

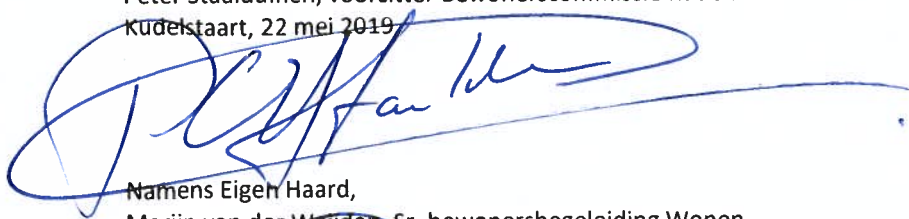
**SOCIAAL PLAN**  
**SLOOP & NIEUWBOUW**  
Bilderdammerweg 6 t/m 30 even nummers (e.v.)

Voor akkoord:

i.o. van Klankbordgroep Bilderdammerweg en Bewonerscommissie Kudelstaart

Peter Staalduinen, voorzitter Bewonerscommissie Kudelstaart

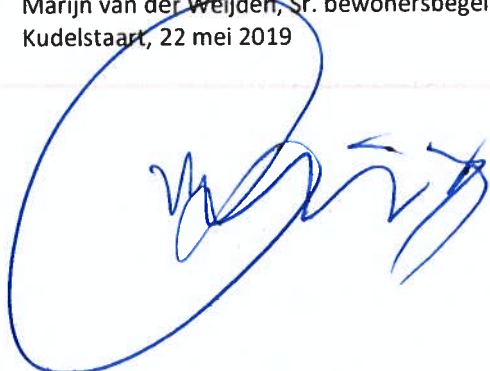
Kudelstaart, 22 mei 2019

A large, stylized handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Peter Staalduinen', written over the text above.

Namens Eigen Haard,

Marijn van der Weijden, Sr. bewonersbegeleiding Wonen

Kudelstaart, 22 mei 2019

A large, stylized handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marijn van der Weijden', written over the text above.



# INHOUDSOPGAVE

INLEIDING.....	1
<b>1. ONDERSTEUNING.....</b>	<b>1</b>
1.1 EIGEN HAARD.....	1
1.2 MEDEWERKER PROJECTBEGELEIDING .....	1
1.3 HUURDERSVERTEGENWOORDIGING .....	1
1.4 KLANKBORDGROEP BILDERDAMMERWEG 6 T/M 30 (EVEN).....	1
1.5 STADSVERNIEUWINGSURGENTIE .....	1
1.6 MAATWERK .....	2
<b>2. WONEN.....</b>	<b>2</b>
2.1 INSCHRIJVING WONINGNET .....	2
2.2 WONING ZOEKEN VANAF PEILDATUM.....	2
2.3 WONINGWET/PASSEND TOEWIJZEN .....	2
2.4 HUUR OPZEGGEN .....	3
2.5 TERUGKEREN NAAR NIEUWBOUW .....	3
2.6 TOEWIJZING NIEUWBOUW .....	3
2.7 WISSELWONING.....	3
2.8 VOORRANG VRIJE SECTOR HUURWONING .....	3
2.9 EENZIJDIGE HUUROPZEGGING VANWEGE SLOOP .....	3
2.10 OPLEVEREN OUDE WONING & TUIN .....	4
2.11 ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENINGEN (ZAV).....	4
<b>3. FINANCIËLE REGELINGEN .....</b>	<b>4</b>
3.1 HUURBEVRIEZING.....	4
3.2 VERHUIKOSTENVERGOEDING.....	4
3.3 HUURTOESLAG .....	5
3.4 HUURGEWENNING .....	5
3.5 BEPERKTE HUURLASTEN BIJ VERHUIZING.....	5
<b>BIJLAGE A: ALGEMENE BEPALINGEN.....</b>	<b>6</b>
GESCHILLEN .....	6
WET- EN REGELGEVING .....	6
HUISVESTINGSVERORDENING.....	6
HARDHEIDSCLAUSULE.....	6
HUURDERSFEDERATIE ALERT EN HUURDERSVERENIGING AALSMEER EN KUDELSTAART .....	6
<b>BIJLAGE B: TABEL PASSEND TOEWIJZEN .....</b>	<b>7</b>
<b>BIJLAGE C: SAMENVATTING PAKKET AAN MAATREGELEN .....</b>	<b>8</b>
<b>BIJLAGE D: HET (GEKWALIFICEERD)ADVIES.....</b>	<b>10</b>
<b>BIJLAGE E: BEANTWOORDING OP GEKWALIFICEERD ADVIES.....</b>	<b>14</b>



## Inleiding

Dit is het Sociaal Plan voor alle bewoners met een vast huurovereenkomst voor een van de woningen aan de Bilderdammerweg 6 t/m 30 even nummers.

Onderzoek in 2016 heeft uitgewezen dat de gebreken aan voornamelijk de fundering niet te herstellen zijn en verbetering financieel kostbaar is. Eigen Haard heeft besloten dat de sloop van de woningen noodzakelijk is. Dit betekent dat de woningen worden gesloopt en daarvoor nieuwbouw zal terug komen.

### Sociaal Plan

Voor de bewoners van de Bilderdammerweg 6 t/m 30 (ev) is deze sloop een ingrijpende gebeurtenis. In overleg met de Klankbordgroep Bilderdammerweg en Bewonerscommissie Kudelstaart is een sociaal plan opgesteld en is meegedacht over de nieuwbouw. Het sociaal plan en het voorgestelde nieuwbouwplan is het uitgangspunt bij de verdere uitwerking van het uitvoeringsplan (zie bijlage D en E)

In dit plan staan de rechten en plichten die de verhuurder en de huurder hebben bij een slooproces. U vindt de belangrijke informatie over afspraken, , regelingen en mogelijkheden die van toepassing zijn voor u als huurder. De informatie in dit sociaal plan is niet altijd toegespitst is op uw specifieke situatie. Alle genoemde bedragen in dit sociaal plan zijn gebaseerd op het prijspeil 2018 tenzij anders aangegeven. De bedragen kunnen in de loop van de tijd worden geactualiseerd. Alle regelingen en toezeggingen in dit sociaal plan gelden per huishouden en alleen voor huurders met een vast en reguliere huurovereenkomst.

Het Sociaal Plan Bilderdammerweg is gebaseerd op de overkoepelende afspraken over het slooproces tussen Huurdersfederatie Alert en Eigen Haard, verwoord in het "basis sociaal plan<sup>1</sup>" en de Amsterdamse Kaderafspraken. Daarbij zijn de regionale afspraken tussen de gemeente Aalsmeer en Eigen Haard van kracht.

---

<sup>1</sup> Basis Sociaal Plan - Bij vernieuwing en verbetering- Huurfederatie Alert- [www.huurdersfederatie-alert.nl](http://www.huurdersfederatie-alert.nl)

Het Basis Sociaal Plan is de basisopzet voor een projectplan op maat. In dit Basis Sociaal Plan leggen Eigen Haard en Huurdersfederatie Alert de basisgaranties vast voor bewoners die te maken krijgen met renovatie, groot-onderhoud, sloop, herstructurering of andere transformatieprocessen.

# 1. Ondersteuning

## 1.1 Eigen Haard

Sloop/nieuwbouw is een ingrijpend proces voor u als bewoner. Daarom zet Eigen Haard medewerkers in vanuit de afdeling projectbegeleiding Wonen. Zij begeleiden de bewoners bij de herhuisvesting. Medewerkers vanuit de afdeling projectbegeleiding Wonen onderhouden de contacten met de bewoners en bewonersvertegenwoordiging met betrekking tot het project. Daarnaast is de afdeling projectbegeleiding Wonen verantwoordelijk voor de informatievoorziening aan alle betrokken huurders. Ook zorgt de medewerker van deze afdeling voor tijdelijke beheermaatregelen. Dit kan bijvoorbeeld inhouden dat er extra spreekuren moeten gehouden worden.

## 1.2 Medewerker Projectbegeleiding

Vaak is het nodig om de informatie die u hebt gekregen toe te spitsen op uw persoonlijke situatie, namelijk: wat houden de ingrepen voor mij persoonlijk in? Waar moet ik heen verhuizen? Kan ik terugkomen in de nieuwbouw? Kan Eigen Haard mij helpen met bepaalde zaken? Dat zijn vragen die bij elk huishouden en persoon anders zijn, daarom zorgt Eigen Haard dat elke bewoner persoonlijke begeleiding kan krijgen. Daar waar nodig zal bijvoorbeeld extra service of hulp georganiseerd worden. De medewerker onderhoudt de contacten met de bewoners, regelt de inschrijving bij WoningNet en de stadsvernieuwingsurgentie. Ook kan de medewerker ervoor zorgen dat bewoners persoonlijke begeleiding krijgen vanuit Eigen Haard zodat de verkregen informatie toegespitst wordt op hun individuele casus. Uw persoonlijke begeleider is de heer/mevrouw Marijn van der Weijden en is te bereiken via de klantenservice op 020 6801 801 of via [info@eigenhaard.nl](mailto:info@eigenhaard.nl)

## 1.3 Huurdersvertegenwoordiging

De Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) vormt het wettelijk kader voor de communicatie tussen de corporatie en de bewoners. Hierin staat dat de bewonerscommissie van huurders de bewoners vertegenwoordigt in het hele traject. Met de huurders van de Bilderdammerweg is afgesproken dat de klankbordgroep de vertegenwoordiging van de bewoners is en de gesprekpartners van Eigen Haard in het kader van het sloopproces. Eigen Haard verwoordt de afspraken over de overgangperiode tussen peildatum en nieuwbouw in een Sociaal Plan.

## 1.4 Klankbordgroep Bilderdammerweg 6 t/m 30 (even)

De klankbordgroep is het aanspreekpunt van Eigen Haard. De klankbordgroep heeft richting Eigen Haard een adviserende rol over het proces en de plannen en geeft terugkoppeling aan hun achterban. Zij vertegenwoordigt de belangen van de huurders aan de Bilderdammerweg 6 t/m 30 (ev). De gemaakte afspraken worden verwoord in het sociaal plan. Ze worden ondersteund door een onafhankelijke adviseur.

## 1.5 Stadsvernieuwingsurgentie

Bewoners die hun woning verlaten vanwege sloop van de woningen krijgen de status van stadsvernieuwingsurgent. Het verkrijgen van de urgentie status gaat in samenspraak met de gemeente Aalsmeer. Eigen Haard registreert u op WoningNet als woningzoekende met stadsvernieuwingsurgentie. De urgentie is geldig tot aan de sloop van de woning. Voor de Bilderdammerweg 6 t/m 30 (ev) is dat 12 maanden. De stadsvernieuwing gaat in op de peildatum, dat de gemeente Aalsmeer verstrekt. Het eventueel verlengen van de herhuisvesting of planning gaat in overleg tussen gemeente Aalsmeer en Eigen Haard.

**Let op!:** Deze voorrang via WoningNet geldt niet voor bewoners met een bruto huishoudinkomen hoger dan € 52.962,- per jaar (prijspeil 2018). Deze bewoners kunnen voorrang krijgen voor vrijesector of koopwoningen van Eigen Haard. Zij ontvangen wel de verhuiskostenvergoeding.

De medewerker Projectbegeleiding regelt uw stadsvernieuwingsurgentie en inschrijving bij WoningNet. Hij is op de hoogte van alle voor u geldende regelingen en afspraken. U kunt telefonisch contact met hem/haar opnemen voor het stellen van verdere vragen of het maken van afspraken. (Zie contactpersonen lijst)

### **1.6 Maatwerk**

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

## **2. Wonen**

### **2.1 Inschrijving WoningNet**

Eigen Haard schrijft u in bij WoningNet. De administratieve kosten van inschrijving in WoningNet worden door Eigen Haard betaald. Om een goed beeld te krijgen van uw persoonlijke situatie hebben wij van u en uw huisgenoten, ouder dan 18 jaar, de volgende gegevens nodig:

- IB60 2015 of definitieve aanslag 2017;
- salaris- of uitkeringsspecificatie van de laatste drie maanden;
- geldig legitimatiebewijs. Heeft u niet de Nederlandse nationaliteit dan eveneens de verblijfsvergunning.

Deze gegevens zijn nodig om u te kunnen inschrijven bij WoningNet.

### **2.2 Woning zoeken vanaf Peildatum**

Als huurder van de woningen kunt u verhuizen naar:

- Huurwoningen in de gemeente Aalsmeer (dat is ook Kudelstaart)
- Nieuwbouw aan de Bilderdammerweg

We verwachten dat u binnen 12 maanden een andere woning heeft gevonden. Huurders kunnen een passende woning zoeken in het aanbod op WoningNet. Passend is een woning die past bij de samenstelling van het huishouden, de leeftijden van de bewoners en het gezamenlijke inkomen van alle bewoners boven 18 jaar. De Woningwet is bij het toewijzen leidend. Zowel de huurder als Eigen Haard hebben een inspanningsverplichting, waarbij de huurder actief zoekt, de verhuurder begeleiding biedt en zorgt voor voldoende aanbod in de gemeente Aalsmeer. Het is de verantwoordelijkheid van Eigen Haard dat in de bestaande bouw genoeg passende woning zijn waarbij rekening is gehouden met het passend toewijzen uit de Woningwet.

### **2.3 Woningwet/Passend Toewijzen.**

Met de invoering van de nieuwe Woningwet in 2015 is Eigen Haard vanaf 1 januari 2017 wettelijk verplicht de manier van het toewijzen van sociale huurwoningen te veranderen. Eigen Haard moet volgens deze wet "Passend Toewijzen", dat wil zeggen dat huurders een woning toegewezen krijgen die bij hun inkomen past. Doel hiervan is dat de huurder niet meer betaalt dan financieel gedragen kan worden. Huurders die recht hebben op huurtoeslag komen alleen nog in aanmerking voor woningen met een netto huur tot € 607,46 (1 of 2 persoonshuishoudens, prijspeil 2018) of tot en met € 651,03 (3 of meer persoonshuishoudens, prijspeil 2018). Een overzicht van welke woning bij uw inkomens past vind u in bijlage B. Op [www.woningnet.nl](http://www.woningnet.nl) worden na de inschrijving als stadsvernieuwingsurgent woningen aangeboden die passen bij uw huishouden en inkomen. Waar rekening moet worden gehouden met persoonlijke omstandigheden wordt gezocht naar een oplossing.

## **2.4 Huur opzeggen**

Heeft u een andere woning gevonden via WoningNet dan verlaat u de woning aan de Bilderdammerweg en zegt u de huur formeel op, dat kan via [www.eigenhaard.nl](http://www.eigenhaard.nl). De minimale opzegtermijn is 1 maand.

De mutatieopzichter maakt dan een afspraak met u voor een eindinspectie. In paragraaf 2.10 wordt uitgelegd hoe u zaken moet opleveren.

## **2.5 Terugkeren naar nieuwbouw**

Huurders aan de Bilderdammerweg 6 t/m 30 (ev) met een regulierhuurcontract die vanwege sloop moeten vertrekken hebben voorrang op de sociale huur in de nieuwbouw. Zij kunnen dus na de sloop terugkeren naar een nieuwbouwwoning. De huurders uit de sloopwoningen Bildedammerweg 6 t/m 30 (ev) die terug willen keren zal de netto huur aan het verzamelinkomen worden aangepast, zodat deze voldoet aan de passendheidsregels. Eigen Haard zorgt bij het bouwplan dat er voldoende sociale huurwoningen terugkomen zodat huurders van de Bilderdammerweg terug kunnen keren naar hun straat.

## **2.6 Toewijzing nieuwbouw**

Op een gegeven moment zijn de woningen ontworpen en zijn de plattegronden klaar voor publicatie. De nieuwbouw bestaat uit verschillende eensgezinds woningen voor elk wat wils. Huurders ontvangen in die periode een brief met keuzeformulier waarin ze de voorkeurswoning aangeven. De woningen worden passend toegewezen, waarbij woonduur (ingang huurcontract) de volgorde van voorrang bepaalt.

## **2.7 Wisselwoning**

Komt u in aanmerking voor de nieuwbouw dan wordt u uitgeplaatst naar een andere woning. Eigen Haard biedt u deze dan aan. De woning ligt in de regel in de eigen gemeente en is qua woonoppervlakte gelijkwaardig aan de huidige woning. In een clause aan het contract komt te staan dat u voorrang hebt op terugkeer. U betaalt de netto huur die bij uw verzamelinkomen past en de eventueel servicekosten van de aangeboden woning. Dat gaat volgens de passendheidscriteria uit de woningwet. De servicekosten zijn afhankelijk van de geleverde diensten of voorzieningen.

Huurders die verhuizen naar een wisselwoning biedt Eigen Haard een pakket van maatregelen die de bewoners ontzorgen. Denk hierbij aan klushulp, (verhuis)hulp en stoffering van de overgangswoning.

U kunt later als de huurprijzen en definitieve plattegronden van de nieuwbouw bekend zijn, alsnog besluiten niet terug te keren naar de nieuwbouw. Het is dan mogelijk om te blijven wonen in de wisselwoning. Eigen Haard kan u ook een aanbieding doen naar een andere passende woning.

## **2.8 Voorrang vrije sector huurwoning**

Huurders van Eigen Haard krijgen bij de toewijzing voorrang op andere huurders. Eigen Haard zal actief helpen met het zoeken van een passend aanbod uitgaande van de persoonlijke situatie van het huishouden. Dat geldt dus voor huishoudens met een verzamelinkomen boven de € 53.863,- (prijspeil 2019). Vrijeselector huurwoningen hebben meer comfort en luxe tegen een hogere huur. Eigen Haard biedt haar vrijeselector woningen aan via [www.eigenhaard.nl](http://www.eigenhaard.nl).

## **2.9 Eenzijdige huuropzegging vanwege sloop**

Van de wet moet Eigen Haard de huurovereenkomst opzeggen. Daarbij wordt een opzegtermijn van uiterlijk zes maanden voor de sloopdatum gehanteerd. De reden voor de opzegging van de huurovereenkomst is het dringend eigen gebruik als gevolg van de sloop. U ontvangt t.z.t. daarover een brief met de huuropzegging. Wij verzoeken u vriendelijk de huuropzegging voor akkoord ondertekend retour te zenden. In de periode van verhuizen kan er sprake zijn dat u dubbele huurlast heeft. Om dit te beperken is een goede afstemming nodig tussen de opzegging van de oude woningen en het teken van een nieuw contract.



## **2.10 Opleveren oude woning & tuin**

De te verlaten woning moet veilig en met de volledige uitrusting bezemschoon worden achtergelaten. De opzichter bepaalt in een eindinspectie wat kan blijven of moet worden weggehaald. Omdat de woningen gesloopt worden wijkt Eigen Haard in dit proces af van de geldende norm voor oplevering van een woning. De woning is bij oplevering (bezem)schoon en leeg en de tuin is leeg en grofvuil is afgevoerd. Na de peildatum worden de woningen eventueel tijdelijk verhuurd.

### **2.10.1 Voorinspectie**

Tijdens de voorinspectie komt een opzichter langs. De opzichter loopt met u door het huis en bekijkt wat u eventueel moet verwijderen of kunt achterlaten. De opzichter maakt ter plekke een inspectierapport op. Hierin staat hoe u de woning moet opleveren en. U en de opzichter tekenen het rapport. De opzichter maakt dan met u een afspraak voor de eindinspectie.

### **2.10.2 Eindinspectie**

Tijdens de eindinspectie controleert de opzichter of u de afgesproken zaken in orde heeft gemaakt. Dit gebeurt meestal op de laatste dag van uw huurcontract. Op die dag levert u ook de sleutels in bij de opzichter.

### **3.10.3 Borg**

Nadat u de sleutels heeft ingeleverd, ontvangt u van ons een eindafrekening. De eventuele borg ontvangt u dan retour.

## **2.11 Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)**

Dit zijn voorzieningen die de huurder zelf heeft aangebracht, met toestemming van Eigen Haard. Alleen in dat geval is er recht op vergoeding. Na het opzeggen van de huur van de huidige woning, inspecteert een opzichter van Eigen Haard de woning. De opzichter bepaalt of de huurder in aanmerking komt voor een vergoeding van de zelf aangebrachte voorzieningen en hoe hoog deze is.

Bij situaties waar zaken zijn gedoogd wordt in samenspraak tussen huurder en Eigen Haard gewerkt aan een oplossing.

# **3. Financiële regelingen**

## **3.1 Huurbevrozing**

De huren zijn sinds 2017 bevroren, omdat de situatie van sloop invloed heeft op het woongenot.

Huurders aan de Bilderdammerweg 6 t/m 30 (ev) krijgen geen huurverhoging vanaf de peildatum tot aan de verhuizing naar een:

- definitieve woning of
- bij verhuizing naar een (wissel)woning vanwege terugkeer nieuwbouw.

## **3.2 Verhuiskostenvergoeding**

Met een stadsvernieuwingsurgentie krijgt de officiële hoofdbewoner een verhuis- en inrichtingskostenvergoeding van € 6100,- (prijspeil 2019). Dit bedrag wordt in twee termijnen uitgekeerd. Het eerste deel ontvangt u bij opzegging van het huurcontract (€ 3100) het tweede deel (€3000) na overdracht van de sleutel. Het bedrag krijgt elke huurder met en regulier huurcontract voor onbepaalde tijd (vast huurcontract) die verhuist, daarbij is de bestemming niet relevant. 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.

### **3.3 Huurtoeslag**

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

- de hoogte van de nieuwe huur van de nieuwe woning;
- samenstelling van uw huishouden;
- inkomen en vermogen van de personen van uw huishouden.

Meer informatie over huurtoeslag en het aanvragen vindt u op de site van de belastingdienst, [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl) of via de belastingtelefoon (0800) 0543.

### **3.4 Huurgewenning**

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

- u komt niet in aanmerking voor huurtoeslag;
- het belastbaar inkomen van uw huishouden is niet hoger dan € 44.691 (prijspeil 2019); en moet aangetoond worden met een IB60 formulier (inkomensverklaring belastingdienst) op te vragen via [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl) of (0800) 0543.
- Als de nieuwe netto huur meer dan € 50 hoger is dan de oude netto huur.

De huurgewenning bijdrage is het eerste jaar 75%, het tweede jaar 50% en het derde jaar 25% van het verschil tussen de oude en de nieuwe huur minus € 50. Als de nieuwe huur meer dan € 180 hoger is dan de oude huur ontvangt de huurder een maximale bijdrage van 75%, 50% of 25% van € 130.

### **3.5 Beperkte huurlasten bij verhuizing**

Bij verhuizing naar een andere woning heeft de huurder een verhuistermijn van twee weken waarin geen dubbele huur in rekening wordt gebracht. <sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Basis Sociaal Plan - Bij vernieuwing en verbetering- Huurfederatie Alert- [www.huurdersfederatie-alert.nl](http://www.huurdersfederatie-alert.nl))

## Bijlage A: algemene bepalingen

### Geschillen

Ondanks alle voorbereidingen is het mogelijk dat er zaken niet geregeld zijn of dat u het niet eens bent. Dit meldt u dan in eerste instantie bij Eigen Haard, bij Marijn van der Weijden. Komt u er met Eigen Haard niet uit dan is er in dat geval een klachten- en geschillenregeling (zie ons reglement geschillencommissie op <https://www.eigenhaard.nl> bij het onderwerp geschillencommissie).

### Wet- en regelgeving.

De regels in het sociaal plan zijn aanvullend of stemmen overeen met de bestaande wet- en regelgeving. Naast deze regeling blijven vanzelfsprekend alle wettelijke rechten en plichten van de huurder van kracht en zal de verhuurder deze respecteren. In dit sociaal plan staan vooral zaken die de verhuurder aanvullend op de wettelijke bepalingen wil regelen. Afwijking van het sociaal plan ten gevolge van nieuwe wet- of regelgeving is mogelijk.

### Huisvestingsverordening.

Op dit sociaal plan is dit de Huisvestingsverordening van de gemeente Aalsmeer van toepassing. Indien de Huisvestingsverordening wijzigt zal het sociaal plan hierop worden gecontroleerd en aangepast.

### Hardheidsclausule

Het kan zijn dat er sprake is van externe omstandigheden waar Eigen Haard of de huurder geen invloed op heeft en dat daardoor afgeweken moet worden van het huidige sloop en nieuwbouwplan. Denk daarbij aan verandering van wetten of regionale regels of aanzienlijke vertragingen. Zijn er zaken die invloed hebben op de afspraken uit het Sociaal Plan waarbij wijzigingen nodig zijn zal Eigen Haard zonder enig voorbehoud direct contact opnemen met de bewonerscommissie Kudelstaart.

### Huurdersfederatie Alert en Huurdersvereniging Aalsmeer en Kudelstaart

Alert is een federatie van lokale huurdersverenigingen van de Woningstichting Eigen Haard. Alert praat met Eigen Haard over zaken die voor alle huurders van de regio belangrijk zijn. Dit kan gaan over bijvoorbeeld jaarlijkse huurverhogingen, het verkoopbeleid van Eigen Haard, het aantal goedkope huizen dat beschikbaar blijft. De federatie praat in naam van de lokale huurdersverenigingen (en hun achterban) met de corporatie over zaken die hen allen aangaan. In Kudelstaart is een huurdersvereniging actief waar Eigen Haard officieel mee samenwerkt, in de regel zijn zij het aanspreekpunt van de bewonerscommissie.

### Bewonerscommissie Kudelstaart

De bewonerscommissie Kudelstaart komt op voor de belangen van de huurders van Eigen Haard in Kudelstaart. Zij ondersteunen de klankbordgroep Bilderdammerweg 6 t/m 30 (ev) met kennis en informatie.

## Bijlage B: Tabel passend toewijzen (2019)

De samenstelling van uw huishouden en uw inkomen bepalen op welke woningen u kunt reageren. Hieronder ziet u tot en met welke nettohuur u kunt reageren.

	<b>Inkomen</b>	<b>Inkomen</b>	<b>Nettohuur</b>
<b>Huishouden</b>	<b>vanaf</b>	<b>tot en met</b>	<b>tot en met</b>
1 persoon	€ 0	€ 22.700	€ 607,46
1 persoon	€ 22.701	€ 38.035/42.436*	€ 720,42
2 personen	€ 0	€ 30.825	€ 607,46
2 personen	€ 30.826	€ 38.035/42.436*	€ 720,42
3 of meer personen	€ 0	€ 30.825	€ 651,03
3 of meer personen	€ 30.826	€ 38.035/42.436*	€ 720,42

\*: Per woning ziet u in de advertentie wat de maximale inkomensgrens is, € 38.035 of € 42.436

Voor alleenstaande AOW-gerechtigden zijn de grenzen in bovenstaande tabel niet € 22.700/€ 22.701 maar € 22.675/€ 22.676.

Voor AOW-gerechtigden die met twee personen of meer zijn, zijn de grenzen in bovenstaande tabel niet 30.825/30.826 maar € 30.800/ € 30.801

De corporatie controleert altijd of uw inkomen toereikend is om de woning te kunnen huren.

Heeft u een inkomen van meer dan € 22.700 (alleenstaanden) of € 30.800 (twee of meer personen), dan kunt u wel op de woningen met een lagere huurprijs reageren, maar woningzoekenden met een laag inkomen krijgen voorrang voor deze woningen. Dit geldt ook voor lotingwoningen. In de advertentie kunt u zien of er voorrang geldt voor lage inkomens.



## Bijlage C: Samenvatting pakket aan maatregelen

uit het sociaal plan Bilderdammerweg 6 t/m 30(e)

### Hulp

- Zodra u stadsvernieuwingsurgent bent, schrijven wij u in bij WoningNet. De kosten van inschrijving zijn voor Eigen Haard.
- Tot aan de sloop van de woning heeft u de tijd om een andere woning te zoeken. U wordt daarbij begeleid door een van de medewerkers van Eigen Haard.
- Heeft u hulp nodig bij bijvoorbeeld verhuizen, afvoeren van afval of het tijdelijk opslaan van waardevolle spullen? Eigen Haard zorgt kosteloos voor een oplossing.

### Financien

- U krijgt sinds 2017 geen huurverhoging. Dat duurt tot het moment dat uw bent verhuisd naar een nieuwe woning .
- Gaat u verhuizen dan ontvangt u een eenmalige vergoeding van € 6100,-(prijs 2019).
- Verhuist u naar een andere woning dan hoeft u twee weken geen huur te betalen voor uw oude woning aan de Bilderdammerweg.

### Voorrangpositie

- U krijgt als stadsvernieuwingsurgent voorrang bij het zoeken naar een sociale huurwoning in de gemeente Aalsmeer/Kudelstaart .
- U kunt gedurende een periode van zeker 12 maanden met voorrang zoeken naar een andere woning via WoningNet
- U heeft voorrang op alle andere huurders en geïnteresseerden als u verhuist naar een vrije sector huurwoning of koopwoning van Eigen Haard.
- Is uw verzamelinkomen hoger dan € 53.863 (prijspeil 2019) U heeft dan voorrang op alle andere kandidaten bij een beschikbare vrije sectorhuur woning.
- Keert u terug naar de nieuwbouw aan de Bilderdammerweg? Tot die tijd bieden wij u een andere passende woning aan.
- Kunt u in de periode tussen bouw en oplevering van de nieuwbouw niet wennen (met gegronde reden) in uw nieuwe woning? Wij bieden u dan éénmalig een andere passende woning in de gemeente Aalsmeer/Kudelstaart aan.
- Wilt u terug keren naar de nieuwbouw dan heeft u voorrang op alle andere geïnteresseerden.





### Terugkeren naar de Bilderdammweg

- Huurders kunnen met voorrang terugkeren naar de nieuwbouw aan de Bilderdammerweg. In de periode van bouw naar oplevering verblijven de huurders in een andere woning (terugkeerwoning). Daar betalen ze de huur die past bij hun verzamelinkomen. Als u daadwerkelijk naar de nieuwbouw verhuist, biedt Eigen Haard een extra pakket van maatregelen bedoeld om te ontzorgen. Denk hierbij aan extra (verhuis)-of klushulp of de stoffering van de woning.
- Woont u in een terugkeerwoning? U kunt daar tot de oplevering van de nieuwbouw blijven wonen.
- De huur van de terugkeerwoning passen wij aan op uw verzamelinkomen, ook al heeft de woning aanvankelijk een hogere huur.
- Bevalt de terugkeerwoning u zo goed en u ziet daarom af van de nieuwbouw? U kunt hier dan gewoon blijven wonen.
- Verhuist u naar een terugkeerwoning? Wij helpen u daarbij met onze maatwerkregeling zoals onder andere het aanbieden van klushulp en verhuishulp.
- Huurt u een (terugkeer)woning dan bestaat de mogelijkheid van huurtoeslag. De rijksoverheid/belastingdienst controleert of u in aanmerking komt. De huurtoeslag groeit naar verhouding mee met de rekenhuur.



### Controle

- De Klankbordgroep is de woordvoerder van de bewoners aan de Bilderdammerweg
- Bewonerscommissie Kudelstaart bewaakt de afspraken uit het Sociaal plan.
- Bij veranderingen van het nieuwbouwplan wordt direct contact gezocht met de Klankbordgroep en/of de Bewonerscommissie Kudelstaart .

## **Bijlage D: Het (gekwalficeerd)advies**

van de klankbordgroep Bilderdammerweg en Bewonerscommissie Kudelstaart aan Eigen Haard

Aan: Eigen Haard: Jelle van Oijen (projectleider) Marijn van der Weijden (procesleider)

Van: Klankbordgroep Bilderdammerweg en Bewonerscommissie Kudelstaart

Datum: 2 april 2019 bijeenkomst bewoners

**Dit is het advies dat de klankbordgroep Bilderdammerweg en Bewonerscommissie Kudelstaart uitbrengen over het plan van Eigen Haard tot sloop/nieuwbouw van de woningen aan de Bilderdammerweg nr 6 t/m 30 te Kudelstaart**

**Voorgeschiedenis**

Sinds een aantal jaren is er overleg tussen Eigen Haard en de bewoners van de Bilderdammerweg over hun huurwoningen nummers 6 t/m 30. Eigen Haard presenteerde de bewoners in 2017 het scenario van sloop en nieuwbouw, op basis van de constatering dat de bouwkundige kwaliteit van de woningen te slecht is voor renovatie. Onder bewoners was verzet tegen dat oordeel. Het technisch onderzoek werd in twijfel getrokken. Een deel van de bewoners gaf daarbij aan geen behoefte te hebben aan verandering. Zij wonen al lang op deze plek, hebben veel ruimte om het huis en vrezes een dergelijke woonsituatie niet meer terug te zullen krijgen. Een ander deel van de bewoners wilde wel nagaan of er nieuwe mogelijkheden voor hen zouden ontstaan als zij op grond van sloopplannen een stadsvernieuwingsurgentie zouden kunnen bemachtigen. Door deze oneenigheid dreigde een patstelling te ontstaan met als mogelijk gevolg dat er geen aanpak voor de huizen zou komen en ook niets wezenlijks aan de klachten over de woningen gedaan zou worden. Want problemen met de woningen zijn er wel degelijk: achterstallig onderhoud, tocht, vocht, weinig isolatie. Deze patstelling werd doorbroken door een second opinion uit te laten voeren op initiatief van de bewoners, een actie die door Eigen Haard gesteund is. Een deskundig bureau bekeek de woningen en concludeerde op haar beurt ook dat er sprake was van een slechte bouwkundige staat van de woningen. Bewoners konden daarop niet anders dan erkennen dat de huizen slecht waren. Een deel van hen bleef desalniettemin bij het standpunt hun bestaande woonsituatie en vrijheid van tuinen daar omheen niet te willen verliezen en weigerde mee te werken aan verdere stappen in de planvorming. Het andere deel van de bewoners zag daardoor een nieuw toekomstperspectief geblokkeerd. Op dat moment in het proces constateerden Eigen Haard en bewoners gezamenlijk, dat er geen oplossing voor de verschillen te vinden zou zijn in een verder welles -nietes. Partijen waren het eens, het niet eens te zijn. De afspraak is vervolgens gemaakt dat Eigen Haard het overleg met de gemeente over stadsvernieuwing verder zou voeren en daarbij openlijk zou aangeven dat bewoners verdeeld oordelen over het toekomstperspectief. Daarnaast is besloten een klankbordgroep te vormen die in samenwerking met bewonerscommissie Kudelstaart in overleg zou gaan met Eigen Haard over een sociaal plan met hulp-steun-maatregelen voor het geval er op enig moment toch een scenario van sloop/nieuwbouw zou komen rollen uit het overleg van Eigen Haard en gemeente. Bewoners waren het onderling wel volledig eens dat in zo'n sociaal plan centraal zou moeten staan dat bewoners als zij daarvoor kiezen, kunnen terugkeren naar de nieuwbouw aan de Bilderdammerweg.

**Ondersteuning bewoners centraal**

Het overleg over een sociaal plan is gevoerd in het achterliggende jaar en daarover is met regelmaat terugkoppeling geweest naar bewoners. Onder meer d.m.v. nieuwsbrieven, een op een contacten en huisbezoeken door Eigen Haard. Ook is gesproken over de nieuwbouw, de soorten woningen en de ligging op het perceel. Het overleg heeft twee zaken opgeleverd. Allereerst een schets van het voorgenomen nieuwbouwprogramma waarbij de woningen weer langs de Bilderdammerweg gesitueerd worden en er ook een aantal woningen terugkomen met ruime achtertuinen. Die beide punten zijn belangrijk voor bewoners die willen terugkeren naar de nieuwbouw. Ten tweede is in



samenwerking een concept sociaal plan gemaakt met centraal daarin de terugkeergarantie voor bewoners die dat willen en de urgentiestatus voor bewoners die willen wegverhuizen. Verder bevat het plan regelingen gericht op hulp, ondersteuning en financiële vergoeding voor verhuizen.

### **Peiling**

Op 2 april hebben Eigen Haard, klankbordgroep en bewonerscommissie een gezamenlijke bewonersbijeenkomst gehouden om de einduitkomst van nieuwbouwplan en sociaal plan te delen met alle bewoners. Bewoners hebben informatie thuis ontvangen en op de bijeenkomst zijn de plannen gepresenteerd en toegelicht. In het tweede deel van de bijeenkomst hebben klankbordgroep en bewonerscommissie zonder bijzijn van Eigen Haard met bewoners onderling verder gepraat.

Bewonerscommissie en klankbordgroep hebben op zich genomen, gehoord de mening van bewoners advies uit te brengen aan Eigen Haard over de plannen.

De situatie van bewoners in de 12 woningen aan de Bilderdammerweg is als volgt:

- 1 woning is leegstaand
- Bewoners van 2 woningen zijn in het licht van de plannen het afgelopen jaar al verhuisd
- 3 zittende bewoners hebben verklaard voor het nieuwbouwplan en het sociaal plan te zijn
- 2 bewoners waren verhinderd voor de bijeenkomst, hun mening over de plannen is niet duidelijk
- 4 bewoners allen afwezig, hebben verklaard tegen iedere verandering en tegen elk nieuwbouwplan te zijn. Om die reden geven zij ook geen oordeel over een sociaal plan.

Bewonerscommissie en klankbordgroep stellen het volgende vast:

- een deel van de bewoners is nog steeds tegen elke verandering, dus niet voor de concept plannen
- een ander deel van de bewoners is voor de concept plannen resp. is vooruitlopend al vertrokken

Verder concluderen bewonerscommissie en klankbordgroep dat:

- de hoofdpunten: terugkeergarantie, stadsvernieuwingsurgentie, passende maatregelen en financiële vergoeding allemaal gerealiseerd zijn;
- de aanwezige bewoners op de bewonersavond de conceptplannen ondersteunen inclusief de extra compensatie die Eigen Haard biedt voor de meerhuurkosten die gemaakt worden voor een terugkeerwoning
- er geen specifieke bezwaren tegen de inhoud van het concept sociaal plan ingebracht zijn

### **Advies**

Het advies van klankbordgroep en bewonerscommissie is als volgt:

Dat Eigen Haard het nieuwbouwplan zoals op de bewonersbijeenkomst gepresenteerd en het daarbij passende sociaal plan, als uitgangspunt voor het verdere proces vastlegt en bij de afwikkeling daarvan zal hanteren.

Klankbordgroep en bewonerscommissie willen een schriftelijke bevestiging ontvangen van dat besluit en dat naar alle bewoners hierover gecommuniceerd wordt. En ook dat Eigen Haard een huisbezoek aflegt bij bewoners die afwezig waren op de bewonersbijeenkomst over de plan status

De bewonerscommissie desgewenst aangevuld met leden van de klankbordgroep, wil gedurende het verdere verloop van het proces betrokken blijven en als overlegpartner optreden als er nieuwe vraagstukken in de plannen aan de orde zouden zijn.

2 april 2019

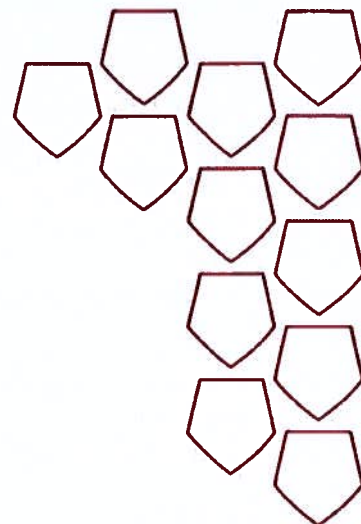
Klankbordgroep Bilderdammerweg

Bewonerscommissie Kudelstaart

## **Bijlage E: Beantwoording op gekwalificeerd advies**

Van Eigen Haard aan de klankbordgroep Bilderdammerweg en Bewonerscommissie Kudelstaart





Klanbordgroep Bilderdammwerweg  
t.a.v. De heer J. Deijs  
Bilderdammerweg 30  
1433 HJ KUDELSTAART

Datum : Amsterdam, 9 mei 2019  
Betreft : Beantwoording gekwalificeerd advies  
Contactnummer : C-0026143  
Behandeld door : De heer M. van der Weijden

Geachte leden van de Klankbordgroep Bilderdammerweg en Bewonerscommissie Kudelstaart,

Wij zijn al enige tijd met elkaar in gesprek over de plannen met de twaalf woningen aan de Bilderdammerweg. Op 2 april hadden we een belangrijke bijeenkomst, waarin we het concept van het sociaal plan aan de bewoners hebben voorgelegd. Naar aanleiding van deze bijeenkomst hebt u een gekwalificeerd advies uitgebracht. Dit advies op het projectplan hebben wij op 23 april 2019 ontvangen. Hartelijk dank hiervoor. U doet een aantal aanbevelingen. In deze brief gaan wij hierop in.

#### **Complimenten**

Allereerst onze complimenten over de constructieve houding richting bewoners en Eigen Haard. De Bewonerscommissie Kudelstaart en de Klankbordgroep Bilderdammerweg zijn nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het projectplan. Ook als er onenigheid was bleef u zoeken naar een oplossing. Er is meegedacht en er zijn goede ideeën aangedragen, onze dank daarvoor. We houden graag contact over het vervolgtraject en bij nieuwe vraagstukken in de plannen.

#### **Sociaal Plan**

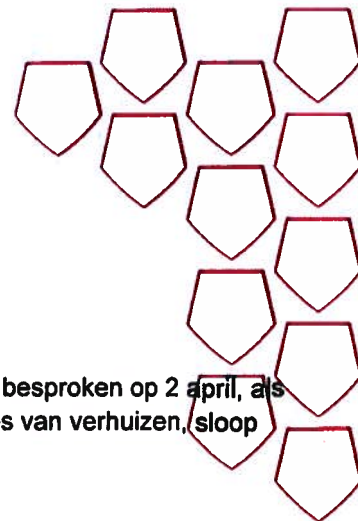
Eigen Haard is content over de afspraken die gemaakt zijn in het sociaal plan. Het project heeft een lange en niet altijd gemakkelijke geschiedenis. Wij zijn daarom blij met een weloverwogen, positief advies van de bewonerscommissie op het sociaal plan en het uitgangspunt van het nieuwbouwplan. Daarmee is een belangrijke stap gezet om het plan in uitvoering te brengen.

#### **Beantwoording aanbevelingen**

In het advies door de bewonerscommissie noemt u drie aanbevelingen. Deze worden door Eigen Haard hieronder per punt beantwoord en waar nodig bekrachtigd.

#### Aanbeveling 1:

*Dat Eigen Haard het nieuwbouwplan zoals op de bewonersbijeenkomst gepresenteerd en het daarbij passende sociaal plan, als uitgangspunt voor het verdere proces vastlegt en bij de afwikkeling daarvan zal hanteren.*



Wij bevestigen deze aanbeveling. Eigen Haard ziet het nieuwbouwplan, zoals dat is besproken op 2 april, als uitgangspunt voor de verdere uitwerking. Het sociaal plan is de leidraad in het proces van verhuizen, sloop naar nieuwbouw. (Zie ook aanbeveling 2)

**Aanbeveling 2:**

*Klankbordgroep en bewonerscommissie willen een schriftelijke bevestiging ontvangen van dat besluit en dat naar alle bewoners hierover gecommuniceerd wordt. En ook dat Eigen Haard een huisbezoek aflegt bij bewoners die afwezig waren op de bewonersbijeenkomst over de plan status.*

Wij nemen graag een passage op in het sociaal plan. Daarin stellen wij dat het sociaal plan en het voorgestelde nieuwbouwplan het uitgangspunt is voor de verdere uitwerking. Wij willen wel attenderen op wat eerder in de gesprekken met de bewonersvertegenwoordiging is aangegeven. De gemeente heeft een belangrijke rol in het bepalen van het nieuwbouwplan. Omdat het vaststellen van de ruimtelijke ordening een publieke taak is, kan Eigen Haard niet garanderen dat voorliggend plan wordt vastgesteld, wél zal Eigen Haard dit plan verdedigen.

Met een ondertekening van het sociaal plan door de Bewonerscommissie Kudelstaart en/of Klankbordgroep Bilderdammerweg bekrachtigen wij de belangrijke boodschap en de afgesproken maatregelen.

Wij willen huisbezoeken doen waarbij wij de bewoners vertellen over de status van het plan. We vinden daarbij is wel dat voorafgaand Eigen Haard en bewonerscommissie Kudelstaart en Klankbordgroep een gezamenlijke nieuwsbrief opstellen over het gelopen proces en de resultaten.

**Aanbeveling 3:**

*De bewonerscommissie desgewenst aangevuld met leden van de klankbordgroep, wil gedurende het verdere verloop van het proces betrokken blijven en als overlegpartner optreden als er nieuwe vraagstukken in de plannen aan de orde zouden zijn.*

Deze aanbeveling nemen wij over. Het voorstel is om minimaal 2 keer per jaar bij elkaar te komen om de voortgang te bewaken.

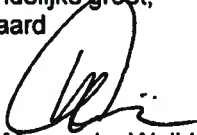
**Conclusie**

Het advies van de bewonerscommissie bevat geen onderdelen, waarvan Eigen Haard afstand neemt.

**Tot slot**

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met mij via het klantencentrum op (020) 6801 801 of per email [info@eigenhaard.nl](mailto:info@eigenhaard.nl)

Met vriendelijke groet,  
Eigen Haard



De heer M. van der Weijden  
Senior Medewerker Projectbegeleiding Wonen



