Concept Sociaal Plan Kramatweg 36-42



April 2025

INHOUDSOPGAVE

Inleiding

1. U wilt terugkeren naar uw eigen huurwoning 7
2. U wilt doorschuiven naar een andere huurwoning 8
3. U wilt definitief verhuizen 10
4. Financiële regelingen 11
5. Stadsvernieuwingsurgentie en WoningNet 12
6. Contact 13

Bijlagen

Bijlage 1 Passend toewijzen voor sociale huurwoningen
Bijlage 2 Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)
Bijlage 3 Passend toewijzen voor middensegment huurwoningen

CONCEPT

Inleiding

Uw huis moet gerenoveerd worden. Hiervoor ontvangt u van Eigen Haard een renovatievoorstel. De werkzaamheden zijn zo ingrijpend dat u tijdens de renovatie niet in uw huis kunt wonen. Daarom bieden we u een tijdelijk huis aan. Maar u kunt ook verhuizen naar een ander huis en niet terugkeren in uw huis. In dit sociaal plan vindt u hierover meer informatie.

Wat is een sociaal plan?

In een sociaal plan staan de rechten en plichten van huurders en Eigen Haard bij een renovatie. Het geldt voor alle huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Dit sociaal plan is afgesproken tussen de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse stadsdelen, De federatie van Amsterdamse Huurderskoepels en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties[1]. Het gaat in wanneer de gemeente de urgentieverklaring voor verhuizen met voorrang heeft afgegeven. Het eindigt als uw huis klaar is, of wanneer u verhuisd bent naar een ander huis.

In het kort:

Renovatieplan

Het renovatievoorstel bestaat uit:

- een lijst met alle werkzaamheden;
- een plattegrond van uw huis na de renovatie;
- een sociaal plan;
- de nieuwe huurprijs: dit is de huur die u nu betaalt, verhoogd met een bijdrage voor verbeteringen in uw huis.

Wij voeren het renovatieplan uit als meer dan 70% van alle bewoners akkoord gaat met het renovatievoorstel.

Wat betekent dit voor u?

U houdt uw huurcontract en kunt na de renovatie terugkeren naar uw huis. Tijdens de renovatie woont u dan in een tijdelijk huis. Dat noemen we een wisselwoning. Wij doen ons best u een wisselwoning aan te bieden die past bij uw wensen en omstandigheden. U kunt ook kiezen om definitief te verhuizen.

Verhuizen

U hebt verschillende mogelijkheden:

- U keert terug naar uw *eigen* huurwoning, zie hoofdstuk 1;
- U schuift door naar een *andere* huurwoning in het renovatieproject, zie hoofdstuk 2; (alleen als deze mogelijkheid bestaat)
- U verhuist definitief naar een andere woning zie hoofdstuk 3.

[1] Bent u het niet eens over de gang van zaken dan kunt u dit melden bij de geschillencommissie van de kaderafspraken. Ook kunt u terecht bij de klachtencommissie van Eigen Haard. In beide gevallen geldt dat u eerst met elkaar in gesprek gaat over de klachten. Komt u er niet uit dan kan u zich melden bij de geschillen of klachtencommissie.

CONCEPT

Vergoeding

U ontvangt een vergoeding van €7.673,- (prijspeil 2025) voor de verhuiskosten en de onkosten die u moet maken door de renovatie. Meer hierover leest u in hoofdstuk 4.

Extra ondersteuning voor wie dat nodig heeft.

Hebt u hulp nodig? Bespreekt u dit met uw bewonersbegeleider.

CONCEPT

1. U wilt terugkeren naar uw eigen huurwoning

U houdt uw huurcontract als u na renovatie terugkeert naar uw eigen huis. Ook als u tijdelijk in een wisselwoning woont.

Wisselwoning, wat is dat?

Een wisselwoning is een tijdelijk huis waarin u tijdens de renovatie woont.

- Het huis is ongeveer even groot als uw eigen huis;
- Er ligt vinyl op de vloer en alle kamers hebben een plafondlamp en raambedekking;
- De netto huur van de wisselwoning is gelijk aan die van uw eigen huis. De servicekosten kunnen wel verschillen.

Verhuizen naar de wisselwoning

Voor de verhuizing van uw eigen huis naar de wisselwoning krijgt u minimaal twee weken de tijd. Keert u terug naar uw gerenoveerde huis dan krijgt u vier weken de tijd om terug te verhuizen. U betaalt tijdens deze verhuisweken geen dubbele huur.

Zelf een ander huis regelen

U kunt er ook voor kiezen om tijdens de renovatie *zelf* een ander huis te regelen. U betaalt dan geen huur tijdens de renovatie. Wij regelen dan ruimte waar u uw spullen kunt opslaan. De kosten hiervan zijn voor Eigen Haard. (Let op: dit geldt alleen als u zelf een ander huis regelt). Alleen het brengen en halen van de spullen regelt en betaalt u zelf. U maakt met de opslag één afspraak voor het brengen en halen van spullen. U kunt niet meerdere keren een afspraak maken.
U kunt gedurende de renovatie niet bij uw spullen. Houdt hier rekening mee.

Terug naar uw gerenoveerde huis

Zes weken voor u terug kunt naar uw gerenoveerde huis krijgt u van ons bericht over de opleverweek. Twee weken van tevoren krijgt u de datum met de afspraak.
De nieuwe huurprijs gaat in wanneer uw huis klaar is en u de sleutels weer heeft. Vanaf dit moment kunt u nog maximaal vier weken kosteloos gebruik maken van uw wisselwoning. Met de bewonersbegeleider spreekt u af wanneer u de wisselwoning verlaat.

CONCEPT

2. U wilt doorschuiven naar een andere huurwoning

Doorschuiven naar vergelijkbaar huis

Schuift u door naar een vergelijkbaar huis dat vrijkomt binnen de renovatie dan kunt u in sommige gevallen uw eigen huurprijs meenemen. U betaalt dan na renovatie uw oude huurprijs plus de kosten voor de verbeteringen van het huis waarnaar u verhuist. Een vergelijkbaar huis is een huis dat even groot is als uw eigen huis, of maximaal 10 % groter aan woonoppervlakte. En er zijn geen extra voorzieningen, zoals een tuin of een grotere berging.
Let op: in alle gevallen geldt: het huis moet wel passen bij uw huishouding wat betreft het woonoppervlak. (Voor 1 of 2 personen geldt bijvoorbeeld een maximum van 60 m2, woonoppervlak).

Doorschuiven 65+ en/of medisch urgent

Bent u 65+ of heeft u een medische urgentie? Dan neemt u wel uw oude huurprijs mee als u naar de benedenverdieping (of 1 hoog) verhuist en deze past bij uw huishouden. Uw huur wordt wel verhoogd met de kosten voor de verbeteringen van dit huis.

CONCEPT

Doorschuiven naar een groter huis

Schuift u door naar een groter huis dat past bij uw huishouding, dan betaalt u de nieuwe huur. U krijgt een nieuwe huurovereenkomst volgens de geldende huurregels en -prijzen.

Volgorde bij doorschuiven

Als meer bewoners hetzelfde huis willen dan kijken we naar woonduur, een eventuele medische urgentie en leeftijd.

Nieuwe huur na renovatie

Uw huur wordt na de renovatie aangepast. U betaalt uw oude huur plus een deel van de verbeterkosten. De verbeterkosten zijn de kosten die gemaakt worden voor verbetering aan het huis, bijvoorbeeld isolatie tegen geluidsoverlast. De kosten van onderhoud worden niet aan u doorgerekend. Ook uw servicekosten kunnen wijzigen.
In de lijst met de werkzaamheden ziet u voor welke verbeteringen uw huur wordt aangepast. Uw nieuwe huurprijs na de renovatie staat in uw individuele renovatievoorstel. De lijst met werkzaamheden staat in de technische brochure. Die ontvangt u apart van het sociaal plan.

Betaalbaarheid van het huis

Is uw nieuwe huurprijs boven de grens van de huurprijs die past bij uw inkomen? Dan wordt uw huurprijs aangepast aan de betaalbaarheidsgrens van de Wet Passend Toewijzen. Voor meer informatie zie www.rijksoverheid bij het onderwerp “toewijzen betaalbare woningen”. In bijlage 1 ‘Passend toewijzen voor sociale huurwoningen’ ziet u voor welke huurprijs u in aanmerking komt.

CONCEPT

3. U wilt definitief verhuizen

U kunt ook definitief verhuizen naar een ander huis in de gemeente Amsterdam of regio Amsterdam. Voor een huis in regio Amsterdam kunnen andere voorwaarden gelden. Uw bewonersbegeleider weet hier meer over.

U hoeft dan maar één keer te verhuizen. Afhankelijk van uw inkomen komt u in aanmerking voor een andere sociale huurwoning en/of een middensegment huurwoning.

Een andere sociale huurwoning via WoningNet

Wilt u verhuizen dan kunt u een woning vinden via WoningNet. Huurders met een jaarinkomen *onder* de € 68.483, - (prijspeil 2025) krijgen een stadsvernieuwingsurgentie. Hiermee hebt u voorrang bij het reageren op een andere woning op WoningNet. Dit kan een sociale huurwoning zijn maar afhankelijk van uw inkomen ook een middensegment huurwoning. De stadsvernieuwingsurgentie is maximaal 1,5 jaar geldig.

Een middensegment of vrije sector huurwoning

Huurders met een jaarinkomen *boven* de € 68.483 (prijspeil 2025) komen in aanmerking voor een vanaf € 900,08 netto (prijspeil 2025). De huren voor de vrije sector zijn vanaf € 1184,83 netto (prijspeil 2025)

U kunt op WoningNet reageren op een huis in het middensegment. Laat u een sociale huurwoning achter dan hebt u soms voorrang op woningen in het middensegment in WoningNet. Als huurder van Eigen Haard heeft u *altijd* voorrang op het middensegment van Eigen Haard. Voor het middensegment gelden ook regels voor passendheid. Die vindt u in bijlage 3: Passend toewijzen voor middensegment huurwoningen

Als u verhuist naar een andere woning

- U zegt zelf uw oude woning op bij Eigen Haard
- U krijgt twee weken geen dubbele huur tijdens de verhuisperiode

CONCEPT

4. Financiële regelingen

Verhuis- en inrichtingskostenvergoeding

Als huurder krijgt u een verhuis- en inrichtingskostenvergoeding van € 7.673, - (prijspeil 2025). U krijgt dit bedrag in twee delen uitbetaald.

Vergoeding	**Wisselwoning en terugkeren**	**Definitief verhuizen**
Deel 1	€4000 bij vertrek naar de wisselwoning	€4000 bij opzegging oude huis
Deel 2	€3673 bij terugkeer in uw huis na de renovatie	€3673 na eindinspectie bij verlaten van het oude huis

Ook als u niet terugkeert naar uw eigen huis, geen andere sociale huurwoning huurt, een nieuw huis koopt, of verhuist naar het middensegment/de vrije sector, ontvangt u ook de verhuiskostenvergoeding.

Huurtoeslag

Hebt u een minimum inkomen? U kunt dan mogelijk huurtoeslag krijgen. Dit hangt af van uw inkomen en de personen waarmee u woont. Huurtoeslag kunt u aanvragen via de Belastingdienst. U kunt ook een proefberekening op www.toeslagen.nl maken.

Ontvangt u al huurtoeslag? Uw nieuwe huurprijs en servicekosten geeft u dan zelf door aan de Belastingdienst. Uw huurtoeslag gaat mogelijk omhoog als uw huur hoger wordt.

Meer over huurtoeslag vindt u in bijlage 4: Huurtoeslag

Huurgewenning

Als u een hogere huurprijs krijgt door de renovatie of wanneer u verhuist naar een ander huis kunt u in aanmerking komen voor huurgewenning. Ontvangt u huurtoeslag, dan komt u niet in aanmerking voor huurgewenning.

Om huurgewenning te krijgen gelden de volgende voorwaarden:

- De huurverhoging is meer dan €50;
- Het belastbaar jaarinkomen van uw huishouden is niet hoger dan € 56.821, - (Prijspeil 2025).

Zelf aangebrachte voorzieningen

Heeft u uw woning verbouwd? Dan kunt u onder bepaalde voorwaarden een ZAV-vergoeding krijgen. In bijlage 2 ’Zelf Aangebrachte Voorzieningen’ leest u hier meer over.

CONCEPT

5. Stadsvernieuwingsurgentie en WoningNet

Als hoofdbewoner krijgt u van de gemeente Amsterdam een stadsvernieuwingsurgentie. Deze urgentie geldt ook voor de partner[2] en inwonende kinderen van de hoofdbewoner. Deze urgentie geeft voorrang op andere woningzoekenden in Amsterdam. Per huishouden wordt maar één stadsvernieuwingsurgentie afgegeven. De stadsvernieuwingsurgentie is maximaal 1,5 jaar geldig.

Huurders met een inkomen boven de €68.483,- (prijspeil 2025) komen niet in aanmerking voor een stadsvernieuwingsurgentie voor een sociale huurwoning. Zij krijgen wel voorrang op een middensegment huurwoning van Eigen Haard.

Semi-stadsvernieuwingsurgentie

Inwonende kinderen van de huurder komen soms in aanmerking voor een eigen urgentie. Dit heet semi-stadsvernieuwingsurgentie. Deze is bestemd voor *kinderen* die voldoen aan de volgende voorwaarden:

- ✓ 23 jaar of ouder zijn op de peildatum[3];
- ✓ vijf jaar of langer op het adres wonen en ingeschreven zijn op de peildatum;
- ✓ de hoofdhuurder krijgt stadsvernieuwingsurgentie.

Zij kunnen dan met voorrang reageren op een deel van de huizen die op WoningNet beschikbaar zijn voor voorrangskandidaten.

De aanvraag van het kind kan worden gedaan *tot 6 maanden* na afgifte van de peildatum. Tijdens het huisbezoek van de bewonersbegeleider van Eigen Haard kan uw kind aangeven of het in aanmerking wil komen voor deze urgentie. De semi-urgentie geeft geen recht op een verhuiskostenvergoeding en geen begeleiding of bemiddeling bij het zoeken naar een huis. De semi-urgentie is maximaal anderhalf jaar geldig. Dit is afhankelijk van de datum van aanvraag.

Voor situaties die buiten de regels van Woningnet vallen, bijvoorbeeld inwonende familieleden, wordt een maatwerkoplossing gezocht. Maatwerk betekent dat een passende woning van Eigen Haard wordt aangeboden. Maatwerk wordt beoordeeld door een speciale maatwerkcommissie van Eigen Haard.

CONCEPT

[2] Partner is degene die meeverhuist naar de nieuwe woning
[3] De peildatum is de datum dat u urgent wordt

6. Contact

Woningstichting Eigen Haard

Bezoekadres:
Arlandaweg 88
Postadres:
Postbus 67065
1060 JB Amsterdam

Telefoon (020) 6 801 801
info@eigenhaard.nl
www.eigenhaard.nl

Projectontwikkelaar Eigen Haard: **Fred Springintveld**

Bewonersbegeleider Eigen Haard: **Hassan Benyahia**

Projectopzichter Eigen Haard: **Eran Karakaya**

Projectbegeleider Eigen Haard: **Margot Krol**

Projectbegeleider Elk (aannemer): **Bas de Jong**

Bouwer **: Elk**
Uitvoerder : Mark vermeulen

Bewonerscommissie
Bereikbaar :

CONCEPT

Bijlage 1: Passend toewijzen voor sociale huurwoningen

Passend toewijzen 2025		Kale huurprijs per maand		
Uw huishoudgrootte	Uw verzamelinkomen	t/m € 682,96	€ 682,97 t/m € 731,93	€ 731,94 t/m € 900,07
1 persoon	≤ € 28.375	✓		
	€ 28.376 ≤ € 38.500	✓	✓	
	€ 38.501 ≤ € 49.669		✓	✓
	€ 49.670 ≤ € 57.143			✓
2 personen	≤ € 38.500	✓		
	€ 38.501 ≤ € 54.847		✓	✓
	€ 54.848 ≤ € 66.126			✓
3 personen +	≤ € 38.500	✓	✓	
	€ 38.501 ≤ € 54.847		✓	✓
	€ 54.848 ≤ € 66.126			✓

✓ U kunt reageren.

✓ Een deel van het aanbod in deze huurprijscategorie is beschikbaar voor woningzoekenden met een hoger inkomen. Zie de voorwaarden in de advertentie.

Bijlage 2: Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Wellicht heeft u zelf voorzieningen aangebracht in uw woning of iets verbouwd. Deze voorzieningen/verbouwingen kunnen niet altijd gehandhaafd blijven bij de renovatie. Dit wordt tijdens de warme opname met u besproken.

Rekenvoorbeeld: U heeft twee jaar geleden met toestemming een ligbad geplaatst en wilt dit na renovatie niet meer terug. U kunt dan een vergoeding krijgen voor deze zelf aangebrachte voorziening. Wij maken hierbij gebruik van onderstaande vergoedingentabel. Voor het ligbad geldt dan: € 348,19 min 2 X € 23,22 = € 301,75.

ZAV-vergoeding* (Prijspeil 2025)	**Afschrijving in jaren**	**Maximaal (€)**	**Afschrijving per jaar (€)**
Vaste trap naar zolder	15	2177.98	145.20
CV installatie	15	3594.73	239.64
Dakkapel	15	4355.97	290.40
Dakramen, per raam	10	352.43	35.24
Ligbad	15	348.19	23.22
Plaatsen uitbreiden of vervangen keuken	15	3489.00	232.60
Dak- en spouwmuurisolatie per m2	15	14.09	0.93
Elektrisch koken aanleg	15	350	23.33
Tweede toilet in bestaande douche/badruimte	15	348.90	23.26
Maken extra wc-ruimte inclusief tweede toilet	15	1451.99	96.80
Aan- en bijbouwen	In overleg	In overleg	In overleg

*Om in aanmerking te komen voor een ZAV-vergoeding dient u voor de ZAV vooraf toestemming van Eigen Haard te hebben gekregen. Is er vooraf geen toestemming gegeven kan er in principe ook geen aanspraak gemaakt worden op een ZAV-vergoeding.

Hebt u een zelf aangebrachte voorziening die niet in bovenstaande lijst voorkomt. Neemt u dan contact op met de projectopzichter. U kunt met de projectopzichter bespreken of u alsnog in aanmerking komt voor een vergoeding.

Bijlage 3: Passend toewijzen voor middensegment huurwoningen

Let op: Voor sociale huurders geldt geen maximum inkomenseis

Passend toewijzen

Wanneer kan ik een middensegment huurwoning huren?

Passende woning	Huishouden	Gezamenlijk inkomen		Huurprijs € 900,08 t/m € 1.184
1 Kamer	1 Persoon	€ 49.670 t/m € 67.366	Inkomensklasse	€ 49.670 t/m € 67.366 / € 78.477*
	2 Personen	€ 54.848 t/m € 89.821	Inkomensklasse	€ 54.848 t/m € 89.821
2 Kamers	1 Persoon	€ 49.670 t/m € 67.366	Inkomensklasse	€ 49.670 t/m € 67.366 / € 78.477*
	2 Personen	€ 54.848 t/m € 89.821	Inkomensklasse	€ 54.848 t/m € 89.821
3 Kamers	1 Persoon	€ 49.670 t/m € 67.366	Inkomensklasse	€ 49.670 t/m € 67.366 / € 78.477*
	2 Personen of meer (max. 2 volwassenen, excl. kinderen)	€ 54.848 t/m € 89.821	Inkomensklasse	€ 54.848 t/m € 89.821
4 Kamers	3 Personen of meer (max. 2 volwassenen, excl. kinderen)	€ 54.848 t/m € 89.821	Inkomensklasse	€ 54.848 t/m € 89.821
5 of meer kamers	4 Personen of meer (max. 2 volwassenen, excl. kinderen)	€ 54.848 t/m € 89.821	Inkomensklasse	€ 54.848 t/m € 89.821

Bijlage 4: Huurtoeslag

Wanneer uw huur omhooggaat komt u wellicht in aanmerking voor huurtoeslag. De toekenning van huurtoeslag hangt af van:

- De hoogte van de nieuwe huur (zie tabel hieronder);
- De samenstelling van uw huishouden;
- Het inkomen en vermogen van de personen in uw huishouden.

Meer informatie over huurtoeslag vindt u op de site van de belastingdienst: www.toeslagen.nl Daar kunt u ook een proefberekening maken.

Tabel huurgrenzen huurtoeslag (prijspeil 2025)			
Leeftijd	onder 23 jaar (zonder kind)	23 t/m 64 jaar	65 +
Maximale reken huur	€477,20	€ 900,07	€ 900,07

CONCEPT