

Sociaal Plan

Groot onderhoud-/renovatieproject

Admiraal de Ruyterlaan 3-73 (o), Plesmanlaan 2-16, 20-54 en 58-74 (e) en
Plesmanlaan 29-87 (o)

Inhoudsopgave:

1. INLEIDING.....	3
1.1 WAT IS EEN SOCIAAL PLAN?.....	3
1.2 BEWONERSCOMMISSIE ADMIRAAL DE RUYTERLAAN & PLESMANLAAN.....	3
1.3 GELDIGHEIDSDUUR.....	3
1.4 AKKOORD HUURDERS (70%).....	4
1.5 RENOVATIEBROCHURE(S).....	4
1.6 GESCHILLENREGELING.....	4
1.7 ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN.....	4
2. GROOT ONDERHOUD-/RENOVATIE	5
2.1 IN BEWOONDE STAAT.....	5
2.1.1 <i>Ingangsdatum</i>	5
2.2 ISOLEREN RAMEN, VLOER, SPOUW EN DAK.....	5
2.3 FACILITEITEN & MAATWERK.....	5
2.3.1 <i>Medewerker projectbegeleiding Eigen Haard</i>	5
2.3.2 <i>Faciliteiten voor ouderen en mensen met een beperking</i>	6
2.3.3 <i>Rust en ontspanningsruimte</i>	6
2.3.4 <i>Tijdelijke douche en toilet</i>	6
2.3.5 <i>Bouwplaats inrichting</i>	7
3. WERKWIJZE	7
3.1 VOORBEREIDINGEN.....	7
3.1.1 <i>Huisbezoek</i>	7
3.1.2 <i>Meubels zelf afdekken</i>	7
3.1.3 <i>Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)</i>	8
3.1.4 <i>Toegang tot woning</i>	8
3.1.5 <i>Vrijmaken ruimte</i>	8
3.1.6 <i>Huisdieren</i>	8
3.1.7 <i>Vloer afdekken</i>	8
4. FINANCIËLE REGELINGEN	8
4.1 VERGOEDINGEN.....	8
4.2 SCHADE.....	9
4.3 GEEN HUURVERHOOGING.....	9
4.3.1 <i>Servicekosten</i>	10
4.3.2 <i>Zonnepanelen bij de servicekosten</i>	10
4.3.3 <i>Optionele mogelijkheden met huurverhogingen</i>	10
5. CONTACT	11

Bijlage A: Begrippenlijst groot onderhoud/renovatie

1. Inleiding

U woont in een woning gelegen aan de Admiraal de Ruyterlaan 3-73 (o), Plesmanlaan 2-16, 20-54 en 58-74 (e) en Plesmanlaan 29-87 (o) waar Groot onderhoud-/renovatieproject gaat plaats vinden. Dit sociaal plan is bestemd voor alle huurders van een woning met een regulier huurcontract. In een sociaal plan worden de rechten en plichten van bewoners en Eigen Haard beschreven.

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 afspraken over renovatie processen tussen Huurdersfederatie Alert en Eigen Haard verwoord in het "basis sociaal plan". Daarbij zijn de regionale afspraken tussen de gemeente Uithoorn en Eigen Haard van kracht. Dit sociaal plan is tot stand gekomen in overleg met de bewonerscommissie Admiraal de Ruyterlaan-Plesmanlaan. 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 bewonersbegeleider van Eigen Haard. Met hem of haar bespreekt u uw persoonlijke situatie.

1.2 Bewonerscommissie Admiraal de Ruyterlaan & Plesmanlaan

De overlegwet huurders-verhuurder vormt het wettelijk kader voor de communicatie tussen de corporatie en de bewoners. Hierin staat dat de bewonerscommissie de bewoners vertegenwoordigt in het hele traject. De bewonerscommissie is een groep van 3 tot 8 bewoners uit het complex die actief meedenkt met Eigen Haard. Wij overleggen op regelmatige basis met elkaar.

Eigen Haard werkt het project (in overleg met bewonerscommissie) uit tot een projectplan bestaande uit het renovatieboekje)en een sociaal plan. De bewonerscommissie geeft een gekwalificeerd advies over het projectplan en geeft daarmee de redelijkheid aan van het voorstel. Gezamenlijk komen wij binnen de gestelde projecteisen tot eerlijke, duidelijke en tijdige informatievoorziening aan de bewoners in het complex. De bewonerscommissie wordt ondersteund door de heer Günter Weber van de Woonbond.

1.3 Geldigheidsduur

Dit Sociaal Plan is van toepassing op de bewoners met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd aan de Admiraal de Ruyterlaan 3-73 (o), Plesmanlaan 2-16, 20-54 en 58-74 (e) en Plesmanlaan 29-87 (o) . Het plan geldt tot aan het eind van de werkzaamheden en de oplevering van de laatste woning. Overzicht van de adressen:

1.4 Akkoord huurders (70%)

De dringende werkzaamheden die aan u woning of woonblok moeten plaatsvinden, moet u toestaan (gedogen) dat Eigen Haard deze werkzaamheden uitvoert. Onder dringende werkzaamheden wordt onder andere verstaan: werkzaamheden die niet zonder nadelige gevolgen tot na het einde van de huurtermijn kunnen worden uitgesteld. Denk daarbij aan onderhoud van het dak. Het groot onderhoud-/renovatieplan voor uw woning aan de Admiraal de Ruyterlaan en Plesmanlaan valt daar onder.

De werkzaamheden die een wijziging en/of een verbetering van de woning tot gevolg hebben, heeft Eigen Haard uw toestemming nodig om deze werkzaamheden uit te voeren. Denk daarbij aan de ventilatie en isolatie. Eigen Haard verstuurd de huurders per post het sociaal plan en renovatiebrochure(s) met een akkoordverklaring. Om de werkzaamheden en het voorstel uit te voeren moet minimaal 70% van de huurders 'ja' stemmen. Als minimaal 70% van de bewoners akkoord gaat, voeren we de verbeteringswerkzaamheden uit, ook als u zelf geen akkoord gegeven hebt.

Als de huurder het voorstel niet redelijk vindt, wordt verwacht dat daar ook een inhoudelijk bezwaar tegenover staat dat goed uitgelegd kan worden.

1.5 Renovatiebrochure(s)

Naast het sociaal plan ontvangt u een bewonersboekje met een plan van aanpak van de aannemer. In het bewonersboekje staat een beschrijving van de werkzaamheden in en rondom uw woning. Daarbij vindt u een beschrijving van de werkzaamheden per dag in uw woning.

1.6 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 of constatering. 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 (zie ons reglement geschillencommissie op www.eigenhaard.nl).

1.7 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 direct contact op met de Bewonerscommissie voor een plan van aanpak.

2. Groot onderhoud-/renovatie

De woningen aan de Admiraal de Ruyterlaan 3-73 (o), Plesmanlaan 2-16, 20-54 en 58-74 (e) en Plesmanlaan 29-87 (o) bestaan uit 33 (aantal huurwoningen minus koopwoningen) ééngezinwoningen van Eigen Haard. De resultaten van het bouwkundig casco en de technische onderzoeken wijzen uit dat de woningen in redelijk technische staat verkeren. Om de klachten van bewoners over kou, tocht en vocht weg te nemen en de woning te verbeteren zijn een aantal verbeterende maatregelen nodig. Tevens zorgen deze maatregelen ervoor dat uw woning energiezuiniger wordt.

2.1 In bewoonde staat

Het Groot onderhoud-/renovatieproject kan worden uitgevoerd terwijl u er woont. Dit betekent wel dat u een periode overlast ondervindt van werklieden, bouwmaterialen, stof- en geluidsoverlast. Om de overlast zoveel mogelijk te beperken, wordt er een aannemersbedrijf geselecteerd die ervaring heeft met renovaties in bewoonde staat. Zij houden rekening met u bij het inplannen uitvoeren van de werkzaamheden.

De renovatie duurt in uw woning maximaal 10 aaneengesloten werkdagen. De buitenwerkzaamheden duren wat langer. Daarna wordt de woning opgeleverd. Het totale project in de Admiraal de Ruyterlaan 3-73 (o), Plesmanlaan 2-16, 20-54 en 58-74 (e) en Plesmanlaan 29-87 (o) duurt van april 2021 tot december 2021. De werktijden van de aannemer zijn van 7:30 uur tot 16:00 uur.

2.1.1 Ingangsdatum

Het sociaal plan treedt in werking vanaf het moment dat 70% van de bewoners in de straten akkoord is en blijft van kracht tot aan de oplevering van het project.

2.2 Isoleren ramen, vloer, spouw en dak

De vloer en spouw wordt geïsoleerd. Dat doen we met isolatie parels. De parels worden van buitenaf onder de vloer en in de spouw geblazen, de overlast is daardoor beperkt en u hoeft niet thuis te zijn. Op het dak plaatsen we isolatiemateriaal bovenop de bestaande dakconstructie. De ramen vervangen we met HR++ glas.

2.3 Faciliteiten & Maatwerk

2.3.1 Medewerker projectbegeleiding Eigen Haard

De medewerker Projectbegeleiding onderhoudt de contacten met de bewoners in het complex. Vaak is het nodig om de informatie die u hebt gekregen toe te spitsen op uw persoonlijke situatie, namelijk: wat houden de ingrepen voor mij persoonlijk in? Kan Eigen Haard mij helpen met bepaalde zaken? Ieder huishouden is anders dus variëren vragen. De medewerker komt daarom bij u op huisbezoek omdat te inventariseren.

2.3.1.1 Maatwerk

In specifieke situaties wordt door Eigen Haard maatwerk geboden aan de huurder. Denk hierbij aan de persoonlijke situatie waarbij aanvullende begeleiding nodig is. Maatwerk is geen hard gegeven. Het is afhankelijk van het woonwensenprofiel en de persoonlijke situatie van het huishouden. Maatwerk dat geboden kan worden gaat altijd in samenspraak met het betreffende huishouden. Het is aan Eigen Haard om te bepalen welk maatwerk toegepast wordt. Bij maatwerk moet u denken aan bijvoorbeeld klushulp of schoonmaakhulp.

2.3.2 *Faciliteiten voor ouderen en mensen met een beperking*

Daar waar nodig zal bijvoorbeeld extra service of hulp georganiseerd worden. U kunt dan denken aan zaken als hulp bij het verschuiven van spullen. De medewerker projectbegeleiding bespreekt dat met u. Hij/zij is op de hoogte van de voor u geldende regelingen. U kunt telefonisch contact met hem/ haar opnemen voor het stellen van verdere vragen of het maken van afspraken. Voor de start van de werkzaamheden in uw woning, vindt er nog een huisbezoek bij u plaats. Hierbij is de medewerker projectbegeleiding, opzichter van Eigen Haard en de uitvoerder van de aannemer aanwezig. De medewerker projectbegeleiding bepaalt in overleg met u of u in aanmerking komt voor hulp. De kosten van eventuele hulp zijn voor rekening van Eigen Haard.

2.3.3 *Rust en ontspanningsruimte*

Tijdens de werkzaamheden is er een ontspanningsruimte beschikbaar. Hier kunt u overdag van 07:30 tot 16:00 uur verblijven tijdens de werkzaamheden in uw woning. Deze ruimte is ingericht als huiskamer en beschikt over sanitair en verwarming. U kunt hier overdag verblijven zolang de werkzaamheden in uw huis worden uitgevoerd. U deelt de gebruiksruimte met de andere bewoners uit het complex. Het is niet toegestaan om in deze ruimte te overnachten! Dit is ook niet nodig, want als de werklieden klaar zijn met de werkzaamheden overdag, is uw woning weer geschikt om de nacht in door te brengen. Als u gebruik wilt maken van de rust-/gebruiksruimte, dan geeft u dit aan bij de medewerker projectbegeleiding van Eigen Haard. Hij/ zij zal u vragen een sleutelcontract te ondertekenen, waarna u de sleutel ontvangt. Na gebruik levert u de sleutel weer bij hem/ haar in. Eventueel oneigenlijk gebruik van of schade aan de ontspanningsruimte of de daar aanwezige spullen, worden verhaald op de gebruiker(s). Wij gaan ervan uit dat de bewoners die graag gebruik wensen te maken van de ruimte, deze netjes zullen achterlaten voor volgende bewoners. In bijzondere situaties kunnen bewoners gebruik maken van een logeerwoning. Denk bijvoorbeeld aan bewoners die nachtdienst draaien. De medewerker van projectbegeleiding van Eigen Haard kan dit met u bespreken tijdens het huisbezoek.

2.3.4 *Tijdelijke douche en toilet*

Bij vervangingswerkzaamheden aan de badkamer zorgt Eigen Haard dat er een douchegelegenheid beschikbaar is waar u tijdens de werkzaamheden kan douchen. Voor de nacht zal een chemisch toilet in de woning geregeld worden. Tijdens het huisbezoek bespreekt de opzichter met u of dit nodig is. U kunt maximaal 3 dagen geen gebruik

maken van uw reguliere eigen toilet. In verband met de werkzaamheden aan uw woning komt de opzichter van Eigen Haard en een medewerker van projectbegeleiding van Eigen Haard bij u op bezoek.

2.3.5 *Bouwplaats inrichting*

Er worden afspraken gemaakt over een bouwplaats inrichting en het gebruik van parkeerplaatsen door de aannemer. Dit in verband met beperkte parkeervoorzieningen in de buurt. Denk bijvoorbeeld aan het inrichten van een bouwplaats bij de sportvelden. Voor het starten van de werkzaamheden moet de aannemer een vergunning voor de bouwplaats inrichting aanvragen. De gemeente is hierin bepalend.

3. Werkwijze

3.1 Voorbereidingen

3.1.1 *Huisbezoek*

Voordat de werkzaamheden worden uitgevoerd krijgt u een bezoek aan huis. We sturen u hierover nog een afspraak per brief. De opzichter van Eigen Haard, medewerker van De Heemraad en een medewerker van projectbegeleiding van Eigen Haard komen dan bij u langs. De projectopzichter/uitvoerder bespreekt tijdens deze opname hoe de werkzaamheden in uw woning er uit gaan zien en welke voorbereidingen u te zijner tijd moet treffen. Denk aan het inpakken en afdekken van spullen en het opzij zetten of verplaatsen van meubels als de aannemer aan de slag gaat. Mocht er sprake zijn van bijzondere persoonlijke omstandigheden dan kunt u deze bespreken met de medewerker van projectbegeleiding.

3.1.1.1 *Controlelijst*

Tijdens het huisbezoek noteren we alle constatering en eventuele afspraken. U ontvangt van dit huisbezoek een schriftelijke bevestiging in de vorm van een controlelijst. Daarop staan alle constatering en afspraken overzichtelijk bij elkaar. Het formulier wordt dan ondertekend door beide partijen. Zo is het voor ieder helder dat er een huisbezoek is geweest en gemaakte aanvullende afspraken zijn vastgelegd.

3.1.1.2 *Badkamer, toilet en keuken*

Indien nodig krijgt uw badkamer, toilet en keuken een opknapbeurt of wordt deze zelfs vernieuwd. Tijdens een huisbezoek komt de opzichter bij u thuis en beoordeelt de badkamer, toilet en keuken. Hij hanteert hiervoor beoordelingsnormen die zijn vastgesteld in het beleid 'basis en kwaliteit' van Eigen Haard. In de controle lijst noteren we de constatering en de eventuele op- of aanmerkingen.

3.1.2 *Meubels zelf afdekken*

Voor aanvang van de werkzaamheden kunt u de meubels bedekken. Zo beschermt u meubilair tegen stof en verkleint u de kans op beschadigingen. Het afdek materiaal kunt u kosteloos ophalen bij de aannemer in de directiewoning.

3.1.3 Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Wanneer het nodig is voor de werkzaamheden voorzieningen te verwijderen, bent u daar verantwoordelijk voor wanneer u deze zelf heeft aangebracht (bijvoorbeeld een zonnescerm). Tijdens het huisbezoek met de opzichter van Eigen Haard en een medewerker van De Heemraad BV maken we daar met u afspraken over.

3.1.4 Toegang tot woning

U zorgt ervoor dat de aannemer op de afgesproken datum in uw woning terecht kan, totdat de werkzaamheden klaar zijn. De datum is minimaal 14 dagen van tevoren aan uw kenbaar gemaakt. Kunt u overdag niet aanwezig bij de geplande werkzaamheden dan is het mogelijk een sleutel overdracht te doen aan de aannemer. De aannemer zorgt voor registratie en maakt met u afspraken voor de periode waarin de aannemer toegang krijgt tot uw huurwoning.

3.1.5 Vrijmaken ruimte

Voor aanvang van de werkzaamheden moet u de werkplekken in de woning hebben vrijgemaakt volgens de aanwijzingen van de uitvoerder. Deze aanwijzingen heeft u gekregen in de technische brochure en tijdens het huisbezoek.

3.1.6 Huisdieren

Hebt u huisdieren of pluimvee? Zorg er dan voor dat deze de aannemer niet kunnen hinderen tijdens het werk. U bent namelijk verantwoordelijk voor uw dier. De aannemer is niet verantwoordelijk voor eventuele ongelukken of weggelopen dieren.

3.1.7 Vloer afdekken

De aannemer zorgt ervoor dat waar gewerkt wordt de vloer goed wordt afgedekt. Na werkzaamheden wordt de werkbare ruimte bezemschoon opgeleverd. De vloeren worden geveegd en vuil veroorzaakt door werkzaamheden wordt afgevoerd.

4. Financiële regelingen

4.1 Vergoedingen

Onder een Groot onderhoud-/renovatieproject in bewoonde staat wordt verstaan een aantal werkzaamheden waarvoor de bewoner niet hoeft te verhuizen. Wel is er vaak sprake van overlast en herstelwerkzaamheden waaruit onvermijdbare kosten uit voortvloeien. Op de plekken waar is gewerkt tijdens de renovatie vindt herstelwerk plaats. Het wordt netjes afgewerkt (denk daarbij aan aftimmeren, sausen en opvullen). De tegemoetkoming bedraagt € 600,00 (prijspeil 2020) voor de eerste twee kalenderweken. Duren de werkzaamheden langer dan tien aaneengesloten werkdagen? Dan is de vergoeding € 50,- per extra kalenderdag, maar nooit meer dan maximaal € 1.200,- (prijspeil 2020). Binnen 4 weken na oplevering van de woning maakt Eigen Haard de vergoeding over. Dit doen wij op de rekening waar u ook de maandelijkse huur van betaald. Eventuele vorderingen van Eigen Haard op de huurder verrekenen wij met de vergoeding. De vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd. U heeft recht op de

vergoeding die hoort bij het jaar waarin het renovatieproject in bewoonde staat plaatsvindt.

4.2 Schade

Het kan gebeuren dat tijdens de werkzaamheden schade wordt toegebracht aan uw eigendommen. De schade moet u melden bij de projectopzichter van Eigen Haard en bij uw eigen verzekeringsmaatschappij. Dat doet u zodra u de schade heeft opgemerkt. Doe dat dan direct, wacht daar niet langer dan 2 dagen na constatering mee.

De schademelding ontvangt Eigen Haard graag schriftelijk bij voorkeur voorzien van foto's. Na de schriftelijke melding komt de projectopzichter en/of uitvoerder van de aannemer de schade ter plaatse bekijken.

Als de verzekeringsmaatschappij van Eigen Haard of van de aannemer één van deze partijen aansprakelijk houdt voor de schade, dan zal de omvang van de schade door de verzekeraar worden vastgesteld door middel van taxatie door een expert. De verzekeraar van Eigen Haard of de aannemer doet u een voorstel. Als u zich niet in het voorstel van de verzekeraar van Eigen Haard dan wel aannemer kan vinden, heeft u voor eigen rekening recht op contra-expertise en zal dit rapport aan de verzekeraar van Eigen Haard worden overgelegd. De verzekeraar zal aan de hand van dit rapport bekijken of een aangepast voorstel tot vergoeding wordt gedaan.

In geval van acute schade door de werkzaamheden, kunt u buiten kantooruren bellen met het algemene nummer van de aannemer De Heemraad BV en dan wordt u doorgeschakeld naar de boodschappendienst. Zij kunnen de juiste personen inschakelen die op dat moment nodig zijn. In geval van calamiteiten tijdens kantooruren kunt u de projectopzichter of uitvoerder van de aannemer bellen (zie hoofdstuk 5, Contact).

4.3 Geen huurverhoging

Tot nu toe brachten we een deel van de kosten voor de verduurzamingsmaatregelen (Isolatie, ventilatie e.d.) bij onze huurders in rekening via een huurverhoging. Recent hebben we besloten deze huurverhoging in de toekomst niet meer door te berekenen. Zo dragen we nog verder bij aan de betaalbaarheid van onze huurwoningen. De nieuwe afspraken gelden voor renovatieprojecten waarbij de draagvlakfase nog loopt of die nog opgestart moet worden. Eigen Haard vindt het belangrijk dat haar huurders prettig en betaalbaar wonen.

Duurzaamheid draagt hier direct aan bij. Door woningen te verduurzamen verhogen we het comfort en is het voor huurders gemakkelijker om het energieverbruik te verminderen en hun energiekosten te verlagen.

Dus geen huurverhoging vanwege besparing op energiekosten > geldt voor alle huurders

4.3.1 Servicekosten

Wel rekenen we servicekosten voor het onderhoud aan de duurzaamheid maatregelen. Uw servicekosten wijzigen daardoor wel.

4.3.1.2 Aanpassing servicekosten voor alle bewoners

Onderhoud mechanische ventilatie	Servicekosten per maand	€ 1.40
----------------------------------	-------------------------	--------

Indien bewoners nu reeds betalen voor een onderhoudsabonnement, passen we de servicekosten daarop aan.

4.3.2 Zonnepanelen bij de servicekosten

De woningen worden zonnepaneel klaar gemaakt. Dat betekent dat we alle leidingen om zonnepanelen te kunnen aansluiten tijdens de werkzaamheden aanleggen. Via stichting Wocozon kunt u naar wens panelen bestellen die dan na de renovatie werkzaamheden de panelen plaatst. Het plaatsen van de zonnepanelen op uw woning kost u verder niets.

Wel betaalt u een vast bedrag van €2,00 per maand per paneel. Elk zonnepaneel levert ongeveer €4,00 aan elektriciteit op per maand. U betaalt alleen het vaste bedrag per paneel aan Eigen Haard. Dit gebeurt via de servicekosten. Hoeveel zonnepanelen op het dak passen hoort u tijdens de afspraak met Wocozon.

Voor meer informatie is de brochure “Kies voor zonnepanelen” op onze website te vinden www.eigenhaard.nl.

1 Zonnepaneel via St. Wocozon (optioneel)	Servicekosten per maand per zonnepaneel	€ 2,00
---	---	--------

4.3.3 Optionele mogelijkheden met huurverhogingen

Als een keuken, badkamer of toilet tijdens het bezoek aan de woning wordt afgekeurd, zal deze kosteloos worden vervangen. Is de keuken nog goed dan bestaat de mogelijkheid om toch de keuken te vervangen met de optionele keuzes. Daar staat dan wel een huurverhoging tegenover.

Badkamer renovatie (op dezelfde plek als bestaand)	Huurverhoging per maand	€ 31,39
Keuken renovatie (op dezelfde plek als bestaand)	Huurverhoging per maand	€ 25,30
Toilet renovatie (op dezelfde plek als bestaand)	Huurverhoging per maand	€15,48
Openslaande deuren naar tuin		
Plesmanlaan 2-74	Huurverhoging per maand	€ 29,48
Plesmanlaan 29-87	Huurverhoging per maand	€ 34,22
Adm. De Ruyterlaan 3-73	Huurverhoging per maand	€ 37,82

5. Contact

Contactgegevens Eigen Haard

Hoofdkantoor:

Arlandaweg 88

1043 EX Amsterdam

Postadres: 1060 JB Amsterdam Postbus 67065

Contact Projectopzichter

Dennies de Groot

(020) 6801801 of via info@eigenhaard.nl

Contact Projectbegeleiding

Projectbegeleider

Marijn van der Weijden

(020) 6801 801 of via info@eigenhaard.nl

Bewonersbegeleider

Samet Bayar

(020) 6801 801 of via info@eigenhaard.nl

Contactgegevens Aannemer De Heemraad BV

Kalkbranderij 2

1185ZX, Amstelveen

Directeur

Anton Cuntz

(020) 6458888 of via info@heemraadbouw.nl

Team coördinator en aanspreekpunt

Bert Muis

(020) 6458888 of via info@heemraadbouw.nl

Contactgegevens Bewonerscommissie Admiraal de Ruyterlaan 3-73 (o), Plesmanlaan 2-16, 20-54 en 58-74 (e) en Plesmanlaan 29-87 (o)

Manuela Calis voorzitter

Marlies van den Bemt lid

Trudie Mulder van Kampen lid

Bart Mulder van Kampen lid

Jeremy van Everdingen lid

Jos Kouwenhoven lid

onafhankelijk adviseur bewonerscommissie

Gunter Weber Woonbond

Email bewonerscommissie: bwcommissieeigenhaard@gmail.com

Bijlage A: Begrippenlijst groot onderhoud/renovatie

Adviesrecht(gekwalificeerd):	Het recht van huurders, zoals is vastgelegd in de overlegwet, om gevraagd en ongevraagd schriftelijk te mogen reageren op voorgenomen beleid en waarvan de verhuurder alleen voldoende beargumenteerd c.q. onderbouwd vanaf mag wijken.
Behoud huurovereenkomst:	Renovatie waarbij het bestaande huurcontract in stand wordt gehouden.
Belastbaar jaarinkomen:	Het inkomen waarover inkomstenbelasting moet worden betaald, minus eventuele aftrekposten en verrekenbare verliezen.
Bewonerscommissie:	Een bewonerscommissie, al dan niet zijnde een rechtspersoon, is een uit de huurders en/ of hun mede-huurders gekozen of benoemde vertegenwoordiging en voldoet aan de eisen uit de overlegwet.
Bewonersraadpleging:	De raadpleging onder bewoners met als doel de mening van de bewoners over het voorliggende projectplan te inventariseren. Het heeft tevens tot doel de bewonerscommissie te ondersteunen in het formuleren van een gekwalificeerd advies op het projectplan.
Bewoonde staat:	Een woning waarvoor huurder en verhuurder een geldig huurcontract hebben afgesloten.
Bruto huurprijs:	Huur inclusief de bijkomende kosten zoals servicekosten en/of andere kosten.
Consumentenprijsindex (CPI):	De gemiddelde prijsontwikkeling in Nederland en wordt gebruikt om o.a. de indexering van huren, lijfrenten en belastingtabellen vast te stellen. De inflatie is een percentage van de CPI.
Corporatie:	Een vereniging of stichting uitsluitend werkzaam is in het belang van de volkshuisvesting en zijnde een toegelaten instelling, zoals bedoeld in artikel 70 van de Woningwet.
Financiële tegemoetkoming:	De financiële vergoeding die de huurder ontvangt bij renovatie in bewoonde staat. De hoogte van de vergoeding is afhankelijk van de duur en de aard van ingrepen en is in de kaderafspraken vastgelegd.
Gebruiksovereenkomst:	Het in bruikleen geven van woningen, zonder dat daar huurbetaling tegenover staat, omdat onzeker is wat de toekomst van de woning c.q. complex is en tijdelijke verhuur (nog) niet mogelijk is. Gebruiksovereenkomsten mogen niet in strijd zijn met een doelmatige en rechtvaardige verdeling van woonruimten.

Gebruiksoppervlakte	De gebruiksoppervlakte verwijst naar de oppervlakte van een gebouw in vierkante meters, gemeten op vloerniveau.
Geschillenregeling	Dit is een regeling ter beslechting van geschillen zonder dat de rechter daaraan te pas komt.
Hardheidsclausule formuleert.	Een bepaling die de uitzonderingen op het sociaal plan
Huurder:	Huurder en/of medehuurder is(zijn) de natuurlijke persoon(en) die een woning huurt(en) in eigendom van een verhuurder.
Huurgewenning:	Tegemoetkoming, verdeeld over een aantal van te voren vastgelegde jaren, om de stap naar de uiteindelijke huurhoogte makkelijker te maken.
Huurovereenkomst:	Een huurovereenkomst is een overeenkomst (afpraak), waarbij de verhuurder zich verplicht om aan de huurder een woning c.q. bedrijfsruimte in gebruik te geven, terwijl de huurder verplicht is tot doen van een tegenprestatie (meestal het betalen van huur)
Huursprong:	Een verhoging ineens van de netto huur. Het betreft hier niet de jaarlijkse huurverhoging.
Huurtoeslaggrens:	Het maximale inkomen waarmee een huurder met een sociale huurcontract en ouder dan 23 jaar huurtoeslag kan ontvangen. Daarnaast speelt het een rol of de huurder alleenstaand is, dan wel een partner c.q. medebewoners heeft en of de huurder jonger of ouder dan 65 jaar is. De bedragen worden jaarlijks door de minister vastgesteld.
Informatieplicht:	Plicht van de verhuurder om huurders, bewonerscommissie en/of huurdersvereniging te informeren over wijzigingen van het beleid. Dit op het niveau waarop huurder of organisatie actief is.
Interim-beheer:	Het beheer dat tot doel heeft de leefbaarheid tijdens het vernieuwingstraject op peil te houden. Het gaat daarbij om het dagelijks onderhoud aan het complex, de tuinen en straten, maar ook over verlichting en het plaatsen van bv. afvalcontainers en het gebruik van de woningen.
Netto huurprijs:	Huur zonder bijkomende kosten
Onderhoud:	Herstel in en aan de woningen en/of aan het woongebouw ter voorkoming van gebreken. Dit om het woongenot c.q. de kwaliteit van de woning/woongebouw in stand te houden.

Opdrachtbesluit:	Het besluit waarin de definitieve mogelijkheden door de corporatie worden vastgelegd en er meer duidelijkheid komt over de planning.
Oriëntatiefase:	Het verkennen van de verschillende mogelijkheden van een mogelijke aanpak van een complex/buurt.
Overlegwet:	Wet waarin de minimale eisen, waaraan het overleg tussen huurders en verhuurders moet voldoen, zijn vastgelegd.
Participatieplan:	Afspraken die huurders en verhuurders met elkaar maken over de positie en de mate van invloed bewoners bij het renovatieproject. De kaderafspraken zijn de basis van deze afspraken.
Planontwikkelingsfase:	Het uitwerken van het project tot een projectplan op hoofdlijnen bestaande uit het ontwerpen van de woningen en een sociaal plan.
Projectplan:	Renovatieplan op hoofdlijnen bestaande uit het ontwerp van de woningen en het sociaal plan.
Realisatiefase:	Concrete invulling van het projectplan.
Redelijk voorstel tot Renovatie:	Een voorstel tot renovatie van de woning, met behoud van huurcontract, waarvan wordt aangenomen dat de huurder akkoord kan gaan met de wijzigingen in en aan de woning en het aanpassen van de huurhoogte.
Renovatie:	Het door middel van veranderingen en/of toevoegingen vernieuwen van een woongebouw c.q. complex. Wettelijk is bepaald dat ook sloop/nieuwbouw hieronder valt.
Renovatiebrochure	Geschrift over de actuele werkzaamheden van de renovatie in uw woning.
Sociaal Plan:	Afspraken om het vernieuwingsproject voor de bewoners financieel en materieel zo soepel mogelijk te laten verlopen. Bewoners krijgen daardoor zekerheid over hun rechten. Waar mogelijk zal de bewoner verbetering van de woonsituatie worden geboden.
Sociale huurwoning:	Een woning, in eigendom van een corporatie, met een huur van maximaal € 710,68 en waarvoor, bij 90 procent van de toewijzingen, de huurder een inkomen beneden de € 40.349 Euro (prijsspeil 2017) moet hebben.
Tijdelijke verhuur:	Het met toestemming van de gemeente tijdelijk verhuren van woningen waarvan binnen een afgesproken termijn bekend is dat deze worden gesloopt c.q. ingrijpend worden gerenoveerd.
Verblijfsgebied	(bouwkundig term) Besloten ruimte, bestaande uit een of meer met elkaar in verbinding staande, op dezelfde

bouwlaag gelegen verblijfsruimten en andere afzonderlijke ruimten, anders dan een toilet- of badruimte, technische ruimte of gemeenschappelijke verkeersruimte.

Verzamel inkomen:	De som van alle inkomsten van de bewoners van 23 jaar en ouder en ingeschreven op één adres.
Wisselwoning:	Een woning die tijdelijk en gestoffeerd aan een huurder en zijn gezin, ter beschikking wordt gesteld gedurende de periode dat de woning waarvoor zij een geldig huurcontract hebben wordt gerenoveerd c.q. er sprake is van een doorschuifrelatie.
WoningNet:	Organisatie, in eigendom van een aantal corporaties, die bemiddelt bij de verdeling van huurwoningen in de regio Amsterdam.
Woonruimte	de gebouwde onroerende zaak die als zelfstandige of onzelfstandige woning is verhuurd, of een als woning verhuurd gedeelte daarvan.
Woonruimteverdeling:	Afspraken tussen de gemeente, de corporaties en de beheerders van woningen met aanvullende voorzieningen ten aanzien van de toewijzing van woningen, voor zover regeling niet plaats vindt in een Huisvestingsverordening.
ZAV-beleid:	Zelf Aangebrachte Voorzieningenbeleid is een door corporaties vastgesteld beleid om het door huurders zelf aanpassen van de woning c.q. woongebouw te reguleren. In het ZAV-beleid is ook vastgelegd welke vergoeding huurders voor deze aanpassingen krijgen bij vertrek uit de woning.
70 procent instemming:	Enquête waarbij de stem van alle betrokken huurders met een geldig huurcontract wordt gevraagd over de renovatieplannen en er geen sprake is van 'dringend eigen gebruik'. Artikel 220 lid 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek is hierop van toepassing.