

Sociaal Plan Betondorp fase 2

Landbouwstraat 1 t/m 39
Veeteeltstraat 80 t/m 104 & 117-119
Akkerstraat 1 t/m 21 & 2 t/m 16
Brinkstraat 14 t/m 78 & 125 t/m 149
Zaaiersweg 59 en 61



Juni 2021

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Wat is een sociaal plan?	3
1.2 Bewonerscommissie	3
1.3 Geldigheidsduur	3
1.4 Geschillenregeling	4
1.5 Wet- en regelgeving	4
2. Wat zijn de plannen?	5
3. Rol projectcommissie	5
4. Voorlopig planning en proces	5
5. Gevolgen van de ingreep voor u als bewoner	7
5.1 Wat betekent dit voor mij?	7
5.2 Een keuze maken	7
5.2.1 U keert terug naar uw eigen huurwoning	7
5.2.2 U schuift door naar een andere huurwoning in Betondorp.	9
5.2.3 U verhuist definitief naar een andere woning	10
5.3 Regelgeving en woningtoewijzing	10
5.4 Hoe gaat het nu verder	10
6. Wisselwoning: hoe werkt dit?	12
6.1 Wanneer vertrekt u naar een wisselwoning	12
6.2 Geen dubbele huur tijdens verhuizing	12
6.3 Wanneer krijgt u bericht om terug te keren	12
6.4 Opleverprocedure	13
7. Een andere woning gevonden, en dan?	14
7.1 Het opzeggen van het huurcontract	14
7.2 Hoe laat u de woning achter?	14
7.3 Tijdelijke verhuur	15
8. Communicatie	15
9. Financiële regelingen en extra ondersteuning	16
10. Contactgegevens	19
11. Begrippenlijst	20

Bijlage Een Stadsvernieuwingsurgentie, wat nu?

1. Inleiding

U woont in een woning gelegen in Betondorp fase 2. Dit Sociaal Plan is bestemd voor alle bewoners die hier wonen. In een Sociaal Plan worden de rechten en plichten van de bewoners en Woningstichting Eigen Haard beschreven.

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

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

1.1 Wat is een sociaal plan?

In dit Sociaal Plan vindt u belangrijke informatie over de afspraken, regelingen en mogelijkheden die van toepassing zijn voor bewoners. Het sociaal plan is gebaseerd op de Amsterdamse 'Kaderafspraken voor sociale plannen bij sloop en verbetering 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 kan zijn dat de informatie in dit sociaal plan niet altijd toegespitst is op uw specifieke situatie. Daarom wordt u voor de start van de renovatie thuis bezocht door een persoonlijke projectbegeleider van Eigen Haard. Met hem of haar bespreekt u uw persoonlijke situatie. Heeft u vragen dan kunt u altijd telefonisch contact opnemen met de persoonlijke projectbegeleider Hassan Benyahia. Zijn contactgegevens vindt u in hoofdstuk 10.

1.2 Bewonerscommissie en projectcommissie

In Betondorp is een algemene bewonerscommissie actief. Voor de renovatie is per fase een aparte *projectcommissie* opgericht. De projectcommissie vertegenwoordigt de belangen van *alle* bewoners in fase 2 en is een belangrijke gesprekspartner van Eigen Haard waarmee we regelmatig overleg hebben. De contactgegevens van de projectcommissie vindt u in hoofdstuk 10.

1.3 Geldigheidsduur

Dit Sociaal Plan is van toepassing op de bewoners met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd in fase 2 van Betondorp op de adressen:

- Landbouwstraat 1 t/m 39
- Veeteeltstraat 80 t/m 104 ,117 &119
- Akkerstraat 1 t/m 21 en 2 t/m 16
- Brinkstraat 14 t/m 78 & 125 t/m 149.
- Zaaiersweg 59 en 61

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

De peildatum is de datum die aangeeft wanneer uw Stadsvernieuwingsurgentie begint. Vanaf de peildatum heeft u bovendien recht op € 6.334,00 verhuis- en inrichtingsvergoeding (prijspeil 2021). De peildatum wordt vastgesteld door de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven op advies van Stadsdeel Oost. Vanaf de peildatum vindt huurbevrozing plaats van uw huidige woning. U krijgt dan geen huurverhoging meer.

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

1.4 Geschillenregeling

Ondanks alle voorbereidingen is het mogelijk dat er zaken niet geregeld zijn of dat u het niet eens bent met de uitvoering van de werkzaamheden. Heeft u een klacht over de bouw dan meldt u dat als eerste bij de opzichter. Komt u er samen niet uit dan beslist de projectleider. Bent u het niet eens met de beslissing dan kunt u het als geschil indienen bij de geschillencommissie. Gegevens van de geschillencommissie vindt u op onze website.

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

1.5 Wet- en regelgeving

Landelijke en stedelijke regelgeving gaan voor de afspraken die in het Sociaal Plan zijn vastgelegd. Indien landelijke en/of stedelijke regelgeving verandert, wordt het Sociaal Plan hierop aangepast.

2. Wat zijn de plannen?

Het complex Betondorp fase 2 bestaat uit 150 woningen en 4 bedrijfsruimten. Binnen het project zijn diverse woningtypes aanwezig.

Woonprogramma

Uit technisch onderzoek is gebleken dat de woningen niet meer aan de huidige eisen van deze tijd voldoen: renovatie is nodig. De samenstelling van de woningen blijft gelijk. Wel kijken we of we de bestaande plattegronden van de woningen kunnen optimaliseren.

In de technische brochure die u krijgt toegestuurd, kunt u alle woningenplattegronden en huurprijzen terugvinden.

Het grootste deel van de woningen (80 %) wordt na renovatie opgeleverd als sociale huurwoning. Momenteel is in fase 2 één vrijesectorwoning aanwezig. Deze woning blijft na renovatie een vrijesectorwoning. Daarnaast wil Eigen Haard na renovatie een aantal vrijesectorwoningen toevoegen. De vier bedrijfsruimten blijven na renovatie bedrijfsruimten.

3. Rol projectcommissie

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

Eigen Haard werkt het project in overleg met de projectcommissie uit tot een projectplan, bestaande uit voorlopig ontwerp en sociaal plan. De projectcommissie geeft een gekwalificeerd advies over het projectplan.

Gezamenlijk komen wij binnen de gestelde projecteisen tot eerlijke, duidelijke en tijdige informatievoorziening aan de bewoners in het complex.

4. Voorlopige planning en proces

Fasen	Stappen/besluiten	Planning	Uitkomsten
Oriëntatiefase: (Haalbaarheidsfase)	Startbesluit directie Eigen Haard	2016	- door directie EH goedgekeurd startbesluit
Planontwikkeling fase (Ontwerpfase)	- Ontwerpbesluit directie Eigen Haard - Presentie projectplan aan bewoners - Achterbanraadpleging door BC - Gekwalificeerd advies BC op sociaal plan en voorlopig ontwerp	Vierde kwartaal 2019 t/m eerste kwartaal 2020	- door directie EH goedgekeurd ontwerpbesluit - positief advies BC op sociaal plan en voorlopig ontwerp
	Aanvraag en afgifte peildatum EH bij Dienst Wonen	Eerste kwartaal 2020	- vastgestelde peildatum
	Periode herhuisvesting	Eerste kwartaal 2020 t/m derde kwartaal 2021	- Bewoners die willen verhuizen vinden een woning
	De individuele renovatievoorstellen	Tweede kwartaal 2021	70 % akkoord op de redelijke voorstellen

Realisatiefase; (Uitvoeringsfase)	Herhuisvesting via wisselwoning	Vanaf derde kwartaal 2021	-bewoners gaan naar wisselwoning
	Start Bouw	Vanaf september 2021	
	Oplevering eerste woningen (3-4 mnd per woning)	Vanaf december 2021	

5. Gevolgen van de ingreep voor u als bewoner

De woningen in Betondorp moeten gerenoveerd worden. Deze renovatie kan niet worden uitgevoerd terwijl u er woont. Dit betekent dat u uw woning, in elk geval tijdelijk, moet verlaten. De renovatiewerkzaamheden aan het *gehele* complex nemen minimaal 12 maanden in beslag. De werkzaamheden per woning nemen minimaal 3-4 maanden in beslag.

Er zijn voor u verschillende mogelijkheden. Alle huurders kunnen terugkeren naar hun eigen huurwoning en krijgen een herinrichting - verhuiskostenvergoeding van € 6.334,00 (prijsspeil maart 2021). Huurders met een jaarinkomen *onder* de € 56.248- (prijsspeil 2021) krijgen bovendien desgewenst stadsvernieuwingsurgentie. Met deze urgentie krijgen zij voorrang op andere woningzoekenden in Amsterdam. Meer weten over stadsvernieuwingsurgentie? In de bijlage 1: 'Stadsvernieuwingsurgent, wat nu?' leest u hierover.

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

5.1 Wat betekent dit voor mij?

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

Na renovatie zijn er voor u verschillende mogelijkheden:

1. U keert terug naar uw *eigen* huurwoning;
2. U schuift door naar een *andere gerenoveerde* huurwoning in het project (fase 1,2,3 of 4);
3. U verhuist definitief naar een andere woning (koop/huur). In hoofdstuk 7 leest u hier verder over.

Tijdens een huisbezoek noteren wij uw persoonlijke gegevens en voorkeuren.

5.2 Een keuze maken

Het is belangrijk dat u een keuze maakt tussen terugkeren binnen het project (eigen of andere huurwoning) of verhuizen. Deze keuze hoeft u niet gelijk na afgifte van de peildatum te maken. U kunt tot uiterlijk drie maanden voor de start van de werkzaamheden beslissen of u terug wilt keren in Betondorp of verhuizen met uw stadsvernieuwingsurgentie.

Als u wilt terugkeren naar een huurwoning in het project Betondorp 2 dan kunt u op basis van de technische brochure een woning kiezen. In de technische brochure vindt u een overzicht van alle beschikbare huurwoningen. Daarnaast komen er ook andere (deels) gerenoveerde woningen beschikbaar in fase 1,3 of 4.

De technische brochure beschrijft welke bouwkundige werkzaamheden Eigen Haard uitvoert in de woningen. De technische brochure wordt samen met het sociaal plan toegestuurd.

De mogelijkheden verder toegelicht voor huurders

5.2.1 U keert terug naar uw *eigen* huurwoning.

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

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 isolatiemaatregelen. Het vervangen van de keuken of badkamer valt onder "onderhoud".

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

Betaalde verbeteringen die in het verleden op uw verzoek zijn aangebracht, bijvoorbeeld dubbel glas, worden in mindering gebracht op de verbeterkosten. U betaalt dan geen verbeterkosten voor de voorziening waar u nu al voor betaald in de huur. Neem hiervoor contact op met uw projectbegeleider Hassan Benyahia.

Betaalbaarheid

Komt u door de verbeterkosten *boven* de betaalbaarheidsgrenzen van passend toewijzen en heeft uw *aantoonbaar* een laag inkomen? (< 23.725 alleenstaande < € 32.200 gezin prijspeil 2021). Dan wordt uw huurprijs aangepast aan de betaalbaarheidsgrenzen van de wet passend toewijzen, zie de tabel in de bijlage 'Stadsvernieuwingsurgent, wat nu' (pagina 28).

Voorbeeld: *U bent 49 jaar, woont alleen in een benedenwoning en betaalt netto € 623,00 per maand. Uw jaarinkomen is bruto € 20.000,00.*

Na renovatie zou uw nieuwe huur € 623 + € 17,33 = € 640,33 worden.

Volgens de tabel passend toewijzen (pagina 25) mag uw huur maximaal € 633,25 per maand zijn.

Dit betekent dat u na renovatie € 633,25 gaat betalen in plaats van € 640,33.

Betaalde opties

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

Betaald u na renovatie al de maximale huur die bij uw inkomen past? (zie tabel op pagina 28). Dan kunt u wel de betaalde optie "tweede toilet en badkameruitbreiding" bij de *bovenwoningen* kiezen. De kosten voor deze optie neemt *Eigen Haard* voor haar rekening. Wilt u andere betaalde opties kiezen? Dan komen deze kosten bovenop de huur na renovatie. De kosten voor deze opties neemt *Eigen Haard niet* voor haar rekening.

Vraag naar de mogelijkheden bij uw persoonlijk begeleider Hassan Benyahia.

Gasloze keuken

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

Keuze in tegels en keukens

Wanneer u terugkeert naar uw woning en uw keuken en/of badkamer wordt vervangen heeft u keuze uit tegels en keukens via onze keukenshowroom Bribus. Bij de keuken zijn er naast de gratis opties (kleurkeuze tegel en fronten) ook betaalde opties mogelijk.

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

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

Het is ook mogelijk door te schuiven naar een gerenoveerde woning **in fase 1,2,3 of 4**. Deze woningen worden op voorhand gerenoveerd met uitzondering van het dak (uitgezonderd fase 1). Wanneer u doorschuift naar een woning in fase 1, 3 en 4 hoeft u straks niet nog een keer te verhuizen. Wij voeren op termijn de dakwerkzaamheden uit in bewoonde staat bij de woningen uit fase 3 en 4. De daken worden vanuit de buitenzijde geïsoleerd.

Gasloze keuken bij doorschuiven

Eigen Haard maakt in de woningen die leeg komen standaard geen gasaansluiting meer in de keuken. Schuift u door en wilt u toch een gasaansluiting? Indien het technisch mogelijk is in het bouwproces kunnen we dit nog kosteloos realiseren. Dit geldt ook voor keuze van keukens en tegels in de badkamer.

Doorschuiven naar vergelijkbare woning

Schuift u door naar een *vergelijkbare* woning dan kunt u uw huidige huur meenemen. U betaalt na renovatie uw oude huur plus de verbeterkosten van de woning waar u heen verhuist. Een vergelijkbare woning is een woning die *even groot is als uw huidige woning of maximaal 10 % groter* aan woonoppervlakte. Bovendien heeft een vergelijkbare woning geen *extra kwaliteit* zoals een tuin of een extra berging. Wanneer een huurder doorschuift naar een vergelijkbare woning én het inkomen aantoonbaar minder is dan € 44.655 (prijspeil 2021) bedraagt, neemt de huurder desgewenst haar huidige netto huur mee verhoogd met de verbeterkosten van de nieuwe (andere) woning. De huur wordt hierbij, indien nodig, afgetopt op een van de aftoppingsgrenzen die horen bij de inkomensdoelgroepen passend toewijzen. Wanneer in de nieuwe (andere) woning een tweede toilet zit, betaalt u bovenop de verbeterkosten de optieprijs van het tweede toilet (zie technische brochure).

Doorschuiven naar een niet vergelijkbare woning

Schuift u door naar een *niet vergelijkbare* woning, bijvoorbeeld van een bovenwoning naar een moeder-kind of eengezinswoning dan wordt de woning passend aan u verhuurd. In de tabel in de bijlage op pagina 25 kunt u zien welke huur dan van toepassing is op uw situatie.

Doorschuiven van hoog naar laag

Wilt u van boven naar beneden verhuizen dan kunt u ook uw huidige huur meenemen. U betaalt na renovatie uw oude huurprijs plus de verbeterkosten van de woning waar u heen verhuist. Deze regeling geldt alleen voor senioren of bewoners met een medische indicatie (65 +).

Volgorde van doorschuiven

Bij doorschuiven naar een woning binnen het project hanteren wij de regels van het passend toewijzen zowel van inkomen als van huishoudsamenstelling. Bij meerdere gegadigden wordt geselecteerd op woonduur.

Een aantal woningen (maximaal 20 %) komt na de renovatie in de vrije sector. Dit gaat om de woningen die leeg *blijven* en waar geen doorschuifkandidaten voor zijn. Is er wel een doorschuifkandidaat dan kan hij de woning huren volgend het passend toewijzen. Indien de doorschuiver de woning in de toekomst opzegt gaat hij in de vrije sector.

Wisselwoning bij doorschuiven naar een andere woning

Voordat u naar een wisselwoning verhuist is duidelijk *naar welke woning* u doorschuift. U tekent hiervoor een doorschuifcontract.

5.2.3 U verhuist definitief naar een andere woning.

Een andere sociale huurwoning

Met behulp van uw stadsvernieuwingsurgentie gaat u zelf via Woningnet op zoek naar een andere sociale huurwoning. U betaalt de huur zoals de woning geadverteerd is in Woningnet. U behoudt uw inschrijfduur bij Woningnet.

Bij het aanbieden van woningen in Woningnet wordt gebruik gemaakt van voorrangslabellen. Zo worden sommige woningen gelabeld voor gezinnen of senioren. U kunt dan wel op deze woningen reageren maar de gelabelde doelgroep heeft voorrang. In de bijlage "Stadsvernieuwingsurgent, wat nu?" vindt u hier meer informatie over.

Een vrije sector huurwoning

Vrije sector huurwoningen bieden soms meer comfort en luxe. De huren zijn dan ook wat hoger (vanaf € 752,33 prijspeil 2021). Eigen Haard biedt zijn vrije sector huurwoningen in verschillende prijsklasse aan op haar eigen site. Als huurder van project Betondorp fase 2 heeft u voorrang op deze vrijesectorwoningen van Eigen Haard. Heeft u eventuele interesse in een vrije sector huurwoning, meldt dit dan bij uw persoonlijke projectbegeleider.

Koopwoning

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

5.3 Regelgeving en woningtoewijzing

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

Voor de toewijzing van sociale huurwoningen aan stadsvernieuwingsurgenten geldt een inkomensnorm van maximaal € **56.248,-** euro per jaar . Is uw gezamenlijk jaarinkomen hoger dan € **56.248,-** dan komt u niet meer in aanmerking voor een andere sociale huurwoning. U kunt gewoon in uw woning blijven wonen. U kunt ook kiezen voor een passende vrije sector huurwoning. Eigen Haard kan u daarbij helpen.

Passend toewijzen 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. Passend toewijzen geldt alleen bij nieuwe verhuringen. In de bijlage " Stadsvernieuwingsurgent , wat nu?" vindt u uitgebreide informatie over passend toewijzen.

5.4 Hoe gaat het nu verder?

U heeft het sociaal plan en de technische brochure thuisgestuurd gekregen. Deze vormen samen het *projectplan*. Vervolgens presenteert Eigen Haard het projectplan tijdens inloopbijeenkomsten. U heeft dan ook de gelegenheid om de modelwoningen te bekijken. Deze woning is vooruitlopend op het project al gerenoveerd en geeft een goed beeld van de geplande werkzaamheden en de mogelijke opties.

Na deze inloopbijeenkomsten vraagt Eigen Haard de bewonerscommissie om een advies over het projectplan. Om een goed advies te kunnen geven vraagt de bewonerscommissie in een achterbanraadpleging wat alle bewoners van het plan vinden. Deze achterbanraadpleging wordt uitgevoerd door een onafhankelijke derde partij.

Nadat de bewonerscommissie advies heeft gegeven reageert Eigen Haard op dit advies. Vervolgens vindt een gesprek plaats tussen de bewonerscommissie, Eigen Haard en een medewerker van het stadsdeel. Het stadsdeel toetst of Eigen Haard zorgvuldig heeft gereageerd op het advies. Vervolgens geeft zij een positief of negatief advies over de afgifte van de peildatum.

Alle huurders krijgen een huisbezoek door de persoonlijk begeleider de heer Benyahia. Tijdens dit huisbezoek wordt de persoonlijke situatie van de bewoner besproken en kunt u eventuele

herhuisvestingswensen doorgeven. Daarnaast vindt ook een technische inspectie plaats van uw woning. Tijdens deze inspectie kijken wij naar de staat van uw woning en de technische (on)mogelijkheden. U kunt tijdens de inspectie ook vragen stellen. De technische inspecties zijn gehouden in het najaar van 2019 en vervolgd in het voorjaar van 2021.

Peildatum

Indien de peildatum wordt afgegeven worden de huurders die aangegeven hebben te willen verhuizen, of overwegen te verhuizen, ingeschreven als Stadsvernieuwingsurgent in Woningnet.

Warme opname

Na de peildatum krijgen alle huurders een warme opname. Een warme opname is een bezoek van de projectopzichter bij u thuis. De noodzakelijke werkzaamheden worden met u doorgenomen en u kunt diverse keuze-opties doorgeven. Ook kunt u vragen stellen over de consequenties van de werkzaamheden voor uw persoonlijke situatie. Van de warme opname wordt een rapport gemaakt waar u een afschrift van krijgt.

Renovatievoorstellen

Na de warme opname stuurt Eigen Haard alle individuele huurders een renovatievoorstel. Een renovatievoorstel bevat een beschrijving van de werkzaamheden, de gekozen opties en de bijbehorende huurverhoging. Ook vindt u bij het voorstel een (nieuwe) plattegrond.

Indien 70 % van de huurders met een vast huurcontract akkoord is met het renovatievoorstel wordt de renovatie redelijk geacht. Eigen Haard stelt de huurders hiervan op de hoogte met een brief. Vanaf het moment dat u deze brief ontvangt heeft u 8 weken de tijd om bezwaar te maken bij de Kantonrechter. De rechter bekijkt dan op individueel niveau of het voorstel voor u redelijk is.

6. Wisselwoning: hoe werkt dit?

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

Wisselwoning, wat is dat?

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

Voor een wisselwoning geldt:

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

Zelf vervangende woonruimte

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

Herinrichtings- Verhuiskosten

U krijgt de eerste helft van de verhuiskostenvergoeding als u naar de wisselwoning verhuist. De tweede helft krijgt u als u terugverhuist naar uw eigen woning en een goedgekeurde eindinspectie van de opzichter van uw wisselwoning op zak heeft.

6.1 Wanneer vertrekt u naar uw wisselwoning?

Ongeveer drie maanden voor de start van de bouw beginnen wij met het aanbieden van wisselwoningen. Dit is afhankelijk van uw persoonlijke voorkeuren. Uiterlijk twee à drie 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 persoonlijke projectbegeleider. Eigen Haard zal zoveel mogelijk rekening houden met uw persoonlijke omstandigheden. U kunt eventueel wat spullen in de schuur laten staan. Overleg dit met uw persoonlijke begeleider.

6.2 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 de gerenoveerde woning krijgt u vier weken de tijd.

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

6.3 Wanneer krijgt u bericht om terug te keren?

Zes weken van tevoren krijgt u een geplande *opleverweek*. Twee weken van tevoren krijgt u een *opleverdatum*. Vanwege onverwachte omstandigheden kan een aannemer afwijken van deze opleverdatum.

6.4 Opleverprocedure

Voor de oplevering maakt u een afspraak met de opzichter en uw projectbegeleider op uw woning. U krijgt de sleutels van uw woning en de woning wordt aan u overgedragen met een korte uitleg over de installaties. Ook ontvangt u een woonwijzer met de belangrijkste aandachtspunten.

U tekent na de oplevering het opleverformulier en neemt de sleutels in ontvangst. Op het opleverformulier kunt u eventueel ter plekke geconstateerde gebreken noteren. Na de oplevering kunt u eventuele opleverpunten binnen twee weken melden bij de opzichter van Eigen Haard. Deze worden in principe binnen vijf werkdagen verholpen.

Heeft u problemen ervaren bij de oplevering? Dan kunt u contact opnemen met de Bewonerscommissie of Stichting ! Woon. Hun contactgegevens vindt u in hoofdstuk 10.

Met de projectbegeleider spreekt u af wanneer u de wisselwoning verlaat. De nieuwe huurprijs gaat in wanneer u de sleutels in ontvangst neemt. Vanaf dit moment kunt u nog 4 weken (kosteloos)gebruik maken van uw wisselwoning.

7. Een andere woning gevonden, en dan?

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

7.1 Het opzeggen van het huurcontract

Als u een geschikte woning heeft gevonden, ondertekent u eerst het contract van uw nieuwe woning. Daarna zegt u het huurcontract van de huidige woning bij Eigen Haard op. U heeft een opzegtermijn van minimaal één maand. U kunt op iedere werkdag opzeggen, u hoeft dus niet tot de 1ste van de komende maand te wachten. U kunt een deel van uw verhuiskostenvergoeding gebruiken om de eventuele kosten van dubbele huur te dekken. U krijgt twee weken huur van Eigen Haard vergoed.

7.2 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 (ZAV, zie hoofdstuk 9 pag 17: de ZAV vergoedingen tabel).

De woning met toebehoren (dat wil zeggen berging, balkon, zolder, etc.) moeten op deze datum leeg zijn. Eventuele kosten die door Eigen Haard worden gemaakt voor het verwijderen van achtergebleven spullen of afval zijn voor uw rekening, tenzij anders is afgesproken.

7.3 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 woordenlijst en folder Stadsvernieuwingsurgentie, wat nu?) dan kan deze persoon als u de woning opzegt, deze tijdelijk huren tot aan de start van het project.

8. Communicatie

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

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

Nieuwsbrieven: op regelmatige basis houden wij u op de hoogte van de laatste stand van zaken voorafgaand aan de renovatie. De bewonerscommissie is betrokken bij het maken van de 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 vermeld hun registratienummer bij Woningnet. 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 krijgt een plaats op deze site. Alle nieuwsbrieven zijn via de site te lezen.

Projectcommissie: de projectcommissie informeert haar achterban door middel van nieuwsbrieven, bewonersavonden en persoonlijke gesprekken.

9. Financiële regelingen en extra ondersteuning

Verhuis- en inrichtingskostenvergoeding

Met een stadsvernieuwingsurgentie heeft u niet alleen voorrang op andere woningzoekenden in de gemeente Amsterdam. Met deze urgentie krijgt de officiële hoofdbewoner een verhuis- en inrichtingskostenvergoeding van € 6.334,00 (prijspeil maart 2021). Dit bedrag wordt in twee termijnen uitgekeerd: de eerste termijn wordt overgemaakt nadat de hoofdhurder het contract van de huidige woning heeft opgezegd, de tweede termijn nadat de sleutels daadwerkelijk bij de opzichter zijn ingeleverd. Als Eigen Haard kosten moet maken om achtergebleven spullen of afval uit de woning te verwijderen, wordt dit met de verhuiskostenvergoeding verrekend. Dit geldt ook voor een eventuele huurachterstand.

Wanneer u tijdens de werkzaamheden tijdelijk in een wisselwoning verblijft, heeft u *eenmalig* recht op de verhuiskostenvergoeding. In dit geval moet u hiermee dus twee keer verhuizen.

Hulp bij het zoeken naar een andere woning

Eigen Haard biedt u hulp bij het zoeken naar een ander woning. Wij weten als geen ander hoe de huurmarkt binnen Amsterdam in elkaar zit. Ook bieden wij u woningen aan uit ons eigen bezit.

Wanneer de peildatum wordt afgegeven, schrijft Eigen Haard alle huurders in bij Woningnet met stadsvernieuwingsurgentie. U krijgt een inschrijfnummer met inlogcode thuisgestuurd. Vanaf dat moment kunt u zelf elke week op twee woningen (vrijblijvend) reageren uit Woningnet.

Wij stellen een spreekuur in om u te helpen met het zoeken en reageren op woningen. Op dit spreekuur kunt u ook uw specifieke woonwensen opgeven aan uw persoonlijke begeleider.

Huurtoeslag

Wanneer u verhuist naar een andere woning komt u wellicht in aanmerking voor huurtoeslag. De toekenning van huurtoeslag hangt af van:

- de hoogte van de nieuwe huur van de nieuwe woning (zie onderstaande tabel)
- samenstelling van uw huishouden
- inkomen en vermogen van de personen van uw huishouden.

Meer informatie over huurtoeslag vindt u op de site van de belastingdienst, www.toeslagen.nl. Daar kunt u ook een proefberekening maken.

U kunt de aanvraag voor huurtoeslag doen op de website van de belastingdienst of via de belastingtelefoon (0800) 0543.

In onderstaande tabel vindt u de huurgrenzen om in aanmerking te komen voor huurtoeslag.

Tabel huurgrenzen 2021 wordt ieder jaar geïndexeerd check via www.toeslagen.nl			
	onder 23 jaar (zonder kind)	23 t/m 64 jaar (en onder 23 met kind)	65+
Maximale rekenhuur	€ 442,46	€ 752,33	€ 752,33

Huurgewenning

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

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

- u komt *niet* in aanmerking voor huurtoeslag
- het belastbaar jaarinkomen van uw huishouden is niet hoger dan € 56.248,00.(prijspeil 2021)

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

Extra ondersteuning voor hulpbehoevenden

Bewoners die extra ondersteuning denken nodig te hebben tijdens het renovatietraject kunnen dit aanvragen bij hun persoonlijke projectbegeleider van Eigen Haard. Hierbij kunt u denken aan:

- begeleiding bij het zoeken naar passende woningen in Woningnet;
- begeleiden bij huuropzegging, tekenen huurcontract en aanvragen huurtoeslag;
- hulp bij verhuizing zoals demonteren meubels, ophangen schilderijen/lampen, aansluiten gasfornuis/wasmachine;
- praktische begeleiding tijdens de verhuizing;
- in uitzonderingsgevallen is een logeerwoning beschikbaar. Een logeerwoning is een tijdelijke wisselwoning die volledig is ingericht *inclusief huisraad*. Wilt u in aanmerking komen voor een logeerwoning, neem dan contact op met uw persoonlijke begeleider.
- faciliteren met verhuizing en opslag. Kosten zijn voor rekening huurder.

Inrichtingspakket op maat

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

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

Vergoedingslijst Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Hieronder staat de vergoedingslijst voor de meest voorkomende Zelf Aangebrachte Voorzieningen. Er wordt met iedere huurder apart besproken of u recht heeft op een vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen. De prijzen worden jaarlijks geïndexeerd (prijspeil 2019).

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

ZAV-vergoeding. Prijspeil 2021- 2021*	Afschrijving in jaren	Maximaal	Afschrijving per jaar
Bewoonbaar maken zolder door plaatsing vaste trap	15	€ 1.985,87	€ 132,39
Aanbrengen individuele CV-installatie	15	€ 3.277,65	€ 218,51
Dakkapel	15	€ 3.971,75	€ 264,78
Dakramen, per raam	10	€ 321,34	€ 32,13
Plaatsen dubbelglas per m2	10	€ 102,83	€ 10,28
Badkamerverbetering	15	€ 3.971,75	€ 264,78
Plaatsen ligbad	15	€ 317,48	€ 21,17
Plaatsen, uitbreiden of vervangen keukenblok	15	€ 3.181,25	€ 212,08
Aanbrengen dak- en spouwmuurisolatie per m2	15	€ 12,85	€ 0,86
Plaatsen 2e toilet in douche/badruimte	15	€ 318,13	€ 21,21
Realiseren extra wc-ruimte incl. 2e toilet	15	€ 1.323,92	€ 88,26

*Hoogte vergoeding en afschrijvingstermijn wordt vooraf en in overleg bepaald			
Aan- en bijbouwen	in overleg	in overleg	in overleg

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

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

10. Contactgegevens

Projectbegeleiding

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

De persoonlijke projectbegeleider op dit project is Hassan Benyahia. Hij komt bij u op huisbezoek en verzorgt de eventuele herhuisvesting. De senior projectbegeleider voor dit project is Margot Krol. Zij onderhoudt de contacten met de bewonerscommissie en verzorgt de communicatie. Uw projectbegeleider Margot Krol is door ziekte tijdelijk afwezig. Carly Groot vervangt haar voorlopig. De projectbegeleiders zijn telefonisch bereikbaar via (020) 6 801 801 of per e-mail:

- h.Benyahia@eigenhaard.nl
- m.Krol@eigenhaard.nl
- c.groot@eigenhaard.nl

Projectleider

De (technisch) projectleider voor dit project is de heer Ben Schoonderbeek, bereikbaar via 020 6 801 801

De directievoerder

De directievoerder voor dit project is Jan Arie van der Weelden. Hij is bereikbaar via 020-6 801 801

Projectopzichter

De projectopzichter voor dit project is Hans van der Wijk. Bereikbaar via 020-6 801 801

Projectcommissie

De projectcommissie is een groep bewoners uit het complex die actief meedenkt met Eigen Haard. Als u vragen heeft aan de bewonerscommissie kunt u contact met hen opnemen via betondorpfase2@gmail.com

! Woon team (voormalig Wijk Steunpunt Wonen)

De bewonerscommissie wordt ondersteund door Edwin de Jong van Stichting !Woon. Hij is te bereiken via 020-52 30 130 of e.dejong@wooninfo.nl

11. Begrippenlijst

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

Peildatum: de datum waarop u stadsvernieuwings -kandidaat wordt.

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 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 € 6.334,00 (prijspeil 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 vervallen per 1 januari 2016. In plaats daarvan geldt voortaan de inschrijfduur (zie hierboven). Voor zittende huurders geldt een overgangsregeling. Degene die zich vóór 1 juli 2019 hebben ingeschreven in Woningnet als woningzoekende kunnen hun opgebouwde woonduur nog 15 jaar gebruiken binnen Woningnet. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

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

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

Bijlage 1:

Een stadsvernieuwingsurgentie... Wat nu?

Verhuizen vanwege renovatie heeft vaak een emotionele impact. Ineens moet u op zoek naar een nieuwe woning. U komt voor belangrijke keuzes over de toekomst te staan. Daar helpen wij u graag bij. Door u te helpen en begeleiden. Maar ook door u goed te informeren.

Dit document bevat belangrijke informatie over de algemene afspraken en regelingen die gelden bij herhuisvesting. De afspraken die specifiek voor uw project zijn gemaakt staan in het bijgevoegde Sociaal Plan.

Heeft u na het lezen nog vragen? Neem contact met Hassan op. Hij helpt u graag.

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

Stadvernieuwingsurgentie

Stadsvernieuwingsurgentie, wat is dat?

U krijgt een stadsvernieuwingsurgentie wanneer u wilt verhuizen vanwege de ingrijpende renovatie van uw woning. Met deze urgentie krijgt u bij het zoeken naar een nieuwe woning in Amsterdam voorrang op andere woningzoekenden.

Op de peildatum gaat de urgentie in

De datum waarop de stadsvernieuwingsurgentie in gaat heet de peildatum. U vindt deze peildatum in een persoonlijke brief.

Persoonlijke begeleiding

Wij begeleiden u persoonlijk. Wij zorgen voor uw stadsvernieuwingsurgentie. Uw persoonlijk begeleider is op de hoogte van alle regelingen en staat voor u klaar om uw vragen te beantwoorden. Tijdens een bezoek bij u thuis kunt u uw woonwensen bespreken met uw begeleider. Samen kijken we of u hulp nodig heeft bij uw verhuizing of het inrichten van uw nieuwe woning. Als het nodig is, zoeken we contact met andere hulpverlenende instanties.

Wie telt er mee in uw huishouden?

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

- uw wettelijke partner
- medehuurders vermeld op het huurcontract
- thuiswonende kinderen op peildatum jonger dan 18 jaar
- 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.

Wie telt er niet mee in uw huishouden?

- kinderen ouder dan 18 jaar die op de peildatum, minder dan 2 jaar onafgebroken op het adres inwonen en ingeschreven staan in het bevolkingsregister.
- andere inwonende, niet zijnde kinderen
- partners van eigen kinderen en kleinkinderen
- kinderen boven de 23 jaar die een semi-stadsvernieuwingsurgentie hebben aangevraagd

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 renovatiewerkzaamheden. De urgentie vervalt op het moment dat de renovatiewerkzaamheden in het complex van start gaan. Met een semi-stadsvernieuwingsurgentie 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 (peildatum)
2. Ingangsdatum huurcontract
3. Leeftijd

Een woning zoeken

Vanaf de peildatum kunt u met voorrang zoeken naar een andere woning binnen Amsterdam. U heeft minimaal een jaar de tijd om een geschikte woning te vinden.

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.

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 erop reageren. Als een woning na dinsdag 15:00 uur wordt geplaatst, heeft deze ook een aangepaste sluitingsdatum. Dit staat in de advertentie van de woning.

Een huurwoning buiten Amsterdam

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

Reageren

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

Selectie kandidaten

Na sluiting van de reactietermijn selecteert WoningNet voor elke woning de kandidaten volgens een vastgestelde selectieprocedure. Bij sommige woningen staat een aparte 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. 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 onze eigen site. U kunt ook reageren op woningen van andere corporaties. Voor die woningen heeft u geen voorrang.

Een koopwoning van Eigen Haard

Als u interesse heeft om een woning te kopen, informeren wij u graag over onze koopwoningen. Geef uw interesse en voorkeuren door aan uw projectbegeleider tijdens het huisbezoek. U kunt ons aanbod vinden op www.kopenbijeigenhaard.nl. Ook kunt u zich op onze website inschrijven voor de woonladder. U wordt dan automatisch gewezen op voor u interessante koop/vrije sector woningen.

Woonladder

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

Een passende woning

Bij het zoeken naar een woning moet u rekening houden met de voorwaarden en voorrangsregels van de Gemeente Amsterdam. U kunt op elke woning reageren, maar de woningen worden toegewezen aan diegene waar de woning het meest geschikt voor is. Grote woningen worden bijvoorbeeld toegewezen aan grotere gezinnen. En kleine woningen aan kleine huishoudens. Het is dus verstandig om op die woningen te reageren die het beste bij uw situatie passen. Op www.woningnet.nl staat per woning aangegeven voor wie de woning bestemd is.

Zoekprofiel

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

- of u een (semi-)stadsvernieuwingsurgentie heeft
- de grootte van uw huishouden
- uw inkomen in verhouding tot de hoogte van de huur

Passend toewijzen

Per 1 januari 2016 zijn corporaties verplicht hun huurwoningen passend toe te wijzen. Hierbij dient de huur van de woning te passen bij het inkomen van het huishouden. In onderstaande tabel vindt u een overzicht van inkomensklasse en bijpassende huurprijzen.

Onderstaande bedragen zijn uit 2021..

Huishouden	Inkomen	Inkomen	Nettohuur
	vanaf	tot en met	tot en met
1 persoon	€ 0	€ 23.725	€ 633,25
1 persoon	€ 23.726	€ 40.024/44.655*	€ 752,33
2 personen	€ 0	€ 32.200	€ 633,25
2 personen	€ 32.201	€ 40.024/44.655*	€ 752,33
3 of meer personen	€ 0	€ 32.200	€ 678,66
3 of meer personen	€ 32.201	€ 40.024/44.655*	€ 752,33

*Per woning ziet u in de tabel wat de maximale inkomensgrens is, € 40.024,00 of € 44.655,00.

Voor alleenstaande AOW-gerechtigden zijn de grenzen in bovenstaande tabel niet € 23.725,00/ € 23.726,00, maar € 23.650,00 / € 23.651,00.

Voor AOW – gerechtigden die met twee personen of meer zijn, zijn de grenzen in bovenstaand tabel niet € 32.200,00 / € 32.201,00, maar € 32.075,00 / € 32.076,00.

Wij, als corporatie, controleren altijd of uw inkomen toereikend is om de woning te kunnen huren.

In sommige gevallen kunt u op woningen reageren met een lagere huurprijs, maar huurders met een lager inkomen, krijgen voorrang.

Woningen voor gezinnen

Sommige woningen zijn uitsluitend bestemd voor huishoudens met minstens 1 kind jonger dan 18 jaar. Op www.woningnet.nl staat boven de foto 'woning voor gezinnen'. Deze woningen zijn ook bestemd voor een gezin met 1 ouder. Op een klein deel van deze woningen krijgen gezinnen met minstens drie kinderen jonger dan 18 jaar voorrang. Maar ook woningen zonder het label 'woning voor gezinnen' kunnen heel geschikt zijn.

Voorrang met een urgentie

Sommige woningen hebben het label "Voorrang voor voorrangskandidaten". Kinderen met een semi-urgentie kunnen uitsluitend reageren op deze woningen. Voor woningen zonder dit label, is de semi-urgentie niet geldig. Woningzoekenden met een door de gemeente toegekende urgentie krijgen eveneens voorrang op de toewijzing van deze woningen.

Een urgentie? Andere inkomensgrens...

Sociale huurwoningen worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen onder € 44.655 bruto per jaar (prijspeil 2021). Voor woningzoekenden met een stadsvernieuwingsurgentie wordt een uitzondering gemaakt. Met deze urgentie mag uw inkomen maximaal € 56.248, - bruto per jaar zijn (prijspeil 2021). Verdient u meer? Dan wordt u niet als stadsvernieuwingsurgent ingeschreven in WoningNet. U bent dan aangewezen op een woning in de vrije sector huur. Neem contact op met uw bewonersbegeleider. Dan zoeken we samen naar een passende oplossing.

Geef het juiste inkomen op

Wij controleren uw inkomen op het moment dat wij een woning toewijzen. Geef dus via www.woningnet.nl uw juiste inkomen op. Anders gaat de woning alsnog aan u voorbij. Uw inkomen is het inkomen waarover u inkomstenbelasting betaalt (minus eventuele aftrekposten en verrekenbare verliezen). Uw inkomen van uw huishouden telt, exclusief inwonende kinderen. U kunt uw inkomen van tevoren vaststellen met een IBRI van de belastingdienst. U kunt zo'n formulier aanvragen via 0800-0543 of www.belastingdienst.nl. U ontvangt het formulier binnen 5 werkdagen per post.

65+ en Medische Indicatie (MI)

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

Loting

Vanaf april 2013 wordt een deel van de jongerenwoningen in de stadsregio Amsterdam binnen WoningNet verloot. U vindt deze woningen onder een apart kopje in uw aanbod op www.woningnet.nl. Woningzoekenden met een urgentie kunnen wel meedoen aan deze loting. Maar krijgen geen voorrang op basis van hun urgentie.

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

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

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

Uitgebreide checklists:

www.erkendeverhuizers.nl

www.pickupbox.nl

