omdat er extra aandacht wordt besteed aan maatwerk vanwege het versnelde

stappenplan. Eigen Haard neemt daarom de aanbeveling als aandachtspunt aan. Het is ook aan de individuele huurder om uiteindelijk de afweging te maken of het argument opweegt tegen de verbeteringen en regelingen.

Overigens worden voor de gierzwaluwen (tijdelijke)verhuis plannen gemaakt. Waarbij een ecooloog ons voorziet van advies. Vanaf de start van het project in Betondorp (fase 0) is een ecooloog aangesloten die de flora en fauna in het oog houdt en een plan heeft gemaakt. Per fase (zo ook voor fase 4) wordt het bestaande projectplan flora en fauna gecontroleerd door de ecooloog. Daar waar nodig wordt het plan aangescherpt.

Aanbeveling 2

Verduidelijking maatwerk

Het geven van maatwerk betekent niet dat het zomaar wordt gedaan en er willekeurig is. Maatwerk houdt in dat er een dienst wordt gedaan of oplossing wordt gemaakt die speciaal is ontworpen en aangepast aan de behoeften en wensen van een individuele klant in een specifieke situatie. Het maatwerk in de renovatie is gebaseerd op een analyse van de behoeften van de klant, inclusief specifieke vereisten, doelen en beperkingen. Het is dus een oplossing op maat die is ontworpen om het best te passen bij de specifieke situatie of persoon in de context van het projectplan. Er is dus geen sprake van willekeur, omdat elk probleem anders is en een andere oplossing vereist. Maatwerk is niet dat er iets wordt toegezegd wat een klant ten opzichte van de ander bevoordeelt of benadeelt. De aanbeveling van de projectcommissie om maatwerk te verduidelijken en actief te communiceren aan de huurder doen we eigenlijk al met de gemaakte huisbezoeken, spreekuren en telefonische bereikbaarheid. Bij het toepassen van maatwerk volgt desgewenst een overzicht van de afspraken over maatwerk op papier. We volgen echter de aanbeveling van de projectcommissie graag op en zullen actiever de gemaakte afspraken met de betreffende huurders delen. In de toekomstige nieuwsbrieven komt extra aandacht aan het bestaan van maatwerk. We hopen hiermee meer duidelijkheid te scheppen aan alle huurders.

Aanbeveling 3

Maatwerk voor alle huurders

Maatwerk is bedoeld voor iedereen dus ook voor de laatste blokken. We volgen de aanbeveling van de projectcommissie op. Wij doen een tekstuele aanpassing in het sociaal plan (Hfst 9, pag. 15, "maatwerk vanwege versneld stappenplan") waarin we het generiek maken. Hieronder de aangepaste tekst.

"Maatwerk vanwege versneld stappenplan

In fase 4 van de renovatie van Betondorp moet er een versneld stappenplan worden gevolgd. Wat betekent dat alle huishoudens minder tijd hebben om hun verhuizing te regelen. Eigen Haard biedt extra hulp aan die huurders in situaties waarbij ze bijvoorbeeld persoonlijke begeleiding of faciliteiten nodig hebben. Dit kan maatwerk omvatten, extra hulp bij het verhuizen, het tijdelijk opslaan van waardevolle spullen, het gebruik van een wisselwoning om elders een nieuwe woning te zoeken.

Aanbeveling 4:

Oplevering van de woning na renovatie met stucwerk

Het doel van de renovatie is verbeteren en duurzaam maken. Dat doen we met verduurzamingsmaatregelen zoals het verbeteren van de luchtcirculatie en het isoleren van de woning. Dat zorgt ervoor dat de woning zeker 25 tot 30 jaar mee kan. In het plan is enigszins rekening gehouden met wensen van huurders voor extra comfort. Zoals geluidsisolatie en plaatsen van vlizotrappen en tegen bijbetaling de extra opties.

Bestaande krappe douches worden opgeknapt en niet vergroot. Dat zou namelijk leiden tot herindeling van bepaalde woningen.

In contact met Bribus keukens is het voor de huurder mogelijk de nieuwe keukenkastjes op de gewenste hoogte te plaatsen. De kastplanken kunnen worden terug geplaatst in overleg met de opzichter voordat de woning wordt opgeleverd.

Wij begrijpen de argumentatie van de projectcommissie over de afwerking van de woning, voordat die wordt opgeleverd aan de huurders. Dat komt omdat in het plan niet is opgenomen dat we alle muren standaard stuken of schilderen. Dat is een overweging die in eerder fase is gemaakt is en dat is vooral een afweging vanuit het financiële kader en het beleid van Eigen Haard. In de loop van het

project is wel gekozen om te stuken bij huurders die terugkeren naar de woning en zelf hun behang van de muren afhalen. Het gaat dan alleen om de muren van de woonkamer en slaapkamers. Het verschil in oplevering van de woning in de eerdere fase is ook te verklaren omdat woningen die leeg komen in de toekomst weer verhuurd worden. Dan volgt na de renovatie ons verhuurbeleid. Die worden daarom anders opgeleverd.

De aanbeveling van de projectcommissie om alle muren bij oplevering te stuken volgen we daarom niet op. Wel worden wanden die in een slechte staat zijn (bijv. gang, trappenhuis) hersteld, indien nodig wordt deze wanden opnieuw gestuukt.

Tot slot

Nogmaals onze dank voor het gekwalificeerd advies. Op een aantal punten zijn de aanbevelingen van de projectcommissie door Eigen Haard overgenomen en besteden we er aandacht voor. De volgende vergadering met de bewonerscommissie is gepland op 5 april om 16:00 uur aan de Zaaiersweg 79-1. We beantwoorden dan graag nog vragen over onze reactie. We bespreken dan ook het vervolg.

Met vriendelijke groet,
Eigen Haard

Marijn van der Weijden
Projectbegeleider