Sociaal Plan
Jan de Louterstraat

Conceptversie mei 2021
Onder voorbehoud van interne besluitvorming Eigen Haard en gekwalificeerd advies bewonerscommissie Jan de Louterstraat

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Wat zijn de plannen? 4
3. Rol bewonerscommissie 5
4. Voorlopige planning en proces....6
5. Gevolgen van de ingreep voor u als bewoners 7
6. U verhuist naar een andere huurwoning 8
6.1. Passende Woning....8
6.2 Optie terugkeer nieuwbouw 8
7. Een andere woning gevonden, en dan? 9
8. Communicatie....11
9. Leefbaarheid en interim beheer 12
10. Financiële regelingen....13
11. Bewonersbegeleiding....15
Bijlage 1: folder Stadsvernieuwingsurgentie……Wat nu?....16
Bijlage 2: Begrippenlijst 23
Bijlage 3: Vergoedingenlijst Zelf Aangebrachte Voorzieningen 24

1. Inleiding

In dit sociaal plan vindt u belangrijke informatie over de afspraken, regelingen en mogelijkheden die van toepassing zijn voor huurders van de Jan de Louterstraat 120-154 die vanwege stadsvernieuwing moeten verhuizen.

Het Sociaal Plan is gebaseerd op de Amsterdamse *'Kaderafspraken voor sociale plannen bij sloop en verbetering 2015 t/m 2019'.* 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 sociaal plan geldt vanaf de peildatum tot aan de **mogelijke** sloopwerkzaamheden van de Jan de Louterstraat 120-154 en heeft voor een groot gedeelte betrekking op afspraken in kader van herhuisvesting. De peildatum is het moment waarop bewoners in aanmerking komen voor een stadsvernieuwingsurgentie. Verder zijn er in dit sociaal plan belangrijke afspraken vastgelegd over de terugkeer van bewoners die daar recht op hebben in kader van passend toewijzen.

Alle genoemde bedragen in dit sociaal plan zijn gebaseerd op het prijspeil 2020, tenzij anders aangegeven. Deze bedragen kunnen in de tijd wijzigen en worden jaarlijks geïndexeerd. Alle regelingen en toezeggingen in dit sociaal plan gelden per woning en alleen voor huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

De afspraken in dit Sociaal Plan zijn onderhevig aan de wet- en regelgeving. Indien de wet- en regelgeving verandert, dan kunnen huurders hier geen rechten aan ontlenen.

2. Wat zijn de plannen?

Op basis van de uitkomsten van het bewonersonderzoek, het technische onderzoek en de mogelijkheden met betrekking tot nieuwbouw is er een voorkeursscenario vastgesteld. Het voorkeursscenario is sloop nieuwbouw.

Bewonersonderzoek
Een groot aantal bewoners heeft aangegeven graag terug te willen keren naar de nieuwbouw. De mogelijkheid voor de huidige bewoners om terug te keren in de nieuwbouw is besproken en mogelijk binnen de grenzen van passend toewijzen.
Het plan gaat uit van sloop/nieuwbouw zonder behoud van huurovereenkomst. Bewoners die hier voor in aanmerking komen kunnen gebruik maken van een stadsvernieuwingsurgentie. Deze bewoners hebben voorrang op het aanbod in WoningNet. Bewoners die wensen terug te keren in de nieuwbouw kunnen dit aangeven tijdens een huisbezoek. Dit huisbezoek vindt plaats nadat de peildatum door de gemeente is verstrekt.

Nieuwbouw
Het nieuwbouwplan bestaat uit circa 110-120 huurwoningen verdeeld over drie blokken. Op basis van het gemaakte schetsontwerp van de architect zijn wij nu uitgekomen op 117 woningen. Dit aantal kan nog wijzigen afhankelijk van het definitieve programma. Alle huidige 72 bewoners krijgen **terugkeergarantie** naar een sociale huurwoning in de nieuwbouw aan de Jan de Louterstraat, mits passend qua inkomen. Het schetsontwerp is samen met het Sociaal Plan aan u gepresenteerd tijdens de digitale bewonersavond.
Wenst u terug te keren naar de nieuwbouwwoningen, dan kunt u dit aangeven tijdens de huisbezoeken. Zie voor meer informatie over terugkeer naar nieuwbouw hoofdstuk 6.2.

3. Rol bewonerscommissie

De bewonerscommissie is een groep bewoners uit het complex die actief meedenkt met Eigen Haard. Er wordt op regelmatige basis met elkaar overlegd. De overlegwet huurders-verhuurder vormt het wettelijk kader voor de communicatie tussen de corporatie en de bewoners**.**

Eigen Haard werkt het project in overleg met de bewonerscommissie uit tot een projectplan, bestaande uit een ontwerpplan en een sociaal plan. De bewonerscommissie geeft een gekwalificeerd advies over het sociaal plan. Dit doet de bewonerscommissie op basis van de achterbanraadpleging met de bewoners.
Gezamenlijk wordt er binnen de gestelde projecteisen tot eerlijke, duidelijke en tijdige informatievoorziening aan de bewoners in het complex gekomen.

4. Voorlopige planning en proces

Fasen	Stappen/besluiten	Planning	Uitkomsten
Oriëntatiefase	Advies bewonerscommissie op voorkeursscenario sloop/nieuwbouw	Oktober 2019	Positief advies BC op voorkeursscenario
Ontwikkelingsfase	Concept projectplan gereed Overleg over plattegronden Bewonersbijeenkomst presenteren concept projectplan aan bewoners Achterbanraadpleging Gekwalificeerd advies BC op projectplan Aanvraag peildatum EH bij Dienst Wonen / stadsdeel West Huisbezoek in kader van herhuisvesting met SV-urgentie	Maart 2021 Juni/Nov 2020 Maart 2021 Mei 2021 Juni 2021 Juli 2021 Juli 2021	
Realisatiefase	Peildatum vastgesteld. Start herhuisvesting	Aug/Sep 2021	
Uitvoeringsfase	Herhuisvesting definitief Start sloop/nieuwbouw	4e kwartaal 2022 4e kwartaal 2022	
Opleveringsfase	Oplevering nieuwbouw	4e kwartaal 2024	

5. Gevolgen van de ingreep voor u als bewoners

Peildatum
De daadwerkelijke start van de herhuisvesting is de peildatum. De peildatum wordt vastgesteld door de Dienst Wonen, na instemming van het Stadsdeel. Eigen Haard en de bewonerscommissie streven naar een peildatum rond juli 2021. Vanaf de peildatum hebben de bewoners 1 tot 1,5 jaar de tijd om als stadsvernieuwingsurgent te zoeken naar een andere woning.

Stadsvernieuwingsurgentie: wat houdt dat in?
Stedelijk geldt dat bewoners die hun woning verlaten vanwege sloop de status van stadsvernieuwingsurgent krijgen. Stadsvernieuwingsurgenten kunnen met voorrang inschrijven op een passende woning uit het Amsterdamse aanbod van WoningNet. Een passende woning is een woning die past bij de samenstelling, de leeftijd en het inkomen van het huishouden.
Wilt u buiten Amsterdam wonen neem dan contact op met uw persoonlijke projectbegeleider. U wordt dan geïnformeerd over de voorwaarden en mogelijkheden.

Semi-stadsvernieuwingsurgentie
Inwonende kinderen vanaf 23 jaar of ouder kunnen een semi-stadsvernieuwingsurgentie krijgen. Zij kunnen dan met voorrang reageren op woningen. Deze semi-stadsvernieuwingsurgentie kunt u tot zes maanden na de afgifte van de peildatum schriftelijk aanvragen.

Om in aanmerking te komen voor een semi-stadsvernieuwingsurgentie moet het inwonende kind voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Inwonend kind is op de peildatum minimaal 23 jaar oud
- Inwonend kind staat op de peildatum minimaal vijf aaneengesloten jaren op het adres ingeschreven.
- Inwonend kind heeft een inkomen waarmee de huur kan worden betaald

De semi-urgentie is een jaar tot anderhalf jaar na afgifte peildatum geldig. Met een semi-urgentie heeft u geen recht op verhuiskostenvergoeding. De semi-urgentie is alleen geldig in Amsterdam.

Inwonende kinderen die op de peildatum nog geen 23 jaar zijn, of niet minimaal vijf jaar aaneengesloten op het adres hebben gewoond, maar wel zelfstandig willen wonen, kunnen eventueel gebruik maken van andere mogelijkheden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan tijdelijk verhuur of jongerenwoningen. Bezoek www.eigenhaard.nl en www.woningnetregioamsterdam.nl voor meer informatie.

Huisbezoek
Elk huishouden krijgt een huisbezoek voorafgaand de peildatum. Tijdens het huisbezoek worden uw gegevens en woonwensen vastgelegd. Op kosten van Eigen Haard schrijft uw persoonlijke projectbegeleider u bij WoningNet in als stadsvernieuwer na het vaststellen van de peildatum. U kunt dan zelf reageren op het aanbod van WoningNet via www.woningnet.nl. Op deze site vindt u wekelijks het woningaanbod van alle sociale huurwoningen in de stadsregio Amsterdam. U kunt wekelijks op maximaal twee woningen in WoningNet reageren.

Formele huuropzegging
Wij realiseren ons dat verhuizen voor veel bewoners een ingrijpende (en vaak emotionele) gebeurtenis is. Helaas is uw verhuizing onontkoombaar. Natuurlijk doen wij ons uiterste best u daarbij zo goed mogelijk te helpen.

Formeel moeten wij iedereen de huurovereenkomst opzeggen. Dit doen wij zes maanden voor de geplande sloop. Er geldt namelijk een wettelijke opzegtermijn van minimaal zes maanden. Schrikt u dan ook niet als u een aangetekende brief met een huuropzegging ontvangt. Wij sturen vooraf eerst nog een aankondiging van de huuropzegging. Reden voor de opzegging van de huurovereenkomst is het dringende eigen gebruik als gevolg van de sloop van uw woning. Als de datum van de sloop later wordt, wordt ook de datum van de opzegging later.
Vind u zelf al eerder een andere woning? Dan zegt u de huur van uw huidige woning op. De opzegtermijn is minimaal een maand. Voor meer informatie zie hoofdstuk 7.

Stadsvernieuwingsurgenten uitgezonderd van inkomensnorm
Voor de toewijzing van sociale huurwoningen geldt een belastbare inkomensnorm van maximaal € 39.055. Uitzondering op deze regeling vormen de stadsvernieuwingsurgenten. Voor stadsvernieuwingsurgenten geldt een inkomensnorm van maximaal € 56.248 (prijspeil 2021).

Inkomen boven de € 56.248
Met een inkomen boven de € 56.248 komt u niet in aanmerking voor een stadsvernieuwingsurgentie en kunt u niet verhuizen naar een sociale huurwoning. U kunt wel verhuizen naar een vrije sector woning. Het aanbod van vrije sector woningen van Eigen Haard vindt u op www.eigenhaard.nl.
Indien uw inkomen hoger is dan € 56.248 neemt u dan contact op met uw persoonlijk projectbegeleider. Die kan u helpen met zoeken naar een passende woning.
Zie verder de tabel op pagina 20 in kader van passend toewijzen. Deze grenzen gelden ook voor bewoners die op termijn wensen terug te keren naar de nieuwbouw.

6. U verhuist naar een andere huurwoning

Indien de peildatum wordt afgegeven worden *alle* reguliere huurders ingeschreven als stadsvernieuwingsurgent in WoningNet. Alle huurders krijgen voorafgaand aan de peildatum een huisbezoek waarin uitleg wordt gegeven over de diverse mogelijkheden.

6.1. Passende Woning

U kunt als stadsvernieuwingsurgent naar een sociale huurwoning zoeken via WoningNet. De Gemeente Amsterdam heeft voorwaarden en voorrangsregels opgesteld voor woningzoekenden. Een woning wordt toegewezen in volgorde van urgentie en passend bij de huurder. Zo worden grote woningen bij voorkeur toegewezen aan grote gezinnen en benedenwoningen aan senioren en mensen die slecht ter been zijn. Sommige woningen zijn uitsluitend bestemd voor gezinnen met minstens één kind.

Voor de toewijzing van sociale huurwoningen geldt een inkomensgrens van € 39.055. Voor de middeninkomens geldt een grens van € 44.655. Stadsvernieuwingsurgenten vormen een uitzondering op deze regel. Voor hen geldt een grens van maximaal € 55.113 belastbaar inkomen.
Met een belastbaar inkomen van meer dan € 55.113 komt u niet in aanmerking voor een stadsvernieuwingsurgentie en kunt u niet verhuizen naar een sociale huurwoning. U kunt wel verhuizen naar een vrije sectorwoning.

6.2 Optie terugkeer nieuwbouw
Huurders kunnen er voor kiezen terug te keren naar de nieuwbouw. Zij worden later in het traject geïnformeerd over de werkwijze en mogelijkheden. Op het moment dat het ontwerp definitief is en de plattegronden beschikbaar zijn, gaan we de interesse voor terugkeer naar de nieuwbouw nogmaals peilen onder de huidige huurders. Op basis van deze peiling stellen we een voorlopige lijst met terugkeerders naar de nieuwbouw samen.
De huurder krijgt een reguliere huurovereenkomst aangeboden zodra de nieuwbouwwoning is opgeleverd. Hierbij wordt gecontroleerd of de woning op het moment van aanbieden van een reguliere huurovereenkomst nog passend is qua huishoudsamenstelling en inkomen. Verandert uw persoonlijke situatie voordat de nieuwbouw is opgeleverd, neem dan contact op met uw persoonlijke begeleider. Samen zoeken we naar een passende oplossing.

Voor terugkeer naar de nieuwbouw zijn de volgende voorwaarden verbonden:
- De woning moet passend zijn qua huishoudsamenstelling;
- Uw inkomen mag op het moment van toewijzing niet boven de Europese norm ad € 44.655 vallen. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd. Er wordt gekeken naar de grens die geldt op het moment van oplevering van de nieuwbouw;
- De woningen worden toegewezen op basis van woonduur

Voorrang voor kleine gezinnen

- Woningen met 3 kamers of meer vanaf 61 m2 en woningen met 4 kamers of meer van 61 tot 70 m2 woonoppervlakte worden met voorrang aan kleine gezinnen (1 of 2 minderjarige kinderen) verhuur;
- Kinderen tellen alleen mee als ze jonger dan 18 jaar zijn op de dag van het selecteren van de kandidaten voor de huurwoning.

Voorrang voor grote gezinnen

- Alle woningen vanaf 70 m2 met 4 of meer kamers worden uitsluitend aan gezinnen verhuurd;
- Voorrang wordt gegeven aan grote gezinnen (met 3 of meer minderjarige kinderen);
- Kinderen tellen alleen mee als ze jonger dan 18 jaar zijn op de dag van selecteren van de kandidaten voor de huurwoning.

Indien meerdere gezinnen dezelfde woning wensen, dan wordt er gekeken naar grootte van het gezin Ná grootte van het gezin wordt er gekeken naar woonduur.

1 of 2 persoons huishoudens zonder kinderen

- 1 of 2 persoons huishoudens zonder kinderen hebben recht op een woning tot maximaal 60 m2;

Indien meerdere huishoudens dezelfde woning wensen, dan wordt gekeken naar woonduur.

Geen wisselwoning

Eigen Haard werkt nieuwbouwprojecten ***niet*** met wisselwoningen. U verhuist met uw stadsvernieuwingsurgentie naar een andere woning. U gaat hier een reguliere huurovereenkomst aan. Indien u interesse heeft in terugkeer naar de nieuwbouw dan wordt deze interesse gepeild nadat het ontwerp definitief is en de plattegronden van de nieuwbouw beschikbaar zijn voor de bewoners. Zie paragraaf 6.2

Fasering project

Eigen Haard onderzoekt nog of wij het project kunnen faseren. Ten gunste van de herhuisvesting/terugkeerders gaat de voorkeur van Eigen Haard uit naar een gefaseerde aanpak. Dit betekent in de praktijk dat sommige bewoners in 1 keer kunnen doorschuiven naar de nieuwbouw omdat we 1 blok al gesloopt hebben en vervangen door nieuwbouw.

7. Een andere woning gevonden, en dan?

Zodra u een andere woning met uw stadsvernieuwingsurgentie heeft gevonden, gaan zaken grotendeels zoals bij een normale huuropzegging.

Het opzeggen van het huurcontract

Als u een geschikte woning heeft gevonden, ondertekent u eerst het huurcontract van uw nieuwe woning. Daarna zegt u het huurcontract van uw huidige woning bij Eigen Haard op. U heeft een opzegtermijn van minimaal een maand. U kunt op iedere werkdag opzeggen.

Oplevering van de woning

Na ontvangst van de huuropzegging vindt er een voor- en eindinspectie plaats. De opzichter is er van op de hoogte dat uw woning onderdeel uit maakt van een project en houdt hier rekening mee. Richtlijn is dat u de woning leeg van spullen en bezemschoon moet opleveren.
Meer informatie over de oplevering van uw woning vindt u ook op onze website www.eigenhaard.nl onder het tabblad Huren en betalen/huuropzegging/ richtlijnen bij oplevering woning.

Financiële regelingen

Bij een huuropzegging zijn er financiële regelingen van toepassing. Zie hoofdstuk 10 voor meer informatie.

Semi-stadsvernieuwingsurgentie
Het kan zijn dat de ouders van een kind dat in aanmerking komt voor een semi-stadsvernieuwingsurgentie eerder verhuizen. In dat geval kan het kind met een semi-stadsvernieuwingsurgentie op de woning blijven met een huurovereenkomst van tijdelijke aard. Op die manier kan hij/zij langer blijven zoeken met de semi-stadsvernieuwingsurgentie.

8. Communicatie

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

Huisbezoeken: u krijgt meer informatie over de plannen van uw pand en wat dat voor u persoonlijk betekent. Afhankelijk van uw persoonlijke situatie kunt u in gesprek gaan met uw projectbegeleider over maatwerk.

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

Informatieavonden: we organiseren meerdere bewonersbijeenkomsten om de plannen en voortgang aan alle bewoners te presenteren.

Website Eigen Haard: op de website van Eigen Haard, staat onder het kopje “sloop en renovatie” een opsomming van alle sloop en renovatieprojecten. U kunt het project Robert Scott ook hierop terugvinden. De verschenen nieuwsbrieven en het sociaal plan worden ook op de site vermeld.

Gezien de huidige Coronacrisis zullen we telkens bovenstaande middelen wegen en beoordelen op welke wijze we deze gaan inzetten. Dit geldt met name voor de huisbezoeken en het organiseren van bijeenkomsten.

9. Leefbaarheid en interim beheer

Tijdelijke verhuur
Wanneer u uw woning definitief verlaat, verhuurt Eigen Haard deze woning in het kader van de leegstandswet aan tijdelijke huurders. Dit is een maatregel om de leefbaarheid in de buurt op peil te houden en om kraak te voorkomen. Deze tijdelijke huurders krijgen geen stadsvernieuwingsurgentie. Zij zijn vóór de ondertekening van het tijdelijke huurcontract duidelijk geïnformeerd over de plannen. Zij komen dan ook niet in aanmerking voor vergoedingen of vervangende woonruimte. Vanaf circa zes maanden voor start uitvoering worden de woningen niet meer tijdelijk verhuurd. De laatste zes maanden voor sloop worden de woningen in gebruik gegeven..

Wijkbeheerders Nieuw West
De wijkbeheerders zijn de ogen en oren van Eigen Haard in uw wijk. In uw wijk is dit mevrouw Sherita Lachmipersad. U kunt haar vinden in het wijkkantoor van Eigen haard op de Bernard Loderstraat.

10. Financiële regelingen

Verhuis- en inrichtingskostenvergoeding
Met een stadsvernieuwingsurgentie heeft u niet alleen voorrang op andere woningzoekenden in de gemeente Amsterdam. U krijgt als officiële hoofdbewoner ook een verhuiskostenvergoeding van € 6100,00 (prijspeil 2020).

De verhuisvergoeding wordt in twee termijnen uitgekeerd: de eerste termijn van € 3000,00 wordt overgemaakt nadat de hoofdhuurder het contract van de huidige woning heeft opgezegd, de tweede termijn van € 3100,00 nadat de sleutels daadwerkelijk bij de opzichter zijn ingeleverd. Als Eigen Haard kosten maakt om achtergebleven spullen of afval uit de woning te verwijderen, wordt dit met het tweede gedeelte van de verhuiskostenvergoeding verrekend. Dit geldt ook voor een eventuele huurachterstand.

De verhuiskostenvergoeding is gekoppeld aan uw huuropzegging. Ook als u verhuist naar een koopwoning, vrije sectorwoning of emigreert naar het buitenland heeft u recht op een verhuiskostenvergoeding. In principe geldt de verhuiskostenvergoeding vanaf de peildatum. Wilt u al eerder verhuizen, neemt u dan contact op met uw projectbegeleider.

U krijgt eenmalig in twee termijnen de verhuiskostenvergoeding uitgekeerd. Ook als u er voor kiest om naar de nieuwbouw terug te keren.

Huurkorting
Bij een huuropzegging van uw woning krijgt u als huurder, bovenop de verhuiskostenvergoeding, twee weken huurkorting over uw voormalige woning. Eigen Haard heeft met de huurderscommissie **Alert** hier afspraken over gemaakt. De huurkorting krijgt u dus eenmalig en geldt **niet** wanneer u terugkeert naar de nieuwbouwwoningen.

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
- samenstelling van uw huishouden
- inkomen en vermogen van de personen van uw huishouden
- leeftijd

Meer informatie over huurtoeslag vindt u op de site van de belastingdienst, www.toeslagen.nl
U kunt de aanvraag voor huurtoeslag doen op de website van de belastingdienst of via de belastingtelefoon (0800) 0543.

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

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

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

Zie hieronder voor een voorbeeld:

Voorbeeld
Uw huidige huur is € 450,- rekenhuur. U verhuist naar een woning met een rekenhuur van € 630,-. Uw huursprong bedraagt € 180,- per maand. U ontvangt het volgende bedrag aan huurgewenning

Nieuwe rekenhuur: € 630,- per maand
Oude rekenhuur: € 450,- per maand
Huursprong € 180,- per maand
Het maximale bedrag waarover huurgewenning wordt berekend is € 130,- per maand
U ontvangt
1e jaar 75% van € 130,- = € 97,50 per maand (per jaar x 12 = € 1170,-)
2e jaar 50% van € 130,- = € 65,00 per maand (per jaar x 12 = € 780,-)
3e jaar 25% van € 130,- = € 32,50 per maand (per jaar x 12 = € 390,-)

Als u een woning van Eigen Haard huurt, wordt het bedrag dat u aan huurgewenning ontvangt maandelijks drie jaar lang verrekend met de huur. Als u een woning huurt van een andere corporatie, ontvangt u het hele bedrag aan huurgewenning in één keer op uw rekening. Het mogelijk recht op huurgewenning bespreekt u met de uw persoonlijke projectbegeleider.

11. Bewonersbegeleiding

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

Uw bewonersbegeleider van Eigen Haard voor dit project is *nader te bepalen*.
Edwin de Jong onderhoudt de contacten met de bewonerscommissie.
U kunt uw persoonlijke bewonersbegeleider en Edwin de Jong telefonisch bereiken van maandag tot en met vrijdag tussen 09.00 en 17.00 uur via, 020 - 6 801 801. Daarnaast zijn zij per email te bereiken op info@eigenhaard.nl.

Ondersteuning bewonerscommissie
De bewonerscommissie wordt ondersteund door Edwin de Jong van stichting !WOON. Hij is op werkdagen te bereiken via 020 - 523 01 30. Of per mail via e.de.jong@wooninfo.nl

Bewonerscommissie Jan de Louterstraat
De bewonerscommissie kunt u bereiken via e-mail: jandelouterstraat@hotmail.com

Bijlage 1: folder Stadsvernieuwingsurgentie……Wat nu?

Verplicht verhuizen vanwege sloop of 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 mij op. Ik help u graag.

Bewonersbegeleider xxxx Eigen Haard
(020) 6 801 801
info@eigenhaard.nl

Stadvernieuwingsurgentie

Stadsvernieuwingsurgentie, wat is dat?
U krijgt een stadsvernieuwingsurgentie wanneer u moet verhuizen vanwege sloop of 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.

Woning zoeken via WoningNet.nl
De woningen worden op WoningNet.nl aangeboden.

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?

- andere inwonende, niet zijnde kinderen
- partners van eigen kinderen en kleinkinderen
- kinderen boven de 23 jaar die een semi-stadsvernieuwingsurgentie hebben aangevraagd

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

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 (sloopdatum)
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.

Inschrijving WoningNet

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

www.woningnet.nl

Alle beschikbare woningen worden aangeboden via www.woningNet.nl. Als u de eerste keer inlogt, kunt u uw woonwensen opgeven. Daarna kunt u het woningaanbod bekijken. U krijgt dan de woningen te zien die passen bij uw inschrijving en die aan uw woonwensen voldoen. Ook kunt u per woning zien hoe groot uw kans op de woning is. 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 15:00 uur staat het totale aanbod van die week op www.woningnet.nl. U kunt tot 13:00 uur op de maandag er op 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.

Belastbaar inkomen
Het belastbaar inkomen is het inkomen waarover men inkomstenbelasting betaalt. De hoogte van de inkomstenbelasting hangt af van het belastbaar inkomen. Het belastbaar inkomen is het brutoloon + overige inkomsten - aftrekposten en verrekenbare verliezen. Het belastbaar jaarinkomen kunt u bij de Belastingdienst opvragen. Men noemt dit ook wel inkomensverklaring.

Bruto huur
Bruto huur is het bedrag dat u maandelijks aan de verhuurder verschuldigd bent. De bruto huur bestaat uit:

- Netto huurprijs: dit is het bedrag dat u voor de woonruimte zelf betaalt. Ook wel kale huurprijs genoemd;
- Servicekosten: **alle** bijkomende kosten die we aan u doorberekenen.

Netto huur
Dit is het bedrag dat u voor de woonruimte zelf betaalt. Ook wel kale huurprijs genoemd.

Rekenhuur
Rekenhuur is de netto/ kale huurprijs plus subsidiabele servicekosten.

Subsidiabele servicekosten
In de subsidiabele servicekosten vallen:

- Schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten
- Energiekosten voor gemeenschappelijke ruimten (elektraverbruik en reparatie algemene verlichting)
- Huismeesterkosten
- Kosten voor dienst- en recreatieruimten

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

Voorrang op vrije sector huurwoningen
Vrije sector huurwoningen hebben 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 www.eigenhaard.nl. U kunt ook reageren op woningen van andere corporaties via www.rooftrack.nl. 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.

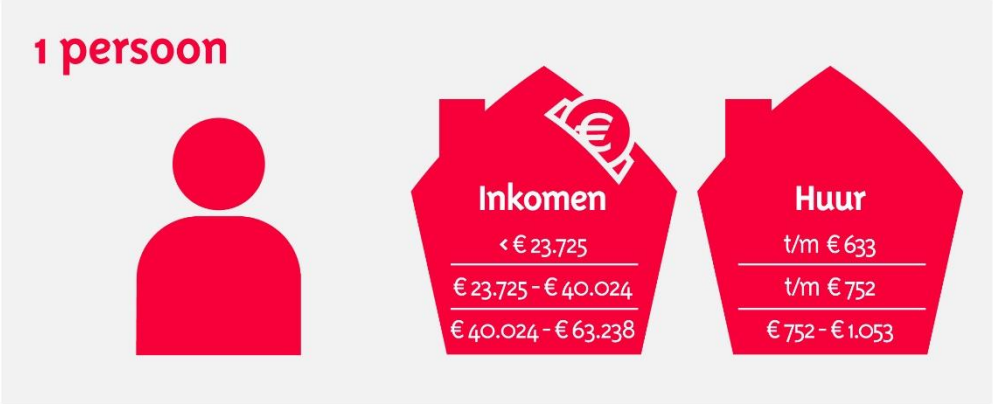
Zoekprofiel

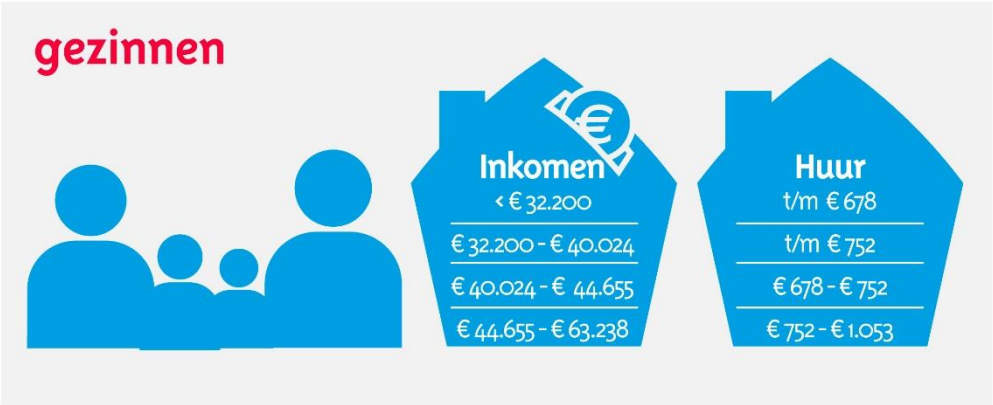
U kunt met voorrang reageren op woningen die passen bij uw persoonlijke situatie. Uw zogenaamde ‘zoekprofiel’. Dit hangt af van:

- 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 2017 zijn corporaties verplicht hun huurwoningen passend toe te wijzen. Hierbij dient de huur van de woning te passen bij het inkomen van het huishouden. In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de inkomensklassen en bijpassende huurprijzen. Prijspeil maart 2021.





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 huishoudens met een belastbaar inkomen van maximaal € 39.055 per jaar (prijspeil 2020). Voor woningzoekenden met een stadsvernieuwingsurgentie wordt een uitzondering gemaakt. Met deze urgentie mag uw belastbaar inkomen maximaal € 55.113 per jaar zijn (prijspeil 2020). 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 te voren vaststellen met een IBRI van de belastingdienst. U kunt zo'n formulier aanvragen via 0800-0543 of www.belastingdienst.nl. U ontvangt het formulier binnen 5 werkdagen per post.

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

Loting
Vanaf april 2013 wordt een deel van de woningen 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.

Financiële afspraken

Verhuiskostenvergoeding
Als stadsvernieuwing kandidaat heeft u recht op een verhuiskostenvergoeding van € 6100,00 (prijspeil 2020). Wij keren dit bedrag in twee delen uit. U ontvangt het eerste deel na de voorinspectie, nadat u de huur van uw huidige woning heeft opgezegd. Als u uw sleutels heeft ingeleverd, storten wij het tweede deel van de vergoeding op uw rekening. Keert u na renovatie terug naar uw eigen woning. Dan krijgt u deel één als u verhuist naar de wisselwoning en deel twee als u terugverhuist naar uw woning.

Huurtoeslag

U komt in aanmerking voor huurtoeslag met een netto huur onder € 737,14 (prijspeil 2020). U vraagt huurtoeslag aan via www.toeslagen.nl of de Belastingtelefoon 0800–0543. De huurtoeslag hangt af van:

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

Huurgewenning

Gaat u meer huur betalen en krijg u geen huurtoeslag? Als uw bruto jaarinkomen lager dan € 44.691, - (prijspeil 2020) komt u in aanmerking voor huurgewenning. Zo kunt u geleidelijk wennen aan uw nieuwe, hogere huur. De eerste € 50,- van u huurverhoging betaalt u zelf. U krijgt een bijdrage over maximaal € 130,- per maand. Deze bijdrage is in het eerste jaar 75%, in het tweede 50% en in het derde jaar 25%. U kunt huurgewenning aanvragen bij uw begeleider tot zes maanden nadat u bent verhuisd.

Checklist bij verhuizen

Waar moet u aan denken:

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

Adreswijzigingen sturen aan:

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

Relevante websites:
www.eigenhaard.nl
www.woningnet.nl
www.toeslagen.nl
www.rooftrack.nl
www.cition.nl
www.pch-parkeerservices.nl

Uitgebreide checklists
www.erkendeverhuizers.nl
www.pickupbox.nl

Bijlage 2: Begrippenlijst

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

Peildatum: de datum waarop u stadsvernieuwingsurgent wordt.

Rekenhuur: de rekenhuur 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. Wanneer zij geen passende woonruimte vinden vóór de start van de renovatie vervalt de semi-stadsvernieuwingsurgentie. Semi-urgenten krijgen geen begeleiding bij het zoeken naar een woning.

Verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding: een vergoeding van € 6.100,- (prijspeil 2020) voor huurders die door sloop of ingrijpende renovatie verplicht hun woning (tijdelijk) moeten verlaten.

WoningNet: via WoningNet bieden corporaties in verschillende regio's (bv. Amsterdam e.o.) 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 en toilet tellen niet mee.

Gebruikersoppervlakte: de totale oppervlakte van de woning, inclusief hal 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).

Bijlage 3: Vergoedingenlijst Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Hieronder staat de vergoedingenlijst voor de meest voorkomende Zelf Aangebrachte Voorzieningen. Er wordt met iedere huurder apart over gesproken. De prijzen worden jaarlijks geïndexeerd (prijspeil 2017)

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

				Huurverhoging	**2,50%**
				Prijspeil	**01-07-2019**
Aanpassing	Hoeveelheid	Afschrijving in jaren		Maximale Vergoeding	Afschrijving per jaar
Bewoonbaar maken zolderruimte door plaatsing vaste trap	stuks	15		1.886,52	125,77
Aanbrengen van een individuele Centrale Verwarming installatie	stuks	15		3.113,67	207,58
Dakkapel	stuks	15		3.773,03	251,54
Dakramen, per raam	stuks	10		305,26	30,53
Badkamerverbetering	stuks	15		3.773,03	251,54
Plaatsen van dubbel glas	per m2	10		97,68	9,77
Plaatsen van een ligbad		15		301,60	20,11
Plaatsen, uitbreiden of vervangen keukenblok		15		3.022,09	201,47
Aanbrengen van dak- en spouwmuurisolatie	per m2	15		12,21	0,81
Plaatsen van een 2e toilet in douche-of badruimte	stuks	15		302,21	20,15
Maken extra WC-ruimte inclusief plaatsen 2e toilet	stuks	15		1.257,68	83,85
Aan- en bijbouwen	De hoogte van de vergoeding en de bijbehorende afschrijvingstermijnen worden (vooraf) in overleg bepaald.			EIGEN HAARD	

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

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