

Beste bewoner,

Zoals je weet maakt Eigen Haard plannen voor het slopen en opnieuw bouwen van de huizen aan de De-Grote-Geusplein, Pieter Buyskensstraat, Lieven Keersemakerstraat, Gerrit Stuyverstraat, Hans Onversaagdstraat en de Ruychaverflat (Burgemeester Röellstraat 207-277). Tegelijkertijd wil gemeente Amsterdam de buurt vernieuwen. Daarom maken we samen met de gemeente een vernieuwingsplan voor de buurt: het 'Ruychaverkwartier'.

In deze nieuwsbrief blikken we terug op recente gebeurtenissen, beantwoorden we een aantal vragen en informeren we je over onze komende activiteiten op korte termijn.

Investeringsnota en inloopbijeenkomsten

De afgelopen maanden heeft de gemeente een investeringsnota geschreven met voorstellen voor de openbare ruimte, zoals het groen, de speelplekken, fiets- en voetpaden en parkeerplekken.

De buurt kon vanaf 27 december tot en met 14 februari een mening geven over deze voorstellen. Ook zijn er op 17 en 18 januari, samen met Eigen Haard, inloopbijeenkomsten georganiseerd waar de buurt de investeringsnota kon bekijken en reageren. Daarnaast hebben een paar bewoners ingesproken tijdens de stadsdeelcommissievergaderingen van 13 en 27 februari.

Maandelijks spreekuur

De afgelopen tijd hebben we, onder andere tijdens de bijeenkomsten, gemerkt dat er veel vragen en zorgen zijn. Dat kunnen we ons voorstellen. Het is ingrijpend als jouw huis wordt gesloopt en dat de buurt wordt aangepakt.

Daarom organiseren we tot de zomer iedere maand een spreekuur:

- Woensdag 10 april, van 14.30-16.00 uur
- Woensdag 8 mei, van 14.30-16.00 uur
- Woensdag 5 juni, van 14.30-16.00 uur

Op deze dagen zijn onze collega's van Eigen Haard, die aan het project werken, te vinden in het wijkkantoor aan de **Nicolaas Ruychaverstraat 24**. We ontvangen je graag en zullen ons best doen om al je vragen over het project te beantwoorden.

Geen huurverhoging

Vanwege de geplande sloop en nieuwbouw van je woning hebben we besloten om de jaarlijkse huurverhogingen voor zowel fase 1 als voor fase 2 voorlopig stop te zetten. Dit gaat in vanaf 2024 en blijft zo tot de woningen gesloopt worden.

Reparatieverzoeken

Hoewel je woning op de planning staat om gesloopt te worden, is het belangrijk dat de woning tijdens deze periode goed, veilig en functioneel blijft. Heb je reparatieverzoeken of problemen met je woning? Neem gerust contact met ons op via onze website of klantenservice.

Telefonische enquête

Momenteel zijn we actief bezig met de plannen voor de nieuwbouw. We weten ongeveer hoeveel woningen we terug willen bouwen en we denken na over welk type woningen het beste past bij de bewoners. Jouw input is hierbij van groot belang. We zijn benieuwd of je overweegt om definitief te verhuizen, terug te keren, of door te schuiven. Jouw antwoorden zijn **niet** bindend, maar geven ons een richting om ervoor te zorgen dat de nieuwe woningen goed aansluiten bij de behoeften van de buurt.

Centrum voor Woononderzoek zal vanaf **3 april** beginnen deze vragen namens ons te stellen. Dit duurt ongeveer 2 tot 3 weken. Mocht je niet bereikbaar zijn, dan sturen we je een



brief. We streven ernaar om iedereen te bereiken.

Antwoorden op veel gestelde vragen

Hieronder en op de volgende pagina's geven we antwoord op vragen die we de afgelopen tijd hebben gehoord. Veel van deze onderwerpen komen ook terug in het Sociaal plan dat we maken met de twee bewonerscommissies. In het Sociaal plan staan de afspraken over bijvoorbeeld de stadsvernieuwingsurgentie, de verhuiskostenvergoeding en de terugkeer.

Veel gestelde vragen en antwoorden

Vraag 1: Vanaf wanneer kunnen bewoners verhuizen met voorrang?

Antwoord: We proberen ervoor te zorgen dat bewoners van fase 1 vanaf de zomer van 2024 kunnen verhuizen. Sommige bewoners uit fase 1 kunnen dan in één keer verhuizen naar nieuwbouwproject Van Swietenhof aan de Savornin Lohmanstraat.

Bewoners van fase 2 kunnen verhuizen vanaf eind 2026. In de zomer van 2028 kunnen ze in één keer verhuizen naar de nieuwbouw uit fase 1.

Alle bewoners kunnen ook met voorrang verhuizen naar andere buurten via WoningNet. Een bewonersbegeleider van Eigen Haard zal hierbij helpen.

In de afbeelding onderaan de **volgende** pagina zie je waar **fase 1** en **fase 2** zijn.

Vraag 2: Ontvangen bewoners die twee keer moeten verhuizen ook twee keer een verhuisvergoeding?

Antwoord: Nee, dat is niet het geval. Bewoners (ook die twee keer moeten verhuizen om terug te keren) krijgen maar één keer een verhuisvergoeding van Eigen Haard. De verhuiskostenvergoeding is € 7.428 (prijsspeil 1-3-2024). Eigen Haard begrijpt deze vraag. We proberen daarom de groep bewoners die niet in één keer kan verhuizen naar een nieuwe woning in de buurt (naar het Van Swietenhof of de nieuwbouw uit fase 1) zo klein mogelijk te houden.

Voor een groot deel van de bewoners is er al een oplossing, omdat zij maar één keer hoeven te verhuizen:

- Bewoners van de Ruychaverflat (fase 2) moeten wat langer wachten, maar zij kunnen in één keer verhuizen naar de nieuwbouw van fase 1, waar genoeg gezinswoningen beschikbaar zullen zijn.
- Een grote groep bewoners uit fase 1 kan in het najaar van 2024 in één keer verhuizen naar de nieuwbouw van het Van Swietenhof, waar veel 4-kamer en 5-kamerwoningen beschikbaar zijn.

Voor de overige bewoners, vooral die uit fase 1, blijft Eigen Haard samen en de bewoners onderzoeken welke

mogelijkheden er zijn. In het sociaal plan maken we hier afspraken over.

Vraag 3: Welke inkomensgrenzen gelden? (bij stadsvernieuwingsurgentie en terugkeer)?

Antwoord: Als je verhuist met voorrang (stadsvernieuwingsurgentie), geldt er voor een sociale huurwoning een andere (soepelere) inkomensgrens. Voor dit jaar is deze inkomensgrens voor stadsvernieuwingsurgenten €65.767,-.

Als een bewoner voor terugkeer in de buurt twee keer moet verhuizen, is die tweede verhuizing naar het nieuwe Ruychaverkwartier niet op basis van stadvernieuwingsurgentie.

Voor die tweede verhuizing geldt daarom weer de standaard inkomensgrens. Voor 2024 is die inkomensgrens €52.671,-. Deze inkomensgrenzen wordt jaarlijks opnieuw beoordeeld en aangepast. Bewoners met een hoger inkomen, kunnen ook terugkeren. Dit kan in een middeldure huurwoning.

Ondertussen onderzoeken we of er maatwerk kan zijn om tegemoet te komen aan de vragen en wensen van bewoners.



Vraag 4: Als ik straks een stadsvernieuwingsurgentie heb, tellen mijn kinderen die ouder zijn dan 18 jaar dan ook mee voor ons huishouden?

Antwoord: Ja, vanaf 1 januari 2024 worden kinderen van stadsvernieuwingskandidaten tot 23 jaar meegeteld bij het huishouden, op voorwaarde dat ze op de peildatum minstens 5 jaar op het adres zijn ingeschreven.

Kinderen die op de peildatum 23 jaar of ouder zijn en gedurende vijf aaneengesloten jaren op hetzelfde adres als hun ouders hebben gewoond, komen mogelijk in aanmerking voor een semi-stadsvernieuwingsurgentie. Dit geeft hen voorrang bij het zoeken naar een woning.

Vraag 5: Geldt de bovenstaande uitzondering ook wanneer ik naar de nieuwbouw terugkeer?

Antwoord: Als bewoners twee keer moeten verhuizen om terug te keren in de nieuwbouw van het Ruychaverkwartier dan kan het zijn dat een kind uit het gezin in de tijd tussen de eerste en de tweede verhuizing 18 wordt. Bij de tweede verhuizing worden gezinsleden van 18 jaar en ouder niet tot het gezin gerekend.

Deze regel in Amsterdam is bedoeld om te voorkomen dat er (te) veel kleine huishoudens in grote gezinswoningen komen te wonen. De verwachting is namelijk dat de oudere inwonende kinderen binnen een aantal jaar zullen verhuizen en op zichzelf gaan wonen.

Om te zorgen dat zo min mogelijk huishoudens last hebben hiervan, proberen we de groep mensen die voor terugkeer twee keer moeten verhuizen zo klein mogelijk te houden. We zijn momenteel ook bezig met het onderzoeken van

mogelijke oplossingen op maat om aan deze vraag tegemoet te komen.

Vraag 6: Kunnen bewoners in één keer verhuizen naar andere nieuwbouwprojecten in de buurt, bijvoorbeeld van een andere woningcorporatie?

Antwoord: Dit kan als deze woningen op WoningNet komen te staan in de periode dat je als bewoner een stadsvernieuwingsurgentie hebt. Met een stadsvernieuwingsurgentie kun je met voorrang zoeken naar woningen op WoningNet. Eigen Haard kan helpen met het zoeken tijdens haar zoekspreekuren.

We gaan ook overleggen met andere woningcorporaties over de andere mogelijkheden. We weten nu nog niet precies wat wel en wat niet kan.

Vraag 7: Verplicht Eigen Haard bewoners om te verhuizen naar sloopwoningen?

Antwoord: Nee, hier is geen sprake van, Eigen Haard zal bewoners niet verplichten te verhuizen naar andere sloopwoningen of woningen die op nominatielijst staan voor een ingrijpende renovatie.

Vraag 8: Wat is passend toewijzen?

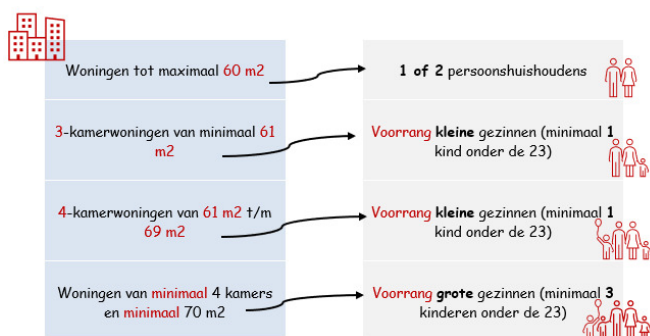
Antwoord: 'Passend toewijzen' betekent dat we woningen toewijzen op basis van het inkomen en de grootte van het huishouden. Het doel hiervan is dat de woning betaalbaar is en past bij de samenstelling van een huishouden. Dit proces zorgt ervoor dat de toewijzing van woningen eerlijk en rechtvaardig verloopt, met prioriteit voor diegenen die het meest behoefte hebben aan betaalbare huisvesting. Per huishouden kan dit verschillen. Niet elke huishouden heeft dezelfde inkomen of huishoudsamenstelling.

Voorbeeld 1: Als je inkomen na de peildatum lager is dan €65.767,-, dan kan je reageren op een sociale huurwoning. Bij een sociale huurwoning kom je ook mogelijk in aanmerking voor huursubsidie. Afhankelijk van jouw inkomen liggen de huurprijzen voor sociale huurwoningen in 2024 tussen €650,43 en €697,07, of tussen €697,08 en €879,66.



Voorbeeld 2: Heb je ná de peildatum een inkomen hoger dan €65.767,-, dan helpen we je bij het vinden van een woning in het middensegment huur. De huurprijzen voor deze woningen in 2024 liggen afhankelijk van jouw inkomen tussen €879,66 en €1047,-, of tussen €1048,- en €1231,-.

Zoek je na de peildatum naar een woning, dan gelden bijvoorbeeld ook de volgende voorrang labels hieronder:



Vraag 9: Komen er genoeg gezinswoningen in de nieuwe buurt?

Antwoord: Er wonen veel grote gezinnen in de buurt. Daarom vragen sommige bewoners zich af of er wel genoeg woningen voor gezinnen gebouwd worden in de nieuwe buurt. Eigen Haard houdt hier rekening mee. We bouwen genoeg woningen voor gezinnen. Dit zullen vooral 4-kamerwoningen zijn, omdat er ook veel 4-kamerwoningen worden gesloopt.

We gaan nog onderzoeken hoeveel grote gezinnen precies willen terugkeren, zodat we weten hoeveel woningen er nodig zijn. Op die manier kunnen we er ook voor zorgen dat grote gezinnen uit fase 2, in één keer kunnen doorverhuizen naar de nieuwbouw van fase 1.

We proberen voor de zomer concept-plattegronden te laten zien voor de nieuwbouwwoningen van fase 1. Dus ook die voor grote gezinnen.

Vraag 10: Hoe zit het nu met parkeervergunningen en parkeerdruk in de buurt?

Antwoord: De gemeente heeft op de inspraakmomenten vooral over parkeren en voorzieningen veel reacties ontvangen. De gemeente gaat alle reacties verzamelen en beantwoorden in een document, dit heet een nota van beantwoording. Er moet veel uitgezocht worden om de reacties goed te kunnen beantwoorden. Het kost dus tijd voordat de nota van beantwoording klaar is. Kijk voor meer informatie op de projectpagina over het Ruychaverkwartier van de gemeente om te zien wanneer de nota van beantwoording klaar is en wat de volgende stappen zijn.

Er is ook een toezegging gedaan in de raadscommissie van 14 maart door wethouder Van der Horst. Er wordt gekeken of inwoners die naar een nieuwbouwproject verhuizen vanwege de vernieuwing van hun huis (stadsvernieuwers) toch hun parkeervergunning kunnen behouden als zij verhuizen binnen hun stadsdeel. Hoe en wanneer dit gaat gebeuren moet nog worden bepaald. De gemeente zal hierover communiceren als dit duidelijk is.

