



Sociaal Plan

bij renovatie HKT-blok

Inhoud

Inleiding.....	3
1. Terugkeren naar een gerenoveerde woning.....	4
2. Stappenplan herhuisvesting	6
3. Vestia vraagt uw urgentieverklaring aan.....	9
4. Zoeken naar een andere woning	11
5. Zo informeren we u.....	13
6. Hulp en ondersteuning.....	14
7. Vergoedingen en financiële afspraken.....	15
8. Regeling wennen aan hogere huur.....	16
9. Huur opzeggen en verhuizen.....	18
10. Samenwerking met huurders.....	20
11. Hardheidsclausule en spijtoptantenregeling	21
Bijlage 1 Contactpersonen.....	23
Bijlage 2 Woordenlijst	24
Bijlage 3 Checklist verhuizen.....	26
Bijlage 4 Coronamaatregelen tijdens huisbezoeken	27
Bijlage 5 Zoekprofielen urgentie	28
Bijlage 6 Uw inkomen en de huurprijs.....	29
Bijlage 7 Huurtoeslag.....	31
Bijlage 8 Huurprijzen na renovatie.....	32
Bijlage 9 Plattegronden nieuwe woningen	34

Inleiding

Uw woongebouw is gebouwd rond 1934. De woningen zijn sindsdien nooit ingrijpend gerenoveerd. Er zijn problemen met tocht en vocht en isolatie is vrijwel afwezig. De overheid vraagt ons om onze woningen beter voor het milieu te maken. Daarom onderzochten wij wat er nodig is om de woningen milieuvriendelijk en weer van goede kwaliteit te maken. Sinds 2019 hebben we hierover intensief overlegd met uw bewonerscommissie. Dit Sociaal Plan is daarvan het resultaat.

Uit twee onderzoeken, één in opdracht van Vestia en één in opdracht van Bewonerscommissie HKT, is gebleken dat renovatie in bewoonde staat niet mogelijk is. Ook een beperkte renovatie in bewoonde staat is niet mogelijk. Om de gewenste kwaliteit te behalen moeten de woningen van binnen en buiten helemaal vernieuwd worden. Dat zijn ingrijpende werkzaamheden die lang duren. Dit betekent dat u moet verhuizen.

Vestia vindt het belangrijk dat het hele proces, inclusief herhuisvesting, renovatie en uw eventuele terugkeer, zo zorgvuldig mogelijk verloopt. En dat het ongemak voor de huurders wordt beperkt, en waar dat niet mogelijk is, zo eerlijk mogelijk wordt verdeeld.

Dit Sociaal Plan is het resultaat van 3 jaar drie jaar intensief overleg waarbij beide partijen concessies hebben moeten doen om tot een compromis te komen. Samen hebben we voor de duur van het renovatieproject de rechten en plichten van huurder en verhuurder vastgesteld. In het Sociaal Plan staat onder andere:

- de mogelijkheid terug te verhuizen naar een nieuwe, gerenoveerde woning in het HKT-woonblok wanneer de renovatie klaar is
- wanneer u moet verhuizen
- welke hulp wij u bieden bij het vinden van een andere woning
- bij welke zaken we u nog meer kunnen helpen
- op welke vergoedingen u recht heeft

Voor wie is dit Sociaal Plan?

Het Sociaal Plan is onderdeel van het renovatieplan voor het HKT-blok in Rotterdam en geldt voor de volgende adressen:

Heemskerkstraat 3B1 t/m 9B

De Kempenaerstraat 3A1 t/m 17B2

Talmastraat 60A aw t/m 74B

Het Sociaal Plan geldt voor Vestia en haar eventuele rechtsopvolgers, en voor alle hoofdhuurders en (wettelijke) medehuurders van bovenstaande adressen met een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Op 1 april 2022 moet de hoofdhuurder samen met de eventuele (wettelijke) medehuurder, gezinsleden en inwonenden op het betreffende adres in de gemeentelijke Basisregistratie Personen staan ingeschreven. Alle aanspraken die dit Sociaal Plan voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen samen.

Heeft u een bewindvoerder? Bespreekt u de inhoud van het Sociaal Plan dan ook met hem of haar.

1. Terugkeren naar een gerenoveerde woning

Terugkeerregeling

Als huurder krijgt u de mogelijkheid om terug te verhuizen naar een nieuw gerenoveerde woning in het woonblok wanneer de renovatie klaar is. Dit noemen wij de terugkeerregeling. Deze regeling maakten wij in uitgebreid overleg met uw bewonerscommissie.

Nieuwe indeling woningen

Bij de renovatie veranderen we de indeling van de woningen en het gebouw. Hierdoor verdwijnt helaas het originele karakter van de woningen. Daar staat tegenover dat er meer woningen terugkomen die comfortabeler zijn, en dat er meer woonoppervlak wordt gerealiseerd. Bovendien komen er ook grotere woningen voor gezinnen. Na de renovatie zijn er 60 sociale huurwoningen (waarvan 6 driekamerwoningen geschikt voor meerpersoonshuishoudens) en 14 vrije sector huurwoningen (waarvan 12 driekamerwoningen geschikt voor meerpersoonshuishoudens). In de informatiemap bij dit Sociaal Plan vindt u de woningplattegronden die de architect in samenspraak met de bewonerscommissie heeft ontwikkeld.

Wilt u na de renovatie terugkeren?

Binnenkort nemen we contact met u op om een afspraak te maken voor een eerste gesprek. Tijdens dit gesprek kunt u aangeven of u na de renovatie terug wilt verhuizen naar een nieuw gerenoveerde woning in het HKT-blok. Als u terug wilt verhuizen vragen we u ook wat u het liefst wilt:

- > welke soort woning
- > welke straat
- > welke etage
- > waar in de straat / waar in het blok

Toewijzing van de woningen

Als huurder in het HKT-blok hebt u bij terugkeer eerste keuze uit de gerenoveerde woningen. Het toewijzen van de woningen gaat als volgt in zijn werk.

Uw voorkeurskeuze

Na de renovatie zijn er 60 sociale huurwoningen. Heeft u een laag of gemiddeld huishoudinkomen? Dan kunt u aangeven welke sociale huurwoning u het liefst zou willen. Bij het toewijzen van de sociale huurwoningen wordt, in relatie tot de grootte van de woning, geen nader onderscheid gemaakt naar inkomen. Heeft u een huishoudinkomen hoger dan € 45.014,- (prijsspeil 2022) Dan kunt u laten weten welke vrijesectorwoning u het liefst wilt. Kunt u laten zien dat uw inkomen binnenkort daalt of stijgt? Dan geldt het nieuwe inkomen.

Vestia neemt een inspanningsverplichting op zich om uw voorkeur te verwezenlijken. Dit betekent dat Vestia alleen van uw voorkeurskeuze afwijkt als het echt niet anders kan. In dat geval spant Vestia zich in om uw voorkeur zoveel mogelijk te benaderen. Heeft u, nadat u uw keuze hebt opgegeven, toch interesse in een andere woning? Dan kunt u dit bij Vestia aangeven. Als deze nieuwe voorkeurswoning nog niet is toegezegd aan een andere huurder dan spant Vestia zich in om uw gewijzigde wens te verwezenlijken.

Passend toewijzen

Bij het toewijzen van de gerenoveerde woningen hanteert Vestia het principe van passend toewijzen, behalve waar dit Sociaal Plan van dit principe afwijkt. Passend toewijzen betekent dat wij kijken naar de grootte van uw huishouden en naar uw huishoudinkomen. Bij het eerste gesprek noteren we deze gegevens van u, zodat wij een passende woning voor u kunnen reserveren.

[\[i\] Kijk voor meer informatie over passend toewijzen op www.woonnetrijnmond/passendtoewijzen](http://www.woonnetrijnmond/passendtoewijzen)

De woningen op de begane grond

Het aantal woningen op de begane grond is beperkt. Om deze woningen zo eerlijk mogelijk te verdelen heeft Vestia samen met de bewonerscommissie de volgende toewijzingscriteria bepaald:

- uw huidige woning: u woont nu in een woning op de begane grond
- uw leeftijd: u bent ouder dan 65 jaar
- uw gezondheid: u kunt niet of moeilijk traplopen. Vraag een medisch specialist dit in een brief te zetten
- Uw woontuur: bij gelijke situaties wijst Vestia de woning toe op basis van hoe lang u huurder in het HKT-blok bent.

Degene die aan de meeste criteria voldoet krijgt voorrang. Er is dus geen rangorde in de criteria.

Woning reserveren voor renovatie

Wanneer wij alle woningen verdeeld hebben ontvangt u van ons een brief. Hierin staat welke woning wij voor u reserveren. Deze brief is uw persoonlijke garantie dat u na de renovatie kunt terugkeren in het HKT-blok. Kunnen wij niet de woning voor u reserveren die u het liefste wilt? Dan overleggen wij met u welke andere woning u dan het liefste wilt. Bent u het niet eens met de woning die we voor u reserveren? Laat het ons weten, dan kijken we samen naar wat er kan. Komt na de reservering, maar voor de definitieve verhuring, uw woning van eerste keuze alsnog vrij? Dan benaderen we u of u uw reservering wilt wijzigen naar uw eerste keus.

Woning aanbieden na renovatie

De renovatie van het HKT-blok duurt ongeveer een jaar. Wij kunnen pas beginnen met renoveren als alle bewoners die er nu wonen verhuisd zijn. Wij verwachten dat dat anderhalf jaar in beslag gaat nemen. De renovatie is dan ongeveer twee en een half jaar na de start van de herhuisvesting gereed. Ruim voordat de woningen opgeleverd worden nemen we weer contact met u op. Wij organiseren vooraf een kijkdag. Wilt u verhuizen naar de gerenoveerde woning die we voor u reserveerden in het HKT-blok? Dan geeft u op dat moment nog een keer uw huishoudgrootte en inkomen aan ons door. Is er niets veranderd in uw situatie? Dan bieden wij u officieel de woning voor verhuur aan. Is uw situatie veranderd en is de woning die we reserveerden niet meer passend voor u? Dan overleggen we opnieuw met u over een andere, wel passende woning. Deze moet dan gevonden worden in het deel van de woningen dat nog niet voor een andere terugkerende HKT-bewoner gereserveerd is. Wilt u, bijvoorbeeld naar aanleiding van de kijkdag, toch een andere woning? Dan spant Vestia zich in om uw wens binnen het HKT-blok te verwezenlijken.

Huurprijzen en aanbieding

Omdat het minstens twee en een half jaar duurt tot de oplevering van de gerenoveerde woningen weten we nog niet wat op dat moment de wet- en regelgeving op gebied van huurprijzen en toewijzing zal zijn. Het kan zijn dat de wettelijke huurprijzen en regels voor passend toewijzen nog veranderen.

Heeft u na de renovatie een laag inkomen? Dan zorgen we er in elk geval voor dat u recht houdt op huurtoeslag over uw huurbedrag. Dit doen we door u een korting op de huur te geven zodat de huur niet boven de huurtoeslaggrens uitkomt. In de informatiemap bij dit Sociaal Plan vindt u een tabel met inkomensgrenzen en huurprijzen die nu gelden en een voorbeeld van de huurtoeslagberekening.

2. Stappenplan herhuisvesting

Stappenplan persoonlijke begeleiding

Bij een verhuizing komt veel kijken. Dat willen we zo makkelijk mogelijk voor u maken. Wij vinden het belangrijk dat ieder huishouden in het HKT-blok (tijdelijk of definitief) goed en zorgvuldig gehuisvest wordt in een andere passende woning buiten het HKT-blok. Daarom zetten wij ons in voor persoonlijke begeleiding op maat. Daarvoor zetten wij samen met u een aantal stappen. Tijdens deze stappen helpen we u om een woning te vinden, die binnen de mogelijkheden zo goed mogelijk past bij uw wensen. In de volgende stappen beschrijven we hoe we onze uitgebreide begeleiding vorm willen geven. Ook noemen we de momenten waarop we de bewonerscommissie informeren over de stand van zaken.

Stap 1: Presentatie, toelichting en permanente informatievoorziening

Vestia en de bewonerscommissie zullen het Sociaal Plan samen aan de bewoners presenteren en toelichten. Dit doen we in een gezamenlijke bijeenkomst. U ontvangt daarvoor een uitnodiging. In het HKT-blok richten we een projectkantoor in. Hier tonen we de beschikbare informatie over het renovatieplan en het Sociaal Plan. We stellen een bewonersbegeleider aan die hier kantoor houdt en op afspraak bewoners ontvangt. De bewonersbegeleider zal daar ook periodiek spreekuur houden. De bewonerscommissie kan ook van het projectkantoor gebruik maken.

Stap 2: Controle Basisregistratie Personen

Bij de Basisregistratie Personen van de gemeente (voorheen GBA, het bevolkingsregister) vragen wij de inschrijfgegevens per woning op. Het is namelijk belangrijk dat u (en uw gezinsleden) op het adres staan ingeschreven bij de gemeente. Alleen dan heeft u recht op een urgentieverklaring en verhuiskostenvergoeding.

Stap 3: Eerste gesprek

Wij gaan met elke (hoofd)huurder in gesprek. Tijdens dit gesprek worden de plannen van Vestia nog eens goed toegelicht en vragen wij de huurder of hij/zij definitief zou willen verhuizen of dat de huurder terug wil keren in het HKT-blok. Wij vragen de huurders ook of zij van Vestia direct actieve hulp willen bij het zoeken van een geschikte woning. Die hulp wordt dan gegeven. We inventariseren de huishoudensgegevens en de woonwens bij terugkeer. De bewonerscommissie ontvangt periodiek een update met daarin de cijfers over hoeveel bewoners Vestia gesproken heeft en de uitkomsten daarvan.

Stap 4: Voorlopige woningverdeling

We brengen in kaart van welke woningen de huurders hebben aangegeven definitief te willen verhuizen en welke huurders willen terugkeren. We kijken vervolgens welke gevolgen dat heeft voor het woningbestand van het HKT-blok. We maken een voorlopige toewijzing van de renovatiewoningen op basis van deze inventarisatie. De bewonerscommissie ontvangt hiervan een geanonimiseerd afschrift.

Stap 5: Urgentieverklaring

De huurders ontvangen de urgentieverklaring. Daarmee hebben zij voorrang op andere mensen die een woning zoeken. Alle beschikbare woningen staan op www.woonnetrijnmond.nl. Het is de bedoeling dat de huurders zelf reageren op woningen die bij ze passen. Huurders die hulp willen bij het zoeken of reageren, helpen we natuurlijk graag!

Stap 6: Woningverdeling en persoonlijke terugkeergarantie

We gaan in gesprek met de huurders die terug willen keren om te bevestigen dat we hun eerste wens kunnen vervullen of om, wanneer dat noodzakelijk is, een alternatieve woning te reserveren. Hierna ontvangt men een schriftelijke bevestiging van de reservering van de renovatiewoning waar men naar kan terugkeren: de persoonlijke garantie voor terugkeer.

Stap 7: Maatwerk bij het vinden van een andere woning

Er volgen naar behoefte gesprekken met huurders die nog niet verhuisd zijn of niet in staat zijn gebleken een passende woning te vinden. In deze gesprekken wordt door middel van nog meer maatwerk geprobeerd de bewoner te laten verhuizen. Deze maatwerkgesprekken krijgen naarmate de tijd vordert een dringender karakter.

Stap 8: Formele huuropzegging

Drie maanden na de start van de herhuisvestingsperiode van één jaar verstuurt Vestia de formele huuropzegging. Dit is de opzegging van de huurovereenkomsten aan huurders die op dat moment hun huidige huurovereenkomst nog niet zelf opgezegd hebben. Over de formele huuropzegging leest u meer in hoofdstuk 9.

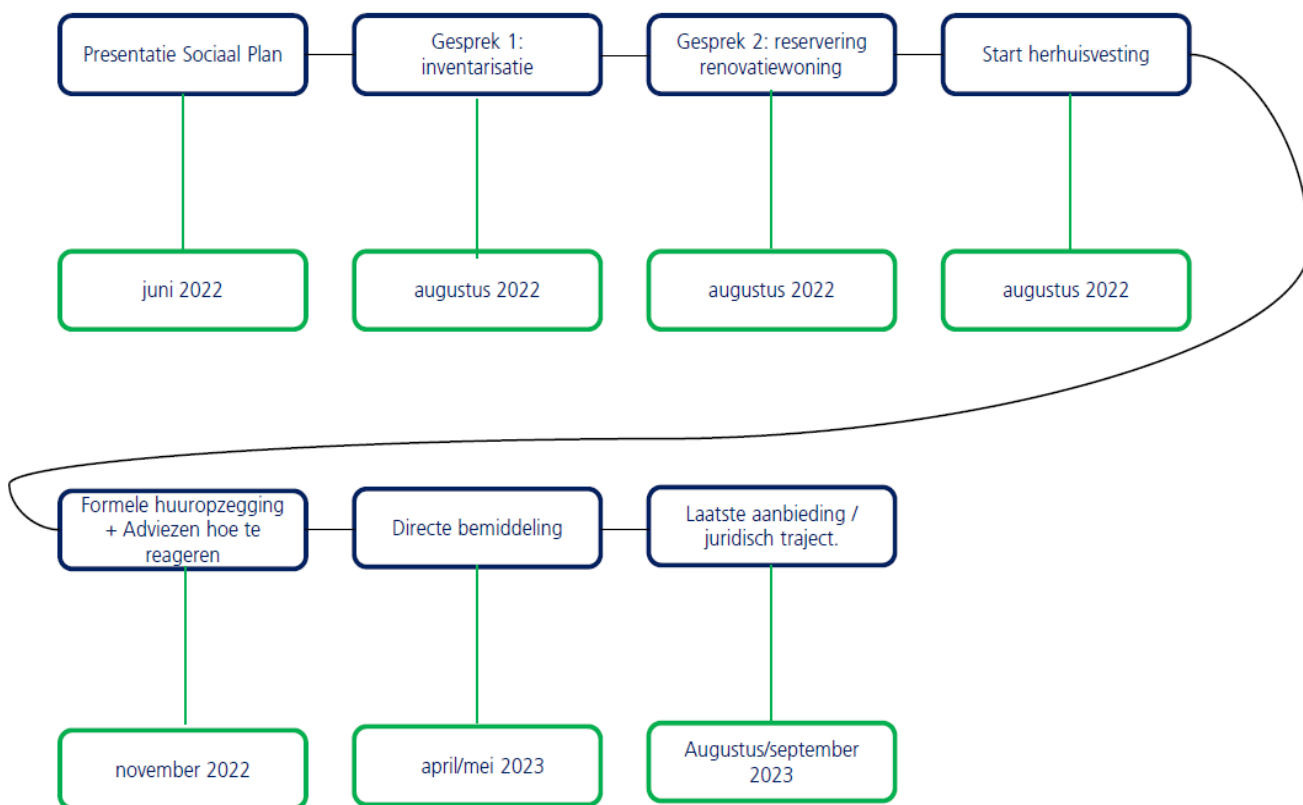
Stap 9: Meer maatwerk en eventuele juridische procedure

De huurders om wie het gaat in stap 8 worden nog steeds uitgebreid begeleid bij het vinden van een woning. Hebben zij ongeveer 3 maanden voor het einde van de huur nog steeds geen zicht op een vervangende woning? Dan doet Vestia de huurder, na twee eerdere aanbiedingen via directe bemiddeling, een laatste aanbod via directe bemiddeling. Dit is aan het eind van de herhuisvestingsperiode, als het complex leeg moet zijn ten behoeve van de start van de renovatie. Directe bemiddeling betekent dat Vestia de huurder uit haar eigen woningbestand een woning aanbiedt. Deze aanbiedingen passen vanzelfsprekend zo goed mogelijk bij de mogelijkheden en wensen van de betreffende huurder(s) en Vestia. De huurder mag dit aanbod weigeren. In dat geval vraagt Vestia de rechter toestemming om de huurovereenkomst te ontbinden en de woning te ontruimen. Daarnaast reserveert Vestia eventueel de laatst aangeboden woning en blijft Vestia zich inspannen om een passende andere woning aan te bieden.

Geschillen

Als een bewoner vindt dat Vestia onredelijk handelt bij de herhuisvesting, dan kan de bewoner de situatie voorleggen aan de geschillencommissie van Vestia. Leidt dit voor de bewoner niet tot een bevredigende oplossing dan kan de bewoner de zaak voorleggen aan de Huurcommissie. Als ook dit niet tot een oplossing leidt dan kan de bewoner de zaak voorleggen aan de kantonrechter, of afwachten tot Vestia dit doet (stap 9).

Tijdens het gehele traject informeert Vestia de bewonerscommissie over de voortgang.



3. Vestia vraagt uw urgentieverklaring aan

Met een urgentieverklaring heeft u voorrang op andere woningzoekenden. Vestia regelt dat u deze herhuisvestingsurgentie ofwel urgentieverklaring krijgt.

Wat is een urgentieverklaring

Met een urgentieverklaring hebt u bij het zoeken naar een sociale huurwoning voorrang op andere woningzoekenden. Het kan gebeuren dat meer mensen met een urgentieverklaring reageren op dezelfde woning. Woningzoekenden met een medische/sociale urgentie gaan voor op woningzoekenden met een herhuisvestingsurgentie. Reageren er naast u nog meer woningzoekenden met een herhuisvestingsurgentie? Dan gaat degene van wie de herhuisvestingsurgentie het eerste afloopt voor. Dit is de woningzoekende van wie de woning het eerst leeg moet zijn.

Wanneer gaat de urgentieverklaring in?

Als Vestia plannen heeft om woningen te renoveren zonder behoud van de huurovereenkomst, zoals bij u het geval is, dan vragen wij de gemeente Rotterdam om toestemming voor de renovatie en voor uw verhuizing. Deze toestemming heeft de gemeente gegeven. Nadat Vestia uw gegevens in Woonnetrijnmond.nl ingevoerd heeft, activeren wij uw herhuisvestingsurgentie. Vanaf dat moment is uw urgentie actief als u reageert op het woningaanbod in Woonnetrijnmond.nl. Uw herhuisvestingsurgentie wordt in augustus actief. U ontvangt van Vestia hiervan een bevestiging per brief.

U krijgt een zoekprofiel bij uw urgentieverklaring

Met een urgentieverklaring krijgt u niet op alle woningen voorrang. U krijgt voorrang op woningen die vergelijkbaar zijn met de woning waarin u nu woont. Woont u nu in een etagewoning? Dan werkt de urgentieverklaring niet voor een woning op de begane grond. Als u nu in een woning op de begane grond woont, dan werkt de urgentieverklaring hier wel voor. Uw urgentieverklaring werkt niet bij eengezinswoningen omdat u nu ook niet in een eengezinswoning woont. In uw zoekprofiel staat voor welk type woningen uw urgentieverklaring geldt. Bijvoorbeeld 'flat zonder lift', 'bovenwoning' of 'maisonnette'.

Reageren op een woning die niet bij het zoekprofiel past

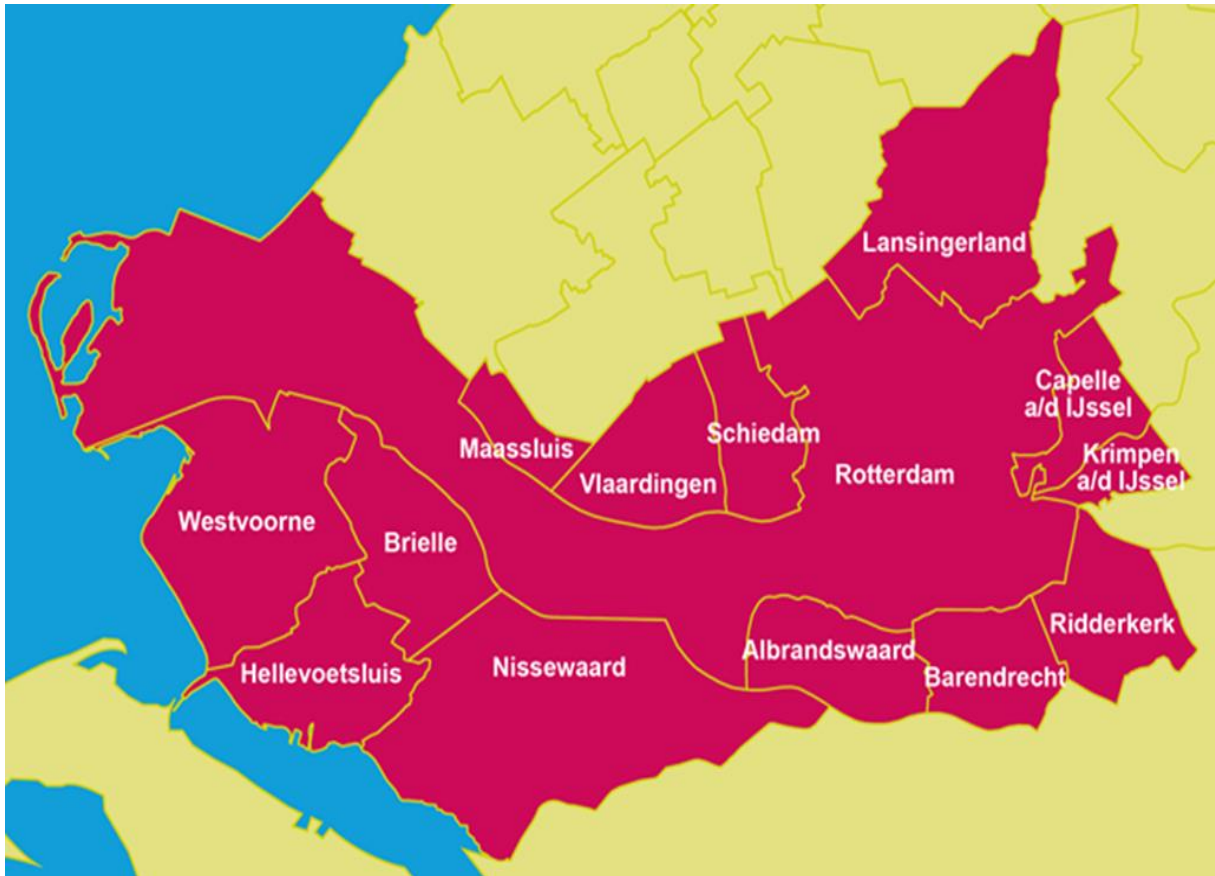
Staat u al lang ingeschreven bij Woonnetrijnmond.nl? Dan maakt u misschien ook kans op een woning die niet bij uw zoekprofiel past. U kunt wel reageren op woningen die niet bij uw zoekprofiel passen. Maar u heeft dan geen voorrang op andere woningzoekenden.

In welke gemeenten geldt de voorrang?

Uw urgentieverklaring geldt voor woningen in de volgende gemeenten:

- > Brielle: Vierpolders en Zwartewaal
- > Albrandswaard: Poortugaal en Rhoon
- > Barendrecht
- > Capelle aan den IJssel
- > Hellevoetsluis
- > Krimpen aan den IJssel
- > Lansingerland: Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs en Bleiswijk
- > Maassluis
- > Ridderkerk: Bolnes, Oostendam, Ridderkerk, Rijsoord en Slikkerveer
- > Rotterdam: Pernis, Hoogvliet, Hoek van Holland, Rozenburg
- > Schiedam
- > Vlaardingen

- Nissewaard: Abbenbroek, Geervliet, Heenvliet, Oudenhoorn en Zuidland (voorheen Bernisse), Spijkenisse en Hekelingen
- Westvoorne: Oostvoorne en Rockanje



Hoog inkomen? Dan geen recht op een urgentieverklaring

Alleen eenpersoonshuishoudens met een verzamelinkomen tot € 40.766 (prijspeil 2022) en meerpersoonshuishoudens met een verzamelinkomen tot € 45.015,- (prijspeil 2022),¹ kunnen in aanmerking komen voor een urgentieverklaring, volgens de Verordening Woonruimtebemiddeling 2020. Is het gezinsinkomen hoger? Dan komt u niet in aanmerking voor een urgentieverklaring. In die gevallen bespreken we individueel hoe wij u kunnen helpen bij het zoeken naar een andere woning.

¹ Peildatum 2022, dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd

4. Zoeken naar een andere woning

U zoekt zo veel mogelijk zelf naar een nieuwe woning die past bij uw persoonlijke situatie. Alle vrijgekomen sociale huurwoningen vindt u op www.woonnet-rijnmond.nl.

- Elke dag vindt u om 20:00 nieuwe woningen op de website.
- Gemiddeld staat elke woning drie dagen geadverteerd op de website.
- U kunt op maximaal twee woningen per keer reageren.
- Is de advertentie waarop u reageerde gesloten? Dan kunt u weer op een andere advertentie reageren.

Hulp nodig bij het zoeken van een woning?

We leggen u graag uit hoe u zelf kunt reageren op woningen.

- Bel Mila Bak, de bewonersbegeleider van maandag tot en met woensdag van 8:30 tot 16:30 uur op telefoonnummer 06 13353440
- Of mail naar hkt@vestia.nl voor het maken van een afspraak met de bewonersbegeleider
- Of kom tijdens spreekuren langs in ons projectkantoor aan de Kempenaerstraat 1A
- Of maak een afspraak op ons kantoor aan de Hilledijk 71 in Rotterdam

Heeft u geen computer, tablet of telefoon met internet? U kunt dan ook terecht in buurtwinkel Bergpolder/Liskwartier in de Willebrordusstraat 72-74.

Uw reacties op Woonnet Rijnmond

Het is belangrijk dat u zo snel mogelijk op zoek gaat naar een andere woning en reageert op geschikte advertenties. Als u wilt, helpen wij u vanaf het begin bij uw zoektocht. Vanaf zes maanden nadat uw urgentie geactiveerd is, geven we u persoonlijk advies hoe u kansrijk kunt reageren. Drie maanden later, vanaf negen maanden nadat uw urgentie geactiveerd is, kunnen wij u direct woningen uit ons eigen woningbezit gaan aanbieden. Bel ons of maak een afspraak als u uitleg of hulp nodig heeft.

Particuliere huurwoning, vrije sector huurwoning of koopwoning zoeken?

Natuurlijk kunt u ook andere woningen zoeken, zoals een particuliere huurwoning of koopwoning. Daarvoor geldt geen voorrang. Komt u niet (meer) in aanmerking voor een sociale huurwoning? Dan kunt u ook een vrijesectorhuurwoning huren, zowel bij Vestia als bij een andere verhuurder. Vrijesectorhuurwoningen zijn woning met een huurprijs vanaf € 763,47 (prijsspeil 2022). U kunt hiervoor geen huurtoeslag aanvragen. Kijk voor ons aanbod op: www.huuraanbod.vestia.nl/huuraanbod. Maar ook andere corporaties en particuliere aanbieders hebben aanbod op hun website staan.

Formele huuropzegging door Vestia

Heeft u een woning gevonden, dan zegt u zelf de huur op. Hierbij geldt een opzegtermijn van één maand. Als u drie maanden na de start van de herhuisvesting de huur nog niet hebt opgezegd ontvangt u van ons een aangetekende brief. In de brief zeggen we de huurovereenkomst op wegens dringend eigen gebruik. Wij vragen u om binnen zes weken na ontvangst van de brief akkoord te gaan met deze huuropzegging. Dit is een formele stap die wij verplicht nemen op basis van de huurwetgeving. De opzegtermijn in de brief is negen maanden. Bij bezwaar of geen reactie van u binnen de gestelde termijn, start Vestia een juridische procedure. Wij vragen de rechter dan uw huurovereenkomst te beëindigen en een einddatum te bepalen waarop u de woning leeg moet opleveren. Tijdens deze negen maanden helpen wij u actief met het vinden van een andere woning, waarbij wij u in de laatste drie maanden direct woningen uit het woningbezit van Vestia aanbieden. Vestia spant zich in om ervoor te zorgen dat alle

huurders aan het eind van het jaar dat de urgentieverklaring geldt, een passende andere woning gevonden hebben.

In het (juridische) traject wordt er ook gekeken naar hoeveel moeite u deed om een andere woning te vinden en hoeveel passende woningaanbiedingen u geweigerd heeft. Indien nodig heeft Vestia hiervoor inzage in uw woningzoekacties op Woonnet Rijnmond.

5. Zo informeren we u

We vinden het belangrijk dat u weet wat er gaat gebeuren, wat we van u vragen en wat u van ons kunt verwachten. Daarom houden we u regelmatig met (nieuws)brieven op de hoogte, organiseren we een presentatie van het Sociaal Plan, komen we, als u dit wilt op huisbezoek of spreken u in het projectkantoor.

Zorg dat u weet wat we gaan doen

- Kom naar de presentatie van het Sociaal Plan
- Maak gebruik van de afspraak voor het eerste gesprek.
- Bel ons of maak een afspraak als u vragen heeft.

Eerste gesprek

Iedereen is anders. Daarom komen we bij u thuis langs, of ontvangen u in het projectkantoor, om uw persoonlijke situatie te bespreken. In dit gesprek vragen wij ook om informatie die wij nodig hebben om een urgentieverklaring voor u aan te vragen.

Tijdens het eerste gesprek:

- vragen we of u tijdelijk of definitief wilt verhuizen
- vragen we als u terug wilt keren in het HKT-blok naar uw voorkeurswoning;
- leggen we uit hoe de urgentie werkt en hoe lang die geldig is;
- leggen we uit hoe de verhuisvergoeding werkt;
- kijken we samen of u ergens hulp bij nodig heeft;
- bespreken we welke voorbereidingen er getroffen moeten worden;
- kunt u al uw vragen stellen.

Tip: Schrijf al uw vragen van te voren op zodat u deze niet vergeet te stellen tijdens het gesprek.

Zo informeren we u, alles op een rijtje:

- In dit Sociaal Plan vindt u alle informatie
- We presenteren het Sociaal Plan
- We komen op huisbezoek
- Er komt periodiek een inloopsprekbeurt
- We sturen regelmatig nieuwsbrieven
- U kunt altijd bellen naar de bewonersbegeleider als u een vraag heeft: T. 06 13353440

6. Hulp en ondersteuning

Wij doen ons best om u zo goed mogelijk te helpen bij uw verhuizing. Heeft u bijvoorbeeld hulp nodig bij het verwijderen van meubels of het verwijderen van gordijnen? Dan bieden we u een helpende hand. Al deze zaken bespreken we met u.

Bewonersbegeleiding

In de voorbereiding en tijdens de uitvoering van dit project kunt u met uw vragen en zorgen terecht bij onze bewonersbegeleider Mila Bak. Onze bewonersbegeleider maakt samen met u afspraken over de hulp en ondersteuning die u nodig heeft. De bewonersbegeleider is gedurende het project uw eerste aanspreekpunt. U kunt de bewonersbegeleider e-mailen op hkt@vestia.nl of bellen op telefoonnummer 06 13353440. Of persoonlijk spreken tijdens het spreekuur in het projectkantoor. De openingstijden, de tijden van het spreekuur en het adres van het projectkantoor ontvangt u zodra die bekend zijn.

Maatwerk

Verwacht u grote problemen, bijvoorbeeld door uw gezondheid of persoonlijke omstandigheden? Bespreek dit met ons in het eerste gesprek. U kunt altijd contact opnemen met onze bewonersbegeleider. Samen bekijken we de mogelijkheden voor ondersteuning op maat.

Wijkbeheerder

Tijdens de herhuisvesting is de wijkbeheerder van Vestia extra aanwezig om toezicht te houden op de directe omgeving van uw woning en woongebouw. Hij is uw aanspreekpunt voor het doorgeven van klachten over bijvoorbeeld vervuiling of vandalisme en te bereiken op telefoonnummer (088) 124 30 04.

We houden samen met de gemeente en andere wijkpartners de vinger aan de pols en maken afspraken. Uiteraard heeft uw bewonerscommissie hierbij een belangrijke rol. De leefbaarheid en de veiligheid staat op de agenda van de overleggen met de bewonerscommissie.

7. Vergoedingen en financiële afspraken

U krijgt geen jaarlijkse huurverhoging

De huurprijs van uw woning blijft hetzelfde tot u bent verhuisd. Dat betekent dus dat we uw huur niet verhogen bij de jaarlijkse huurverhoging.

U krijgt een verhuiskostenvergoeding

Omdat u moet verhuizen uit het HKT-blok heeft u recht op een verhuiskostenvergoeding. Dit betekent dat wij u een vergoeding geven voor uw kosten voor verhuizen en inrichten van uw nieuwe woning. De overheid bepaalde dat de vergoeding per 28 februari 2022 € 6.505,- is. In overleg met de Huurdersraad Vestia hebben wij besloten dat we dit bedrag verhogen naar € 6.624,-. Bij uw huuropzegging krijgt u het aanvraagformulier voor de verhuiskostenvergoeding. U vult het aanvraagformulier in en wij maken de rest in orde.

Wij betalen de verhuiskostenvergoeding in twee delen uit

Het eerste deel van de verhuiskostenvergoeding is € 4.000,-. Dit krijgt u wanneer u de huur opzegt. Het tweede deel is € 2.624,-. Dit krijgt u wanneer u uw woning leeg aan ons teruggeeft en de sleutels inlevert. Mocht er dan sprake zijn van betalingsachterstand, dan zullen de bedragen worden verrekend.

Voorwaarden om in aanmerking te komen voor de verhuiskostenvergoeding:

- U bent de (hoofd)huurder van de woning: uw naam staat op de huurovereenkomst
- U heeft een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd

Per woning keren we één verhuiskostenvergoeding uit, aan de hoofdhurder.

Indien – om welke reden dan ook – blijkt dat uw huurovereenkomst wordt beëindigd/ontbonden wegens een tekortschieten van u in de nakoming van uw verplichtingen volgens de algemene huurvoorwaarden, dan heeft u geen recht op een verhuiskostenvergoeding. Is er dan al een termijn uitbetaald, dan moet u dit terugbetalen aan ons.

U betaalt geen dubbele huur

Het kan gebeuren dat de overeenkomst van uw nieuwe woning al start voor de huur van uw oude woning officieel stopt. We willen voorkomen dat u met dubbele woonlasten komt te zitten. U ontvangt daarom één keer de volledige maandhuur terug na de datum waarop uw huurcontract eindigt. U betaalt over de laatste maand van uw opgezegde woning dus geen huur. Als u na de renovatie gebruik maakt van uw terugkeerrecht en een gerenoveerde woning in het HKT-blok van ons huurt, dan hoeft u de eerste maand huur van deze woning niet te voldoen om zo dubbele huur met uw tijdelijke woning te voorkomen.

Huurtoeslag aanvragen voor uw nieuwe woning

Op www.toeslagen.nl kunt u controleren of u voor uw nieuwe woning recht heeft op huurtoeslag. Onze bewonersbegeleider kan u daarbij helpen. Wij kunnen voor u een proefberekening maken van uw huurtoeslag bij een specifieke woning. Deze proefberekening is een indicatie die de belastingdienst afgeeft, hieraan kunt u geen rechten ontleen. U komt niet bij elke woning in aanmerking voor huurtoeslag. Alle eisen die worden gesteld aan huurtoeslag, vindt u op www.toeslagen.nl.

8. Regeling wennen aan hogere huur

Veel huurders van het HKT-blok betalen nu een lage huur omdat zij al langere tijd in het HKT-blok wonen. De nieuwe gerenoveerde woningen hebben een huurprijs die hetzelfde is als vergelijkbare andere woningen. Dit betekent dat veel huurders een hogere huur gaan betalen. Vestia heeft voor het HKT-project de hieronder genoemde regeling gemaakt om dit te verzachten. Keert u na de renovatie terug? Dan gebruikt u de regeling voor uw nieuwe gerenoveerde woning in het HKT-blok. Wilt u niet terugverhuizen na de renovatie? Dan gebruikt u de regeling voor uw nieuwe woning elders.

Heeft u recht op de regeling om aan de hogere huur te wennen?

U heeft recht op de regeling als u:

- hoofdhuurder bent van een huurwoning in het HKT-blok; uw naam staat op de huurovereenkomst
- naar een andere huurwoning verhuist (van Vestia, een andere woningcorporatie of van een particuliere verhuurder)

Zo berekenen wij het bedrag dat u krijgt om te wennen aan een hogere huur

U krijgt een geldbedrag van ons om te wennen aan de hogere huur. U krijgt drie jaar de tijd om in stappen aan de nieuwe huur te wennen. U krijgt het geldbedrag in één keer. U kunt dit zelf verdelen over een periode van 3 jaar.

- in het eerste jaar 75% van het verschil in huur betalen.
- In het tweede jaar 50% van het verschil in huur betalen.
- In het derde jaar 25% van het verschil in huur betalen.

Verhuist u naar een sociale huurwoning?

Dan rekenen wij zo uit wat het verschil is waar u aan moet wennen:

- We kijken hoeveel de netto huur is voor de woning waar u nu woont.
- We kijken hoeveel huurtoeslag u nu krijgt voor uw huidige woning. Hiervoor gebruiken we de rekenmodule van de belastingdienst.
- We trekken de huurtoeslag die u nu krijgt af van uw huurbedrag zodat we weten wat u zelf moet betalen
- We kijken hoeveel de netto huur is voor uw nieuwe woning.
- We kijken hoeveel huurtoeslag u zou krijgen in uw nieuwe woning. Hiervoor gebruiken we de rekenmodule van de belastingdienst.
- We trekken de huurtoeslag die u zou krijgen af van uw nieuwe huur bedrag zodat we weten wat u zelf moet betalen
- We trekken uw huurbedrag dat u zelf moet betalen (dus na aftrek van huurtoeslag) af van het huurbedrag dat u moet betalen voor uw nieuwe woning (dus na aftrek van de huurtoeslag). Dit is het verschil waar u aan moet wennen.
- Is dit verschil meer dan €100,- euro per maand? Dan bepalen wij het maximum op €100,- per maand (zie berekening op de volgende pagina).

Verhuist u naar een vrijesector woning?

Dan rekenen wij zo uit wat het verschil is waar u aan moet wennen:

- We gaan voor de berekening uit van de DAEB²-grens tussen sociale- en vrijesectorhuur ten tijde van de oplevering als minimum rekenhuur. De grens tussen sociale- en vrijesectorhuur is het maximale huurbedrag voor een sociale huurwoning. In 2022 is deze grens tussen sociale- en vrijesectorhuur € 763,47.

² diensten van algemeen economisch belang' (DAEB)

- > We kijken hoeveel de netto huur is voor uw nieuwe woning.
- > We trekken het maximale huurbedrag voor een sociale huurwoning af van uw nieuwe netto huurbedrag. Dit is het verschil waarmee wij verder rekenen.
- > Is dit verschil meer dan €100,- euro? Dan gaan wij uit van maximaal €100,- per maand (zie berekening op de volgende pagina)
- > Is uw huishoudinkomen hoger dan € 75.000,-? Dan kunt u geen aanspraak maken op deze regeling.

Wanneer krijgt u het geldbedrag om te wennen aan de nieuwe huur?

U ontvangt het geldbedrag tegelijk met het tweede deel van de verhuiskostenvergoeding. U krijgt het geldbedrag in één keer. U kunt dit zelf verdelen over een periode van 3 jaar. U krijgt het bedrag voor uw huur in uw nieuwe gerenoveerde woning in het HKT-blok. Is uw situatie na de renovatie veranderd waardoor uw huurverschil hoger is? Dan krijgt u op dat moment niet een extra geldbedrag om te wennen. Is uw huurverschil na de renovatie kleiner omdat uw situatie is veranderd? Dan hoeft u niets terug te betalen. Wilt u niet terugverhuizen naar een gerenoveerde woning in het HKT-blok? Dan krijgt u het geldbedrag voor uw nieuwe woning elders.

Rekenvoorbeeld

1: Een huishouden heeft een laag inkomen. Het huurverschil (zie bovenstaand) is € 40,- per maand. Het geldbedrag om aan de huur te wennen is dan voor het eerste jaar € 30,- per maand, voor het tweede jaar € 20,- per maand en voor het derde jaar € 10,- per maand. In totaal is dat € 720,-. Dit bedrag keren we in een keer uit samen met het tweede deel van de verhuiskostenvergoeding.

2: Een huishouden heeft een gemiddeld inkomen. Het huurverschil (zie bovenstaand) is € 150,- per maand. Maar wij rekenen met een maximaal € 100,-. Het geldbedrag om aan de huur te wennen is dan voor het eerste jaar € 75,- per maand, voor het tweede jaar € 50,- per maand en voor het derde jaar € 25,- per maand. In totaal is dat € 1.800,-. Dit is het maximale bedrag, en dat keren we in een keer uit samen met het tweede deel van de verhuiskostenvergoeding.

9. Huur opzeggen en verhuizen

Zelf de huur opzeggen

Heeft u een andere woning gevonden? Dan moet u de huur opzeggen van uw oude woning. U kunt de huur op elke dag van de maand opzeggen. De datum kiest u zelf, maar uw laatste huurdag mag niet in een weekend of op een feestdag vallen.

Voorbeeld huuropzegging

Ontvangen wij uw huuropzegging bijvoorbeeld op 11 mei, dan is de laatste dag van de huur op zijn vroegst de 11 juni. Is dit een weekend- of feestdag? Dan is de eerstvolgende werkdag de datum waarop uw huurcontract afloopt.

Zo zegt u de huur op:

- Online op www.vestia.nl/huur-opzeggen.
- Per brief naar Vestia, Postbus 29013, 3001 GA, Rotterdam.
- Of kom langs op ons spreekuur. We helpen u dan bij het opzeggen van de huur.

Wie moeten er tekenen voor de huuropzegging?

Alle personen die de huurovereenkomst ondertekenden en eventuele wettelijke medehuurders (zoals echtgenoten, geregistreerde partners en/of personen die het medehuurderschap hebben aangevraagd en gekregen), moeten ook de huuropzegging ondertekenen.

Hoe laat u de woning na verhuizing achter?

Na ontvangst van uw huuropzegging nemen we contact met u op. We maken dan een afspraak voor inspectie van uw woning. Ook bespreken we wanneer en waar u de sleutels inlevert. Bij het opleveren van uw woning is het belangrijk dat u deze bezemschoon, leeg en zonder beschadigingen achterlaat (we houden er daarbij natuurlijk rekening mee dat het hier om nog niet gerenoveerde vooroorlogse woningen gaat). Dit is belangrijk omdat we dan zo de woning nog tijdelijk kunnen verhuren om de leefbaarheid voor andere bewoners op peil te houden. Bent u de laatste bewoner vlak voor de aanpak van het complex? Dan moet u de woning leeg opleveren. Kijk voor meer informatie op www.vestia.nl/dit-checken-we-bij-de-voorinspectie.

De eindafrekening

Binnen vier weken na het inleveren van de sleutels ontvangt u een eindafrekening. Hierin staat bijvoorbeeld:

- huur die u nog moet betalen of terugkrijgt
- kosten voor reparaties die wij hebben moeten uitvoeren
- het geld dat u eventueel krijgt voor de aanpassingen die u zelf heeft gedaan aan de woning

Aanpassingen die u zelf heeft gedaan in of aan uw woning

Paste u zelf iets aan uw woning of knapte u iets op? Of heeft u een woningaanpassing van de vorige bewoner overgenomen? Voor sommige aanpassingen kunt u bij verhuizing dan een vergoeding ontvangen. Dit kan alleen als u de woningaanpassing met toestemming van ons uitvoerde. Of dat u bij het ondertekenen van de huurovereenkomst ook heeft getekend voor overname van de woningaanpassing. Als u de huur opzegt, komen we langs voor een woninginspectie. U kunt dan laten zien of u iets aan de woning heeft aangepast. Binnen twee weken hoort u van ons of u een vergoeding krijgt voor de aanpassingen die u heeft gedaan.

[i] Kijk voor meer informatie op www.vestia.nl/zelfklussen.

Ophalen grofvuil

Hebt u meubels of spullen die u niet wilt meenemen? U kunt het gratis laten ophalen door de gemeente. Maak een afspraak op telefoonnummer 14 010. Of kijk op de website van de gemeente <https://www.rotterdam.nl/loket/grofvuil/> voor meer informatie.

Afsluiten gas, elektra, water en telefoon

U moet zelf de contracten voor de levering van gas, stroom, water, telefoon en andere diensten zoals internet bij uw huidige leverancier stopzetten.

10. Samenwerking met huurders

Wij vinden het belangrijk om de voorbereiding en uitvoering van dit project samen met u – de huurders – te doen. In dit hoofdstuk leest u hoe wij dat doen.

Bewonerscommissie HKT

Wij overleggen met de bewonerscommissie over de voorbereiding en uitvoering. De bewonerscommissie komt op voor wat goed is voor de huurders. Samen met de bewonerscommissie hebben wij dit Sociaal Plan op maat gemaakt voor dit project. Dankzij het overleg met de bewonerscommissie is het Sociaal Plan passend en goed voor de bewoners van het HKT-blok. Zo kunnen nu bijvoorbeeld alle bewoners die nu in het HKT-blok wonen na de renovatie terugverhuizen als ze dat willen. De bewonerscommissie blijft bij het totale project betrokken. We bespreken regelmatig de voortgang van het project met elkaar.

Dingen die wij met elkaar bespreken zijn:

- > de indeling van de nieuwe woningen;
- > de planning;
- > technische zaken;
- > de bewonersbegeleiding.

Bewonerscommissie HKT is te bereiken via bewonerscommissiehkt@gmail.com. Op www.hkt.deds.nl vindt u uitgebreide informatie over het werk van de bewonerscommissie.

Huurdersraad Vestia

De Huurdersraad Vestia vertegenwoordigt de belangen van alle huurders van Vestia. De Huurdersraad spreekt met ons bestuur, de directieleden en de Raad van Commissarissen over thema's die voor huurders belangrijk zijn. De begeleiding van huurders tijdens renovatie of sloop/nieuwbouwtrajecten is een belangrijk thema. De afspraken die hierover met de Huurdersraad zijn gemaakt, zijn opgenomen in dit Sociaal Plan. Bewonerscommissies, klankbordgroepen en huurders kunnen bij de Huurdersraad terecht voor vragen en advies.

11. Hardheidsclausule en spijtoptantenregeling

Hardheidsclausule

Als dit Sociaal Plan voor een huurder onevenredig ongunstige gevolgen heeft, kan hij/zij een beroep doen op deze hardheidsclausule. Met dit beroep verzoekt de huurder Vestia om in zijn/haar geval af te wijken van het Sociaal Plan.

De huurder moet dit verzoek met redenen omkleeden. Dit kan in een gesprek met Vestia, waarna het verzoek op schrift wordt gesteld. De huurder kan het verzoek natuurlijk ook zelf schriftelijk doen, of dit door iemand anders laten doen.

Vestia neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.

Als de huurder het met deze beslissing niet eens is dan kan hij/zij de geschillencommissie van Vestia vragen de beslissing te herzien. Leidt dit voor de huurder niet tot een bevredigende oplossing dan kan de huurder de zaak voorleggen aan de Huurcommissie. Als ook dit niet tot een oplossing leidt dan kan de huurder de zaak voorleggen aan de kantonrechter.

Op de hardheidsclausule kan een beroep worden gedaan door alle huurders, in het bijzonder de huurders die na voltooiing van de renovatie terug keren in het HKT-blok. Onder andere voor:

- Een financiële tegemoetkoming als de huur voor de tijdelijke woning³ hoger blijkt te zijn geweest dan de huur van de gerenoveerde woning in complex HKT-blok.
- Bij de beoordeling of de huurder in aanmerking komt: voor een aftopping van de sociale huur naar een aftoppingsgrens huurtoeslag; voor een huurwoning in het sociale segment. Of voor een huurwoning in het vrije sector segment, als blijkt dat na de renovatie de voor de huurder gereserveerde woning net niet meer passend is.
- Andere problemen voortvloeiend uit dit renovatieproject waarin dit sociaal plan niet voorziet.

Vestia legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit Sociaal Plan tussen Vestia en de bewonerscommissie.

Spijtoptantenregeling

Heeft u besloten dat u niet terug wilt verhuizen naar een nieuw gerenoveerde woning in het HKT-blok maar krijgt u hier spijt van? Dan kunt u gebruik maken van de spijtoptantenregeling. Dit betekent dat u kunt zeggen dat u toch terug wilt verhuizen naar een nieuw gerenoveerde woning in het HKT-blok. U moet dit doen op zijn laatst tot één jaar na de datum waarop de huurovereenkomst van uw huidige huurovereenkomst geëindigd is. U maakt dan alsnog gebruik van de terugkeerregeling (zie hoofdstuk 1). Bij het verdelen van de nieuwe woningen hebben de huurders die wel meteen zeiden terug te willen verhuizen, voorrang op u. U heeft wel voorrang op mensen die nog niet in het HKT-blok woonden. Er volgt geen herberekening van de regeling wennen aan hogere huur.

³ Met tijdelijke woning wordt bedoeld de woning naar welke de bewoner is geherhuisvest in afwachting van de oplevering van de renovatiewoning naar welke hij terug keert.

Bijlagen

In de bijlagen achter de tabbladen vindt u:

- 1 Contactpersonen
- 2 Woordenlijst
- 3 Checklist verhuizen
- 4 Coronamaatregelen tijdens huisbezoeken
- 5 Zoekprofielen urgentie
- 6 Uw inkomen en de huurprijs
- 7 Huurtoeslag
- 8 Huurprijzen na renovatie
- 9 Plattegronden nieuwe woningen

Bijlage 1 Contactpersonen

Bij de voorbereiding en uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden zijn diverse medewerkers van Vestia en van de aannemer betrokken. Zij lopen regelmatig door uw straat en u kunt hen altijd aanspreken met vragen over de werkzaamheden. In deze bijlage leest u meer informatie over uw contactpersonen voor dit project.

Mila Bak, bewonersbegeleider Vestia: is uw eerste aanspreekpunt als u vragen heeft over of gebruik wilt maken van de voorzieningen die we bieden tijdens de werkzaamheden. De bewonersbegeleider is de schakel tussen u, de aannemer en Vestia. Mila Bak is bereikbaar via telefoonnummer 06 13353440

Silvia Iwu, medewerker sociaal beheer Vestia: is het eerste aanspreekpunt voor de bewonerscommissie voor bewonerszaken. De medewerker sociaal beheer coördineert de bewonersbegeleiding tijdens de werkzaamheden. Silvia Iwu is bereikbaar via telefoonnummer 088 124 24 24.

Raymond Rutjes, wijkbeheerder Vestia: is extra aanwezig in uw wijk en zorgt ervoor dat het in uw woongebouw en de directe omgeving schoon, heel en veilig is. De wijkbeheerder is tijdens de werkzaamheden uw aanspreekpunt voor het doorgeven van klachten over bijvoorbeeld vervuiling. Raymond Rutjes is bereikbaar via telefoonnummer 088 124 30 04.

De medewerkers van Vestia zijn ook bereikbaar per mail via HKT@vestia.nl.

Bijlage 2 Woordenlijst

Bewonerscommissie	Een groep huurders (commissie) uit het HKT-blok. Zij overleggen met Vestia over alle onderwerpen die het renovatieproject aangaan. Wij volgen hierin de Overlegwet en afspraken gemaakt met de Huurdersraad Vestia en de Bewonerscommissie HKT zelf.
DAEB	Woningcorporaties verlenen 'diensten van algemeen economisch belang' (DAEB). Hun kerntaak is het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen.
DAEB grens	Inkomensgrens bij het verhuren van sociale huurwoningen. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd.
Geschillencommissie	De geschillencommissie van Vestia bestaat uit twee leden die zijn voorgedragen door de Huurdersraad Vestia en twee leden die door Vestia zijn voorgedragen. De door de Huurdersraad Vestia en de door ons voorgedragen leden kiezen zelf een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter. Geen van de leden heeft zakelijke of persoonlijke banden met Vestia. De geschillencommissie is dus onafhankelijk en onpartijdig. Vestia neemt het advies van de geschillencommissie over, tenzij het bedrijfsbelang hierdoor ernstig geschaad wordt.
Groot onderhoud	Het uitvoeren van dringende onderhouds- of vervangingswerkzaamheden op complexniveau.
Huurcommissie	De Huurcommissie is een onpartijdige organisatie ingesteld door de overheid die meningsverschillen tussen huurders en verhuurders voorkomt, helpt oplossen of daarover een officiële uitspraak doet. De uitspraak van de Huurcommissie is bindend.
Huurder	Alle personen waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning in het projectgebied, samen met hun eventuele (wettelijke) medehuurlers. Alle aanspraken die dit Sociaal Plan voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen samen.
Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd	Een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW waar bij het aangaan van de huurovereenkomst de einddatum nog niet vaststaat.
Netto huurprijs	De huur van een woning, zonder servicekosten. Deze huur is voor sociale huurwoningen nooit hoger dan de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel (WWS puntentelling).

Reguliere huurovereenkomst	Een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW.
Renovatie	Het verbeteren van het gehuurde als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW met toename van het woongenot, als gevolg van vervangende nieuwbouw of gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging.
Sociaal Plan	<p>Bij ieder sloop- of woningverbeteringsproject moeten wij een plan maken waarin de rechten en plichten van de huurders en de verhuurder geregeld zijn. Dit is het sociaal plan. Hierin staat:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Bij welke adressen de werkzaamheden plaats vinden (en voor wie de rechten en plichten dus van toepassing zijn) > De ingangsdatum vanaf welk moment huurders aanspraak kunnen maken op de inhoud van het plan > Een beschrijving van de rechten en plichten, zoals afspraken over vergoedingen en ondersteuning aan huurders. <p>In het Sociaal Plan wordt inhoudelijk niet ten nadele van de huurder van het Reglement Sloop, Renovatie en Groot Onderhoud van Vestia afgeweken.</p>
Sociale huurwoning	Een woning met een huur van maximaal € 763,47 (prijspeil 2022). De huurprijs wordt bepaald op basis van het woningwaarderingstelsel.
Urgentieverklaring	In de gemeente Rotterdam verzorgt Vestia voor haar huurders de herhuisvestingsurgentie. Zij zorgt dat deze in Woonnetrijnmond.nl geactiveerd wordt en actief blijft totdat de herhuisvesting van betrokkene geslaagd is. De betrokkene is in die periode urgent woningzoekende.
Verhuizing	Het overbrengen van het volledige huishouden en al haar toebehoren van de ene woning naar de andere woning.
Vrije sectorwoning	Een woning met een huur hoger dan € 763,48 (prijspeil 2022). De huurprijs is de dan geldende markthuur, bepaald op basis van taxatie.

Bijlage 3 Checklist verhuizen

Waar moet u aan denken:

- Huidige huur opzeggen
- Verzekeringen regelen
- Gas, wat er en licht aan- en afmelden
- Adreswijzigingen versturen
- Verhuizing telefoon, internet en tv
- Informeren naar mogelijkheden huurtoeslag
- Meterstanden opnemen
- Gas- en elektra afsluiten
- Inboedelverzekering regelen
- Parkeervergunning regelen

Adreswijzigingen doorgeven aan:

- Vrienden en familie
- (Zaken)relaties
- Gemeenten
- Huisarts
- Specialist
- Tandarts
- Zorgverzekering
- Bank
- Verzekeringsmaatschappijen
- School
- Belastingdienst

Handige websites:

- > www.vestia.nl
- > www.toeslagen.nl

Bijlage 4 Coronamaatregelen tijdens huisbezoeken

1



We bellen bij u aan en wachten op twee stappen afstand van uw voordeur tot u open doet.

2



Wij schudden geen handen.

3

Voor we bij u naar binnen gaan vragen we of u griepachtige klachten (verkoudheid, hoesten of koorts) heeft of in thuisquarantaine bent.



Ja: wij wensen u beterschap en onze klantenservice belt u om een nieuwe afspraak te maken.

Nee: we komen binnen om de werkzaamheden uit te voeren.

4



Zet u alvast zoveel mogelijk deuren open naar de plek waar wij de reparatie moeten uitvoeren?

5



U wijst de werkplek aan. We vragen u om 1,5 meter afstand te houden. Wacht u daarom tijdens de reparatie met uw huisgenoten in een andere kamer tot we klaar zijn.

6



We geven u een seintje als de klus klaar is en we vertrekken.

Bijlage 5 Zoekprofielen urgentie

In onderstaande tabellen kunt u nagaan welk zoekprofiel in uw situatie van toepassing is.

Huidige woning	Urgentie voor:						
	Eengezinswoning	Benedenwoning	Maisonette (voor deur BG)	Maisonette (voor deur 1 ^e verd.)	Bovenwoning	Flat met lift	Flat zonder lift
Eengezinswoning	wel	wel	wel	wel	wel	wel	wel
Benedenwoning		wel	wel	wel	wel	wel	wel
Maisonette (voor deur bg)		wel	wel	wel	wel	wel	wel
Maisonette (voor deur 1 ^e verd)				wel	wel	wel	wel
Bovenwoning				wel	wel	wel	wel
Flat met lift					wel	wel	wel
Flat zonder lift					wel		wel

Aantal personen dat deel uitmaakt van het huishouden	Nadere beschrijving van de samenstelling van het huishouden	Kamertal
1	-	1 tot en met 3
2	2 volwassenen	2 tot en met 3
2	1 ouder* en kind	3
3	2 ouders* en kind	3
3	1 ouder* en 2 kinderen	4
4	2 ouders* en 2 kinderen	4
4	1 ouder* en 3 kinderen	4 tot en met 5
5	2 ouders* en 3 kinderen	4 tot en met 5
5	1 ouder* en 4 kinderen	5 of meer
6 of meer	-	5 of meer

* of, gelet op de zorg van het inwonende kind of de inwonende kinderen, daaraan gelijk te stellen persoon of personen zoals voogd, pleeg- of stiefouder.

Bijlage 6 Uw inkomen en de huurprijs

Sociale huurwoning

Bent u op zoek naar een sociale huurwoning? En heeft u een inkomen onder de grens voor huurtoeslag¹? Dan moet u rekening houden met de nieuwe regels voor het toewijzen van sociale huurwoningen. Per 1 januari 2016 moeten corporaties 95 procent van de woningzoekenden met een laag inkomen huisvesten in een huurwoning die past bij hun inkomen. Dat noemen we: passend toewijzen. Hieronder vindt u een tabel met de exacte bedragen.

Waarom passend toewijzen?

Met het passend toewijzen wil de overheid zorgen dat mensen met de laagste inkomens niet een voor hen te dure woning kunnen huren. Woningcorporaties zijn verplicht om zich aan de nieuwe toewijzingsregels te houden.

Op welke woning mag u reageren?

Als u met uw inkomen recht heeft op huurtoeslag, dan kunt u in onderstaande tabel zien op welke woningen uit ons woningaanbod u mag reageren. Let op: de nieuwe toewijzingsregels gelden alleen voor nieuwe huurcontracten.

Uw situatie		De huur van de woning ³ waarop u wilt reageren is:
Huishoudgrootte van 1 persoon		
< AOW-leeftijd	t/m € 24.075	€ 0 t/m € 633,25
> AOW-leeftijd	t/m € 23.975	€ 0 t/m € 633,25
< AOW-leeftijd	≥ € 24.076 t/m € 40.765	€ 678,67 t/m € 763,47
> AOW-leeftijd	≥ € 23.976 t/m € 40.765	€ 678,67 t/m € 763,47
Huishoudgrootte van 2 personen		
< AOW-leeftijd	t/m € 32.675,-	€ 0 t/m € 633,25
> AOW-leeftijd	t/m € 32.550,-	€ 0 t/m € 633,25
< AOW-leeftijd	≥ € 32.676 t/m € 45.014	€ 678,67 t/m € 763,47
> AOW-leeftijd	≥ € 32.551 t/m € 45.014	€ 678,67 t/m € 763,47
Huishoudgrootte van 3 personen of meer		
< AOW-leeftijd	t/m € 32.675	€ 0 t/m € 678,67
> AOW-leeftijd	t/m € 32.550	€ 0 t/m € 678,67
< AOW-leeftijd	≥ € 32.676 t/m € 45.014	€ 678,67 t/m € 763,47
> AOW-leeftijd	≥ € 32.551 t/m € 45.014	€ 678,67 t/m € 763,47

¹ Het bruto jaarlijks huishoudinkomen (inwonende kinderen tellen niet mee voor het huishoudinkomen, wel voor de grootte van het huishouden. Bij de berekening van de huurtoeslag, rekent de belastingdienst wél het inkomen van de kinderen mee).

² Kale huurprijs, dus exclusief eventuele servicekosten.

Ouderen met vermogen

Een uitzondering hierop zijn ouderen met vermogen. Als u in 1 van de onderstaande inkomensgroepen valt komt u ook in aanmerking voor woningen met een hogere kale huur dan € 678,66:

- Huishouden van 1 persoon, boven AOW-leeftijd en inkomen vanaf € 0,- t/m € 40.765,- + eigen vermogen van € 120.020,- of meer.
- Huishouden van 2 of meer personen, boven AOW-leeftijd en inkomen vanaf € 0,- t/m € 45.014,- + eigen vermogen van € 151.767,- of meer.

Vrije sector huurwoning

Heeft u een hoger inkomen en komt u niet in aanmerking voor een sociale huurwoning dan komt u in aanmerking voor een woning met een huurprijs vanaf € 763,47

Uw situatie	Middeninkomen	Huurprijs
1 persoons huishouden	≥ € 40.766 t/m € 61.148	€ 763,48 t/m € 1.075,00
1 persoons huishouden	≥ € 40.766 t/m € 61.148	≥ € 1.075,01
Meerpersoons huishouden	≥ € 45.015 t/m € 67.521	€ 763,48 t/m € 1.075,00
Meerpersoons huishouden	≥ € 45.015 t/m € 67.521	≥ € 1.075,01
	Hoger inkomen	
1 persoons huishouden	≥ € 61.149	≥ € 1.075,01
Meerpersoons huishouden	≥ € 67.522	≥ € 1.075,01

AOW

Algemeen Ouderdomswet

In 2022 heeft u recht op AOW als u 66 jaar en 7 maanden bent. In 2023 stijgt de AOW-leeftijd met 3 maanden. In 2024 komt de AOW-leeftijd uit op 67 jaar.

Voor alle genoemde bedragen geldt het prijspeil van 2022. De overheid stelt deze bedragen elk jaar in januari bij.

Bijlage 7 Huurtoeslag

Kan ik huurtoeslag krijgen?

Niet iedereen die een woning huurt kan huurtoeslag krijgen. Om in aanmerking te komen, mag u niet te veel verdienen. Ook mag de huur niet te hoog zijn, maar ook niet te laag zijn.

De voorwaarden om huurtoeslag te krijgen zijn:

Uw inkomen mag niet te hoog zijn

Hoe hoog uw inkomen mag zijn, hangt af van uw huur, uw leeftijd en de samenstelling van uw huishouden.

Uw huur mag niet te hoog zijn

Uw huur mag in 2022 niet hoger zijn dan € 763,47.

Zijn alle bewoners jonger dan 23 jaar? Dan mag de huur niet hoger zijn dan € 442,46, behalve als u al een kind hebt dat bij u woont. Dan mag de huur toch € 763,47 zijn.

U huurt een zelfstandige woonruimte

Een zelfstandige woonruimte heeft in ieder geval een eigen toegangsdeur die op slot kan, keuken en wc.

Uw vermogen mag niet te hoog zijn

U mag ook niet te veel vermogen hebben, zoals spaargeld. Iedere bewoner mag op 1 januari 2022 maximaal € 31.747 hebben. Partners mogen samen op 1 januari 2022 maximaal € 63.494 hebben. Hebt u een thuiswonende kind met vermogen dat jonger is dan 18 jaar? Dat bedrag telt dan mee bij uw vermogen.

Proefberekening huurtoeslag

Wilt u weten of u in aanmerking komt voor huurtoeslag? U kunt hiervoor een proefberekening maken op <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/toeslagen/content/hulpmiddel-proefberekening-toeslagen>. U vult uw situatie in en ziet dan of u toeslag krijgt. En hoeveel. Mila Bak, uw bewonersbegeleiders kan u hier ook bij helpen.

Bijlage 8 Huurprijzen na renovatie

Na renovatie zijn er 60 sociale huurwoningen en 14 vrije sectorwoningen beschikbaar waarnaar u kunt terugkeren.

Huurprijzen woningen na renovatie HKT (prijspeil 2022⁴)

Type woning	Sociaal (tot en met € 763,47)	Vrije Sector (vanaf € 763,48)
K1A	3 woningen	
K2A	2 woningen	1 woning
K1B	5 woningen	
K2B	3 woningen	
K1C	5 woningen	
K2C	3 woningen	
K1D	5 woningen	
K2D	3 woningen	
H3A-1		1 woning
H3A-2		1 woning
H3B-1		1 woning
H3B-2		1 woning
H3C		2 woningen
H3D-1	3 woningen	
H3D-2	3 woningen	
H3E		6 woningen
T1A	2 woningen	1 woning
T2A	2 woningen	
T1B	4 woningen	
T2B	3 woningen	
T1C	4 woningen	
T2C	3 woningen	
T1D	4 woningen	
T2D	3 woningen	

Toepassen regels passend toewijzen voor 2022:

Geldt alleen voor bewoners die na de renovatie van het HKT-blok terugkeren:

Sociale huur

Voor huishoudens met een laag inkomen passen we de volgende regeling toe:

- Eenpersoonshuishouden tot AOW leeftijd: € 24.075,- => uw huur wordt verlaagd naar € 633,25
- Eenpersoonshuishouden boven AOW leeftijd: € 23.975,- => uw huur wordt verlaagd naar € 633,25
- Meerpersoonshuishouden tot AOW leeftijd: € 32.675,- => uw huur wordt verlaagd naar € 678,66
- Meerpersoonshuishouden boven AOW leeftijd: € 32.550,- => uw huur wordt verlaagd naar € 678,66

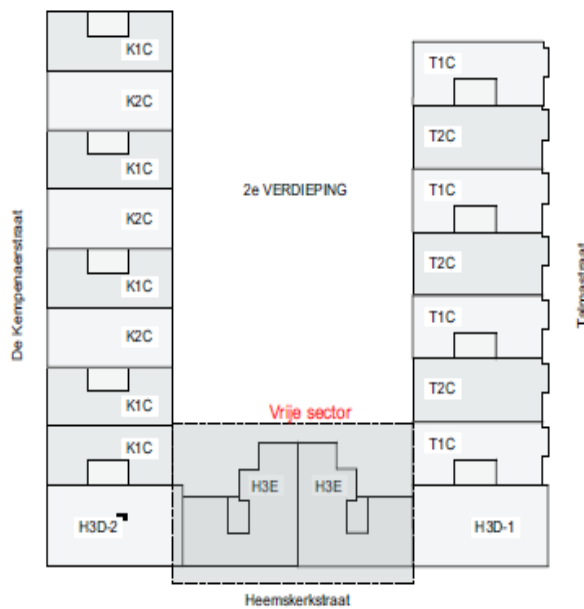
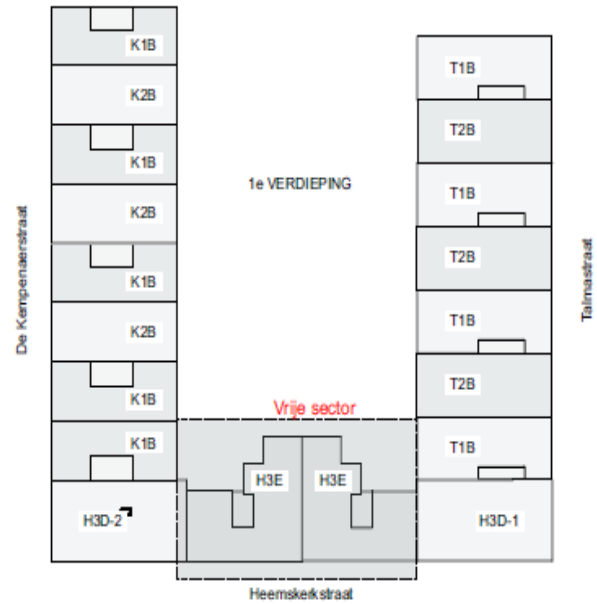
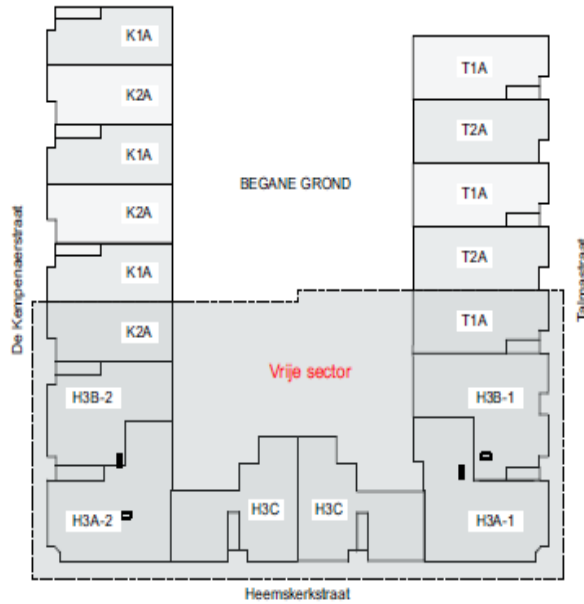
Deze verlagingen zorgen ervoor dat u recht heeft op huurtoeslag. Hiermee zorgen we ervoor dat u ook met een laag inkomen kunt terugkeren in het HKT-blok.

⁴ Alle bovenstaande bedragen zijn prijsspeil 2022 en gaan uit van de nu geldende wet- en regelgeving. Dit kan tegen de tijd dat de renovatie opgeleverd wordt, gewijzigd zijn. U kunt hier dan ook geen rechten aan ontlenen.

Voor huishoudens met een huishoudinkomen dat hoger is dan de inkomens die hierboven staan, maar die niet zo hoog zijn dat men geen sociale huurwoning meer mag huren, verlagen wij de huur niet. U betaalt de sociale huur die hoort bij de woning die u kiest.

Vrije sector huur

De 14 vrije sectorwoning worden alleen verhuurd aan huishoudens met een hoger inkomen die geen sociale huurwoning mogen huren. Zij betalen de bijbehorende markthuurl.



an

Bijlage 9 Plattegronden nieuwe woningen



Heemskerckstraat

Talmastraat



architecten & adviseurs
 Saturnusstraat 60
 (unit 7)
 2516 AH Den Haag
 070 22 10 66 1
 info@chnl.nl
 www.chnl.nl
 KvK 66364086
 BTW NL856514597B01

Schaal:
 1:100
 Formaat:
 A1 (84x594mm)
 Getekend:
 IV, NB
 Datum
 15-04-2022
 Gewijzigd
 -
 -
 -

HKT Blok
 Project
18426 HKTR
 Opdrachtgever:
Vestia
 Tekeningnummer:
00
 Omschrijving:
**Nieuw -
 situatietekening**

Fase:
VO



Project

18426 HKTR

HKT Blok

Opdrachtgever:
Vestia

Datum
28-02-2022

Formaat:
A3 (420x297mm)

Woningplattegronden

Heemskerk-, Kempnaer- & Talmastraat Rotterdam

Saturnusstraat 60, unit 7
2516 AH Den Haag
070- 2210661
info@chnl.nl
www.chnl.nl
KvK 66364086
BTW NL856514597B01



architecten & adviseurs

HKT-BLOK

HEEMSKERK-, KEMPENAER- EN TALMASTRAAT



architecten & adviseurs

Het HKT-blok is een bouwblok uit de jaren '30 in de Rotterdamse wijk Bergpolder. In de loop van de jaren zijn er kleine aanpassingen gedaan, zo zijn er badkamers in de woningen gemaakt, maar in het algemeen verkeren de woningen nog in een vrij originele staat. Dit betekent enerzijds veel authentieke details, maar anderzijds ook ongeïsoleerde woningen en slijtage van bouwdelen.

Het doel van de renovatie is om kwalitatief goede woningen maken die aan de huidige maatstaven voldoen als het gaat om isolatie, ventilatie, akoestiek en brandveiligheid. Er is een uitgebreide studie gedaan om zo optimaal mogelijk plattegronden te creëren. Met name in de voorgevel worden zo veel mogelijk de jaren '30 details en gevelindeling behouden.

In dit document worden de verschillende plattegronden getoond. Per woning is er gestreefd naar een zo optimaal mogelijk en haalbare oplossing, maar er zijn ook algemene uitgangspunten die voor het gehele complex gelden.

Uitgangspunten ontwerp HKT blok

- De helft van de bestaande trappen blijft behouden. Op de plek waar de trappen verwijderd worden, worden de trapgaten dichtgezet en kunnen er grotere woningen gemaakt worden.

- Het streven is om bij elke woning zoveel mogelijk oppervlakte te benutten voor woonkamer, keuken en slaapkamers. De entrees en gangen zijn daarom zo klein mogelijk ontworpen

- Elke keuken krijgt een keukenblok inclusief spoelbak met drie onderkasten en drie bovenkasten (in totaal 60*180cm). Ook is in de plattegrond de opstelplaats voor het fornuis en de koelkast ingetekend.

- Indien mogelijk is de opstelplaats voor de wasmachine in de badkamer geplaatst. Dit zorgt ervoor dat de bergingen optimaal door de bewoners benut kunnen worden voor het opslaan van spullen.

- Voor de schachten is nu een ruimtereservering opgenomen. Uiteindelijk zal met een installateur bepaald moeten worden welke minimale afmeting deze schachten moeten hebben.

- In de plattegronden is nu rekening gehouden met de (toekomstige) aanleg van een warmtenet (stadswarmte). Hiervoor zijn in totaal twee meterkasten nodig. Of het uiteindelijk mogelijk de woningen te verwarmen met stadswarmte moet nog verder onderzocht worden. Ook de positie van de meterkasten moet nog definitief vastgesteld worden in overleg met de netbeheerder.

- in apart document worden de verschillende opties getoond om af te kunnen wijken van deze basisplattegronden.

* let op: de tekeningen zijn gebaseerd op archieftekeningen. De tekeningen en maten moeten in het werk gecontroleerd worden.

Totaaloverzicht

Begane grond: 17 woningen
 1e verdieping: 19 woningen
 2e verdieping: 19 woningen
 3e verdieping: 19 woningen

Totaal: 74 woningen

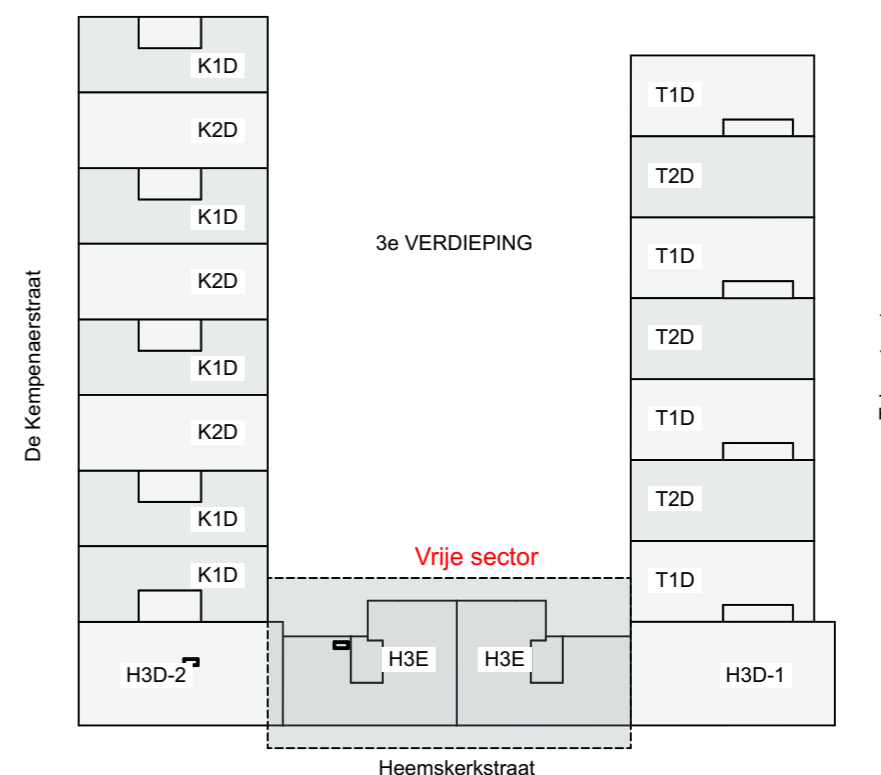
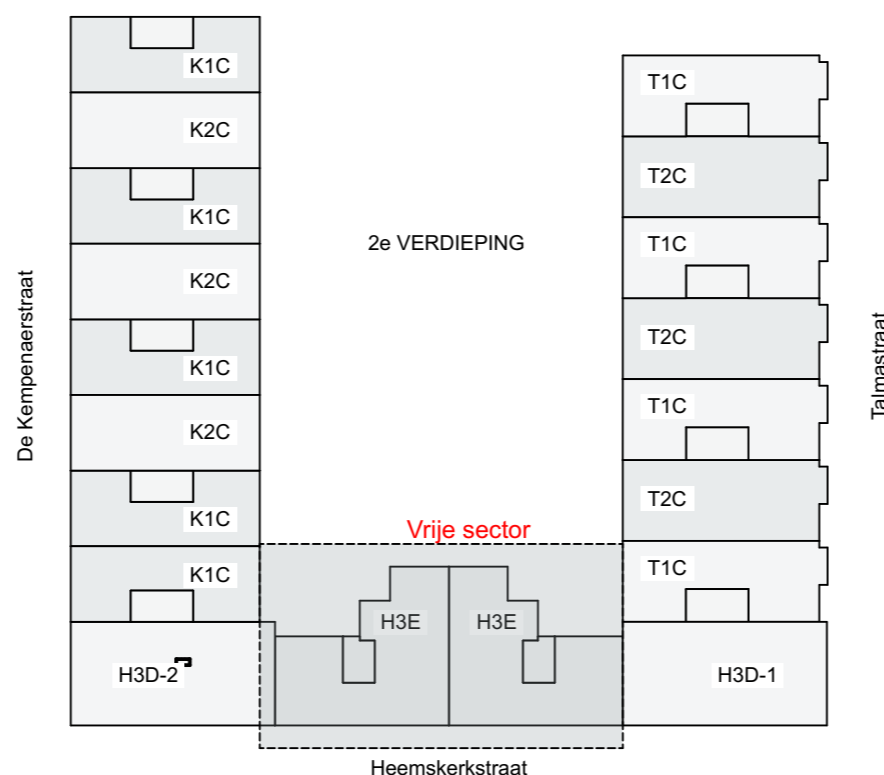
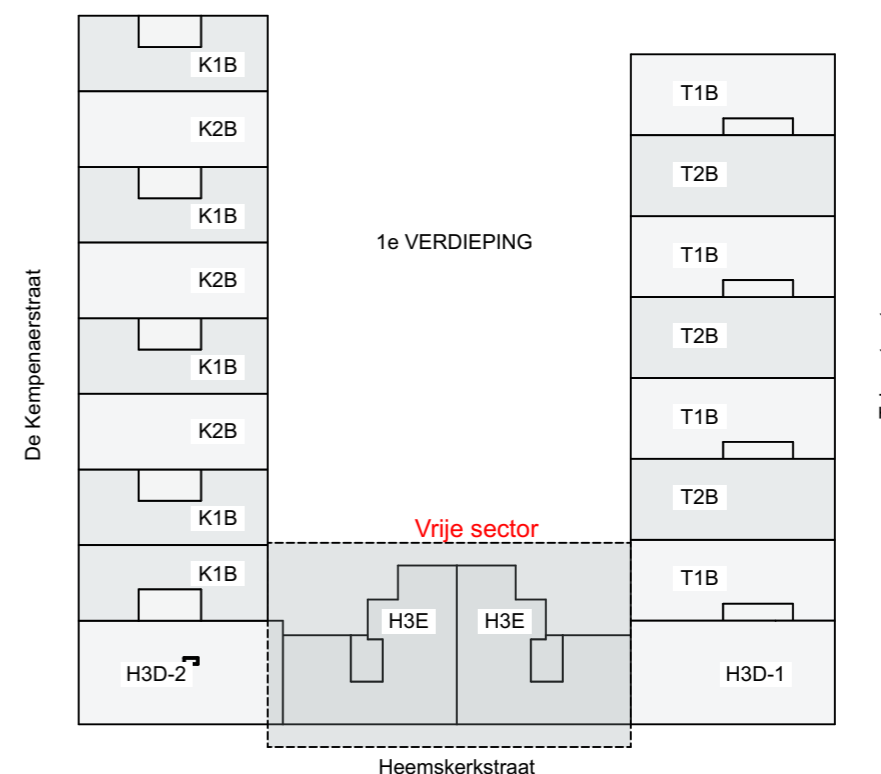
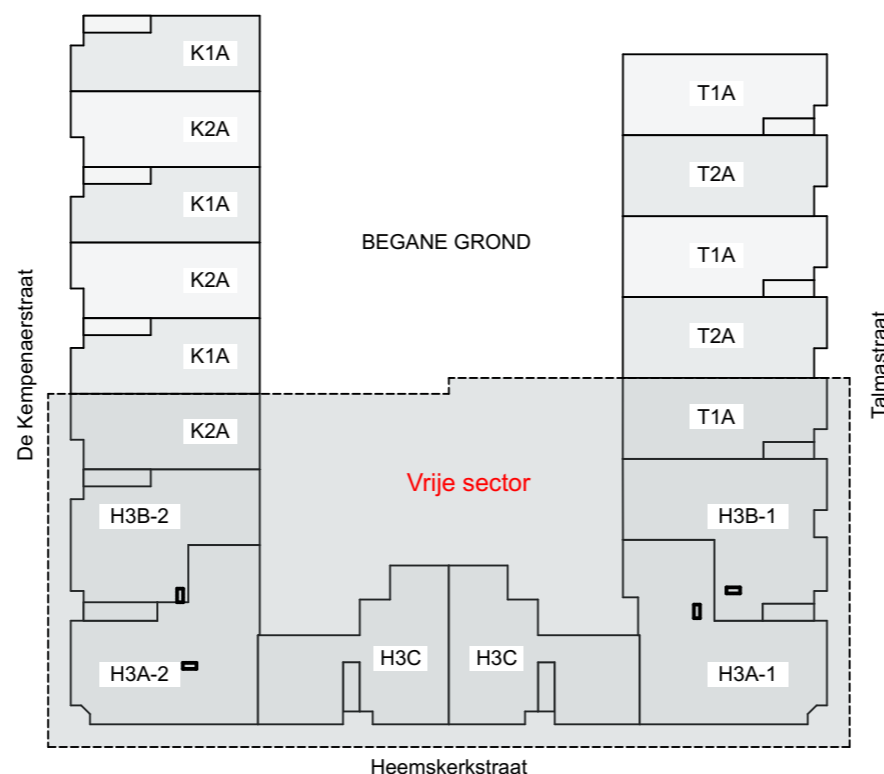
Woningen per type

K1A: 3 woningen (sociaal)
 K2A: 3 woningen (2 sociaal, 1 vrije sector)
 K1B: 5 woningen (sociaal)
 K2B: 3 woningen (sociaal)
 K1C: 5 woningen (sociaal)
 K2C: 3 woningen (sociaal)
 K1D: 5 woningen (sociaal)
 K2D: 3 woningen (sociaal)

H3A-1: 1 woning (vrije sector)
 H3A-2: 1 woning (vrije sector)
 H3B-1: 1 woning (vrije sector)
 H3B-2: 1 woning (vrije sector)
 H3C: 2 woningen (vrije sector)
 H3D-1: 3 woningen (sociaal)
 H3D-2: 3 woningen (sociaal)
 H3E: 6 woningen (vrije sector)

T1A: 3 woningen (2 sociaal, 1 vrije sector)
 T2A: 2 woningen (sociaal)
 T1B: 4 woningen (sociaal)
 T2B: 3 woningen (sociaal)
 T1C: 4 woningen (sociaal)
 T2C: 3 woningen (sociaal)
 T1D: 4 woningen (sociaal)
 T2D: 3 woningen (sociaal)

Totaal: 60 sociale huurwoningen
Totaal: 14 vrije sector huurwoningen



Overzicht woningtypen



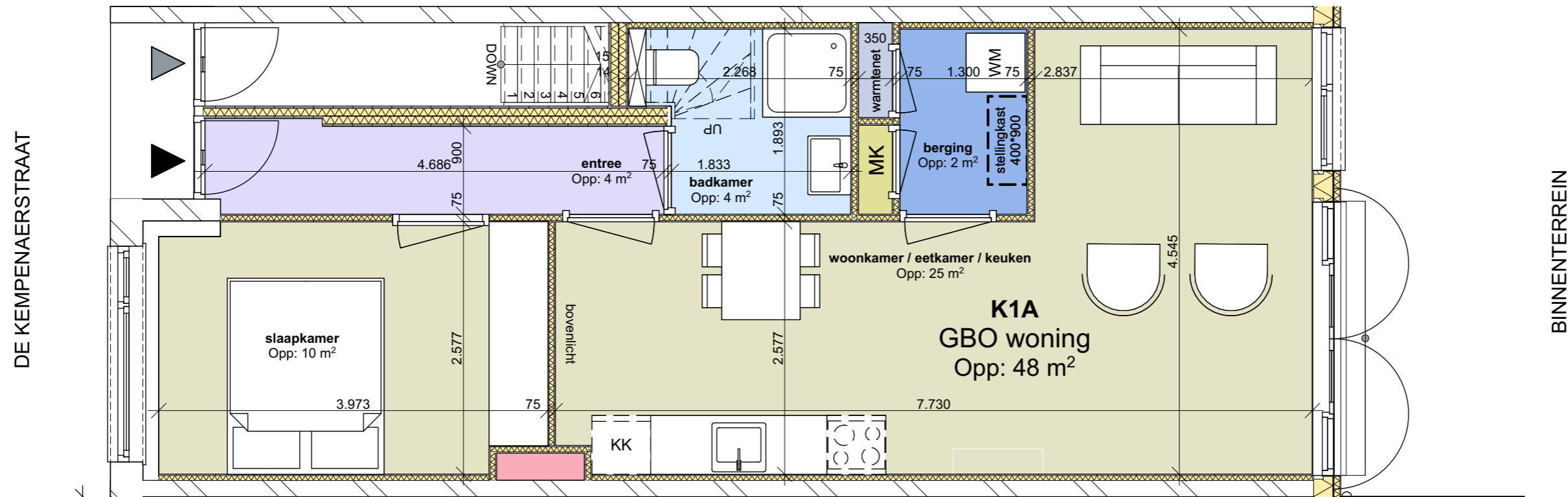
architecten & adviseurs

Project
 HKT Blok
 18426 HKTR

Formaat:
 A3 (420x297mm)

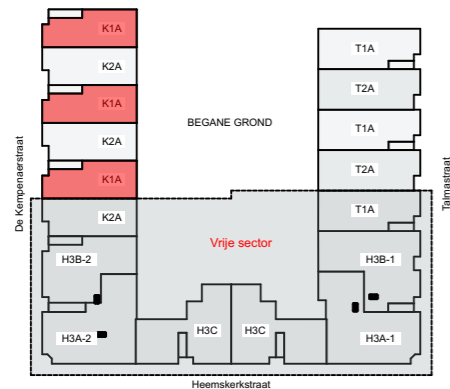
Schaal:
 1:500

Datum
 28-02-2022



Woning type K1A

- begane grond
- 48 m²
- eigen entree vanaf de straat
- eigen tuin
- 1 slaapkamer
- bovenlicht in de muur tussen slaap- en woonkamer
- geen separaat toilet
- wasmachine in de berging
- berging toegankelijk vanuit woonkamer
- meterkast(en) in de woning



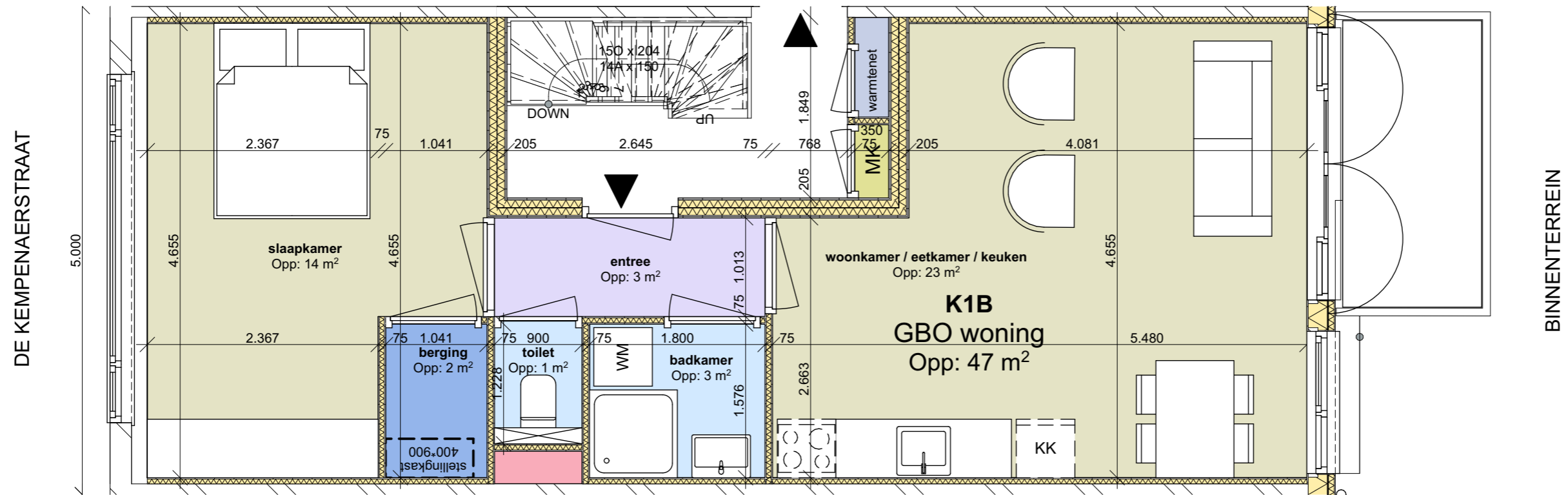
De Kempenaerstraat - begane grond - type K1A

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

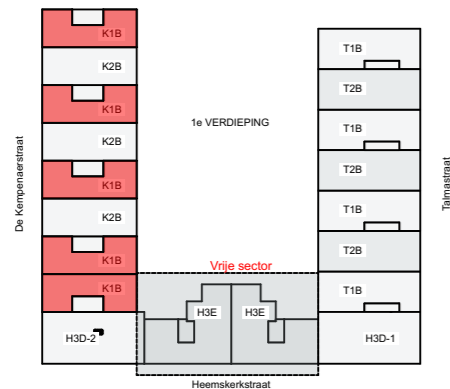
Schaal:
1:50, 1:1000

Datum
28-02-2022



Woning type K1B

- 1e verdieping
- 47 m²
- entree vanuit portiek
- balkon
- 1 slaapkamer
- separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- berging toegankelijk vanuit slaapkamer
- meterkast(en) in het trappenhuis



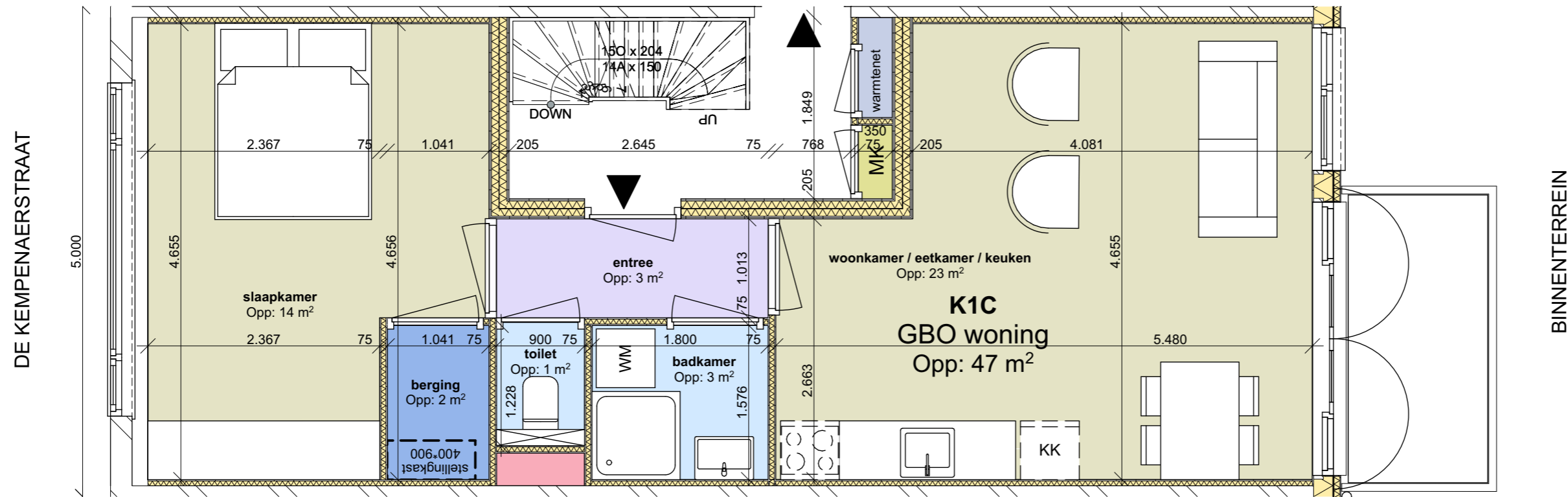
De Kempenaerstraat - 1e verdieping - type K1B

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

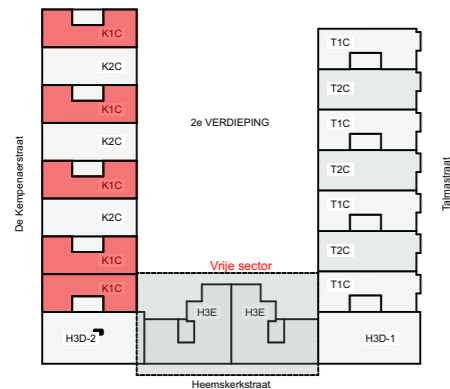
Schaal:
1:50, 1:1000

Datum
28-02-2022



Woning type K1C

- 2e verdieping
- 47 m²
- entree vanuit portiek
- balkon
- 1 slaapkamer
- separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- berging toegankelijk vanuit slaapkamer
- meterkast(en) in het trappenhuis



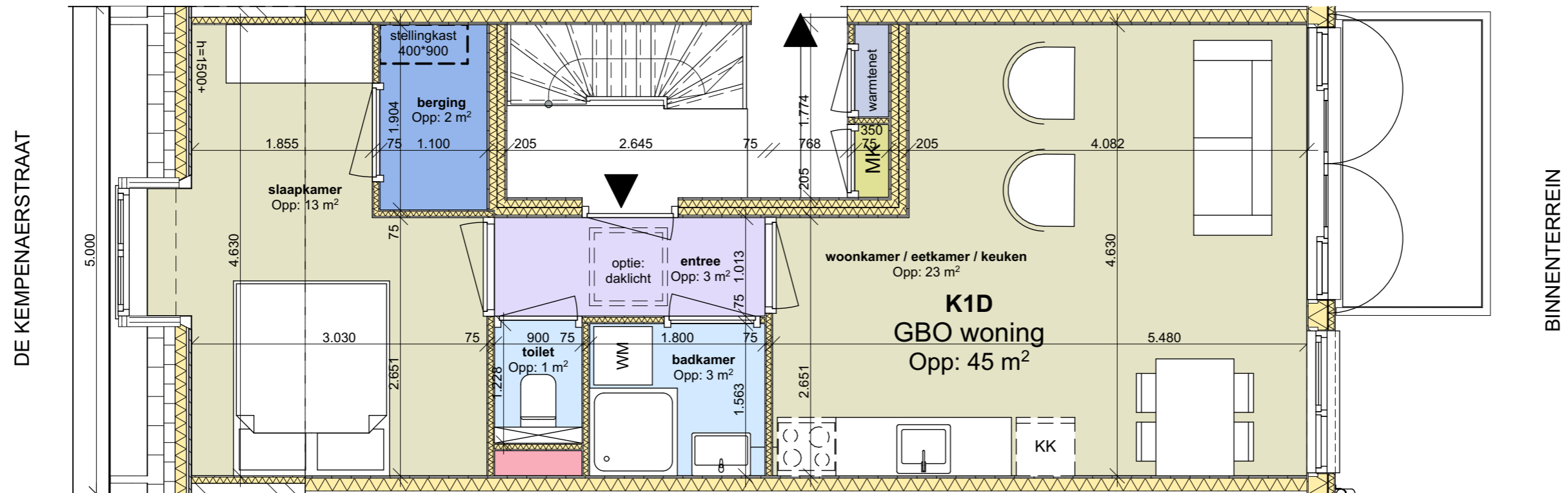
De Kempenaerstraat - 2e verdieping - type K1C

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

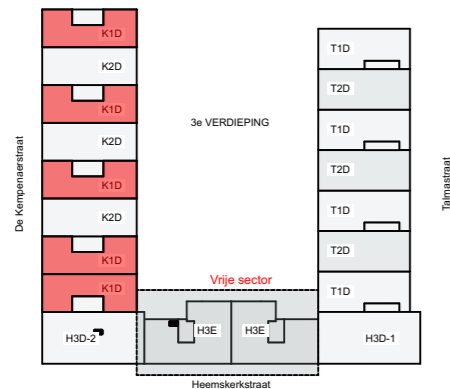
Schaal:
1:50, 1:1000

Datum
28-02-2022



Woning type K1D

- 3e verdieping
- 45 m²
- entree vanuit portiek
- balkon
- 1 slaapkamer
- separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- berging toegankelijk vanuit slaapkamer
- meterkast(en) in het trappenhuis
- optie daklicht bij entree



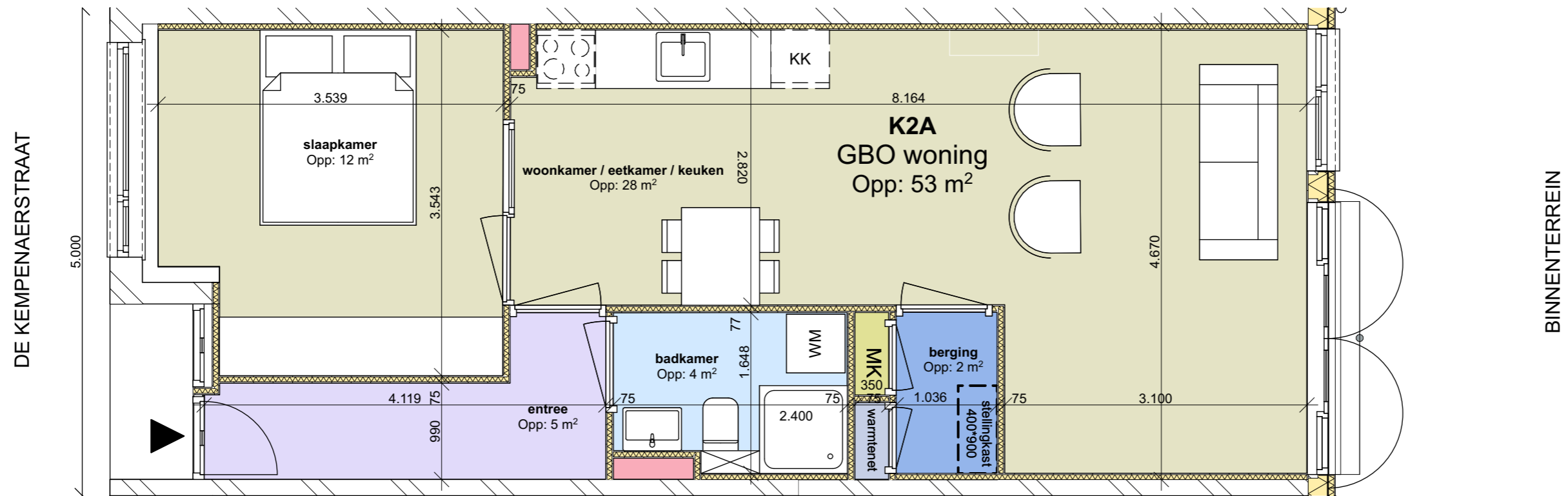
De Kempenaerstraat - 3e verdieping - type K1D

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

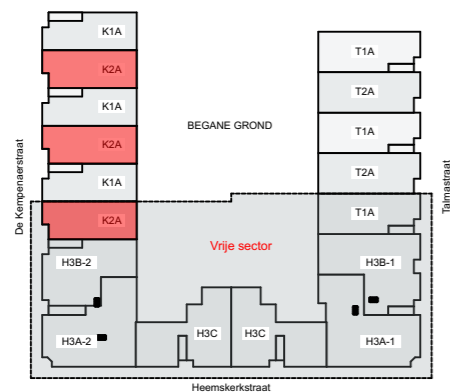
Schaal:
1:50, 1:1000

Datum
28-02-2022



Woning type K2A

- begane grond
- 53 m²
- eigen entree vanaf de straat
- eigen tuin
- 1 slaapkamer
- zijlicht naast de deur tussen slaap- en woonkamer
- geen separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- berging toegankelijk vanuit woonkamer
- meterkast(en) in de woning



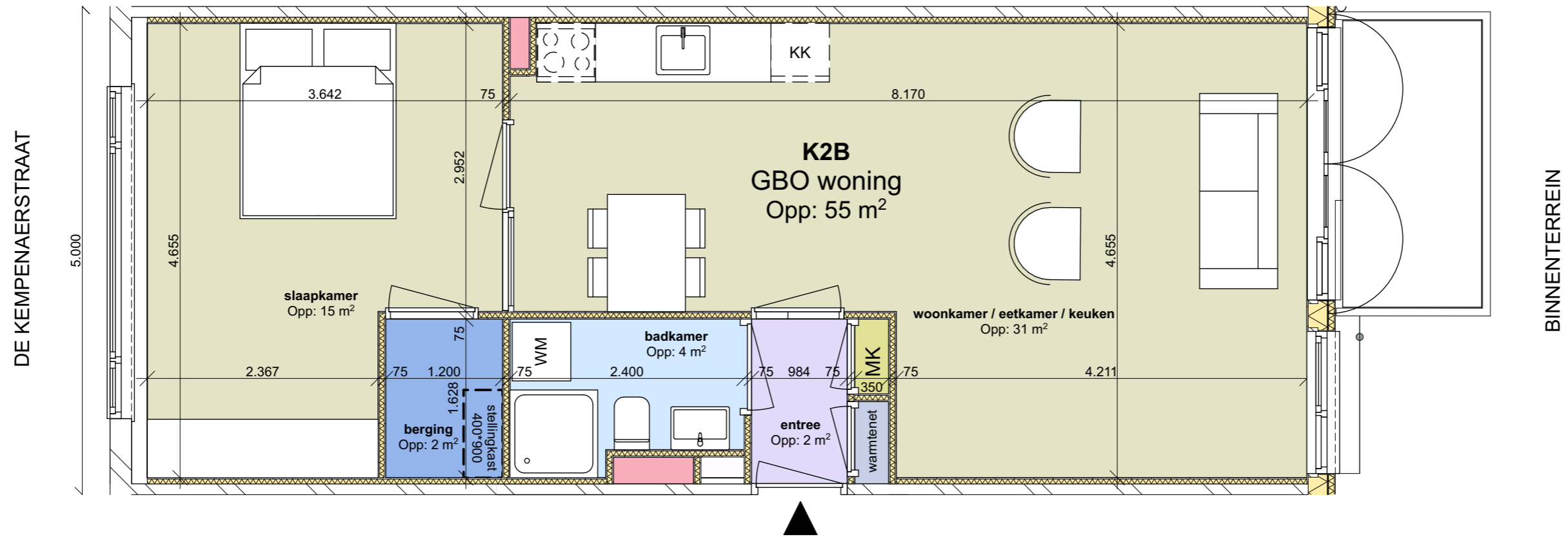
De Kempenaerstraat - begane grond - type K2A

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

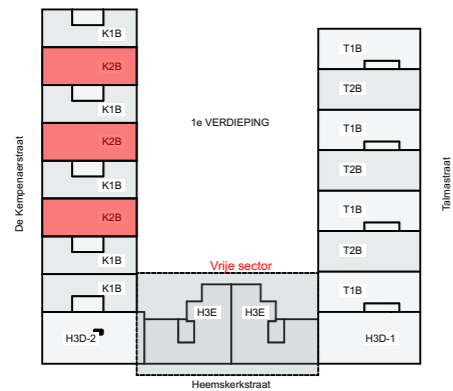
Schaal:
1:50, 1:1000

Datum
28-02-2022



Woning type K2B

- 1e verdieping
- 55 m²
- entree vanuit portiek
- balkon
- 1 slaapkamer
- zicht naast de deur tussen slaap- en woonkamer
- geen separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- berging toegankelijk vanuit slaapkamer
- meterkast(en) in de woning



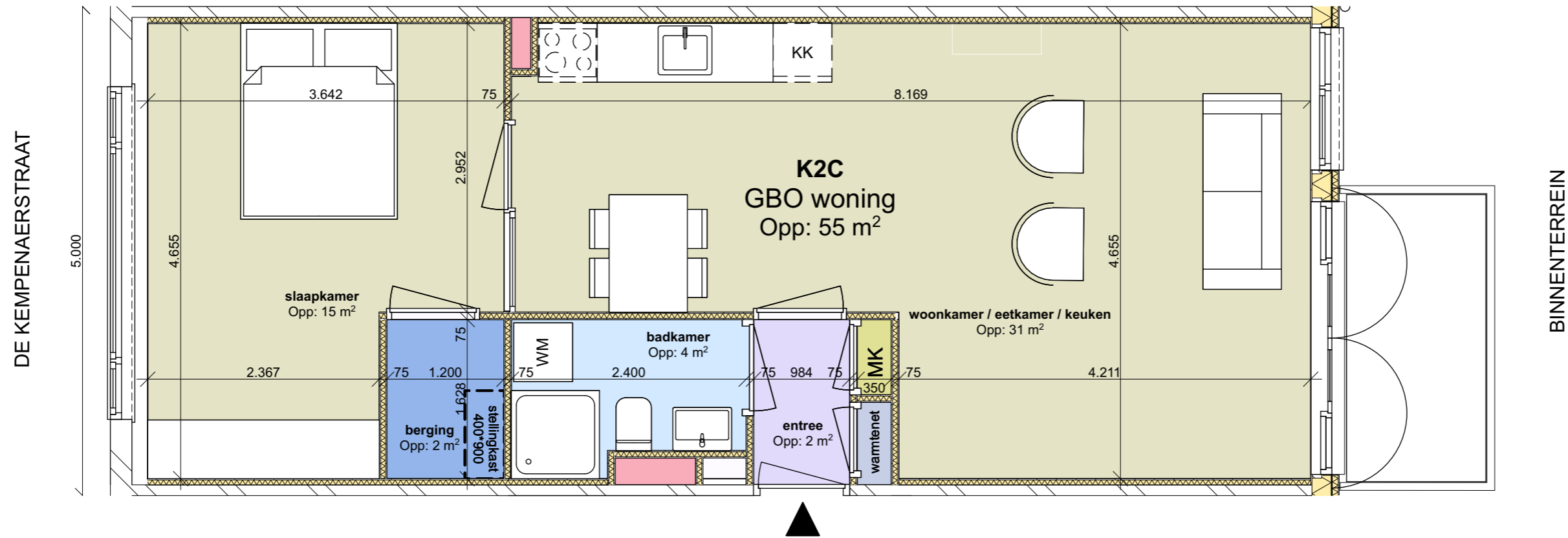
De Kempenaerstraat - 1e verdieping - type K2B

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

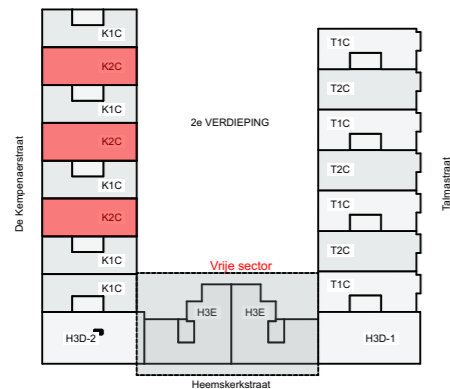
Schaal:
1:1000, 1:50

Datum
28-02-2022



Woning type K2C

- 2e verdieping
- 55 m²
- entree vanuit portiek
- balkon
- 1 slaapkamer
- zijlicht naast de deur tussen slaap- en woonkamer
- geen separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- berging toegankelijk vanuit slaapkamer
- meterkast(en) in de woning



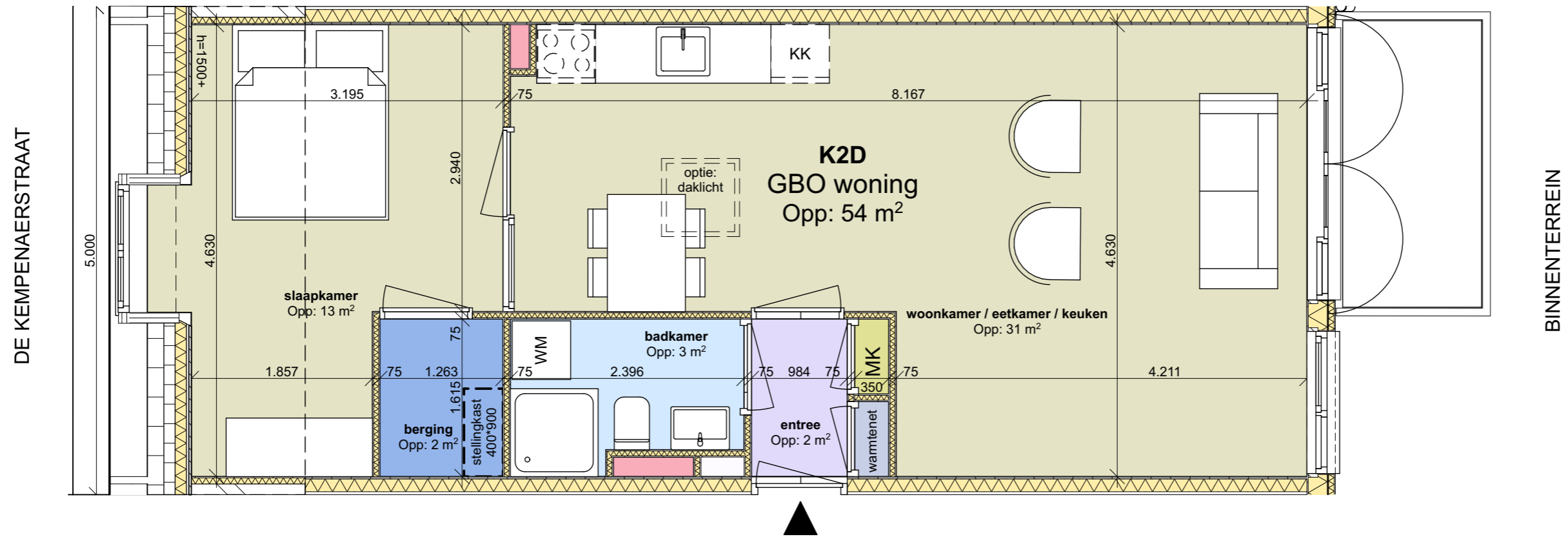
De Kempenaerstraat - 2e verdieping - type K2C

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

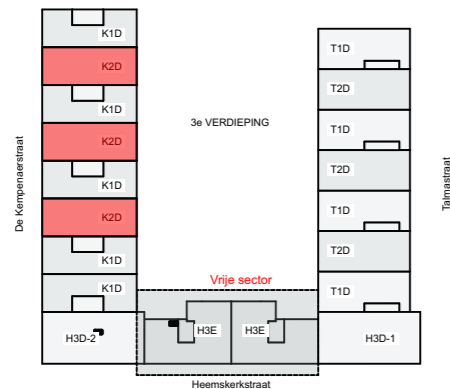
Schaal:
1:1000, 1:50

Datum
28-02-2022



Woning type K2D

- 3e verdieping
- 54 m²
- entree vanuit portiek
- balkon
- 1 slaapkamer
- zijlicht naast de deur tussen slaap- en woonkamer
- geen separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- berging toegankelijk vanuit slaapkamer
- meterkast(en) in de woning
- optie daklicht midden woning



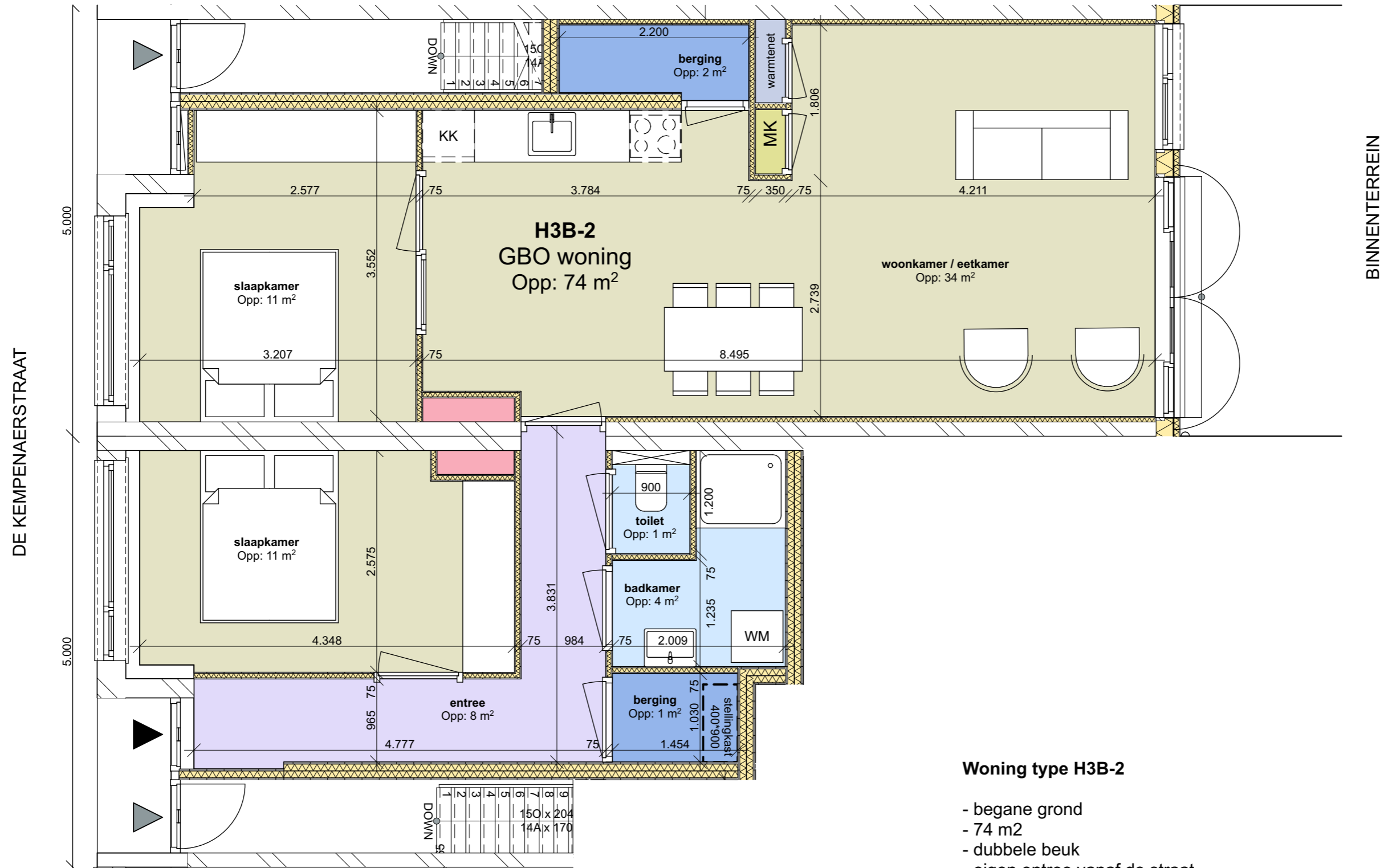
De Kempenaerstraat - 3e verdieping - type K2D

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

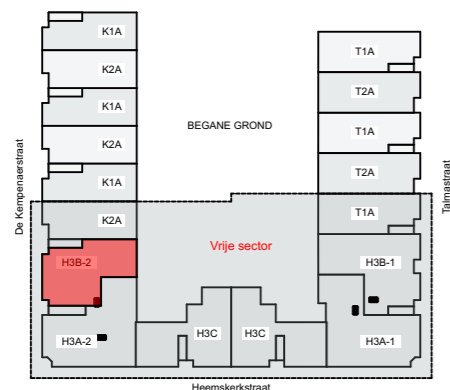
Schaal:
1:50, 1:1000

Datum
28-02-2022



Woning type H3B-2

- begane grond
- 74 m²
- dubbele beuk
- eigen entree vanaf de straat
- eigen tuin
- 2 slaapkamers
- zijlicht naast de deur tussen slaap- en woonkamer
- separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- 2 bergingen
- meterkast(en) in de woning



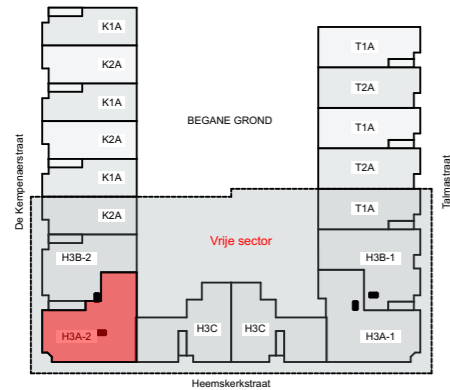
De Kempenaerstraat - begane grond - type H3B-2

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

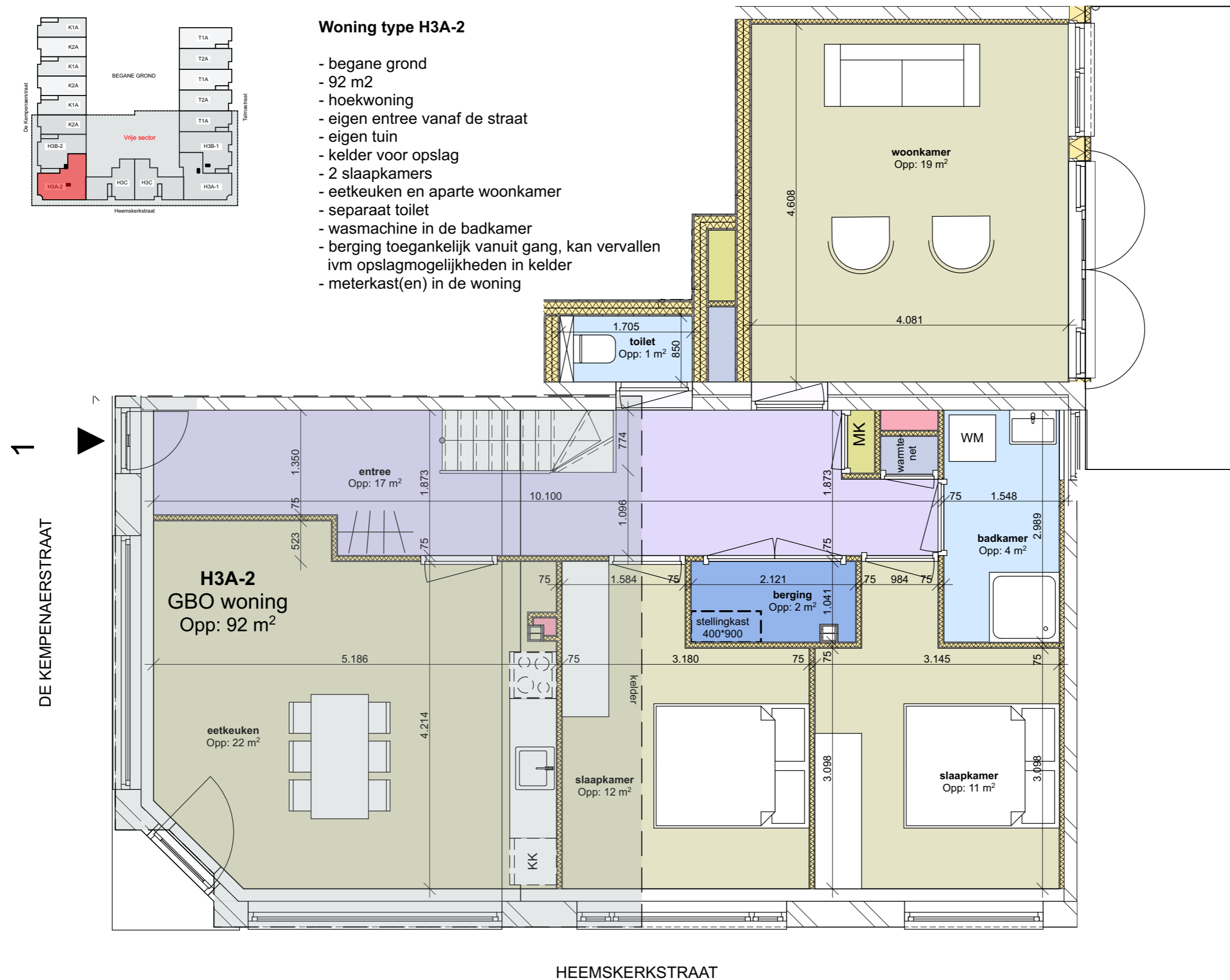
Schaal:
1:50, 1:1000

Datum
28-02-2022



Woning type H3A-2

- begane grond
- 92 m²
- hoekwoning
- eigen entree vanaf de straat
- eigen tuin
- kelder voor opslag
- 2 slaapkamers
- eetkeuken en aparte woonkamer
- separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- berging toegankelijk vanuit gang, kan vervallen ivm opslagmogelijkheden in kelder
- meterkast(en) in de woning



BINNENTERREIN



architecten & adviseurs

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

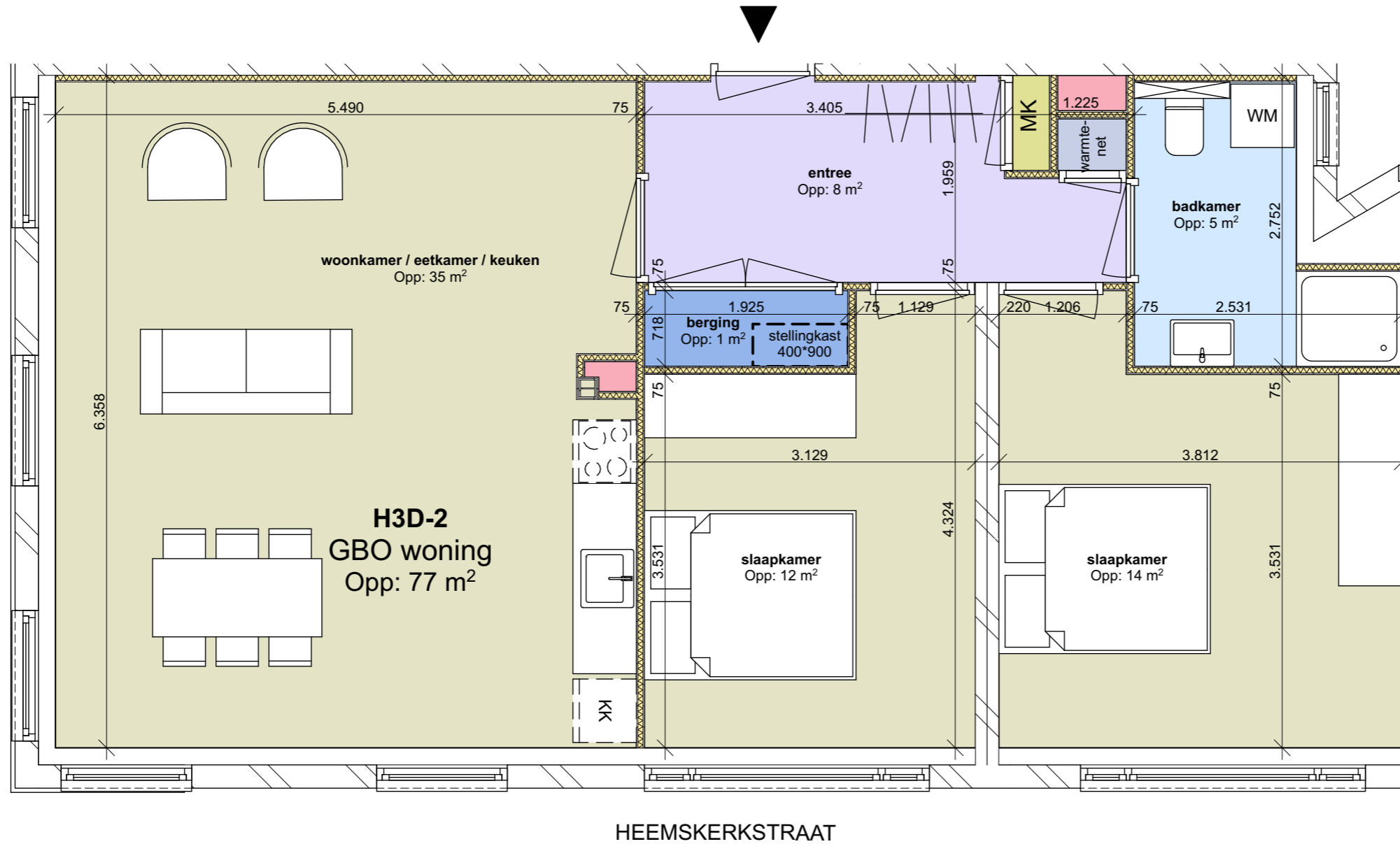
Schaal:
1:50, 1:1000

Datum
28-02-2022

De Kempenaerstraat - begane grond - type H3A-2

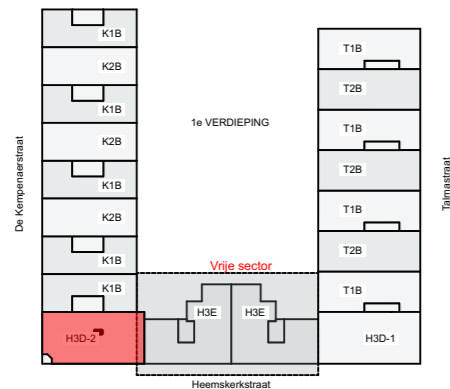
BINNENTERREIN

DE KEMPENAERSTRAAT



Woning type H3D-2

- 1e verdieping
- 77 m²
- entree vanuit portiek
- geen buitenruimte
- 2 slaapkamers
- woonkamer overhoeks
- geen separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- berging toegankelijk vanuit gang
- meterkast(en) in de woning



De Kempenaerstraat - 1e verdieping - type H3D-2

Project
HKT Blok
18426 HKTR

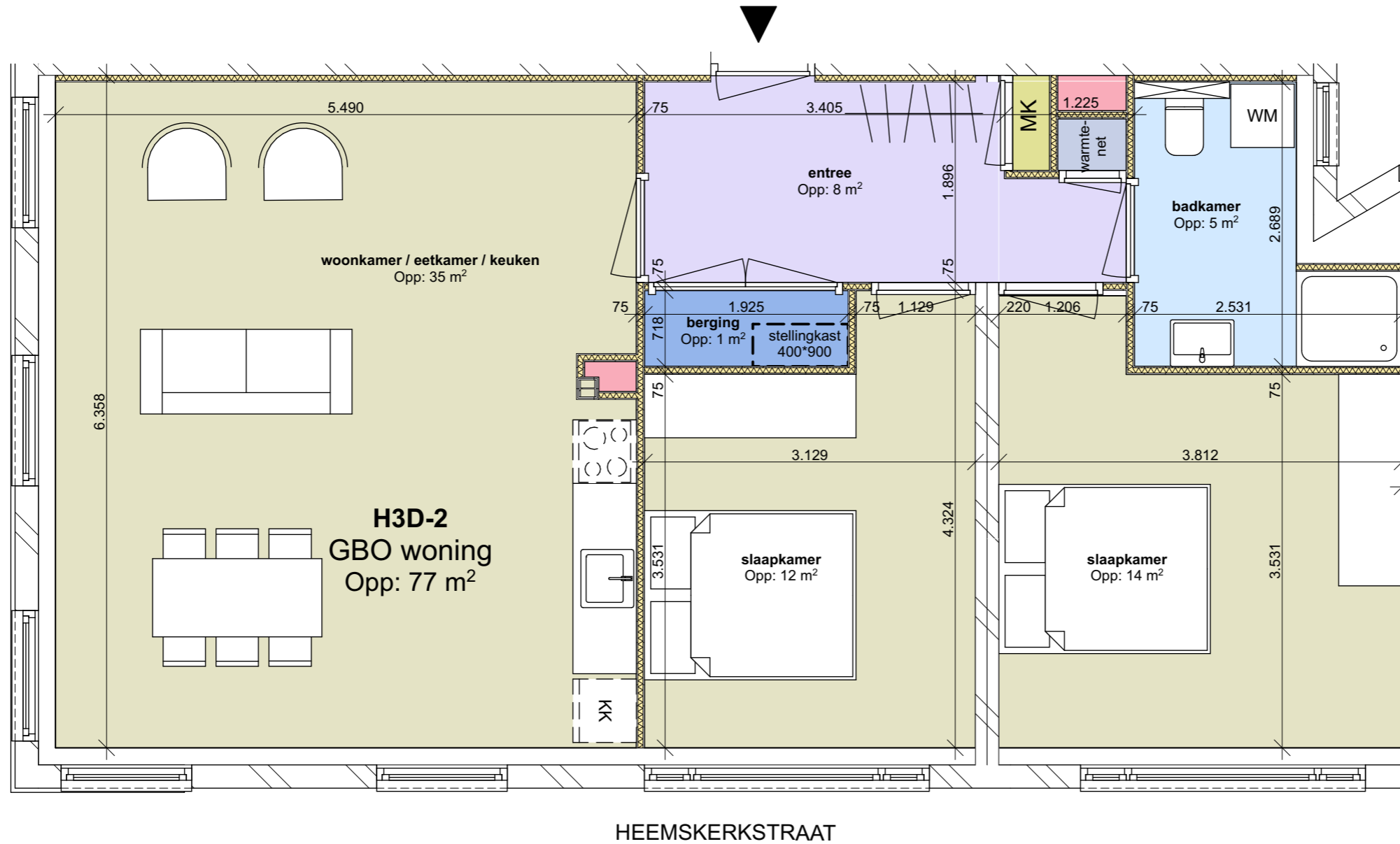
Formaat:
A3 (420x297mm)

Schaal:
1:50, 1:1000

Datum
28-02-2022

BINNENTERREIN

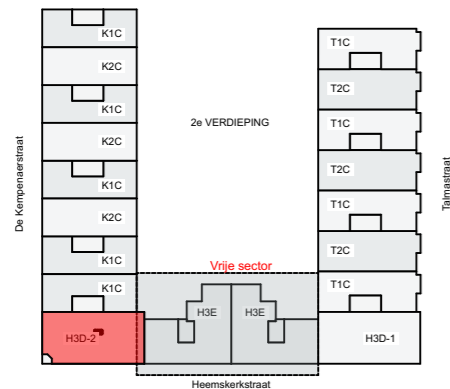
DE KEMPENAERSTRAAT



HEEMSKERKSTRAAT

Woning type H3D-2

- 2e verdieping
- 77 m²
- entree vanuit portiek
- geen buitenruimte
- 2 slaapkamers
- woonkamer overhoeks
- geen separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- berging toegankelijk vanuit gang
- meterkast(en) in de woning



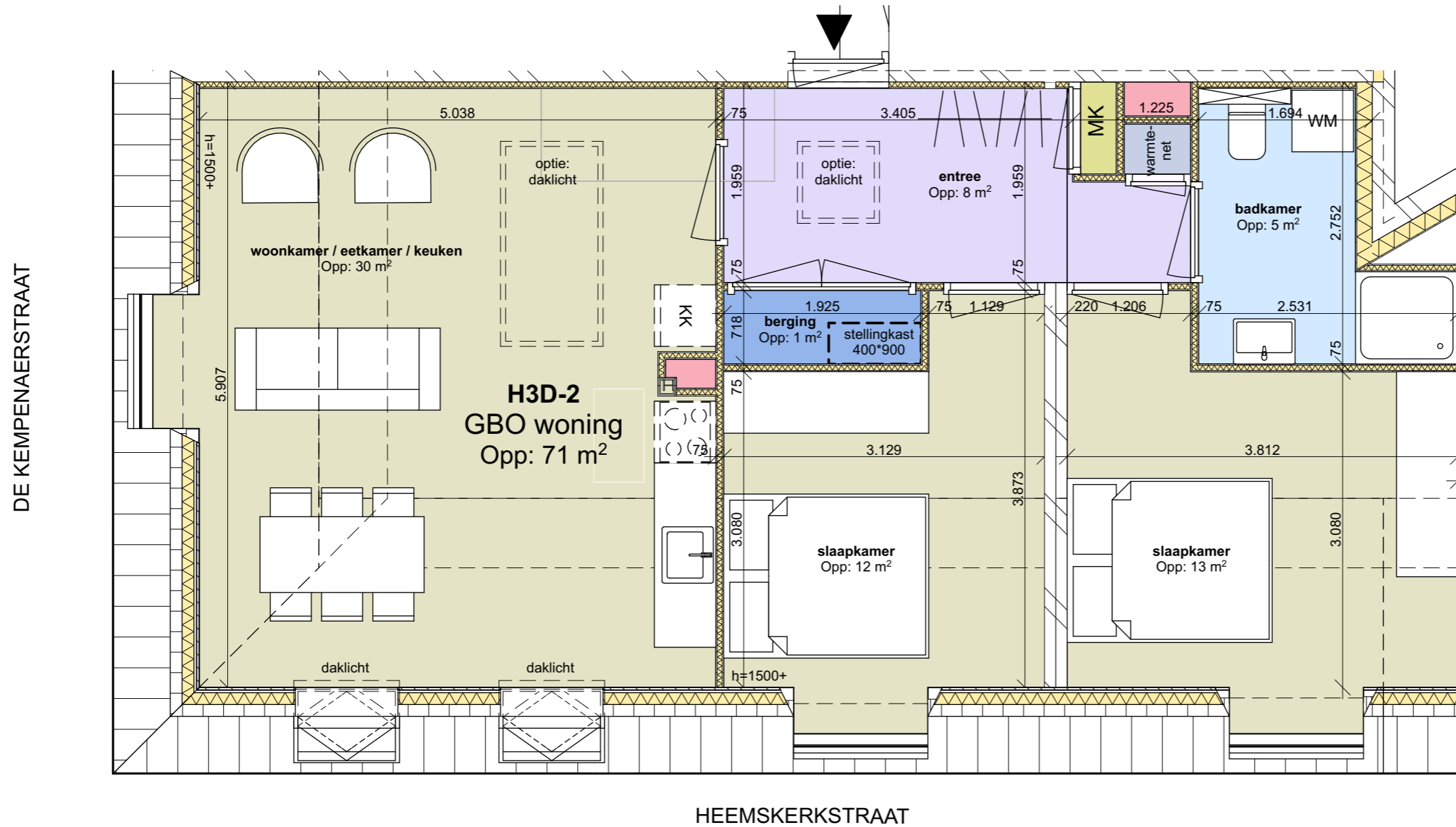
De Kempenaerstraat - 2e verdieping - type H3D-2

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

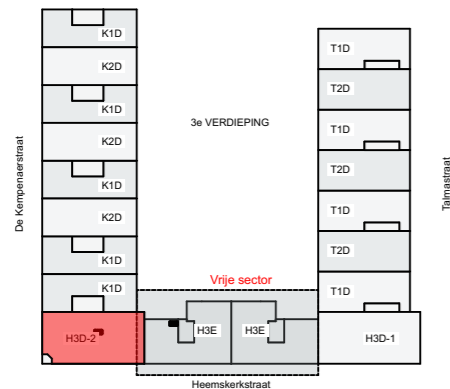
Schaal:
1:50, 1:1000

Datum
28-02-2022



Woning type H3D-2

- 3e verdieping
- 71 m²
- entree vanuit portiek
- geen buitenruimte
- 2 slaapkamers
- woonkamer overhoeks
- extra daklichten nodig in woonkamer ivm daglichttoetreding
- geen separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- berging toegankelijk vanuit gang
- meterkast(en) in de woning



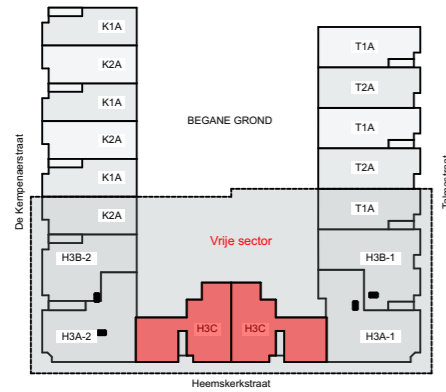
De Kempenaerstraat - 3e verdieping - type H3D-2

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

Schaal:
1:50, 1:1000

Datum
28-02-2022



Woning type H3C

- begane grond
- 75 m²
- dubbele beuk
- eigen entree vanaf de straat
- eigen tuin
- 2 slaapkamers
- separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- berging onder trap
- meterkast(en) in de woning



Heemskerkstraat - begane grond - type H3C



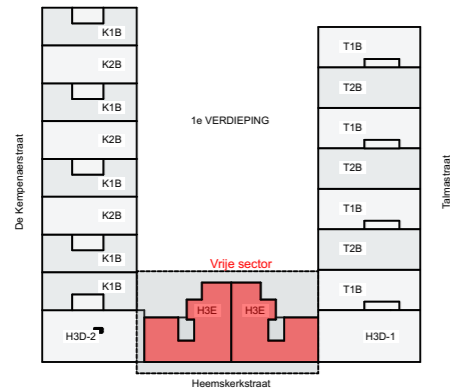
architecten & adviseurs

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

Schaal:
1:50, 1:1000

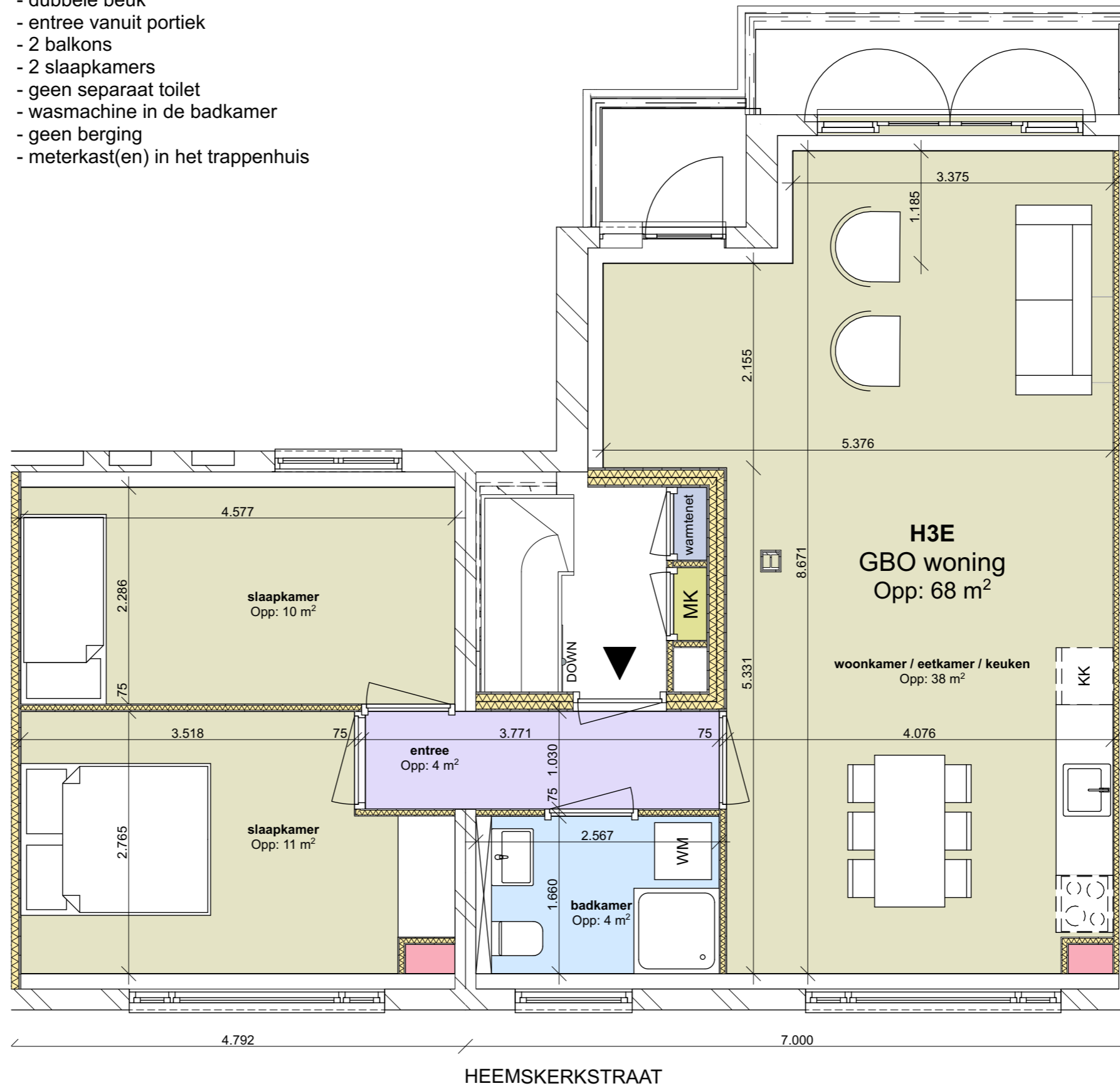
Datum
28-02-2022



Woning type H3E

- 1e verdieping
- 68 m²
- dubbele beuk
- entree vanuit portiek
- 2 balkons
- 2 slaapkamers
- geen separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- geen berging
- meterkast(en) in het trappenhuis

BINNENTERREIN



Heemskerkstraat - 1e verdieping - type H3E



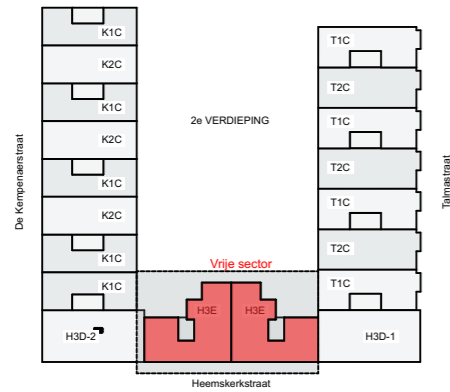
architecten & adviseurs

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

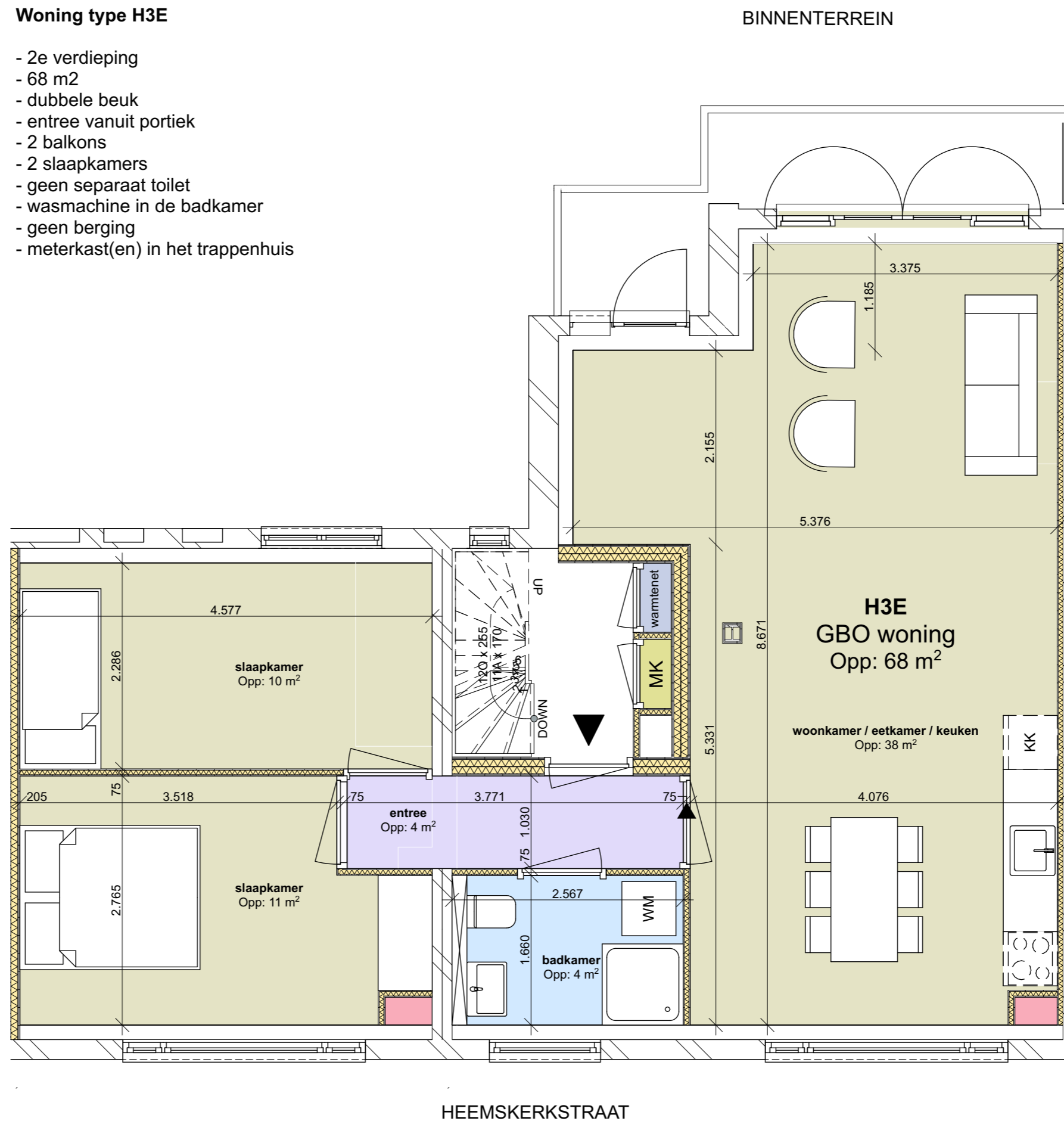
Schaal:
1:50, 1:1000

Datum
28-02-2022



Woning type H3E

- 2e verdieping
- 68 m²
- dubbele beuk
- entree vanuit portiek
- 2 balkons
- 2 slaapkamers
- geen separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- geen berging
- meterkast(en) in het trappenhuis



BINNENTERREIN

HEEMSKERKSTRAAT

Heemskerkstraat - 2e verdieping - type H3E



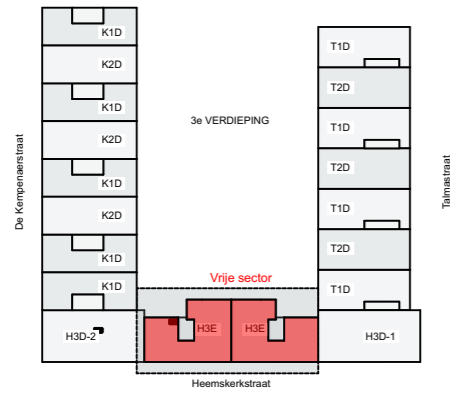
architecten & adviseurs

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

Schaal:
1:50, 1:1000

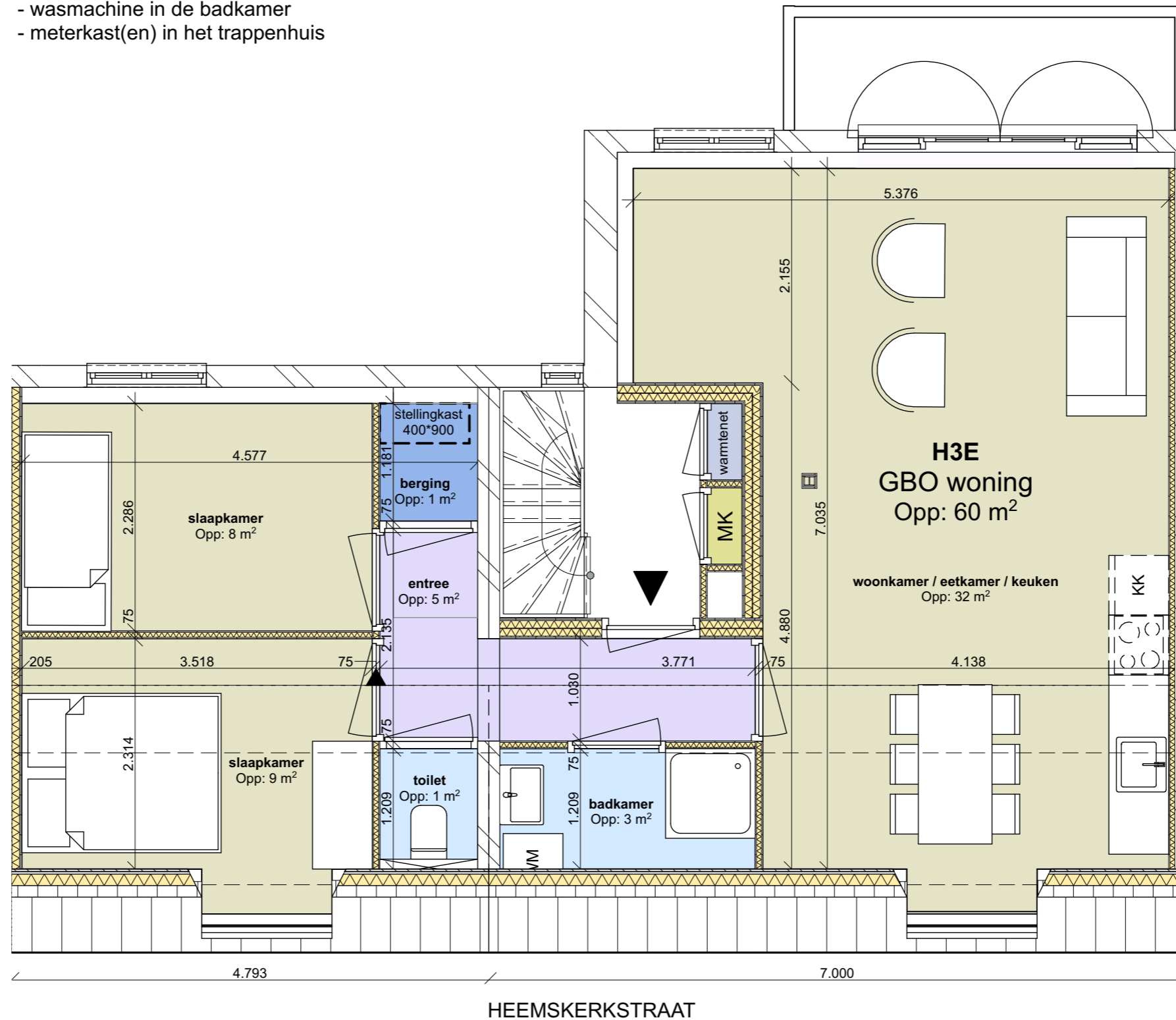
Datum
28-02-2022



Woning type H3E

- 3e verdieping
- 60 m²
- dubbele beuk
- entree vanuit portiek
- 1 balkon
- 2 slaapkamers
- separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- meterkast(en) in het trappenhuis

BINNENTERREIN



architecten & adviseurs

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

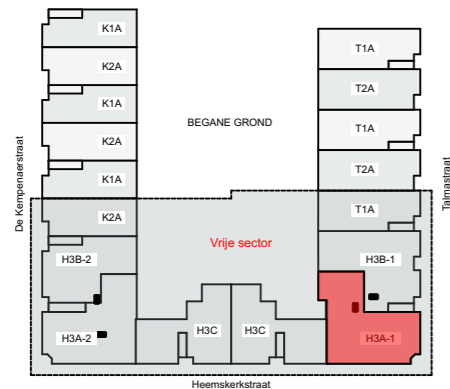
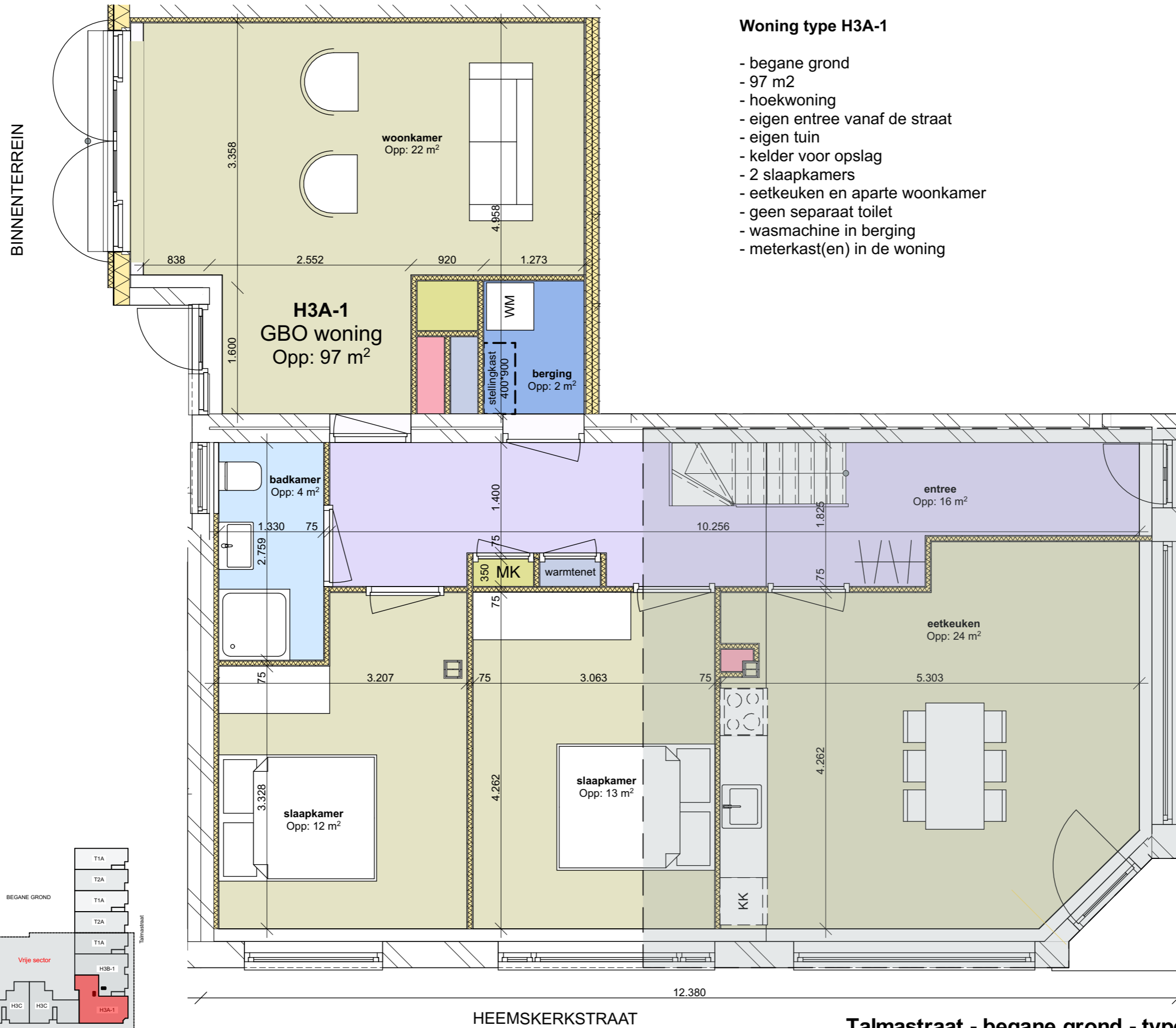
Schaal:
1:50, 1:1000

Datum
28-02-2022

Heemskerkstraat - 3e verdieping - type H3E

Woning type H3A-1

- begane grond
- 97 m²
- hoekwoning
- eigen entree vanaf de straat
- eigen tuin
- kelder voor opslag
- 2 slaapkamers
- eetkeuken en aparte woonkamer
- geen separaat toilet
- wasmachine in berging
- meterkast(en) in de woning



Talmastraat - begane grond - type H3A-1

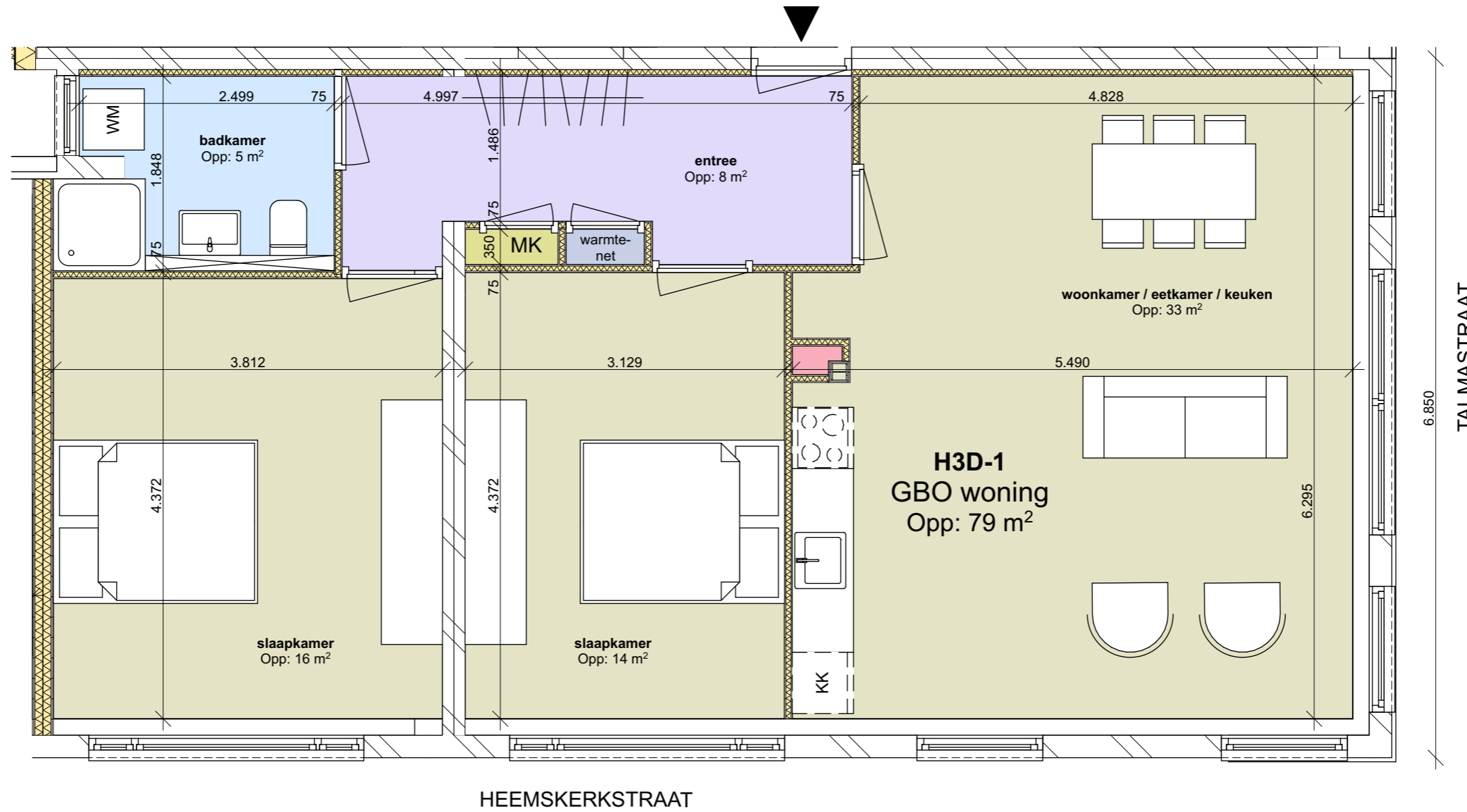
Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

Schaal:
1:50, 1:1000

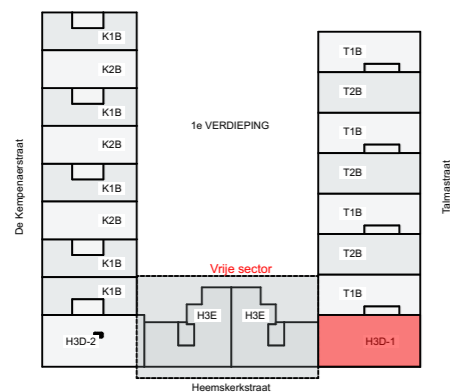
Datum
28-02-2022

BINNENTERREIN



HEEMSKERKSTRAAT

TALMASTRAAT
6.850



Woning type H3D-1

- 1e verdieping
- 79 m²
- entree vanuit portiek
- geen buitenruimte
- 2 slaapkamers
- woonkamer overhoeks
- geen separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- geen berging
- meterkast(en) in de woning

Talmastraat - 1e verdieping - type H3D-1

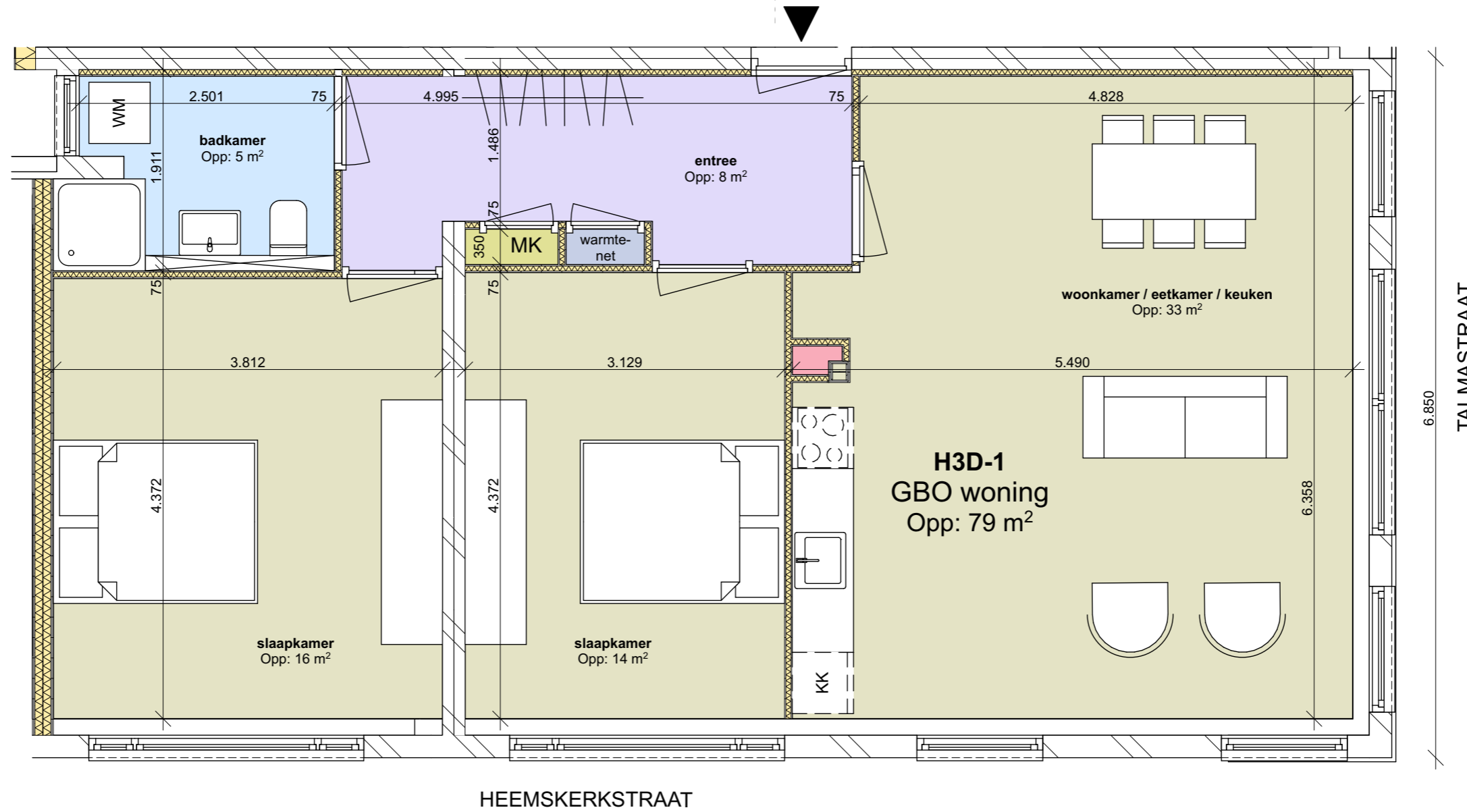
Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

Schaal:
1:50, 1:1000

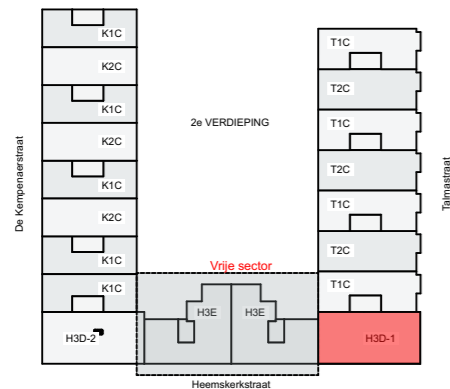
Datum
28-02-2022

BINNENTERREIN



HEEMSKERKSTRAAT

TALMASTRAAT
6.850



Woning type H3D-1

- 2e verdieping
- 79 m²
- entree vanuit portiek
- geen buitenruimte
- 2 slaapkamers
- woonkamer overhoeks
- geen separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- geen berging
- meterkast(en) in de woning

Talmastraat - 2e verdieping - type H3D-1

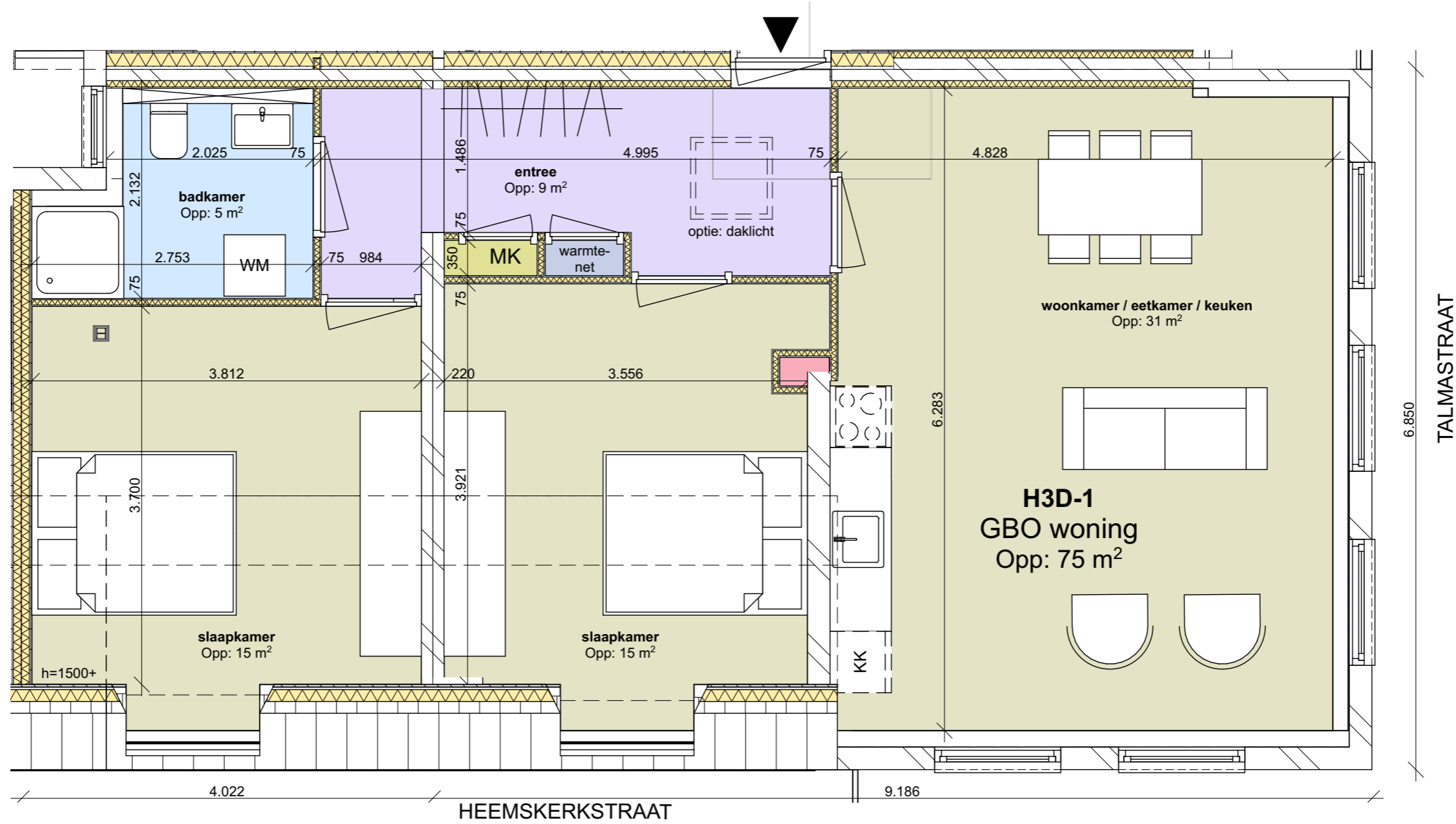
Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

Schaal:
1:50, 1:1000

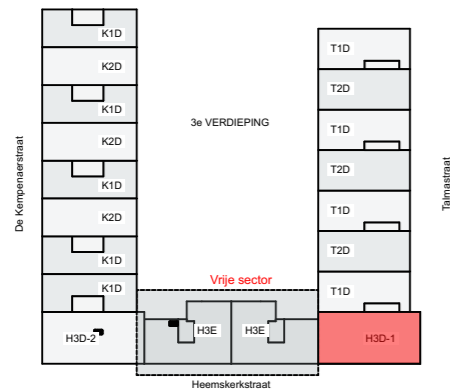
Datum
28-02-2022

BINNENTERREIN



Woning type H3D-1

- 3e verdieping
- 75 m²
- entree vanuit portiek
- geen buitenruimte
- 2 slaapkamers
- woonkamer overhoeks
- geen separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- geen berging
- meterkast(en) in de woning



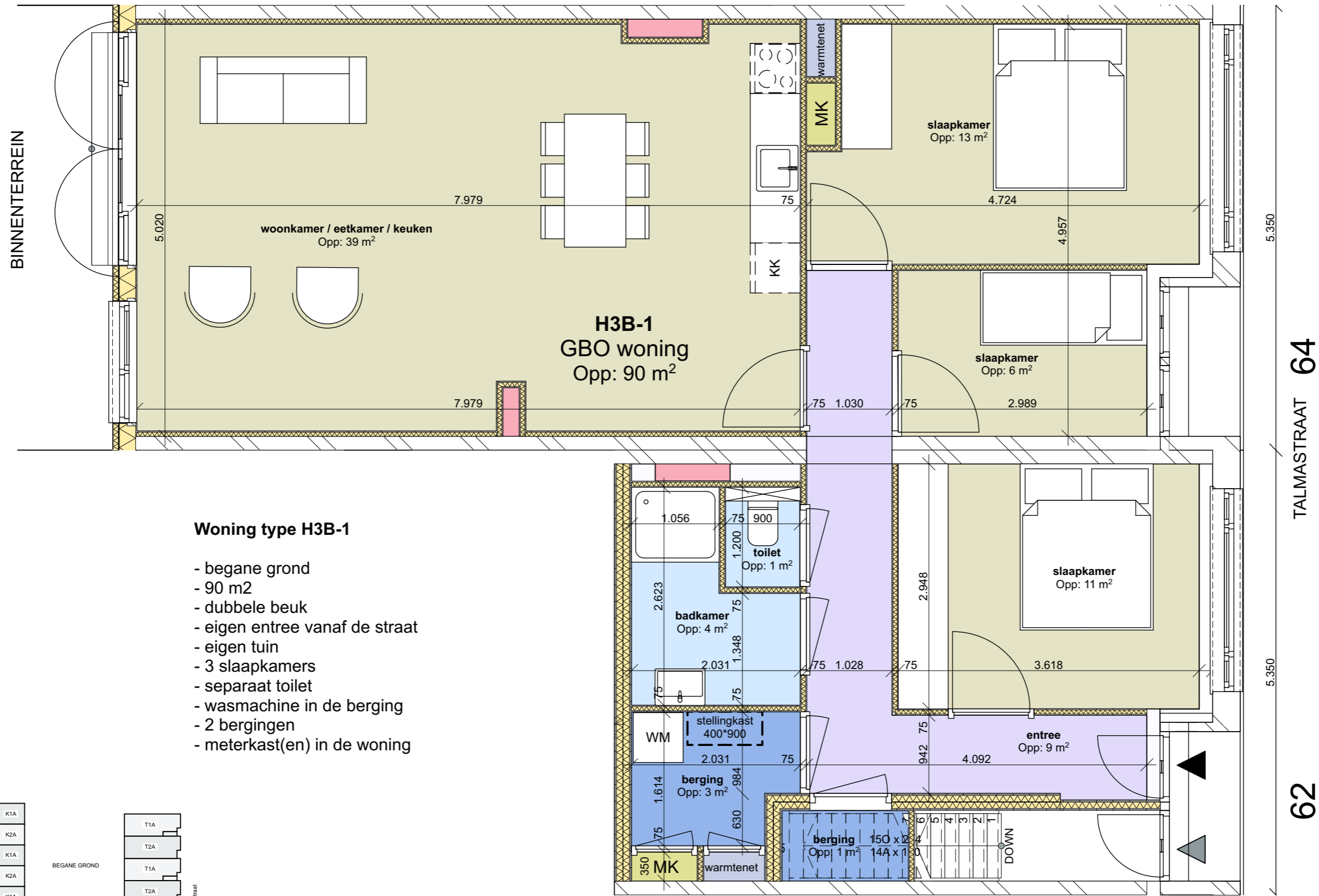
Talmastraat - 3e verdieping - type H3D-1

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

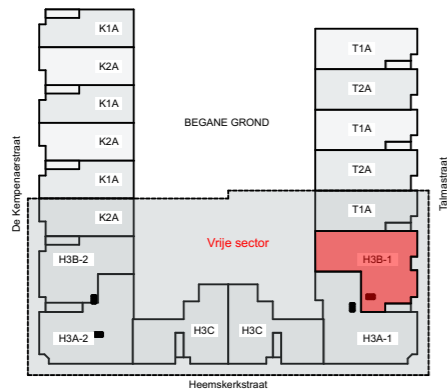
Schaal:
1:50, 1:1000

Datum
28-02-2022



Woning type H3B-1

- begane grond
- 90 m²
- dubbele beuk
- eigen entree vanaf de straat
- eigen tuin
- 3 slaapkamers
- separaat toilet
- wasmachine in de berging
- 2 bergingen
- meterkast(en) in de woning



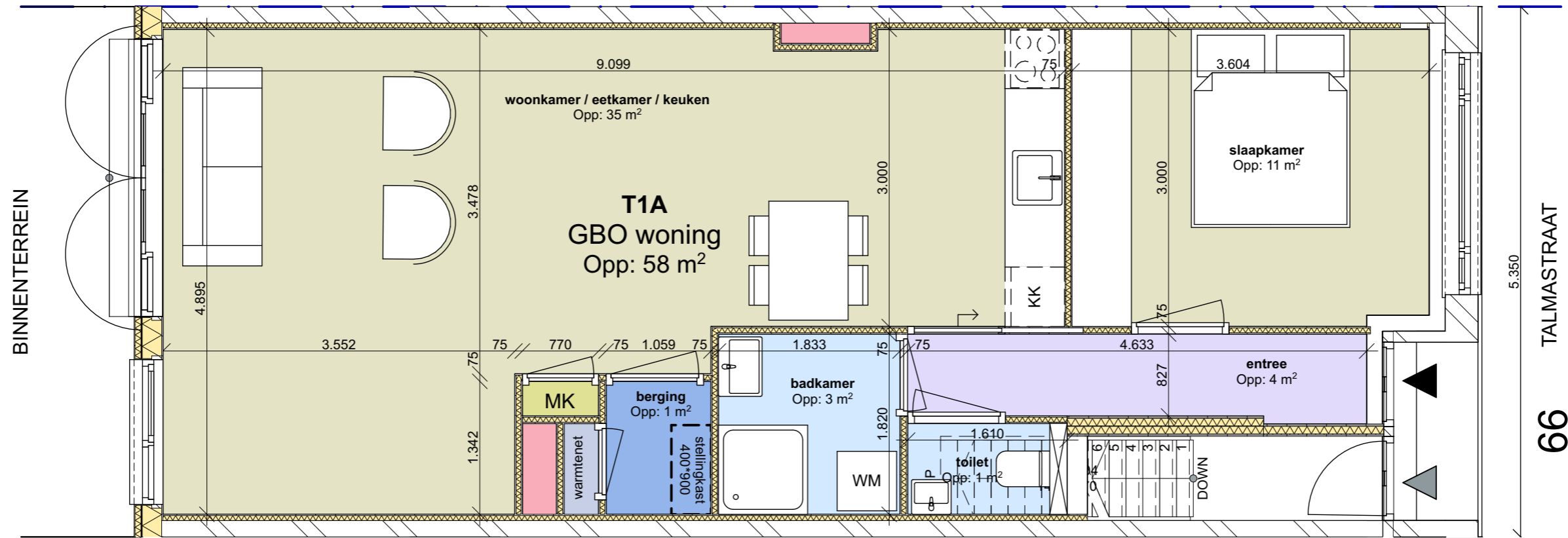
Talmastraat - begane grond - type H3B-1

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

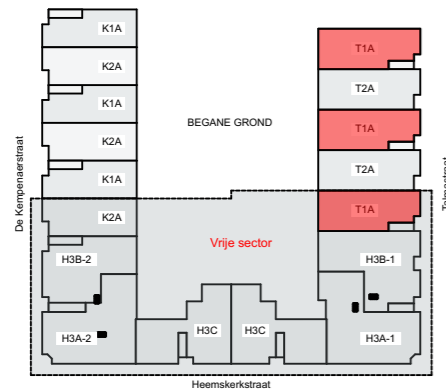
Schaal:
1:50, 1:1000

Datum
28-02-2022



Woning type T1A

- begane grond
- 58 m²
- eigen entree vanaf de straat
- eigen tuin
- 1 slaapkamer
- separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- berging toegankelijk vanuit woonkamer
- meterkast(en) in de woning



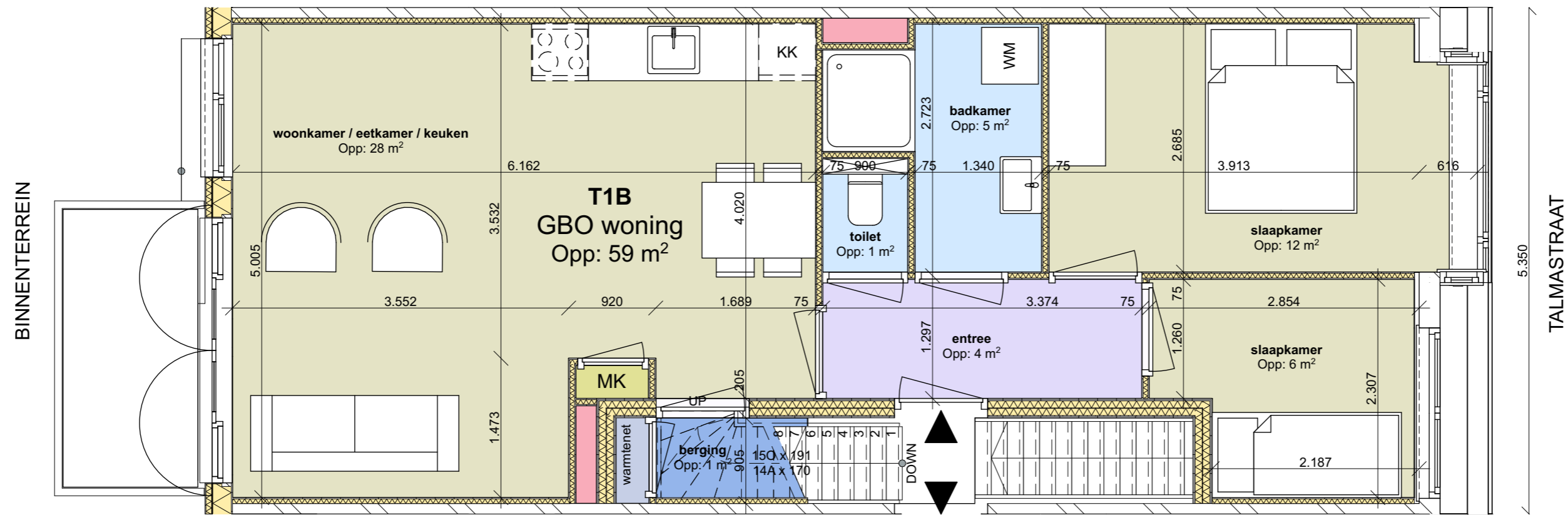
Talmastraat - begane grond - type T1A

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

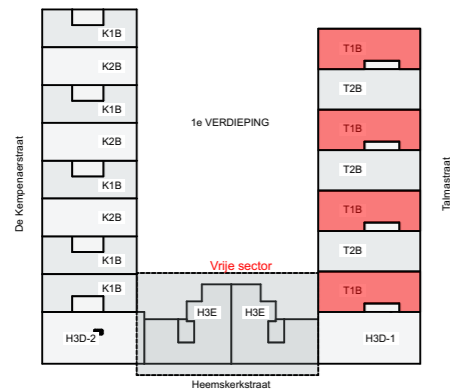
Schaal:
1:50, 1:1000

Datum
28-02-2022



Woning type T1B

- 1e verdieping
- 59 m²
- entree vanuit portiek
- balkon
- 2 slaapkamers
- twee opties keukenopstelling
- separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- berging toegankelijk vanuit woonkamer onder trap
- meterkast(en) in de woning



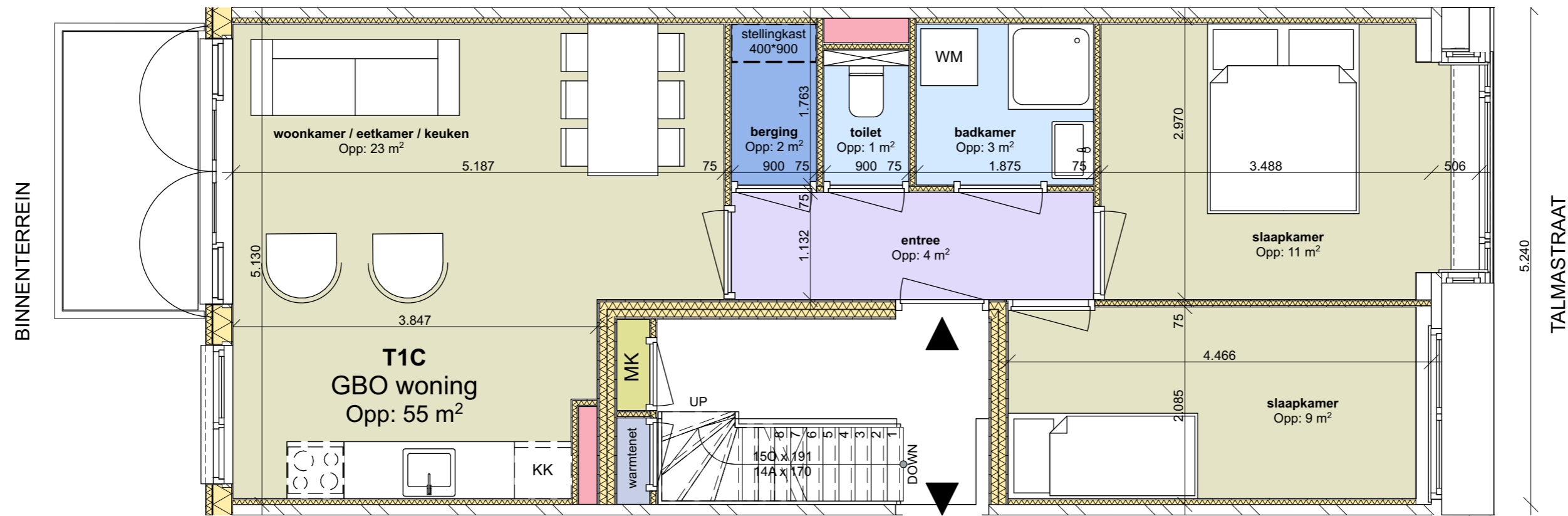
Talmastraat - 1e verdieping - type T1B

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

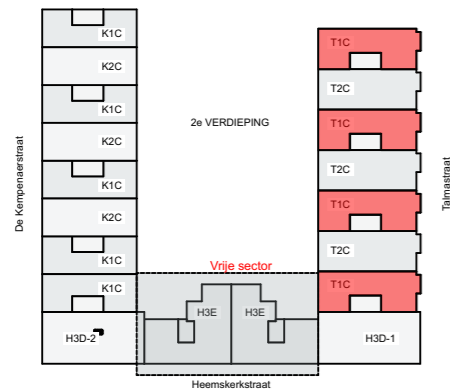
Schaal:
1:50, 1:1000

Datum
28-02-2022



Woning type T1C

- 2e verdieping
- 55 m²
- entree vanuit portiek
- balkon
- 2 slaapkamers
- separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- berging toegankelijk vanuit entree
- meterkast(en) in trappenhuis



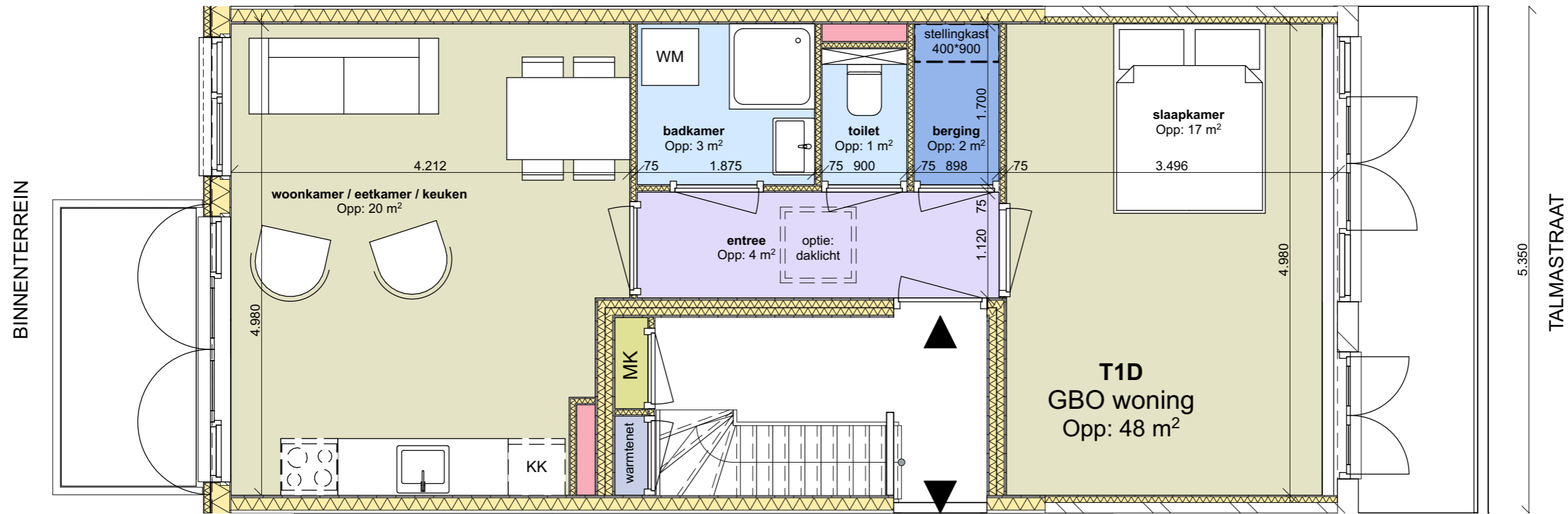
Talmastraat - 2e verdieping - type T1C

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

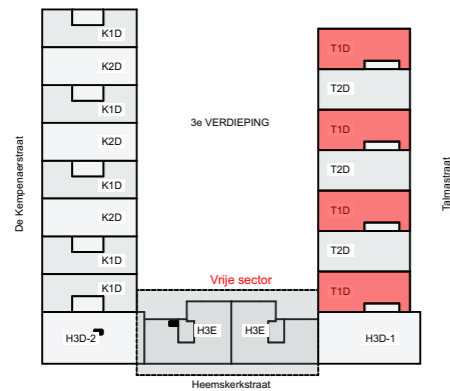
Schaal:
1:50, 1:1000

Datum
28-02-2022



Woning type T1D

- 3e verdieping
- 48 m²
- entree vanuit portiek
- twee balkons, voor- en achterzijde
- 1 slaapkamer
- separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- berging toegankelijk vanuit entree
- meterkast(en) in trappenhuis
- optie daklicht bij entree



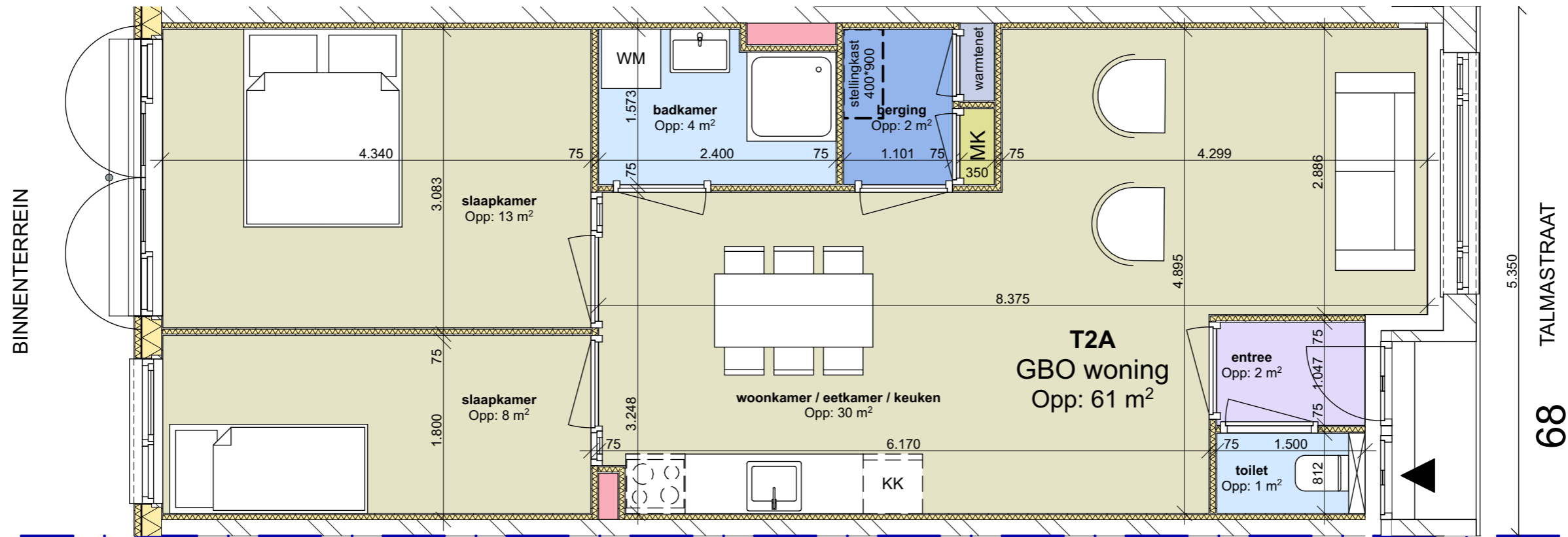
Talmastraat - 3e verdieping - type T1D

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

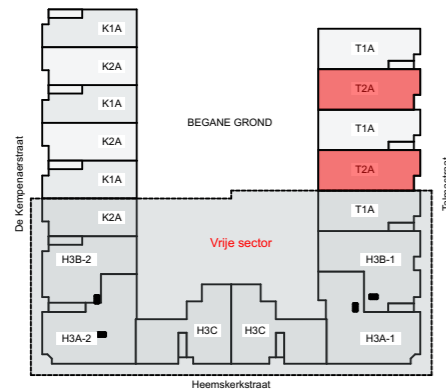
Schaal:
1:50, 1:1000

Datum
28-02-2022



Woning type T2A

- begane grond
- 61 m²
- eigen entree vanaf de straat
- eigen tuin
- 2 slaapkamers
- separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- berging toegankelijk vanuit woonkamer
- meterkast(en) in de woning



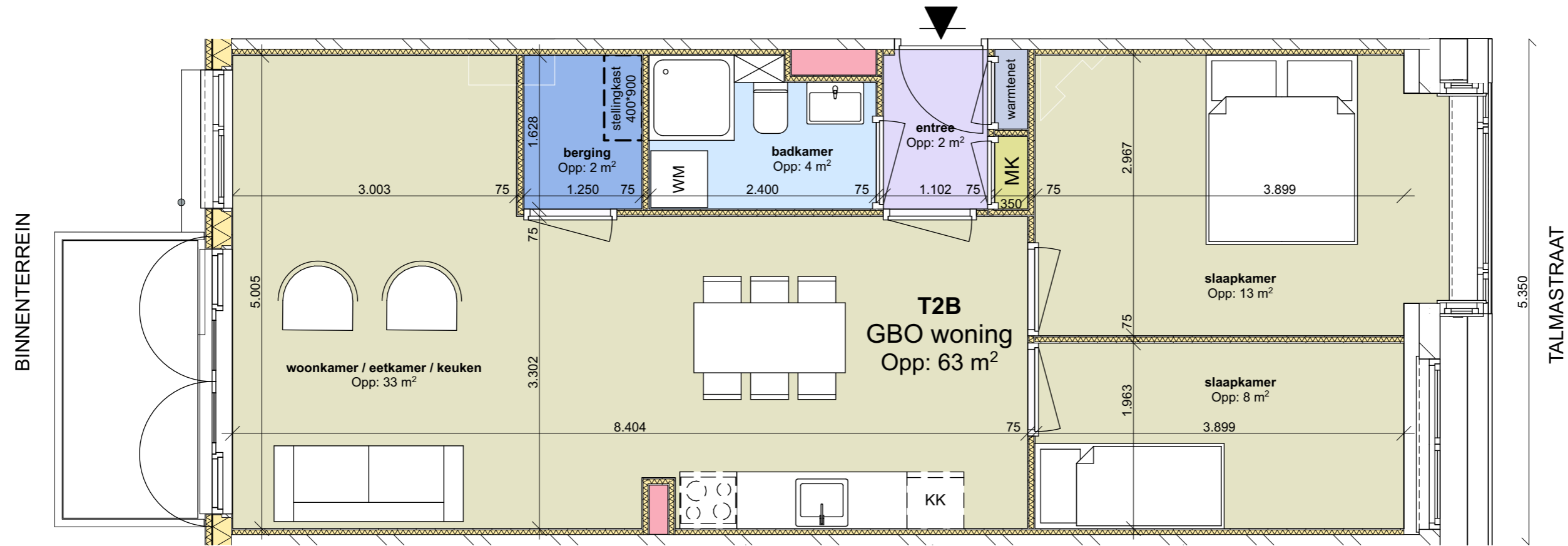
Talmastraat - begane grond - type T2A

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

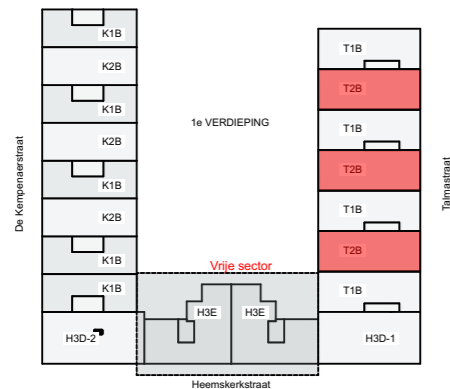
Schaal:
1:50, 1:1000

Datum
28-02-2022



Woning type T2B

- 1e verdieping
- 63 m²
- entree vanuit portiek
- balkon
- 2 slaapkamers
- geen separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- berging toegankelijk vanuit woonkamer
- meterkast(en) in de woning



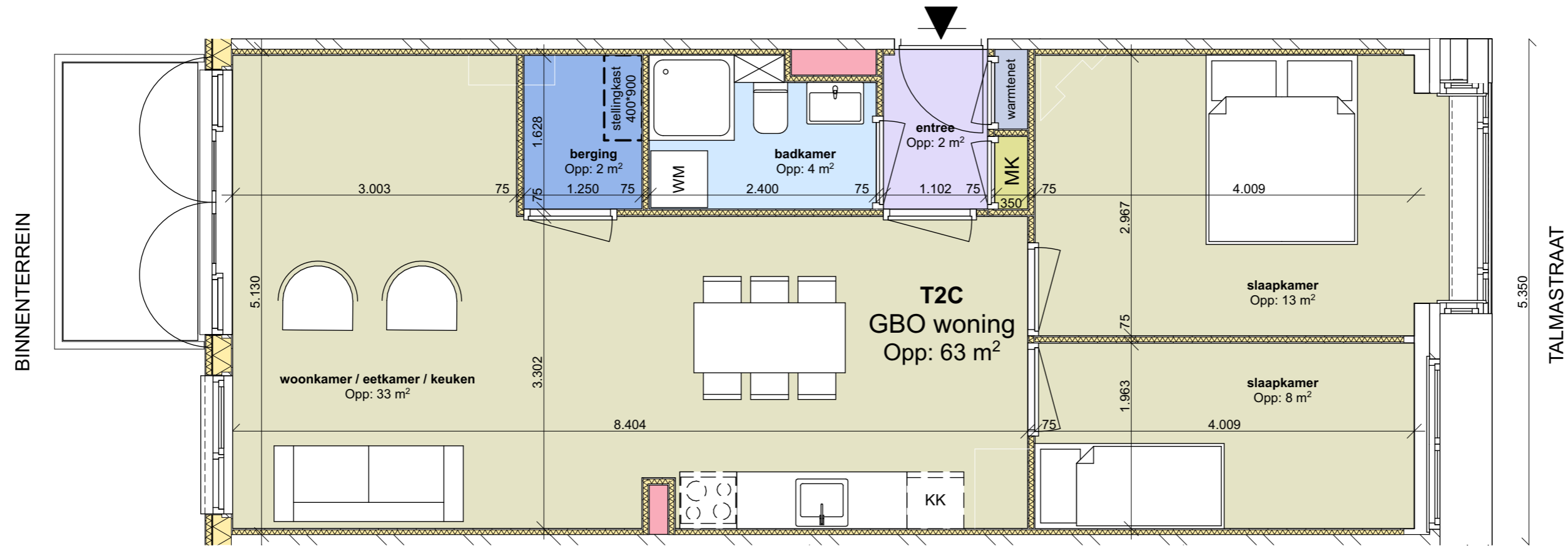
Talmastraat - 1e verdieping - type T2B

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

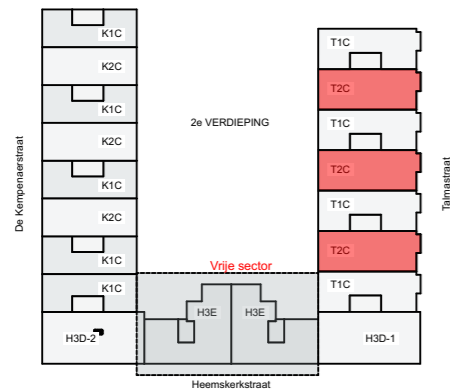
Schaal:
1:1000, 1:50

Datum
28-02-2022



Woning type T2C

- 2e verdieping
- 63 m²
- entree vanuit portiek
- balkon
- 2 slaapkamers
- geen separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- berging toegankelijk vanuit woonkamer
- meterkast(en) in de woning



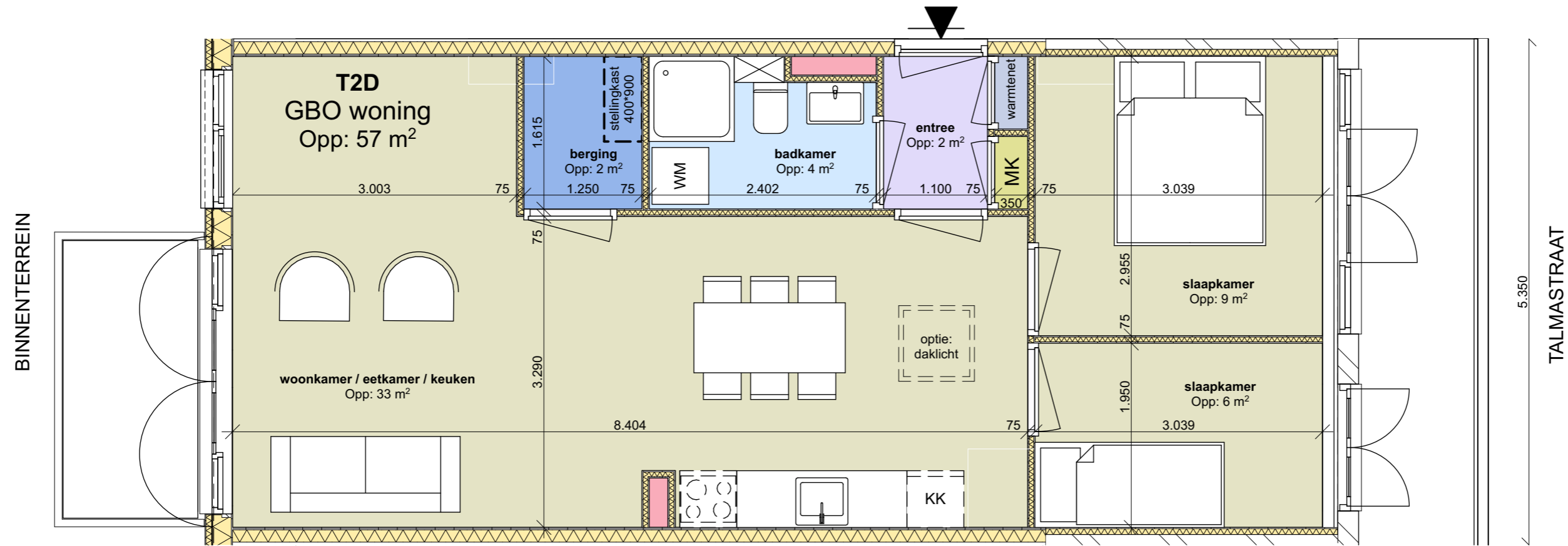
Talmastraat - 2e verdieping - type T2C

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

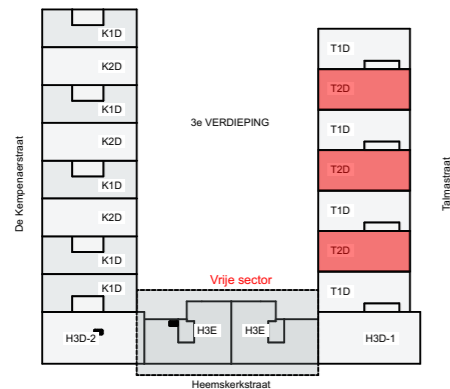
Schaal:
1:1000, 1:50

Datum
28-02-2022



Woning type T2D

- 3e verdieping
- 57 m²
- entree vanuit portiek
- twee balkons, voor- en achterzijde
- 2 slaapkamers
- geen separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- berging toegankelijk vanuit woonkamer
- meterkast(en) in de woning



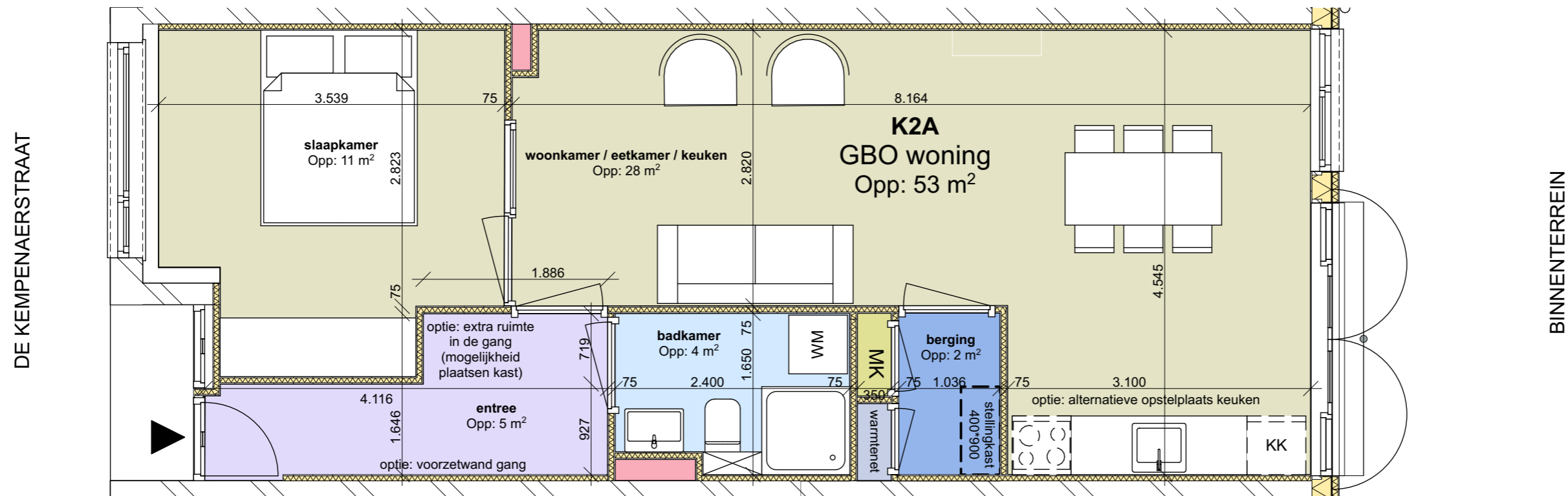
Talmastraat - 3e verdieping - type T2D

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

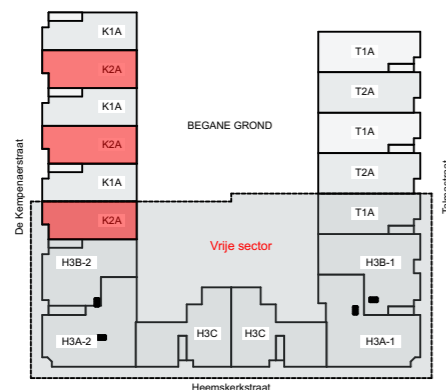
Schaal:
1:1000, 1:50

Datum
28-02-2022

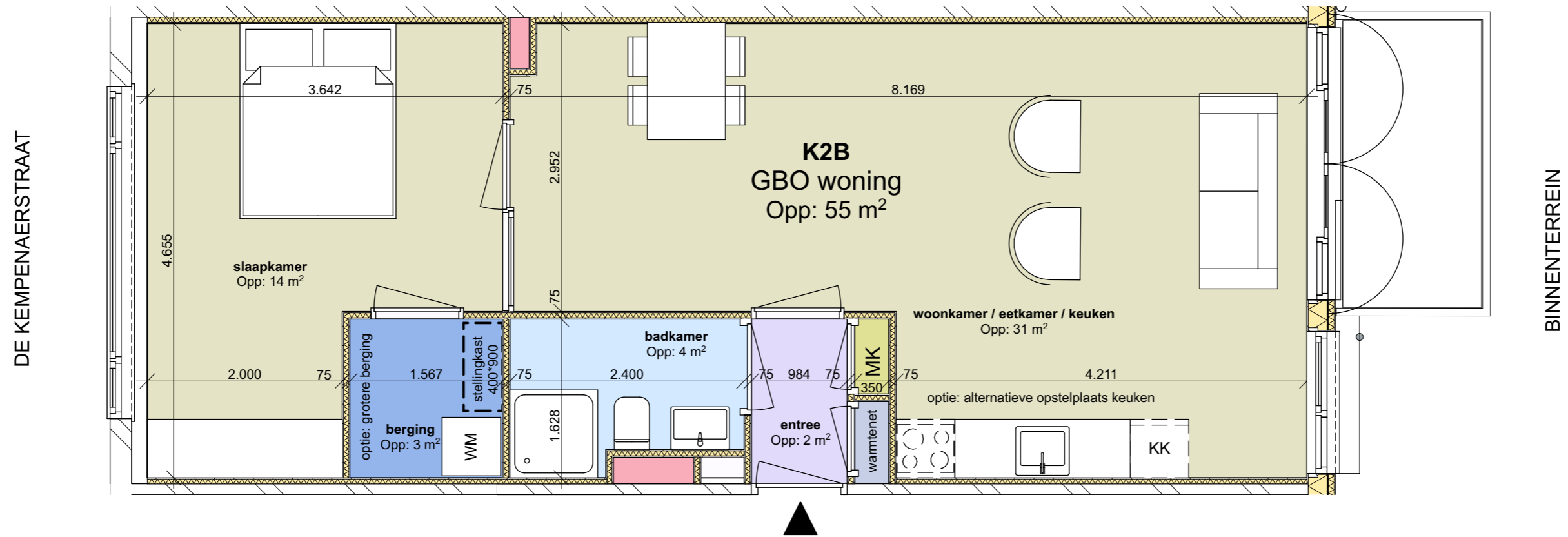


Woning type K2A

- begane grond
- 53 m²
- eigen entree vanaf de straat
- eigen tuin
- 1 slaapkamer
- zicht naast de deur tussen slaap- en woonkamer
- geen separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- berging toegankelijk vanuit woonkamer
- meterkast(en) in de woning
- opties:
 - alternatieve opstelplaats keuken (let op: keuken staat direct achter verdiepingshoog raam achtergevel)
 - extra ruimte in de gang, zodat daar een kast geplaatst kan worden
 - voorzetwand in de gang

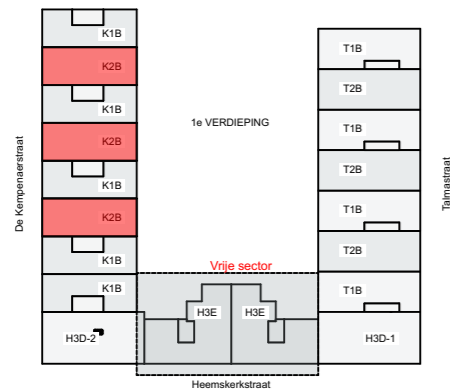


De Kempenaerstraat - begane grond - type K2A - opties

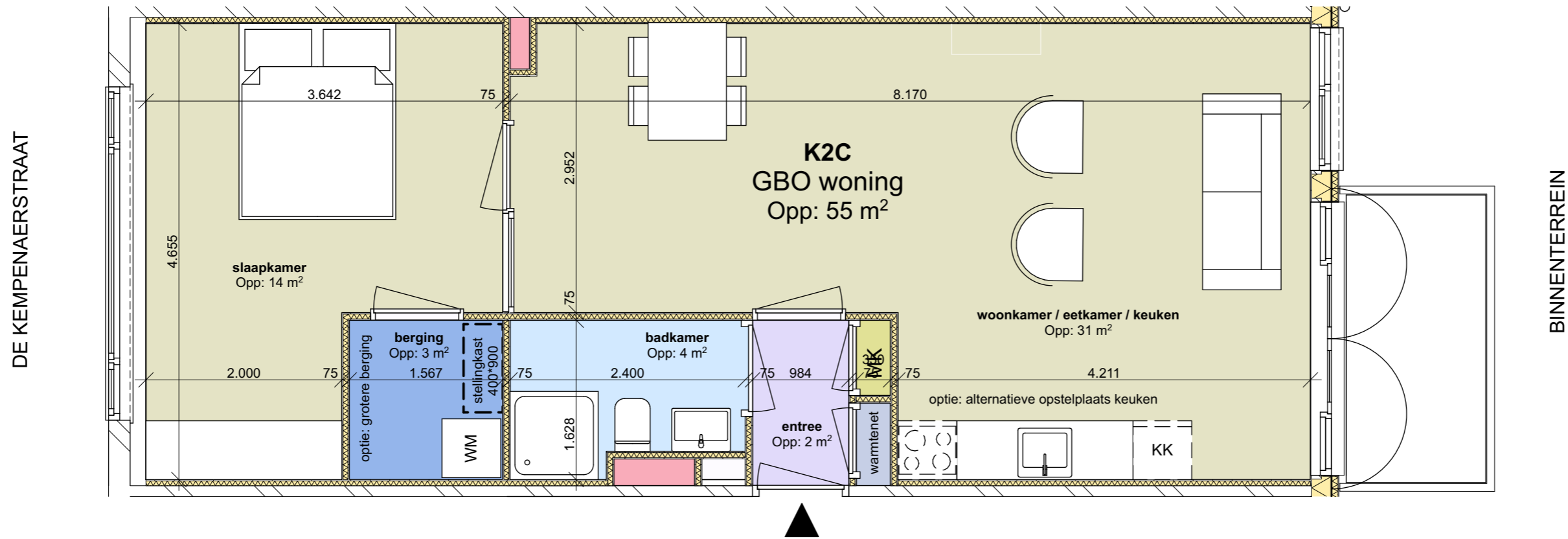


Woning type K2B

- 1e verdieping
- 55 m²
- entree vanuit portiek
- balkon
- 1 slaapkamer
- twee opties keukenopstelling
- zijlicht naast de deur tussen slaap- en woonkamer
- geen separaat toilet
- berging toegankelijk vanuit slaapkamer
- meterkast(en) in de woning
- opties:
 - alternatieve opstelplaats keuken
 - extra ruime berging met evt. opstelplaats wasmachine

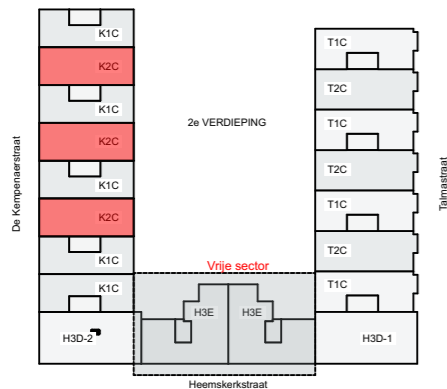


De Kempenaerstraat - 1e verdieping - type K2B - opties



Woning type K2C

- 1e verdieping
- 55 m²
- entree vanuit portiek
- balkon
- 1 slaapkamer
- twee opties keukelopstelling
- zijlicht naast de deur tussen slaap- en woonkamer
- geen separaat toilet
- berging toegankelijk vanuit slaapkamer
- meterkast(en) in de woning
- opties:
 - alternatieve opstelplaats keuken
 - extra ruime berging met evt. opstelplaats wasmachine



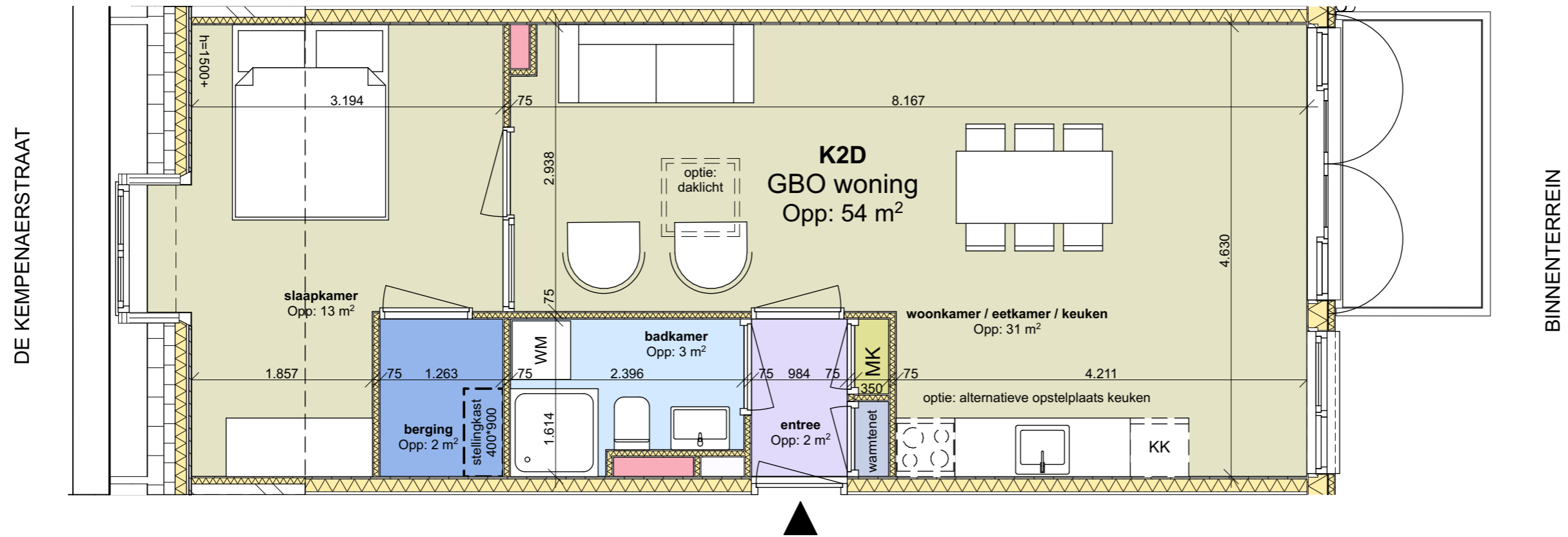
De Kempenaerstraat - 2e verdieping - type K2C - opties

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

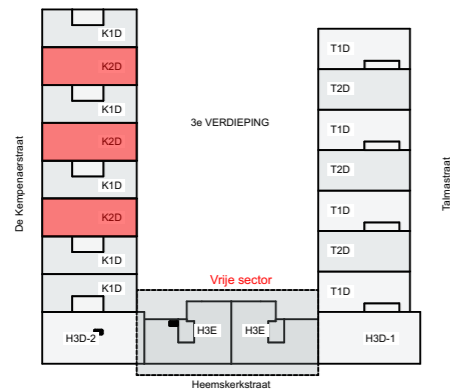
Schaal:
1:1000, 1:50

Datum
28-02-2022

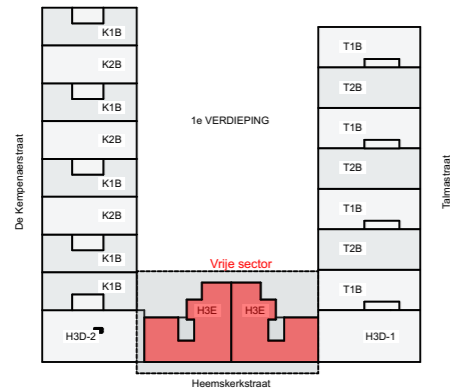


Woning type K2D

- 3e verdieping
- 54 m²
- entree vanuit portiek
- balkon
- 1 slaapkamer
- zijlicht naast de deur tussen slaap- en woonkamer
- geen separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- berging toegankelijk vanuit slaapkamer
- meterkast(en) in de woning
- optie daklicht midden woning
- opties: - alternatieve opstelplaats keuken



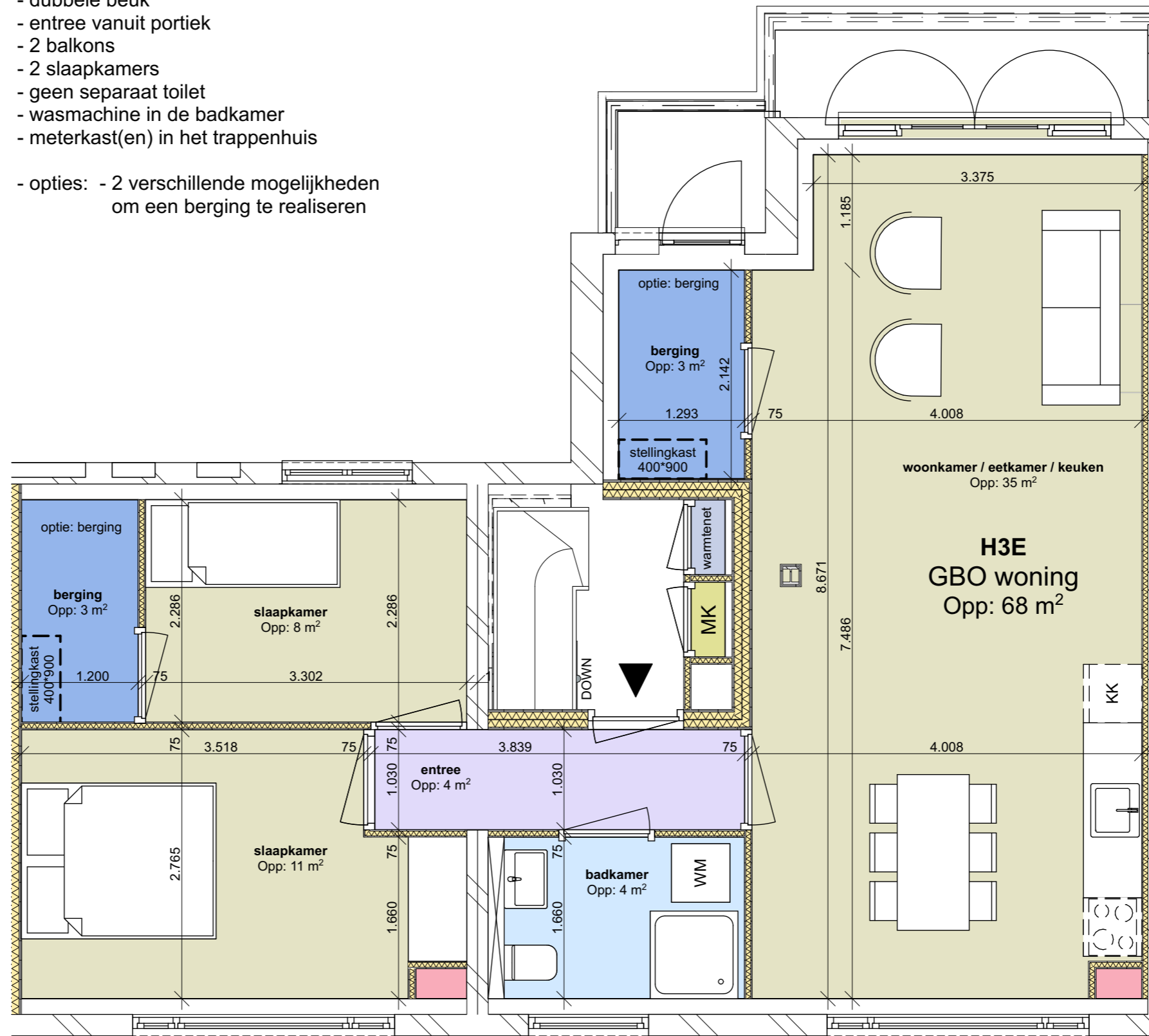
De Kempenaerstraat - 3e verdieping - type K2D - opties



Woning type H3E

- 1e of 2e verdieping
- 68 m²
- dubbele beuk
- entree vanuit portiek
- 2 balkons
- 2 slaapkamers
- geen separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- meterkast(en) in het trappenhuis
- opties: - 2 verschillende mogelijkheden om een berging te realiseren

BINNENTERREIN



HEEMSKERKSTRAAT

Heemskerkstraat - 1e of 2e verdieping - type H3E - opties



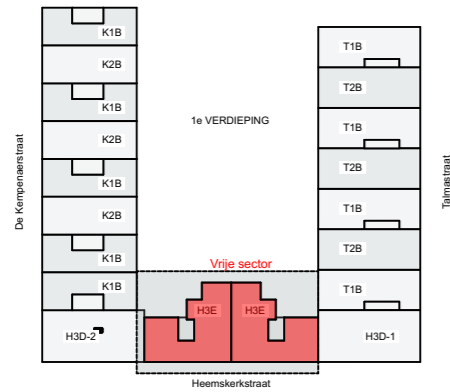
architecten & adviseurs

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

Schaal:
1:50, 1:1000

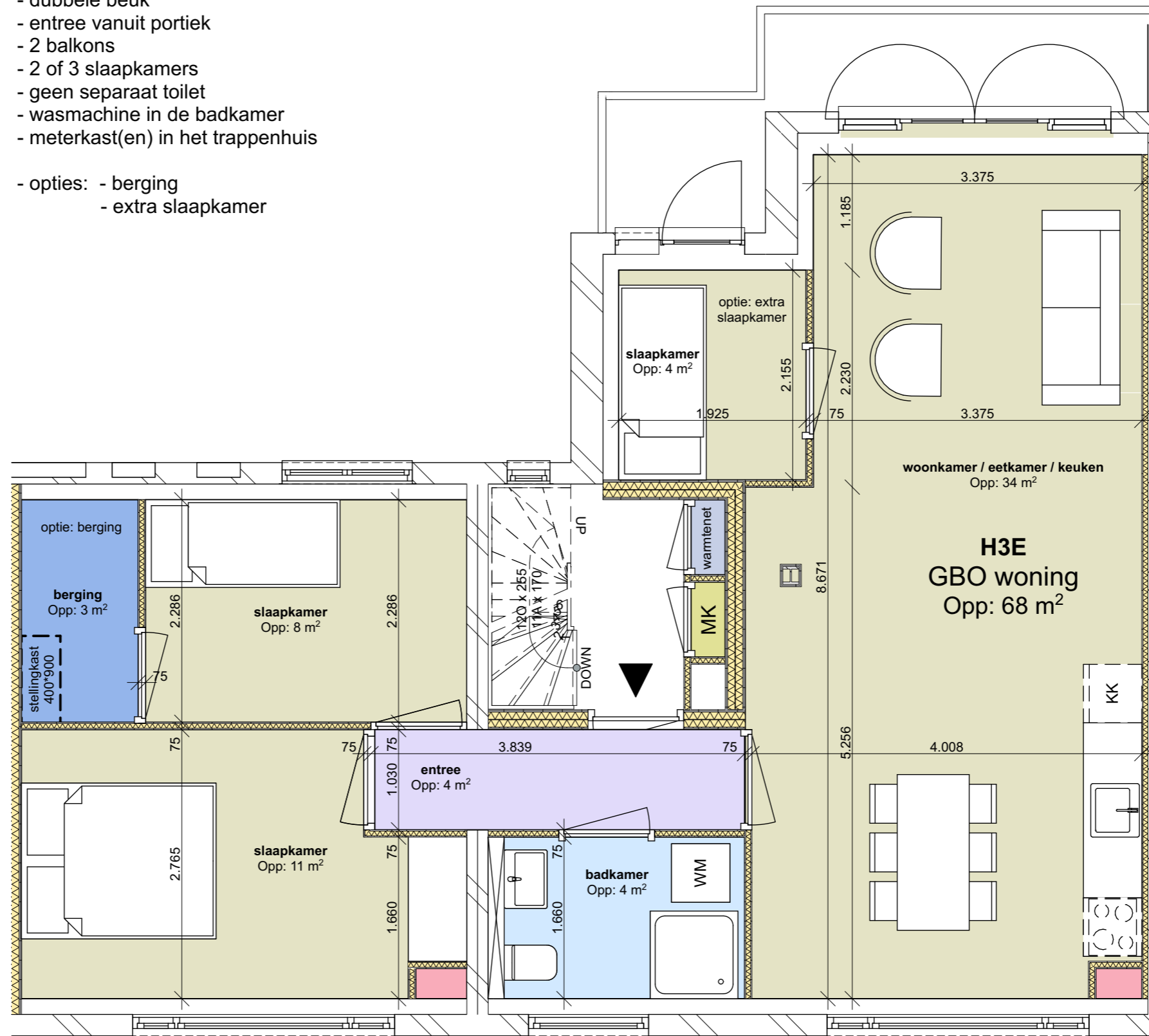
Datum
28-02-2022



Woning type H3E

- 1e of 2e verdieping
 - 68 m²
 - dubbele beuk
 - entree vanuit portiek
 - 2 balkons
 - 2 of 3 slaapkamers
 - geen separaat toilet
 - wasmachine in de badkamer
 - meterkast(en) in het trappenhuis
- opties: - berging
- extra slaapkamer

BINNENTERREIN



HEEMSKERKSTRAAT

Heemskerkstraat - 1e of 2e verdieping - type H3E - opties



architecten & adviseurs

Project
HKT Blok
18426 HKTR

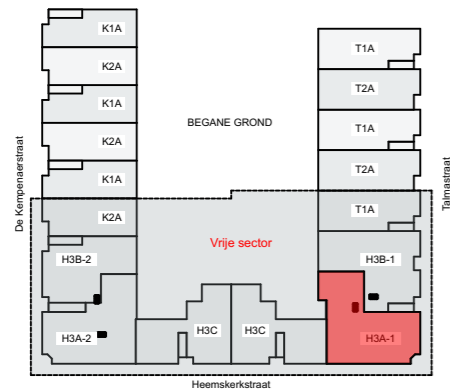
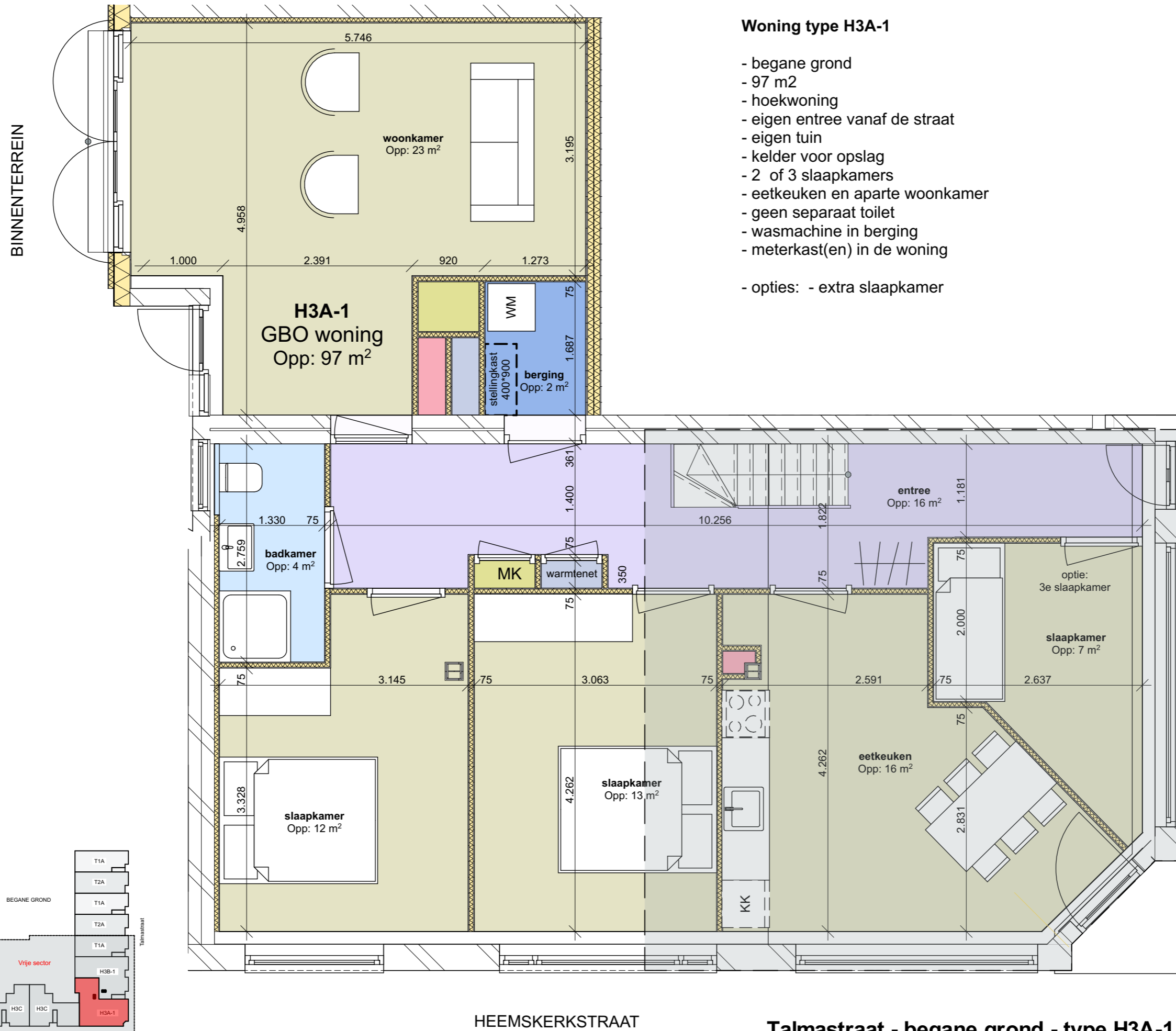
Formaat:
A3 (420x297mm)

Schaal:
1:50, 1:1000

Datum
28-02-2022

Woning type H3A-1

- begane grond
- 97 m²
- hoekwoning
- eigen entree vanaf de straat
- eigen tuin
- kelder voor opslag
- 2 of 3 slaapkamers
- eetkeuken en aparte woonkamer
- geen separaat toilet
- wasmachine in berging
- meterkast(en) in de woning
- opties: - extra slaapkamer



HEEMSKERKSTRAAT

Talmastraat - begane grond - type H3A-1 - opties

TALMASTRAAT

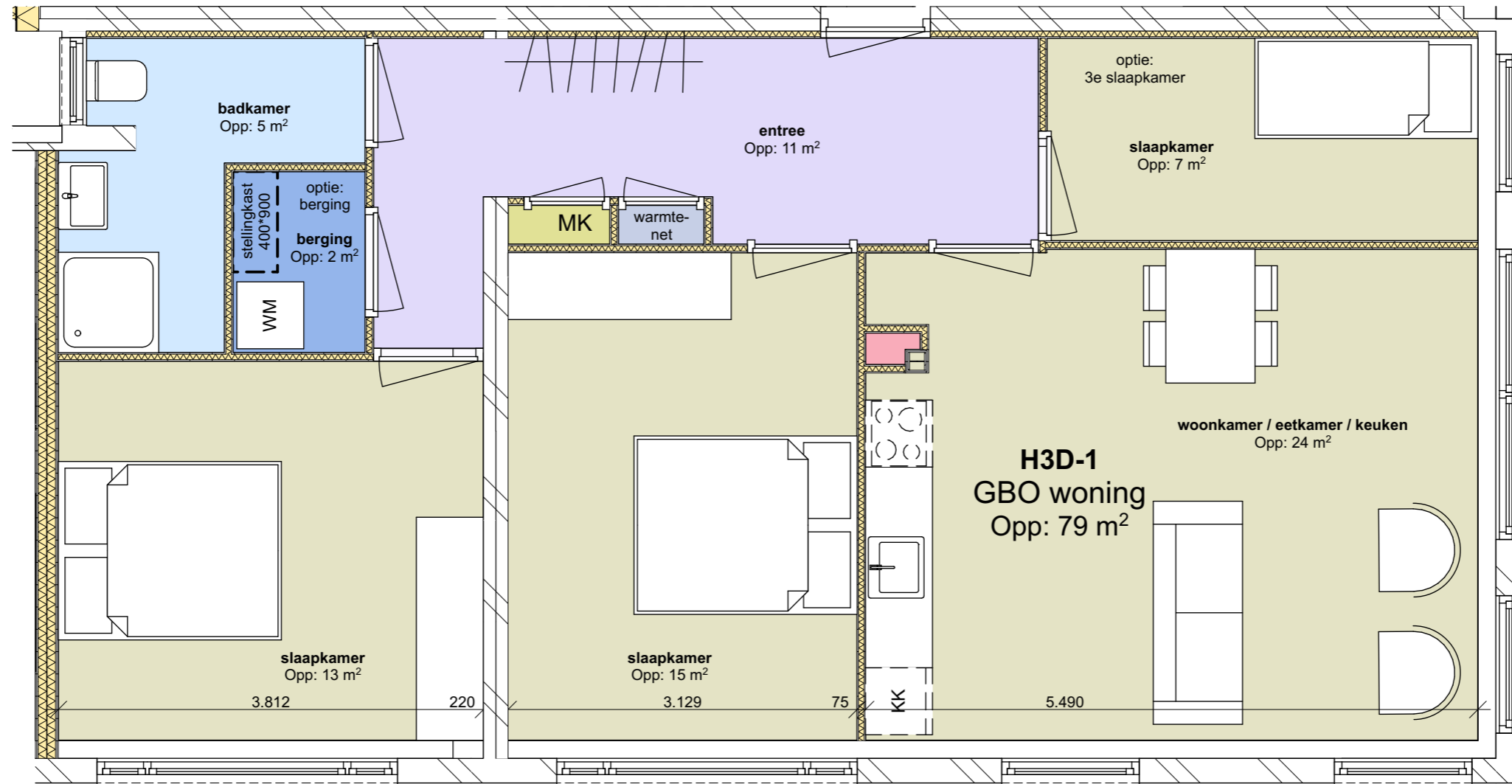
Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

Schaal:
1:50, 1:1000

Datum
28-02-2022

BINNENTERREIN

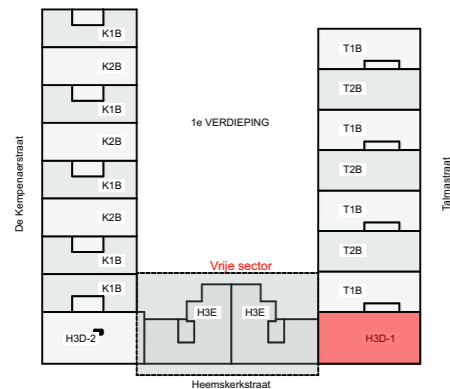


TALMASTRAAT

HEEMSKERKSTRAAT

Woning type H3D-1

- 1e of 2e verdieping
- 79 m²
- entree vanuit portiek
- geen buitenruimte
- 2 of 3 slaapkamers
- woonkamer overhoeks
- geen separaat toilet
- wasmachine in berging
- meterkast(en) in de woning
- opties: - berging
- extra slaapkamer



Talmastraat - 1e of 2e verdieping - type H3D-1 - opties

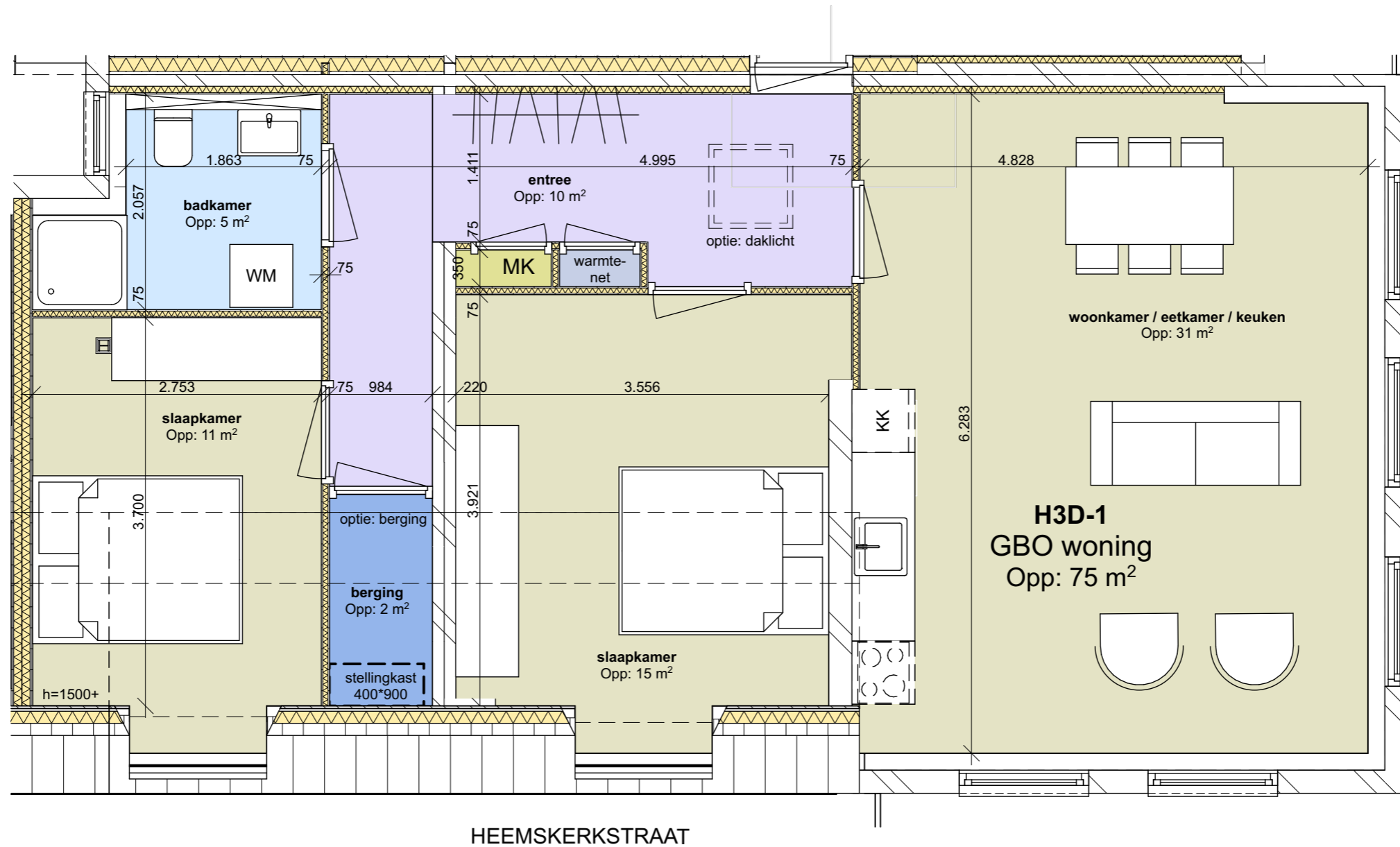
Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

Schaal:
1:50, 1:1000

Datum
28-02-2022

BINNENTERREIN



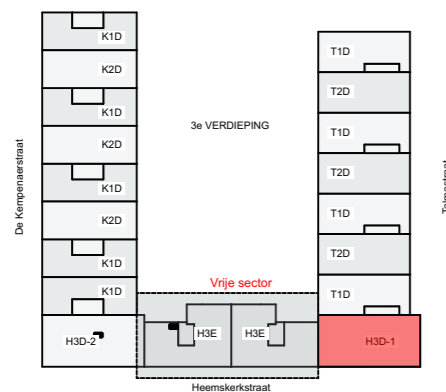
TALMASTRAAT

HEEMSKERKSTRAAT

Woning type H3D-1

- 3e verdieping
- 75 m²
- entree vanuit portiek
- geen buitenruimte
- 2 slaapkamers
- woonkamer overhoeks
- geen separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- meterkast(en) in de woning

optie: - berging



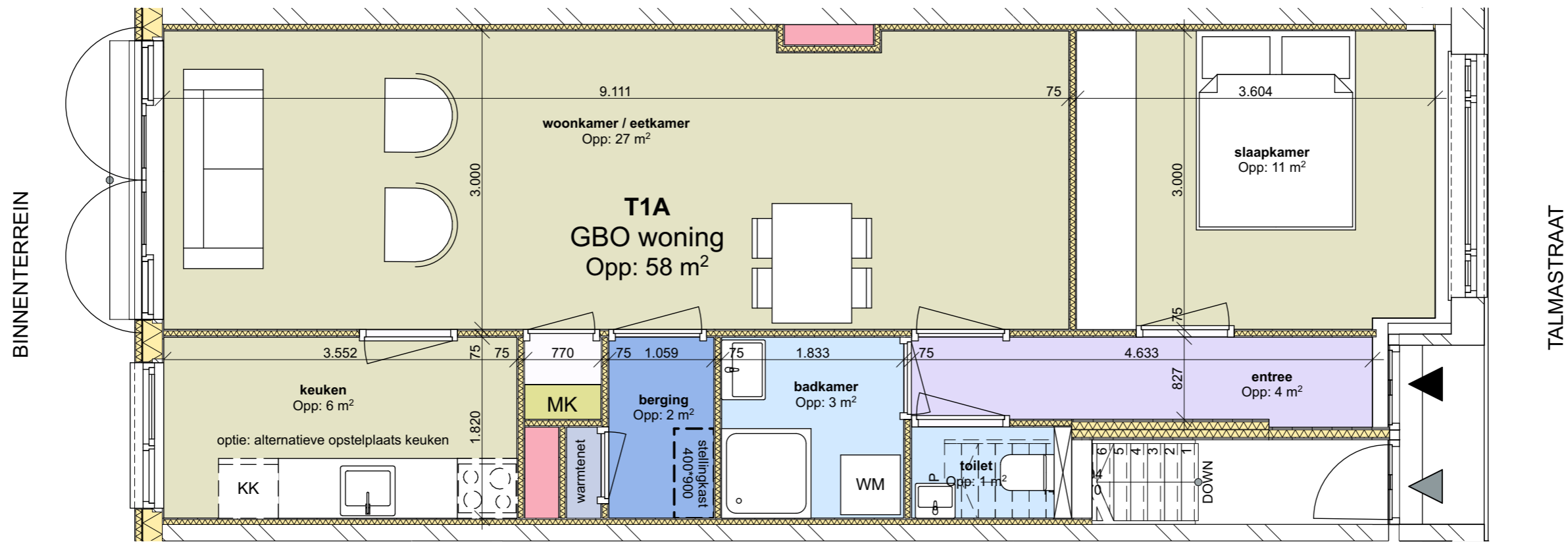
Talmastraat - 3e verdieping - type H3D-1 - opties

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

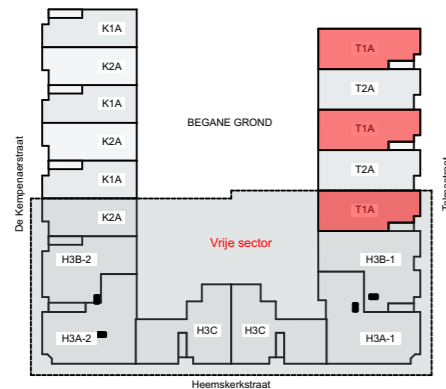
Schaal:
1:50, 1:1000

Datum
28-02-2022



Woning type T1A

- begane grond
- 58 m²
- eigen entree vanaf de straat
- eigen tuin
- 1 slaapkamer
- separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- berging toegankelijk vanuit woonkamer
- meterkast(en) in de woning
- opties: alternatieve opstelling keuken (mogelijkheid om keuken af te sluiten)



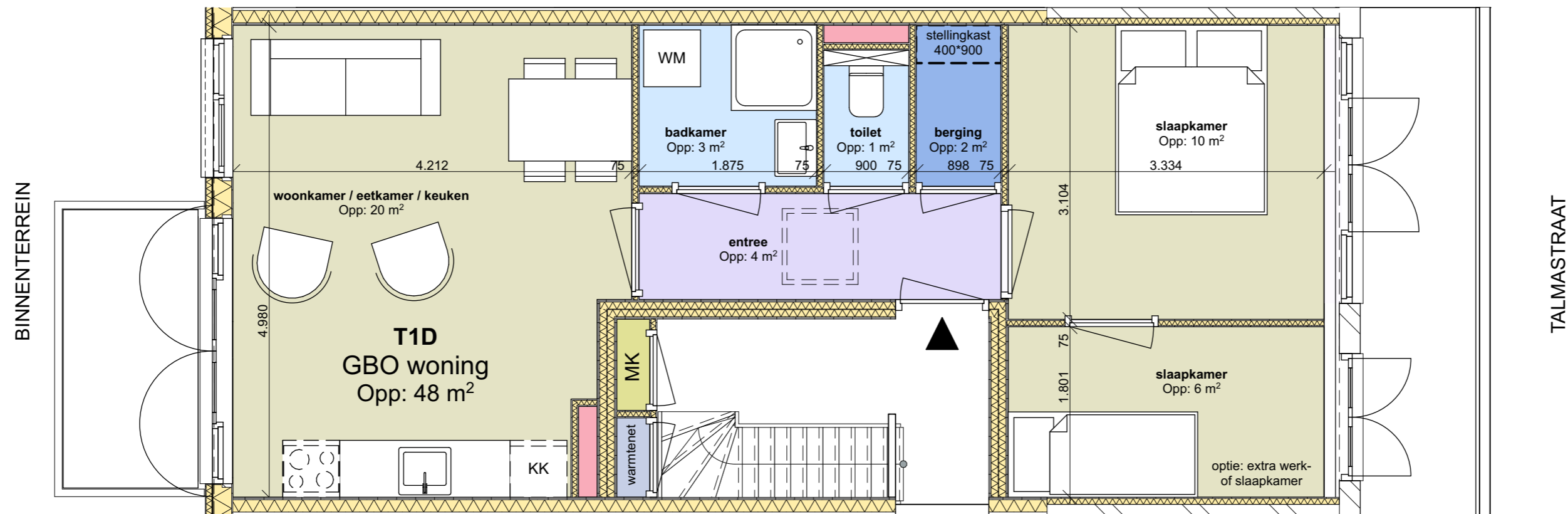
Talmastraat - begane grond - type T1A - opties

Project
HKT Blok
18426 HKTR

Formaat:
A3 (420x297mm)

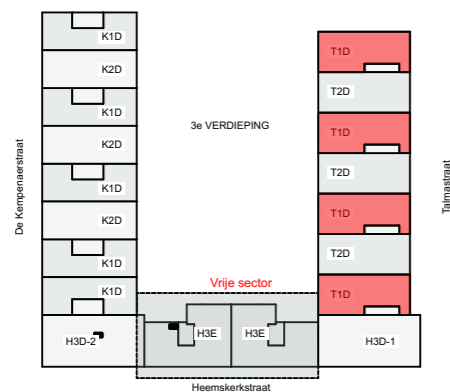
Schaal:
1:50, 1:1000

Datum
28-02-2022

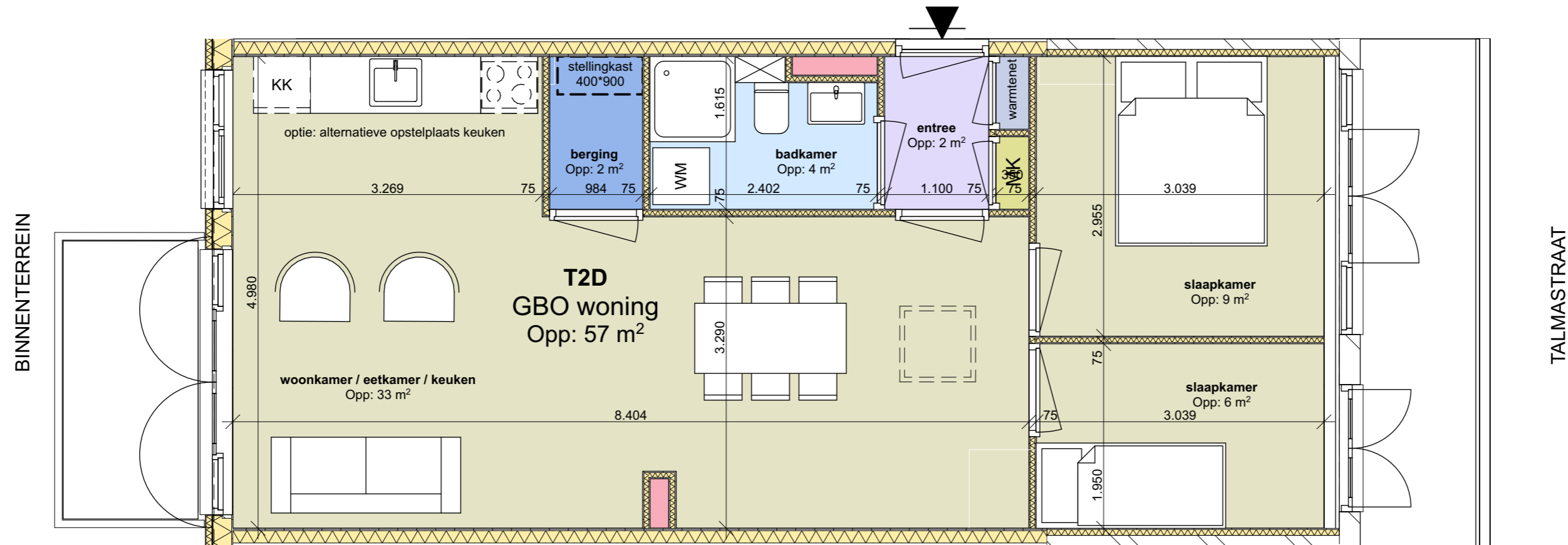


Woning type T1D

- 3e verdieping
- 48 m²
- entree vanuit portiek
- twee balkons, voor- en achterzijde
- 1 of 2 slaapkamer
- separaat toilet
- wasmachine in de badkamer
- berging toegankelijk vanuit entree
- meterkast(en) in trappenhuis
- optie daklicht bij entree
- optie: extra werk- of slaapkamer (alleen toegankelijk via hoofdslaapkamer)

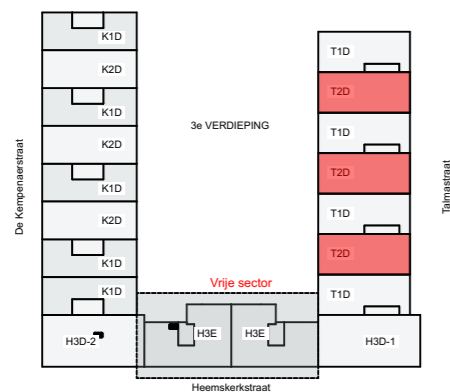


Talmastraat - 3e verdieping - type T1D - opties



Woning type T2D

- 3e verdieping
 - 57 m²
 - entree vanuit portiek
 - twee balkons, voor- en achterzijde
 - 2 slaapkamers
 - geen separaat toilet
 - wasmachine in de badkamer
 - berging toegankelijk vanuit woonkamer
 - meterkast(en) in de woning
 - optie: alternatieve opstelplaats keuken
- nog onzeker of deze optie mogelijk is in verband met:
- voldoende ruimte voor keuken (aandachtspunten zijn vensterbank, radiator)
 - afstand keuken to schacht
 - andere schacht kan niet verwijderd worden ivm plattegrondindeling andere verdiepingen



Talmastraat - 3e verdieping - type T2D - opties