

Sociaal Plan 2020
Renovatie Aquarius, Watercirkel 372-666



Amsterdam, 15 september 2020

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Rol van de bewonerscommissie Aquarius	6
3. Aquarius nu en in de toekomst	7
3.1. Wat zijn uw mogelijkheden	8
4. Verblijf in een wisselwoning.....	14
4.1 U wilt langer of permanent in uw wisselwoning blijven wonen.....	14
5. Huurverhoging na renovatie.....	15
5.1. Wijziging servicekosten.....	15
6. Financiële regelingen	17
6.1 Financiële tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten.....	17
7. Een andere woning gevonden, en dan?	19
7.1 Het opzeggen van het huurcontract.....	19
8. Leefbaarheid en interim beheer	19
9. Communicatie	21
10. Begeleiding en extra ondersteuning	22
11. Het proces en voorlopige planning.....	23
10.1 Toelichting op het proces en planning	24
<i>Bewonersraadpleging en gekwalificeerd advies</i>	<i>24</i>
<i>Renovatievoorstel</i>	<i>25</i>
<i>Instemming met het renovatievoorstel.....</i>	<i>25</i>
12. Regelingen bijzondere contractvormen.....	27
12.1 U heeft een jongerencontract.....	27
12.2 U heeft een huurcontract met een instelling.....	28
13. Contactgegevens.....	29
BEGRIPPENLIJST	30
Bijlage	33
Bijlage: Checklist bij verhuizen	34

1. Inleiding

U woont in het flatgebouw Aquarius, Watercirkel 372-666 (e) in Amstelveen. Het flatgebouw is toe aan renovatie. En bij een renovatie hoort een projectplan. Het projectplan bestaat uit het sociaal plan en de technische brochure.

Wat staat er in een sociaal plan

In dit sociaal plan vindt u belangrijke informatie over de afspraken, regelingen en mogelijkheden die van toepassing zijn voor huurders die vanwege stadsvernieuwing moeten verhuizen.

Dit sociaal plan is gebaseerd op het 'Handboek Vernieuwing & Verbetering, Amsterdamse Kaderafspraken van juni 2020'. Dit is een overeenkomst die is gesloten tussen alle betrokken partijen in Amsterdam. Ook Eigen Haard en de huurderskoepel Alert zijn hierbij betrokken geweest. Deze afspraken zijn helder voor huurder en verhuurder. Daarom laten we ze ook van toepassing zijn op uw flat in Amstelveen.

Dit sociaal plan is alleen van toepassing op huurders van de woningen in Aquarius met een huurcontract voor onbepaalde tijd.

Wat staat er in de technische brochure

Eigen Haard heeft samen met de architect en de aannemer een renovatieplan ontwikkeld. Dit is gebeurd in samenspraak met de bewonerscommissie. Het renovatieplan is beschreven in een technische brochure. Naast dit sociaal plan ontvangt u de technische brochure.

Een flink renovatie. Dat kan alleen in onbewoonde staat

Bewoners van de Aquarius klagen over kou, tocht, vocht en geluidsoverlast. Daarnaast moeten we alle leidingen en installaties vervangen. We willen alles in een keer oplossen. We hebben in januari 2019 besloten tot een renovatie. De werkzaamheden zijn dusdanig dat u tijdens de renovatie niet in uw huis kunt blijven. Dat betekent dat alle reguliere huurders, tijdelijk of definitief, naar een andere woning moeten verhuizen.

Vanaf juli 2019, sociaal plan op hoofdlijnen, peildatum zoeken met urgentie

Uit de bewonersenquête van februari 2019 bleek dat 46% van de respondenten definitief naar een andere woning wil verhuizen. Daarvoor is een "sociaal plan op hoofdlijnen" opgesteld. Dit plan ging in per 3 juli 2019 en geldt voor de huurders die definitief willen verhuizen. De gemeente Amstelveen heeft per 3 juli 2019 een peildatum afgegeven. Vanaf de peildatum hebben de huurders die definitief willen verhuizen een stadsvernieuwingsurgentie gekregen en zijn door Eigen Haard ingeschreven in WoningNet.

Met een stadsvernieuwingsurgentie kunnen de huurders die definitief willen verhuizen op zoek gaan naar een andere woning via WoningNet. De urgentie geeft voorrang op andere woningzoekenden. Het recht op terugkeer vervalt als de huurder gebruik maakt van het sociaal plan op hoofdlijnen. Verhuist u nadat sociaal plan 2020 is ingegaan, dan gelden de afspraken uit dit sociaal plan.

Ingangsdatum sociaal plan 2020

Het sociaal plan 2020 is ingegaan op 15 september 2020. De bewonerscommissie, een ambtenaar van de gemeente Amstelveen en Eigen Haard zijn op 15 september 2020 akkoord gegaan met het gekwalificeerd advies van de bewonerscommissie en de reactie van Eigen Haard op dat advies. Het sociaal plan op hoofdlijnen van juli 2019 eindigt op 15 september 2020.

Einddatum sociaal plan 2020

Voor u als huurder eindigt het sociaal plan 2020 als u de huur hebt opgezegd van uw woning in Aquarius. Wanneer u verhuist naar een wisselwoning eindigt het sociaal plan 2020 aan het eind van de werkzaamheden en oplevering van de laatste gerenoveerde woning in Aquarius.

Uw eigen situatie bespreken met de bewonersbegeleider

Soms is de informatie in het sociaal plan niet van toepassing op uw situatie. Uw persoonlijke situatie bespreekt u met de bewonersbegeleider van Eigen Haard. De contactgegevens staan achterin het sociaal plan.

Geschillenregeling

Ondanks alle voorbereidingen is het mogelijk dat er zaken niet geregeld zijn of dat u het niet eens bent met de uitvoering van de werkzaamheden. Komt u er met Eigen Haard niet uit, dan is er in dat geval een klachten- en geschillenregeling; kijk op www.eigenhaard.nl/informatie-en-service/huurwoning/klachten-en-overlast/geschillencommissie

Bedragen en afspraken in het sociaal plan

In dit sociaal plan staat een aantal bedragen. Deze zijn volgens het prijspeil 2020, tenzij anders aangegeven. Deze bedragen kunnen in de tijd wijzigen of worden jaarlijks aangepast. Alle regelingen en toezeggingen in dit sociaal plan gelden per woning en alleen voor huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Wettelijk kader

Landelijke en stedelijke regelgeving gaan voor de afspraken die in het sociaal plan zijn vastgelegd. Als landelijke en/of stedelijke regelgeving veranderen, dan passen we het sociaal plan hierop aan. De afspraken in het sociaal plan kunnen niet veranderen in het nadeel van de huurder, tenzij dat wettelijk is bepaald.

2. Rol van de bewonerscommissie Aquarius

In uw complex is de bewonerscommissie Aquarius actief. De bewonerscommissie denkt actief mee over de renovatieplannen en wat dat voor u betekent. Onze overleggen zijn constructief en verlopen in een goede sfeer. Eigen Haard heeft samen met de bewonerscommissie Aquarius dit sociaal plan en de technische brochure opgesteld. De bewonerscommissie krijgt ondersteuning van een adviseur van De Woonbond.

3. Aquarius nu en in de toekomst

Huidige woningen in de Aquarius

De Aquarius bestaat nu uit 148 woningen (waarvan 8 mindervalide woningen) en 1 bedrijfsruimte. Het gebouw heeft 133 tweekamerwoningen, 13 driekamerwoningen en 2 vierkamerwoningen. Het is gebouwd in zes bouwlagen met aan beide kopgevels een noodtrappenhuis. In het midden van het gebouw is de centrale hal/entree met twee liften. De bergingen zijn op de begane grond. Net als het kantoor van de huismeester.

Huidige staat Aquarius

Uit technisch onderzoek blijkt dat de woningen niet meer aan de huidige wensen en eisen voldoen. De woningen zijn sterk verouderd. De leidingen, c.v. installatie, liften en de mechanische ventilatie zijn aan vervanging toe. De inrichting van het gebouw is gedateerd. Veel huurders missen een gevoel van veiligheid.

De nieuwe Aquarius

We gaan het gebouw en de woningen ingrijpend renoveren en vernieuwen. We willen er een duurzame, eigentijdse flat van maken met een frisse uitstraling en verschillende woningtypes voor verschillende doelgroepen. Wat het renovatieplan precies inhoudt staat in de technische brochure.

Nieuwe huisnummers

In het renovatieplan vervallen er woningen vanwege de extra liften en trappenhuisen. We voegen ook woningen toe door een extra woonlaag op het dak. Een aantal woningtypes blijft hetzelfde en een aantal wijzigt. Alle woningen krijgen na renovatie nieuwe huisnummers. Dat kan betekenen dat u wel kunt terugkeren naar uw huidige woning met behoud van uw huidige huurovereenkomst maar dat u een nieuw huisnummer krijgt.

Behoud huurovereenkomst of niet

Voor de renovatie moet u uw woning, in elk geval tijdelijk, verlaten. Daarbij zijn er drie mogelijkheden:

A. Terugkeer met behoud van huurovereenkomst

Als uw woning na renovatie wat betreft ligging en grootte vergelijkbaar is met uw huidige woning, dan kunt u terugkeren naar uw eigen woning. Uw huurovereenkomst blijft in stand.

B. Terugkeer zonder behoud huurovereenkomst

Als uw woning na renovatie vervalt vanwege de toevoeging van een trappenhuis of uw woning wijzigt wat betreft grootte en/of indeling, dan kunt u niet terugkeren naar uw huidige woning.

De huurovereenkomsten van woningen waarvan de grootte en/of indeling wijzigen of omdat ze verdwijnen zeggen we op. Juridisch heet dit 'opzeggen wegens dringend eigen gebruik'.

Uiteraard zorgen we wel voor een andere woning. Als u aan de voorwaarden voldoet, dan kunt u terugkeren naar een andere passende woning in Aquarius. De voorwaarden staan beschreven in het schema in hoofdstuk 3. Er is voor iedereen die wil terugkeren een passende woning beschikbaar in de Aquarius.

C. Definitief verhuizen

Kunt u terugkeren naar de Aquarius, maar wilt u dat niet of wilt u niet twee keer verhuizen, dan kunt u ook in één keer definitief verhuizen naar een andere woning buiten de Aquarius.

3.1. Wat zijn uw mogelijkheden

In de bijlage staat een gevelraster van Aquarius. In het gevelraster kunt u zien of u naar uw huidige woning kunt terugkeren of dat uw huidige woning vervalt of wijzigt. Wanneer uw woning vervalt of wijzigt, kunt u verhuizen naar een vergelijkbare of andere passende woning in Aquarius. U kunt er ook voor kiezen één keer definitief te verhuizen.

Wij zorgen dat er voldoende woningaanbod is zodat er voor iedereen een passende definitieve woning elders gevonden wordt of, in geval van terugkeer, een geschikte wisselwoning. Pas als iedereen vervangende woonruimte heeft, starten we met de renovatie.

Dagelijks adverteren we woningen via WoningNet en daarop kunt u zelf reageren met uw inschrijving en sv-urgentie. Reageert u niet, dan reageert de bewonersbegeleider voor u vanaf 15 oktober 2020 om te voorkomen dat u aanbod mist. Uiteraard mag u de woning eerst bezichtigen voordat u de woning accepteert.

De wisselwoningen gaan niet via WoningNet. U krijgt vanzelf een aanbieding via de bewonersbegeleider. De prioriteit ligt eerst bij de huurders die een definitieve woning zoeken. Daarna, wanneer deze huurders vervangende woonruimte hebben gevonden, zetten we wisselwoningen in. Wilt u eerder naar een wisselwoning, bespreek dat dan met de bewonersbegeleider.

In het volgende schema op pagina 8 kunt u lezen welke mogelijkheden u vervolgens heeft. Het schema geeft een beknopte weergave van de mogelijkheden weer. Een uitgebreide weergave vindt u in de toelichting op pagina 9.

	Uw mogelijkheden	A	B	C	D	E	F
	als uw huidige woning na renovatie dezelfde grootte en indeling houdt	Oude of nieuwe huurovereenkomst?	Huurprijs na renovatie	neemt deel aan achterbanaadpleging / advies	renovatie-voorstel**	sv-urgentie	wisselwoning
1							
1a	U keert terug naar uw eigen woning	Oude huurovereenkomst	Oorspronkelijke huur + verbeteringskosten*	ja	ja	nee, kan wel op verzoek	ja
1b	U verhuist op eigen verzoek door naar andere vergelijkbare woning **** in Aquarius.	Nieuwe huurovereenkomst	Oorspronkelijke huur + verbeteringskosten*	ja	ja	ja	ja
1c	U verhuist op eigen verzoek door naar een andere, passende, woning in Aquarius die groter of kleiner is dan uw huidige woning.	Nieuwe huurovereenkomst	Nieuwe huurprijs	ja	ja	ja	ja
1d	U verhuist definitief naar een andere woning buiten de Aquarius	Nieuwe huurovereenkomst	Nieuwe huurprijs	ja***	ja	ja	nee
2	als uw huidige woning vervalt of verandert na renovatie	Oude of nieuwe huurovereenkomst?	Huurprijs na renovatie	neemt deel aan achterbanaadpleging / advies	renovatie-voorstel	sv-urgentie	wisselwoning
2a	U schuift door naar andere vergelijkbare woning in Aquarius, indien passend	Nieuwe huurovereenkomst	Oorspronkelijke huur + verbeteringskosten*	ja	nee	ja	ja
2b	U schuift door naar een andere, passende, woning in Aquarius die groter of kleiner is dan huidige woning	Nieuwe huurovereenkomst	Nieuwe huurprijs	ja	nee	ja	ja
2c	U verhuist definitief naar een andere woning buiten de Aquarius	Nieuwe huurovereenkomst	Nieuwe huurprijs	ja***	nee	ja	nee
	*Als het nodig is beperken we de huur tot de huurtoeslaggrens. Dit is afhankelijk van uw inkomen.						
	** U krijgt een renovatievoorstel voor uw huidige woning waar u wel of niet mee instemt.						
	*** u doet mee zolang u in de Aquarius woont						
	**** Een vergelijkbare woning mag in grootte maximaal 10% verschillen van de huidige woning.						
	WoningNet	U keert terug naar eigen woning met behoud van huurovereenkomst	U keert terug naar andere vergelijkbare woning in Aquarius met een nieuw huurcontract	U verhuist naar andere (niet vergelijkbare) woning in Aquarius met nieuw huurcontract	U verhuist definitief naar andere woning buiten Aquarius		
	Wat gebeurt er met mijn woonduur?	Blijft behouden tot 2030	Uw woonduur vervalt	Uw woonduur vervalt	Uw woonduur vervalt		

Toelichting schema

Uw mogelijkheden

In het schema zijn de mogelijkheden 1 tot en met 1d op u van toepassing of 2 tot en met 2c. Dit hangt ervan af of uw huidige woning blijft bestaan of dat uw huidige woning komt te vervallen.

- In alle gevallen, heeft u de keus voor een definitieve verhuizing naar een andere woning buiten Aquarius (1d en 2c).
- Bij verhuizen naar een andere woning in Aquarius hebben huurders uit de groep 2a en 2b voorrang op de groep 1b en 1c. Huurders uit groep 2a en 2b kunnen namelijk niet terugkeren naar hun huidige woning.
- Huurders in groep 1 kunnen altijd terugkeren naar de huidige woning. Groep 1b en 1c kan alleen op eigen verzoek verhuizen binnen de Aquarius als er een andere passende woning beschikbaar is.

Ad. A Oude of nieuwe huurovereenkomst

Of u uw oude (huidige) huurovereenkomst houdt of een nieuwe krijgt, hangt van het volgende af;

- Als u terugkeert naar uw oude woning (1a), blijft uw oude huurovereenkomst in stand.
- Als u verhuist naar een vergelijkbare of andere woning in Aquarius (1b, 1c, 2a en 2b) of een woning accepteert buiten Aquarius (2c), dan krijgt u altijd een nieuwe huurovereenkomst.

Ad. B Huurprijs na renovatie

Voor wat betreft uw huurprijs na renovatie zijn er twee mogelijkheden. Die staan hieronder. Bespreek dit met uw bewonersbegeleider.

- U behoudt uw oorspronkelijke huurprijs met een huurverhoging vanwege de renovatie (1a, 1b, 2a) of u krijgt een nieuwe huurprijs (1c, 1d, 2b, 2c). In beide gevallen past de huurprijs bij uw inkomen.
- Als u vanwege uw inkomen tot de huurtoeslaggrens mag huren en de huurprijs na terugkeer boven de huurtoeslaggrens komt, dan perken wij de huur af op de eerste of tweede huurtoeslaggrens (1a, 1b, 2a).

Passende huurprijs voor stadsvernieuwingsurgente

Huishoudens zonder AOW (jonger dan pensioengerechtigde leeftijd)

Huishoudgrootte	Inkomen tot	Huurprijs tot *	Inkomen vanaf	Huurprijs tot **
1 persoon	Tot € 23.225	€ 619,01	€ 23.225	€ 737,14
2 personen	Tot € 31.550	€ 619,01	€ 31.550	€ 737,14
3 of meer personen	Tot € 31.550	€ 663,40	€ 31.550	€ 737,14

Huishoudens met AOW (vanaf de pensioengerechtigde leeftijd)

Huishoudgrootte	Inkomen tot	Huurprijs tot *	Inkomen vanaf	Huurprijs tot **
1 persoon	Tot € 23.175	€ 619,01	€ 23.175 tot € 55.113	€ 737,14
2 personen	Tot € 31.475	€ 619,01	€ 31.475 tot € 55.113	€ 737,14
3 of meer personen	Tot € 31.475	€ 663,40	€ 31.475 tot € 55.113	€ 737,14

Pensioengerechtigde leeftijd = 66 jaar en 4 maanden
Prijsspeil genoemde inkomen en huurprijzen 2020

*Eerste huurtoeslaggrens

**Tweede huurtoeslaggrens

Inkomen vanaf	Huurprijs vanaf
€ 55.113	€ 737,14

Jongeren	Huurprijs tot
18-28 jaar	€ 432,51

Is uw inkomen boven de € 55.113?

Is uw inkomen hoger dan € 55.113,-, dan komt u niet in aanmerking voor een stadsvernieuwingsurgentie en kunt u niet verhuizen naar een sociale huurwoning. U kunt wel verhuizen naar een vrije sector woning. Het aanbod van vrije sector woningen van Eigen Haard vindt u op www.eigenhaard.nl.

Vrije sector woningen van andere corporaties vindt u op www.rooftrack.nl. of u kunt kijken op hun website.

Bent u geïnteresseerd in een koopwoning van Eigen Haard, informeer dan naar de mogelijkheden bij uw bewonersbegeleider. Huurders in een renovatieproject hebben voorrang voor een vrije sector woning of koopwoning van Eigen Haard boven andere woningzoekenden.

Geen inkomenseisen bij terugkeer naar eigen woning

Keert u terug naar uw eigen woning, dan zijn er geen inkomenseisen. Uw huurcontract blijft in stand (zie mogelijkheid 1a). Ook als uw inkomen boven de € 55.113,- ligt, kunt u terugkeren naar uw eigen woning.

Vergelijkbare woning

In scenario 1b verhuist u naar een vergelijkbare woning. Dit verstaan we onder een vergelijkbare woning ten opzichte van uw huidige woning:

Voor huurders onder de 65 jaar

- Een woning binnen de Aquarius met hetzelfde aantal m2 woonoppervlak met een marge van 10% groter of kleiner.
- Geen wijziging van (de grootte van) de privé buitenruimte/tuin/balkon, bergingsruimte.

Voor huurders boven de 65 jaar

- Een woning binnen de Aquarius met hetzelfde aantal m2 woonoppervlak met een marge van 10% ten opzichte van de huidige woning in Aquarius.

Een Passende woning

Een passende woning is een woning die voldoet aan de voorwaarden die zijn vastgelegd in de Huisvestingsverordening van de Gemeente Amstelveen. Wanneer de voorwaarden in de Huisvestingsverordening wijzigen, gelden de nieuwe voorwaarden. De huidige Huisvestingsverordening geldt uiterlijk tot en met 31 december 2022.

Onderstaand de voorwaarden van een passende woning conform de Huisvestingsverordening.

Huishoudsamenstelling	Woningtype*	Woonoppervlak woning	Opmerking
18-22 jaar: max. 1 pers 23-28 jaar: min. 1 pers	Kleine 1- of 2 kamerwoningen	Tot circa 40 m2 Tot circa 50 m2	Label "jongerenwoning" moet bij advertentie staan
Eén- en tweepersoons	Eengezinswoningen	Tot 60 m2	
Een- en tweepersoons	Alle, met uitzondering van eengezinswoningen	Tot 65 m2	
Min 2 personen waarvan 1 kind < 18 jaar	Alle	Tot 75 m2	Voorrang kleine gezinnen**
Minimaal 4 personen waarvan minimaal 3 kinderen < 18 jaar	Alle	Vanaf 75 m2	Voorrang grote gezinnen**

*Alle woningtypes: flat met of zonder lift, eengezinswoning, portiekwoning

**Alle huishoudens met kinderen > 18 jaar mogen ook reageren, maar huishoudens met kinderen < 18 jaar hebben voorrang.

Ad. C *Neemt deel aan achterbanraadpleging/advies*
Meer informatie vindt u in hoofdstuk 11.

Ad. D *Renovatievoorstel*

Wanneer uw huidige woning in de Aquarius in stand blijft en u kunt dus na renovatie terugkeren naar uw eigen woning, krijgt u, zolang u in de Aquarius woont, een renovatievoorstel.

Als u niet kunt terugkeren naar uw eigen woning omdat uw woning komt te vervallen of wijzigt, dan krijgt u geen renovatievoorstel. We zeggen de huur op met 6 maanden opzegtermijn. We helpen u wel een woning te vinden binnen of buiten de Aquarius.

Meer informatie over het renovatievoorstel vindt u in hoofdstuk 11.

Ad. E *Stadsvernieuwingsurgentie*

Huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd die hun woning moeten verlaten vanwege renovatie krijgen een stadsvernieuwingsurgentie. Wanneer u wilt en kunt terugkeren naar uw eigen woning met behoud van uw huurovereenkomst (mogelijkheid 1a), dan krijgt u geen stadsvernieuwingsurgentie.

Wanneer u verhuist naar een andere passende woning in de Aquarius met een nieuw huurcontract (1b 1c, 2a, 2b) of u wilt naar een definitieve woning buiten Aquarius verhuizen (1d, 2c), dan krijgt u wel een stadsvernieuwingsurgentie. Deze urgentie is nodig voor de toewijzing van uw andere woning

Stadsvernieuwingsurgenten kunnen met voorrang inschrijven op een passende woning uit het Amstelveense aanbod van WoningNet. Een passende woning is een woning die past bij de samenstelling, de leeftijd en het inkomen van het huishouden. Wilt u verhuizen naar een andere gemeente? Informeer dan bij uw bewonersbegeleider naar de mogelijkheden.

Uw (inschrijving bij WoningNet met) stadsvernieuwingsurgentie vervalt bij het afsluiten van een nieuw huurcontract. Als u een eigen registratienummer heeft bij WoningNet, behoudt u uw eigen inschrijving. Uw woonduur komt te vervallen.

- *Wat gebeurt er met mijn woonduur?*

Door de nieuwe Huisvestingswet is uw woonduur per 1 juli 2015 vervallen. Sociale huurwoningen worden alleen nog toegewezen op basis van hun inschrijfduur in WoningNet. Voor woningzoekenden die voor 1 juli 2015 in hun huidige huurwoning in Aquarius zijn komen wonen, geldt de 'Overgangsregeling vervallen woonduur'. Met deze regeling is de woonduur omgezet in inschrijfduur. De inschrijftermijn voor deze overgangsregeling verliep definitief op 1 juli 2019.

Voorwaarden regeling Vervallen woonduur

De Overgangsregeling vervallen woonduur geldt tot uiterlijk 1 juli 2030 als u aan de volgende voorwaarden voldoet:

- U heeft een geldige inschrijving bij WoningNet Stadsregio Amsterdam;
- U heeft zich voor 1 juli 2019 aangemeld voor de Overgangsregeling vervallen woonduur;
- U laat bij verhuizing uw zelfstandige huurwoning in Aquarius leeg achter;
- 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 overgangsregeling vervalt ook in de volgende situaties:

- Als u verhuist naar een andere woning;
- Als u de woning niet langer leeg achterlaat;
- Als uw inschrijving bij WoningNet eindigt na woningacceptatie, op eigen verzoek of door het niet tijdig betalen van de inschrijf- of verlengingskosten.

Hoe bepaal ik mijn woonduur?

Uw woonduur wordt bepaald door de ingangsdatum van uw huidige huur- of koopcontract. Dit geldt alleen als u zich uiterlijk twee maanden na deze ingangsdatum heeft ingeschreven in de basisregistratie personen bij de gemeente (voorheen GBA). Na deze twee maanden geldt de datum van inschrijving bij de gemeente als woonduur. Er is alleen sprake van woonduur als u bij verhuizing een zelfstandige huur- of koopwoning leeg achterlaat in de Stadsregio Amsterdam of de gemeente Almere. Bij toewijzing van een woning wordt dit door de corporaties gecontroleerd.

Wanneer mag ik geen gebruik maken van de Overgangsregeling vervallen woonduur?

Bij het leeg achterlaten van onderstaande woningen komt u niet in aanmerking voor de Overgangsregeling vervallen woonduur:

- Woningen die tijdelijk worden verhuurd of tijdelijk in gebruik zijn gegeven;
- Woningen die worden verhuurd met een campuscontract of een jongerencontract;
- Woningen die worden bewoond door een huisbewaarder.

Ad. F Wisselwoning

Als u wilt terugkeren naar Aquarius, dan biedt de bewonersbegeleider u een wisselwoning aan. Meer informatie over de wisselwoning staat in hoofdstuk 4.

4. Verblijf in een wisselwoning

Keert u na de renovatie terug in de Aquarius, dan verblijft u tijdelijk in een wisselwoning. We bieden een wisselwoning aan in Amstelveen. De wisselwoning is qua woonoppervlakte en kwaliteit vergelijkbaar met uw huidige woning. U betaalt de netto huur van uw huidige woning. U betaalt wel de servicekosten die bij de wisselwoning horen. De wisselwoning is gestoffeerd met vloerbedekking (zeil), vitrage of luxaflex en verlichting aan plafond. Ook gas, water en elektra zijn aangesloten. U moet zich wel aanmelden bij een energieleverancier. Vergeet niet uw internet, televisie, telefoonabonnement en verzekeringen over te schrijven op uw tijdelijke adres.

Afhankelijk van de beschikbaarheid en uw wensen neemt Eigen Haard twee tot zes maanden voor de start van de werkzaamheden contact met u op voor een wisselwoning.

Wilt u naar een kwalitatief betere en ruimere wisselwoning dan betaalt u een toeslag. De hoogte van de toeslag stelt Eigen Haard vast en is bekend als u de woning krijgt aangeboden.

U heeft twee weken de tijd om te verhuizen naar de wisselwoning. Als u terugkeert na renovatie heeft u twee weken om terug te verhuizen naar uw gerenoveerde woning. U betaalt gedurende de twee verhuisweken geen dubbele huur.

4.1 U wilt langer of permanent in uw wisselwoning blijven wonen

Wanneer u langer in de wisselwoning wilt blijven, dan kan dat alleen in overleg en met goedkeuring van de bewonersbegeleider. Permanent in de wisselwoning blijven wonen kan alleen als de oorspronkelijke huurprijs van de wisselwoning passend is bij uw inkomen.

Wanneer u in uw wisselwoning kan en mag blijven wonen, wordt de huur aangepast aan het huidige huurprijsbeleid voor die woning. U krijgt dan een huurcontract voor onbepaalde tijd voor deze woning.

5. Huurverhoging na renovatie

De renovatie bestaat uit technisch noodzakelijk onderhoud en verbeteringen.

- De kosten voor technisch noodzakelijk onderhoud komen voor rekening van Eigen Haard.
- Verbeteringen mogen wij volgens de wet- en regelgeving doorberekenen in de huurprijs. Een verbetering is alles wat nieuw, toegevoegd wordt en anders is dan in de huidige situatie. In de technische brochure kunt u lezen welke werkzaamheden onder technisch noodzakelijk onderhoud of onder een verbetering vallen.

Na de renovatie ziet Aquarius er heel anders uit dan voor de renovatie. Om dit te bereiken moeten we ook verbeteringen aanbrengen. Niet alle verbeteringen berekenen we door in de huurprijs.

De totale huurverhoging bedraagt € 16,00 per maand (prijspeil 1 juli 2020).

De huurverhoging betaalt u voor deze verbeteringen:

- Videofoon (deurbel met spreek-/luisterverbinding en beeld);
- Hang- en sluitwerk woning conform politiekeurmerk;
- Uitbreiding groepenkast/buitenverlichting;

Houd u er rekening mee dat het huurverhogingsbedrag, ieder jaar, voor het eerst per 1 juli 2021, verhoogd wordt met het jaarlijkse huurverhogingspercentage.

5.1. Wijziging servicekosten

Na de renovatie wijzigen de maandelijkse servicekosten. Onderstaand de nieuwe servicekosten (prijspeil mei 2020)

Nr Component	Omschrijving component	Bedrag component begane grond woningen	Bedrag component Overige woningen
507	Gangbaar houden .mech. ventilatie (fonds)	1,10	1,10
501	Rioolontstopping (fonds)	0,80	0,80
502	Glasverzekering (fonds)	0,79	0,79
508	Rep.Alg.verlichting (Fonds)	0,90	0,90
101	Stookkosten	40,00	40,00
104	Warmwater verbruik	20,00	20,00
302	Electra verbruik	4,29	12,87
303	Waterverbruik	10,00	10,00
	Reguliere schoonmaakkosten inclusief glasbewassing gemeenschappelijke ruimte	8,00	8,00
305	Totaal schoonmaakkosten		
354*	Warmte terugwinstinstallatie Climarad-systeem	variabel	variabel
562	Zonnestroom systeem	1,96	1,96
360	Wijkbeheer	2,95	2,95
	Servicekosten per maand**	90,79	99,37

* Voor het vervangen van de filters van de warmte terugwinstinstallatie (wtw) is de hoogte van de servicekosten afhankelijk van de grootte van uw woning. Zie tabel volgende pagina.

Vervangen filters wtw installatie	Servicekosten per maand
1-kamer woning	€ 3,11
2-kamerwoning	€ 4,16
3-kamerwoning	€ 5,20
4-kamerwoning	€ 6,25

**In de totale servicekosten zijn de kosten voor de wtw en het onderhoudsabonnement niet meegenomen. De kosten voor wtw is voor iedereen verschillend, zie hierboven *. En niet iedereen heeft een onderhoudsabonnement afgesloten. Heeft u nu een onderhoudsabonnement, dan heeft u dat straks ook en ziet u dat terug in uw servicekosten.

6. Financiële regelingen

Huurbevroezing

Vanwege de toekomstige renovatie en de afgegeven peildatum, is de huurprijs voor alle huurder van de Aquariusflat per 1 juli 2019 bevroren. Zolang u in de Aquarius woont, krijgt u – tot aan de start van de renovatie – geen huurverhoging.

6.1 Financiële tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten

Wanneer u de huur van uw woning in Aquarius opzegt, dan heeft u recht op een financiële tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten van € 6253,00 (prijspeil maart 2020). U ontvangt het bedrag in twee delen. Het eerste deel van € 3.253,00 als u de huur hebt opgezegd. Het tweede deel van € 3.000 ontvangt u als u de sleutels hebt ingeleverd bij de eindinspectie. Wanneer u naar een wisselwoning verhuist, ontvangt u het tweede deel als u bent teruggekeerd naar Aquarius en de sleutels van de wisselwoning hebt ingeleverd.

Twee weken vrijstelling van dubbele huur

Wanneer u definitief verhuist naar een andere woning, heeft u recht op twee weken vrijstelling van dubbele huur. Dat betekent dat u de laatste twee weken van uw huurperiode van uw woning in de Aquarius geen huur hoeft te betalen. Heeft u voor de hele maand al huur betaald, dan krijgt u twee weken huur terug bij de eindnota.

Huurtoeslag

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

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

Komt de hoogte van de nieuwe huur door de huurverhoging na renovatie over de huurtoeslaggrens heen en voldoet u verder aan de voorwaarden voor huurtoeslag, neemt u dan contact op met de bewonersbegeleider.

Meer informatie over huurtoeslag vindt u op de site van de belastingdienst, www.toeslagen.nl. Daar kunt u ook zelf een proefberekening maken. Voor de huurtoeslag is het belangrijk dat u zich op tijd inschrijft op het nieuwe adres bij het bevolkingsregister.

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:

- uw aanvraag voor huurgewenning kan tot uiterlijk 6 maanden na datum huuringang bij uw bewonersbegeleider;
- u komt *niet* in aanmerking voor huurtoeslag;
- het belastbaar jaarinkomen van uw huishouden is niet hoger dan € 45.719,- (prijspeil 2020).

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

Rekenvoorbeeld huurgewenning

- Uw huidige huur bedraagt € 400 per maand.
- Uw nieuwe huur bedraagt € 550 per maand.
- U krijgt huurgewenning over € 150 minus € 50 = € 100 per maand.
- Het eerste jaar ontvangt u 75% van € 100 = € 75 per maand.
- Het tweede jaar ontvangt u 50% van € 100 = € 50 per maand.
- Het derde jaar 25% van € 100 = € 25 per maand.

Tegemoetkoming in verband met gasloos koken

Na de renovatie hebben de woningen in de Aquarius geen eigen gasaansluiting meer. U heeft voor het koken een elektrische kookplaat nodig en een daarvoor geschikte pannenset.

Pannenset

Wanneer u kunt en wilt terugkeren naar Aquarius zetten wij bij oplevering van de woning in Aquarius een geschikte pannenset voor elektrisch koken in uw woning. Deze krijgt u van Eigen Haard omdat u uw huidige pannenset niet meer kunt gebruiken. De pannenset bestaat uit 3 kookpannen van verschillende formaten, een koekenpan en een steelpan. Na oplevering van de woning is de pannenset uw eigendom. Is de pannenset aan reparatie/vervanging toe of wilt u de pannenset uitbreiden, dan komt dat voor uw eigen rekening.

Heeft u nu een gasstel dan krijgt u bij terugkeer een 4-pits inductiekookplaat terug. Heeft u nu een gasfornuis, dan krijgt u bij terugkeer een oven met 4-pits inductiekookplaat mits voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden:

- Uw huidige gasstel of gasfornuis is technisch in goede staat;
- Uw huidige gasstel of gasfornuis heeft u aantoonbaar in gebruik in uw huidige woning in de Aquarius.

Wanneer u gaat verhuizen naar een wisselwoning, komt de opzichter bij u langs in de Aquarius en maakt een opname van uw huidige gasstel of gasfornuis en maakt er een foto van. Uw huidige gasstel of gasfornuis blijft uw eigendom en u mag zelf bepalen wat u er mee doet. De nieuwe inductiekookplaat met of zonder oven krijgt u ook in eigendom. Het onderhoud of vervangen komt voor eigen rekening.

<p>Gegevens 4-pits kookplaat Merk: Pelgrim 2 fase Kleur: RVS Typenummer: PKI260RVS Inbouw: nee</p>	
<p>Gegevens oven met 4-pits inductiekookplaat Merk: Pelgrim 2 fase Kleur: wit Typenummer: PFI7160WIT Inbouw: nee</p>	

Krijgt u straks een inductiekookplaat maar wilt u daarvoor in de plaats liever een elektrisch fornuis met inductiekookplaat, dan kan dat tegen een meerprijs van circa € 260,00 (prijspeil 2020). Een factuur hiervoor ontvangt u van de aannemer.

7. Een andere woning gevonden, en dan?

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

7.1 Het opzeggen van het huurcontract

Heeft een geschikte woning gevonden dan tekent 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 de dubbele huur te dekken.

Hoe laat u de woning achter?

Een woning netjes achter laten gaat als volgt:

- U maakt een afspraak met een opzichter van Eigen Haard
- De opzichter bespreekt hoe u de woning moet worden opgeleverd.
- Ook kunt u met hem afspraken maken over de eventuele vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen, zie bijlage.
- De woning met toebehoren (dat wil zeggen berging, balkon, zolder, etc.) moet op de opleverdatum leeg en bezemschoon zijn. Dat wil zeggen, geen roerende zaken, stoffering (losse vloerbedekking) en aangeveegd.

Eventuele kosten die door Eigen Haard worden gemaakt voor het verwijderen van achtergebleven spullen of afval zijn voor uw rekening. Wanneer uw woning na uw vertrek tijdelijk verhuurd wordt, dan kunt u met de opzichter afspraken maken over het achterlaten van vloerbedekking, gordijnen en hanglampen.

Zelf aangebrachte voorzieningen

Heeft u in de afgelopen jaren zelf met onze toestemming voorzieningen aangebracht in uw woning? Dan komt u mogelijk in aanmerking voor een vergoeding. In de bijlage staat een overzicht van zelf aangebrachte voorzieningen en de mogelijke vergoeding. Heeft u in het verleden geen toestemming aangevraagd bij Eigen Haard dan heeft u in principe geen recht op een vergoeding. Het is aan de opzichter of hier een uitzondering op wordt gemaakt.

8. Leefbaarheid en interim beheer

Tijdelijke verhuur

Wanneer u uw woning definitief verlaat, verhuurt Eigen Haard deze woning, in het kader van de leegstandswet, aan tijdelijke huurders. Dit is een maatregel om de leefbaarheid in de buurt op peil te houden en kraak 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 vergoedingen of vervangende woonruimte wanneer de renovatiewerkzaamheden van start gaan. Vanaf circa zes maanden voor start uitvoering, worden de woningen niet meer tijdelijk verhuurd. De laatste zes maanden voor start van de renovatie kunnen de woningen in gebruik gegeven worden aan een leegstandbeheerder.

Grof vuil

Voor de flat staat een container voor (grof) afval. Klein chemisch afval is niet toegestaan in de container. Hierbij kunt u denken aan verf, batterijen, spaarlampen, tl-buizen, bestrijdingsmiddelen, accu's. Wij verzoeken u vriendelijk geen (grof) afval naast de container te plaatsen.

U kunt het klein chemisch afval aanbieden bij het Afvalbrengrstation Amstelveen, Grutterij 26. Bij winkelcentra en/of supermarkten zijn vaak ook afleverpunten voor klein chemisch afval.

Schoonmaak

Tot de renovatie laat Eigen Haard de gemeenschappelijke ruimten van Aquarius dagelijks schoonmaken. Heeft u vragen over de schoonmaak, dan kunt u contact opnemen met de huismeester Jaco Maliepaard. Zijn contactgegevens vindt u in hoofdstuk 13.

9. 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 onder andere door middel van:

Huisbezoeken: u krijgt informatie over de plannen van uw flat 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: we organiseren meerdere informatieavonden om de plannen en voortgang aan alle huurders te presenteren.

Spreekuren: één keer per week houdt de bewonersbegeleider inloopspreekuur in Aquarius.

Website Eigen Haard: op de website van Eigen Haard, staat onder het kopje renovatie een opsomming van alle renovatieprojecten. Ook project Aquarius is hier vermeld. U kunt hier alle relevante informatie zoals nieuwsbrieven en het sociaal plan terugvinden.

10. Begeleiding en extra ondersteuning

Huisbezoek

Elk huishouden krijgt een huisbezoek van de bewonersbegeleider. Tijdens het huisbezoek leggen we uw gegevens en woonsituatie vast en we bespreken uw woonwensen en de mogelijkheden.

Met uw WoningNet registratie en sv-urgentie kunt u zelf reageren op het aanbod van WoningNet via www.woningnet.nl. Op deze site vindt u wekelijks het woningaanbod van alle sociale huurwoningen in de stadsregio Amsterdam. U kunt wekelijks op maximaal 2 woningen in WoningNet reageren.

Belangrijk! Wanneer u zichzelf al heeft ingeschreven bij WoningNet, zorgt de bewonersbegeleider dat de sv-urgentie wordt toegevoegd aan uw bestaande registratienummer. Heeft u zelf geen inschrijving, dan zorgt de bewonersbegeleider ervoor dat u ingeschreven wordt bij WoningNet op kosten van Eigen Haard. Na de inschrijving ontvangt u een mail van de bewonersbegeleider waarin u kunt lezen hoe u een wachtwoord aanmaakt in WoningNet en hoe u kunt inloggen.

Zodra u een andere woning accepteert, heeft de verhuurder van de nieuwe woning een bewijs van uw sv-urgentie nodig. Is de verhuurder van uw nieuwe woning Eigen Haard, dan hoeft u geen bewijs aan te leveren. Is de nieuwe woning van een andere verhuurder, dan kunt u het bewijs van uw sv-urgentie opvragen bij de bewonersbegeleider.

Inloopspreekuur

Iedere donderdag van 10.00 tot 11.00 uur vindt er een spreekuur plaats in de projectwoning Watercirkel 630. Als u hulp nodig heeft bij het zoeken naar een woning, of zelf niet over een internetverbinding beschikt, neemt u dan contact op met uw bewonersbegeleider Ilse van Wijk.

Maatwerk voor specifieke doelgroepen

In specifieke situaties, zoals bijvoorbeeld bij oudere of minder valide huurders, wordt maatwerk geboden. Als huurders hulpbehoevend zijn (bijvoorbeeld vanwege leeftijd of invaliditeit) kan extra verhuishulp of klushulp worden ingezet. Dit is ter beoordeling van Eigen Haard.

Uw bewonersbegeleider bepaalt of deze inzet noodzakelijk is. Bent u het niet eens met de beslissing van de bewonersbegeleider, dan kunt u, indien gewenst, een bewonerscommissielid raadplegen en uw verhaal doen. De bewonerscommissie zal dan contact opnemen met de projectbegeleider Agnes van Mourik. Agnes zal onderzoeken waar de beslissing op gebaseerd is en zo nodig een second opinion geven.

Huurders die extra ondersteuning denken nodig te hebben tijdens het renovatietraject kunnen dit aanvragen bij de bewonersbegeleider. Hierbij kunt u denken aan:

- begeleiding bij het zoeken naar passende woningen in WoningNet;
- begeleiden bij huuropzegging, tekenen huurcontract en aanvragen huurtoeslag;
- hulp bij verhuizing zoals demonteren meubels, ophangen schilderijen/lampen, aansluiten gasfornuis/wasmachine.

11. Het proces en voorlopige planning

Fasen	Stappen/besluiten	Voorlopige planning	Uitkomsten
Onderzoeken	Technische onderzoeken en bewonersonderzoek	4 ^e kwartaal 2018-1 ^e kwartaal 2019	Scenario: renovatie in onbewoonde staat met/of zonder behoud van huurovereenkomst Overeenstemming Sociaal plan “op hoofdlijnen” Peildatum per 3 juli 2019
Plan maken	Voorlopig projectplan (technisch ontwerp en sociaal plan)	4 ^e kwartaal 2019 – 2 ^e kwartaal 2020	
	Bewonersavond	9 december 2019	
	Huisbezoeken	4 ^e kwartaal 2019 / 1 ^e kwartaal 2020	
	Presentatie projectplan aan huurders via online filmpje en informatieposters in flat	23 – 29 juni 2020	Huurders zijn op de hoogte van de inhoud van het concept sociaal plan en technische brochure
	Spreekuur op afspraak	29 juni 2020	Gelegenheid voor huurders om vragen te stellen over het concept sociaal plan of technische brochure aan Eigen Haard, architect of aannemer
	Aanvraag gekwalificeerd advies Achterbanraadpleging Gekwalificeerd advies uitbrengen	29 juni – 27 augustus 2020	Huurders geven hun mening over het concept sociaal plan en technische brochure aan bewonerscommissie. De bewonerscommissie schrijft een advies aan Eigen Haard. Hierna maken we het sociaal plan definitief en gaat het sociaal plan in.
	Individueel renovatievoorstel	28 september 2020	Huurders die kunnen terugkeren naar eigen woning, ontvangen een renovatievoorstel
	Deadline terugsturen renovatievoorstel	7 oktober 2020	Huurders hebben aangegeven wel of niet akkoord te gaan met het renovatievoorstel. Als 70% van de huurders akkoord is, gaat de renovatie door.
	Uitslag 70% akkoord	13 oktober 2020	De uitslag is bekend.
	Brief naar huurders over uitslag	15 oktober 2020	Huurders ontvangen een brief over de uitslag van het renovatievoorstel. Bent u het er niet mee eens, dan kunt u vanaf datum brief binnen 8 weken bezwaar maken via een kantongerechtprocedure.
Besluiten en verhuizen	Besluit definitief ontwerp Eigen Haard	November 2020	
	Herhuisvesting	3 juli 2019 – juni 2021	

	Inzet wisselwoningen	Tussen 4 ^e kwartaal 2020 en 2 ^e kwartaal 2021	Huurders die definitief willen vertrekken hebben voorrang op huurders die naar een wisselwoning verhuizen.
	Voor aankondiging formele huuropzegging	Omstreeks 15 november 2020	Huurders zijn voorbereid op de ontvangst van de formele huuropzegging per aangetekende post
	Huuropzegging wegens dringend eigen gebruik met inachtneming van 6 maanden opzegtermijn	Omstreeks 15 december 2020	De huurders die niet naar de eigen woning kunnen terugkeren ontvangen een huuropzegging per 15 juni 2021. Binnen 6 weken stuurt u een getekende akkoordverklaring retour.
	Deadline terugsturen akkoordverklaring huuropzegging	26 januari 2020	Bent u het niet eens met de huuropzegging of tekent u geen akkoordverklaring, dan is Eigen Haard genoodzaakt een juridische procedure te starten.
Bouwen	Start renovatie	3 ^e kwartaal 2021	
	Toewijzen woningen aan doorschuivers	4 ^e kwartaal 2021	Bent u verhuisd naar een wisselwoning en kunt u niet naar uw eigen woning terugkeren, dan wijzen wij u een andere passende woning toe in Aquarius
	Keuzemogelijkheden	1 ^e kwartaal 2022	Terugkeerders ontvangen een uitnodiging voor een bewonersbijeenkomst. We laten u de keuzemogelijkheden zien, zoals vloeren wandtegels, keukenbladen, keukenfrontjes en handgrepen.
	Nieuwsbrieven	3 ^e kwartaal 2021 - medio 2023	Terugkeerders houden we op de hoogte van de voortgang middels nieuwsbrieven
	Bezichtiging bouw	2022/2023	Terugkeerders ontvangen twee keer een uitnodiging voor een kijkmoment tijdens de bouw op nader te bepalen tijdstippen
Wonen	Opleveren woningen na renovatie	3 ^e kwartaal 2022 – 1 ^e kwartaal 2023	

De planning is aan verandering onderhevig, u kunt aan de voorlopige planning geen rechten ontleen

10.1 Toelichting op het proces en planning

U heeft in juni 2020 een concept van het Sociaal Plan en de Technische Brochure thuisgestuurd gekregen. Deze vormen samen het projectplan. Eigen Haard heeft het projectplan via een filmpje en tijdens een bewonersbijeenkomst op 29 juni 2020 gepresenteerd.

Voorlopig Projectplan

Op 29 juni 2020 hebben wij de bewonerscommissie gevraagd gekwalificeerd advies uit te brengen en starten zij met de bewonersraadpleging.

Bewonersraadpleging en gekwalificeerd advies

Om een goed advies te kunnen geven, vroeg de bewonerscommissie in een achterbanraadpleging wat alle huurders van het projectplan vinden. Deze achterbanraadpleging is in overleg met Eigen Haard en de bewonerscommissie uitgevoerd door een onafhankelijke derde partij, De Woonbond.

Aan de hand van de resultaten van de achterbanraadpleging, bracht de bewonerscommissie op 27 augustus 2020 gekwalificeerd advies uit aan Eigen Haard. Eigen Haard stuurde op 10 september 2020 een schriftelijke reactie op dit advies.

Op 15 september 2020 vond er een overleg plaats tussen de bewonerscommissie, een ambtenaar van de gemeente Amstelveen en Eigen Haard. In dit overleg is het advies van de BC en de reactie van Eigen Haard op het advies besproken. Alle partijen konden zich vinden in het advies en de reactie. Hierna is het projectplan gereed gemaakt voor het renovatievoorstel.

Renovatievoorstel

Op 28 september 2020 ontvangen de huurders die kunnen terugkeren naar hun eigen woning en die op dat moment woonachtig in Aquarius zijn, een individueel renovatievoorstel van Eigen Haard samen met het definitieve Projectplan (Sociaal Plan + Technische Brochure).

Instemming met het renovatievoorstel

Het voorstel is individueel en kan inhoudelijk per huurder verschillen. Het voorstel vermeldt het type, de omvang en de duur van de werkzaamheden. Verder staat in het voorstel een opsomming van de verbeteringen in de woning en worden de (financiële) gevolgen benoemd, bijvoorbeeld een verhoging van de huurprijs en de servicekosten. Wij vragen u akkoord te gaan met het renovatievoorstel.

Scenario 1: 70% van de huurders waarbij de huurovereenkomst in stand wordt gehouden gaat akkoord

Als minimaal 70% van de zittende huurders (met een huurcontract voor onbepaalde tijd) akkoord is dan starten wij in het derde kwartaal 2021 met de renovatiewerkzaamheden. Bij dit scenario wordt het voorstel redelijk geacht voor alle huurders en zijn alle huurders hieraan gebonden.

U gaat persoonlijk niet akkoord maar 70% of meer van de huurders wel

Heeft u niet ingestemd met het voorstel? En minimaal 70% van de overige huurders is wel akkoord? Dan wordt het voorstel ook voor u redelijk geacht. Bent u het niet eens met het voorstel, dan heeft u acht weken de tijd om een procedure bij de rechtbank te starten om de redelijkheid van uw renovatievoorstel te laten toetsen. Dit geldt vanaf de datum waarop bekend is gemaakt dat 70% van de huurders akkoord is.

Scenario 2: Het merendeel van de huurders waarbij de huurovereenkomst in stand wordt gehouden gaat niet akkoord

Gaat minder dan 70% van de huurders akkoord met het renovatievoorstel, dan onderzoekt Eigen Haard de argumenten van de huurders waarom men het renovatievoorstel afwijst. Op basis van de toelichting van de huurders kan Eigen Haard haar renovatieplan in heroverweging nemen. Indien mogelijk kan het renovatieplan hier nog op aangepast worden. Als Eigen Haard het renovatieplan op basis van de toelichting niet kan aanpassen bestaat de mogelijkheid dat Eigen Haard het voorstel door de rechter laat toetsen.

Huuropzegging wegens dringend eigen gebruik

Zeven maanden voor de start van de renovatie, stuurt Eigen Haard aan de huurders die niet kunnen terugkeren naar hun eigen woning en die op dat moment woonachtig in Aquarius zijn, een vooraankondiging van de huuropzegging.

Zes maanden voor de start van de renovatie, stuurt Eigen Haard de definitieve huuropzegging wegens dringend eigen gebruik per aangetekende post. Dit is een formele handeling die de wet van een verhuurder eist.

De huurder moet binnen zes weken na ontvangst van de huuropzegging schriftelijk laten weten of hij/zij instemt met de huuropzegging. Bij geen reactie stuurt Eigen Haard een herinneringsbrief. Stemt de huurder niet in met de opzegging, dan schakelt Eigen Haard, met toestemming van de huurder, het Wijksteunpunt Wonen in. Het Wijksteunpunt Wonen ondersteunt de huurders en bewonerscommissie met het doel om het aantal juridische procedures te beperken. Als huurders alsnog niet instemmen met de opzegging, start Eigen Haard een juridische procedure om de huurovereenkomst door de rechter te laten ontbinden.

Toewijzen woningen Aquarius aan doorschuivers

Als u niet kunt terugkeren naar uw eigen woning, dan kunt u, als u dat wilt, wel doorschuiven naar een andere passende woning in Aquarius. Pas als alle huurders verhuisd zijn, weten we welke woningen beschikbaar zijn voor een nieuwe verhuring. Dat betekent dat wij vanaf start bouw de beschikbare woningen in Aquarius kunnen aanbieden aan de doorschuivers. Wij nemen dan contact met u op. Er is voor iedereen in de Aquarius een passende woning beschikbaar.

12. Regelingen bijzondere contractvormen

12.1 U heeft een jongerencontract

Algemeen:

Huurders met een jongerencontract in Aquarius komen grotendeels in aanmerking voor de reguliere regelingen. Er zijn echter een paar uitzonderingen. In het project wordt er onderscheid gemaakt tussen renovatie met behoud van huurovereenkomst en zonder behoud van huurovereenkomst. Bij de eerste blijft de huurovereenkomst in stand en kunnen de huurders na de werkzaamheden weer terug naar hun oude woning indien de looptijd van het jongeren contract dat mogelijk maakt. De laatste is van toepassing als de woningen niet in stand worden gehouden bijvoorbeeld door samenvoeging of als locatie van de liftschachten.

Afspraken niet van toepassing

Als het jongerencontract afloopt voor de start van de werkzaamheden dan wel dat het complex leeg moet zijn dan zijn de onderstaande afspraken niet van toepassing. De huurovereenkomst eindigt binnen de termijn van vijf jaar en de huurder levert de woning voor de start van de werkzaamheden aan Eigen Haard op. Huurder komt niet in aanmerking voor een verhuiskosten en herinrichtingsvergoeding en een andere woning.

Afspraken

Loopt het jongerencontract door na de start van de werkzaamheden dan gelden de volgende afspraken.

Renovatie met behoud van huurovereenkomst:

Uitgangspunt is dat de huurovereenkomst van het jongerencontract in stand blijft en de huurder na de werkzaamheden weer terugkeert naar de woning indien er nog sprake is van een resterende looptijd.

- De huurder kan terugkeren naar de huidige jongerenwoning in Aquarius en verhuist gedurende de werkzaamheden tijdelijk naar een wisselwoning. Na oplevering keert de huurder terug naar de jongerenwoning. Afhankelijk van de nog resterende looptijd van het jongerencontract kunnen in overleg nadere afspraken worden gemaakt over de invulling hiervan.
- Eindigt de looptijd van het jongerencontract voor de oplevering van de woning in Aquarius dan wordt het contract van de jongerenwoning opgezegd en dient de wisselwoning te worden verlaten. In het wisselwoningcontract wordt een bepaling opgenomen dat terugkeer naar de jongerenwoning dan niet mogelijk is.
- De huurder komt in aanmerking voor een verhuiskostenvergoeding van € 6253,00 (prijspeel 1 maart 2020)
- Huurder komt niet in aanmerking voor een stadsvernieuwingsurgentie.

Renovatie zonder behoud van huurovereenkomst:

Bij renovatie zonder behoud van huurovereenkomst blijft de huurovereenkomst van het jongerencontract niet in stand. Bij renovatie zonder behoud van huurovereenkomst is de leeftijd van de huurder bepalend. De leeftijd wordt vastgesteld op het moment van het tekenen van een nieuwe huurovereenkomst voor een vervangende woning.

Starten de werkzaamheden voor het einde van de looptijd van het jongerencontract dan wordt de huurovereenkomst van het jongerencontract tussentijds opgezegd wegens dringend eigen gebruik. Afhankelijk van de leeftijd van de huurder, gelden de volgende bepalingen:

tot en met 27 jaar

- huurovereenkomst wordt tussentijds opgezegd wegens dringend eigen gebruik.
- Een huurder tot en met 27 jaar wordt als stadsvernieuwingsurgent aangemerkt maar kan niet zelf zoeken op WoningNet. De corporatie zoekt voor deze huurder een andere passende jongerenwoning in Amstelveen.
- Er wordt een nieuw jongerencontract afgesloten waarbij de termijn van 5 jaar opnieuw ingaat.
- De huurder komt in aanmerking voor een verhuiskostenvergoeding van € 6253,00 (prijspeel 1 maart 2020).

28 jaar of ouder

- De huurovereenkomst wordt tussentijds opgezegd wegens dringend eigen gebruik.
- Een huurder van 28 jaar of ouder krijgt een reguliere stadsvernieuwingsurgentie en kan zelf naar een reguliere huurwoning zoeken op WoningNet.
- De huurder komt in aanmerking voor een verhuiskostenvergoeding van € 6253,00 (prijspeil 1 maart 2020).

12.2 U heeft een huurcontract met een instelling

Wanneer u een huurcontract hebt met een instelling voor uw woning in de Aquarius, dan gelden de afspraken uit het sociaal plan ook voor u met uitzondering van het volgende:

- U krijgt geen sv urgentie en u kunt zelf niet reageren via WoningNet;
- De instelling krijgt vervangende woonruimte aangeboden via directe bemiddeling;
- De instelling krijgt één aanbieding voor vervangende woonruimte;
- Het contract wordt vervolgens weer aangegaan met de instelling onder dezelfde voorwaarden.

13. Contactgegevens

Projectbegeleiding

Renovatie en verhuizen is een ingrijpend proces voor u als bewoner. De afdeling Projectbegeleiding begeleidt huurders en bewonersgroepen bij dit proces. De bewonersbegeleider regelt uw stadsvernieuwingsurgentie en is op de hoogte van alle voor u geldende regelingen. De bewonersbegeleider voor dit project is Ilse van Wijk. Agnes van Mourik is projectbegeleider en onderhoudt de contacten met de bewonerscommissie en gemeente.

Bewonersbegeleider

Ilse van Wijk

T: 020-6801801

E: i.vanwijk@eigenhaard.nl

Projectbegeleider

Agnes van Mourik

T: 020 – 6801801

E: a.vanmourik@eigenhaard.nl

Huismeester

Jaco Maliepaard

T: 06 10 00 26 98

E: info@eigenhaard.nl

Bewonerscommissie

De bewonerscommissie Aquarius vertegenwoordigt de huurders en heeft regelmatig overleg met Eigen Haard.

De bewonerscommissie wordt ondersteund door de heer S. Goede van De Woonbond. Als u vragen heeft aan de bewonerscommissie kunt u contact opnemen via de email: bewonerscommissieaquarius@gmail.com

BEGRIPPENLIJST

- **Bewonersraadpleging/achterbanraadpleging**

De bewonersraadpleging heeft tot doel om de meningen van de huurders over het projectplan te inventariseren (mondeling, digitaal of schriftelijk).

De corporatie en de bewonerscommissie kiezen samen een derde deskundige partij om de bewonersraadpleging uit te voeren en bepalen samen hoe de invulling en de uitvoering van de bewonersraadpleging er uit komt te zien.

Samen met de resultaten van de raadpleging brengt de bewonerscommissie een gekwalificeerd advies uit aan Eigen Haard.

- **Doorschuifmogelijkheden**

De mogelijkheden die er voor huurders zijn om door te schuiven binnen het flatgebouw inclusief de voorwaarden.

- **Herhuisvesting**

Het opnieuw huisvesten van huurders die als gevolg van renovatie niet kunnen of willen terugkeren.

- **Huurgewenning**

Is uw nieuwe huur na renovatie meer dan € 50,- per maand hoger dan uw huidige huur? Dan heeft u soms recht op een huurgewenningsbijdrage. Zo went u geleidelijk aan uw nieuwe hogere huur. Het bedrag is een percentage van het verschil tussen uw nieuwe en oude huur, min € 50. De eerste € 50,- huurstijging moet u zelf betalen. In het 1e jaar na renovatie is het percentage 75%, het 2e 50% en het 3e 25%.

- **Huursprong**

Een verhoging ineens van de netto huur vanwege de verbeteringen. Het betreft hier niet de jaarlijkse huurverhoging.

- **Optimaliseren**

Het opnieuw indelen van de woning waardoor de ruimten optimaal benut worden en voldoen aan het bouwbesluit.

- **Peildatum**

De datum waarop u als huurder voorrang krijgt en stadsvernieuwingskandidaat wordt. Minimaal een jaar na de peildatum beginnen de daadwerkelijke bouwwerkzaamheden. Een stadsvernieuwingskandidaat heeft voorrang op andere woningzoekenden in Amstelveen. De stadsvernieuwingsurgentie is geldig vanaf de peildatum tot de datum start renovatie.

- **Renovatieplan**

In het renovatieplan staan de technische beschrijving van de renovatiewerkzaamheden, de nieuwe plattegronden en de huurprijzen.

- **Sociaal plan**

Afspraken om het project voor huurders en Eigen haard financieel en materieel zo soepel mogelijk te laten verlopen.

- **Stadsvernieuwingskandidaat**

Als een huurwoning gesloopt of ingrijpend gerenoveerd wordt, wordt de zittende huurder stadsvernieuwingskandidaat. Een stadsvernieuwingskandidaat heeft voorrang op andere woningzoekenden in Amstelveen en krijgt € 6253,- verhuiskostenvergoeding (prijspeil maart 2020).

- **Vergelijkbare woning**

Voor huurders onder de 65 jaar

Een woning binnen hetzelfde complex met hetzelfde aantal m2 GBO (of kleiner) – met een marge van 10% - en geen wijziging van (de grootte van) de privé buitenruimte/tuin, bergingsruimte t.o.v. de huidige woning in het complex.

•*Voor huurders boven de 65 jaar*

Een woning binnen hetzelfde complex met hetzelfde aantal m2 GBO (of kleiner) – met een marge van 10% tov de huidige woning in het complex.

- **Verhuiskostenvergoeding**

Een vergoeding voor huurders die door sloop of renovatie hun woning (tijdelijk) moeten verlaten. Deze vergoeding bestaat uit een tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten.

- **Wisselwoning**

Een woning die tijdelijk en gestoffeerd aan een huurder en zijn gezin ter beschikking wordt gesteld gedurende de periode dat hun huis gerenoveerd wordt.

- **Woonoppervlak**

Het woonoppervlak is het totaal 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 dat u bij WoningNet staat ingeschreven.

Voor zittende huurders geldt een overgangsregeling.

Degene die zich vòòr 1 juli 2019 ingeschreven hebben bij WoningNet als woningzoekende kunnen hun opgebouwde Woonduur tot 1 juli 2030 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.

- **WoningNet**

WoningNet bemiddelt woningen voor corporaties in verschillende regio's in Nederland, waaronder Amsterdam en omgeving. Zij verzorgen de inschrijving van woningzoekenden, publiceren op hun website het actuele woningaanbod en regelen de verdeling van de woningen volgens de geldende regelgeving. Kijk voor meer informatie op www.woningnet.nl.

Bijlage

Vergoedingslijst Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Hieronder staat de vergoedingslijst voor de meest voorkomende Zelf Aangebrachte Voorzieningen. Er wordt met iedere huurder apart over gesproken. De prijzen worden jaarlijks per 1 juli geïndexeerd (prijspeil 2020).

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.

Aanpassing	Hoeveelheid	Afschrijving in jaren	Prijspeil Maximale Vergoeding	01-07-2020 Afschrijving per jaar
Badkamerverbetering	stuks	15	3.681,01	245,40
Plaatsen van dubbel glas	per m2	10	95,30	9,53
Plaatsen van een ligbad		15	294,24	19,62
Plaatsen, uitbreiden of vervangen keukenblok		15	2.948,38	196,56
Aanbrengen van dak- en spouwmuurisolatie	per m2	15	11,91	0,79
Plaatsen van een 2 ^e toilet in douche-of badruimte	stuks	15	294,84	19,66
Maken extra WC-ruimte inclusief plaatsen 2 ^e toilet	stuks	15	1.227,00	81,80

Om in aanmerking te komen voor een ZAV vergoeding dient u voor de ZAV vooraf schriftelijk 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 uw bewonersbegeleider.

Bijlage: 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

www.rooftrack.nl

Uitgebreide checklists

www.erkendeverhuizers.nl

www.pickupbox.nl

Bijlage: gevelraster



Bijlage: gevelraster

