

# Sociaal Plan (concept)

Toldwarsstraat 4 t/m 12



Maart 2021

## Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Wat is een sociaal plan?	3
1.2 Geen bewonerscommissie	3
1.3 Geldigheidsduur	3
1.4 Geschillenregeling	3
1.5 Wet- en regelgeving	3
2. Wat zijn de plannen?	4
2.1 Woonprogramma	4
2.2 Voorlopig planning en proces	4
3. Gevolgen van de ingreep voor u	5
4. U keert terug naar uw eigen huurwoning	6
5. U verhuist definitief naar een andere woning	8
5.1 U verhuist naar een andere sociale huurwoning	8
5.2 Een andere woning gevonden en dan?	10
6. Communicatie	11
7. Financiële regelingen en extra ondersteuning	12
8. Contactgegevens	13

Bijlage: "Stadsvernieuwingsurgent, wat nu?"

# 1. Inleiding

U woont in een woning gelegen aan de Toldwarsstraat 4 t/m 12. Dit sociaal plan is bestemd voor alle vaste bewoners die hier wonen. In een sociaal plan worden de rechten en plichten van de bewoners en Woningstichting Eigen Haard beschreven.

Bouwkundig onderzoek wijst uit dat het gebouw en de woningen slecht zijn. De fundering is aangetast en er is zwam geconstateerd in de begane grondvloeren. Ook voldoen de woningen niet aan de huidige eisen van brandveiligheid, geluidsisolatie, warmte-isolatie, ventilatie en verwarmingsinstallaties. Dit betekent dat de woningen gerenoveerd moeten worden inclusief funderingsherstel.

## 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 u als bewoner. Het sociaal plan is gebaseerd op de Amsterdamse *'Kaderafspraken voor sociale plannen bij sloop en verbetering 2020 t/m 2024'*. Dit is een overeenkomst tussen de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse stadsdelen, de 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 persoonlijke situatie. Daarom komt ruim voor de start van de werkzaamheden onze bewonersbegeleider Giulia Di Battista bij u langs. Haar contactgegevens vindt u in hoofdstuk 7.

## 1.2 Geen bewonerscommissie

Op de Toldwarsstraat 4 t/m 12 is geen bewonerscommissie. Dit is ook niet noodzakelijk omdat het minder dan 25 woningen betreft. De belangen van de huurders worden vertegenwoordigd door de huurderskoepel HBO-ARGUS (Daphne Meijer). Voor individuele vragen kunnen huurders ook terecht bij Els Franssen van Stichting! Woon Zuid. De contactgegevens van Els en Daphne vindt u in hoofdstuk 7.

## 1.3 Geldigheidsduur

Dit sociaal plan is van toepassing op de bewoners met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd op de Toldwarsstraat.

Het plan geldt vanaf de peildatum<sup>1</sup> tot drie maanden na oplevering van de laatste woning in het project.

De peildatum wordt vastgesteld door de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven op advies van Stadsdeel Zuid. Vanaf de peildatum worden alle huurders en medehuurlers stadsvernieuwingsurgent en hebben recht op € 6344,- verhuis-en inrichtingsvergoeding per huishouden (prijsspeil maart 2021). Voor huurders van een jongerenwoningen gelden afwijkende afspraken. Deze lichten wij toe in hoofdstuk 3

U kunt via Woningnet met uw stadsvernieuwingsurgentie een andere woning zoeken. In bijlage: "Stadsvernieuwingsurgent, wat nu?" leest u meer over uw urgentie en de regels die hierop van toepassing zijn.

Vanaf de peildatum vindt huurbevriezing plaats van uw huidige woning. U krijgt dan geen huurverhoging meer.

## 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. Komt u er met Eigen Haard niet uit, dan is er in dat geval een klachten- en geschillenregeling (zie ons reglement geschillencommissie op [www.eigenhaard.nl](http://www.eigenhaard.nl)).

## 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.

---

<sup>1</sup> De peildatum is de datum waarop u Stadsvernieuwingsurgent wordt. De peildatum wordt afgegeven door de gemeente. In de bijlage "Stadsvernieuwingsurgent, wat nu?" leest u hier meer over

## Wat zijn de plannen?

Het complex Toldwarsstraat bestaat uit twintig sociale huurwoningen. Vier woningen worden verhuurd met een (tijdelijk) jongerencontract.

### 2.1 Woonprogramma

De samenstelling van het gebouw blijft na renovatie hetzelfde.

### 2.2 Voorlopige planning en proces

Fasen	Stappen/besluiten	Planning
Oriëntatiefase: (Haalbaarheidsfase)	Startbesluit directie Eigen Haard	2020
Planontwikkeling fase (Ontwerpfase)	- Woonwensenonderzoek - Maken renovatieplan: sociaal plan en technisch plan - Informeren van de bewoners over het renovatieplan op een bewonersavond - Ontwerpbesluit directie Eigen Haard	2021
	Aanvraag peildatum EH bij Dienst Wonen	Derde kwartaal 2021
Realisatiefase (Uitvoeringsfase)	Herhuisvesting definitief of via wisselwoning	Najaar 2021
	Start Bouw	Najaar 2022/2023

## 2. Gevolgen van de ingreep voor u

De woningen moeten ingrijpend gerenoveerd worden. Deze renovatie kan niet worden uitgevoerd terwijl u er woont. Dit betekent dat u uw woning, in elk geval tijdelijk, moet verlaten. De renovatiewerkzaamheden nemen minimaal 9 maanden in beslag.

Er zijn voor u verschillende mogelijkheden. Alle huurders kunnen terugkeren naar hun eigen huurwoning en krijgen een verhuiskostenvergoeding van € 6344,- (prijspeil maart 2021). Huurders met een jaarinkomen *onder* de € 56.248, - (prijspeil 2021) krijgen bovendien stadsvernieuwingsurgentie.

Met een stadsvernieuwingsurgentie krijgen huurders voorrang op andere woningzoekenden in Amsterdam. Meer weten over stadsvernieuwingsurgentie? In de bijlage 1: 'Stadsvernieuwingsurgent, wat nu?' leest u hierover.

### Jongeren

Huurders met een jongerencontract zijn hierop uitgezonderd. Zij krijgen geen stadsvernieuwingsurgentie. Wel hebben zij recht op een wisselwoning en de verhuiskostenvergoeding van € 6344.

### Wat betekent dit voor mij?

Als u het bericht krijgt tijdelijk 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, zie hoofdstuk 4;
2. U verhuist definitief naar een andere woning (koop/huur), zie hoofdstuk 5.

Tijdens een huisbezoek noteren wij uw persoonlijke gegevens en voorkeuren.

#### 4. U keert terug naar uw *eigen* huurwoning.

Als u na renovatie terugkeert naar uw eigen woning behoudt u uw huurcontract. Ook behoudt u uw inschrijfduur in WoningNet. Dit geldt alleen als u op het moment van afgifte peildatum ingeschreven staat bij WoningNet.

##### 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 isolatie. Het vervangen van de keuken of badkamer valt voor het grootste deel onder "onderhoud". U betaalt *alleen* voor de verbeteringen. Ook uw servicekosten kunnen wijzigen. Een overzicht van de verbeterkosten vindt u in het Technische Plan, dat u ontvangt bij het renovatievoorstel.

##### Betaalbaarheid

Komt u door de verbeterkosten boven de betaalbaarheidsgrenzen van passend toewijzen en heeft uw aantoonbaar een laag inkomen? Dan wordt uw huurprijs aangepast aan de betaalbaarheidsgrenzen van de wet passend toewijzen. In onderstaande tabel leest u of dit van toepassing is.

##### Tabel passend toewijzen

Type huishouden	(gezamenlijk) belastbaar jaarinkomen	maximale netto huurprijs (prijspeil jan 2021)
1-persoon < AOW (65 jr)	Minder dan € 23.725	€ 633,25
	Tussen € 23.725 en € 40.024	tussen € 633,25 en € 752,33
Meer persoons < AOW	Minder dan € 32.200	€ 633,25 (2 personen) € 678,66 (meer dan 2 personen)
	Tussen € 32.200 en € 40.024	tussen € 633,25 en € 752,33
1-persoon > AOW (65 jr)	Minder dan € 23.650	€ 633,25
	Tussen € 23.650 en € 40.024	tussen € 633,25 en € 752,33
Meer persoons > AOW	Minder dan 32.075	€ 633,25 (2 personen) € 678,66 (meer dan 2 personen)
	Tussen € 32.075 en € 40.024	tussen € 633,25 en € 752,33

##### Wisselwoning: hoe werkt dit?

Als u na de renovatie terugkeert bieden wij u tijdens de uitvoering van de renovatie een wisselwoning aan. Voor deze wisselwoning tekent u een speciaal wisselwoningcontract.

##### Wisselwoning, wat is dat?

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

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

##### Zelf vervangende woonruimte

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

##### Verhuiskosten

Wanneer u tijdens de werkzaamheden tijdelijk in een wisselwoning verblijft, heeft u recht op een verhuiskostenvergoeding van € 6344, -(prijspeil maart 2021). Het bedrag wordt maar één keer, in twee delen, aan u uitbetaald. In dit geval moet u hiermee dus twee keer verhuizen. U krijgt de eerste helft van de verhuiskostenvergoeding als u naar de wisselwoning verhuist. De tweede helft krijgt u als u weer terugverhuist naar uw eigen woning.

**Wanneer vertrekt u naar uw wisselwoning?**

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

**Geen dubbele huur tijdens verhuizing!**

Voor de verhuizing van uw huidige woning naar de wisselwoning krijgt u twee weken de tijd en voor de verhuizing van de wisselwoning terug naar uw gerenoveerde woning krijgt u twee weken de tijd. Natuurlijk krijgt u de mogelijkheid uw woning ruim van tevoren op te meten.

U betaalt gedurende deze verhuisperiode geen dubbele huur. Wilt u langer in uw wisselwoning blijven of zelfs permanent? Dat kan alleen in uitzonderingsgevallen en in overleg met uw bewonersbegeleider. Uw wisselwoning kan namelijk voor iemand anders gereserveerd zijn. Wanneer u in uw wisselwoning wilt blijven wonen dan wordt de huur aangepast aan het huidige huurprijsbeleid voor die woning. Ook bij de toewijzing van wisselwoningen houden wij rekening met de voorrang labels bij woningtoewijzing (zie bijlage). U kunt niet in een wisselwoning blijven wonen als uw jaarinkomen hoger is dan € 56.248 (prijspeil 2021).

**Inschrijven op adres wisselwoning**

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

**Wanneer krijgt u bericht om terug te keren?**

Vier 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.

## 5. U verhuist definitief naar een andere woning

- *Sociale huurwoning*

Met behulp van uw stadsvernieuwingsurgentie gaat u via WoningNet zelf op zoek naar een andere sociale huurwoning. Bij het aanbieden van woningen in Woningnet wordt gebruik gemaakt van voorrangslabels. 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.

- *Sociale huurwoningen uit nieuwbouw- en renovatieprojecten.*

U mag met voorrang doorschuiven naar vrijgekomen woningen uit renovatie- en nieuwbouwprojecten van Eigen Haard. Eigen Haard biedt u deze woningen rechtstreeks aan. Voor een goed aanbod is het van belang uw woonwensen goed te bespreken met de bewonersbegeleider.

- *Een vrije sector huurwoning*

Huurders met een jaarinkomen *boven* de € 56.248,- (prijspeil 2021) komen in aanmerking voor een vrije sector huurwoning. Eigen Haard biedt zijn vrije sector huurwoningen in verschillende prijsklassen aan op de eigen site. De huren liggen tussen € 750 - € 1032 per maand (prijspeil 2021). Als huurder heeft u voorrang op vrije sector woningen van Eigen Haard. Heeft u interesse in een vrije sector huurwoning, bespreek dit dan met uw bewonersbegeleider.

- *Koopwoning*

U kunt besluiten dat u in plaats van te huren een woning gaat kopen. Eigen Haard biedt in heel Amsterdam en omstreken voormalige huurwoningen als koopwoningen aan. Als huurder van Eigen Haard krijgt u meestal voorrang bij koopwoningen. Heeft u interesse in een koopwoning, bespreek dit dan met uw bewonersbegeleider.

### 5.1 U verhuist naar een andere sociale huurwoning

Wanneer u verhuist naar een andere sociale huurwoning heeft u met diverse regels te maken. Hieronder leest u de belangrijkste.

#### **Geen SV-urgentie voor inkomens > € 56.248 (prijspeil 2021)**

Voor de toewijzing van sociale huurwoningen aan stadsvernieuwingsurgenten geldt een maximaal inkomen. Is uw gezamenlijk jaarinkomen hoger dan € 56.248? Dan komt u niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Wel heeft u voorrang op de vrije sector huurwoningen van Eigen Haard.

#### **Passend toewijzen per 1 januari 2016**

Sinds 1 januari 2016 zijn corporaties verplicht om huurwoningen passend toe te wijzen. Dit betekent dat uw inkomen moet passen bij de huurprijs van de woning (zie onderstaande tabel).

**Tabel passend toewijzen**

Type huishouden	(gezamenlijk) belastbaar jaarinkomen	maximale netto huurprijs (prijspeil jan 2021)
1-persoon < AOW (65 jr)	Minder dan € 23.725	€ 633,25
	Tussen € 23.725 en € 40.024	tussen € 633,25 en € 752,33
Meer persoons < AOW	Minder dan € 32.200	€ 633,25 (2 personen) € 678,66 (meer dan 2 personen)
	Tussen € 32.200 en € 40.024	tussen € 633,25 en € 752,33
1-persoon > AOW (65 jr)	Minder dan € 23.650	€ 633,25
	Tussen € 23.650 en € 40.024	tussen € 633,25 en € 752,33
Meer persoons > AOW	Minder dan € 32.075	€ 633,25 (2 personen) € 678,66 (meer dan 2 personen)
	Tussen € 32.075 en € 40.024	tussen € 633,25 en € 752,33



**Voorrang doelgroepen**

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- en tweepersoonshuishouden**

Een en tweepersoonshuishouden kunnen reageren op woningen tot 60 m<sup>2</sup>. Uitgezonderd zijn eenoudergezinnen met een kind onder de 18 jaar. Zij kunnen reageren op woningen voor kleine gezinnen van meer dan 60 m<sup>2</sup>.

## **5.2. Een andere woning gevonden, en dan?**

Als u een andere huur of koopwoning heeft gevonden gaan zaken grotendeels zoals bij een gewone opzegging.

### **5.2.1 Het opzeggen van het huurcontract**

Als u een geschikte woning heeft gevonden adviseren wij u om *eerst* het contract van uw nieuwe woning te tekenen. 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 eventuele kosten van dubbele huur te dekken. Daarnaast ontvangt u twee weken huur retour wanneer u de sleutels van uw woning heeft ingeleverd.

### **5.2.2 Hoe laat u de woning achter?**

Wanneer u de huur opzegt, komt een opzichter van Eigen Haard bij u langs. Hij bespreekt met u hoe de woning moet worden opgeleverd. Ook kunt u met hem afspraken maken over de eventuele vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen. De woning met toebehoren (dat wil zeggen berging, balkon, zolder, etc.) moeten op deze datum leeg en bezemschoon zijn. Eventuele kosten die door Eigen Haard worden gemaakt voor het verwijderen van achtergebleven spullen of afval zijn voor uw rekening. U kunt soms in overleg met de opzichter van Eigen Haard de vloerbedekking laten liggen in de woning

### **5.2.3 Tijdelijke verhuur**

Wanneer u uw woning verlaat, verhuurt Eigen Haard deze woning aan tijdelijke huurders. 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 bijlage) dan kan deze persoon als u de woning opzegt, deze tijdelijk huren tot aan de start van het project.

## 6. 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 krijgt meer informatie over de plannen voor uw complex en wat dat voor uw persoonlijke situatie betekent. Daarnaast inventariseren wij uw woonwensen en noteren uw gegevens. Vanwege de maatregelen tegen het Corona virus kan het zijn dat we het huisbezoek telefonisch met u afnemen.

Nieuwsbrieven: op regelmatige basis houden wij u op de hoogte van de laatste stand van zaken door middel van nieuwsbrieven.

Informatieavonden: er worden gedurende het proces meerdere informatieavonden georganiseerd om de plannen en voortgang aan alle bewoners te presenteren.

Brieven: alle bewoners ontvangen na inschrijving als stadsvernieuwingsurgent bij WoningNet een persoonlijke brief met daarin het bewijs dat u een Stadsvernieuwingsurgentie hebt gekregen. Deze brief moet u goed bewaren. Het is uw bewijs van stadsvernieuwingsurgentie. 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 sloop en renovatie een opsomming van alle sloop- en renovatieprojecten. Ook project Toldwarsstraat krijgt een plaats op deze site.

## 7. 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 € 6344, -(prijspeil maart 2021). Dit bedrag wordt in twee termijnen uitgekeerd: 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. Na deze eindinspectie krijgt u ook nog 2 weken huur terug.

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.

### Hulp bij het zoeken naar een andere woning

Eigen Haard biedt u hulp bij het zoeken naar een ander woning, wanneer u daar zelf geen mogelijkheid toe hebt. Eventueel bieden wij u woningen aan uit ons eigen bezit wanneer u wel hebt gerageerd op WoningNet, maar geen passende woning hebt kunt vinden.

Wanneer de peildatum wordt afgegeven, schrijft Eigen Haard bij alle huurders de stadsvernieuwingsurgentie bij in Woningnet. Hebt u geen inschrijving, dan regelen wij dit voor u met de stadsvernieuwingsurgentie. U krijgt een inschrijffnummer thuisgestuurd. Vanaf dat moment kunt u zelf (vrijblijvend) reageren op het aanbod van woningen uit WoningNet.

Voor hulp bij het zoeken naar woningen op WoningNet kunt u ook terecht op de spreekuren van de stichting !Woon.

### 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
- inkomen en vermogen van de personen van uw huishouden.

Meer informatie over huurtoeslag vindt u op de site van de belastingdienst, [www.toeslagen.nl](http://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.

<b>Tabel huurgrenzen 2021</b>			
	23 t/m 64 jaar (en onder 23 met kind)	65+	onder 23 jaar (zonder kind)
Minimale rekenhuur	€ 237,62	€ 235,80	€ 237,62
Maximale rekenhuur	€ 752,33	€ 752,33	€ 442,46

### **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 jaarinkomen van uw huishouden is niet hoger dan € 45.719,- (prijspeil 2020)

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

### **Extra ondersteuning voor hulpbehoevenden**

Bewoners die extra ondersteuning denken nodig te hebben tijdens het renovatietraject kunnen dit aanvragen bij hun bewonersbegeleider. 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.

### **Zelf Aangebrachte Voorzieningen**

Eigen Haard heeft een vergoedingsregeling voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen. De toekenning van vergoedingen bespreekt de projectopzichter ruim vóór de start van de werkzaamheden op individueel niveau met de bewoners.

In onderstaande tabel ziet u voorbeelden van deze voorzieningen. Eigen Haard gaat bij de berekening uit van een gemiddelde waarde van een aanpassing, niet van de nieuwprijs. De kosten voor het *aanbrengen* van de aanpassing worden niet meegerekend. De eerste kolom geeft de afschrijvingstermijn aan en daarachter staat de maximale vergoeding. Tot slot staat de afschrijving per jaar vermeld. Dat is dus de maximale vergoeding gedeeld door de afschrijvingstermijn.

## Vergoedingen en afschrijftermijnen Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

ZAV-vergoeding per 1 januari 2021*	Afschrijving in jaren	Maximaal	Afschrijving per jaar
Aanbrengen Cv-installatie	15	€ 3.607,10	€ 240,46
Badkamerverbetering	15	€ 4.371,01	€ 291,39
Plaatsen ligbad	15	€ 350,09	€ 23,34
Plaatsen, uitbreiden of vervangen keukenblok	15	€ 3.501,04	€ 233,39
Aanbrengen dak- en spouwmuurisolatie per m2	15	€ 14,14	€ 0,95
Plaatsen 2e toilet in douche/badruimte	15	€ 350,09	€ 23,34
Realiseren extra wc-ruimte incl. 2e toilet	15	€ 1.456,99	€ 97,13
Dakramen per raam	10	€ 353,63	€ 35,36
Plaatsen dubbelglas per m2	10	€ 113,16	€ 11,31

\* Om in aanmerking te komen voor een ZAV-vergoeding dient u vooraf toestemming van Eigen Haard te hebben gekregen voor het aanbrengen van de voorziening. Heeft u geen officiële toestemming? Bespreek dan uw situatie met de projectopzichter. Hij bepaalt of u alsnog in aanmerking komt voor een ZAV-vergoeding.

## 8. Contactgegevens

**De bewonersbegeleider** voor dit project is Giulia Di Battista. Zij komt bij u op huisbezoek en verzorgt de herhuisvesting.

**De projectbegeleider** van dit project is Mieke Smink. Zij maakt het sociaal plan en verzorgt de communicatie.

### **Projectontwikkelaar**

De projectontwikkelaar voor dit project is Frans van der Meulen. Hij is verantwoordelijk voor de technische voorbereiding en uitvoering van het project.

Medewerkers van Eigen Haard zijn telefonisch bereikbaar via (020) 6 801 801 of vul het contactformulier in: [www.eigenhaard.nl/contactformulier](http://www.eigenhaard.nl/contactformulier)

### **HBO-ARGUS**

De belangen van de huurders worden vertegenwoordigd door HBO-ARGUS.

Uw contactpersoon is Daphne Meijer. Zij is te bereiken per mail: [daphne.hboargus@gmail.com](mailto:daphne.hboargus@gmail.com)

### **Stichting! Woon Zuid (voormalig Wijk Steunpunt Wonen)**

Individuele vragen kunt u stellen aan Els Franssen van Stichting! Woon Zuid via [zuid@wooninfo.nl](mailto:zuid@wooninfo.nl)

## **Bijlage:**

---

### **Stadsvernieuwingsurgent, wat nu?**

Verplicht 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 mij op. Ik help u graag.

**Giulia Di Battista**  
**(020) 6 801 801**



## Stadvernieuwingsurgentie

### Stadsvernieuwingsurgentie, wat is dat?

U krijgt een stadsvernieuwingsurgentie van de gemeente Amsterdam wanneer u moet verhuizen vanwege sloop of 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 ingaat heet de peildatum. U vindt deze peildatum in een persoonlijke brief.

### Woning zoeken via WoningNet.nl

De woningen worden op [WoningNet.nl](https://www.woningnet.nl) aangeboden.

### Wie telt er mee in uw huishouden?

De stadsvernieuwingsurgentie geldt voor de officiële hoofdbewoner van het adres met het gezin. In het gezin tellen mee:

- uw wettelijke partner
- medehuuders vermeld op het huurcontract
- thuiswonende kinderen jonger dan 18 jaar
- thuiswonende kinderen ouder dan 18 jaar die op de peildatum minimaal 2 jaar onafgebroken op het adres inwonen, aantoonbaar via een inschrijving in het bevolkingsregister.
- andere inwonenden, niet zijnde kinderen, die op de peildatum 5 jaar lang onafgebroken op het adres inwonen en ingeschreven staan in het bevolkingsregister.

### Wie telt er **niet** mee in uw huishouden?

- kinderen ouder dan 18 jaar die op de peildatum, minder dan 2 jaar onafgebroken op het adres inwonen en ingeschreven staan in het bevolkingsregister.
- andere inwonende, niet zijnde kinderen, die op de peildatum minder dan 5 jaar onafgebroken op het adres inwonen en ingeschreven staan in het bevolkingsregister

**Voor uw inschrijving als stadsvernieuwingsurgent in WoningNet wordt 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 het inwonende kind voldoen aan alle drie de voorwaarden:

- uw inwonende kind is **op** de peildatum minimaal 23 jaar oud;
- uw inwonende kind staat **op** de peildatum minimaal 5 aaneengesloten jaren **op uw adres** ingeschreven;
- uw inwonende kind heeft een inkomen waarmee de huur betaald kan worden.

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 zijn gegaan. Een semi-stadsvernieuwingsurgentie biedt **geen** recht op de verhuiskostenvergoeding en **geen** begeleiding van Eigen Haard.

### Op wie heeft u voorrang als stadsvernieuwer?

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. Degenen die het eerst hun woning moeten verlaten
2. Ingangsdatum huurcontract
3. Leeftijd (hoe ouder hoe meer voorrang)

## 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. Indien het niet lukt binnen een jaar een geschikte woning te vinden wordt de periode verlengd met maximaal een half jaar.

### Inschrijving WoningNet

Tijdens het huisbezoek verzamelen wij alle informatie die nodig is om de stadsvernieuwingsurgentie aan te vragen. De urgentie koppelen wij aan uw registratie bij WoningNet. Hebt u geen inschrijving dan regelen wij deze voor u. Wij betalen deze aanmelding. U krijgt van WoningNet uw inloggegevens. Als u zelf al ingeschreven staat, blijft uw bestaande inschrijving – zonder urgentie – gewoon geldig. U behoudt dan uw opgebouwde inschrijfduur.

### [www.woningnet.nl](http://www.woningnet.nl)

Alle beschikbare woningen worden aangeboden via [www.woningnet.nl](http://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.

### Hulp op [www.woningnet.nl](http://www.woningnet.nl)

Op [www.woningnet.nl](http://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 dag worden woningen op WoningNet geplaatst. U krijgt een week de tijd om op een woning te reageren (zie sluitingsdatum bij advertentie). U mag maximaal 2 actuele reacties hebben lopen. Is de sluitingstermijn van een woning verlopen? Dan kunt u opnieuw reageren op een woning.

### Een huurwoning buiten Amsterdam

Met uw stadsvernieuwingsurgentie heeft u voorrang op woningen in Amsterdam. Wilt u liever buiten Amsterdam gaan wonen? Bespreek dit met uw bewonersbegeleider. Elke gemeente heeft hierin een eigen beleid.

### Selectie kandidaten

Na sluiting van de reactietermijn selecteert WoningNet voor elke woning de kandidaten volgens een vastgestelde selectieprocedure. Bij sommige woningen staat een aparte voorrangregeling 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](http://www.woningnet.nl). U kunt zo vaak weigeren als u wilt, tot ongeveer een half jaar voor de sloop. Als u dan nog geen woning heeft gevonden, begeleiden wij u intensief bij het zoeken. Uw begeleider kan u dan ook inschrijven op woningen. Hebt u 3 maanden voor de start van de renovatie nog geen woning dan krijgt u nog maximaal 3 woningen aangeboden. Dit is dan niet meer vrijblijvend.

### Voorrang op vrije sector huurwoningen

Vrije sector huurwoningen hebben soms meer comfort en luxe. De huren zijn dan ook wat hoger. Heeft u belangstelling? Bespreek dit met uw bewonersbegeleider. Voor vrije sector woningen van Eigen Haard kunnen wij meestal voorrang regelen. U kunt ook reageren op vrije sector woningen van andere corporaties. De vrije sector woningen van Eigen Haard staan op onze site:

[www.eigenhaard.nl/te-huur/vrijesector](http://www.eigenhaard.nl/te-huur/vrijesector)

### 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 bewonersbegeleider tijdens het huisbezoek. U kunt ons aanbod vinden op [www.eigenhaard.nl/te-koop](http://www.eigenhaard.nl/te-koop).

## 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](http://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

### Woningen voor gezinnen

Sommige woningen zijn uitsluitend bestemd voor huishoudens met minstens 1 kind jonger dan 18 jaar. Op [www.woningnet.nl](http://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.

### Geef het juiste inkomen op

Wij controleren uw inkomen op het moment dat wij een woning toewijzen. Geef dus op [www.woningnet.nl](http://www.woningnet.nl) het 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 Inkomensverklaring van de belastingdienst. U kunt deze verklaring digitaal opvragen met uw DigiD via de site van de Belastingdienst. Vraagt u de verklaring telefonisch aan via 0800-0543 of [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl). Dan ontvangt u 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 voorrang op.

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

Peildatum: de datum waarop u Stadsvernieuwingskandidaat 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 hoofdhurder stadsvernieuwingsurgent.

**Semi-stadsvernieuwingsurgent:**

Inwonende kinderen van de hoofdhurder 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. De urgentie vervalt ook indien u met de hoofdhurder naar een andere woning verhuist. De urgentie geldt dus alleen voor het adres waar de werkzaamheden plaats vinden. Semi-urgenten krijgen geen begeleiding bij het zoeken naar een woning.

Verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding: een vergoeding van € 6344,- (prijspeil maart 2021) 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 komen te vervallen per 1 januari 2016. Er is een overgangsregeling: Zittende huurders die zich vòòr 1 juli 2019 hebben ingeschreven in Woningnet als woningzoekende kunnen hun opgebouwde woonduur nog 15 jaar gebruiken binnen Woningnet. Deze overgangsregeling geldt tot 1 juli 2030. Hierna geldt uw inschrijfdatum als wachttijd.

## 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](http://www.eigenhaard.nl)

[www.woningnet.nl](http://www.woningnet.nl)

[www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl)

[www.rooftrack.nl](http://www.rooftrack.nl)

[www.cition.nl](http://www.cition.nl)

[www.pch-parkeerservices.nl](http://www.pch-parkeerservices.nl)

### Uitgebreide checklists

[www.erkendeverhuizers.nl](http://www.erkendeverhuizers.nl)

[www.pickupbox.nl](http://www.pickupbox.nl)