

INFORMATIEBOEK

RENOVATIE

VOGELDORP

&

DISTELDORP

DEEL 2

DE KEY
WOONSTICHTING



COLOFON

Dit is een uitgave van Woonstichting De Key.

Foto's: Maarten Brinkgreve
Tekeningen: De Nijl Architecten
Architectenbureau M. van Haaren
Ontwerp: digital do
Drukwerk: Grafidruk

© maart 2001, Woonstichting De Key
Aan deze uitgave kunnen geen rechten
worden ontleend.

INFORMATIEBOEK DEEL 2

RENOVATIE VOGELDORP & DISTELDORP

VOORWOORD

Dit boekje over de renovatie van Vogeldorp en Disteldorp is bedoeld als leidraad tijdens de renovatie. Hierin vindt u zoveel mogelijk informatie over de renovatie: van algemene informatie over de nieuwe huur tot hele praktische informatie over het omzetten van de telefoonaansluiting naar de wisselwoning.

Door alles in dit ene boekje te bundelen, heeft dit een behoorlijke omvang gekregen. Om het overzichtelijk te houden hebben wij dit boekje daarom in tweeën gesplitst.

DEEL 1: ALGEMENE INFORMATIE OVER DE RENOVATIE

In deel 1 van dit boekje vindt u de algemene informatie over de renovatie: de planning, de huurprijs na renovatie, de eerste informatie over koop en de plannen voor de woonomgeving. Dit deel is eigenlijk een vervolg op de informatie uit het eerste informatieboekje dat u begin vorig jaar heeft ontvangen.

DEEL 2: PRAKTISCHE INFORMATIE OVER DE RENOVATIE

Het tweede deel van dit boekje bevat alle informatie over de zaken waar u zelf mee te maken kunt krijgen tijdens de renovatie. Daar bespreken we bijvoorbeeld hoe u de verhuizing het beste kunt voorbereiden, welke voorzieningen er zijn en waar u terecht kunt met uw vragen en opmerkingen.

INHOUD DEEL 1: ALGEMENE INFORMATIE OVER DE RENOVATIE

1	INLEIDING	1
2	PLANNING	3
2.1	Duur totale werkzaamheden	3
2.2	Duur werkzaamheden per woning	3
3	DE WERKZAAMHEDEN	5
3.1	De werkzaamheden aan de binnenkant van de woning	5
3.1.1	Centrale verwarming	5
3.1.2	Keuken	5
3.1.3	Schoorsteenmantel	6
3.1.4	Badkamer	6
3.1.5	Geluidsisolatie	7
3.1.6	Wanden en plafonds	7
3.1.7	Vloer	7
3.1.8	Binnendeuren, hang- en sluitwerk	7
3.1.9	Electra-installatie en groepenkast	7
3.1.10	Wasmachine-aansluiting	7
3.1.11	Watermeter	8
3.1.12	Toilet	8
3.1.13	Dubbel glas	8
3.1.14	Vliering laagbouw	8
3.1.15	Dakraam hoogbouwwoningen	9
3.1.16	Wastafel hoogbouw-tussenwoningen	9

3.2	De werkzaamheden aan de buitenkant van de woning	9
3.2.1	Fundering	9
3.2.2	Gevels	9
3.2.3	Kozijnen en deuren aan de buitenzijde	9
3.2.4	Dakgoten en regenpijpen	10
3.2.5	Dakkapel hoogbouw	10
3.2.6	Leidingen	10
3.2.7	Asbest	10
4	HUUR NA RENOVATIE	11
4.1	Nieuwe huurprijs na de renovatie	11
4.2	Berekening netto huurprijs voor zittende bewoners	11
4.3	Service kosten	11
4.4	Keuzes tegen huurverhoging	12
4.4.1	Huurverhoging bij keuze badkamers	12
4.4.2	Huurverhoging bij dubbel glas	12
4.4.3	Huurverhoging wastafel boven hoogbouwtussenwoning	12
4.5	Ingangsdatum nieuwe huurprijs	12
4.6	Huursubsidie	12
5	KOOP	13
5.1	Stand van zaken	13
5.2	Wie kan een woning kopen	13
5.3	Wanneer kunt u kopen	13
6	WOONOMGEVING	15
6.1	Voorlopig ontwerp inrichting woonomgeving	15
6.2	Belangrijkste punten uit het plan	15

INHOUD DEEL 2: PRAKTISCHE INFORMATIE OVER DE RENOVATIE

7	GLOBAAL OVERZICHT INHOUD RENOVATIE	22
7.1	Verloop renovatie bij terugkeer in eigen woning	22
7.2	Verloop renovatie bij doorschuiven naar andere woning	23
8	WARME OPNAME	25
9	ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENINGEN	27
9.1	Eigen keuken	27
9.2	Eigen badkamer	28
9.3	Eigen toilet	29
9.4	Eigen trap	29
9.5	Slaapkamer vloering laagbouw	30
9.6	Eigen cv-installatie	31
9.7	Plavuizen en parket	31
9.8	Vaste (inbouw)kasten	31
10	HOE MOET U DE WONING ACHTERLATEN	33
11	DE WISSELWONING	35
11.1	Algemeen	35
11.2	Kosten wisselwoning	35
11.3	Tijd om te verhuizen	35
11.4	Hulp bij verhuizen	35
11.5	Verhuiskostenvergoeding	36

12	PRAKTISCHE ZAKEN ROND DE VERHUIZING	37
12.1	Verhuisdozen huren	37
12.2	Grofvuilcontainer	37
12.3	Meubelcontainer	37
12.4	Verzekering informeren	37
12.5	Gas en electra	38
12.6	Telefoon omzetten	38
12.7	Post	39
12.8	Kabel	39
12.9	ISDN	40
12.10	Internet	40
12.11	Verhuiskostenvergoeding	40
13	VERHUIZEN NAAR DE GERENOVEERDE/NIEUWE WONING	41
14	VOORZIENINGEN OUDEREN/ZIEKEN/GEHANDICAPTEN	43
15	BEHEER NA RENOVATIE	45
16	SPREKUREN, GESCHILLENCOMMISSIE EN ADRESSENLIJST	47

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: PLANNING BOUWRROUTE	56
BIJLAGE 2: PLANNEN WOONOMGEVING OP TEKENING	61
BIJLAGE 3: TEKENINGEN VAN MEEST VOORKOMENDE TYPEN WONINGEN	63
BIJLAGE 4: VOORBEELD WISSELWONINGCONTRACT	73
BIJLAGE 5: VOORBEELD RENOVATIECONTRACT BIJ DOORSCHUIVEN/TERUGKEER OP EIGEN WONING	75
BIJLAGE 6: VOORBEELD WARME OPNAME FORMULIER	83
BIJLAGE 7: VOORBEELD NIEUW HUURCONTRACT	87

1 INLEIDING

Na een lange periode van voorbereiding en overleg is het nu eindelijk zo ver: de renovatie van de woningen in Vogeldorp en Disteldorp is begonnen! De voorbereidende werkzaamheden zijn gestart in november 2000. Totaal zal de renovatie zo'n twee jaar in beslag nemen.

Wat vooraf ging

Zoals u allen weet, is er een lang proces aan deze renovatie vooraf gegaan. De oorspronkelijke noodwoningen leken in 1996 echt "op" en de enige oplossing leek sloop. Bewoners kwamen hiertegen echter in verzet en samen met het Stadsdeel Noord en het Woningbedrijf Amsterdam (toenmalig eigenaar) werd het Onderhandelingssteam Tuindorpen (OTT) in het leven geroepen. Vanaf januari 1997 is door de werkgroep Disteldorp, de Vrije Vogels, het Stadsdeel en het Woningbedrijf Amsterdam gezocht naar een voor alle partijen aanvaardbare toekomst voor de dorpen.

Een jaar later waren de partijen eruit. De oplossing werd gevonden in een beperkte renovatie van de woningen in Vogeldorp en Disteldorp. Belangrijke uitgangspunten van het plan waren:

- De huurverhoging voor terugkerende bewoners wordt beperkt tot 70% van de maximale redelijke huur volgens het woningwaarderingstelsel;
- Een aantal woningen wordt samengevoegd;
- 10% van alle woningen wordt verkocht.

Alle afspraken zijn op 12 februari 1998 vastgelegd in het OTT-slotakkoord. Hierin werd ook afgesproken dat er gezocht werd naar een nieuwe eigenaar voor Vogeldorp en Disteldorp. Dit is gelukt. Sinds maart 1999 zijn de woningen in eigendom van Woonstichting De Key.



Eén van de proefwoningen:
Distelweg 16

De voorbereiding van de renovatie

De Key is in 1999 direct gestart met de voorbereiding van de renovatie met de OTT-afspraken als uitgangspunt. Zo is de technische staat van de woningen uitgebreid onderzocht en zijn er een aantal proefwoningen gemaakt. In mei 2000 bleek dat er te weinig geld beschikbaar was om de woningen volgens de plannen te renoveren. Ook was er geen duidelijkheid of het Stadsdeel de woonomgeving zou opknappen. De Key heeft daarop besloten de voorbereiding van de renovatie stil te leggen om te zoeken naar financiële oplossingen en te wachten op garanties van het Stadsdeel dat de woonomgeving ook zou worden aangepakt.

De toezegging van het Stadsdeel is er gekomen: de woonomgeving zal worden opgeknapt. Op het financiële vlak bleken subsidies niet toereikend om het tekort te dekken. De Key wilde niet beknibbelen op de technische uitvoering van de renovatie, waarop besloten is het financiële gat te dichten door meer woningen te verkopen: ongeveer 25% van de woningen in zowel Vogeldorp als Disteldorp zal worden verkocht. Dit heeft verder geen invloed op de positie van de huurders: zij gaan bij zowel koop als doorschuiven in het dorp voor op mensen van buiten het dorp.

Hierbij willen we de Vrije Vogels en werkgroep Disteldorp bedanken voor hun enorme inzet in de afgelopen jaren. Zonder hun onophoudelijke inzet hadden de woningen in beide dorpen waarschijnlijk niet meer overeind gestaan. En om het goede nieuws nog maar eens te belichten: de renovatie gaat door en uw woning blijft weer voor minstens 25 jaar bestaan!

2 PLANNING

2.1 DUUR VAN DE TOTALE WERKZAAMHEDEN

In januari 2001 starten we met het uitplaatsen van de eerste bewoners uit Vogeldorp naar een wisselwoning. In Disteldorp beginnen we in januari met de voorbereiding van de renovatie en beginnen we half mei met het eerste huizenblok. De werkzaamheden zullen ruim anderhalf jaar duren. Dit betekent dat we de renovatie van de woningen in beide dorpen in de herfst van 2002 willen hebben afgerond.

Het Stadsdeel Noord zal ondertussen de woonomgeving van beide dorpen aanpakken. Er liggen plannen voor de bestrating, de parkeergelegenheid in de dorpen en het afval-ophaalsysteem. Hierover leest u meer in hoofdstuk 6. Het is nog niet bekend wanneer het Stadsdeel met haar werkzaamheden start. We dringen er echter op aan dat zij aansluit bij onze werkzaamheden, zodat alle werkzaamheden zoveel mogelijk gelijktijdig klaar zijn. Het Stadsdeel zal u verder apart informeren over haar plannen.

2.2 DUUR WERKZAAMHEDEN PER WONING

Per woning duurt de renovatie ongeveer acht weken. Daarnaast heeft u twee weken de tijd om naar de wisselwoning te verhuizen en twee weken om terug te keren naar uw woning. Als u wilt doorschuiven naar een andere woning in het dorp blijft u in de wisselwoning tot de nieuwe woning klaar is. Dit kan langer zijn dan twee maanden, afhankelijk van wanneer de woning aan de beurt is. De wisselwoningen zijn in het dorp zelf. Als wisselwoning gebruiken we lege woningen of woningen die nu tijdelijk verhuurd zijn. Omdat we niet alle woningen tegelijk nodig hebben, zullen sommige tijdelijke huurders langer mogen blijven dan anderen.

De werkzaamheden aan de buitenzijde van de woningen zullen niet altijd geheel gelijk lopen met het werk aan de binnenzijde. Soms zullen we al wat eerder aan de buitenzijde beginnen en soms juist wat later, ook afhankelijk van weersomstandigheden.

In beide dorpen werken we steeds op meerdere plaatsen tegelijk. Zowel Vogeldorp als Disteldorp is in vier stukken verdeeld en in die vier stukken zijn we tegelijkertijd bezig. We werken dus niet van achter naar voren of van voor naar achteren, maar steeds tegelijkertijd op verschillende plaatsen in het dorp. Achterin dit boekje vindt u een overzicht waarop u kunt nagaan wanneer uw woning aan de beurt is. Overigens moet u er altijd rekening mee houden dat de planning kan uitlopen.



Eerste werkzaamheden in Vogeldorp, Vogelplein.
Hier komen de keten van de aannemer en opzichter.

3 DE WERKZAAMHEDEN

In dit hoofdstuk geven we een overzicht van de werkzaamheden die wij in en om de woning zullen uitvoeren. Dit is een overzicht van de standaard werkzaamheden. Als u specifieke wensen heeft, kunt u dit aangeven tijdens de warme opname. De opzichter bekijkt dan ter plekke de mogelijkheden. Zo is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk dat u eigen voorzieningen behoudt of maakt. Hierover leest u meer in hoofdstuk 9. Zelf klussen in de woning tijdens de werkzaamheden van de aannemer is in ieder geval niet mogelijk! Ook doet de aannemer geen meerklussen tegen betaling.

3.1 WERKZAAMHEDEN AAN DE BINNENKANT VAN DE WONING

3.1.1 Centrale verwarming en mechanische ventilatie

Om de problemen van vocht en kou op te lossen wordt in alle woningen een centrale verwarmingsinstallatie met warmwatervoorziening geplaatst. De ketel is een hoog rendementsketel (HR). Alle woningen krijgen ook mechanische ventilatie (MV).

In de laagbouw plaatsen we de CV en MV op de vloering. In de hoogbouw komt de MV in de nok van de woning. De CV komt in de keuken. Eerder wilden we de CV in de hoogbouw op de eerste verdieping plaatsen, maar dit is in verband met de wettelijke gasvoorschriften (GAVO) niet mogelijk.

We proberen de leidingen van de CV zoveel mogelijk onzichtbaar weg te werken, bijvoorbeeld achter een verlaagd plafond in de keuken. We bekijken per woning hoe dit het beste kan worden gedaan.

3.1.2 Keuken

In alle woningen wordt een nieuw keukenblok geplaatst, behalve wanneer u uw huidige keuken wilt behouden of zelf een eigen keuken wilt aanschaffen na de renovatie. De opstelling van de keuken is afhankelijk van de mogelijkheden in uw woning. De opzichter bekijkt dit ter plekke. Bij de opstelling zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met uw wensen. Dat moet dan wel technisch mogelijk zijn.

In de hoogbouwwoningen wordt de opstelling standaard als volgt:

- In de tussenwoningen een lang aanrecht (210 cm) met 3 onderkastjes en een extra "hoekkastje" en twee bovenkastjes. Dit is de keuken die u kunt zien op de proefwoning op Lange Vogelstraat 1;
- In de hoekwoningen een aanrecht van 175 cm met 3 onderkastjes en twee bovenkastjes.

In de laagbouw wordt standaard de volgende keuken geplaatst:

- Een kort aanrecht (180 cm) met drie onderkastjes en twee bovenkastjes (zoals te zien op de proefwoning 2e Disteldwarsstraat 6).

Als u uw huidige keuken wilt behouden, kunt u nalezen in hoofdstuk 9 of dit mogelijk is. Verder kunt u ervoor kiezen zelf een keuken te plaatsen. Ook hierover vindt u meer informatie in hoofdstuk 9.

Keukenfrontjes en wandtegels

Bij alle keukens kunt u kiezen uit vijf soorten keukenfrontjes, een aantal soorten handgrepen en vier kleuren wandtegels. Deze kunt u tijdens het huisbezoek bekijken (we nemen hiervoor de diverse tegeltjes en monsters van de diverse frontsoorten mee).

3.1.3 Schoorsteenmantel

Het schoorsteenkanaal en de schoorsteenmantel blijven zitten. De ruimte erachter gebruiken we om leidingen van de centrale verwarming uit het zicht door de woning te voeren. Het gat in de schoorsteenmantel wordt gedicht en glad afgewerkt. De afwerking van de schoorsteenmantel kan op twee manieren, een geheel gladde wand of met behoud van de huidige schoorsteenmantel. De opzichter vraagt u tijdens de warme opname welke afwerking u wilt.

3.1.4 Badkamer

Laagbouw

In alle laagbouwoningen maken wij een nieuwe badkamer in de uitbouw. Hierbij zijn twee varianten mogelijk:

- een badkamer met wastafel. In dat geval komt de wasmachineaansluiting in de keuken. Deze variant ziet u op de tekening in de bijlage;
- een badkamer met ruimte voor de wasmachine. Als u hiervoor kiest, is er geen ruimte voor een aparte wastafel in de badkamer. De badkamer zal ook iets anders worden ingericht om ruimte voor de wasmachineplaatsing te maken. De opzichter kan u uitleggen hoe dit er precies gaat uitzien.

De nieuwe uitbouw wordt goed geïsoleerd om de huidige koudeproblemen op te lossen. Er zijn er een paar laagbouwoningen zonder uitbouw. De badkamer zal hier in de woning worden gemaakt.



De bestaande aanbouw bij laagbouwoningen wordt vervangen door een nieuwe aanbouw waarin een badkamer wordt gemaakt. (proefwoning 2^e Disteldwarsstraat 6)

Hoogbouw

In de hoogbouwoningen bekijken we per woning of de huidige badkamer nog voldoet. Is dat niet het geval, dan maken wij een nieuwe badkamer. Deze zal bij de hoekwoningen standaard boven komen en bij de tussenwoningen standaard beneden.

Vinden wij uw badkamer technisch in orde, maar wilt u toch liever een nieuwe, dan kan dit, maar dan verrekenen we de kosten in een verhoging van de netto-huur (zie hoofdstuk 4). Wanneer u doorschuift naar een hoogbouwwooning, hebben wij van tevoren al bekeken of de badkamer nog in goede staat is. Is dat niet het geval, dan plaatsen we een nieuwe. Is hij technisch in orde dan blijft hij zitten. Ook hier geldt weer dat u dan alsnog voor een nieuwe badkamer kan kiezen, maar dan betaalt u daarvoor in de netto-huur.

Bij een hoogbouw*tussen*woning kunt u ervoor kiezen de badkamer boven in plaats van beneden te laten maken. De kosten om deze badkamer te maken zijn aanzienlijk hoger, en deze verrekenen wij daarom via een verhoging van de netto-huur.

3.1.5 Geluidsisolatie

Om de gehorigheid te verminderen, plaatsen we geluidsisolatie. Dit gebeurt uitsluitend op de wanden die grenzen aan de woon- en/of slaapkamer van de burens. Het isoleren doen we door een gipsplaat met isolatie voor de huidige wand te plaatsen. De geluidsisolering loopt door tot aan de nok van de woning. Bij de laagbouwoningen zal op deze manier de vloering ook direct worden afgescheiden van die van de burens.

Bij de hoogbouwoningen zal er ook op de eerste verdieping worden geïsoleerd. Hiervoor is het noodzakelijk dat de vaste kasten (aan de kant van de dakkapel) worden verwijderd. Deze kasten zullen niet worden teruggeplaatst.

3.1.6 Wand en plafonds

In de keuken plaatsen we een verlaagd plafond, waarachter we leidingen kunnen wegwerken. In de rest van het huis controleren we de wanden en plafonds en herstellen we slechte stukken, los stucwerk en scheuren in muren. Er zullen geen wanden worden verwijderd. Ontbrekende wanden plaatsen we niet terug, tenzij dit noodzakelijk is voor de uitvoering van de werkzaamheden.

3.1.7 Vloer

We controleren de houten vloer en repareren slechte vloerdelen.

3.1.8 Binnendeuren, hang en sluitwerk

Al het hang- en sluitwerk van de binnendeuren wordt gecontroleerd en zo nodig gerepareerd. Hele slechte binnendeuren worden vervangen. Ontbrekende deuren plaatsen we niet terug.

3.1.9 Electra-installatie en groepenkast

We controleren de elektrische installatie op veiligheid. Voldoet de installatie niet, dan zullen we deze herstellen of vervangen. Hierbij horen ook alle stopcontacten en de leidingen in de woning. De groepenkast wordt gecontroleerd en zo nodig vervangen door een nieuwe met aardlekschakelaar.

3.1.10 Wasmachine-aansluiting

In iedere woning komt een wasmachine-aansluiting. Heeft u al een aansluiting, dan bekijken we of deze kan blijven zitten. De aansluiting in de hoogbouw woningen komt altijd boven. De wasmachine-aansluiting in de laagbouw woningen komt standaard in de keuken.

U kunt ervoor kiezen de aansluiting in de aanbouw te laten plaatsen. In dat geval wordt de badkamer wat smaller en zullen we de deur anders plaatsen. De opzichter kan u tijdens zijn bezoek uitleggen hoe dit er precies zal gaan uitzien.

3.1.11 Watermeter

Tijdens de renovatie wordt er door de dienst Gemeentewaterleidingen een watermeter in de woning aangelegd. Dit betekent dat u na de renovatie betaalt voor uw daadwerkelijk verbruik van water. De kosten zullen niet meer aan De Key, maar rechtstreeks aan Gemeentewaterleidingen moeten worden voldaan. U krijgt hierover meer informatie bij het tekenen van het huurcontract. Als u vooraf meer informatie wilt over de watermeters kunt u bellen met het Informatiepunt Bemetering: 020-5802100.

huur - water op de 1.

3.1.12 Toilet

In de laagbouw woningen komt een nieuw toilet in de aanbouw. In de hoogbouw-woningen blijft het toilet op dezelfde plaats. We vervangen de toiletpot, betegelen de muren tot aan het plafond en plaatsen een radiator.

Als u wilt, kunnen we tijdens de renovatie een verhoogde toiletpot en beugels voor u plaatsen. Dit kunt u aangeven bij de warme opname.

3.1.13 Dubbel glas

U kunt kiezen voor dubbel glas op de begane grond als u woont in (of doorschuift naar) een laagbouw of hoogbouw woning. De kosten hiervan vindt u in hoofdstuk 4. Als u straks in een samengevoegde woning gaat wonen, zit daar standaard dubbel glas in. De kosten hiervan zijn al verwerkt in de netto-huurprijs van de woning (hoofdstuk 4).

Wanneer wij dubbel glas aanbrengen, is er altijd één bovenraampje met enkel glas in de keuken/woonkamer. Dit is een zogenaamd verklikraam: als dit raam beslaat, is dit een signaal dat u moet ventileren.

In de nieuwe dakkappen van de hoogbouw zit standaard dubbel glas. Hiervoor worden geen extra punten berekend. U betaalt ook geen extra kosten voor dubbel glas in de dakkapel.

↑ hangen

3.1.4 Vliering

Laagbouw

De vliering op de laagbouw gaan we gedeeltelijk inrichten als bergruimte, zodat u hier spullen kunt opslaan. De vliering wordt bereikbaar via een luik (in het keukenplafond) en een vlizo-trap. Op de vliering plaatsen we de cv-ketel en de mechanische ventilatie. U moet er na de renovatie rekening mee houden dat een monteur altijd bij de ketel moet kunnen komen.

De vliering zal aan de binnenzijde worden behandeld met isolatiemateriaal. Dit wordt door ons niet afgetimmerd.

Hoogbouw

Op de vliering van de hoogbouw plaatsen we de mechanische ventilatie. Om deze bereikbaar te maken voor een monteur, plaatsen we een luik in het plafond van de eerste verdieping. De ruimte is verder niet bedoeld als opslag.

Samengevoegde laagbouw

In samengevoegde laagbouwwoningen plaatsen we alleen een loopstrook op de vliering, zodat een monteur bij de CV en MV kan komen. Hier is extra bergruimte ook minder noodzakelijk, omdat de uitbouwjes als berging gaan dienen.

3.1.15 Dakraam

Bij alle tussenwoningen van de hoogbouw vervangen we de glazen dakpannen door een kiep-dakraam.

3.1.16 Wastafel bij hoogbouw tussenwoningen

In de hoogtussenbouwwoningen kunt u ervoor kiezen een wastafel boven te laten plaatsen wanneer de badkamer beneden is. De kosten hiervan verwerken we in de netto-huur. Dit komt neer op fl. 8,- per maand (prijsspeil 2000).

3.2 WERKZAAMHEDEN AAN DE BUITENKANT VAN DE WONING

3.2.1 Fundering

De betonplaat rondom de woning wordt geheel vrijgemaakt om scheuren te kunnen repareren en een afwerklaag aan te brengen. Mocht er aanleiding zijn om te veronderstellen dat er binnen in de woning ernstige scheuren in de funderingsplaat zitten, dan moeten we de houten vloer binnen (gedeeltelijk) openbreken om bij de plaat te kunnen komen.

3.2.2 Gevels

We spuiten de gevels schoon en halen eventuele verf van de gevels af. De gevels worden gecontroleerd op scheuren en vervolgens geïmpregneerd tegen binnendringen van water. Daarnaast vervangen we de ventilatieroosters en plaatsen we waar nodig nieuwe roosters. *Wd muren*

3.2.3 Kozijnen en deuren aan de buitenzijde

Alle kozijnen worden gecontroleerd op rotte plekken en eventueel vervangen. Het houtwerk wordt geschilderd. We voorzien de deuren en ramen van nieuwe sloten en dievenpinnen. De dunne plaat in de voordeur wordt vervangen door een stevigere plaat om intrappen te voorkomen.



Alle buitengevels worden tijdens de renovatie gereinigd. Verf wordt daarbij verwijderd.

3.2.4 Dak, goten en regenpijpen

We vervangen kapotte dakpannen en herstellen of vervangen de dakranden. We vernieuwen verder alle goten en regenpijpen.

3.2.5 Dakkapel hoogbouw

De dakkapel van de hoogbouw vervangen we door een nieuwe dakkapel met dubbel glas. Voor dit dubbele glas betaalt u geen extra huur.

3.2.6 Leidingen

Alle leidingen van riool, gas, water en electra worden nagekeken en in goede staat gebracht. Zonodig brengen we nieuwe leidingen aan.

3.2.7 Asbest

Het asbest onder de dakpannen in de laagbouw van Vogeldorp (en sommige laagbouwwoningen in Disteldorp) wordt verwijderd. Daarnaast bevat de geiserpijp in de hoogbouwwoningen asbest. Deze pijp zullen we ook verwijderen.

Het verwijderen van het asbest gebeurt onder zeer strenge voorschriften. Het huizenblok dat wordt behandeld zal zodanig worden afgeschermd dat er absoluut geen gezondheidsgevaar optreedt voor omwonenden. U hoeft dus zelf geen extra voorzorgsmaatregelen te nemen.

4 HUUR NA RENOVATIE

4.1 NIEUWE HUURPRIJS NA RENOVATIE

In onderstaande tabel vindt u de kale huurprijzen die gaan gelden voor de zittende bewoners met een vast huurcontract voor de verschillende typen woningen na de renovatie. Deze prijzen gelden ook als u doorschuift naar een andere woning binnen het dorp.

INDICATIE GEMIDDELDE NETTO HUURPRIJZEN VOGELDORP (in guldens)

TYPE WONING	KALE HUUR PER MAAND NA DE RENOVATIE
Laagbouw (tussenwoning)	435,- excl. dubbel glas
Hoogbouw met achtertuin	450,- excl. dubbel glas
Poortwoning met achtertuin	505,- excl. dubbel glas
Samengevoegde laagbouw	740,- incl. dubbel glas

INDICATIE GEMIDDELDE NETTO HUURPRIJZEN DISTELDORP (in guldens)

TYPE WONING	KALE HUUR PER MAAND NA DE RENOVATIE
Laagbouw	440,- excl. dubbel glas
Hoogbouw met achtertuin	465,- excl. dubbel glas
Poortwoning	495,- excl. dubbel glas
Samengevoegde laagbouw	760,- excl. dubbel glas
Samengevoegde hoogbouw	840,- excl. dubbel glas

De hiernaast genoemde huurprijzen zijn gemiddelden: de uiteindelijke huurprijs van uw woning hangt af van de exacte oppervlakte en van extra's als bijvoorbeeld dubbel glas. De ondergenoemde huurprijzen zijn vastgesteld aan de hand van de punten volgens het woning-waarderingsstelsel geldend tot 1 juli 2001.

4.2 Berekening netto huurprijs voor zittende bewoners

De huur van de zittende bewoners met een vast huurcontract gaat naar 70% van de maximaal redelijke huur op grond van het punten-aantal volgens het woning-waarderingsstelsel. De Key rekent met de punten die afgesproken zijn in het OTT-akkoord. Bij de netto huur dient u uw servicekosten nog op te tellen.

4.3 Servicekosten

In de servicekosten na de renovatie zullen de volgende zaken zijn opgenomen:

- rioolfonds (ontstoppingsdienst) fl. 0,60
- glasverzekering fl. 2,40

Het bedrag aan servicekosten zal daarmee neerkomen op fl. 3,00. Voor de renovatie zat ook het watergeld in de servicekosten. Nu er tijdens de renovatie een watermeter wordt geplaatst, gaat u na de renovatie rechtstreeks aan Gemeentewaterleidingen betalen (zie hoofdstuk 3.1.11). Het onderhoud aan de centrale verwarming is inbegrepen in de nettohuur.

4.4. KEUZÉS TEGEN HUURVERHOGINGEN

4.4.1 Badkamer

In sommige gevallen zullen wij een huurverhoging berekenen bij het plaatsen van een badkamer in een hoogbouwwooning. Dit zal het geval zijn wanneer u een goede badkamer heeft, maar toch liever een nieuwe wil, of in een hoogbouw-tussenwoning de badkamer boven wilt in plaats van beneden (zie ook hoofdstuk 3.1.4).

Hieronder noemen wij de verhogingen van de netto-huur die gelden wanneer u zelf kiest voor een nieuwe badkamer of badkamer op een andere plaats:

Hoogbouwwooning	nieuwe badkamer Uitsluitend wanneer de huidige badkamer in orde is!	fl. 61,- p.m. bij de netto-huur
Hoogbouw tussenwoning	badkamer boven in plaats van beneden	fl. 101,- p.m. bij netto-huur

4.4.2 Dubbel glas

Wanneer u kiest voor dubbel glas op de begane grond betaalt u bij de netto-huur:

- Handwritten: Houdt m2 9*
- ± fl. 15,- bij een hoogbouw of poortwooning (afhankelijk van het aantal ramen op de begane grond)
 - ± fl. 21,- bij een laagbouw (afhankelijk van het aantal ramen op de begane grond)

Bij samengevoegde woningen plaatsen we standaard dubbel glas. Hier kunt u dus niet kiezen. De kosten zijn al verwerkt in de netto huur.

4.4.3 Wastafel boven hoogbouw-tussenwoning

Wanneer u bij de hoogbouw-tussenwoning kiest voor een wastafel op de bovenverdieping, betaalt u fl. 8,- extra bij de netto-huur.

4.5 INGANGSDATUM NIEUWE HUURPRIJS

U gaat de nieuwe huurprijs betalen op de eerste dag van de eerste maand nadat de woning is opgeleverd. Als de woning bijvoorbeeld op 14 maart 2001 aan u is opgeleverd, gaat op 1 april 2001 de nieuwe huurprijs in.

4.6 HUURSUBSIDIE

Wanneer u recht heeft op huursubsidie gaat deze in op het moment dat u de nieuwe huurprijs gaat betalen. Een medewerker van De Key vult de formulieren met u in bij het ondertekenen van het huurcontract voor de gerenoveerde woning. Als u wilt nakijken of u voor huursubsidie in aanmerking komt, verwijzen wij u naar het eerste informatieboekje. Bij twijfel kunt u navraag doen bij De Key.

5 KOOP

5.1 STAND VAN ZAKEN

Vorig jaar is de eerste informatie over verkoop met de bewoners besproken. De uitgangspunten over verkoop zijn daar genoemd. Ondertussen is een aantal zaken gewijzigd. Momenteel wil De Key meer woningen verkopen, dan in eerste instantie de bedoeling was: in beide dorpen ongeveer 25% van de woningen. Dit omdat de renovatie behoorlijk duurder uitvalt dan eerder was aangenomen. De opbrengsten uit verkoop van woningen zal worden gebruikt om de hogere kosten van de renovatie op te vangen. Daarnaast willen we niet langer woningen per blok verkopen, maar losse woningen door het dorp heen. Dat betekent dat u uw eigen woning kunt kopen, of de woning waar u tijdens de renovatie naar toe schuift. Samenvoegingen worden niet verkocht

Om koop voor de huidige bewoners aantrekkelijker te maken, is het de bedoeling een sociale koopconstructie toe te passen. Dat betekent dat een woning onder de marktwaarde wordt verkocht, maar daar staat dan tegenover dat de De Key het recht en de plicht tot terugkoop heeft. De Key kan vervolgens besluiten een woning opnieuw te verkopen of weer terug te nemen in de huur. Verder zal een vereniging van eigenaren worden opgericht, zodat het onderhoud en beheer van de woning een zaak van alle bewoners en De Key samen is.

Op dit moment is de verkoop van woningen nog niet mogelijk, omdat een aantal zaken nog wordt onderzocht. Zo wordt momenteel bekeken of er bewoners zijn die in het kader van de nieuwe wet Bevordering Eigen Woningbezit (BEW) in aanmerking komen voor een korting van 30% op de woning en op koopsubsidie van het Rijk. Daarnaast is instemming nodig van verschillende overheden met de verkoopprijs. De verwachting is dat de prijs van de woning tussen de fl. 200.000,- en de fl. 250.000,- (prijspeil 1-1-2000) komt te liggen. De woningen zullen nog getaxeerd worden.

5.2 WIE KAN ER EEN WONING KOPEN?

De woningen worden eerst aangeboden aan de huidige bewoners. U wordt in de gelegenheid gesteld uw eigen woning te kopen. Dat wil zeggen of de woning waar u nu woont of de woning waarnaar u doorschuift. Daarna zullen de lege woningen via een makelaar aan andere mensen worden verkocht. Zij er meer belangstellenden dan woningen, dan zullen we mensen uit Amsterdam-Noord voorrang geven.

5.3 WANNEER KUNT U KOPEN?

De verwachting is dat na de zomer gestart zal worden met het aanbieden van de woningen aan de bewoners. De woningen worden alleen in gerenoveerde staat verkocht. De koper heeft dezelfde keuzemogelijkheden als de huurder. U kunt kiezen voor dubbel glas en u kunt kiezen tussen verschillende kleuren wandtegels en keukenfrontjes. Daarnaast kunnen bestaande voorzieningen als een badkamer of keuken blijven zitten als die technisch in goede staat zijn en de andere werkzaamheden niet belemmeren.



Disteldorp, poortwoning aan de Lange Distelstraat.

6 WOONOMGEVING

6.1 VOORLOPIG ONTWERP VOOR INRICHTING WOONOMGEVING

In aansluiting op de renovatie, zal het Stadsdeel de openbare ruimte in beide dorpen opknappen. Hierover is in het afgelopen jaar in overleg met de bewonerscommissies een plan uitgewerkt. Belangrijke aandachtspunten bij het verbeteren van de woonomgeving waren autoverkeer en parkeermogelijkheden in het dorp en de inrichting van de pleinen, plantsoenen en de binnenterreinen. Achterin dit boekje vindt u een uitwerking van de plannen op tekening.

Dit plan is nog niet definitief! Het voorlopig ontwerp ligt nu ter goedkeuring bij het Stadsdeel Noord. Het Stadsdeel bekijkt de plannen eerst nog zelf en vervolgens krijgt u de kans om via inspraak te reageren. Het Stadsdeel organiseert hiervoor zelf nog een inspraakavond waarop de plannen worden besproken.

6.2 BELANGRIJKSTE PUNTEN UIT HET PLAN

Hiernaast noemen wij per dorp in het kort de belangrijkste punten uit het plan.



In beide dorpen zullen achter de hoogbouw-woningen kleine achtertuinen worden gemaakt.

BELANGRIJKSTE PUNTEN VOORLOPIG ONTWERP WOONOMGEVING VOGELDORP

1. Rijrichting en parkeergelegenheid

- Om het verkeer te beperken zal er grotendeels eenrichtingsverkeer worden ingevoerd.
- Het parkeren van auto's in de smalle zijstraten wordt verboden. Hiervoor in de plaats komt voldoende parkeergelegenheid aan de rand van het dorp (Vogelkade/Zamenhofstraat) en op de Lange Vogelstraat. Er zullen op diverse plaatsen in het dorp verkeersdrempels worden aangelegd.

2. Voor- en achtertuinen

- Alle voortuinen worden afgescheiden van de straat door een heg. Deze heg wordt na de renovatie geplaatst door De Key.
- De voortuinen bij de laagbouwwoningen in de zijstraten worden iets vergroot. De straatjes zullen daardoor nog iets smaller worden. Dit kan omdat er geen auto's meer geparkeerd mogen worden en er eenrichtingsverkeer komt.
- Alle binnentuinen achter de laagbouwwoningen blijven gezamenlijk. Achter de hoogbouwwoningen komen kleine eigen tuintjes (als de ruimte achter de woning dat toelaat).

3. Bergingen en fietsenstallingen

- We bekijken de mogelijkheid van een schuurtje achter de hoogbouw woningen. Een belangrijk punt daarbij is dat we hiervoor toestemming nodig hebben van de welstandcommissie. Zodra hier meer duidelijkheid over is, wordt u hierover geïnformeerd. Het is niet toegestaan in de tussentijd zelf alvast schuurtjes te gaan plaatsen.

- Achter de laagbouwwoningen komen geen aparte schuurtjes. Bij samengevoegde laagbouwwoningen worden de aanbouwtjes bergingen en voor de bewoners met een enkele laagbouw bouwen we als alternatief een aantal bergingen op de 6e Vogelstraat, die gehuurd kunnen worden.
- Op het Vogelplein komt misschien een beveiligde fietsenstalling waar u een plek kunt huren.
- Voor iedere woning plaatsen we een fietsbeugel waaraan u uw fiets vast kunt zetten.

4. Plantsoenen

- De speeltuin op Vogelplantsoen blijft en wordt uitgebreid met een skate/schaatsbaan.
- Het plantsoen op Vogelplein wordt weer wat opener door het groen lager te houden. Daarnaast komt er misschien een fietsenstalling.

5. Vuilnis

- Aan de rand van het dorp komen een aantal ondergrondse containers voor huisvuil. Hier kunt u uw vuil op ieder moment van de dag heen brengen. Vuilniswagens zullen dan niet meer in het dorp komen.

De uitwerking van deze plannen vindt u op tekening achterin dit boekje. U heeft nog inspraak oppunt 1, 4 en 5 van dit voorstel! Het Stadsdeel zal alle bewoners nog uitnodigen voor een inspraakavond.

1. Rijrichting en parkeergelegenheid

- Om het verkeer te beperken zal er grotendeels eenrichtingsverkeer worden ingevoerd.
- Het parkeren van auto's in de smalle zijstraten wordt verboden. Hiervoor in de plaats komt voldoende parkeergelegenheid aan de rand van het dorp (Ranonkelkade/Distelweg). Parkeren op de Lange Distelstraat kan straks alleen aan één straatkant. Dit geldt ook voor Distelplein en een gedeelte van de Distelkruisstraat. Er zullen op diverse plaatsen in het dorp verkeersdrempels worden aangelegd.

2. Voor- en achtertuinen

- Alle voortuinen worden met een heg afgescheiden van de straat. Deze heg wordt geplaatst door De Key.
- De voortuinen bij de laagbouwwoningen in de zijstraten worden iets vergroot. De straatjes zullen daardoor nog iets smaller worden. Dit kan omdat er geen auto's meer geparkeerd mogen worden en er eenrichtingsverkeer komt.
- De hoogbouwwoningen krijgen een eigen achtertuin als dit gezien de ruimte achter de woning mogelijk is. De grootte is afhankelijk van de beschikbare ruimte achter de woning. De achtertuin zal door middel van een heg van de gezamenlijk tuin worden afgescheiden.
- Bij de laagbouwwoningen is het op sommige plaatsen in het dorp mogelijk een eigen achtertuin te maken. Als dit niet mogelijk is, blijft de achtertuin gezamenlijk (zie tekening achterin het boekje). De gezamenlijke achtertuinen zijn van buitenaf alleen nog bereikbaar via smalle looppaden.

3. Bergingen en fietsenstallingen

- Bij alle hoogbouwwoningen met een eigen achtertuin plaatsen we een schuurtje. Deze plaatsen we nadat het hele dorp is gerenoveerd.
- Er worden geen bergingen achter de laagbouwwoningen aangelegd. Dit omdat zelfs een kleine berging al zoveel ruimte inneemt, dat er weinig tuin zou overblijven. Als alternatief willen we op de Distelachterstraat een aantal bergingen bouwen. Deze kunt u vervolgens huren.

4. Inrichting Distelplein

- Voor op Distelplein komt een speelplaatsje. Het achterste gedeelte blijft plantsoen.

5. Vuilnis

- Aan de rand van het dorp komen een aantal ondergrondse containers voor huisvuil. Hier kunt u uw vuilnis op elk moment van de dag heenbrengen. Vuilniswagens zullen niet meer in het dorp komen.

De uitwerking van deze plannen vindt u op tekening achterin dit boekje. U heeft nog inspraak oppunt 1, 4 en 5 van dit voorstel! Het Stadsdeel zal alle bewoners nog uitnodigen voor een inspraakavond.



Het voorstel is om in de tussenstraten éénrichtingsverkeer te realiseren en een parkeerverbod in te stellen.

DEEL 2

PRAKTISCHE INFORMATIE OVER DE RENOVATIE

7 GLOBAAL OVERZICHT INHOUD RENOVATIE

Om u meer inzicht te geven in de inhoud van de renovatie, schetsen we in dit hoofdstuk hoe de renovatie in grote lijnen zal verlopen.

Daarbij zijn er twee mogelijkheden:

1. U keert na verblijf in een wisselwoning terug op uw oude, gerenoveerde, woning.
2. U schuift door naar een andere woning in het dorp, recht streeks, of via een wisselwoning.

Hieronder beschrijven we de verschillende onderdelen uitgebreider.

7.1 OVERZICHT INHOUD RENOVATIE BIJ TERUGKEER IN UW EIGEN WONING

1. Warme opname van de woning

Uiterlijk zes weken voor uw woning aan de beurt is, neemt de renovatie-opzichter de woning met u door en bespreekt met u hoe u de woning moet opleveren. In dit gesprek kunt u uw wensen rond de renovatie opgeven. U kunt verder aangeven of u medische aanpassingen nodig heeft in de woning en of u eventueel hulp nodig heeft bij de verhuizing (gehandicapten/ouderen).

2. Teken en renovatie-contract, nieuw huurcontract en huursubsidie-aanvraag

U wordt uitgenodigd voor het ondertekenen van het renovatiecontract. Hierbij moet u zich kunnen legitimeren. In het renovatie-contract staan de afspraken uit de warme opname nog eens op een rijtje.

Verder ondertekent u een nieuw huurcontract met de nieuwe huurprijs (en regelen we eventueel direct de huursubsidie-aanvraag).

3. Voorbereiding vertrek naar de wisselwoning

Uiterlijk een maand voordat uw woning aan de beurt is, hoort u welke woning voor u beschikbaar is en op welke datum u de sleutel krijgt. Dit is het moment om te gaan inpakken en praktische zaken als de telefoonomzetting te gaan regelen. U krijgt het eerste gedeelte van de verhuiskostenvergoeding (fl. 4.000,-) uiterlijk twee weken voor vertrek naar de wisselwoning. De wisselwoning is altijd in uw eigen dorp.

4. Verhuizing naar de wisselwoning

U ondertekent de overeenkomst van de wisselwoning (waarin u overeenkomt dat dit een tijdelijke woning is) en ontvangt de sleutels van de wisselwoning. U heeft twee weken de tijd om vervolgens naar de wisselwoning te verhuizen. Spullen die u niet dagelijks nodig heeft, kunt u opslaan in een meubelcontainer, de rest kan mee naar de wisselwoning. U zult ongeveer zes tot acht weken in de wisselwoning verblijven (exclusief verhuistijd).

5. Terug naar de gerenoveerde woning

Wanneer de woning gereed is, loopt u deze door met de opzichter. De opzichter noteert eventuele gebreken en u tekent samen de opname-staat van de woning. Kleine gebreken moeten vervolgens binnen een maand zijn hersteld. Als u de sleutels heeft ontvangen, heeft u twee weken de tijd om terug te verhuizen naar uw woning. Daarna dient u de sleutels van de wisselwoning weer in te leveren. Op de eerste dag van de nieuwe maand (dus bijvoorbeeld 1 maart 2001) nadat u bent terugverhuisd, gaat de nieuwe huurprijs (en eventueel de huursubsidie) in. Uiterlijk een maand na de oplevering van de woning ontvangt u de 2e fl. 4000,- van de verhuiskostenvergoeding van totaal fl. 8000,-.

7.2 GLOBAAL OVERZICHT RENOVATIE BIJ DOORSCHUIVEN NAAR EEN ANDERE WONING

Wanneer u na de renovatie doorschuift naar een andere woning, kunt u het volgende verwachten:

1. Schriftelijk uitslag huisbezoeken

U ontvangt van ons een brief waarin staat aangegeven naar welke woning u kunt doorschuiven. In de brief staat ook aangegeven of u eerst naar een wisselwoning dient te verhuizen of rechtstreeks kunt doorschuiven (altijd onder voorbehoud dat er geen problemen ontstaan in de bouwplanning waardoor dit alsnog niet lukt). U laat ons zo snel mogelijk weten of u akkoord gaat met het voorstel.

2. Warme opname

De opzichter komt bij u langs om het doorschuiven naar de nieuwe woning met u te bespreken. Tijdens dit gesprek kunt u uw wensen voor de nieuwe woning doorgeven. Ook kunt u aangeven of u hulp nodig heeft tijdens de verhuizing en of er aanpassingen in de nieuwe woning nodig zijn. De opzichter bekijkt hoe u uw huidige woning moet achterlaten. Als de woning waar u heen wilt leeg staat, kunt u hier samen met de opzichter gaan kijken. In dat geval kunt u, als u dat wilt, voor de start van de renovatie nog wanden uit de woning breken. Daar moet dan nog wel tijd voor zijn. Zolang de woning nog bewoond is door een ander, kunt u er niet gaan kijken met de opzichter.

3. Tekenen nieuw huurcontract en huursubsidie-aanvraag

U wordt door een medewerker van De Key uitgenodigd voor de ondertekening van het renovatiecontract, het nieuwe huurcontract en eventueel de huursubsidie-aanvraag. Hierbij moet u zich kunnen legitimeren.

4. Voorbereiding verhuizing

Bij rechtstreeks doorschuiven

Wanneer u vanuit uw huidige woning rechtstreeks kan doorschuiven naar uw nieuwe woning, moet u ongeveer zes weken voor de verhuizing beginnen met het regelen van praktische zaken als uw post, telefoon, gas en electra. U kunt verhuisdozen lenen bij De Key. (Zie hiervoor ook hoofdstuk 12). U krijgt het eerste gedeelte van de verhuiskostenvergoeding (fl. 4.000,-) uiterlijk twee weken voordat u doorschuift.

Bij doorschuiven via een wisselwoning

Uiterlijk een maand voordat uw woning aan de beurt is, hoort u van de wisselwoning-opzichter welke wisselwoning voor u beschikbaar is en op welke datum. U tekent de wisselwoningovereenkomst.

Dit is het moment om te gaan inpakken en praktische zaken als de post te gaan regelen. U krijgt het eerste gedeelte van de verhuiskostenvergoeding (fl. 4.000,-) uiterlijk twee weken voor vertrek naar de wisselwoning.

De wisselwoning is altijd in uw eigen dorp. U krijgt de sleutels van de wisselwoning uiterlijk twee weken voor u dient te verhuizen. Spullen die u niet dagelijks nodig heeft, kunt u opslaan in een meubelcontainer, de rest kan mee naar de wisselwoning. De periode die u in de wisselwoning zult verblijven, is afhankelijk van het moment dat de nieuwe woning gereed is (zie ook de bouwroute in de bijlage).

5. Verhuizen naar de nieuwe woning

U krijgt te horen wanneer uw woning klaar is. Wanneer de woning gereed is, loopt u deze door met de opzichter. De opzichter noteert eventuele gebreken en u tekent samen de opnamestaat van de woning. Kleine gebreken moeten vervolgens binnen vier weken zijn hersteld.

Als u de sleutels heeft ontvangen, heeft u twee weken de tijd om te verhuizen naar de nieuwe woning. Wanneer u in de tussentijd gebruik maakte van een wisselwoning, moet u deze na twee weken leeg achterlaten en de sleutels inleveren. Op de eerste dag van de nieuwe maand (dus bijvoorbeeld 1 maart 2001) nadat u bent verhuisd, gaat de nieuwe huurprijs en eventuele huursubsidie in. De 2e fl. 4.000,- krijgt u uiterlijk een maand na de oplevering van uw woning.



De eerste woningen in Vogeldorp die worden gerenoveerd (6e Vogelstraat 3 en 5).

8 DE WARME OPNAME

Uiterlijk twee maanden voor uw woning aan de beurt is bij de renovatie, komt de renovatie-opzichter bij u langs om te bespreken hoe u uw woning moet achterlaten voor de renovatie en welke werkzaamheden er tijdens de renovatie in de woning worden uitgevoerd. Dit bezoek wordt de warme opname genoemd. U krijgt van tevoren schriftelijk bericht van de datum en het tijdstip van de opname.

Tijdens de warme opname kunt u al uw vragen omtrent de werkzaamheden in de woning stellen. Als voorbereiding kunt u de volgende lijst gebruiken waarin een aantal punten worden genoemd die tijdens het gesprek aan bod kunnen komen.

Voor terugkeerders in de eigen woning:

- Heeft u zelf aangebrachte voorzieningen (bijvoorbeeld een eigen keuken) en kunnen deze behouden blijven? (zie ook hoofdstuk 9)
- Hoe moet u uw woning achterlaten? Wat moet u zelf verwijderen en wat kan blijven zitten? En in de tuin?
- Heeft u een meubelcontainer nodig of neemt u alles mee naar de wisselwoning?
- Heeft u speciale wensen rond de inrichting van de woning na de renovatie?
- Wilt u dubbel glas?
- Wilt u uw badkamer liever boven (tussenwoning hoogbouw)?
- Heeft u hulp nodig bij de verhuizing?
- Heeft u medische aanpassingen nodig in de wisselwoning (beugels, verhoogde toiletspot etc) en in uw eigen woning na de renovatie?
- Wilt u vooraf zelf nog wanden uit de woning verwijderen en is dit technisch mogelijk?

Voor doorschuivers naar een andere woning:

Wanneer u na de renovatie doorschuift, kunt u tijdens dit gesprek doornemen hoe u de woning moet achterlaten en wat uw wensen zijn voor de woning waarheen u doorschuift. Als deze woning leeg is, kunnen we daar tijdens de warme opname gaan kijken. Houdt u er rekening mee dat wij bij doorschuiven grotendeels bepalen hoe de nieuwe woning wordt opgeleverd. Zo blijft de indeling van bestaande laag- en hoogbouwoningen hetzelfde, tenzij dit technisch niet mogelijk is. De indeling van de samenvoegingen wordt gemaakt volgens de tekeningen van de architect. U heeft dus slechts een beperkte invloed, bijvoorbeeld op de keuze van wandtegels en keukenfrontjes.

Ondertekenen afsprakenlijst

De opzichter zal een lijst maken met alle gemaakte afspraken. Deze lijst ondertekent u beiden. Hierdoor kunnen er later geen misverstanden ontstaan over de afspraken rond de werkzaamheden in de woning.

Ondertekenen nieuw huurcontract

Na het bezoek van de opzichter weten wij precies welke werkzaamheden wij in uw woning gaan uitvoeren. Vervolgens kunnen wij de nieuwe huurprijs vaststellen en zult u door De Key worden uitgenodigd voor het ondertekenen van een nieuw huurcontract. U kunt dan ook direct huursubsidie aanvragen.

9 ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENINGEN

De renovatie-opzichter zal tijdens de warme opname beoordelen of aangebrachte voorzieningen kunnen blijven behouden. Hieronder vindt u een overzicht van de eisen waaraan een voorziening moet voldoen, wil deze behouden kunnen blijven.

Voor de duidelijkheid: Er is geen mogelijkheid voor een financiële compensatie als u uw eigen voorzieningen behoudt of plaatst. U gaat ook geen lagere huur betalen. Dit heeft te maken met de afspraak die vooraf is gemaakt in het O.T.T. (Onderhandelings Team Tuindorpen met het Stadsdeel, Woningbedrijf Amsterdam en bewonersvertegenwoordiging). De huur die u na de renovatie gaat betalen is lager dan de huur volgens de werkelijke punten van het woningwaarderingsstelsel. Om die reden berekenen wij ook geen aftrek van punten (en huur) wanneer u voorzieningen behoudt.

9.1 EIGEN KEUKEN

Als u een eigen (inbouw)keuken heeft, zal de renovatie-opzichter bekijken of deze technisch nog in goede staat is en of de keuken de werkzaamheden niet in de weg zit. Als de keuken kan blijven behouden, moet u hem voor de start van de renovatie wel zelf verwijderen. Dit geldt ook voor inbouwapparatuur. Dit omdat er een geluidsisolerende voorzetwand en/of een strook isolatieplaat tegen de keukenmuur zal worden aangebracht om condens te voorkomen.

Daarnaast moeten wij leidingen (elektra, gas en water) kunnen aanpassen. De keuken kunt u tijdelijk opslaan in een meubelcontainer. De Key stelt zich niet aansprakelijk voor schade aan uw eigen keukenblok en inbouwapparatuur die tijdens de renovatie ontstaan.

Terugplaatsen eigen keuken

Na de werkzaamheden dient u het eigen keukenblok met inbouwapparatuur zelf (terug) te plaatsen. De volgende spelregels zijn daarbij van toepassing:

- De keuken moet op dezelfde plek in de woning worden geplaatst als de Key de keuken zou willen plaatsen. Dit in verband met de leidingen;
- Wanneer u in een hoogbouwwooning woont, dient u rekening te houden met de nieuwe CV-ketel die tijdens de renovatie in de keuken is geplaatst;
- U moet het keukenblad en de wandtegels flexibel aansluiten (met kit of renovatiestrip). Dit is makkelijk te demonteren wanneer u gaat verhuizen;
- U kunt alleen een motorloze afzuigkap gebruiken die u aansluit op de mechanische ventilatie.

Tegels keukenwand

Wanneer u uw eigen tegels in de keuken wilt behouden, zal de opzichter bij het huisbezoek bekijken of dit mogelijk is. U kunt ook kiezen voor betegeling door De Key. U kunt de tegelsoort bekijken tijdens de spreekuren van de opzichter (zie voor tijden achterin dit boekje). De opzichter neemt ook proeven mee van de tegeltjes en de verschillende soorten keukenfrontjes bij de warme opname. Wilt u geen tegels uit het standaardpakket, maar na de renovatie zelf tegeltjes aanbrengen, dan kunt u dit aangeven bij de warme opname.

Zelf een nieuwe keuken plaatsen na renovatie

Wanneer u geen keuken van De Key wilt, kunt u ervoor kiezen na de renovatie zelf een nieuwe keuken te plaatsen. De Key zal in dat geval geen keuken plaatsen tijdens de renovatie. U kunt de mogelijkheden hiervan bespreken met de opzichter tijdens de warme opname. Daarbij dient u er rekening mee te houden dat wij na uw vertrek moeiteloos een keukenblok van De Key moeten kunnen plaatsen. Daarnaast moeten de CV en de MV blijven passen. Tegels kunt u uitsluitend aanbrengen met flexibele kit. Wij geven pas toestemming voor de plaatsing van een eigen keuken nadat wij een goede tekening van u hebben ontvangen waarop u duidelijk heeft aangegeven hoe u de keuken wilt plaatsen.

Onderhoud eigen keuken

Wanneer u een eigen keuken heeft of plaatst bent u zelf verantwoordelijk voor het onderhoud aan die keuken. Wij kunnen geen technische klachten verhelpen tijdens of na de renovatie.

Meenemen keuken bij verhuizen

Wanneer u verhuist kunt u de eigen keuken meenemen. U hoeft dan geen standaardkeuken terug te plaatsen. Wel dient het keukenblok zodanig te worden gedemonteerd dat er geen beschadigingen achterblijven aan tegels en leidingen.

9.2 EIGEN BADKAMER

In laagbouwwooning

In laagbouwwooning plaatsen wij altijd een nieuwe aanbouw met een eigen badkamer. In deze woningen kunt u dus niet kiezen voor behoud van uw eigen badkamer. Enkele laagbouwwooning hebben geen uitbouw. Hier zal inpandig een badkamer worden gemaakt. Als de huidige badkamer in dit woningtype technisch in orde is, zal deze blijven zitten. Als dit niet het geval, plaatsen we een nieuwe badkamer.

In een hoogbouwwooning

Badkamers in de hoogbouw kunnen blijven zitten wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- waterdichte vloer- en wandaansluiting: granito of vloertegels (dus geen zeil)
- deugdelijk vastzittend tegelwerk
- deugdelijk sanitair
- de mogelijkheid om de CV- en MV-installatie van De Key aan te leggen
- deugdelijk leidingverloop: (riolering, electra / aarding, waterleidingen e.d.)
- brandwerend plafond (gipsplaat en dergelijke) en wandafwerking (dus geen kunststof schrootjes)

In een samenvoeging

In een samengevoegde woning wordt altijd een badkamer door De Key geplaatst op de plaats die de architect voor het type samenvoeging heeft bepaald. U kunt er in dit geval niet voor kiezen zelf een badkamer te plaatsen. Ook is het niet mogelijk de huidige badkamer te behouden in één van de twee nog samen te voegen woningen.

9.3 TOILET

Laagbouw

In de uitbouw plaatsen we een nieuw toilet. In de woningen zonder aanbouw plaatsen we het toilet in de woning.

Hoogbouw

Als u een eigen toilet heeft en u wilt deze behouden, moet het toilet aan de volgende eisen voldoen:

- waterdichte vloer- en wandaansluiting: granito of vloertegels (dus geen zeil)
- deugdelijk vastzittend tegelwerk
- deugdelijk sanitair
- de mogelijkheid om de CV- en MV-installatie van de Key aan te leggen
- deugdelijk leidingverloop: (riolering, electra / aarding, waterleidingen e.d.)
- brandwerend plafond (gipsplaat en dergelijke) en wandafwerking (dus geen kunststof schrootjes)

9.4 EIGEN TRAP

Wenteltrap hoogbouw

Als u zelf een wenteltrap heeft geplaatst, kan deze blijven zitten als:

- De bevestiging en uitvoering zodanig is dat de trap veilig genoeg is;
- De trap geen extra geluidsoverlast geeft naar de burens
- Het trapgat constructief deugdelijk is;
- Het geen werkzaamheden in de weg zit.

Trap in laagbouwwoning

Als u een (vaste) trap heeft aangelegd kan deze worden gehandhaafd als:

- De bevestiging en uitvoering zodanig is dat de trap veilig genoeg is;
- De trap geen extra geluidsoverlast geeft naar de burens
- Het trapgat constructief deugdelijk is;
- De trap op een plek zit die niet in de weg zit bij het plaatsen van isolerende wanden tegen muren.

Als de opzichter de trap goedkeurt, plaatsen we geen vlizo-trap naar de vliering.

9.5 SLAAPKAMER VLIERING LAAGBOUW

Een slaapkamer op de vliering in de laagbouw, kan alleen behouden blijven als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

vloerconstructie

De vloerconstructie moet voldoen aan:

- voldoende draagvermogen (vergelijkbaar met proefwoning 2^e Disteldwarsstraat 6)
- deugdelijke vloerplaatmateriaal (dikte minimaal 18 mm)
- voldoende dikke balken (afmeting minimaal 10 x 5 cm)

dakraam

Er mogen geen dakramen in de voorgevel zitten. Als deze hier nu zitten, dan worden ze weggehaald en na de renovatie niet teruggeplaatst.

Wanneer u een dakraam aan de achterzijde heeft en deze wilt behouden, moet het raam aan de volgende eisen voldoen:

- waterdichtheid
- technisch nog 25 jaar meekunnen
- geen lexaan (kunststof dakraam)
- geen gietijzeren raam
- een Velux dakraam of gelijkwaardig

Een goedgekeurd dakraam wordt door de aannemer verwijderd en teruggeplaatst. Er wordt geen aansprakelijkheid genomen voor mogelijke schade. Het is niet toegestaan na de renovatie zelf een dakraam te plaatsen in de woning. Dit ook in verband met de status van monument.

dakisolatie laagbouw

Betimmeringen tegen het dakbeschot moet u voor de renovatie verwijderen omdat het hele dak (op de balken na) eraf gaat. De Key werkt de binnenkant van het dak niet af, maar er wordt wel isolatiemateriaal gemonteerd (te zien in de proefwoning).

woningscheidende wanden op de vliering laagbouw

Mocht u zelf al woningscheidende wanden op de vliering hebben geplaatst dan kunnen deze blijven zitten als:

- De plaats van de woningscheidende wand op de vliering boven de woningscheidende wand van de begane grond zit (dus niet gedeeltelijk boven een kamer van de burens);
- De wand voldoende brandwerend en geluidsisolerend is;
- De wand geen andere werkzaamheden in de weg staat.

9.6 EIGEN CV-INSTALLATIE

Een CV-installatie kan worden gehandhaafd mits de installatie aan de volgende voorwaarden voldoet:

- De CV-ketel mag niet ouder zijn dan 5 jaar;
- De CV-ketel moet een zogenaamd gesloten toestel zijn (haalt de toevoerlucht van buiten);
- De CV-ketel moet een combi toestel zijn voor warm water en CV;
- De opstelling van de CV-ketel moet voldoen aan de Arbo-eisen voor Onderhoud;
- De rookgasuitmonding door de gevel of het dak moet technisch en esthetisch verantwoord zijn.

Als de CV-installatie aan al deze eisen voldoen, kan deze behouden blijven. De Key wordt in dat geval verantwoordelijk voor het onderhoud na de renovatie. U zult de CV-ketel tijdens de renovatie wel moeten weghalen en opslaan. Dit om beschadiging en/of diefstal te voorkomen.

9.7 PLAVUIZEN EN PARKET

Het is niet altijd nodig dat u uw plavuizen of parket verwijderd. De opzichter zal u tijdens de warme opname melden of het kan blijven liggen tijdens de renovatie. De Key stelt zich echter niet aansprakelijk voor beschadigingen die kunnen ontstaan. Wij raden u daarom aan losliggend parket tijdelijk te verwijderen en op te slaan in een meubelcontainer. Plavuizen kunt u zoveel mogelijk afdekken met bijvoorbeeld ondervloerplaten.

9.8 VASTE (INBOUW)KASTEN

Wanneer u zelf vaste (inbouw)kasten heeft aangebracht in de woning, dient u deze voor de werkzaamheden te verwijderen. In een aantal hoogbouwoningen zitten de oorspronkelijke vaste kasten in de voorste slaapkamer nog. Deze zullen in verband met de werkzaamheden (aanbrengen geluidsisolerende wand naar de burens) moeten worden verwijderd. Deze kasten worden niet teruggeplaatst.



Distelweg

10 HOE MOET U DE WONING ACHTERLATEN

Wij gaan veel werkzaamheden in en rond de woning uitvoeren. Dit betekent dat alles in en om de woning geheel leeg moet zijn van losse meubelen en spullen voor we kunnen starten. U kunt dus niets achterlaten. Ook schuurtjes en eigen aanbouwen rondom de woning moet u zelf verwijderen voor de start van de renovatie.

In de praktijk houdt dit in dat u de volgende zaken zeker moet verwijderen:

- alle meubels en losse spullen
- vloerbedekking en zeil
- alle aanbouwsels rondom de woning (schuurtjes, kisten, konijnenhokken etc.)
- plantenspotten en tegels in de voor- en achtertuin
- schutting of hek
- eigen keuken en inbouwapparatuur (u kunt die eventueel opslaan in een meubelcontainer)
- eigen cv (deze moet u opslaan om beschadigingen te voorkomen)
- alle badkameraccessoires (spiegels/kastjes/zeephouders etc.)
- eventuele betimmeringen tegen het dakbeschot in de laagbouw

Of u de onderstaande zaken moet weghalen hangt af van de exacte werkzaamheden in de woning. Vraag bij twijfel duidelijkheid aan de opzichter. Wij raden u aan om niet met het verwijderen van onderstaande zaken te beginnen, voor de opzichter bij u langs is geweest (uiterlijk zes weken voor de renovatie van uw woning).

Dit om te voorkomen dat u zaken verwijdert, die achteraf hadden kunnen blijven zitten:

- eigen badkamer
- zelf aangebrachte trap
- schrootjes
- zelf gemaakte inbouwkasten
- parket/plavuizen (Als het enigszins mogelijk is raden wij aan deze wel te verwijderen om schade te voorkomen. Mocht u uw parket of plavuizen achterlaten en er ontstaat schade, dan stellen wij ons niet aansprakelijk.)

Het is niet verplicht, maar wel aan te raden, dat u het oude behang van de muren haalt voor de werkzaamheden. Zo kunnen wij de losse stukken stucwerk repareren en/of vernieuwen, zodat de muren behangklaar zijn bij uw terugkeer.

Meubelcontainers

Uw spullen kunt u meenemen naar de wisselwoning, of deels opslaan in een beveiligde meubelcontainer. Het gebruik en de opslag in een container is gratis. De meubelcontainers worden in een opslagruimte geplaatst. U kunt er dan niet bij tot de renovatie van uw woning gereed is! Pak uw spullen zodanig in (bijvoorbeeld in kranten/dekens) dat ze beschermd zijn tijdens het vervoer van de container naar de loods. Het is belangrijk dat u uw verzekeringsmaatschappij meldt dat u een deel van uw spullen laat opslaan. Alleen dan zijn uw spullen goed verzekerd. Opslag zonder verzekering is voor uw eigen risico! De verzekering kan vragen naar het adres van de opslagplaats. Dit vindt u achterin dit boekje.

Grofvuilcontainer

Voor de afvoer van grof afval als schrootjes staan er grofvuilcontainers. Hier zijn geen kosten aan verbonden. Hierover leest u meer in hoofdstuk 12.

Meterstanden

Wij raden u aan om uw meterstanden op te nemen voor u de sleutels bij de opzichter inlevert. Dit geldt zowel voor uw huidige woning als de wisselwoning. U leest hierover meer in hoofdstuk 12.

Hulp bij leeghalen woning

Ouderen, zieken en/of gehandicapten kunnen hulp aanvragen voor het verwijderen van aangebrachte voorzieningen in de woning en bij de verhuizing (zie hoofdstuk 14).

11 DE WISSELWONING

11.1 ALGEMEEN

De wisselwoning is voorzien van vloerbedekking, gordijnen, een kachel, douche, geiser en een wasmachine-aansluiting. Voor u de woning betreft is deze schoongemaakt. De wisselwoning is in het dorp zelf. U krijgt ongeveer een maand van tevoren van de wisselwoningopzichter het adres van de wisselwoning door. U hoort dan ook op welke datum u de sleutels van de wisselwoning krijgt. Totaal zult u zo'n zes tot acht weken in de wisselwoning verblijven. Dit is exclusief twee weken om de wisselwoning te betrekken en twee weken om de wisselwoning te verlaten. Als u wilt doorschuiven naar een andere woning, kan de periode langer zijn.

11.2 KOSTEN WISSELWONING

In de periode dat u in de wisselwoning verblijft, betaalt u gewoon de huur van uw huidige woning. U betaalt ook gewoon uw normale rekeningen voor uw eigen woning van electriciteit, gas en kabel. Wij betalen deze voorzieningen in de wisselwoning. Bij doorschuiers is dit overigens niet het geval. Deze bewoners hebben geen kosten meer op de oude woning en betalen zelf de huur van de wisselwoning en het verbruik van electra gas en kabel. Hierover leest u meer in hoofdstuk 12.

11.3 TIJD OM TE VERHUIZEN

Wanneer u de sleutels van de wisselwoning heeft ontvangen, heeft u 14 dagen de tijd om te verhuizen. Na die 14 dagen moet uw huidige woning geheel leeg zijn en heeft u de sleutels afgegeven aan de opzichter.

11.4 HULP BIJ VERHUIZEN

Ouderen (boven 65), zieken en/of gehandicapten kunnen uiteraard hulp aanvragen. De hulp kan bestaan uit het meehelpen met inpakken en verhuizen en het verwijderen van bijvoorbeeld schrootjes en betimmeringen. Hier zijn in dat geval geen kosten aan verbonden. Daarnaast ontvangen alle bewoners boven de 65 jaar en gehandicapten fl.2.000,- extra verhuiskostenvergoeding. De bedoeling is dat men voor dit geld bijvoorbeeld een verhuizer, schilder of behanger kan inhuren. Deze vergoeding is alleen voor bewoners die binnen het dorp blijven wonen.

U kunt hulp aanvragen bij de renovatie-opzichter als deze bij u langs komt voor de warme opname. Wij bieden alleen hulp aan als dit echt nodig is. Dit betekent dat wij u in geval van twijfel kunnen verplichten u te laten keuren door een onafhankelijke arts van de Stedelijke Woningdienst.

11. 5 VERHUISKOSTENVERGOEDING

U ontvangt uiterlijk twee weken voor uw vertrek naar de wisselwoning fl. 4000,- (het eerste deel van de verhuiskostenvergoeding van totaal fl. 8000,-). Van deze vergoeding zult u zelf een aantal kosten rondom de verhuizing (bijvoorbeeld het inschakelen van een verhuisbedrijf of het huren van een busje) moeten betalen. U krijgt het geld op uw bank- of postrekening gestort. U kunt het geld niet contant ontvangen.

12 PRAKTISCHE ZAKEN ROND DE VERHUIZING

Op de volgende bladzijden vindt u een overzicht met praktische zaken die tijdens de renovatie aan de orde komen. Per onderwerp geven we aan wat De Key regelt en wat u zelf moet regelen en voor wiens rekening eventuele kosten komen. Telefoonnummers vindt u achterin dit boekje.

12.1 VERHUISDOZEN

U kunt verhuisdozen bestellen bij de wisselwoningopzichter. Hiervoor betaalt u fl. 5,- borg per verhuisdoos. De borg ontvangt u terug wanneer u de verhuisdozen weer in goede staat (heel en onbeschreven) inlevert. Wij raden u aan om de verhuisdozen met stickers te merken zodat u duidelijk kunt onderscheiden wat u meeneemt naar de wisselwoning en wat in de meubelcontainer kan worden opgeslagen.

12.2 GROFVUILCONTAINER

Wanneer u veel grof afval heeft (bijvoorbeeld door het verwijderen van een schuur) kunt u dit kwijt in een grofvuilcontainer. Deze staan op diverse plaatsen in het dorp. Een aantal zaken mag u volgens de milieuwet niet in de grofvuilcontainer gooien. Dit geldt bijv. voor huishoudelijk apparaat als een koelkast, spuitbussen, verf, lijm en asbesthoudende vloerbedekking. Dit soort zaken dient u apart te laten verwijderen door het Stadsdeel of kunt u zelf naar de Chemokar brengen.

12.3 MEUBELCONTAINER

Er is voor ieder adres één meubelcontainer beschikbaar om spullen in op te slaan die u niet wilt meenemen naar de wisselwoning. De container vraagt u aan tijdens de warme opname. De meubelcontainer wordt tijdens de renovatie opgeslagen in een loods. U kunt dan niet bij uw spullen, tot de container na de renovatie van uw woning wordt teruggeplaatst. Hier moet u dus rekening mee houden, zeker als u doordat u doorschuift, lang in een wisselwoning zult verblijven.

Bij het pakken van de spullen in de meubelcontainer moet u deze zodanig beschermen dat ze niet makkelijk beschadigen tijdens het vervoer naar de opslagloods. Mocht er schade ontstaan, dan bent u hiervoor verzekerd via uw inboedelverzekering. U moet uw verzekeringsmaatschappij wel vooraf op de hoogte stellen van de renovatie en het feit dat u uw spullen laat opslaan. Heeft u geen verzekering, dan gebeurt opslag op uw eigen risico.

12.4 VERZEKERING INFORMEREN

In verband met uw inboedelverzekering dient u uw verzekeringsmaatschappij er tijdig van op de hoogte te brengen dat u naar een wisselwoning vertrekt en dat u een aantal spullen opslaat in een meubelcontainer. Alleen dan bent u in de wisselwoning goed verzekerd. Het adres van de opslagplaats vindt u achter in dit boekje.

12.5 HUUR, GAS EN ELECTRICITEIT

Bij terugkeer op de eigen woning

Wanneer u na de renovatie terugkeert in uw eigen woning (ook bij samenvoeging met het huis van de buren waarbij u terugkeert), dan blijft u tijdens de renovatie gewoon de huur van uw eigen woning en uw normale kosten voor gas en electriciteit betalen. Wij betalen uw kosten van het verbruik in de wisselwoning.

De aannemer heeft het recht electriciteit op uw woning te gebruiken tijdens de renovatie. Dit zal nooit veel zijn. Mocht dit volgens u wel het geval zijn, en is het verbruik tijdens de periode van renovatie inderdaad hoger dan normaal (aan te tonen via de jaarlijkse afrekening) dan vergoeden wij de extra kosten. U kunt voor de zekerheid voor het vertrek uit uw eigen woning de meterstanden opnemen. De aannemer zal dit zelf ook doen.

Bij doorschuiven

Wanneer u na de renovatie doorschuift naar een nieuwe woning, dient u voor het inleveren van de sleutels van de oude woning, het gas en electriciteit bij het NUON op te zeggen. Hierbij moet u de meterstanden doorgeven.

Wanneer u eerst tijdelijk in een wisselwoning verblijft, gaan de rekeningen van uw verbruik op de wisselwoning eerst naar De Key. Achteraf wordt uw verbruik op de wisselwoning met u verrekend. De aannemer neemt hiervoor de meterstanden op. Wij raden u aan dit ook zelf te noteren. Daarnaast betaalt u geen huur meer voor uw oude woning maar wel voor de wisselwoning. Dit bedrag zal gelijk zijn aan de huur van uw huidige woning.

Wanneer de nieuwe woning gereed is, dient u u zelf als nieuwe huurder bij het NUON aan te melden. Het telefoonnummer vindt u achterin dit boekje. De kosten komen voor uw eigen rekening.

12.6 TELEFOON OMZETTEN

Bij terugkeer op de eigen woning

U kunt de PTT uw telefoon tot een paar dagen voor uw verhuizing laten omzetten naar de wisselwoning en weer terug naar de gerenoveerde woning. De kosten hiervan (fl. 25,- per keer) schiet u zelf voor, de kosten kunt u vervolgens declareren bij De Key. Dit doet u door een kopie van uw betalingsbewijs bij de wisselwoningopzichter in te leveren. De Key stort het geld vervolgens terug op uw rekening. Dit zelfde geldt wanneer u terugverhuist naar uw gerenoveerde woning. Het telefoonnummer van de Primafoon vindt u achterin dit boekje.

Bij doorschuiven

U zult uw telefoonnummer voor uw vertrek naar de wisselwoning definitief moeten laten overzetten naar de wisselwoning. Vervolgens moet u uw telefoon opnieuw laten omzetten naar de uiteindelijke woning. De kosten betaalt u zelf.

12.7 Post

Bij terugkeer op de eigen woning

Als u wilt, plaatsen we tijdens de renovatie een afsluitbare postbak vlakbij de oude woning. Hier kan de postbode dan gewoon de post afgeven. U kunt uw post dan dagelijks ophalen en hoeft geen adreswijziging aan de PTT door te geven.

Als u uw post liever op de wisselwoning ontvangt, is er een vakantie-service van de PTT. Dit kost rond de fl. 50,- voor een periode van twee maanden. Deze kosten betaalt u zelf. Informatie en inschrijfpapieren kunt u ophalen bij het postkantoor.

Bij doorschuiven

Als u rechtstreeks doorschuift moet u tijdig uw adres omzetten. Hiervoor kunt u gebruik maken van de verhuisservice van de PTT. U kunt hierover informatie ophalen bij het postkantoor. De kosten betaalt u zelf.

Als u verhuist via een wisselwoning is het het makkelijkst als u uw adres eerst tijdelijk laat omzetten naar de wisselwoning (via een doorstuur-service) en vervolgens uw adres overzet naar het definitieve adres. Ook hierover vindt u meer informatie bij het postkantoor. De kosten betaalt u zelf.

12.8 KABEL

Bij terugkeer op de eigen woning

In de wisselwoning is een kabelaansluiting. U kunt uw televisie direct aansluiten. Hier zijn geen kosten aan verbonden. U betaalt gewoon uw huidige kosten voor uw kabelaansluiting door.

Bij doorschuiven

U dient voor u de sleutels van de oude woning inlevert, de kabel op te zeggen. Als u direct doorschuift, moet u zelf u nieuwe kabelabonnement regelen. De kosten hiervan zijn voor uw rekening.

Als u eerst in een wisselwoning verblijft, moet u ook vooraf het abonnement op de oude woning opzeggen. De kabelaansluiting in de wisselwoning is al aanwezig en wordt in eerste instantie betaald door De Key. Achteraf worden de totale maandkosten met u verrekend. Als de nieuwe woning klaar is dient u zelf een nieuw kabelabonnement aan te vragen. De kosten zijn voor uw rekening.

Internet via de kabel

Wanneer u meerdere voorzieningen heeft via de kabel (bijvoorbeeld Internet) kunt u uw kabelaansluiting laten omzetten naar de tijdelijke woning (en eventueel vervolgens naar de nieuwe woning). De kosten hiervan zijn fl. 100,- per keer. Dit is inclusief een eventuele internet-aansluiting of andere diensten via de kabel als bellen en films bestellen.

De kosten kunt u vergoed krijgen van Woonstichting De Key als u kunt aantonen dat u dit heeft laten doen in verband met extra diensten als internet via de kabel. Voor de vergoeding dient u een kopie van uw kabelabonnement te overhandigen samen met een kopie van de afschrift van uw bankrekening waarvan het bedrag is afgetrokken. Bij doorschuiven vergoeden wij de omzetting naar de wisselwoning, u betaalt zelf de omzetting van de kabel naar de nieuwe woning (fl. 100,-) zelf.

12.9 ISDN

Bij terugkeer op eigen woning

Wanneer u momenteel gebruik maakt van ISDN kunt u deze laten omzetten naar de wisselwoning. De kosten betaalt u in eerste instantie zelf: fl. 75,- als u de aansluiting zelf omzet en fl. 225,- als u de aansluiting via een monteur laat omzetten. U kunt uw kosten vervolgens bij Woonstichting De Key declareren, met een maximum van fl. 75,-. Dit declareren doet u door een kopie van uw bankafschrift met de betaling bij de wisselwoningopzichter in te leveren. Voor de omzetting naar uw gerenoveerde woning geldt hetzelfde.

Bij doorschuiven

Als u na de renovatie doorschuift naar een nieuwe woning, kunt u de kosten (maximaal fl. 75,-) van de omzetting naar de wisselwoning bij ons declareren. De kosten van het omzetten van de aansluiting naar de nieuwe woning betaalt u zelf.

12.10 INTERNETAANSLUITING

Bij terugkeerders op de oude woning

Wanneer u via de telefoon een aansluiting heeft bij Internet, kunt u gewoon gebruik blijven maken van uw internetaansluiting op het tijdelijke adres. U dient daarvoor wel tijdig uw telefoonaansluiting laten omzetten.

Bij doorschuivers

Bij Internet via de telefoon, kunt u gewoon gebruik maken van uw aansluiting als u uw telefoon laat omzetten. Informatie over internet via de kabel vindt u in hoofdstuk 12.8

12.11 VERHUISKOSTENVERGOEDING

Uiterlijk twee weken voor de verhuizing naar de wisselwoning ontvangt u de eerste fl. 4000,- van de verhuiskostenvergoeding. Dit geld wordt automatisch op uw bank- of girorekening gestort. Wij gebruiken hiervoor het bankrekeningnummer dat u heeft opgegeven bij het huisbezoek in het voorjaar 2000. Het tweede deel van de verhuiskostenvergoeding (fl. 4000,-) ontvangt u uiterlijk een maand na oplevering van de gerenoveerde woning. Dit geldt voor zowel bewoners die terugkeren op hun oude woning als voor bewoners die doorschuiven. Het is niet mogelijk dat u de verhuiskostenvergoeding cash ontvangt. Ook kunnen we geen rekeningen bij derden voor u betalen.

13 VERHUIZEN NAAR DE GERENOVEERDE WONING

Oplevering van de woning

Als de woning klaar is loopt u deze samen met de opzichter door. Eventuele gebreken en beschadigingen worden genoteerd. Vervolgens krijgt u de sleutels van de gerenoveerde woning. De aannemer heeft dan nog een maand de tijd om kleine gebreken en beschadigingen die tijdens de oplevering zijn vastgesteld, te herstellen.

Verhuizing naar de gerenoveerde woning

Als u de sleutels van de woning heeft ontvangen, heeft u 14 dagen de tijd om naar de gerenoveerde woning te verhuizen. Daarna moet u de sleutels van de wisselwoning in leveren bij de wisselwoningopzichter. Vergeet niet tijdig aan de opzichter door te geven wanneer u de spullen in de meubelcontainer weer nodig heeft.

Ingangsdatum nieuwe huur

De nieuwe huur gaat in op de eerste dag van de eerstvolgende maand nadat u de sleutels heeft ontvangen. Dus krijgt u op 13 september 2001 uw sleutels, dan gaat de nieuwe huur in op 1 oktober 2001. Huursubsidie heeft u vooraf kunnen aanvragen.

Verhuiskostenvergoeding, tweede deel

Uiterlijk een maand nadat u de sleutels van de wisselwoning heeft ingeleverd bij de wisselwoningopzichter ontvangt u het tweede deel van de verhuiskostenvergoeding. U krijgt dit geld op uw bank- of postrekening gestuurd. U kunt het niet cash ontvangen.

Tweede oplevering

In de eerste drie maanden kunt u gebreken rechtstreeks bij de opzichter melden. Hij is hiervoor bereikbaar op het spreekuur. Drie maanden na uw verhuizing naar de gerenoveerde woning, komt de renovatie-opzichter opnieuw bij u langs. U kunt dan kleine gebreken doorgeven die u in de afgelopen maanden nog heeft ontdekt.

Na het tweede bezoek van de opzichter dient u met reparatieverzoeken contact op te nemen met de afdeling 'reparatieverzoeken' van De Key. U kunt dan niet meer terecht bij de renovatie-opzichter. Het telefoonnummer van deze afdeling vindt u achterin dit boekje.



14 VOORZIENINGEN OUDEREN/ZIEKEN EN GEHANDICAPTEN

Voor ouderen, zieken en gehandicapten is er een aantal extra voorzieningen tijdens de renovatie.

Rechstreeks doorschuiven naar een woning die gerenoveerd is

Ouderen en gehandicapten proberen we zoveel mogelijk rechtstreeks door te schuiven naar een gerenoveerde woning in het dorp. Uiteraard alleen wanneer de betrokkene dit wil. Wij proberen daarbij zoveel mogelijk rekening te houden met wensen als straat of plek, maar dat zal niet altijd lukken wanneer die woningen niet leeg staan.

Wanneer u tijdens het huisbezoek in het voorjaar heeft aangegeven dat u liefst rechtstreeks wilt doorschuiven, krijgt u schriftelijk bericht of dit mogelijk is. Heeft u voor die tijd al vragen, dan kunt u ook eerder contact opnemen of langskomen op het spreekuur van De Key (Helma Meuldijk).

Hulp bij verhuizen

U kunt bij de warme opname aan de opzichter hulp aanvragen bij de voorbereiding van de verhuizing en de verhuizing zelf. Hierbij kunnen we de volgende zaken voor u regelen. Hier zijn geen kosten aan verbonden.

- hulp bij inpakken van uw spullen
- verwijderen van vloerbedekking, zeil en andere voorzieningen in de woning
- verhuizing naar de wisselwoning of nieuwe woning
- uitpakken van spullen
- ophangen van gordijnen, schilderijen etc.

Voorzieningen in de wisselwoning/gerenoveerde woning

Voorzieningen die u in uw huidige woning heeft (bijv. beugels of een traplift) zetten we voor u over naar de wisselwoning en de gerenoveerde woning.

Wij kunnen op uw verzoek ook nieuwe aanpassingen in de wisselwoning en gerenoveerde woning aanbrengen. Hier zijn geen kosten aan verbonden. Daarbij denken we aan:

- verhoogde toiletpot
- beugels in toilet en douche
- douchezitje

Voor sommige voorzieningen als een traplift, is een indicatie van de Stichting Tot en Met nodig. Deze kunnen we dus niet zonder meer aanbrengen. Als u echter tijdig aangeeft dat u behoefte heeft aan grotere aanpassingen, dan kunnen we in overleg met de Stichting Tot en Met proberen voorzieningen aan te brengen voor u de gerenoveerde woning betreft.

Extra vergoeding van fl. 2000,-

Bewoners boven 65 jaar krijgen fl. 2000,- extra vergoeding (boven de fl. 8.000,-) als vergoeding voor behang- en schilderwerk. Ook gehandicapten kunnen voor deze vergoeding in aanmerking komen, als zij door hun handicap niet zelf in staat zijn de woning na renovatie zelf te schilderen en/of te behangen. Deze extra vergoeding geldt alleen voor bewoners die terugkeren naar hun eigen woning of binnen Vogel- of Disteldorp verhuizen naar een gerenoveerde woning. Het is dus niet bedoeld voor bewoners die het dorp voor de renovatie hebben verlaten.

Mocht er een meningsverschil over ontstaan of iemand wel of geen recht heeft op deze vergoeding (bij medische problemen), dan zal een onafhankelijk arts van de Stedelijke Woningdienst worden ingeschakeld om een oordeel te geven.

Wie komt in aanmerking voor hulp en de vergoeding

Bovenstaande voorzieningen zijn uitsluitend bestemd voor bewoners boven de 65 jaar, zieken en/of gehandicapten. Wij bieden alleen hulp als dit nodig is. Daar wij geen medische specialisten zijn, kunnen wij u verzoeken u eerst te laten keuren door een arts van de Stedelijke Woningdienst voor wij u hulp en de vergoeding van fl. 2000,- toezeggen.

15 BEHEER NA DE RENOVATIE

Na de renovatie zullen we er strenger dan voorheen op toezien dat de woningen en de woonomgeving in goede staat blijven. Hiervoor stellen we een aantal regels op waar iedereen zich aan moet houden.

Een aantal belangrijke punten na de renovatie:

- U mag geen aanbouwsels aan de woning plaatsen;
- Bij veranderingen in de woning moet u vooraf toestemming aanvragen bij De Key. Wij geven alleen schriftelijk toestemming voor veranderingen in de woning. Houdt u er rekening mee dat u de woning weer in de oude staat moet opleveren;
- U mag geen eigen schutting of schuur plaatsen in de tuin. De Key plaatst heggen en/of hekken rondom de woningen en deze mogen niet door de bewoner worden vervangen of verwijderd;
- Alle hoogbouwbewoners krijgen na de renovatie te horen hoe groot hun tuin ongeveer zal worden. Het op wat voor manier dan ook toe-eigenen van extra tuin, zal niet zijn toegestaan. Daarnaast mag u geen al te hoge bomen, struiken of planten in uw eigen tuin plaatsen, omdat dit snel tot hinder leidt voor burens.

We stellen deze regels niet op om uw woonplezier te verminderen. Wel willen we voorkomen dat iedereen zijn eigen gang gaat. Hierdoor ontstaan maar al te vaak problemen tussen burens.

Momenteel werken wij aan een plan voor het beheer en onderhoud van de directe woonomgeving in de dorpen. Zo zou er bijvoorbeeld in de toekomst een huismeester kunnen worden aangetrokken die klein onderhoud voor bewoners doet en er daarnaast toezicht op houdt dat de tuintjes netjes blijven en bewoners niet zelf allerlei aanbouwsels rond de woning aanleggen. Daarvoor zullen we alle bewoners dan wel om, een financiële bijdrage moeten vragen. Als wij hierover een duidelijk plan hebben, krijgt u meer informatie.



16 SPREEKUREN, GESCHILLENCOMMISSIE EN ADRESSEN

SPREEKUR VOGELDORP

VOOR ALGEMENE VRAGEN ROND DE RENOVATIE:

(bijvoorbeeld doorschuifmogelijkheden, hulp, huursubsidie etc.)

Helma Meuldijk, De Key

Lange Vogelstraat 1

op elke maandagochtend tussen 10.00 en 12.00 uur

VOOR TECHNISCHE VRAGEN OVER DE RENOVATIE:

Jaap Hoekstra, opzichter

Vogelplein (keet)

op elke maandagochtend tussen 10.00 en 12.00 uur

SPREEKUR DISTELDORP

VOOR ALGEMENE VRAGEN ROND DE RENOVATIE:

(bijvoorbeeld doorschuifmogelijkheden, hulp, huursubsidie etc.)

Helma Meuldijk, De Key

Distelplein 16

op elke maandagavond tussen 17.30 en 19.00 uur

VOOR TECHNISCHE VRAGEN OVER DE RENOVATIE:

De naam van de opzichter, wisselwoningopzichter en spreekuurtijden zijn momenteel nog niet bekend. Dit hoort u nog van ons. De opzichters zullen in ieder geval op Distelplein worden gehuisvest.



Spreekuur Disteldorp, Distelplein 16.

BIJ GESCHILLEN

Wanneer u er tijdens de spreekuren niet uitkomt met de opzichter en/of De Key, kunt u zich *uitsluitend schriftelijk* wenden tot de rayonmanager van afdeling IJ-oever van Woonstichting De Key, Jan Tooropstraat 29, 1000 CP, Amsterdam. Uw klachten of wensen worden dan nogmaals bekeken. U kunt uiteraard ook advies vragen bij leden van de Vrije Vogels of Werkgroep Vogeldorp.

Bent u vervolgens niet tevreden met de uitkomst, dan is er een onafhankelijke geschillen-commissie binnen De Key waar u uw klachten, ook weer schriftelijk, kunt indienen. Een uitspraak van de geschillencommissie is bindend, voor zowel De Key als de huurder. U stuurt uw brief naar Woonstichting De Key, onder vermelding van geschillencommissie.

ORGANISATIE

TOELICHTING

WOONSTICHTING DE KEY

HOOGTE KADIJK 179
1501 AS AMSTERDAM

TEL 020 - 621 45 02

TEL 020 - 621 44 76

TEL 020 - 621 47 77

TEL 0800 - 026 00 11

TEL 020 - 485 81 02

openingstijden

maandag t/m donderdag 8.30 - 16.30 uur
vrijdag 8.30 - 12.30 uur

Rayon IJ-oeveren (o.a. Helma Meuldijk)

Bij vragen over huidige huur en huurbetalingen

Algemene reparatieverzoeken (die niet te maken hebben met de renovatie)

Bij glasschade

Bij spoedeisende technische klachten buiten werktijden

GAS EN LICHT**NUON**

POSTBUS 41920
1009 DC AMSTERDAM

FAX 020 - 597 11 51

TEL 0900 - 14 99 (22CT P/M)

Opzeggen / aanvragen gas en licht

KABEL**Upc**

TEL 0800 - 223 31 11

Alleen bij doorschuiven naar nieuw adres

TELEFOON**PRIMAFOON**

TEL 0800 - 04 02

Omzetten telefoon naar wisselwoning en terug of bij
doorschuivers naar nieuwe woning**OPSLAG ADRES MEUBELCONTAINERS****TRANSIT TERMINAL AMSTERDAM**CACAOWEG 20, WESTPOORTNO. 7859
AMSTERDAM**AFVOER GROFVUIL****STADSDEEL AMSTERDAM NOORD**AFDELING REINIGING, GROENVOORZIENINGEN EN
BESTRATING

TEL 020 - 633 04 81

Voor afvoer grofvuil, afspraak kunt u maken tussen 8.00 en
16.00 uur. Ook voor klachten.**OPBOUWERK NOORD**(VOORHEEN STIBAN)
HAGENDOORNPLEIN 1E
1031 BV AMSTERDAM

TEL 020 - 632 58 92

Ondersteuning bewoners in bewonerscommissies

ORGANISATIE	TOELICHTING
<p>STICHTING TOT EN MET REGIO NOORD BUIKSLOTERMEERPLEIN 101 1025 ET AMSTERDAM TEL 020 - 630 10 60</p>	<p>Vragen aanleunwoning / aanpassingen als traplift</p>
<p>STICHTING WELZIJN OUDEREN NOORD HAGENDOORNPLEIN 1B 1031 BV AMSTERDAM TEL 020 - 494 60 00</p>	<p>Advisering en ondersteuning ouderen in Noord. Inloopsprekuren: maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag tussen 9.30 en 11.00 uur. U kunt ook vragen om een huisbezoek.</p>
<p>THUISZORG HEGGERANKWEG 53 TEL 020 - 634 05 01</p>	<p>Vragen over verpleging, verzorging en huishoudelijke hulp</p>
<p>VRIJE VOGELS (BEWONERSGROEP) ZAMENHOFSTRAAT 50</p>	<p>U kunt hier een briefje in de bus doen als u vragen heeft.</p>
<p>WATERMETER GEMEENTE WATERLEIDINGEN POSTBUS 8169 1005 AD AMSTERDAM TEL 020 - 580 21 00</p>	<p>Informatiepunt Bemetering (bij vragen over de watermeter)</p>
<p>WERK GROEP DISTELDORP</p>	<p>U kunt een briefje in de bus doen op Lange Distelstraat 2 of Distelvoorstraat 32.</p>



BIJLAGEN

BIJLAGE 1: GLOBALE PLANNING BOUWROUTE DISTELDORP

BOUWROUTE 1

**Achterzijde dorp, Distelkruisstraat, Distelkade/Lange Distelstraat
(alle even nummers)/Ranonkelkade/Distelvoorstraat**

± 28 mei 2001	Distelkruisstraat 10, 12 en 14
bouwvak	
± 20 augustus 2001	Distelkade 8, 7, 6, 5, 4
± 12 september 2001	Lange Distelstraat 2, 4, 6, 8, 10
± 13 oktober 2001	Lange Distelstraat 12, Distelkruisstraat 8 en 5, Lange Distelstraat 14
± 7 november 2001	Lange Distelstraat 16, 18, 20, 22
± 8 december 2001	Lange Distelstraat 24, Distelvoorstraat 26 en 31, Lange Distelstraat 26
± 14 januari 2002	Lange Distelstraat 28, 30, 32, 34, 36, 38
± 10 februari 2002	Lange Distelstraat 40, Ranonkelkade 78, Ranonkelkade 79
± 12 maart 2002	Ranonkelkade 80, 81, 82, 83
± 10 april 2002	Ranonkelkade 84, 85, 86 en Distelkade 19
± 10 mei 2002	Distelkade 18, 17 en 16
± 28 mei 2002	Distelvoorstraat 41, 39, 37, 35, en 33
± 18 juni 2002	Distelvoorstraat 28, 30, 32, 34
bouwvak	
± 12 augustus 2002	Distelkade 13, 12, 11 en 10
± 16 augustus 2002	Distelkruisstraat 11, 9 en 7

BOUWROUTE 2

**Rechterzijde dorp Kromme Distelstraat, 1^e Disteldwarsstraat,
2^e Disteldwarsstraat, Distelplein, Distelweg, Distelkade**

± 5 juni 2001	Kromme Distelstraat 24, 22, 20 en 18
bouwvak	
± 27 augustus 2001	1 ^e Disteldwarsstraat 8, 6, 4 en 3
± 19 september 2001	1 ^e Disteldwarsstraat 5, Kromme Distelstraat 16, 14, 12, 10 en 2 ^e Disteldwarsstraat 6
± 13 november 2001	Kromme Distelstraat 1, Distelplein 8, 6, 4, 2, Distelweg 34
± 12 december 2001	Distelweg 32, Distelweg 30, Distelweg 28, Distelweg 26
± 22 januari 2002	Distelweg 24, 22, 2 ^e Disteldwarsstraat 1, 3 en 4
± 12 februari 2002	2 ^e Disteldwarsstraat 2, Distelweg 20, 18, 16, 14 en 1 ^e Disteldwarsstraat 1
± 18 maart 2002	1 ^e Disteldwarsstraat 2, Distelweg 12, 10, 8 en 6
± 16 april 2002	Distelweg 2, Distelkade 1, 2, 3 en Kromme Distelstraat 26

NB: ER KUNNEN ALTIJD WIJZIGINGEN OPTREDEN IN DEZE PLANNING.
ALLE DATA ZIJN GESCHATTE STARTDATA PER BOUWBLOK!

BOUWROUTE 3

linkerzijde dorp, Distelweg, Distelvoorstraat, Korte Distelstraat, Lange Distelstraat, Distelkruisstraat, Kromme Distelstraat en Distelplein

± 11 juni 2001	Distelweg 38, 40, 42, 44 en Distelvoorstraat 2
bouwvak	
± 1 september 2001	Distelvoorstraat 4, 6, 8 en 10
± 28 september 2001	Distelvoorstraat 12, 14, 16, 18 en Korte Distelstraat 3
± 23 oktober 2001	Korte Distelstraat 2, 4, Distelvoorstraat 20, 22, 24 en Lange Distelstraat 29
± 21 november 2001	Lange Distelstraat 27, 25, 23, 21 en 19
± 18 december 2001	Lange Distelstraat 17, Distelkruisstraat 3 en 1
± 29 januari 2002	Distelkruisstraat 4, 6 en Lange Distelstraat 15
± 25 februari 2002	Lange Distelstraat 13, 11, 9, 7, 5 en 3
± 25 maart 2002	Lange Distelstraat 1, Kromme Distelstraat 15, 13 en 11
± 23 april 2002	Kromme Distelstraat 9, 7, 5, 3 en 1
± 15 mei 2002	Korte Distelstraat 1, Distelplein 15, 13, 11
± 4 juni 2002	Distelplein 9, 7, 5, 3 en 1

BOUWROUTE 4

linkerzijde dorp Distelachterstraat, Lange Distelstraat, Distelvoorstraat, Distelweg en Ranonkelkade.

± 18 juni 2001	Distelachterstraat 4, 6, 8 en 10
bouwvak	
± 8 september 2001	Distelachterstraat 12, 14, 16 en 18
± 6 oktober 2001	Distelachterstraat 20, Lange Distelstraat 35, 33, 31 en Distelvoorstraat 29
± 1 november 2001	Distelvoorstraat 27, 25, 23 en 21
± 1 december 2001	Distelvoorstraat 19, 17, 15, 13 en 11
± 20 december 2001	Distelvoorstraat 9, 7, 5, 3, 1 en Distelweg 46
± 3 februari 2002	Distelweg 48, 50, 52, 54 en Distelachterstraat 2
± 5 maart 2002	Distelachterstraat 1, Distelweg 56, 58, 60 en 62
± 2 april 2002	Ranonkelkade 71, 72, 73, 74, 75 en 76
± 1 mei 2002	Ranonkelkade 77, Lange Distelstraat 41, 39, 37 en Distelachterstraat 19
± 22 mei 2002	Distelachterstraat 17, 15, 13 en 11
± 12 juni 2002	Distelachterstraat 9, 7, 5 en 3

NB: ER KUNNEN ALTIJD WIJZIGINGEN OPTREDEN IN DEZE PLANNING.
ALLE DATA ZIJN GESCHATTE STARTDATA PER BOUWBLOK!

BIJLAGE 1: GLOBALE PLANNING BOUWROUTE VOGELDORP

ADRESSEN ACHTERZIJDE DORP

Vogelplantsoen, 6^e Vogelstraat, 5^e Vogelstraat, 4^e Vogelstraat,
3^e Vogelstraat, Brede vogelstraat, Lange Vogelstraat, Zamenhofstraat

BOUWROUTE 1 (ACHTERZIJDE DORP, KANT VOGELKADE)

± 15 januari 2001	6 ^e Vogelstraat 3 en 5
± 1 februari 2001	Vogelplantsoen 18 en 20
± 19 februari 2001	Vogelplantsoen 16, 14 en 5 ^e Vogelstraat 12
± 19 maart 2001	5 ^e Vogelstraat 4, 6, 8 en 10
± 20 april 2001	5 ^e Vogelstraat 1, Vogelkade 22, 23, 24 en 25
± 28 mei 2001:	4 ^e Vogelstraat 2, 4, 6, 8
bouwwak	
± 27 augustus 2001	Vogelplantsoen 2, Lange Vogelstraat 26, 28, 30, 32
± 26 september 2001	3 ^e Vogelstraat 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18
± 30 oktober 2001	3 ^e Vogelstraat 1, Vogelkade 17, 16, 15 en Brede Vogelstraat 2
± 3 december 2001	Brede Vogelstraat 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16
± 16 januari 2002	Vogelplein 8, Lange Vogelstraat 18, 20, 22 en 24

± 25 februari 2002

± 27 maart 2002

± 23 april 2002:

± 22 mei 2002:

± 15 juni 2002

± 20 augustus 2002

3^e Vogelstraat 15, 13, 11, 9, 7, 5, 3

3^e Vogelstraat 2, Vogelkade 18, 19,
20 en 21

4^e Vogelstraat 1, 3, 5, 7, 9, 11 en
Vogelplantsoen 6, 4

Vogelplantsoen 8, 10, 12 en

4^e Vogelstraat 10

5^e Vogelstraat 9, 7, 5, 3

5^e Vogelstraat 2, Vogelkade 26, 27, 28,
29 en 6^e Vogelstraat 1

NB: ER KUNNEN ALTIJD WIJZIGINGEN OPTREDEN IN DEZE PLANNING.
ALLE DATA ZIJN GESCHATTE STARTDATA PER BOUWBLOK!

BOUWROUTE 4 (ACHTERZIJDE DORP, KANT VLIIEGERBOS)

± 29 januari 2001	Vogelplantsoen 24 en 26
± 15 februari 2001	Vogelplantsoen 28, 30 en 5 ^e Vogelstraat 14
± 14 maart 2000	5 ^e Vogelstraat 15, 17, 19, 21
± 10 april 2001	5 ^e Vogelstraat 23, Zamenhofstraat 82, 80, 78 en 4 ^e Vogelstraat 22
± 17 mei 2001	4 ^e Vogelstraat 23, 21, 19, 17, 15, 13 en Vogelplantsoen 5 en 3
bouwvak	
± 20 augustus 2001	Vogelplantsoen 1, Lange Vogelstraat 31, 29, 27 en 25
± 15 september 2001	3 ^e Vogelstraat 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 en 31
± 23 oktober 2001	Zamenhofstraat 68, 66, 64, 62 en Brede Vogelstraat 34
± 22 november 2001	Brede Vogelstraat 32, 30, 28, 26, 24, 22, 20 en 18
± 9 januari 2002	Vogelplein 11, Lange Vogelstraat 17, 19, 21 en 23
± 11 februari 2002	3 ^e Vogelstraat 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 en 32
± 20 maart 2002	Zamenhofstraat 70, 72, 74, 76 en 4 ^e Vogelstraat 25

± 18 april 2002

± 15 mei 2002

± 8 juni 2002

± 12 augustus 2002

4^e Vogelstraat 20, 18, 16 en 14

4^e Vogelstraat 12, Vogelplantsoen 7, 9,
11 en 13

5^e Vogelstraat 16, 18, 20 en 22

5^e Vogelstraat 24, Zamenhofstraat 84,
86, 88, 90 en 6^e Vogelstraat 41

NB: ER KUNNEN ALTIJD WIJZIGINGEN OPTREDEN IN DEZE PLANNING.
ALLE DATA ZIJN GESCHATTE STARTDATA PER BOUWBLOK!

ADRESSEN VOORZIJDE DORP

Brede Vogelstraat, 1^e Vogelstraat, 2^e Vogelstraat, Korte Vogelstraat, Zamenhofstraat, Vogelkade, Lange Vogelstraat, Vogelplein.

BOUWROUTE 3 (VOORZIJDE DORP, KANT VOGELKADE)

± 24 januari 2001	2 ^e Vogelstraat 12, 10, 8, 6 en 4
± 8 februari 2001	2 ^e Vogelstraat 1, Vogelkade 11, 10, 9, 8
± 1 maart 2001	1 ^e Vogelstraat 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16
± 2 april 2001	Lange Vogelstraat 8, 6, 4, 2 en Korte Vogelstraat 26
± 6 mei 2001	Zamenhofstraat 24, 22, Korte Vogelstraat 14, 12, 10, 8, 6 en 4
bouwvak	
± 13 augustus 2001	Korte Vogelstraat 1, Vogelkade 3, 2, 1 en Zamenhofstraat 4
± 10 september 2001	Zamenhofstraat 6, 8, 10, 12
± 17 oktober 2001	Zamenhofstraat 14, 16, 18, 20 en Korte Vogelstraat 11
± 16 november 2001	Korte Vogelstraat 9, 7, 5, 3
± 19 december 2001	Korte Vogelstraat 2, Vogelkade 4, 5, 6 en 7
± 1 februari 2002	1 ^e Vogelstraat 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15
± 16 maart 2002	Lange Vogelstraat 10, 12, 14, 16 en 2 ^e Vogelstraat 2
± 8 april 2002	2 ^e Vogelstraat 17, 15, 13, 11, 9, 7, 5 en 3
± 6 mei 2002	2 ^e Vogelstraat 2, Vogelkade 12, 13, 14 en Brede Vogelstraat 1
± 1 juni 2002	Brede Vogelstraat 3, 5, 7, 9 en 11

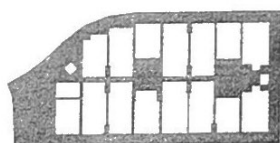
BOUWROUTE 2 (VOORZIJDE DORP, KANT VLIEGERBOS)

± 18 januari 2001	Zamenhofstraat 30, 32 34, 36
± 1 februari 2001	Zamenhofstraat 38 en 40
± 22 februari 2001	Zamenhofstraat 42, 44 en 1 ^e Vogelstraat 27
± 25 maart 2001	1 ^e Vogelstraat 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30
± 23 april 2001	Lange Vogelstraat 9, 11, 13, 15 en Vogelplein 1
± 5 juni 2001	2 ^e Vogelstraat 14, 16, 18, 20, 22, 24
bouwvak	
± 3 september 2001	Zamenhofstraat 54, 56, 58 en 60 en Brede Vogelstraat 25
± 8 oktober 2001	Brede Vogelstraat 23, 21, 19, 17, 15 en 13
± 6 november 2001	2 ^e Vogelstraat 19, 21, 23, 25, 27, 29 en 31
± 12 december 2001	3 ^e Vogelstraat 33, Zamenhofstraat 52, 50, 48, 46
± 24 januari 2002	1 ^e Vogelstraat 25, 23, 21, 19, 17
± 6 maart 2002	Lange Vogelstraat 7, 5, 3, 1 en Zamenhofstraat 28

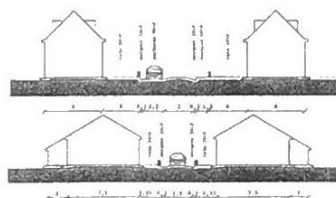
NB: ER KUNNEN ALTIJD WIJZIGINGEN OPTREDEN IN DEZE PLANNING.
ALLE DATA ZIJN GESCHATTE STARTDATA PER BOUWBLOK!

BIJLAGE 2: PLANNEN WOONOMGEVING OP TEKENING

Plankaart Vogeldorp -
voorlopig ontwerp woonomgeving
30 augustus 2000



hocht 20AN
hocht 20 key



Doorsnede AA
schaal 1:200

Doorsnede BB
schaal 1:200

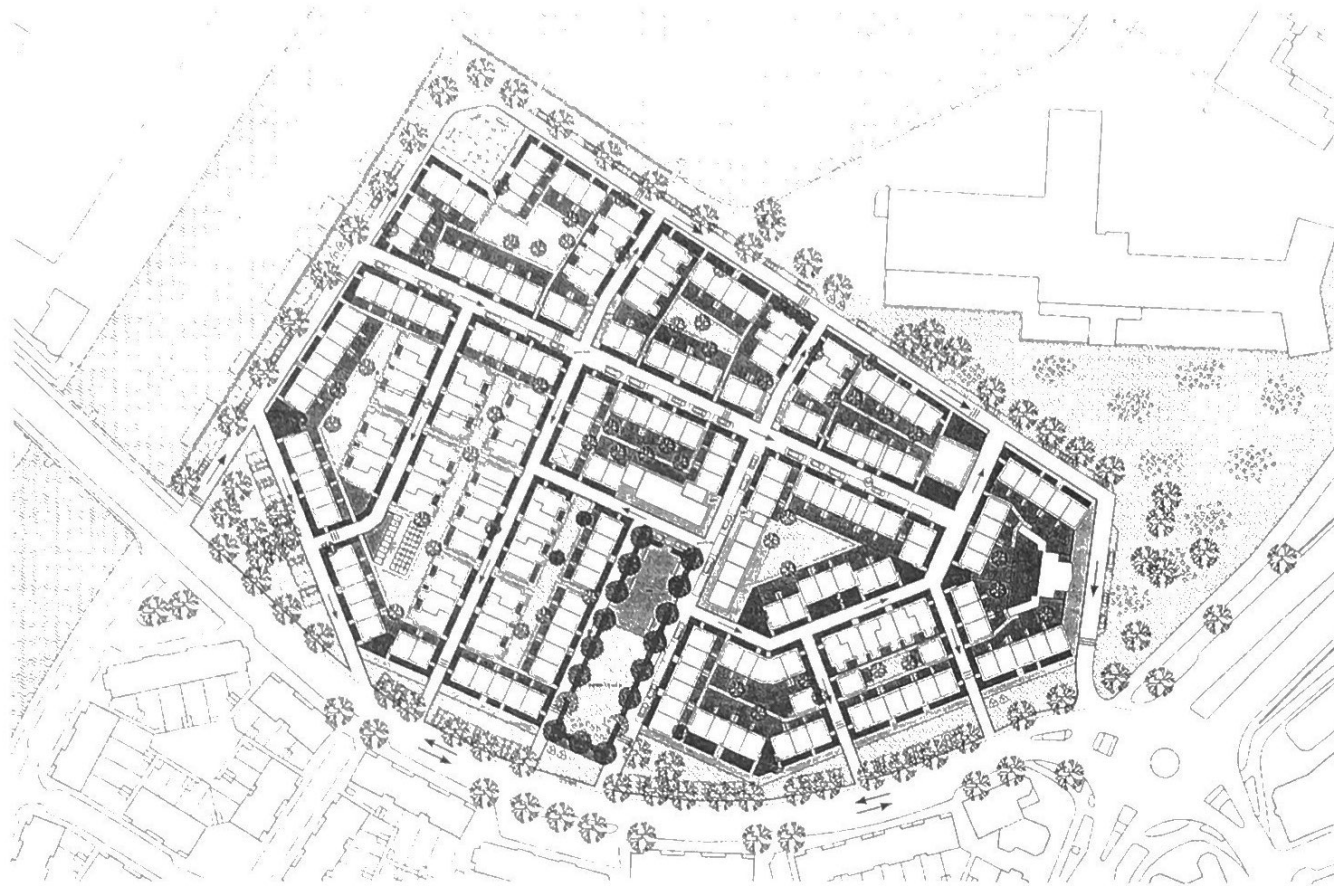
Plankaart Vogeldorp

Voorlopig ontwerp woonomgeving, 30 augustus 2000

Schaal 1:500

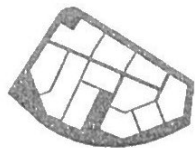
NUTS 10 00

De Wjl Architecten, Rotterdam



Legenda:

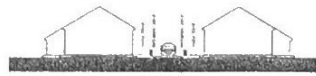
-  asfalt, zwart, peil=0
-  hergebruik gebakken klinkers, r straten peil=0 / binnenterreine
-  betontegels 300x300, grijs, 50+
-  gras 50+P
-  grasveld met bloemen n.t.b. 50+
-  halfverharding n.t.b. 50+P
-  water
-  molgoot/afwatering, gebakken kl
-  bomen oud
-  bomen nieuw
-  binnenterrein: fruitbomen
-  openbare ruimte: acacia's
-  talud
-  parkeerplaatsen
-  rijrichting
-  verkeersdrempel n.t.b.
-  vuilinzamelpunt
-  bank n.t.b.
-  electriciteitshuisje, bestaand
-  openbaar gebouw
-  woning op funderingsplaat
-  voortuin
-  achtertuin/terras
-  ligusterhagen
-  hekken n.t.b.
-  berging optioneel
-  verhuurbare bergingen
-  fietsenstalling



besit SOAN
besit De Rey



Doorsnede AA
schaal 1:500



Doorsnede BB
schaal 1:500

Plankaart Disteldorp

Voorlopig ontwerp woonomgeving, 30 augustus 2000
Schaal 1:500
Maten in mm.

De Nijl Architecten, Rotterdam

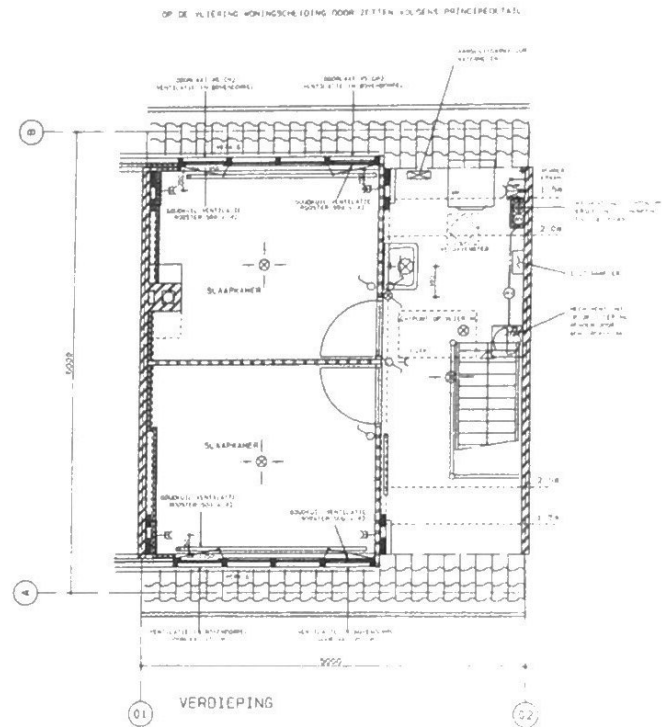
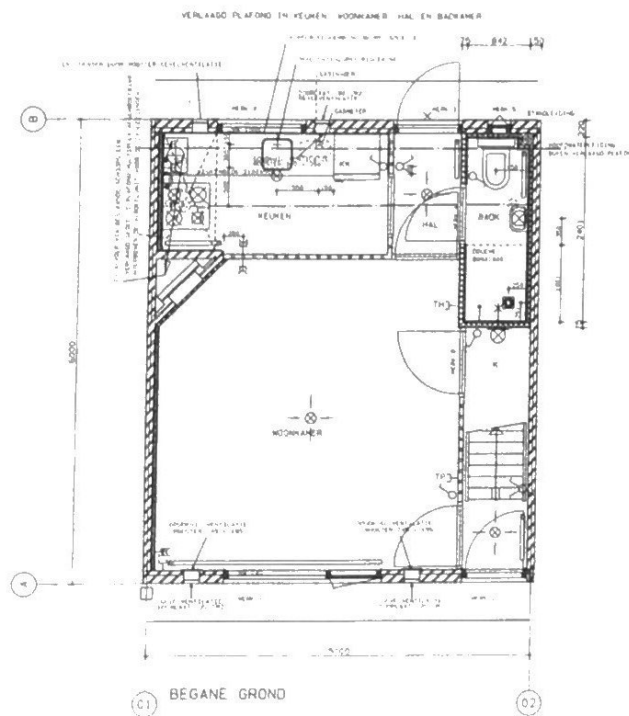
Plankaart Disteldorp -
voorlopig ontwerp woonomgeving
30 augustus 2000

BIJLAGE 3: TEKENINGEN VAN DE MEEST VOORKOMENDE WONINGTYPEN

HOOGBOUW TYPE A TUSSENWONING

NIEUWE SITUATIE

WERK 915

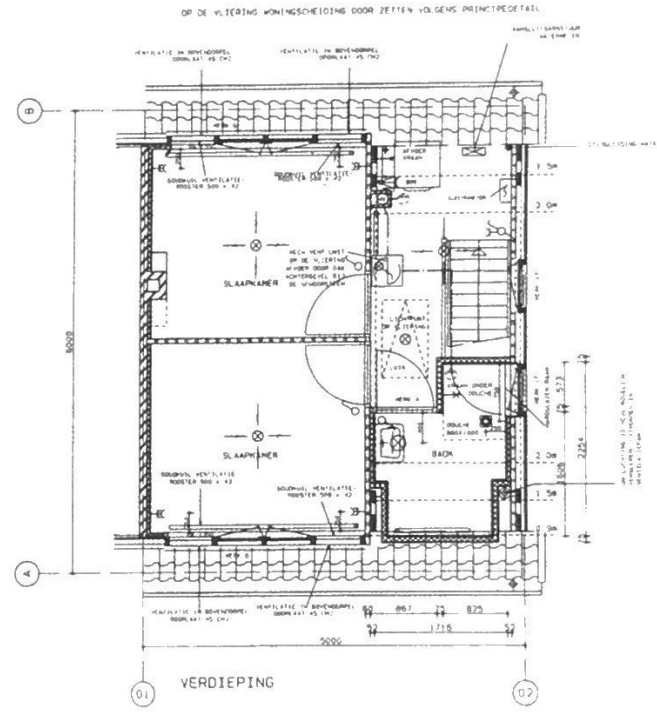
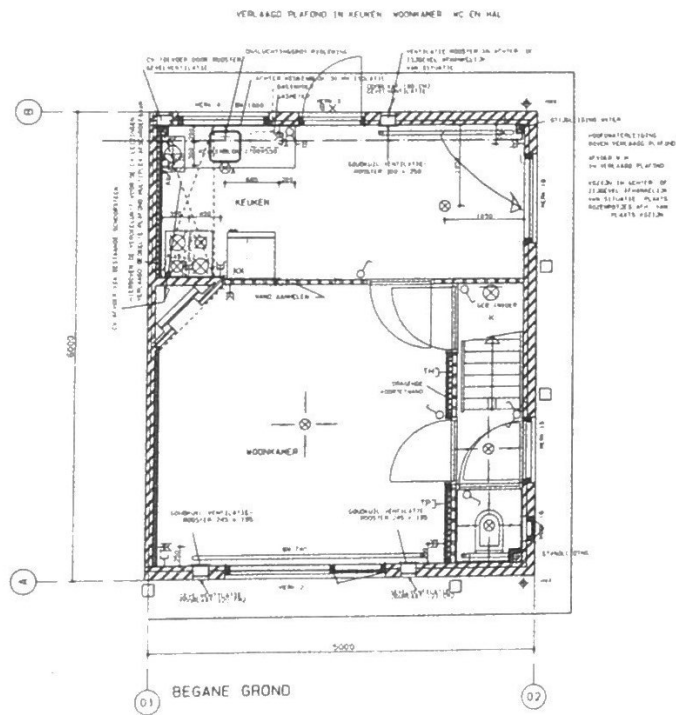


ARCHITECTENBUREAU H. VAN HAAREN B.V.
 WERKNR. 915
 DATUM 11.10.00
 TEKENING P.B.S.M.A.
 SCHAAL 1:50

HOOGBOUW TYPE A HOEKWONING

NIEUWE SITUATIE

WERK 915

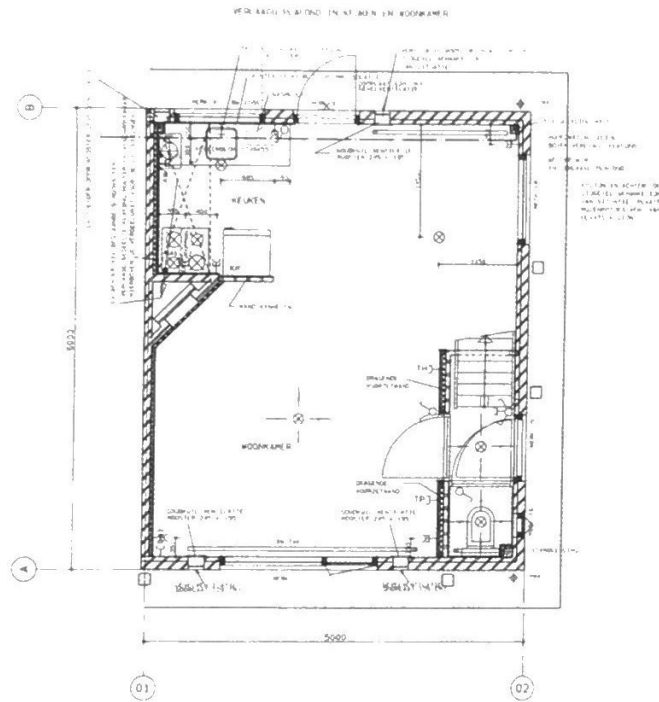


ARCHITECTENBUREAU M VAN HAAREN B V
 WERKNO 915
 DATUM 07 11 00
 TEKENING P915WAM
 SCHAAL 1 50

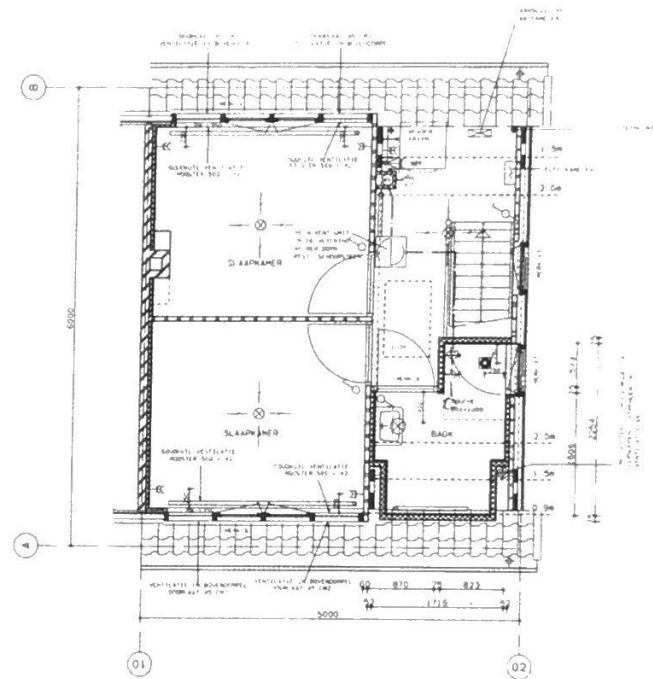
HOOGBOUW TYPE A HOEKWONING, OPEN KEUKEN

NIEUWE SITUATIE

WERK 915/916



BEGANE GROND



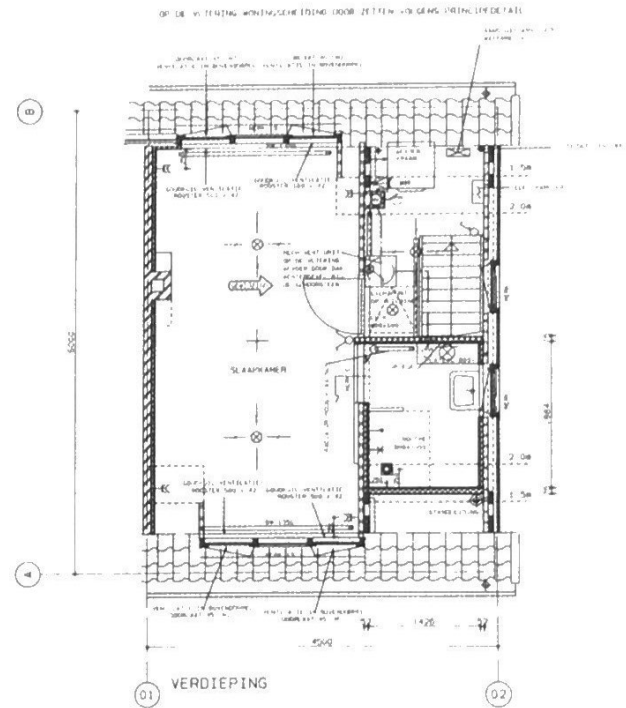
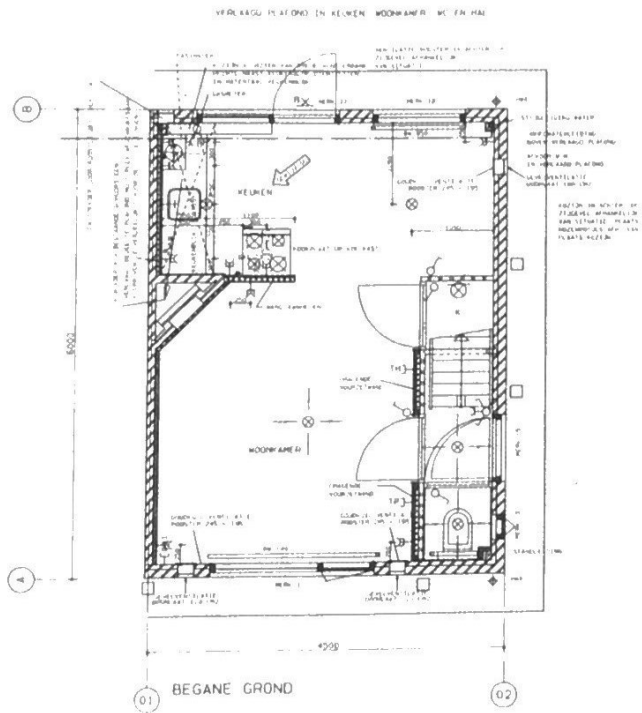
VERDIEPING

ARCHITECTENBUREAU M. VAN HAAREN B.V.
 WERKNO. 915-916
 DATUM 30.05.90
 TEKENING 0915BAH; OGW
 SCHAAL 1:50

HOOGBOUW TYPE E HOEKWONING MET 1 SLAAPKAMER

NIEUWE SITUATIE

WERK 915

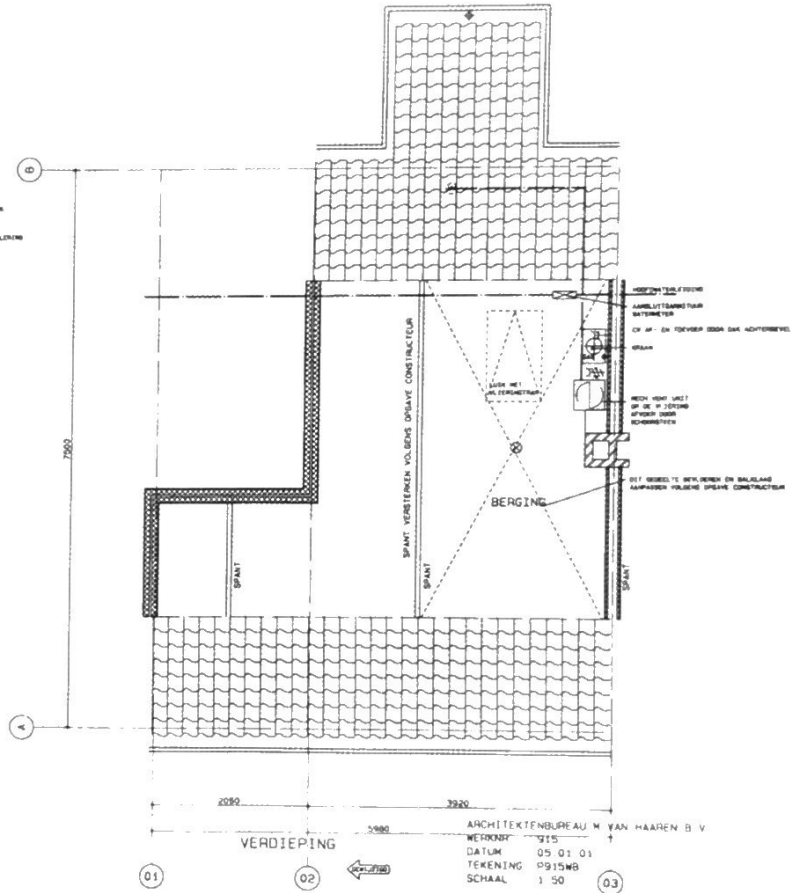
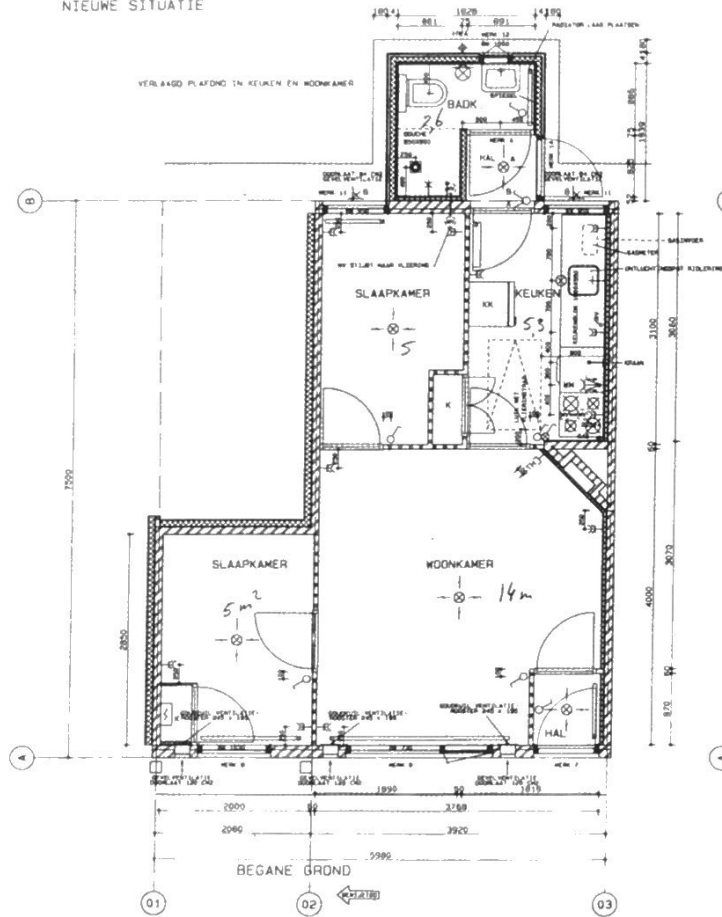


ARCHITECTENBUREAU M. VAN HAAREN B.V.
 WERKNR. 915
 DATUM 27 11 00
 TEKENING P915WEN
 SCHAAL 1:50

LAAGBOUW TYPE B

NIEUWE SITUATIE

WERK 915

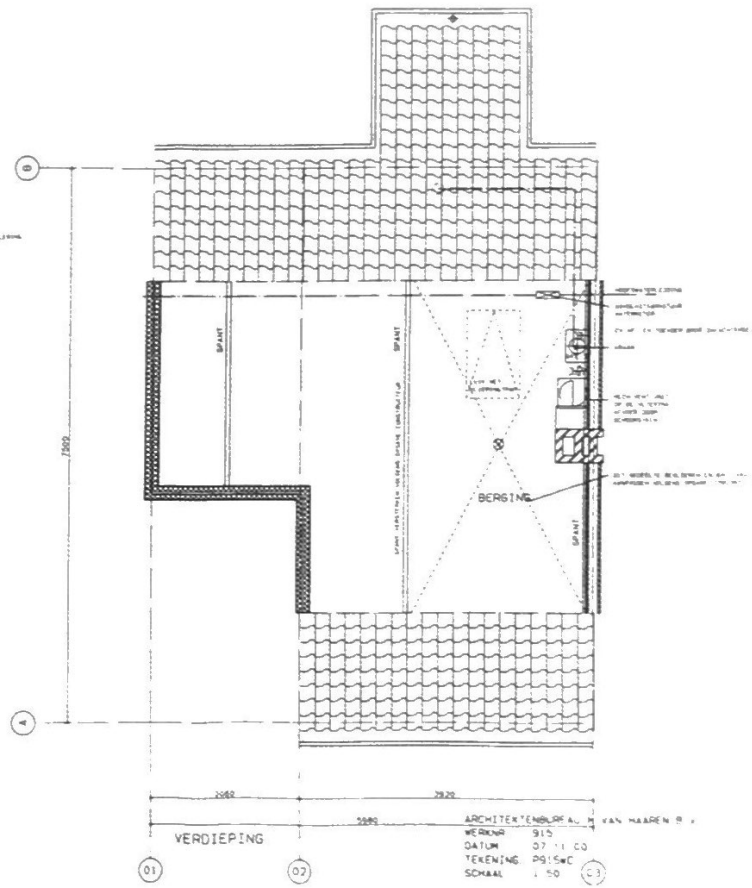
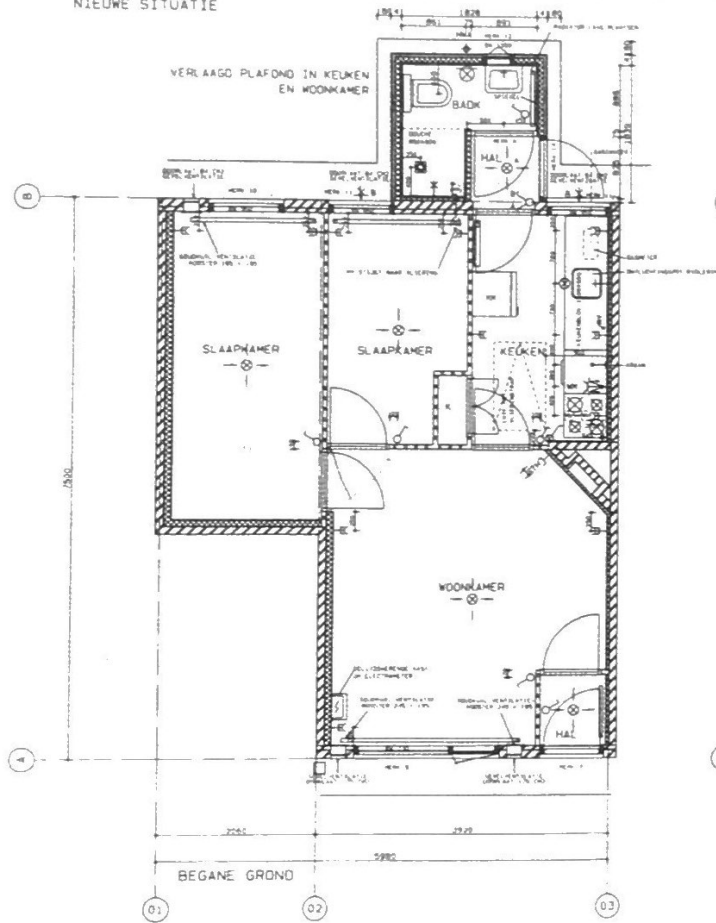


ARCHITECTENBUREAU M. VAN HAAREN B.V.
 WERKNR. 915
 DATUM 05 01 01
 TEKENING 0315WB
 SCHAAL 1:50

LAAGBOUW TYPE C

NIEUWE SITUATIE

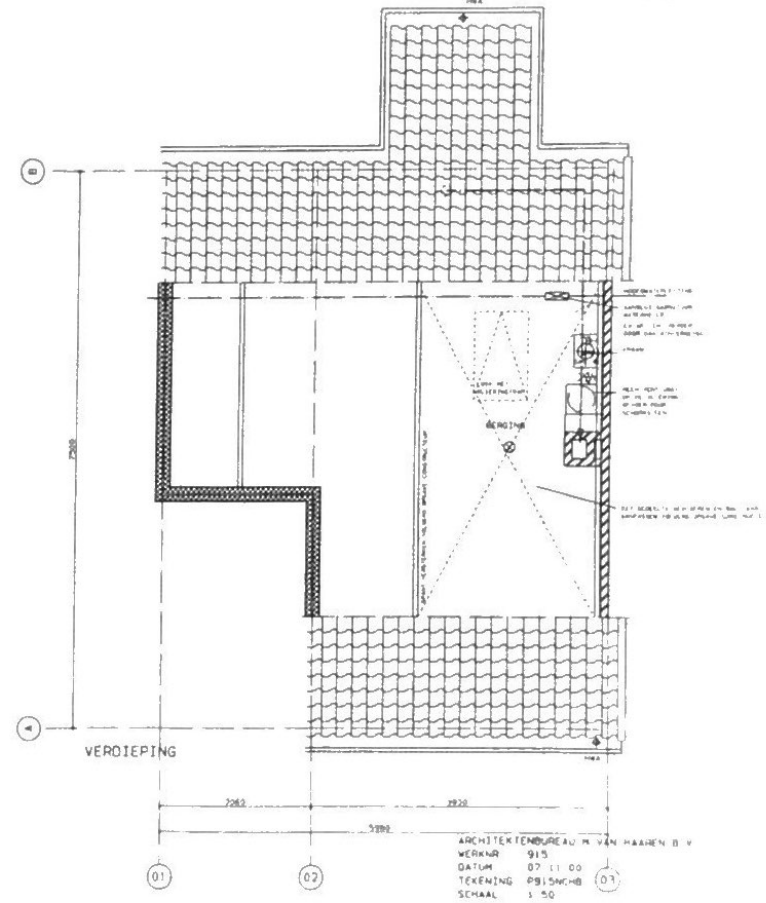
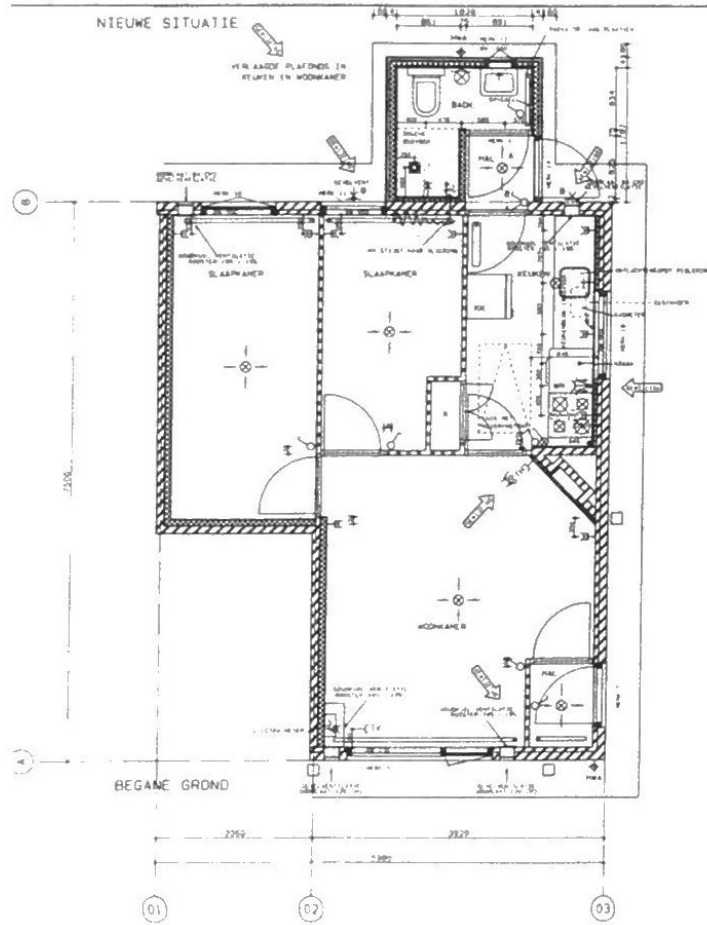
WERK 915



ARCHITECTENBUREAU VAN HAAREN B.V.
 WERKNR 915
 DATUM 07-11-00
 TEKENING PWS/SC
 SCHAAL 1:50

LAAGBOUW TYPE C HOEKWONING

WERK 915

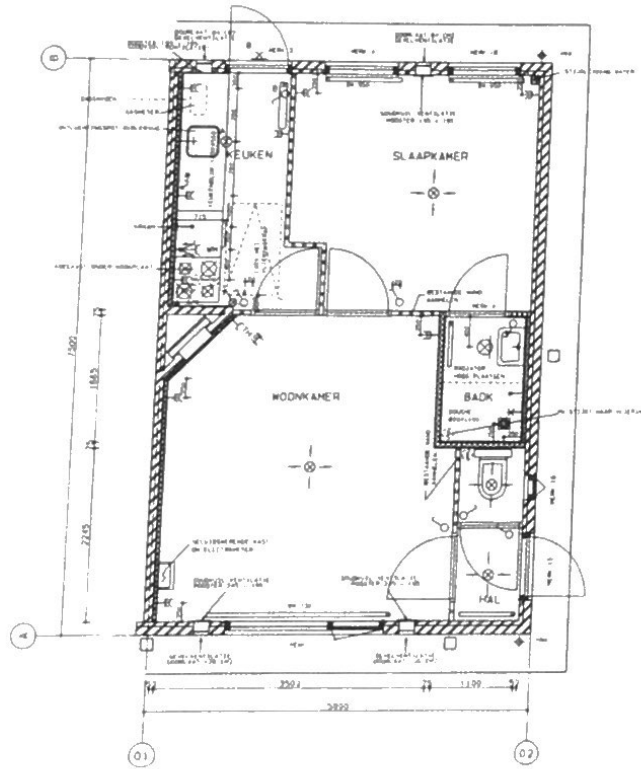


LAAGBOUW TYPE D HOEKWONING

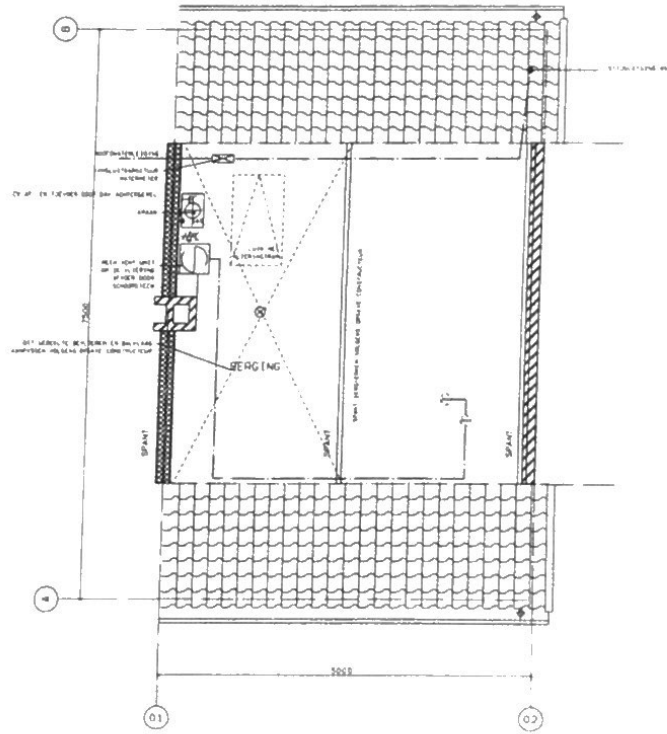
NIEUWE SITUATIE

WERK 915

VERLAGD PLAFOND IN KEUKEN, WOONKAMER EN BADER



BEGANE GROND



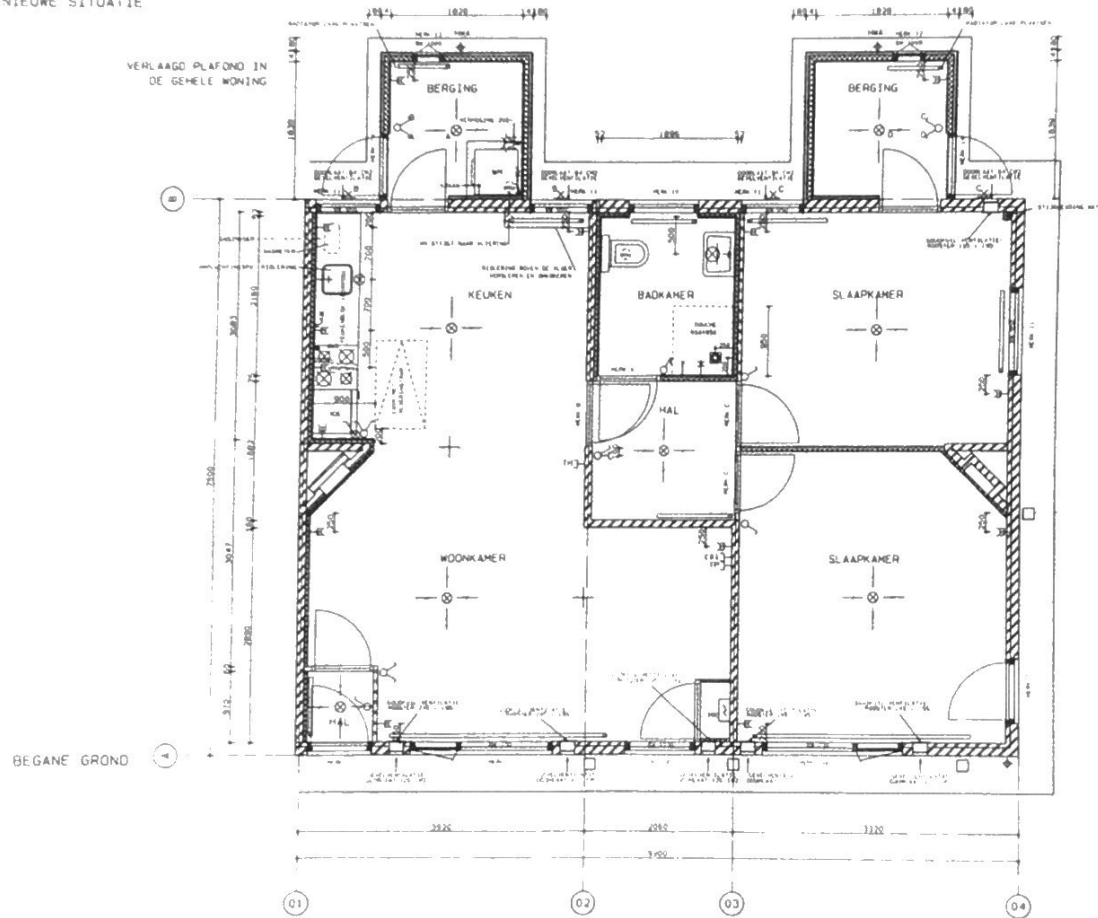
VERDIEPING

ARCHITECTENBUREAU M VAN HAAZEN B.V.
 WERKNR 915
 DATUM 07 11 00
 TEKENING P81020
 SCHAAL 1:50

LAAGBOUW SAMENVOEGING TYPE B SPIEGELBEELD + C HOEKWONING

NIEUWE SITUATIE

WERK 915

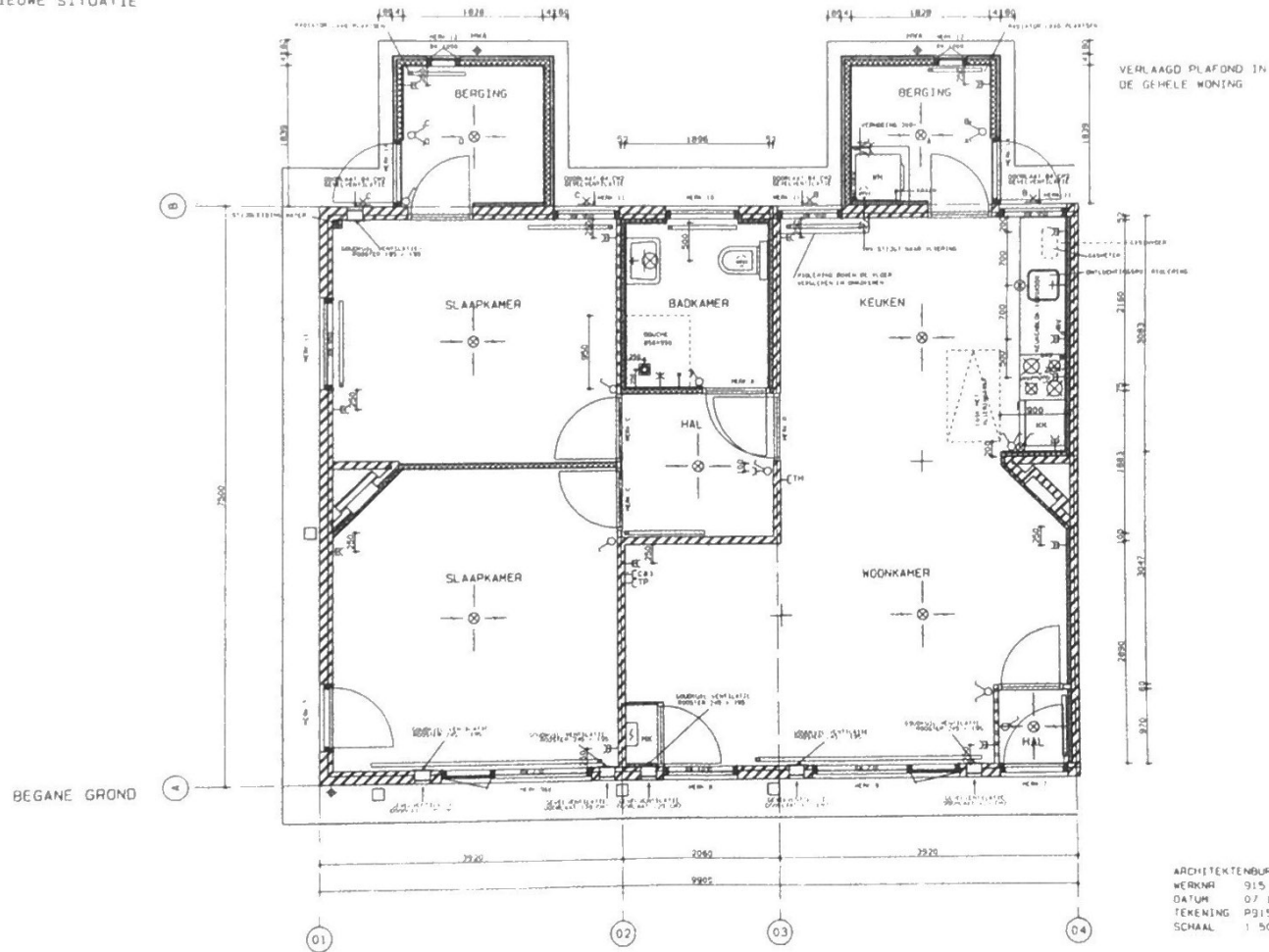


ARCHITECTENBUREAU M. VAN HAAREN B.V.
 WERKNR. 915
 DATUM 07 11 00
 TEKENING PJ35WBC2
 SCHAAL 1:50

LAAGBOUW SAMENVOEGING TYPE B + C HOEKWONING SPIEGELBEELD

NIEUWE SITUATIE

WERK 915



BIJLAGE 4: VOORBEELD WISSELWONINGCONTRACT

WISSELWONINGOVEREENKOMST

Nummer: 36002000000

Woonstichting DE KEY, gevestigd te Amsterdam, hierna te noemen De Key en De heer/mevrouw, geboren op, hierna te noemen huurder,

verklaren het volgende te zijn overeengekomen

Artikel 1.

1.1 Tussen De Key en huurder is een huurovereenkomst van kracht met betrekking tot de woning

Lange Vogelstraat 1 te AMSTERDAM

Artikel 2.

2.1 De door de huurder bewoonde woning zal een opknapbeurt ondergaan.

Artikel 3.

3.1 Voor de duur van maximaal drie maanden stelt De Key een wisselwoning ter beschikking

3.2 De huurder zal gedurende de volgende periode gebruik maken van een door De Key ter beschikking gestelde wisselwoning: periode van tot en met uiterlijk

3.3 Lange Vogelstraat 1 zal volgens planning in de week van worden opgeleverd aan huurder.

Artikel 4.

4.1 De huurder zal de onder artikel 1 genoemde woning voor 2001 ontruimen. De sleutels van de woning worden afgegeven bij de opzichter op Vogelplein.

Artikel 5.

5.1 De wisselwoning is voorzien van eenvoudige stoffering.

5.2 Het adres van de wisselwoning is

Artikel 6.

6.1 De wisselwoning wordt door De Key schoon ter beschikking gesteld.

6.2 De huurder laat de wisselwoning schoon achter.

Artikel 7.

7.1 Deze overeenkomst is een overeenkomst naar zijn aard van korte duur.

Artikel 8.

8.1 De huurder blijft de huidige huur betalen.

Artikel 9.

9.1 De huurder laat de op te knappen woning geheel leeg achter (dat wil zeggen zonder meubilair).

Artikel 10.

- 10.1 Voor aanvang van de werkzaamheden, neemt de huurder de meterstanden op in de op te knappen woning en wisselwoning.
- 10.2 Het bestaande gas- en elektriciteits-abonnement van de op te knappen woning loopt op naam van de huurder. Die van de wisselwoning staat op naam van De Key.
- 10.3 Het gas- en elektraverbruik inclusief vastrecht in de wisselwoning wordt door De Key betaald. Het gas- en elektraverbruik in de eigen woning wordt betaald door de huurder. Wordt meer dan normaal verbruikt, dan krijgt de huurder dit vergoed van De Key. Huurder dient het verschil met normaal verbruik in dat geval te kunnen aantonen middels de eindafrekening van het energiebedrijf.
- 10.4 Bij bewoners die doorschuiven naar een andere woning, brengen wij het gas- en elektraverbruik en de kosten van de kabelaansluiting op de wisselwoning achteraf in rekening.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend op
.....te Amsterdam

Huurder:

De Key:

BIJLAGE 5: RENOVATIEOVEREENKOMST BIJ TERUGKEER OP EIGEN WONING

RENOVATIEOVEREENKOMST (BIJ TERUGKEER OP EIGEN WONING)

Ondergetekenden:

1. Woonstichting De Key, gevestigd te Amsterdam, vertegenwoordigd door (.....) verder te noemen: 'Verhuurster', en
2. De heer/mevrouw (.....), geboren op (.....)
De heer/mevrouw (.....), geboren op (.....)
enz.
allen huurder dan wel medehuurder van de door Woonstichting De Key verhuurde woning aan de (.....) nr (.....) te Amsterdam, verder (gezamenlijk) te noemen: 'Huurder'.

Overwegen het volgende:

1. De woning die Huurder van Verhuurster huurt maakt deel uit van het complex woningen gelegen in Vogeldorp resp. Disteldorp te Amsterdam.
2. Verhuurster heeft voor het complex een renovatieplan opgesteld, dat voorziet in de uitvoering van grootonderhouds- en verbeteringswerkzaamheden aan alle woningen van het complex en de verhuur van de gerenoveerde woningen tegen een hogere huurprijs.

3. Verhuurster en Huurder hebben overeenstemming bereikt over de inhoud van het renovatieplan. Huurders zijn hierover geïnformeerd tijdens huisbezoeken en middels informatieboek 1 en 2. Verhuurster verplicht zich ervoor te zorgen de renovatie uit te voeren volgens de omschrijving in informatieboek 2.
4. Tot het plan behoort de ontruiming van het gehuurde gedurende een periode van maximaal acht weken (exclusief verhuistijd van twee weken voor en na) onder de terbeschikkingstelling van desgewenst een wisselwoning en de keuze om na uitvoering van de werkzaamheden:
 - a) terug te keren in dezelfde woning op basis van een nieuwe huurovereenkomst, of,
 - b) terug te keren in een andere, tot het complex behorende woning op basis van een nieuwe huurovereenkomst.
5. Huurder wenst terug te keren in dezelfde woning.
6. De huurder krijgt hierbij van de verhuurder:
 - a) een lijst van grootonderhoudswerkzaamheden en geriefsverbeteringen die in de woning zullen worden verricht (opnamestaat, bijlage 1)
 - b) een plattegrond van de nieuwe situatie (bijlage 2)
 - c) een bijlage waarin een specificatie van de huurprijs na renovatie wordt vermeld (bijlage 3).
 - d) een puntenwaardering

7. Door de ondertekening van deze overeenkomst verbinden huurder en huurster zich beiden alle medewerking te verlenen om de realisatie van het plan zoals omschreven te doen slagen.

En komen het volgende overeen:

1. De huur

- 1.1 Na de opknopbeurt bedraagt de huur van de woning:
- | | | |
|-----------------|-----|-----------|
| Netto: | fl. | |
| Service-kosten: | fl. | |
| Bruto: | fl. | per maand |
- 1.2 De nieuwe huur gaat in op de eerste dag van de maand na de oplevering.

2. Voorwaarden en tijdschema

Vanaf de aankondiging van de start van de werkzaamheden tot de terugkeer in de woning gelden de volgende voorwaarden en het volgende tijdschema:

- a) verhuurster deelt Huurder de startdatum van de werkzaamheden tenminste zes weken vòòr aanvang schriftelijk mee;
- b) tenminste zes weken vòòr de startdatum neemt Verhuurster de woning op en deelt huurder mee welke door huurder aangebrachte veranderingen voor de startdatum door Huurder ongedaan moeten worden gemaakt;

- c) indien Huurder van een vervangende woning gebruik wenst te maken, stelt Verhuurster de vervangende woning tenminste twee weken vòòr de startdatum aan Huurder beschikbaar.
- d) Tenminste twee dagen vòòr de startdatum dient Huurder de woning geheel te hebben ontruimd, onder overhandiging van de sleutels aan Verhuurster; eventueel door Huurder achtergelaten zaken worden beschouwd als prijsgegeven. Deze kunnen door Verhuurster op kosten van de huurder worden verwijderd.
- e) De uitvoering van de werkzaamheden neemt maximaal veertig werkbare dagen in beslag. De huurder heeft recht op schadevergoeding, indien door toedoen van de verhuurster de oplevering niet binnen deze veertig werkbare dagen plaatsvindt. De schadevergoeding bedraagt fl. 25,- per werkbare dag waarmee de termijn wordt overschreden.
- f) Verhuurster doet Huurder zo spoedig mogelijk na aanvang van de werkzaamheden mededeling van het moment van gereed komen van de werkzaamheden en ter beschikkingstelling van de gerenoveerde woning.
- g) Indien Huurder van een wisselwoning gebruik maakt dient hij deze uiterlijk twee weken na de aangekondigde datum van terbeschikkingstelling van de gerenoveerde woning te hebben ontruimd.

3. Oplevering en huurovereenkomst gerenoveerde woning

- 3.1 Uiterlijk twee dagen voor de terbeschikkingstelling van de gerenoveerde woning inspecteren Verhuurster en Huurder gezamenlijk de gerenoveerde woning. Zij leggen in een door hen beiden te ondertekenen opnamestaat vast:
- de staat van de gerenoveerde woning en de daarbij behorende onroerende voorzieningen.
 - Eventuele gebreken en tekortkomingen in die staat, alsmede de termijn waarbinnen die verholpen worden.
- Huurder en Verhuurster ontvangen elk een exemplaar van de ondertekende opnamestaat.
- 3.2 Uiterlijk op de datum van terbeschikkingstelling van de gerenoveerde woning sluiten Verhuurster en Huurder onder beëindiging van de geldende huurovereenkomst een nieuwe huurovereenkomst voor deze woning overeenkomstig de standaard-huurovereenkomst van Verhuurster en tegen een huurprijs (exclusief in bijlage 1 overeengekomen geriefsverbeteringen en servicekosten) gelijk aan 70% van de maximaal redelijke huurprijs die op basis van de puntenwaardering overeenkomstig Bijlage 1 en de op dat moment geldende bijlage III bij het Besluit huurprijzen woonruimte wordt berekend.
- 3.3 Huurder is de nieuwe huurprijs verschuldigd met ingang van de eerste van de maand die volgt op de maand waarin de nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten.

4. Huur vervangende woning

- 4.1 Indien Huurder gebruik maakt van een wisselwoning is hij daarvoor een vergoeding verschuldigd gelijk aan de geldende huurprijs van de huidige niet gerenoveerde woning.
- 4.2 De wisselwoning wordt door Verhuurster ter beschikking gesteld na ondertekening van de wisselwoningovereenkomst.
- 4.3 Indien Huurder geen gebruik maakt van een wisselwoning is Huurder tot het gereedkomen van de gerenoveerde woning geen huurpenningen verschuldigd aan Verhuurster.

5. Tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten

- 5.1 Huurder ontvangt een bedrag van fl. 8.000,- als tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten overeenkomstig de regeling 'Financiële tegemoetkoming aan bewoners bij verhuis- en herinrichtingskosten 1999' van de Gemeente Amsterdam.
- 5.2 Huurder ontvangt de helft van dit bedrag uiterlijk twee weken voor de ontruiming van de oorspronkelijke, niet gerenoveerde woning. De andere helft ontvangt Huurder uiterlijk een maand na de terbeschikkingstelling van de nieuwe, gerenoveerde woning.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Amsterdam op 2000.

.....
Huurder

.....
Woonstichting De Key

- Bijlage 1: opnamestaat
- Bijlage 2: plattegrond nieuwe situatie
- Bijlage 3: specificatie nieuwe huur
- Bijlage 4: puntenwaardering



BIJLAGE 5: RENOVATIEOVEREENKOMST BIJ DOORSCHUIVEN

RENOVATIEOVEREENKOMST BIJ DOORSCHUIVEN

Ondergetekenden:

1. Woonstichting De Key, gevestigd te Amsterdam, vertegenwoordigd door (.....) verder te noemen: 'Verhuurster', en
2. De heer/mevrouw (.....), geboren op (.....)
De heer/mevrouw (.....), geboren op (.....)
enz.
allen huurder dan wel medehuurder van de door Woonstichting De Key verhuurde woning aan de (.....) nr (.....) te Amsterdam, verder (gezamenlijk) te noemen: 'Huurder'.

Overwegen het volgende:

1. de woning die Huurder van Verhuurster huurt maakt deel uit van het complex woningen gelegen in Vogeldorp resp. Disteldorp te Amsterdam.
2. Verhuurster heeft voor het complex een renovatieplan opgesteld, dat voorziet in de uitvoering van grootonderhouds- en verbeteringswerkzaamheden aan alle woningen van het complex en de verhuur van de gerenoveerde woningen tegen een hogere huurprijs.
3. Verhuurster en Huurder hebben overeenstemming bereikt over de inhoud van het renovatieplan.
4. Huurder zal, op eigen wens, doorschuiven naar een andere tot het complex behorende woning in Vogel- of Disteldorp. Het adres van deze woning is
5. De huurder krijgt hierbij van de verhuurder:
 - a) een lijst van grootonderhoudswerkzaamheden en geriefsverbeteringen die in de woning zullen worden verricht (opnamestaat)
 - b) een plattegrond van de nieuwe situatie (bijlage 2)
 - c) een bijlage waarin de specificatie van de nieuwe huur wordt vermeld.
 - d) een nieuwe puntenwaardering
6. In de periode tussen het verlaten van de huidige woning en het gereed komen van de nieuwe woning stelt Verhuurster een vervangende woning beschikbaar. Huurder wenst wel/geen gebruik te maken van een vervangende woning.
7. Door de ondertekening van deze overeenkomst verbinden huurder en huurster zich beiden alle medewerking te verlenen om de realisatie van het plan zoals omschreven te doen slagen.

En komen het volgende overeen:

1. De huur

- 1.1 Na de opknopbeurt bedraagt de huur van de nieuwe woning:
- | | | |
|-----------------|-----|-----------|
| Netto: | fl. | |
| Service-kosten: | fl. | |
| Bruto: | fl. | per maand |
- 1.2 De nieuwe huur gaat in op de eerste dag van de maand na de oplevering.

2. Voorwaarden en tijdschema

Vanaf de aankondiging van de start van de werkzaamheden tot de terugkeer in de woning gelden de volgende voorwaarden en het volgende tijdschema:

- verhuurster deelt Huurder de startdatum van de werkzaamheden tenminste zes weken vòòr aanvang schriftelijk mee;
- tenminste zes weken vòòr de startdatum neemt Verhuurster de woning op en deelt huurder mee welke door huurder aangebrachte veranderingen voor de start datum door Huurder ongedaan moeten worden gemaakt;
- indien Huurder van een vervangende woning gebruik wenst te maken, stelt Verhuurster de vervangende woning tenminste twee weken vòòr de startdatum aan Huurder beschikbaar.
- Tenminste twee dagen vòòr de startdatum dient Huurder de woning geheel te hebben ontruimd, onder

overhandiging van de sleutels aan Verhuurster; eventueel door Huurder achtergelaten zaken worden beschouwd als prijsgegeven. Deze kunnen door Verhuurster op kosten van de huurder worden verwijderd.

- Verhuurster doet Huurder zo spoedig mogelijk na aanvang van de werkzaamheden in de nieuwe woning schriftelijk mededeling van het moment van gereed komen van de werkzaamheden en ter beschikkingstelling van de nieuwe woning.
- Indien Huurder van een vervangende woning gebruik maakt dient hij deze uiterlijk twee weken na de aangekondigde datum van terbeschikkingstelling van de gerenoveerde woning te hebben ontruimd.

3. Oplevering en huurovereenkomst gerenoveerde woning

- 3.1 Uiterlijk twee dagen voor de terbeschikkingstelling van de gerenoveerde woning inspecteren Verhuurster en Huurder gezamenlijk de gerenoveerde woning. Zij leggen in een door hen beiden te ondertekenen opnamestaat vast:
- de staat van de gerenoveerde woning en de daarbij behorende onroerende goederen.
 - Eventuele gebreken en tekortkomingen in die staat, alsmede de termijn waarbinnen die verholpen worden.
- Huurder en Verhuurster ontvangen elk een exemplaar van de ondertekende opnamestaat.

- 3.2 Uiterlijk op de datum van terbeschikkingstelling van de gerenoveerde woning sluiten Verhuurster en Huurder onder beëindiging van de geldende huur-overeenkomst een nieuwe huurovereenkomst voor deze woning overeenkomstig de standaard-huurovereenkomst van Verhuurster en tegen een huurprijs (exclusief in bijlage 1 overeengekomen geriefsverbeteringen en servicekosten) gelijk aan 70% van de maximaal redelijke huurprijs die op basis van de puntenwaardering overeenkomstig Bijlage 1 en de op dat moment geldende bijlage III bij het Besluit huurprijzen woonruimte wordt berekend.
- 3.3 Huurder is de nieuwe huurprijs verschuldigd met ingang van de eerste van de maand die volgt op de maand waarin de nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten.

4. Huur vervangende woning

- 4.1 Indien Huurder gebruik maakt van een vervangende woning is hij daarvoor een vergoeding verschuldigd gelijk aan de geldende huurprijs van de huidige niet gerenoveerde woning.
- 4.2 De vervangende woning wordt door Verhuurster ter beschikking gesteld na ondertekening van de overeenkomst voor vervangende woonruimte
- 4.3 Indien Huurder geen gebruik maakt van vervangende woonruimte is Huurder tot het gereedkomen van de gerenoveerde woning geen huurpenningen verschuldigd aan Verhuurster.

5. Tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten

- 5.1 Huurder ontvangt een bedrag van fl. 8.000,- als tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten overeenkomstig de regeling 'Financiële tegemoetkoming aan bewoners bij verhuis- en herinrichtingskosten 1999' van de Gemeente Amsterdam.
- 5.2 Huurder ontvangt de helft van dit bedrag uiterlijk twee weken voor de ontruiming van de oorspronkelijke, niet gerenoveerde woning. De andere helft ontvangt Huurder uiterlijk een maand na de terbeschikkingstelling van de nieuwe, gerenoveerde woning.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Amsterdam op 2000.

.....
Huurder

.....
Woonstichting De Key

- Bijlage 1: opnamestaat
Bijlage 2: plattegrond nieuwe situatie
Bijlage 3: specificatie nieuwe huur
Bijlage 4: nieuwe puntenwaardering



BIJLAGE 6: OPNAMESTAAT HOOGBOUW

TYPE HOOGBOUW WONING

Omschrijving ingreep

1. Basisingreep Casco buiten

- herstel van scheuren en kapotte stenen in gevels
- gevelmetselwerk reinigen en hydrofoberen
- ventilatie-openingen maken of vergroten, ventilatie-roosters vervangen
- kozijnen, ramen en deuren herstellen of vernieuwen:
- vervangen van hang en sluitwerk
- volledig buitenschilderwerk
- regenpijpen vernieuwen
- schoorstenen repareren
- vervangen kapotte dakpannen, herleggen enkele velden
- goten: vervangen zink bekleding
- dakkapellen: restauratief aanpakken met originele detaillering
- betonnen funderingsplaat herstellen

2. Basisingreep binnen

- centrale Verwarming met combiketel aanbrengen
- nieuwe badkamer (tenzij huidige badkamer technisch in orde is)
- mechanische Ventilatie aanbrengen
- plaatsen watermeterbeugel en watermeter

- aardleiding aanbrengen
- schuine kappen isoleren (laagbouw en nok van hoogbouw)
- elektrische installatie aanpassen aan eisen NEN 1010
- gasleiding herstellen of vernieuwen per woning te beoordelen
- aansluiting riolering vernieuwen
- kieren rondom kozijnen dichten
- wanden toiletten betegelen, nieuw toilet
- geluidsisolerende voorzetwanden tegen de woning-scheidende bouwmuren plaatsen
- nieuw keukenblok met 2 bovenkastjes

3. Keuzepakket tegen huurverhoging

- dubbel glas 0
- wastafel 0

4. Maatwerk

- eigen CV laten zitten (wel verwijderen door bewoner van de CV ketel tijdens de renovatie) 0
- eigen keukenblok handhaven (wel het keukenblok tijdelijk verwijderen in verband met aanpassingen leidingen en geluidsisolatie-voorzieningen) 0
- eigen badkamer handhaven 0
- toilet handhaven 0

overige:

.....
.....
.....
.....
.....

Voor akkoord

.....
Huurder

.....
Woonstichting De Key

BIJLAGE 6: OPNAMESTAAT LAAGBOUW

TYPE LAAGBOUW WONING

Omschrijving ingreep

1. Basisingreep casco buiten

- herstel van scheuren en kapotte stenen in gevels
- gevelmetselwerk reinigen en hydrofoberen
- ventilatie-openingen maken of vergroten. ventilatie-roosters vervangen
- kozijnen, ramen en deuren herstellen of vernieuwen
- de halfsteens uitbouw type B/C geheel vervangen in houtskeletbouw
- vervangen van hang en sluitwerk
- volledig buitenschilderwerk
- regenpijpen vernieuwen
- Schoorstenen repareren
- vervangen asbesthoudend dakbeschot en herleggen dakpannen
- goten: vervangen zink bekleding
- betonnen funderingsplaat herstellen
- overige onderhoudswerkzaamheden buiten

2. Basisingreep binnen

- Centrale Verwarming met combiketel aanbrengen
- Mechanische Ventilatie aanbrengen
- plaatsen watermeterbeugel en watermeter
- aardleiding aanbrengen

- schuine kappen isoleren (laagbouw en nok van hoogbouw)
- elektrische installatie aanpassen aan eisen NEN 1010
- gasleiding herstellen of vernieuwen per woning te beoordelen
- aansluiting riolering vernieuwen
- kieren rondom kozijnen dichten
- de vliering deels beloopbaar maken (geen samengevoegde laagbouw)
- een woningscheidende wand plaatsen op de vliering
- aanbrengen vlizotrap (laagbouw)
- spantreparatie
- *GA* - een nieuwe douche combinatie met wastafel en nieuw toilet
- geluidsisolerende voorzetwanden tegen de woning-scheidende bouwmuren plaatsen
- nieuw keukenblok met 2 bovenkastjes
- overige onderhoudswerkzaamheden binnen

3. Keuzepakket

- dubbel glas 0

4. Maatwerk

- Eigen CV laten zitten (wel verwijderen door bewoner van de CV ketel tijdens de renovatie) 0
- Eigen keukenblok handhaven (wel het keukenblok tijdelijk verwijderen in verband met aanpassingen leidingen en geluidsisolatievoorzieningen) 0

overige:

.....
.....
.....
.....
.....

Voor akkoord

.....
Huurder

.....
Woonstichting De Key

BIJLAGE 7: NIEUWE HUUROVEREENKOMST

HUUROVEREENKOMST

Nummer: 360020000000

Woonstichting DE KEY, gevestigd te Amsterdam, hierna te noemen De Key en de heer/mevrouw, geboren op, hierna te noemen huurder,

verklaren het volgende te zijn overeengekomen

Artikel 1. Het gehuurde

- 1.1 De Key verhuurt aan huurder, die in huur aanneemt
 - a. de woning met aan- en toebehoren aan te AMSTERDAM
 - b. het medegebruik van gemeenschappelijke ruimten, voor zover van toepassing, verder te noemen het gehuurde
- 1.2 De overeenkomst zal ingaan per en wordt aangegaan voor onbepaalde tijd. (Vglende bepaling alleen bij terugkeerders op eigen woning) De overeenkomst is een voortzetting van de huurovereenkomst tussen huurder en het Woningbedrijf Amsterdam, dat op is ingegaan. Dit huurcontract wordt afgesloten naar aanleiding van de renovatie van de woning en de opgebouwde woonduur op dit adres blijft behouden.

Artikel 2. De huurprijs en bijkomende kosten

- 2.1 De huur per maand bedraagt in totaal fl. xxxx en hij bestaat uit:
 - de huurprijs voor het enkele gebruik van het gehuurde en
 - de kosten van leveringen en diensten.
- 2.2 De huurprijs voor het enkele gebruik van het gehuurde bedraagt fl. xxxx per maand. Indien de Minister belast met de zorg voor de Volkshuisvesting een afwijkende huurprijs vaststelt, treedt die huurprijs met ingang van de daarvoor vastgestelde datum in de plaats van de huurprijs die in deze overeenkomst wordt genoemd.
- 2.3 De huurprijs kan voorts worden gewijzigd op grond van de Huurprijzenwet woonruimte, indien van toepassing. Indien en voorzover de Huurprijzenwet woonruimte op de wijziging van de huurprijs niet van toepassing is, wordt de huurprijs door De Key jaarlijks verhoogd met het door De Key vast te stellen percentage, van welke verhoging huurder tenminste één maand vóór de voorgestelde ingangsdatum schriftelijk mededeling zal worden gedaan.
- 2.4 Het bedrag dat voor de leveringen en diensten (=servicekosten) in rekening wordt gebracht is bij de afsluiting van deze overeenkomst fl. xxxx. Dit bedrag bestaat deels uit jaarlijkse verrekenbare voorschotten op de werkelijke kosten en voor het overige uit vaste vergoedingen. Een overzicht van leveringen en diensten is als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd.

- 2.5 Aan bijkomende kosten voor leveringen en diensten worden per jaar de werkelijke kosten en de vaste vergoedingen in rekening gebracht. Indien het niet mogelijk is de werkelijke kosten per woning te berekenen dan worden de geschatte kosten per woning in rekening gebracht.
- 2.6 Het voorschotbedrag dat huurder maandelijks voor de kosten van leveringen en diensten verschuldigd is kan door De Key worden gewijzigd met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. Ingeval van wijziging van de omvang en/of de aard van de leveringen ontvangt de huurder de berekening die aan de wijziging ten grondslag ligt, danwel een overzicht van de in het voorafgaande jaar in rekening gebrachte kosten.
- 2.7 Betaling van de verschuldigde huurprijs en servicekosten dient maandelijks bij vooruitbetaling voor de eerste dag van de maand plaats te vinden, zonder enige korting of verrekening. Indien er een huurachterstand ontstaat, strekt elke huurbetaling in de eerste plaats tot aflossing van de schuld.
- 2.8 Jaarlijks verstrekt De Key binnen de daarvoor geldende wettelijke termijn na het beëindigen van het tijdvak waar het betrekking op heeft aan huurder een overzicht, waaruit de samenstelling van het rekening gebrachte bedrag blijkt, evenals een overzicht van het verschil tussen dit bedrag en het door huurder betaalde voorschot. Na het verstrekken van het overzicht biedt De Key huurder op verzoek gelegenheid tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden of afschriften daarvan.
- 2.9 Het verschil tussen het in rekening gebrachte bedrag en het door de huurder betaalde voorschot zal, indien het lager is dan het voorschot, met de verschuldigde huurprijs worden verrekend. Indien het bedrag hoger is dan het voorschot zal het zo spoedig mogelijk aan huurder in rekening worden gebracht.
- 2.10 Bij het einde van de huur vindt eventuele verrekening als bedoeld onder artikel 2.9 plaats. Bij een dergelijke verrekening wordt ervan uitgegaan dat per maand één twaalfde deel van de jaarlijkse kosten wordt gemaakt.
- 2.11 Ter beperking van de bijkomende kosten is De Key gerechtigd in de maanden juni, juli en augustus de collectieve centrale verwarmingsinstallatie buiten gebruik te stellen, maar zal daar in een bepaald pand of complex niet toe overgaan als minimaal 30% van de huurders schriftelijk verzoekt om de collectieve centrale verwarmingsinstallatie in bedrijf te houden.
- 2.12 Indien De Key één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, dan wel het overeengekomen pakket wil uitbreiden met één of meer leveringen en/of diensten, dan wel de berekeningswijze van de vergoeding voor één of meer leveringen en/of diensten wil wijzigen, verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits:
- het belang van De Key bij de wijziging of uitbreiding zodanig is dat de huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en

- De Key tijdig de huurder en (zo deze er is) de vertegenwoordiging van de huurders over de wijziging of uitbreiding heeft geïnformeerd en met huurder en de huurdersvertegenwoordiging overleg heeft gevoerd, en
 - de wijziging en/of uitbreiding van het pakket dan wel de wijziging van de berekeningswijze van één of meer vergoedingen niet wezenlijk afwijkt van hetgeen is overeengekomen.
- 2.13 Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn gedoogtoestemming aan de wijziging of uitbreiding niet kunnen onthouden indien:
- 70 % van de huurders binnen het complex of een gedeelte van het complex met de voorgestelde wijziging of uitbreiding heeft ingestemd, en
 - de voorgestelde wijziging of uitbreiding uitsluitend complexgewijs of per betreffende gedeelte kan worden gerealiseerd.
- 2.14 Indien huurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, dan wel het overeengekomen pakket leveringen en/of diensten wil wijzigen en/of uitbreiden, verklaart De Key zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits:
- het belang van huurder bij de wijziging of uitbreiding zodanig is dat De Key in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en

- de voorgestelde wijziging of uitbreiding uitsluitend complexgewijs of per gedeelte daarvan kan worden gerealiseerd, en
- 70 % van de huurders binnen het complex of betreffende gedeelte daarvan met de voorgestelde wijziging of uitbreiding heeft ingestemd.

- 2.15 In de gevallen bedoeld in artikel 2 lid 12 en 14 is huurder zich gehouden aan een eventueel daaruit voortvloeiende verhoging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag daarop, voor zover die verhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende regels. De verhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de wijziging of uitbreiding is ingegaan.

Artikel 3. Verplichtingen van De Key

- 3.1 De Key stelt op de overeengekomen datum het gehuurde ter beschikking aan huurder. De Key draagt er zorg voor, dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert en dat de daarin aanwezige voorzieningen naar behoren functioneren.
- 3.2 Bij het begin van de huur wordt door huurder en De Key gezamenlijk een lijst van bevindingen opgemaakt over de toestand van het gehuurde en de daarin aanwezige voorzieningen. Zowel huurder als De Key ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar.

- 3.3 Wanneer gebreken aan het gehuurde of de daarin aanwezige voorzieningen worden geconstateerd, is De Key verplicht binnen een maand met huurder te overleggen op welke wijze en binnen welke termijn deze gebreken zullen worden verholpen. De eventueel noodzakelijke werkzaamheden zullen door verhuurder uitsluitend op basis van de standaarduitvoering van de woning worden uitgevoerd.
- 3.4 De Key zal alle ernstige gebreken, die het gebruik van het gehuurde verhinderen of ernstig belemmeren opheffen, ook al kende hij deze niet bij de aanvang van de huurovereenkomst.
- 3.5 De Key zal gedurende de huurtijd alle noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden aan het gehuurde verrichten. Hieronder zijn de in artikel 5 van deze overeenkomst te noemen onderhouds- en reparatiewerkzaamheden niet begrepen.
- 3.6 Behoudens uit hoofde van een verplichting op grond van een wettelijke bepaling en/of eisen van goede trouw en redelijkheid en billijkheid, is De Key niet verplicht huurder te waarborgen tegen belemmeringen van feitelijke aard welke huurder door derden worden toegebracht.

Artikel 4. Verplichtingen van de huurder

- 4.1 Het gehuurde is bestemd om te worden gebruikt als woonruimte door huurder en zijn huishouden. Huurder zal het gehuurde naar behoren stofferen en meubileren en zelf bewonen. Huurder verplicht zich het gehuurde en alle aan- en toebehoren overeenkomstig de bestemming te gebruiken en deze bestemming niet te veranderen.
- 4.2 Huurder zal het gehuurde als een goed huurder gebruiken en onderhouden. Hij zal daarbij de voorschriften van De Key ten aanzien van installaties en voorzieningen die zich in het gehuurde bevinden in acht nemen. Indien tot het gehuurde een tuin behoort, verplicht huurder zich de tuin aan te leggen, te gebruiken en te handhaven als tuin en deze, evenals een erf en/of loggia/balkon, niet te gebruiken voor opslag van goederen van welke aard ook.
- 4.3 Huurder zal onderhoudsgebreken en gebreken aan de voorzieningen die ten laste van De Key komen zo spoedig mogelijk doch binnen veertien dagen nadat hij deze gebreken heeft geconstateerd ter kennis van De Key brengen.
- 4.4 Huurder zal zich onthouden van gedragingen die schade veroorzaken aan het gehuurde of aan naburige woningen en wooneenheden.

- 4.5 Huurder dient er voor te zorgen dat er voor omwonenden geen overlast, gevaar of hinder ontstaat ten gevolge van gedragingen door huurder, huisgenoten, huisdieren of derden die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden daarin bevinden.
- 4.6 Het is huurder zonder voorafgaande toestemming van De Key niet toegestaan het gehuurde voor een deel of in zijn geheel onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Voor het onderverhuren of in gebruik geven van een onzelfstandig gedeelte van het gehuurde zal de toestemming door De Key worden gegeven, mits huurder zelf het gehuurde als hoofd verblijf heeft en er geen sprake is van overbewoning ten gevolge waarvan verhuurder schade zou kunnen lijden.
- 4.7 Huurder is verplicht iedere schade aan het gehuurde, door welke oorzaak dan ook ontstaan, terstond aan verhuurder te melden.
- 4.8 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te treffen ter voorkoming van schade aan het gehuurde als gevolg van brand, storm, wateroverlast, vorst en andere calamiteiten.

Artikel 5. Onderhouds- en reparatieplicht van de huurder

- 5.1 Voor rekening van huurder komen geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatie-werkzaamheden. Deze werkzaamheden zijn beschreven in een apart overzicht onderhoudswerkzaamheden dat als bijlage bij deze overeenkomst is toegevoegd.
- 5.2 Indien en voor zover onderhouds- en reparatiewerkzaamheden noodzakelijk zijn ten gevolge van nalatigheid, onachtzaamheid of onjuiste bewoning door huurder of zijn huisgenoten of door derden die met goedvinden van huurder het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden daarin bevinden, zijn alle hiermee verband houdende kosten geheel voor rekening van huurder, ongeacht de aard en de omvang van die werkzaamheden.
- 5.3 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder neemt daarbij de voorschriften in acht van De Key en van de overheid. Worden deze voorschriften niet in acht genomen of worden de werkzaamheden niet vakkundig uitgevoerd, zodanig dat daar door direct schade aan het gehuurde of aan derden wordt veroorzaakt of dreigt te worden veroorzaakt, is De Key gerechtigd de bedoelde werkzaamheden op kosten van huurder alsnog te (laten) uitvoeren, zonder dat daardoor rechterlijke tussenkomst is vereist.

Artikel 6. Het aanbrengen van veranderingen en voorzieningen door de huurder

- 6.1 Huurder zal zonder voorafgaande toestemming van De Key geen veranderingen aanbrengen aan het gehuurde of bijbehorende voorzieningen. Onder het aanbrengen van voorzieningen wordt in dit verband niet alleen verstaan aan-, bij- of verbouwen en wegbreken, maar ook het aanbrengen van zonweringen, luiken, het plaatsen van (schotel)antennes en het leggen van parket, plavuizen of andersoortige harde vloerbedekking.
- 6.2 De Key zal slechts de in het vorige lid bedoelde toestemming weigeren als de voorgenomen verandering:
- a. blijvende schade aan het gehuurde kan toebrengen, en/of
 - b. een doeltreffend woningbeheer bemoeilijkt, en/of
 - c. de verhuurbaarheid in gevaar kan brengen, en/of
 - d. in strijd is met enig wettelijk voorschrift, waaronder elk voorschrift van een ter zake bevoegde instantie of instelling, en/of
 - e. hinder of overlast aan derden kan veroorzaken.
- 6.3 De Key kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de te gebruiken materialen, de wijze van uitvoering, onderhoud, verzekeringen, belastingen en retributies alsmede voorwaarden betreffende de oplevering bij het einde van de huur.
- 6.4 De Key zal bij zijn toestemming kenbaar maken of de verandering bij het einde van de overeenkomst ongedaan gemaakt moeten worden. De Key is, in het geval dat hij ongedaanmaking verlangt, bevoegd een garantie voor de nakoming van die verplichting te verlangen.
- 6.5 Veranderingen die huurder heeft aangebracht zonder voorafgaande toestemming van De Key, dan wel in strijd met de door De Key aan zijn toestemming gestelde voorwaarden, zullen op eerste aanzegging van De Key door huurder ongedaan worden gemaakt. Indien huurder daarmee in gebreke blijft en de aard van de verandering zodanig is dat daardoor direct schade aan het gehuurde of derden wordt veroorzaakt, is De Key gerechtigd de noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder alsnog te (laten) uitvoeren, zonder dat daarvoor rechterlijke tussenkomst is vereist.
- 6.6 De Key zal zijn beslissing schriftelijk en, ingeval geen toestemming wordt verleend, onder opgaaf van redenen aan huurder meedelen.
- 6.7 Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte veranderingen.

Artikel 7. Inrichting en onderhoud van privé en gezamenlijke tuin

- 7.1 Woonstichting De Key plaats hagen en/of hekwerken als erfafscheiding rondom de woning. Het is huurder niet toegestaan deze afscheiding te verwijderen en/of te vervangen door een andere afscheiding.
- 7.2 De maximale hoogte van hagen en/of hekwerken aan de voor- en achterzijde van de woning bedraagt 120 cm. De hagen tussen privé-tuinen moeten worden onderhouden door bewoners. De hagen die de afscheiding vormen tussen privé en openbaar terrein worden aan de buiten- en bovenzijde onderhouden door De Key. De binnenzijde dient door bewoners zelf te worden onderhouden.
- 7.3 Bewoners zijn zelfverantwoordelijk voor het onderhoud van hun tuin. Bepanting (bomen, struiken, heesters etc.) mag niet de hoogte van 1,5 meter overschrijden.
- 7.4 Het is niet toegestaan bouwsels, kasten of kisten in de gezamenlijke of privétuin te plaatsen.
- 7.5 De betonplaat rondom de woning moet vrij blijven van bebouwing.

Artikel 8. Het aanbrengen van veranderingen en voorzieningen door De Key

- 8.1.1 Wanneer van overheidswege aan De Key dwingende voorschriften worden gegeven tot veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk, dan wel van het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen in, op, aan of bij het gehuurde te zullen toestaan.
- 8.2 Indien De Key buiten het geval bedoeld in artikel 7 lid 1, het complex of het gedeelte daarvan, waartoe het gehuurde behoort, wenst te veranderen, aan te passen of te verbeteren, dan zal huurder deze veranderingen, aanpassingen of verbeteringen en de daarmee gemoeide werkzaamheden gedogen, ook indien deze in het gehuurde zelf moeten worden uitgevoerd, mits:
- het belang van De Key bij de verandering, aanpassing of verbetering zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn gedoogtoestemming daaraan niet mag onthouden, en
 - De Key tijdig huurder (en zo deze er is) de vertegenwoordiging van de huurders over de verandering, aanpassing of verbetering en de daaraan verbonden gevolgen heeft geïnformeerd en met huurder en de huurdersvertegenwoordiging overleg heeft gevoerd.

- 8.3 Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn gedoogtoestemming aan de verandering, aanpassing of verbetering niet kunnen onthouden indien:
- 70% van de huurders binnen het complex of een gedeelte van het complex met de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering heeft ingestemd, en
 - de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering uitsluitend complexgewijs of per betreffende gedeelte kan worden gerealiseerd.
- 8.4 Voor zover in het geval bedoeld in artikel 7 lid 2 door De Key ingrepen worden gepleegd of voorzieningen worden getroffen, waardoor het woongerief geacht kan worden te zijn gestegen, is De Key gerechtigd de huurprijs met ingang van de eerste van de maand volgend op die, waarin de ingrepen of voorzieningen zijn gereedgekomen, te verhogen met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door De Key bestede kosten van de ingrepen of voorzieningen, met dien verstande, dat de nieuwe huurprijs niet hoger mag zijn dan die, welke bij toepassing van de regelen, bedoeld in artikel 15, lid 1, van de Huurprijzenwet Woonruimte, als redelijk is aan te merken.

Artikel 9. Toegang tot het gehuurde, gedoogplicht

- 9.1 Op verzoek van De Key zal huurder door De Key aangewezen personen in de gelegenheid stellen het gehuurde te bekijken hetzij in verband met de controle op eventuele gebreken, hetzij in verband met verhuur van het gehuurde aan een nieuwe huurder.
- 9.2 Huurder zal alle noodzakelijke onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde als ook aan de tot het gehuurde behorende voorzieningen of van direct aangrenzende woningen, die niet tot na het einde van de huur kunnen worden uitgesteld, gedogen.
- 9.3 De Key is verplicht ervoor te zorgen dat de overlast voor huurder in die gevallen zoveel mogelijk wordt beperkt. De Key is aansprakelijk voor schade veroorzaakt door door De Key ingehuurde derden.
- 9.4 Bedoelde werkzaamheden worden binnen een redelijke termijn tevoren aangekondigd. Zij worden uitgevoerd op werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur, dringende gevallen uitgezonderd.
- 9.5 Huurder heeft tijdens de uitvoering van de werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs, tenzij de werkzaamheden in het gehuurde langer dan 40 kalenderdagen duren.

Artikel 10. Aansprakelijkheid

- 10.1 De Key is niet aansprakelijk voor schade die als gevolg van gebreken aan het gehuurde, installaties, apparatuur, leidingen, kabels, buizen en riolering ontstaat voor huurder, diens huisgenoten of derden, behalve in geval de schade het gevolg is van gebreken die zijn ontstaan door toerekenbaar tekortkomen van De Key in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst. Voor schade als gevolg van gebreken, die het gebruik van het gehuurde verhinderen of ernstig belemmeren is De Key niet aansprakelijk, behoudens in geval van opzet of grove schuld.
- 10.2 Huurder is aansprakelijk voor schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde is ontstaan voorzover die schade het gevolg is van hem toe te rekenen tekortschieten in het nakomen van een verplichting uit deze overeenkomst. Alle schade behalve brandschade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Het gehuurde wordt, echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel, geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de grond die bij het gehuurde hoort.

Artikel 11. Opzeggen van de huurovereenkomst

- 11.1 Huurder kan de huurovereenkomst opzeggen op iedere dag van de maand. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot, of door persoonlijk een schriftelijke huuropzegging bij De Key in te leveren.

- 11.2 De opzeggingstermijn die huurder in acht moet nemen bedraagt één maand.
- 11.3 De door De Key in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met een maand voor ieder jaar dat de huur heeft geduurd met een maximum van 6 maanden. De opzegging door De Key vindt plaats tegen de eerste dag van een kalendermaand.
- 11.4 Indien De Key de huur opzegt, zal hij de grond(en) van de opzegging vermelden.
- 11.5 Huurder en De Key kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

Artikel 12. Het opleveren van het gehuurde door de huurder

- 12.1 Huurder zal het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst volledig ontruimen en onder afgifte van alle sleutels ter beschikking stellen in dezelfde staat als vermeld in de opnamestaat die bij de aanvang van de huurovereenkomst is opgemaakt, behoudens normale slijtage. Bij het ontbreken van een opnamestaat zal hij het gehuurde in goede staat ter beschikking stellen.

- 12.2 Tenminste twee weken voor het einde van de huurovereenkomst zal De Key een voorinspectie in het gehuurde uitvoeren. Huurder dient De Key daartoe in de gelegenheid te stellen. Van deze voorinspectie zal een rapport opgemaakt worden, waarin zal worden vastgelegd, welke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van de huurder verricht moeten worden, en welke aangebrachte veranderingen ongedaan gemaakt moeten worden. Dit inspectierapport wordt aan huurder overhandigd. De Key verstrekt aan huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel.
- 12.3 Bij het einde van de huurovereenkomst zal er wederom een inspectie plaatsvinden. Het daarvan opgemaakte rapport wordt aan huurder ter hand gesteld. Indien blijkt dat huurder niet heeft voldaan aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventuele ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen is De Key gerechtigd alle tengevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder uit te (laten) voeren.
- 12.4 Ten aanzien van veranderingen die tijdens de huurtijd door huurder zijn aangebracht zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
- De Key kan vorderen dat veranderingen die zonder haar toestemming zijn aangebracht door huurder ongedaan gemaakt worden;
 - De Key kan vorderen dat veranderingen die mét haar toestemming zijn aangebracht toch ongedaan gemaakt worden
- a. indien De Key bij het verlenen van toestemming de voorwaarde heeft gesteld dat deze veranderingen bij het einde van de huur ongedaan moet worden gemaakt, of
 - b. indien De Key bij het verlenen van toestemming voorschriften heeft gesteld, waaraan de huurder niet of niet behoorlijk heeft voldaan, of
 - c. indien de huurder niet heeft voldaan aan zijn onderhoudsverplichting zoals die is vastgelegd in artikel 6 lid 7 van deze overeenkomst.
- 12.5 Huurder is te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte verandering ongedaan te maken, mits zulks gedaan wordt zonder beschadiging van het gehuurde.
- 12.6 De Key heeft het recht alle roerende goederen die na het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zijn achtergelaten op kosten van huurder te verwijderen, tenzij huurder vóór het einde van de huurovereenkomst schriftelijk aan De Key heeft medegedeeld dat de goederen zijn overgedragen aan opvolgende huurder.

Artikel 13. Inspraak en overleg; geschillen

- 13.1 Op grond van het bepaalde in artikel 18 van het Besluit Beheer Sociale Huursector stelt De Key huurder in de gelegenheid zich uit te spreken over onderwerpen van beleid die voor huurders van wezenlijk belang zijn, overeenkomstig de bepalingen van het daarvoor op enig moment geldende Reglement van De Key, welk reglement geen deel uitmaakt van deze huurovereenkomst.
- 13.2 Op grond van het bepaalde in artikel 16 van het Besluit Beheer Sociale Huursector kan huurder klachten en geschillen voor leggen aan een voor dat doel ingestelde Commissie, overeenkomstig de bepalingen van het daarvoor op enig moment geldende Reglement van De Key, welk reglement geen deel uitmaakt van deze huurovereenkomst.
- 13.3 De Key zendt huurder op diens verzoek de tekst van de Regelingen, genoemd in 12.1 en 12.2.

Artikel 14. Verzuim

- 14.1 Indien één van de partijen, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, toerekenbaar blijft tekortschieten in de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de Wet en de huurovereenkomst op haar rust, komt alle daaruit voortvloeiende schade, waarin begrepen de redelijke kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte, voor rekening van de tekortschietende partij.

- 14.2 Vanaf de dag dat het verzuim is opgetreden is de tekortschietende partij wettelijk rente verschuldigd over de verschuldigde hoofdsom.

Artikel 15. Meer dan één huurder

- 15.1 De in de huurovereenkomst genoemde huurders hebben ieder een zelfstandig en volledig recht van huur, dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 15.2 Indien het gehuurde bij deze overeenkomst aan meerdere huurders wordt verhuurd, is iedere huurder hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele bruto huur en voor alle overige verplichtingen die voor hem en de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.

Artikel 16. Adres en woonplaatskeuze

- 16.1 De Key mag het adres van het gehuurde beschouwen als het enige juiste adres van huurder, zolang huurder hem niet anders heeft bericht. Uitsluitend voor het geval huurder te eniger tijd geen woonplaats zal hebben in het gehuurde en evenmin bekende werkelijke woonplaats zal hebben in de gemeente waarin het gehuurde is gelegen, kiest huurder voor alles wat de uitvoering van deze overeenkomst betreft woonplaats in het gehuurde.

Artikel 17. Gedeeltelijke nietigheid

17.1 Indien enige bepaling van deze overeenkomst, om welke reden dan ook, geheel of gedeeltelijk ongeldig is, dan blijft de overeenkomst voor het overige onverminderd van kracht, terwijl partijen voor wat betreft de ongeldige bepaling geacht wordt datgene te zijn overeengekomen dat rechtsgeldig de strekking van de ongeldige bepaling het meest nabij komt.

Artikel 18. Ontbinding van de overeenkomst

18.1 Indien huurder niet instemt met een wijziging van de overeenkomst zover die voortvloeit uit een toepassing die door De Key wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 2 lid 11 en 12 en artikel 7 lid 4, is huurder bevoegd in dat geval de overeenkomst te ontbinden.

Artikel 19. Waarborgsom

- 19.1 Bij ondertekening van deze overeenkomst betaalt de huurder De Key een waarborgsom van fl. 0,-.
- 19.2 De Key vergoedt een rente op basis van het AIBOR tarief over deze waarborgsom.

19.3 De waarborgsom met rente wordt aan huurder terugbetaald uiterlijk 3 maanden nadat hij het gehuurde heeft ontruimd. De Key is bevoegd eventuele vorderingen op huurder met deze waarborgsom te verrekenen.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Amsterdam op
xxxxxxxxxx

.....
Huurder
xxxxxxxxxx

.....
De Key
C. Ruyer
rayonmanager

Bij deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:
- overzicht leveringen en diensten
- overzicht onderhoudswerkzaamheden

De bijlagen maken een onverbreekelijk deel uit van deze huurovereenkomst.





INFORMATIE

Woonstichting De Key
project Vogeldorp/Disteldorp
Postbus 2643
1000 CP Amsterdam

TEL: 020-6214502

Amsterdam, maart 2001