Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West
Directie Strategie en Beleidsrealisatie
Afdeling Programma Project Management Bureau

Opknapbeurt “Borstblok”
Woutertje Pietersestraat 3 t/m 40

Projectplan (sociaal plan en ontwerp)

21 mei 2013, Stadsdeel West
(aangepast n.a.v. Gekwalificeerd Advies Bewonerscie d.d. 25-4-2013)

Inhoud:

1. **Inleiding**
2. **Toelichting op het projectplan**
3. **Ontwerpplan: de maatregelen**
   - 3.1. Onderhoud en geriefsverbetering
   - 3.2. Achterstallig onderhoud
   - 3.3. Geriefsverbetering naar keuze
   - 3.4. Uitvoering van de opknapbeurt
4. **Sociaal Plan: de herhuisvesting**
   - 4.1. Tijdelijk verhuizen naar een wisselwoning
   - 4.2. Doorschuiven binnen het blok
   - 4.3. Definitief verhuizen naar een woning buiten het blok

Bijlage 1: Veelgestelde vragen met antwoorden
Bijlage 2: Begrippen

1. Inleiding

Als onderdeel van het Vernieuwingsplan Kolenkitbuurt is het Borstblok eind 2009 door stadsdeel West aangekocht om het te slopen, en door de corporaties daar vervangende nieuwbouw te laten realiseren. Na aankoop bleken de corporaties hiertoe financieel niet meer in staat, zodat de sloop noodgedwongen langdurig moest worden uitgesteld. Dat uitstel van sloop maakt het noodzakelijk om alsnog het ernstige achterstallige onderhoud aan te pakken. Daarom heeft het stadsdeel besloten[1] in het blok een opknapbeurt uit te voeren, zodat de woningen de komende jaren weer goed bewoonbaar zijn en het blok er weer redelijk bij staat. Na de opknapbeurt zal het blok weer minstens 10 jaar blijven staan.

De opknapbeurt bestaat voor de woningen uit twee onderdelen:

1. Het verhelpen van het achterstallig onderhoud, zonder huurverhoging. Dat onderhoud is dringend nodig en het stadsdeel is als huiseigenaar wettelijk verplicht dat onderhoud voor eigen rekening uit te voeren. De bewoners hoeven hier dus geen huurverhoging voor te betalen. Na uitvoering van het onderhoud wordt wel weer jaarlijks de wettelijke huurverhoging toegepast. Omdat het onderhoud te ingrijpend is om in bewoonde staat uit te voeren, moet de bewoners herhuisvesting worden aangeboden.
2. Het verbeteren van de woningen, tegen een huurverhoging. Naast het verplichte achterstallig onderhoud, dat in elke woning moet worden uitgevoerd en waarvoor de bewoners niets hoeven te betalen, krijgen de bewoners ook een aantal geriefsverbeteringen aangeboden. Die zijn niet gratis: aan elke verbeteringsmaatregel is een huurverhoging verbonden. De verbeteringen zijn niet verplicht: elke bewoner mag zelf kiezen hoeveel en welk van de aangeboden verbeteringen hij in zijn woning uit wil laten voeren.

Parallel aan de opknapbeurt worden ook de gevels van de bedrijfsruimten onder de woningen opgeknapt, om zodoende het aanzicht van het blok ook op dat punt te verbeteren.

[1] Besluit Dagelijks Bestuur Stadsdeel West d.d. 17 april 2012.

2. Toelichting op het projectplan

Dit projectplan is opgesteld conform de "Amsterdamse kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering"[2] en geeft invulling aan het in de kaderafspraken genoemde sociaal- en ontwerpplan. Het projectplan is opgesteld in nauw overleg met de bewonerscommissie van het Borstblok. Deze commissie wordt begeleid door het onafhankelijke Amsterdams Steunpunt Wonen. In het projectplan staan de afspraken die het stadsdeel (als eigenaar van het blok) in overleg met de bewonerscommissie van het Borstblok heeft gemaakt. Dit zijn afspraken over de opknapbeurt en over de positie van de huurders bij de noodzakelijke (tijdelijke) herhuisvesting om deze opknapbeurt uit te kunnen voeren.

In hoofdstuk 3 "het ontwerpplan" staat de opknapbeurt van het Borstblok beschreven: welke onderhoudsmaatregelen worden in alle woningen uitgevoerd, en welke geriefsverbeteringen, met welke bijbehorende huurverhogingen, worden aan de bewoners ter keuze aangeboden. De afspraken over de positie van bewoners bij de (tijdelijke of definitieve) herhuisvesting staan in hoofdstuk 4 (Sociaal Plan: De herhuisvesting).

Het onderhoudsplan is gebaseerd is op een nauwkeurige bouwtechnische opname van de woningen, het stadsdeel is dan ook overtuigd van de noodzaak van de daarin opgenomen maatregelen. Het stadsdeel heeft de wettelijke plicht deze noodzakelijke onderhoudsmaatregelen uit te voeren. Toch wil het stadsdeel hierover graag nog de mening van de bewoners horen – als kenners bij uitstek van de onderhoudsstaat van hun woning. Een positief oordeel van de bewoners over de voorgenomen opknapbeurt geeft extra vertrouwen in de uitvoering daarvan. Als de mening van de bewoners over de benodigde onderhoudsmaatregelen massaal zou afwijken van die van het stadsdeel, kan het onderhoudsplan worden bijgesteld, binnen de grenzen van wat wettelijk en financieel haalbaar is.

De aangeboden geriefsverbeteringen zijn eveneens gebaseerd op een grondig bouw- en woontechnisch onderzoek van de woningen. Hoewel elke bewoner individueel vrij kan kiezen welk van de aangeboden geriefsverbeteringen hij in zijn woning uitgevoerd wil zien, wil het stadsdeel graag vooraf weten of de aangeboden geriefsverbeteringen goed aansluiten bij de wensen en behoeften van de bewoners. Op grond van hun oordeel hierover kan het aanbod van geriefsverbeteringen eventueel nog worden aangepast en/of aangevuld.

Het vervolg is dat het stadsdeel (in de rol van eigenaar) een gekwalificeerd advies vraagt aan de bewonerscommissie over dit projectplan. Om een goed advies te kunnen geven vraagt de commissie de mening van alle vaste huurders in het Borstblok over dit projectplan. Dit heet een bewonersraadpleging of meningpeiling. Formeel is het niet noodzakelijk dat een meerderheid van de bewoners instemt met de opknapbeurt. Het stadsdeel is namelijk wettelijk verplicht het benodigde achterstallig onderhoud uit te voeren, zonder huurverhoging. Ook met de geriefsverbetering hoeft geen meerderheid in te stemmen, omdat in de eigen woning alleen die geriefsverbeteringen worden uitgevoerd waar de bewoner zelf voor kiest. Niemand krijgt dus tegen zijn zin geriefsverbeteringen met huurverhogingen opgedrongen. Hoewel er dus formeel voor de opknapbeurt geen meerderheid nodig is, wil het stadsdeel toch graag dat zoveel mogelijk bewoners met de opknapbeurt kunnen instemmen. Zo nodig zal het stadsdeel de plannen daarvoor bijstellen en/of aanvullen, voor zover dat binnen de wettelijke en financiële grenzen mogelijk is, op grond van de resultaten van de meningspeiling.

[2] Amsterdamse kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering; een procesbeschrijving op basis van het wettelijk kader aangevuld met Amsterdamse adviezen en afspraken. Overeenkomst tussen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de Huurdersvereniging Amsterdam, de Amsterdamse stadsdelen en de gemeente Amsterdam.
Behorende bij de overeenkomst Bouwen aan de Stad II, 2011 t/m 2014.

3. Ontwerpplan: De werkzaamheden

3.1 Onderhoud en geriefsverbetering

De staat van onderhoud van de woningen in het Borstblok is matig (nrs. 22-40) tot slecht (nrs. 3-21). Nu de sloop van het blok voor ca. 15 jaar is uitgesteld, moet het achterstallig onderhoud alsnog worden uitgevoerd. Daarvoor is deze opknapbeurt bedoeld. Aan het onderhoud is geen huurverhoging verbonden. Tegelijk met de onderhoudsbeurt worden ook enkele geriefsverbeteringen, met huurverhoging, aangeboden. Elke (hoofd)bewoner die na de renovatie in het blok terugkeert, kan zelf kiezen welke van die geriefsverbeteringen (met bijbehorende huurverhoging) hij in zijn woning wil. Als voor geen enkele geriefsverbetering wordt gekozen, wordt de huur dus niet verhoogd maar blijft die hetzelfde als voor de opknapbeurt. Hierna wordt beschreven welke onderhoudsmaatregelen zonder huurverhoging altijd worden uitgevoerd (daarin is dus geen keuze mogelijk) en voor welke geriefs-verbeteringen met welke huurverhoging u als bewoner kunt kiezen.

3.2 Achterstallig onderhoud

De onderhoudsmaatregelen zijn verplicht en worden in principe in elke woning zonder huurverhoging uitgevoerd. Als een bewoner, die na de opknapbeurt op de eigen woning terugkeert, zijn huidige keuken en/of badkamer wil behouden, dan kan dat, mits niet ouder dan 10 jaar en van goede kwaliteit. De keuken/badkamer komt dan in eigendom en onderhoud bij de verhuurder. Als de bewoner kan aantonen dat hij die keuken en/of badkamer zelf heeft aangebracht, kan daarvoor een vergoeding worden uitgekeerd. Die vergoeding bedraagt de dagwaarde van de aanleg van die keuken en/of badkamer, aan te tonen door facturen, op basis van de gangbare afschrijving. Dit is per situatie anders, dus maatwerk.

- De houten gevelkozijnen in de nummers 3-21 worden vervangen door kunststof buitenkozijnen met dubbel glas, de bestaande kunststofkozijnen in de nummers 22-40 worden schoongemaakt en waar nodig gerepareerd.

- Het dak, de dakbedekking en de dakisolatie wordt hersteld en zo nodig / waar nodig vernieuwd, inclusief de dakranden en de hemelwaterafvoeren.

- De balkons/loggia's aan de noordkant (Bos en Lommerweg) worden afsluitbaar gemaakt met een kunststof pui. In die pui zit een groot te openen raam, zodat het balkon nog steeds als balkon bruikbaar is. Door de pui is het balkon echter ook bruikbaar met slecht weer, terwijl de woning door deze pui een betere geluids- en warmteisolatie krijgt.

- De badkamer wordt vernieuwd: nieuwe vloer (kunststof, tegels of granito, nog niet besloten), nieuwe wandtegels, nieuw douchegarnituur, nieuwe wastafel (met spiegel) en een aansluiting voor de wasmachine. Voor het tegelwerk kan de bewoner uit drie standaardkleuren kiezen.

- Er wordt een nieuw keukenblok geplaatst, met bovenkastjes. Voor de uitvoering van het keukenblok (kleur, handgrepen) kan de bewoner uit drie standaardmodellen kiezen.

- De elektrische installatie wordt nagekeken en geaard, zonodig gerepareerd en uitgebreid tot 4 groepen, met een extra stopcontact in de keuken.

- Eventuele scheuren/gaten in plafond en wanden worden gerepareerd, en in de meterkast wordt een brandwerend plafond aangebracht.

- Er wordt individueel bedienbare mechanische ventilatie aangebracht (elektrische ventilator met driestandenschakelaar, die zorgt dat er altijd voldoende geventileerd wordt in de woning).

- Nieuwe standleidingen, ventilatiekanalen en rookgasafvoerkanaal voor CV (onzichtbaar weggewerkt).

- De trappenhuizen worden waar nodig gerepareerd en/of geschilderd, de portiekdeuren worden hersteld, geschilderd en inbraakveilig gemaakt.

- De galerij wordt opgeknapt: kapotte tegels worden vervangen, de afwatering wordt verbeterd, voor nrs. 22-40 worden nieuwe tegeldragers aangebracht (tegen geluidsoverlast van rammelende tegels).

- De buitentrappen worden opgeknapt en verfraaid.

- Het buitenschilderwerk wordt opgeknapt (hekwerk, kolommen, dakranden en boeiboorden), het voegwerk van de gevel wordt vernieuwd en de gevel wordt gereinigd en geïmpregneerd tegen vochtdoorslag.

3.3 Geriefsverbeteringen naar keuze

Bij elke geriefsverbetering is aangegeven hoe hoog de bijbehorende huurverhoging ongeveer zal zijn. De exacte hoogte is nog niet bekend, die hangt af van de verdere uitwerking en aanbesteding. Op het moment dat u definitief de door u voor uw woning gewenste geriefsverbeteringen gaat kiezen zijn de bijbehorende huurverhogingen natuurlijk wel exact bekend.

Verbetering:	Huurverhoging:
Aanbrengen CV met warmwatervoorziening en radiatoren (CV-toestel in keukenkastje), verwijderen bestaande gasleiding	ca. 45 à 50 €/mnd
Keukenverbeteringen:	
• keukenblok naar andere (lange) kant keuken	ca. 17 €/mnd
• keukenblok aan beide kanten	ca. 36 €/mnd
• keukenkozijn aanpassen (zodat koelkast niet uitsteekt in deuropening)	ca. 7 €/mnd
• vloertegels in de keuken	ca. 6 €/mnd
Beglaasde pui tussen woon- en slaapkamer vervangen door dichte wand met dichte deur	ca. 12 €/mnd
Woonkamer vergroten /slaapkamer verkleinen door plaatsing nieuwe binnenpui (glas of dicht) tussen woonkamer en slaapkamer	ca. 15 €/mnd
Extra stopcontact in badkamer (op extra groep, voor wasdroger)	ca. 4 €/mnd
Luxe uitvoering badkamer: vloerverwarming, luxe wastafel/kranen/douche-garnituur, spiegelverwarming, glazen douchedeur	ca. 20 €/mnd
Schoorsteen verwijderen (alleen mogelijk bij keuze voor CV, tezamen met boven/benedenburen)	ca. 3 €/mnd
Buitenzonwering (screens) zuidgevel (Woutertje Pietersestraat)	ca. 13 €/mnd
Hallofoon: audio	ca. 2 €/mnd
Hallofoon: audio+video	ca. 8 €/mnd

3.4 Uitvoering van de opknapbeurt

De woningen (onderhoud en geriefsverbetering) worden portieksgewijs aangepakt: zodra een portiek leeg is (bewoners naar wisselwoning of definitief verhuisd) worden alle woningen in dat portiek in ca. vier weken opgeknapt. Tijdens die vier weken wordt het volgende portiek leeggemaakt, zodat de aannemer direct doorkan. Voor de verhuizing naar de wisselwoning is een tijdvak van twee weken beschikbaar, dat geldt ook voor de verhuizing van de wisselwoning terug naar de opgeknapte woning. Gemiddeld hoeven de bewoners op deze manier maar ca. 6 weken in de wisselwoning te verblijven.

Om de onderhoudsmaatregelen voor iedereen duidelijk en zichtbaar te maken, wordt omstreeks september 2013 een lege woning in het blok als proefwoning/modelwoning ingericht. Vanaf december 2013 wordt met de bewoners van elk portiek, ongeveer twee maanden vóór aanpak van dat portiek, grondig overlegd over de verhuizing naar de wisselwoning en over de uit te voeren opknapbeurt. Op dat moment kan de bewoner definitief kiezen uit de aangeboden geriefsverbeteringen, waarvan dan ook de exacte bijbehorende huurverhogingen bekend zijn. Ook worden de onderhoudsmaatregelen exact doorgenomen, kan de bewoner zijn keuze van tegelkleur en keukenuitvoering aangeven, en kunnen afspraken gemaakt worden over eventueel behoud van bestaande keuken en/of badkamer en eventuele vergoeding daarvoor. De afspraken worden schriftelijk vastgelegd en aan de bewoner ter ondertekening voorgelegd. Bij het maken en ondertekenen van deze afspraken kan de bewonerscommissie u desgewenst ondersteunen.

Bij verschil van mening over de uitvoering van dit projectplan kunnen bewoners zich richten tot de geschillencommissie voor dit project, die dan nagaat of het stadsdeel correct gehandeld heeft en in overleg met de indiener van de klacht naar een oplossing zoekt. In deze commissie zitten:

- Een nader te bepalen medewerker van de Huurdersvereniging of van het Wijksteunpunt Wonen,
- 5.1, 2, e beleidsmedewerker Wonen van het stadsdeel,
- Een derde onafhankelijk persoon, voorgedragen door beide voornoemde leden tezamen.

Voor het vinden van een andere woning – voor de mensen die definitief uit het blok willen verhuizen – wordt volgens de Amsterdamse regels een heel jaar de tijd genomen. Met de uitvoering van de opknapbeurt in de woningen kan daarom in principe pas na dat herhuisvestingsjaar worden begonnen (naar verwachting omstreeks maart 2014), tenzij er door voorspoedige verhuizingen eerder een of meer portieken leeg komen. Met sommige werkzaamheden aan de buitenkant van het blok (dak en gevel), waarvan de bewoners geen hinder ondervinden, kan misschien al eerder worden gestart. Dit wordt nader onderzocht. Samengevat is dit de planning (onvoorziene omstandigheden voorbehouden):

januari 2013:	meningspeiling,
april 2013:	start herhuisvesting / start huisbezoeken,
juni 2013:	start werkzaamheden proefwoning en werkzaamheden buitenkant blok,
januari 2014:	start portiekoverleg met het eerst aan te pakken portiek (nr. 3),
maart 2014:	bewoners eerst aan te pakken portiek naar wisselwoning,
april 2014:	- start opknapbeurt in de woningen van eerste portiek,
	- bewoners volgende portiek naar wisselwoning,
mei 2014:	- start opknapbeurt in de woningen van het volgende portiek,
	- bewoners eerste portiek uit wisselwoning terug naar opgeknapte woning,
	- bewoners derde portiek naar wisselwoning,
en zo verder tot:	
mei 2015:	- laatste portiek gereed,
	- laatste bewoners terug uit wisselwoning naar opgeknapte woning.

Het kan voorkomen dat het wenselijk of noodzakelijk is om bepaalde werkzaamheden in de woning, behorend tot de opknapbeurt, al uit te voeren vóór uitplaatsing van de bewoners, dus voorafgaand aan de uitvoering van de opknapbeurt, bijvoorbeeld bij gevaar of ernstige hinder. In dat geval:

- worden de werkzaamheden zoveel mogelijk ingepast in de later uit te voeren opknapbeurt, zodat zo weinig mogelijk werkzaamheden dubbel hoeven te worden uitgevoerd,
- wordt vóór uitvoering met de betreffende bewoner(s) overlegd over de wijze van uitvoering,
- wordt de eventuele hinder van dergelijke werkzaamheden zoveel mogelijk beperkt,
- worden vooraf afspraken gemaakt met de bewoner over de aard en duur van de werkzaamheden, over (beperking van) eventuele overlast, en over de contactpersoon die namens het stadsdeel het werk coördineert en voor de bewoner aanspreekbaar is bij problemen of klachten,
- worden deze afspraken schriftelijk vastgelegd en aan de bewoners ter goedkeuring/ondertekening voorgelegd,
- en wordt schade aan huisraad en/of inrichting voorkomen; indien er door de werkzaamheden toch schade wordt aangericht wordt deze zo spoedig mogelijk hersteld of vergoed.

4. Sociaal Plan: De herhuisvesting

De opknapbeurt kan vanwege het ingrijpende karakter niet in bewoonde staat uitgevoerd worden. Om de opknapbeurt mogelijk te maken kan de woning ca. 4 weken niet bewoond worden. De huidige vaste huurders met een regulier huurcontract hebben de keuze of zij:

- tijdelijk voor de duur van de verbouwing naar een wisselwoning gaan en daarna terugkeren naar hun gerenoveerde woning in het Borstblok,
- definitief (met voorrang) verhuizen naar een andere passende huurwoning en niet meer terugkeren in het Borstblok.

Om naar elders met voorrang te kunnen verhuizen worden alle huishoudens met een vast regulier huurcontract in het Borstblok stadvernieuwingsurgent. U behoudt altijd het recht op terugkeer naar uw eigen opgeknapte woning.

Verhuizen is een ingrijpende gebeurtenis en de voorrangsregels voor stadsvernieuwingskandidaten zijn ingewikkeld voor wie er niet dagelijks mee te maken heeft. Daarom wordt elk huishouden in het blok persoonlijk begeleid bij de herhuisvesting, en komt er bij elk huishouden in het blok een herhuisvestingsmedewerker op huisbezoek. Tijdens dat gesprek kunt u vragen stellen over de wisselwoningen en wordt uitleg gegeven over de voorrangsregels en uw kansen op een passende woning elders. Ook wordt uitgelegd hoe Woningnet werkt (het zoeksysteem waarin de beschikbare huurwoningen in de regio Amsterdam staan) en hoe u zich op een woning kunt inschrijven.

Voor de onkosten van de verhuizing ontvangt elk huishouden met een regulier vast huurcontract een verhuiskostenvergoeding van het dan geldende prijspeil (€ 5.658 per 1-3-2013).

4.1 Tijdelijk verhuizen naar een wisselwoning

Als u na de opknapbeurt wilt terugkeren naar uw woning in het Borstblok, moet u tijdens de uitvoering voor een periode van ca. vier tot zes weken verhuizen naar een wisselwoning. Op dit moment is nog niet bekend waar de wisselwoningen staan. Er wordt zoveel mogelijk naar passende wisselwoningen in de directe omgeving van het Borstblok gezocht. Als er voldoende woningen in het Borstblok leegkomen, zijn wisselwoningen wellicht in het Borstblok zelf mogelijk.

De meeste woningen in de directe omgeving zijn kleiner dan de woningen in het Borstblok. Daarom kan de aangeboden wisselwoning kleiner zijn dan uw huidige woning. Als dat vanwege uw huishoudensgrootte onaanvaardbaar is, kan eventueel buiten de directe omgeving naar een passende wisselwoning worden gezocht. Als u op dit moment op eenhoog woont en slecht ter been bent, zal gezocht worden naar een wisselwoning op de begane grond of op eenhoog.

De wisselwoning is gestoffeerd: vloerbedekking en gordijnen zijn aanwezig, evenals verwarming en warm water, en een aansluiting voor kabeltelevisie. Voor het overige dient u uw eigen spullen mee te (laten) verhuizen naar de wisselwoning en weer terug naar uw eigen, opgeknapte woning. Gas en elektra in de wisselwoning betaalt u zelf. U moet uw woning leeg achterlaten. Voor tijdelijke opslag van spullen die u in uw wisselwoning niet nodig heeft, wordt verzekerde opslagruimte beschikbaar gesteld. Tijdens uw tijdelijke verblijf in de wisselwoning loopt het huurcontract (de huur) van de eigen woning in het Borstblok gewoon door, voor de wisselwoning betaalt u geen huur.

4.2 Doorschuiven binnen het blok

Afhankelijk van hoeveel bewoners definitief naar elders verhuizen, kunnen er in elk aangepakt portiek ook opgeknapte woningen beschikbaar komen. Dat opent de mogelijkheid voor bewoners in volgende portieken die in het blok willen terugkeren om – als zij dat willen – direct in één keer door te schuiven naar een andere opgeknapte woning (met nieuw huurcontract en hogere huur), in plaats van via een wisselwoning naar de eigen opgeknapte woning. Omdat nog niet bekend is hoeveel en welke bewoners definitief uit het blok willen vertrekken, en of voor die bewoners tijdig een passende woning elders beschikbaar komt, kan deze directe doorschuifmogelijkheid aan niemand worden gegarandeerd. Huishoudens die hier eventueel voor in aanmerking willen komen, kunnen dit aangeven bij de komende meningspeiling.

4.3 Definitief verhuizen naar een woning buiten het blok

Alle huishoudens met een regulier vast huurcontract worden stadsvernieuwingsurgent. Met die status kunt u als u dit wilt met voorrang inschrijven op een passende woning in Amsterdam die via Woningnet wordt aangeboden. Een passende woning is een woning die past bij uw gezinsgrootte en uw inkomen. Hoewel u als stadsvernieuwingskandidaat voorrang hebt – volgens bepaalde regels – op andere woningzoekenden, zijn ook dan uw mogelijkheden nog steeds afhankelijk van het aanbod aan passende nieuwe, gerenoveerde of bestaande woningen. Met name goedkope grotere woningen zijn uiterst schaars in Amsterdam, met name in West en Nieuw West, en zeker in de Kolenkitbuurt. Als het niet lukt om elders een passende woning te vinden, dan houdt u altijd de garantie dat u na de beurt naar de eigen, opgeknapte woning kunt terugkeren, via een wisselwoning, zoals beschreven in de vorige paragraven.

Bijlage 1 Veelgestelde vragen en antwoorden

Over de wisselwoningen:

1. **Is de wisselwoning in onze omgeving?**
   Ja, behalve als er geen passende woning in de directe omgeving beschikbaar is. In dat geval wordt een passende woning elders gezocht en aangeboden.
2. **Is de wisselwoning vrij van huur?**
   Ja. U blijft wel gewoon de huur van de eigen woning betalen tijdens uw verblijf op de wisselwoning.
3. **Stroom en gasgebruik hoe wordt dit verrekend?**
   Zowel van de wisselwoning als van de eigen woning worden de energiekosten verrekend, door de meterstanden (in eigen woning en wisselwoning) op te nemen bij vertrek naar de wisselwoning én bij terugkeer naar de eigen woning.
4. **Is in de wisselwoning cv of kachel aanwezig?**
   Ja, er is verwarming in de wisselwoning.
5. **Is er aansluiting telefoon-televisie-internet?**
   Wel televisie en internet, geen telefoon, omdat het wisselen van vaste nummers om de 4-6 weken moeilijk met KPN en/of andere providers geregeld kan worden.
6. **Eigen wasmachine meenemen?**
   Ja.

Over de verhuizing:

7. **Worden er verhuisdozen ter beschikking gesteld?**
   Nee, die kan/moet de bewoner zelf regelen, daarvoor (o.a.) is de verhuiskostenvergoeding van 5.520 euro. Mogelijk kan het stadsdeel een korting met een verhuisbedrijf afspreken, als meerdere bewoners van dat verhuisbedrijf gebruik willen maken. Dit wordt nog nader onderzocht (najaar 2013 bekend).
8. **Beveiligde opslag: is dat een container of een box?**
   Wordt nog onderzocht (najaar 2013 bekend).
9. **Moet de woning helemaal leeg, of is voor een deel opslag in de woning mogelijk?**
   De woning moet helemaal leeg. Een deel kan naar de opslag, de rest gaat mee naar de wisselwoning.
10. **Schade aan vloeren, wordt dit apart vergoed?**
    De vloeren worden tijdens de opknapbeurt beschermd tegen schade. Mocht er toch schade optreden, dan wordt dit hersteld of vergoed.
11. **Kunnen de bewoners tijdens de werkzaamheden de woning in?**
    Nee.
12. **Blijven de postbussen intact?**
    Ja.
13. **Moeten de bewoners hun huissleutel afgeven?**
    Tijdens uitvoering komt er een ander slot (cilinder) op de woning.

Over de uitvoering van de opknapbeurt:

14. **Als de bewoners uit de woning moeten voor de standpijp, hebben zij dan ook recht op vergoeding?**
    Het stadsdeel is als verhuurder verplicht het achterstallig onderhoud uit te voeren, de bewoner moet dit toestaan. Omdat de werkzaamheden ingrijpend zijn moet de bewoner verplicht naar de

aangeboden wisselwoning, of definitief naar elders verhuizen. Daarvoor krijgen zij eenmalig een verhuiskostenvergoeding van 5.520 euro (prijspeil maart 2012).

15. **Wordt er een watermeter in de opgeknapte woning geplaatst?**
    Ja.
16. **Wat gaat er met de boxen gebeuren?**
    Elke box krijgt eigen verlichting. Daarnaast wordt gerepareerd wat kapot is.
17. **Gaan de schoorstenen weg als er CV komt?**
    Dat kan alleen als alle boven elkaar liggende woningen kiezen voor CV (met bijbehorende huurverhoging).

Over huren en vergoedingen:

18. **Blijven de huren bevroren?**
    Ja, de huren blijven bevroren tot de opknapbeurt uitgevoerd is.
19. **Wanneer wordt de verhuiskostenvergoeding uitgekeerd?**
    Bij eenmalig verhuizen naar elders (of, indien gewenst en mogelijk, naar een andere opgeknapte woning in het blok): na inspectie van de woning na sleuteloverdracht, onder aftrek van eventuele huurachterstand. Bij tijdelijk verblijf in een wisselwoning en terugkeer naar de eigen opgeknapte woning (of naar een andere opgeknapte woning in het blok): de helft bij verhuizing naar de wisselwoning, de andere helft bij terugverhuizing naar de opgeknapte woning.
20. **Krijgen oudere bewoners een wisselwoning op begane grond of eenhoog?**
    Ja. Als passende wisselwoningen op begane grond of eenhoog niet beschikbaar zijn, wordt die buiten de buurt gezocht en aangeboden.
21. **Krijgen de bewoners wel voldoende tijd om te verhuizen?**
    Er wordt uitgegaan van een verhuistijd van twee weken, om met een uitvoeringstijd per portiek van 4 weken en een doorlopende bouwstroom van portiek naar portiek te kunnen realiseren.
22. **Er is muizenoverlast, wordt daar iets aan gedaan?**
    Dat is in principe een zaak van de bewoner(s) zelf.
23. **Wat gebeurt er met de balkons, blijven de netten voor de balkons intact bij de opknapbeurt?**
    De balkons/loggia's (aan de Bos en Lommerweg) worden dichtgezet met een kozijn/pui (met te openen ramen). Dan zijn de netten niet meer nodig.
24. **Waar komen de wisselwoningen?**
    Dat is nog niet bekend. We zoeken uiteraard wisselwoningen in de directe omgeving, dus ofwel "achter" het Borstblok (omgeving Ernest Staesplein), ofwel aan de overkant van de Bos en Lommerweg, ofwel (bij voorkeur, zo mogelijk) in het Borstblok zelf.

Bijlage 2 Begrippen

Geriefsverbetering:
Een verandering aan de indeling en/of de afwerking en/of de installaties in de woning waardoor het gebruik en het comfort voor de bewoner wordt verbeterd. Een geriefsverbetering behoort niet tot het normale onderhoud van de woning: de verhuurder is niet verplicht een geriefsverbetering uit te voeren, maar doet dit alleen als de bewoner bereid is daarvoor een huurverhoging te betalen.

Meningspeiling:
Een enquête (vragenlijst) waarmee de meningen en wensen van de bewoners wordt gevraagd over diverse onderwerpen, in dit geval over de opknapbeurt en alles wat daarmee samenhangt. In de meningspeiling kunnen ook andere vragen worden opgenomen, bijvoorbeeld over de huishoudenssamenstelling van de bewoners.

Stadsvernieuwingsurgent:
Stadsvernieuwingsurgent (SV-urgent) wordt u, wanneer u uw woning moet verlaten vanwege sloop, of vanwege renovatie-, onderhouds- of opknapwerkzaamheden die zo ingrijpend zijn dat u tijdens uitvoering niet in de woning kunt blijven. Als stadsvernieuwingsurgent krijgt u voorrang wanneer u zich inschrijft op een vrijkomende woning op Woningnet. Een woning moet “passend” zijn, d.w.z. passen bij de grootte van uw huishouden/gezin, en passend bij uw inkomen (dus niet te duur en ook niet te goedkoop). De regels van voorrang en passendheid zijn tamelijk ingewikkeld, daarom wordt u als stadsvernieuwingsurgent begeleid bij uw uitplaatsing/herhuisvesting.

Herhuisvestingsmedewerker:
Doorgaans een medewerker van een woningcorporatie, die goed op de hoogte is van de toewijzingsregels voor SV-urgenten en van de beschikbaarheid van verschillende soorten woningen in verschillende buurten, die u begeleidt en helpt bij uw herhuisvesting, ongeacht of u via een wisselwoning na de beurt weer naar uw eigen woning terug wilt keren of in één keer wilt verhuizen naar een woning elders.

Verhuiskostenvergoeding:
De vergoeding die ieder huishouden met een vast, regulier huurcontract ontvangt als de woning moet worden verlaten wegens renovatie, onderhoud of opknapbeurt en daardoor stadsvernieuwingsurgent bent geworden. De hoogte van de verhuiskostenvergoeding is wettelijk vastgesteld op 5.520 euro (per 1 maart 2012) en wordt elk jaar geïndexeerd (dat is: verhoogd als de prijzen van levensonderhoud zijn gestegen).