

## Vragen online bijeenkomst Jan de Louterstraat

### Over het schetsontwerp van de nieuwbouw

*In hoeverre worden de plannen nog veranderd? (omdat dit concepttekeningen zijn)*  
Het aantal woonlagen, de lengte en diepte van de blokken wijzigt niet meer.

*Wat kan nog wel wijzigen*

- het definitieve aantal woningen
- de verdeling tussen de verschillende woningtypes
- de indeling van de woningen (afmetingen en locatie van kamers) en balkons.

*Waarom is de keuken in de woonkamer/zijn er open keukens?*

De 2-kamerwoningen hebben een open keuken. De 5 kamer maisonnettes hebben een aparte woonkeuken. Bij de overige woningen kunnen de keukens zowel open als dicht worden uitgevoerd. De terugkerende huurder heeft hierin een keuze.

*Waarom is het balkon niet buiten de woning? Zodat er in de woning meer ruimte ontstaat?*

We onderzoeken of bij de verdere uitwerking van de plannen, dit aangepast kan worden.

*Is het mogelijk een woning casco opgeleverd te krijgen? Dus geen keuken en geen tegels in de badkamer?*

De woningen worden opgeleverd volgens de 'standaard' van Eigen Haard; met keuken en betegelde badkamer

*Hoe komen jullie op 77 parkeerplaatsen?*

Dat is een telling van de huidige situatie.

*Voldoet dat nog steeds aan de minimaal aantal parkeerplekken dat is vastgelegd in het bouwbesluit?*

De parkeernorm wordt bepaald door de gemeente Amsterdam. Alle terugkerende huurders behouden hun parkeervergunning.

*Komt er een parkeergarage?*

Nee.

*Komt er stadsverwarming?*

Ja.

*Op welke manier kunnen we koken?*

In de keukens van de woningen komt een elektra aansluiting voor inductie. U moet zelf een inductiekookplaat aanschaffen.

*Wat is GBO en BVO?*

GBO = gebruiksoppervlak – alle ruimte binnen de woning die gebruikt wordt, zoals de kamers, de hal en bergruimte.

BVO = bruto vloeroppervlak – is het oppervlak langs de buitenomtrek van de woning, zoals de muren, de leidingschachten en het inpandige balkon.

*Hoe groot worden de tuinen en komt daar een hekje omheen?*

De grootte van de tuinen is nog niet bekend. Er wordt een afscheiding gemaakt. Het is niet duidelijk of dit een hek of een andere mogelijkheid wordt, zoals een haag.

*Waarom is er gekozen voor een voortuin en niet voor een achtertuin bij een 5 kamerwoning?*

De tuin grenst nu aan de woonkeuken in plaats van de slaapkamers. Hierdoor is de tuin onderdeel van het woongedeelte.

*Wanneer worden de plannen concreter, in welke stap is het definitief*

Het plan is nu een schetsontwerp. Als bewoners instemmen met onze plannen werken wij de komende periode de plannen uit tot een definitief ontwerp.

### **Vragen over vijfkamerwoning**

*Waarom komt de trap uit in de woonkamer en niet in de hal. Moeten we per se via de woonkamer naar de hal? (Toevoeging andere deelnemer: maar dat kan dus een spiltrap worden, dan komt die in de hal)*

Dit kunnen wij als aandachtspunt meenemen bij verdere uitwerking van de plannen. Vermoedelijk kunnen wij dit aanpassen.

*De keuken beneden en de woonkamer boven. Is dit te veranderen in keuken en woonkamer op 1 etage, voor wie dit wil?*

Nee.

*Is het een woonkeuken op de begane grond?*

Ja.

*Op de tekening staat alleen een wc beneden, kan er ook boven een WC komen?*

*Bijvoorbeeld in de badkamer?*

Er komt vermoedelijk een aansluiting voor een tweede WC op de badkamer. Dit is nu nog niet uitgewerkt.

*Hoe zit het met mensen die moeite hebben met traplopen (binnenshuis) vanwege ziekte?*

Er zijn ook gelijkvloerse woningen in het ontwerpplan. Maar u kunt dit ook tijdens het persoonlijk huisbezoek bespreken.

### **Terugkeer**

*Wordt er rekening gehouden met woonduur?*

Ja, als er meerdere huishoudens in aanmerking willen komen voor dezelfde woning en ze voldoen beiden aan de eisen om in aanmerking te kunnen komen, dan kijken we naar woonduur.

*Als je te veel verdient voor sociale huur, heb je dan ook nog een terugkeergarantie?*

Ja, in een MSH-woning (middensegment huur) met een huurprijs tussen ongeveer 753,00 en 950,00 euro (prijspeil 2021).

*Hoe zit het met bewoners die een grote woning met tuin hebben op dit moment. Wordt hier ook rekening mee gehouden? Ondanks dat er nu minder kinderen inwonen?*

Het is niet zo, dat als je nu een tuin hebt, je deze ook terug krijgt. Om in aanmerking te kunnen komen voor een woning met een tuin kijken we vooral naar de grootte van het gezin. De nieuwbouwwoningen met een tuin zijn namelijk grote woningen.

*Mogen de terugkerende huurders alvast een woning reserveren?*

Als we straks verder zijn met de plannen kunnen bewoners die willen terugkeren hun interesse aangeven op een formulier. Bij dit formulier zitten woning typen en plattegronden.

*En als je nog aan een gezinsuitbreiding moet beginnen?*

De definitieve toewijzing van de nieuwbouwwoningen vindt plaats op het moment dat de nieuwbouw klaar is.

*Kan je een huis met 5 kamers krijgen als je 3 kinderen hebt.*

Ja dat kan als, deze kinderen jonger zijn als 18 jaar.

*Als je vier kinderen hebt kom je dan in aanmerking voor een grote woning?*

Grote gezinnen met jonge kinderen kunnen in aanmerking komen voor de grote woningen.

*Wat betekent het voor alleenstaande ouder met kind, komt die niet in aanmerking voor terugkeer?*

Iedereen die wil, kan terugkeren naar de nieuwbouw. Afhankelijk van de grootte van je gezin kom je in aanmerking voor een 2-, 3-, 4- of 5- kamerwoning.

*Als ik nu als alleenstaande op een driekamerwoning woon, waar kan ik dan naar terugkeren?*

Verschil tussen 2 of 3 kamer woningen vind ik nogal groot. Hoe kunnen we zeker weten welke woning we krijgen?

*Als ik nu een driekamerwoning heb, heb ik dan als alleenstaande weer recht op een driekamerwoning?*

Een alleenstaande kan straks terugkeren in een driekamerwoning. Tijdens het persoonlijk huisbezoek wordt dit besproken.

*Is terugkeer ook wel in je eigen flat?*

Dat kan, maar mag ook in een andere flat

*Krijgen nieuwe huurders met drie kinderen onder de 18 jaar voorrang op terugkerende huurders met kinderen boven 18 jaar?*

Nee. Er worden eerst afspraken gemaakt met de huidige bewoners die mogelijk willen terugkeren. Zie verder de toelichting op pagina 5.

## **Verhuizen naar een andere woning of tijdelijke woning**

*Worden de huurders die naar een vrijesectorwoning moeten verhuizen geholpen met het zoeken naar een passende woning?*

Ja. Zij hebben geen recht op de zogenaamde (SV)stadsvernieuwingsurgentie. Maar kunnen wel door Eigen Haard bemiddeld worden naar een MSH- woning (middensegment huur).

*In welk gebied mogen we zoeken naar woningen?*

Amsterdam. U zoekt naar woningen in WoningNet, waar u met uw stadsvernieuwingsurgentie voor in aanmerking kunt komen.

*Wat wordt de huur in de tijdelijke woning?*

U betaalt uw huidige netto huur en de servicekosten van de tijdelijke (wissel)woning.

*Als ik op vakantie ga van 8 juli tot 20 augustus, wanneer moet ik dan zoeken naar een andere woning?*

Hangt ervan af wanneer we de peildatum krijgen. Er is anderhalf jaar tijd, dus u kan gaan zoeken na uw vakantie.

*Hoelang blijft de urgentie geldig? Om te kunnen verhuizen.  
Minimaal 1 jaar tot 1,5 jaar.*

*Er staan in WoningNet huizen in Uithoorn en dat is geen Amsterdam  
Je kunt wel reageren op sociale huurwoningen in Uithoorn. Maar daar geldt je  
stadsvernieuwingsurgentie niet.*

*Stel dat je kiest voor een urgentie om te vertrekken en je bedenkt je en wilt toch terug.  
Kan dat dan nog?*

*We proberen straks wisselwoningen te realiseren voor die bewoners die zeker weten te  
willen terugkeren. Personen die niet willen terugkeren verzilveren hun  
stadsvernieuwingsurgentie voor een definitieve woning elders.*

### **Opzeggen van de woning**

*Als ik nu de huur opzeg komt er dan nog een nieuwe huurder in de woning?  
Ja, een tijdelijke bewoner. Om kraak te voorkomen en de leefbaarheid op peil te houden.*

*Als ik nu de huur opzeg, kan ik de vloer en raamdecoratie achterlaten voor die paar  
maanden? Tijdens de voorinspectie van uw woning bespreekt een opzichter van Eigen  
Haard dit met u.*

*Hoe moeten we de appartementen opleveren?  
Zie hierboven. In ieder geval leeg en bezemschoon. Geldt ook voor de bergingen.*

### **Semi -urgentie en kinderen tussen de 18 en 23 jaar**

*Hoe zit het met semi-urgentie?*

*Hoe zit het met de 5 kamerwoning als niet alle kinderen niet allemaal onder de 18 zijn,  
maar het gezin wel groot is?*

*Ik heb bij terugkeer waarschijnlijk 2 kinderen boven de 18, en 1 daaronder. Krijgt iemand  
dan met 3 kinderen onder de 18 voorrang ondanks dat ik een langer woonduur heb? Hoe  
zit het dan met de terugkeergarantie, dat klopt dan toch niet meer. |*

*Kinderen boven de 23 krijgen semi urgentie. Kinderen onder de 18 worden  
meegerekend. Hoe zit het met kinderen van 21? Die vallen nu dus eigenlijk tussen wal en  
schip??,*

*Worden kinderen van 21 ook nog gezien als kinderen? Ik hoor nu steeds alleen jonger  
dan 18 of ouder dan 23.*

*Vanaf welke leeftijd heb je recht op urgentie en word je niet meer gezien als kind in jouw  
gezin? Zit hier een verschil tussen?*

*Hoe zit het met de 23jarige die in hun ouderlijke huis willen wonen en de semi urgentie  
afslaan?*

*Ik vind de bouwplannen mooi, maar voor de huidige bewoners met ook kinderen boven  
18 is er veel onzekerheid. Terugkeergarantie, is dus toch geen echte garantie. Ik zit nu in  
een 5 kamerwoning met 4 kinderen, waarvan straks 2 of 3 boven de 18 zijn. Ik ging uit  
van terugkeergarantie, vandaar voor sloop gekozen.*

### Toelichting

Er zijn tijdens de onlinebijeenkomst veel vragen gesteld (zoals hierboven) over de grote woningen en dan vooral de 5-kamer woningen. Meer specifiek de toewijzing van deze woningen. Veel bewoners maken zich grote zorgen of zij wel in aanmerking kunnen komen voor een 5-kamer nieuwbouwwoning aan de Jan de Louterstraat. Eigen Haard begrijpt deze zorgen en wil ook kijken of zij maatwerk kan bieden in de toewijzing van deze 5-kamer woningen. Normaal gesproken worden dergelijke woningen toegewezen aan grote gezinnen. Daarvan is sprake als minimaal 3 kinderen jonger dan 18 jaar zijn. Binnen een aantal gezinnen zijn sommige kinderen op dit moment ouder dan 18 jaar en jonger dan 23 jaar. Of de kinderen zijn ouder dan 18 jaar op het moment dat de beoogde nieuwbouw klaar is. Kinderen ouder dan 18 jaar zijn voor de wet volwassen en meerderjarig en tellen als kinderen niet meer mee bij de woningtoewijzing. Zij hebben echter ook geen recht op de zogenaamde semi stadsvernieuwingsurgentie. Immers, ze zijn nog geen 23 jaar of ouder.

Eigen Haard denkt na over een oplossing voor de gezinnen die dit betreft. Daarvoor wil Eigen Haard graag op korte termijn een scherp beeld krijgen bij hoeveel gezinnen voorgaande speelt. En wat de specifieke woonwensen binnen dit gezin en van de jongeren binnen dit gezin zijn. Op basis daarvan kunnen we oplossingen zoeken, het is wellicht mogelijk maatwerk toe te passen bij de woningtoewijzing bij terugkeer, het aantal 5-kamer woningen aanpassen of inwonende kinderen van 18 jaar maar jonger dan 23 jaar bemiddelen naar een jongeren woning. Maar belangrijkste is dat voordat je aan mogelijke oplossingen kunt denken je eerst een beeld moet hebben van de grootte van het probleem. Om dit beeld te krijgen willen wij graag een aantal vragen stellen aan bewoners in de komende achterban raadpleging.

### **Huurprijs**

*Gaan de sociale huurwoningen allemaal naar de maximale sociale huurprijs?*

Nee, zie schema in presentatie. Er zijn verschillende huur grenzen en deze zijn afhankelijk van het inkomen. Zogenaamd passend toewijzen.

*Wat worden de huurprijzen van de 2/3/4/5 kamerwoningen?*

Zie schema presentatie.

*Is de nieuwe huurprijs afhankelijk van je inkomen? Dus: hoe hoger je inkomen, hoe meer je betaalt?*

Ja, zie schema presentatie. Tabel met kleuren.

*Hoe wordt er naar het inkomen gekeken? Word er ook rekening gehouden met woongenoten die het huis verlaten door middel van een semiurgentie, waardoor het gezamenlijke inkomen lager wordt? Het inkomen van kinderen telt niet mee bij de woningtoewijzing.*

Alleen het belastbaar inkomen van de gezinsleden die in de nieuwe woning gaan wonen, wordt meegerekend. Dus het inkomen van kinderen die met een semi- urgentie op zichzelf gaan wonen wordt niet meegerekend, ook niet als ze de afgelopen jaren wel thuis hebben gewoond.

*Hoe zit het met de servicekosten? Hoe hoog zijn die?*

Weten we nu nog niet. Vergelijkbaar met nu. Een nieuwe post is bijvoorbeeld de lift.

## **Planning**

*Hoe gaan jullie om met coronamaatregelen en de huisbezoeken?*

Hopelijk zijn er versoepelingen tegen de tijd dat wij de huisbezoeken willen doen. Wij nemen altijd de RIVM-richtlijnen in acht.

*Wanneer is de peildatum.*

Staat nu gepland in juli/augustus 2021. Maar dan moet een meerderheid van de bewoners zich wel kunnen vinden in het sociaal plan.

*Wanneer gaan we weg uit onze woningen?*

Zodra er een peildatum is, kunnen we starten met de herhuisvesting van de huurders met een vaste huurovereenkomst.

*Wanneer vindt de sloop ongeveer plaats?*

Zie planning presentatie.

*Als de plannen doorgaan, wanneer kunnen we dan de urgentie verwachten?*

We hopen dus rond augustus 2021.

## **Overig**

*Hoe gaat de achterbanraadpleging? Wordt iedereen gevraagd wat hij/zij wil?*

Alle huurders met een vaste huurovereenkomst met Eigen Haard wordt naar zijn/haar mening gevraagd.

*Hoe kunnen de huurders kiezen nu alles zo onduidelijk en onzeker is?*

Uiteraard zijn er zaken die we nog verder gaan uitwerken. Bijvoorbeeld de plattegronden en de balkons, uitstekend of inpandig. Maar we vragen de huurders naar hun mening over zaken die op dit moment duidelijk zijn: de huidige plattegronden, de huurprijzen, de mogelijkheid om met de stadsvernieuwingsurgentie definitief te verhuizen.