



## Sociaal Plan Hasebroekstraat e.o. fase 4 (deelblok B)



Hasebroekstraat 69 t/m 101 (oneven)  
en J.P. Heijestraat 41 t/m 53 (oneven)

# Inhoudsopgave

Inleiding

Samenvatting

1	Informatie, planning en beheer .....	6
1.1	Maatwerk bij informatievoorziening .....	6
1.2	Welke informatie wordt wanneer aangeboden? .....	6
1.3	Beheer .....	8
1.4	Afval en oude huisraad wegwerpen .....	8
2	Verhuizen .....	9
2.1	Het renovatieplan en de huurprijsindicaties .....	9
2.2	Verhuizen naar een passende woning .....	10
2.3	De peildatum .....	12
2.4	Verhuurzaken .....	13
2.5	Regeling 'Wisselwoning' .....	13
2.6	Dienstverlening en extra voorzieningen ten behoeve van bewoners.....	14
2.7	Hulp bij herhuisvesting en grootonderhoud aan de woning .....	15
2.8	ProPoints spaarpuntensysteem .....	15
3	Voorrangsregels maatwerk en weigeren.....	17
3.1	De status van stadsvernieuwingskandidaat .....	17
3.2	Bewonersbegeleiding .....	17
3.3	Terugkeergarantie naar een woning binnen het gerenoveerde complex.....	18
3.4	Doorschuiven naar een passende woning in fase 3 (deelblok C2) .....	19
3.5	Passende herhuisvesting in de nabije omgeving .....	19
3.6	Informatievoorsprong bij koop .....	19
3.7	Verhuizen naar een woning die op de nominatie staat te worden gesloopt .....	19
3.8	'Versnellingsregelingen' tijdelijk behoud woonduur, samenvoegen woonduur en hergebruik inschrijfduur .....	19
3.9	Passend woningaanbod weigeren .....	20
4	Financiële regelingen .....	21
4.1	Tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten.....	21
4.2	Huurgewenning (prijspeil 22 juni 2009) .....	22
5	Contact .....	23
Bijlage 1	Voorbeeld wisselwoningcontract	
Bijlage 2	Prijslijst verbeter-keuzepakketten t.b.v. de casco-onderhoudwoningen	

# Inleiding

De volgende fase van de renovatie in het complex 1005 in de Bellamybuurt, is het aanpakken van deelblok B (fase 4).

Het betreft 92 woningen aan de Hasebroekstraat 69 t/m 101 en J.P. Heijestraat 41 t/m 53. De woningen zijn in 1915-1919 gebouwd in opdracht van de toenmalige coöperatieve Bouwvereniging 'Rochdale'. Het is ontworpen door de architecten Noorlander en La Croix (twee aparte delen). Het complex bestaat in totaal uit 336 woningen, allemaal van het type portieketage- of beganegrondwoningen.

Het renovatieplan 1005 is een project van Woningstichting Rochdale. Samen met het stadsdeel West streeft Rochdale naar verbetering van de Bellamybuurt. Het moet een buurt worden met mooi opgeknapte woningen die weer voldoen aan de eisen van deze tijd en waar bewoners naar tevredenheid wonen.

Het renovatieplan voor deze fase 4 werd mede opgesteld aan de hand van de resultaten van het bewonersonderzoek uit 2007 en voorgelegd aan het Bewoners Overleg Platform 1005. In alle woningen van fase 4 vindt funderingsherstel plaats. In één gedeelte wordt verder alleen groot onderhoud uitgevoerd aan het casco. In het resterende deel worden er woningen samengevoegd tot grotere woningen. Een deel van de woningen wordt mogelijk verkocht. Gezien de aard van

de ingreep moeten alle 92 van fase 4 bewoners hun woning verlaten, al dan niet definitief. De rechten en plichten die voor hen gelden tijdens dit proces staan beschreven in dit sociaal plan. Het totale complex is opgesplitst in meerdere deelblokken (zie figuur 1 op pagina 5).

Namens Woningstichting Rochdale draagt de afdeling Projectparticipatie van Delta Forte zorg voor de projectleiding en het begeleiden van bewoners tijdens deze renovatie.

Woningstichting Rochdale & Delta Forte  
Mei 2010



**Delta Forte Delta Forte is onderdeel van Woningstichting Rochdale en ontwikkelt woonprojecten in de noordelijke randstad. Als afdeling van een projectorganisatie draagt Delta Forte bij aan het realiseren van betaalbare huisvesting in duurzaam leefbare wijken.**

**Wilt u meer weten over Delta Forte, kijk dan op [www.deltaforte.nl](http://www.deltaforte.nl).**

# Samenvatting

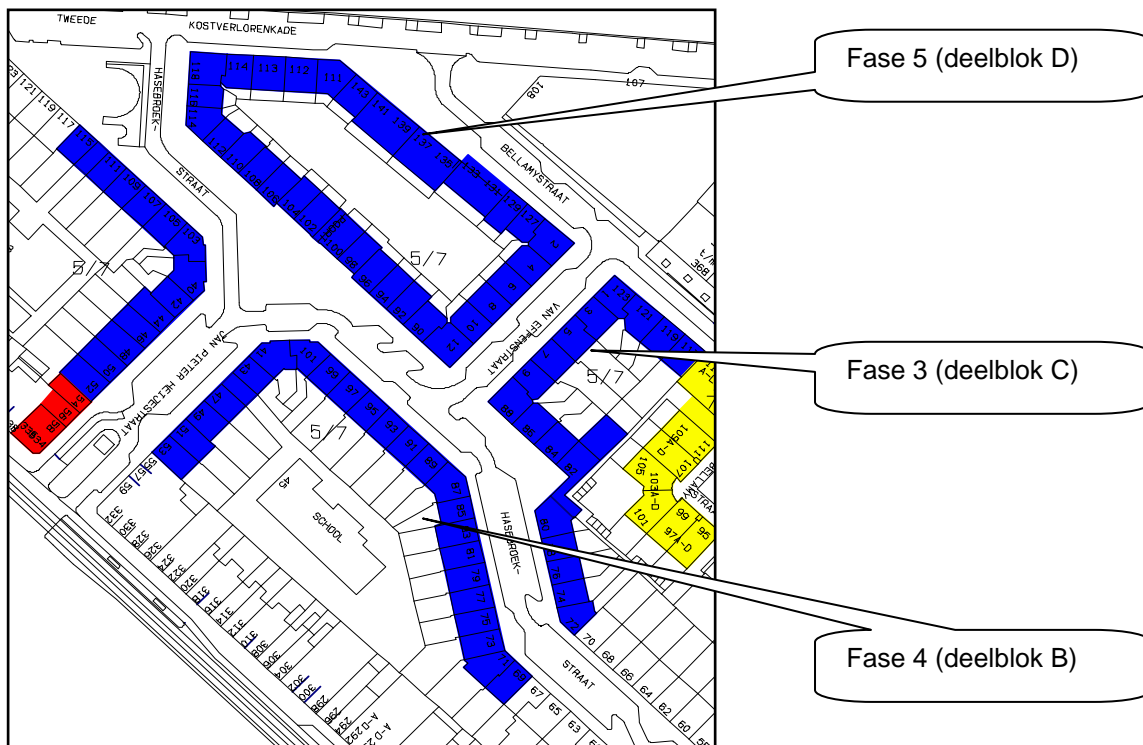
Hieronder vindt u een korte samenvatting van de belangrijkste punten die in dit sociaal plan worden beschreven. De 10 belangrijkste punten zijn:

- 1 Twee medewerkers van Delta Forte zijn beschikbaar als contactpersonen. Aan deze medewerkers projectparticipatie en herhuisvesting kunt u alle vragen stellen betreffende de renovatie. De telefoonnummers leest u in hoofdstuk 5 'Contact'.
- 2 Tijdens het huisbezoek inventariseren we de persoonlijke woonwensen en lichten we u de regels die gelden bij de renovatie toe.
- 3 De hoofdbewoners worden door deze ingrijpende renovatie Stadsvernieuwingssurgente (SV) en kunnen met voorrang zelf zoeken naar een andere woning.
- 4 Huurders die vanaf 5 jaar voor de peildatum in een woning van fase 4 woonachtig zijn, hebben een terugkeergarantie naar een gerenoveerde woning in het complex 1005, maar kunnen ook met hun stadsvernieuwingssurgente verhuizen naar een andere woning elders in de stad of stadsregio.
- 5 Bij deze ingrijpende renovatie geldt een verhuiskostenvergoeding van €5350,- (prijsspeil 1 januari 2010).
- 6 Bewoners die willen terugkeren naar een casco-onderhoudwoning of willen doorschuiven naar een samen te voegen woning in fase 4, krijgen een wisselwoning aangeboden. We streven ernaar om deze in de directe omgeving te vinden. De netto huurprijs van deze wisselwoning is gelijk aan de huur van de oude woning. Voor verhuizing naar de wisselwoning is u een schriftelijke aanbieding gedaan en door u geaccepteerd.
- 7 De huurprijnsindicaties van de casco-onderhoud- en samenvoegwoningen zijn, krachtens het algemene huurbeleid van Rochdale:
  - a. voor terugkeerders in een casco-onderhoudwoning: alleen huurverhoging met de kosten van isolatieglas en ventilatierooster.
  - b. voor doorschuivers naar een casco-onderhoudwoning: 90% van de maximaal redelijke huur, maar altijd binnen de maximale huurtoeslaggrens van € 647,53 (prijsspeil 1 juli 2009). Deze maximaal redelijke huurprijs hangt af van het aantal punten van de woningwaardering (de WWD-punten). Dit is het stelsel van puntentoekenning voor bv. oppervlakte, verwarmde vertrekken, aantal toiletten etc.
  - c. voor de samenvoegwoningen: 95% van de maximaal redelijke huur.
- 8 Mocht het inkomen niet toereikend zijn voor de nieuwe huur, dan informeren wij de bewoners over de

mogelijkheden om in aanmerking te komen voor huurtoeslag (voorheen huursubsidie).

- 9 als huurders niet voor huurtoeslag in aanmerking komen, bestaat de mogelijkheid tot huurgewenning, mits het bruto belastbaar jaarinkomen niet hoger is dan € 37.860,- (prijspeil 1 januari 2010). De huurder kan dan in drie jaarstappen 'wennen' aan de hogere huur van de nieuwe woning. Het toe te kennen bedrag wordt in één keer uitbetaald.
- 10 Aan huurders boven de 65 jaar en/of mindervaliden bieden we extra begeleiding.

Figuur 1 - Deelblokken complex 1005





# 1 Informatie, planning en beheer

## 1.1 Maatwerk bij informatievoorziening

De afdeling Projectparticipatie van Delta Forte overlegt bij ieder project namens Rochdale met een bewonersafvaardiging (meestal een bewonerscommissie). Bij dit project vindt het overleg plaats met het 'Bewonersplatform Overleg complex 1005': kortweg 'BOP 1005'. De verantwoordelijkheid voor de informatievoorziening bij deze renovatie ligt bij Rochdale. De bewonersafvaardiging en het stadsdeel kunnen de corporatie gevraagd en ongevraagd adviseren over de gewenste informatievoorziening.

Rochdale/Delta Forte streven naar een tijdige en correcte informatievoorziening. Hiervoor wordt onder andere gebruik gemaakt van informatieavonden, nieuwsbrieven, persoonlijke contacten per brief, telefoon of e-mail. Op de website van Rochdale staan belangrijke documenten die u kunt bekijken en downloaden.

## 1.2 Welke informatie wordt wanneer aangeboden?

Stadsdeel en Rochdale/Delta Forte stemmen hun informatievoorziening over de vernieuwing op elkaar af. Het stadsdeel is betrokken bij de goedkeuring en vaststelling van het definitieve plan en de afgifte van de peildatum. Het overzicht op de volgende pagina geeft een chronologisch overzicht van de te volgen stappen.

Figuur 2 - Overzicht van chronologisch te volgen stappen

Wanneer	Hoe	Wat
Tenminste 1,5 jaar voor de start van de ingreep	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informatieavond</li> <li>• Nieuwsbrief</li> <li>• Website</li> <li>• Contactpersoon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stand van zaken, planvorming, planning</li> <li>• Gevolgen voor bewoners (algemeen)</li> </ul>
Tenminste 1 jaar voor de start van de ingreep	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Persoonlijke brief + afspraak huisbezoek</li> <li>• Huisbezoek + kopie registratieformulier</li> <li>• Nieuwsbrief</li> <li>• Contactpersoon</li> <li>• Infopunt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Goedkeuring plan, planning</li> <li>• Gevolgen voor bewoners (algemeen en concreet*)</li> <li>• Inventarisatie woonwensen, extra hulp bij het zoeken naar een andere woning, e.d.</li> </ul>
1 jaar voor de start van de ingreep	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brief (peildatum en SV-status en zoekprofiel)</li> <li>• Informatie over verbeter- en keuzepakketten</li> <li>• Infopunt</li> <li>• Contactpersoon</li> <li>• Spreekuur in de buurt**</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peildatum, registratie SV in WoningNet: gevolgen voor bewoners (algemeen, concreet en persoonlijk*)</li> <li>• Vertaling woonwensen in zoekprofiel, extra hulp bij het zoeken naar een andere woning, e.d.</li> </ul>
Tot aan de start van de ingreep	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afsprakenbrief</li> <li>• Aanbiedingsbrief</li> <li>• Nieuwsbrief</li> <li>• Contactpersoon</li> <li>• Spreekuur in de buurt**</li> <li>• Infopunt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verhuizen naar de wisselwoningen</li> <li>• Hulp en begeleiding bij het zoeken naar andere definitieve woonruimte. Het gehele deelblok B komt leeg***</li> <li>• Woningen blijven zolang mogelijk bewoond op tijdelijke basis. Mogelijkheid voor het melden van klachten, overlast e.d. (woning en woonomgeving)</li> </ul>
Tijdens en na bouwperiode	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwsbrief</li> <li>• Nieuw huurcontract</li> <li>• Enquête</li> <li>• Contactpersoon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nazorg (is de uitplaatsing naar wens verlopen?)</li> <li>• Wat kunnen wij verbeteren voor de volgende projecten?</li> </ul>

\* *Algemene informatie* is bijvoorbeeld dat u t.z.t. moet verhuizen en stadsvernieuwingskandidaat wordt (SV-status)  
*Concrete informatie* is bijvoorbeeld dat u per een bepaalde datum verhuisd moet zijn, of wanneer de oplevering is van een gerenoveerde woning.

*Persoonlijke informatie* (zoekprofiel) is bijvoorbeeld dat u kunt inschrijven op een woning die gekoppeld is aan het aantal vierkante meters dat past bij uw gezinssamenstelling met een passende huurprijs

\*\* *Spreekuur in de buurt* wil zeggen dat er tijdens de renovatie in de buurt een aanspreekpunt is voor vragen en klachten over de renovatie en beheer

\*\*\* De groep niet-terugkeerders en niet-doorschuiwers naar casco, zoekt zelf actief naar vervangende woonruimte. De inspanningsverplichting ligt hierbij bij de huurder. Individuele hulp en begeleiding kan worden geboden door Rochdale/Delta Forte. De procedure ten aanzien van het weigeren van een aangeboden woning wordt toegelicht onder punt 3.9.

### 1.3 Beheer

#### Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid

Een grote renovatie kan al snel een rommelige of verpauperde indruk geven. Rochdale heeft samen met het stadsdeel besloten om extra aandacht aan de leefbaarheid te besteden: 'Schoon, heel en veilig' is daarbij het motto. Rochdale wil dit onder andere bereiken door de woningen tot aan de renovatie maximaal bewoond te laten zijn. Daarnaast probeert Rochdale met het stadsdeel, de politie en de reinigingsdienst de veiligheid te garanderen.

Aandachtspunten zijn:

- het informeren van omwonenden over de werkzaamheden (o.a. school, burens en ondernemers in de Kinkerstraat en J.P. Heijestraat);
- het nemen van specifieke maatregelen t.a.v. verlichting, plaatsing van afvalcontainers etc.;
- extra dienstverlening in de vorm van toezicht;
- tijdelijke verhuur/gebruik van leegkomende woningen;
- zoeken van aansluiting bij reeds bestaande overlegsituaties voor de Bellamybuurt. Knelpunten worden regelmatig gesignaleerd en gezamenlijk wordt gezocht naar oplossingen.

Meldingen ten aanzien van de leefbaarheid tijdens de renovatieperiode, kunnen worden gedaan bij de afdeling Sociaal Beheer van Rochdale, vestiging West.

### 1.4 Afval en oude huisraad wegwerpen

Bij een verhuizing worden huisraad en vloerbedekking etc. regelmatig weggegooid. Al het huiselijk afval dat te groot of te zwaar is voor een vuilniszak moet aan de rand van de stoep worden geplaatst, direct voor de deur. Dit kan tussen 21.00 uur op de avond voor de ophaaldag en 8.00 uur 's ochtends. Grofvuil kan alleen op maandag aan de straat gezet worden. Eén dag voor het aanbieden van het grofvuil dient de ophaaldienst te worden gebeld.

Het aanbieden van grofvuil op andere dagen kan alleen na afspraak met de ophaaldienst van de Gemeente Amsterdam, telefoon: 020 - 589 36 82. Bij het aanbieden van oud ijzer, bijvoorbeeld een kachel, moet daarvan een aparte melding worden gemaakt. Dit wordt op een andere manier opgehaald.

Huisraad kan ook door bewoners zelf worden ingeleverd bij een afvalpunt. Het dichtstbijzijnde afvalpunt is aan de Henk Sneevlietweg 22 in Amsterdam-Slotervaart. Voor meer informatie verwijzen wij naar de website [www.afvalpuntamsterdam.nl](http://www.afvalpuntamsterdam.nl) of naar het telefoonnummer 0800 - 665 05 66.

## 2 Verhuizen

Omdat in alle woningen van fase 4 funderingsherstel en groot onderhoud wordt uitgevoerd, moeten alle bewoners hun woning verlaten. Sommigen tijdelijk, anderen definitief. Een groot aantal woningen wordt samengevoegd, geïsoleerd en heringedeeld. Zo wordt bijvoorbeeld bij een aantal woningen de zolder erbij gevoegd. In dit hoofdstuk beschrijven wij wat de gevolgen zijn van het plan en welke maatregelen worden getroffen om de rechten van de huidige bewoners te waarborgen.

### 2.1 Het renovatieplan en de huurprijsindicaties

Het complex telt oorspronkelijk 92 woningen. Na de samenvoelingen zijn dat er op basis van het in juni 2009 gepresenteerde plan nog 66. Daarvan wordt bij 23 woningen alleen casco-onderhoud uitgevoerd. Ten aanzien van de resterende 43 woningen betreft het samenvoelingen. Deze verdeling is voorlopig. Op basis van voortschrijdend inzicht over de omvang van de terugkeerbehoefte van de fase 4-bewoners en geactualiseerde financieel-economische (on)mogelijkheden, kunnen nog aanpassingen van het programma plaatsvinden. De terugkeergarantie blijft daarbij van kracht (zie ook paragraaf 3.3). Mogelijk worden toch al koopwoningen in deze fase opgenomen om het verlies op het totale project te verminderen. Voor de fases 4 en 5 is een totaalpercentage koopwoningen voorzien van ca. 30%.

De huurwoningen worden gerealiseerd als sociale huurwoningen. De huurprijzen zullen voor de huidige bewoners die een nieuw huurcontract aangaan, binnen de maximale grens van €647,53 blijven.

De verdeling naar aantal kamers in het casco-onderhoud gedeelte is:

- 13 x 4 kamerwoning, 9 x 3 kamerwoning en 1 x 2 kamerwoning (totaal 23 stuks).

De verdeling in het samengevoegde gedeelte is voorlopig:

- 9 x 4 kamerwoning, 26 x 3 kamerwoning en 8 x 2 kamerwoning (totaal 43 stuks).

De indicatie van de netto huurprijzen is als volgt:

- I. De casco-onderhoudwoningen (met behoudt van het huurcontract). De huurprijs wordt alleen verhoogd met de kosten van het isolatieglas en ventilatierooster (ca. €7,48 per maand). Deze bewoners kunnen voorts gebruik maken van een keuzepakket 'verbeteringen'. Het gaat daarbij om het, tegen een huurverhoging, plaatsen van plafond- en wandisolatie, een centrale verwarming en mechanische ventilatie, een keukenverbeteringspakket en het vernieuwen van de douche. Er zijn diverse combinatiepakketten mogelijk. Zie hiervoor de prijslijst verbeter- en keuzepakketten in Bijlage 2.
- II. De huurprijs van de woningen met casco-onderhoud bedraagt, voor bewoners die daarnaar toe doorschuiven (met nieuw huurcontract), 90% van de maximaal redelijk

huurprijs. Dit komt neer op ongeveer € 300,- netto huur per maand (onder voorbehoud). Deze bewoners kunnen gebruik maken van een keuzepakket 'verbeteringen' (zie boven).

- III. De huurprijs van de samengevoegde woningen bedraagt 95% van de maximaal redelijke huurprijs. Deze huurprijzen zijn nog niet precies vast te stellen. Er kunnen nog wijzigingen worden aangebracht in de plattegronden.

Ter indicatie kan de volgende richtlijn worden gegeven:

- woonoppervlak 50m<sup>2</sup> en 100 WWD-punten: huurprijs € 423,52 netto per maand (onder voorbehoud);
- woonoppervlak 60m<sup>2</sup> en 115 WWD-punten: huurprijs € 491,93 netto per maand (onder voorbehoud);
- woonoppervlak 70m<sup>2</sup> en 130 WWD-punten: huurprijs € 560,35 netto per maand (onder voorbehoud);
- woonoppervlak 80m<sup>2</sup> en 145 WWD-punten: huurprijs € 628,74 netto per maand (onder voorbehoud).

### Definities

Het woonoppervlak is het totaal van de oppervlakte van woonkamer, slaapkamers, keuken en badkamer samen. Als er een toilet aanwezig is in de badkamer dan geldt een aftrek van 1 m<sup>2</sup>. De netto huurprijs wordt ook wel genoemd de kale huurprijs. De rekenhuur is de netto huur plus de subsidiabele servicekosten. Voorbeelden van subsidiabele servicekosten zijn elektra voor de verlichting van het trappenhuis en

kosten voor het gaanbaar houden van installaties. Extra diensten als bijvoorbeeld een glasfonds zijn niet subsidiabel. De bruto huurprijs is de netto huur plus alle bijkomende kosten.

## 2.2 Verhuizen naar een passende woning

Ten aanzien van het verhuizen is er een aantal opties. Bewoners vertrekken direct naar een andere woning of bewoners gaan eerst naar een wisselwoning. Deze keren vervolgens terug in de oude woning als dat mogelijk is of schuiven door naar een andere woning in het complex 1005. De voorkeursmogelijkheden zijn:

- 1 Terugkeer naar de oude woning met behoud van woonduur en huurcontract (alleen bij casco-onderhoud);
- 2a Doorschuiven naar een samengevoegde woning in fase 4. Voorwaarde is wel dat bewoners langer dan 5 jaar voor de peildatum woonachtig zijn in de huidige woning;
- 2b Doorschuiven naar een casco-onderhoudwoning met nieuw huurcontract. Voorwaarde is wel dat bewoners langer dan 5 jaar voor de peildatum woonachtig zijn in de huidige woning;
- 3a Doorschuiven naar een gerenoveerde woning in fase 3 (deelblok C2). Voorwaarde is wel dat bewoners langer dan 5 jaar voor de peildatum woonachtig zijn in de huidige woning;
- 3b Doorschuiven naar een te nog te renoveren woning in fase 3 (deelblok C1). Dit worden koopwoningen;

- 4 Verhuizen naar een andere woning buiten het complex binnen het stadsdeel of de stad;
- 5 Verhuizen naar buiten Amsterdam (in de stadsregio).

In de gevallen onder 1, 2a, 2b, en 3b biedt Rochdale/Delta Forte indien nodig, een wisselwoning aan. Hiervoor verwijzen wij naar paragraaf 3.5.

#### Wat is een passende sociale huurwoning?

Een passende sociale huurwoning is een woning die past bij de huishoudsamenstelling en het inkomen, volgens landelijke en gemeentelijke regels. Er zijn regels en grenzen gesteld ten aanzien van de grootte en leeftijd van het huishouden en het maximaal toegestane inkomen. In de onderstaande tabellen zijn deze weergegeven. Deze zijn ook terug te vinden op de website WoningNet.nl en de WoningNetkrant. In fase 4 zijn geen woningen in de vrije sector (rekenhuur boven € 647,53).

Tabel a)

Voorrang inkomensgroepen (prijspeil 1 januari 2010)

VOORRANGS-GROEP	TOETSINGS-INKOMEN
<i>Categorie 1 (icoonnummer WoningNetkrant)</i>	
alleenstaande <b>65 jaar of ouder</b>	tot en met €20.200,-
alleenstaande <b>tot 65 jaar</b>	tot en met €21.450,-
meerpersoonshuishoudens <b>65 jaar</b> of ouder	tot en met €27.575,-
meerpersoonshuishoudens <b>tot 65 jaar</b>	tot en met €29.125,-

<i>Categorie 2 (icoonnummer WoningNetkrant)</i>	
alle huishoudens	maximaal €37.860,-

Daarnaast gelden de voorwaarden die corporaties in Amsterdam en Diemen stellen aan de woningen die u met huurtoeslag mag huren. Deze zijn:

Tabel b)

Huishoudens en rekenhuur (prijspeil 1 juli 2009)

SAMENSTELLING HUISHOUDEN	DE REKENHUUR IS MAXIMAAL
huishoudens jonger dan 23 jaar, zonder kinderen	€ 357,37
huishoudens van 1 of 2 personen	€ 511,50
huishoudens van 3 of meer personen	€ 548,18
huishoudens met één persoon boven 65 jaar (alleen Amsterdam)	€ 647,53
huishoudens met 3 of meer kinderen jonger dan 18 jaar, is de rekenhuur in Amsterdam maximaal	€ 647,53 Over het bedrag boven € 548,18 wordt geen huurtoeslag verstrekt
bij huishoudens waarvan één lid een beschikking verhuiskostenvergoeding WVG/WMO heeft, is de rekenhuur in Amsterdam en Diemen maximaal	€ 647,53

Tabel c)

De betaalbaarheidstoets (prijspeil 1 juli 2009)

<b>BETAALBAARHEIDSTOETS</b>	
stap 1: tel bij elkaar op	per volwassene € 400,-
	per kind € 200,-
	de rekenuur van de woning die u wilt gaan huren
stap 2: vergelijk de bedragen van stap 1 met het netto maandinkomen	is het maandinkomen hoger dan de som van het bedrag van stap 1, dan kan de woning worden gehuurd

Regels voor wat betreft het woonoppervlak bij dit project zijn:

Tabel d)

Woonoppervlak passend bij huishouden (peildatum 1 juli 2009)

<b>WOON-OPPERVLAK</b>	<b>GROOTTE HUISHOUDEN</b>	<b>VOORRANG BIJ TOEWIJZING HEBBEN</b>
tot en met 59m <sup>2</sup>	1 of 2 personen	1- of 2 persoons-huishoudens
tot en met 79 m <sup>2</sup>	1,2,3 of 4 persoon-huishoudens	huishoudens bestaande uit tenminste 3 personen
80m <sup>2</sup> of meer	3- of 4 persoons-huishoudens waarvan de te renoveren woning een woonoppervlakte heeft van tenminste 80m <sup>2</sup> ; 5 personen of meer	huishoudens bestaande uit tenminste 5 personen

Voor de stadsvernieuwingskandidaten in complex 1005 geldt dat in bijzondere gevallen individueel maatwerk kan worden geleverd.

## 2.3 De peildatum

Het besluit tot renovatie wordt genomen door de corporatie en het stadsdeel. Als het besluit is genomen stelt de Dienst Wonen (namens Burgemeester & Wethouders) de peildatum vast. Na de peildatum worden de bewoners Stadsvernieuwingskandidaat en start de herhuisvesting van bewoners. Vanaf de peildatum hebben de huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd recht op een tegemoetkoming in de verhuiskosten.

De peildatum voor fase 4 is: **1 december 2009**.

### De renovatie, de bouwtijd en de peildatum

- De peildatum ligt ten minste 1 jaar voor de startdatum van de bouw. De voorlopige startdatum van de bouw is 1 februari 2010 (dit is in WoningNet de 'sloopdatum'). Er is een bouwtijd voorzien van totaal ongeveer 1,5 jaar.
- De peildatum wordt na overleg tussen corporatie, stadsdeel vastgesteld door de Dienst Wonen en zo gekozen dat bewoners ten minste één jaar de tijd hebben voor het zoeken naar vervangende woonruimte.
- Bewoners worden na vaststelling van de peildatum schriftelijk door Rochdale/Delta Forte geïnformeerd over het besluit tot uitvoering van de ingrijpende renovatie, de peildatum en de rechtspositie van de huurder conform afspraken die beschreven staan in dit sociaal plan.

- Rochdale/Delta Forte heeft voor de datum dat de peildatum van kracht wordt, met alle betrokken bewoners met een huurcontract voor onbepaalde tijd, benaderd voor een gesprek over de persoonlijke omstandigheden, de woonwensen en hun zoekprofiel. Hiervoor worden huisbezoeken afgelegd. Deze zijn nodig om te kunnen reageren op het woningaanbod.

## 2.4 Verhuurzaken

- De netto huur wordt na afgifte van de peildatum voor de zittende huurders bevroren (dus meer niet verhoogd);
- De woning moet bij verhuizing in verhuurbare staat worden achtergelaten (leeg, kaal, heel en schoon);
- Corporaties waarborgen de leefbaarheid in complexen en zullen daartoe vrijkomende woningen tijdelijk te verhuren;
- Tijdelijk verhuurde woningen worden voor een passend huurniveau verhuurd, dat betekent dat de huurprijs in sommige gevallen mede wordt bepaald door de verhuurbaarheid. Leidraad is de Verordening Tijdelijke Verhuur;
- Bewoners waarvan het huurcontract is opgezegd ontvangen na akkoord bij de eindinspectie, hun waarborgsom retour met de wettelijke rente. Bij het ondertekenen van een nieuw huurcontract is een nieuwe waarborgsom verschuldigd. De hoogte hiervan is gelijk aan één maand bruto huur.

## 2.5 Regeling 'Wisselwoning'

De woningen worden zo ingrijpend gerenoveerd, dat de huurders niet meer in de woning kunnen

blijven. Zij kunnen tijdelijk terecht in een wisselwoning. Dat betekent dat de huurders twee keer moeten verhuizen. De vaste begeleider van het project zal in een wisselwoninggesprek de volgende afspraken met u doornemen en vastleggen in de 'afsprakenbrief':

- Huurders die vanwege de ingrijpende renovatie hun woning tijdelijk moeten verlaten hebben, gedurende de periode van de ingreep, recht op een wisselwoning. De periode dat daarin gewoond zal moeten worden is tussen de 1,5 en 2 jaar (voorlopige schatting). Vanaf driekwart jaar voor de start bouw wordt begonnen met het aanbieden van wisselwoningen.
- Woningstichting Rochdale/Delta Forte zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd en gesausd of behangen beschikbaar is. Een warmwatervoorziening en wasmachinekraan en -afvoer zijn aanwezig. Rochdale/Delta Forte plaatst zelf geen kachels in de woningen. Als er geen kachel en ook geen centrale verwarming in de woning aanwezig is, plaatst de bewoner een eigen kachel. Dit zou ook de eigen kachel uit de oude woning kunnen zijn. Deze kan niet in de woning achterblijven. Eventuele kosten van het verplaatsen van de kachel vanuit de oude woning worden vergoed, na overlegging van originele nota's. Rochdale/Delta Forte is niet verantwoordelijk voor de veiligheid en het onderhoud van deze kachels.
- Indien de netto huurprijs van de wisselwoning hoger is dan de netto huurprijs van de oude woning, geldt de huur van de oude woning als huur voor de wisselwoning. Wel worden de servicekosten van de wisselwoning in rekening gebracht.



- Overschrijving van de nutsbedrijven, het regelen van een inboedelverzekering, huurtoeslag en inschrijving in de Gemeentelijke Basis Administratie GBA, zijn voor verantwoordelijkheid van de huurder.
- De huurders hebben recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten van € 5350,- (prijsspeil 1 januari 2010). Deze wordt in drie termijnen uitbetaald na inleveren van de sleutels en controle op de oplevering volgens de opnamelijst bij mutaties (zie Hoofdstuk 4: Financiële vergoedingen).
- Het huurcontract van de huidige woning blijft bij de terugkeerders in stand. Bij de doorschuivers naar een andere woning wordt deze opgezegd. Bij gebruikmaking van een wisselwoning wordt een wisselwoningcontract afgesloten (zie bijlage 1).
- De bewoner krijgt voor de verhuizing van en naar de wisselwoning twee weken de tijd. Over deze periode wordt geen dubbele huur gerekend. In overleg kan hiervoor een langere periode worden afgesproken. Over die langere periode moet dan wel dubbele huur worden betaald.

## **2.6 Dienstverlening en extra voorzieningen ten behoeve van bewoners**

Tijdens de uitvoering van de renovatie houden de medewerkers van Delta Forte regelmatig spreekuur in de buurt, waarbij bewoners terecht kunnen met hun vragen over de renovatie, de mogelijkheden en rechten, de regelgeving, etc.



## 2.7 Hulp bij herhuisvesting en grootonderhoud aan de woning

Huurders vanaf 65 jaar en mindervaliden hebben recht op een aantal uren klussenhulp. Via het spaarsysteem van ProLiving kunnen huurders hun opgespaarde ProPoints inzetten (zie paragraaf 2.8). Daarnaast is extra hulp bij de verhuizing mogelijk. Het gaat dan onder andere om het uitvoeren van de volgende soort klussen:

- a. het (de-)monteren van gordijnen, lamellen, schilderijen en lampen;
- b. het uitruimen van bergingen, keukens, badkamer en toilet;
- c. het verplaatsen van meubilair.

De klussen worden uitgevoerd door de bedrijven die aangesloten zijn bij het ProLivingprogramma van Woningstichting Rochdale. In voorkomende

gevallen wordt extra hulp ingezet aan individuele bewoners die niet vallen onder bovengenoemde categorieën. Dit is ter beoordeling van Rochdale/Delta Forte.

## 2.8 ProPoints spaarpuntensysteem

Als huurder van Rochdale spaart u elke maand automatisch ProPoints. De deelnemers kunnen de gespaarde ProPoints inzetten bij de aanschaf van producten of diensten ter verfraaiing van de nieuwe woning. ProLiving is de uitvoerende organisatie van dit spaarpuntensysteem.

De spaarpunten kunnen worden verzilverd voor waardecheques. En die kunnen de spaarders naar eigen inzicht besteden bij Kwantum, Praxis, Kijkshop, etc. Of bij het afsluiten van een woonverzekering van FBTO of het huren van een verhuisbusje bij KAV-autoverhuur.

Ook kunt u met de spaarpunten via ProLiving diensten inkopen. Enkele diensten zijn bijvoorbeeld de inhuur van een schilderbedrijf, de klussenbus of een verhuisbedrijf, etc.

Het is ook mogelijk om zonder spaarpunten diensten in te huren tegen een financiële vergoeding.

Voor vragen over de ProPoints en het inhuren van diensten kunt u contact opnemen met ProLiving via telefoonnummer 0900 - 622 62 26 (0,05 ct. p/m.) of via [www.proliving.nl](http://www.proliving.nl).

Voor meer informatie verwijzen wij u ook naar het ProLiving Magazine. Dit blad wordt verspreid onder de huurders en verschijnt meerdere keren per jaar.



# 3 Voorrangsregels maatwerk en weigeren

## 3.1 De status van stadsvernieuwingskandidaat

Bij vernieuwingsingrepen waarbij bewoners niet kunnen of willen terugkeren in de oude woning, krijgen deze een voorrangpositie op de woningmarkt in Amsterdam. Zij krijgen de zogenaamde status van stadsvernieuwingskandidaat (SV-status).

Deze status wordt door Rochdale/Delta Forte ingevoerd in het systeem van WoningNet. De SV-status en het nieuwe toegekende registratienummer worden schriftelijk meegedeeld aan de huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd. Bewoners die tijdelijk in een wisselwoning gaan verblijven kunnen tot aan de verhuizing hier naartoe van de SV-status gebruik maken. Zo kunnen zij nog enige tijd wisselen van keuze. Daarna vervalt de SV-status.

De SV-status geeft het recht om in Amsterdam met voorrang te reageren op vrijkomend aanbod van de Amsterdamse corporaties. Op basis van hun woonduur kunnen huurders met een SV-status tevens reageren op vrijkomend aanbod van de corporaties in de stadsregio Amsterdam (alleen op SV-geormerkte woningen). De status van stadsvernieuwingskandidaat stelt de bewoner in staat met

voorrang passende huisvesting te vinden. Hierbij wordt een actieve rol van de bewoners zelf verwacht. Ze hebben een inspanningsverplichting om actief te reageren op lege woningen via het WoningNet systeem.

Na een reactie op een woning die wordt aangeboden via WoningNet (via de website en de WoningNetkrant), wordt volgens de regelgeving de volgorde vastgesteld waarin de kandidaten in aanmerking komen voor die woning. Daarbij gelden de volgende regels:

- Wanneer meerdere stadsvernieuwingskandidaten reageren op dezelfde woning, komen eerst de kandidaten aan de beurt die langer dan 5 jaar in het betreffende stadsdeel wonen. De volgorde wordt bepaald door de peildatum en de woonduur. Als meerdere stadsvernieuwingskandidaten met een zelfde peildatum en woonduur reageren, gaat de oudste in leeftijd voor.
- Inwoners (en inwonende kinderen boven de 23 jaar) kunnen in sommige gevallen de status van semi-stadsvernieuwingskandidaat krijgen (Semi-SV.) Zij moeten dan langer dan 5 jaar op het adres staan ingeschreven in de GBA. Zij kunnen reageren op een beperkt deel van het aanbod. Zij ontvangen geen tegemoetkoming in de verhuiskosten.

## 3.2 Bewonersbegeleiding

Stadsvernieuwingskandidaten zoeken in principe zelf via het aanbodsysteem een nieuwe woning, maar dit sluit een actieve

bemiddelende rol van de Rochdale/Delta Forte niet uit. Zeker wanneer de uiterste vertrekdatum nadert wordt de begeleiding intensiever en dwingender. Rochdale /Delta Forte levert de bewoners hierbij maatwerk. De geboden begeleiding begint met een huisbezoek. In dit huisbezoek inventariseert de medewerker de woonwensen van de bewoners en bespreekt de herhuisvestingsmogelijkheden in het gebied en daarbuiten. Daarbij wordt rekening gehouden met de persoonlijke omstandigheden van de bewoner (woonwens, inkomen, huishoudensamenstelling, leeftijd en woonduur). De gegevens worden vastgelegd in een registratieformulier waarvan een kopie aan de huurder wordt toegezonden.

Na het huisbezoek hangt de aan te bieden individuele begeleiding af van de wensen, mogelijkheden en inspanningen van de bewoner om zelf een woning te vinden. Rochdale/Delta Forte kan ook ongevraagd begeleiding aanbieden bij het vinden en accepteren van woningen. De begeleiding kan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. Hulp bij het zoeken naar een passende woning via WoningNet en de WoningNetkrant. Er wordt voor de bewoner gereageerd op passende lege woningen.
2. Indien het reageren onvoldoende resultaat oplevert wordt de oorzaak hiervan geanalyseerd. Is er wel voldoende aanbod en eindigen bewoners telkens op een eerste plaats na de selectie, maar worden deze

woningen geweigerd, dan volgt hierover een gesprek dat schriftelijk wordt bevestigd. Is er niet voldoende aanbod dan kunnen de versnellingmethoden worden ingezet die Rochdale/Delta Forte ter beschikking staan. Zie ook paragraaf 3.9.

3. Het bieden van maatwerk aan individuele bewoners die in de problemen komen bij, of als gevolg van de herstructurering.

### **Maatwerk voor ouderen en mindervalide bewoners**

Ouderen en mindervalide bewoners kunnen extra hulp en begeleiding krijgen bij het zoeken naar een andere woning en bij het verhuizen. Indien nodig wordt contact gezocht met andere hulpverlenende instanties.

### **3.3 Terugkeergarantie naar een woning binnen het gerenoveerde complex**

Rochdale/Delta Forte garandeert dat stadsvernieuwingskandidaten die 5 jaar of langer voor de peildatum woonachtig zijn in het complex, desgewenst kunnen terugkeren naar een passende gerenoveerde woning binnen het complex 1005, conform het toewijzingsbeleid van de gemeente Amsterdam.

Als de woning niet wordt samengevoegd en het oppervlakte van de woning blijft gelijk, kunnen bewoners met behoud van huurcontract en woonduur terugkeren naar de

oorspronkelijke woning (de casco-onderhoudwoning). Wel wordt een bescheiden huurverhoging gerekend voor isolatieglas en een ventilatieroosters in de vernieuwde ramen.

### **3.4 Doorschuiven naar een passende woning in fase 3 (deelblok C2)**

Een beperkt aantal huurders uit fase 4 kan direct doorschuiven naar een passende woning in fase 3 (deelblok C2). Dit project komt in februari 2010 beschikbaar. De toewijzing vindt plaats op grond van de woonwensen, woonduur, passendheid van huishoudengrootte en inkomen, én zolang de voorraad strekt.

### **3.5 Passende herhuisvesting in de nabije omgeving**

De corporatie zal zich inspannen om de herhuisvesting in wisselwoningen zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke woonplek te laten zijn, indien dit de wens is van de bewoner. De kans is ook aanwezig dat, bij gebrek aan aanbod van lege woningen, tijdelijk moet worden verhuisd naar een wisselwoning in een ander stadsdeel.

### **3.6 Informatievoorsprong bij koop**

De medewerker van Rochdale/ Delta Forte inventariseert of er nieuwbouw- of verkoopprojecten in voorbereiding zijn in het stadsdeel en of daarvoor kan worden

ingeschreven. Als dit het geval is, ontvangen kandidaten daarover bericht.

### **3.7 Verhuizen naar een woning die op de nominatie staat te worden gesloopt**

Om te voorkomen dat bewoners ongewild twee keer zouden moeten verhuizen, wegens sloop of ingrijpende renovatie, geven corporaties in de woningadvertentie of bij de directe bemiddeling aan of er voornemens zijn om de woning te slopen, ook als dat op wat langere termijn is. Ondanks deze voorzorgmaatregelen kan het toch voorkomen dat bewoners ongewild opnieuw te maken krijgen met stedelijke vernieuwingsingrepen. Bewoners die ongewild opnieuw stadsvernieuwingskandidaat worden, hebben opnieuw recht op een tegemoetkoming in de verhuiskosten.

### **3.8 ‘Versnellingsregelingen’ tijdelijk behoud woonduur, samenvoegen woonduur en hergebruik inschrijfduur**

- Sinds september 2008 geldt de regeling ‘tijdelijk behoud woonduur’. Deze houdt in dat bewoners die korter dan 5 jaar geleden van een corporatiewoning naar een andere corporatiewoning zijn verhuisd, hun oude woonduur kunnen activeren en optellen bij hun nieuw opgebouwde woonduur.
- Samenvoegen woonduur houdt in dat twee huurders die willen gaan samenwonen en beide een zelfstandige woning in de regio

Amsterdam achterlaten, hun beider woonduren kunnen optellen.

- Vanaf maart 2009 kunnen starters gebruik maken van de regeling 'hergebruik inschrijfduur' als zij binnen 2 jaar opnieuw willen verhuizen. Zij kunnen dan hun oude inschrijfduur meenemen. Bij de behouden inschrijfduur wordt de nieuwe opgebouwde woonduur dan opgeteld.

### **3.9 Passend woningaanbod weigeren**

Naar mate de startdatum van de bouw dichterbij komt, wordt de begeleiding van Rochdale/Delta Forte nadrukkelijker. De inspanningsverplichting bij het vinden van een andere woning buiten het complex 1005 voor bewoners die hebben aangegeven niet te willen terugkeren in het complex 1005, ligt bij de bewoner zelf. Als uit de analyse van het beschikbare woningaanbod blijkt dat dit voldoende aanwezig was in de aanlooperperiode naar de startdatum bouw, en dat een bewoner daarbij telkens hoog of zelfs op de eerste plaats eindigt maar dat deze woningen telkens worden geweigerd, wordt een gesprek gevoerd met de betreffende bewoner. De afspraken over het accepteren van passende woningen en het eventueel inzetten van versnellingmogelijkheden, worden dan schriftelijk vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

Als de startdatum bouw heel dicht is genaderd en een bewoner nog niet is verhuisd, dan wordt een concreet en passend aanbod

gedaan. Mocht een bewoner dit aanbod weigeren op onterechte gronden naar het oordeel van Rochdale/Delta Forte, dan zal dit ter toetsing en vordering ontruiming worden voorgelegd aan de rechter.

Ten aanzien van het accepteren of weigeren van aangeboden wisselwoningen gelden in principe dezelfde passendheidscriteria. Ook als een geschikte en passende wisselwoning wordt geweigerd, kort voor de startdatum bouw, zal dit ter toetsing en vordering ontruiming worden voorgelegd aan de rechter.

## 4 Financiële regelingen

### 4.1 Tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten

In dit hoofdstuk staan alleen de financiële regelingen vermeld die betrekking hebben op ondersteuning van bewoners bij stedelijke vernieuwingsingrepen. Andere algemenere regelingen zoals bijvoorbeeld de huurtoeslag (via de belastingdienst), de koopsubsidie (via SenterNovem) of de starterslening via de gemeente Amsterdam (dienst Wonen), blijven hier buiten beschouwing.

Stedelijke vernieuwing brengt vaak ongewilde kosten met zich mee voor bewoners. Bij een ingrijpende renovatie komen legale en vaste hoofdbewoners in aanmerking voor een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten van € 5350,- (prijsspeil januari 2010). Deze tegemoetkoming is omschreven in de overeenkomst 'Kaderafspraken voor Sociale Plannen bij sloop en verbetering 2009 t/m 2010'.

#### De regeling

Huurders die hun woning definitief moeten verlaten vanwege de ingrijpende verbetering, hebben vanaf de peildatum recht op een bedrag van € 5350,- per huishouden (prijsspeil 1 januari 2010). Conform de afspraken zoals die zijn gemaakt met de Bewonersraad van Rochdale, worden deze in termijnen uitbetaald door Delta Forte. De verdeling is als volgt:

Bij definitief verhuizen naar een andere woning:

- A. Het 1e deel: € 2675,- na schriftelijke opzegging huurovereenkomst.
- B. Het 2e deel: € 2675,- na akkoord op de eindcontrole van de woning en de inlevering van de sleutels.

Bij terugkeer naar een gerenoveerde woning binnen het complex met gebruikmaking van wisselwoning:

- A. Het 1e deel: € 2500,- na inleveren sleutels van de huidige woning.
- B. Het 2e deel: € 2350,- na ondertekening van de huurovereenkomst van de nieuwe te betrekken woning of na ontvangst van de sleutels van gerenoveerde oude woning (bij doorlopend contract).
- C. Het 3e deel: € 500,- na akkoord op de eindcontrole van de wisselwoning en de inlevering van de sleutels.

Indien wordt geconstateerd dat bewoners op moment van uitbetaling een huurachterstand hebben, wordt eerst de schuld voldaan bij de verhuurder. Aansluitend wordt een eventueel restant uitbetaald.

Desgewenst kan een eerste verhuurnota van een nieuwe woning worden voldaan door Delta Forte en worden verrekend met de tegemoetkoming in de verhuiskosten.

## 4.2 Huurgewenning (prijspeil 22 juni 2009)

Er is een huurgewenningsbijdrage mogelijk voor huurders met een jaarinkomen boven de huurtoeslaggrens en onder een jaarinkomen van €37.860 (prijspeil 2010) die geen huurtoeslag ontvangen. Als zij bij verhuizing een huursprong maken van meer dan €50,- per maand hebben zij recht op een bijdrage:

- in het eerste jaar: 75% van het verschil tussen de oude en nieuwe huur, minus €50,-
- in het tweede jaar: 50% van het verschil tussen de oude huur en de nieuwe huur minus €50,-
- in het derde jaar: 25% van het verschil tussen de oude huur en nieuwe huur minus €50,-.

De bijdrage wordt betaald door Woningstichting Rochdale. Bij een huursprong van €180,- of meer geldt een maximum bijdrage van €130,- (€180,- minus €50,-).



## 5 Contact

Mocht u vragen of problemen hebben met betrekking tot de renovatie kunt u altijd contact opnemen met:

### **Woningstichting Rochdale**

#### **Vestiging West**

Bezoekadres: Slotermeerlaan 152

Telefoonnummer 020 - 506 21 00

Postadres: Postbus 23031

1100 DM Amsterdam Zuidoost

### **Projectparticipatie Delta Forte**

Postadres: Postbus 12356

1100 AJ Amsterdam-Zuidoost

#### *Contactpersoon projectparticipatie:*

*Dhr. J. Trauth*

Telefoonnummer 020 - 398 64 69

Telefonisch spreekuur: di 13:00-15:00 uur.  
wo + do 9:00-10:00 u.

Spreekuur op locatie: wo 16:00-17:00 uur  
inloopspreekuur op de  
Hasebroekstraat 74B

#### *Contactpersoon herhuisvesting:*

*N. Wijnands*

Telefoonnummer 020 - 398 64 87

Telefonisch spreekuur: ma 13:00-15:00 uur.  
wo + do 9:00- 10:00 u.

Spreekuur op locatie: wo 16:00-17:00 uur  
inloopspreekuur op de  
Hasebroekstraat 74B

### **Dienst Wonen, Zorg en Samenleven**

In Amsterdam wordt de wet uitgevoerd door de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, in nauwe samenwerking met de stadsdelen. De Dienst Wonen verzorgt het toezicht op de woningmarkt en stelt regels vast, de stadsdelen verzorgen de loketten Zorg en Samenleven.

Hoofdkantoor Jodenbreestraat 25  
(op afspraak)

Telefoon: 020 - 552 7551 (alle dagen behalve op wo. van 8:30-16:30 uur. Op wo. van 10:00 tot 16:30 uur)

E-mail/website: Via email of contactformulier op [www.wonen.amsterdam.nl](http://www.wonen.amsterdam.nl)

### **ProLiving**

Pro-Points verzilveren en het inhuren van diensten.

Telefoonnummer: 0900 - 622 62 26

Website: [www.proliving.nl](http://www.proliving.nl)

### **Stadsdeel West**

Bezoekadres: Kwakerstraat 3

Telefoon: 020-589 35 11

Openingstijden: ma. 7.30 uur-19.30 uur, di. t/m vr. 7.30 – 17.30 uur

Website: [www.oudwest.amsterdam.nl](http://www.oudwest.amsterdam.nl)

### **Wijkbeheer gemeente reinigingsdienst en grofvuil**

Voor informatie over de gemeentelijke reinigingsdienst en grofvuil kunt u contact

opnemen met de afdeling Wijkbeheer van de gemeente.

Telefoon: 020-5893682  
(bereikbaar op  
werkdagen van 8.00 -  
15.45 uur.)

Website: [www.afvalpuntamsterdam.nl](http://www.afvalpuntamsterdam.nl)  
of 0800 - 665 05 66.

### **Klachten en meldingen**

Volle afvalcontainers, losse stoeptegels,  
zwerfafval in de straat?

Meld het via telefoon: 5893511  
of digitaal via: [www.oudwest.amsterdam.nl](http://www.oudwest.amsterdam.nl)



# Bijlage 1 Voorbeeld Wisselwoningcontract

SV-adres:

xxx

xxx

xxx

## HUUROVEREENKOMST WISSELWONING

Ondergetekenden,

Woningstichting Rochdale, gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam,  
hierna te noemen: de verhuurder,

en de heer/mevrouw naam huurder,  
hierna te noemen: de huurder,

nemen in aanmerking dat:

- a. de huurder een woning van de verhuurder huurt aan adres 1, postcode1 te plaats1
- b. de huurder deze woning binnenkort dient te verlaten in verband met daaraan uit te voeren ingrijpende renovatiewerkzaamheden
- c. de huurder de verhuurder te kennen heeft gegeven te willen terugkeren naar de onder sub a. genoemde woning na gereedkoming van deze werkzaamheden, of een nieuw te verhuren woning zal gaan betrekken aan het adres2, postcode2 te plaats2, waarmee verhuurder instemt,

komen overeen:

dat de verhuurder voor de duur van de sub b bedoelde werkzaamheden aan de huurder een wisselwoning met aan- en toebehoren beschikbaar stelt, te weten de woning aan adres, postcode te Amsterdam, hierna te noemen: de wisselwoning, zulks onder de hierna te noemen voorwaarden;

### Artikel 1: de duur

De overeenkomst gaat in per datum en wordt aangegaan voor de periode die eindigt drie weken na de datum waarop de woning bedoeld onder c. weer ter beschikking van de huurder staat.

### Artikel 2: de huur

2.1 De huur bestaat uit een (netto) huurprijs en servicekosten voor bijkomende zaken en diensten (zie

specificatie). De huur bedraagt €---,- per maand, te betalen uiterlijk op de eerste van iedere maand.

2.2 De netto huurprijs bedraagt € ---,- per maand. De servicekosten bedragen € ---,- per maand.

2.3 De kosten van elektra, gas en kabeltelevisie komen voor rekening van de huurder, indien en voor zover deze niet bij de servicekosten zijn inbegrepen.

### Artikel 3: verplichtingen van de verhuurder

3.1 Behoudens onvoorziene omstandigheden stelt de verhuurder de wisselwoning uiterlijk per de ingangsdatum van deze overeenkomst ter beschikking aan de huurder.

3.2 De verhuurder zal de woning met naar behoren functionerende installaties aan de huurder ter beschikking stellen.

3.3 Indien gebreken aan de woning en/of aan de daarin aanwezige installaties worden geconstateerd, is de verhuurder verplicht die gebreken binnen een redelijke termijn na melding ervan door de huurder op te heffen.

3.4 De verhuurder is niet verplicht de huurder te waarborgen tegen belemmeringen van feitelijke aard, die anderen de huurder in zijn genot van de wisselwoning toebrengen.

### Artikel 4: verplichtingen van de huurder

4.1 De wisselwoning wordt door verhuurder aan de huurder verhuurd uitsluitend voor bewoning door de huurder en diens huishouden, dat wil zeggen zijn partner en eventuele kinderen, indien en voor zover deze reeds bij het aangaan van deze overeenkomst tot dat huishouden behoren.

4.2 De huurder zal de wisselwoning als een goed huurder gebruiken en onderhouden. Hij zal daarbij de voorschriften van de verhuurder in acht nemen. Hij zal onder meer met het oog op de wederopleveringsplicht (art. 8) met name ook de aanwezige stoffering naar behoren onderhouden.

4.3 De huurder zal zich onthouden van gedragingen, van welke naar algemeen gangbare opvattingen mag worden aangenomen, dat zij schade veroorzaken of kunnen veroorzaken aan de woning of aan naburige woningen dan wel overlast aan de omwonenden veroorzaken of kunnen veroorzaken.

4.4 Het is de huurder zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder verboden de wisselwoning geheel of gedeeltelijk - ook voor korte duur - onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven.

4.5 De huurder is aansprakelijk voor gedragingen, in strijd met de voorgaande leden van dit artikel, zowel van zijn huisgenoten als van degenen, die door de huurder en bedoelde huisgenoten tot de woning zijn toegelaten.

### Artikel 5: onderhouds- en reparatieplicht van de huurder

5.1 Geringe dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden komen voor rekening van de huurder. Eveneens komen voor rekening van de huurder de reparaties, die nodig zijn als gevolg van nalatigheid van, dan wel onjuiste en ruwe bewoning door de huurder, zijn huisgenoten en personen, die door de huurder dan wel zijn huisgenoten in het gehuurde zijn toegelaten.

5.2 De verhuurder heeft het recht om eventuele schade aan de wisselwoning en/of stoffering met de in verband met de renovatie aan de huurder uit te betalen verhuis- en herinrichtingskosten vergoeding te verrekenen.

### Artikel 6: toegang tot de woning: gedoogplicht

6.1 Na tijdige schriftelijke mededeling door de verhuurder zal de huurder de door de verhuurder aangewezen personen in de gelegenheid stellen de wisselwoning te bezichtigen, hetzij in verband met de controle op eventuele gebreken, hetzij in verband met de verhuuring van de wisselwoning aan een nieuwe huurder.

6.2 De huurder zal alle noodzakelijke werkzaamheden of reparaties door of vanwege de verhuurder in, op, aan of bij de wisselwoning, alsook aan de centrale voorzieningen ten behoeve van de wisselwoning of van andere woningen in het complex toestaan.

6.3 De verhuurder is verplicht ervoor te zorgen, dat de overlast voor de huurder in die gevallen zoveel mogelijk wordt beperkt.

6.4 Bedoelde werkzaamheden en/of controles vinden na voorafgaande aankondiging op werkdagen plaats tussen 8.00 en 16.00 uur. In spoedeisende gevallen geldt de gedoogplicht ook buiten deze uren.

### Artikel 7: aansprakelijkheid van de verhuurder

7.1 Behalve in geval de verhuurder nalatig is geweest, is hij niet aansprakelijk voor schade, ontstaan aan de persoon van huurder en van zijn huisgenoten dan wel aan zaken die hen toebehoren, als gevolg van het geheel of gedeeltelijk teniet gaan van de wisselwoning alsmede als gevolg van gebreken aan de wisselwoning, de installaties daaronder begrepen.

7.2 De huurder kan van de verhuurder geen vergoeding eisen wegens verminderd huurgenot tengevolge van gebreken aan de wisselwoning of stagnaties in installaties e.d. behalve in het geval de verhuurder ernstige nalatigheid kan worden verweten.

### Artikel 8: het opleveren van de woning door de huurder

8.1 De huurder levert de wisselwoning bij het einde van de huur schoongemaakt en in goede staat op met inbegrip van de tijd van het aangaan van deze overeenkomst daarin aanwezige meubels en stoffering onder afgifte van de sleutels op het kantoor van de verhuurder.

8.2 In het geval de huurder bij het einde van de huur de wisselwoning niet in goede staat ontruimd en met afgifte van de sleutels aan de verhuurder oplevert, is hij aansprakelijk voor alle schade, die de verhuurder als gevolg daarvan lijdt, en voor alle kosten, die de verhuurder zal moeten maken om alsnog de ontruiming van de wisselwoning te verkrijgen en deze weer in goede staat te brengen.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt en ondertekend,

Amsterdam, datum.

De huurder: \_\_\_\_\_

Namens de verhuurder,  
Woningstichting Rochdale

Prijslijst verbeterkeuzepakketten Casco-ingreep woningen  
fase 4 Hasebroekstraat/J.P. Heijestraat.



- > Voor alle pakketten geldt: alleen de aanwezige/bestaande situatie wordt vervangen. Een pakket kan dus per woningen verschillen.
- > De plattegronden worden niet gewijzigd.
- > Prijzen onder voorbehoud. Nieuwe prijsindexatie per 01-07-2010.
- > Aan deze opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Datum december 2009

**Omschrijving pakket**

**huurverhoging per maand**

1 Isolatieglas en ventilatierooster in casco woning	€ 7,48	verplicht
2 Plafond- en wandisolatie (geluids- en warmte-isolatie)	€ 49,16	incl. € 7,48 isolatieglas
3 Plafond- en wandisolatie plus CV-MV combinatie	€ 96,09	incl. € 7,48 isolatieglas
4 Idem, zonder wandisolatie	€ 81,50	incl. € 7,48 isolatieglas
5 Keukenverbetering met CV-MV combinatie	€ 82,68	incl. € 7,48 isolatieglas
<i>De standaard <u>keukenverbetering</u> bestaat uit: vervangen van het keukenblok (standaard wit met RvS blad en bovenkastjes (max. 2st. 60 cm hoog); kleurkeuze mogelijk volgens Keukenplan Rochdale, plafondtherstel, WCD en schakelaars vervangen, aanbrengeen wasmachineaansluiting, gasleiding, waterleiding en rickering vervangen, plaatsen standaard mengkraan met uitloop op keukenblad, vervangen tegelwerk ongeveer 3 m2 (standaard wit)</i>		
6 Plafond- wandisolatie, keukenverbetering met CV-MV combinatie	€ 117,79	incl. € 7,48 isolatieglas
7 Plafond- wandisolatie, douche vernieuwing, CV-MV combinatie	€ 109,76	incl. € 7,48 isolatieglas
<i>De standaard <u>douche vernieuwing</u> bestaat uit: vervangen tegelwerk op vloer en wanden tot ongeveer 1,80 m hoogte (standaard tegels), plafondtherstel, vervangen sanitair: wc-pot en -bril, wastafel, plancet, spiegel, vervangen mengkranen wastafel en douche (alles in standaard uitvoering).</i>		
8 Plafond- wandisolatie, douche vernieuwing, keukenverbetering met CV-MV combinatie	€ 136,54	incl. € 7,48 isolatieglas

## Bijlage 2 Prijslijst verbeterkeuzepakketten t.b.v. casco-onderhoudwoningen

The logo for DeltaForte features the text "DeltaForte" in a dark blue, sans-serif font. The word "Delta" is in a standard weight, while "Forte" is in a bolder weight. To the right of the text is a light green graphic consisting of two overlapping triangles that form a larger, irregular shape.

Delta Forte is een onderdeel van Woningstichting Rochdale en ontwikkelt woonprojecten in de noordelijke randstad, soms ook in een samenwerkingsverband met anderen. Als afdeling van een projectorganisatie draagt Delta Forte bij aan het realiseren van betaalbare huisvesting in duurzaam leefbare wijken.

Bijzonder is dat Delta Forte zowel de bewonersbegeleiding als het projectmanagement verzorgt bij renovatie en sloop. Voor de bewonersbegeleiding is de afdeling Projectparticipatie verantwoordelijk, die zorgt voor het organiseren van de inbreng door bewoners en voor het begeleiden van bewoners tijdens de uitvoering. Deze uitvoering heeft vaak een complex karakter. De afdeling Projectparticipatie zorgt ervoor dat in het hele ontwikkelproces, de betrokkenheid van bewoners is geregeld.

Wilt u meer weten over Delta Forte, kijk dan op [www.deltaforte.nl](http://www.deltaforte.nl).