

Informatie brochure voor bewoners

Vogeldorp

Dit is een uitgave voor de
informatie-avond over de
toekomst-mogelijkheden voor
Vogeldorp.

Colofon

Dit is een uitgave van Stichting Het Woningbedrijf Amsterdam,

Vestiging Noord

September 1996

Oplage: 380 exemplaren

Vormgeving: Ina de Jong

Inhoudsopgave

Aankondiging	5
Samenvatting	7
Waarom onderzoek	11
Wonen in Vogeldorp	12
Wat kan er aan de woningen worden gedaan?	14
De scenario's	17
Scenario 1: bewonersscenario	18
Scenario 2: behoud karakter dorp	22
Scenario 3: meer grote woningen	24
Scenario 4: sloop/nieuwbouw	27
Verhuizen??	28
Het vervangend aanbod aan woningen	29
Woonlasten	32
Huursubsidie voorbeelden	34

Informatie-avond voor Vogeldorp op dinsdag 17 september 20.00 uur in het Galaxyhotel aan het Mosplein

Geachte bewoner,

U leest in deze brochure over de toekomst van uw woning. Zoals u weet onderzoekt het Woningbedrijf Amsterdam wat er met Vogeldorp moet gebeuren. Bureau P/A is een extern bureau dat in opdracht van Het Woningbedrijf dit onderzoek doet naar de toekomst van Vogeldorp. Het bureau P/A heeft een aantal plannen gemaakt die in deze brochure staan beschreven. Met deze informatie kunt u zich voorbereiden op de informatie-avond die op 17 september in het Galaxyhotel wordt gehouden. Op deze avond vertelt het bureau P/A samen met het Woningbedrijf over de ontwikkelde plannen. U kunt vragen stellen en uw mening geven. De opmerkingen worden betrokken bij de besluitvorming. Het Woningbedrijf wil dit jaar een besluit nemen. Ook het Stadsdeel zal een standpunt innemen.

Het is een spannende tijd. Veel bewoners wonen met plezier in Vogeldorp en willen er graag blijven wonen. De woningen zijn echter niet goed genoeg om nog lang zomaar te laten staan. Er moet wat gebeuren. En dan niet voor een korte periode. We zoeken naar een oplossing voor een langere termijn.

Het Woningbedrijf heeft een aantal keren met de Bewonerscommissie De Vrije Vogels en het Stadsdeel Amsterdam Noord over de plannen gesproken. Door de zeer hoge kosten is het heel moeilijk om tot een haalbaar plan te komen. De Bewonerscommissie kan zich in geen van de plannen vinden. Het bewonersscenario dat in deze brochure staat, geeft een tekort van 10 miljoen gulden. Maar ook daar kan de Bewonerscommissie de Vrije Vogels zich niet in vinden. We hopen dat de brochure duidelijk is. Komt u in ieder geval naar de informatie-avond op dinsdag 17 september om met ons te praten.

Rectificatie

In de informatiebrief die u in het voorjaar heeft ontvangen, zijn de volgende zaken onjuist geschreven.

- 1. Ten onrechte is in de informatiebrief aan de bewoners en in de pers gemeld dat er boktorren zouden voorkomen in Disteldorp, Vogeldorp en Tuindorp Oostzaan. Dat is echter niet waar.*
- 2. In Tuindorp Oostzaan is 80% van de houten staanders verrot. Dit is de houten draagconstructie van de woningen. Daar kan de situatie op termijn gevaarlijk worden. In Vogeldorp en Disteldorp speelt dit probleem niet. De (dunne) bouwmuren zijn hier van steen.*

Het Woningbedrijf verontschuldigt zich voor deze onjuiste berichtgeving. We blijven ons best doen om u zo goed en zo zorgvuldig mogelijk te informeren.

Samenvatting

In Vogeldorp staan nu 315 woningen. Ruim de helft van de bewoners woont alleen (62%). De helft van de bewoners heeft een minimum inkomen of een inkomen op bijstandsniveau. Veel bewoners wonen met plezier in Vogeldorp, maar er zijn ook klachten. Veel klachten van de bewoners gaan over gebrek aan warmte-isolatie, geluidsoverlast en vocht. Het definitief verhelpen van deze klachten kost heel veel geld. Bovendien moeten de funderingsplaten, waar de woningen op staan, gerepareerd worden.

De woningen moeten in ieder geval voor 25 jaar worden opgeknapt. Er moet zoveel gebeuren dat het veel te duur is om alles op te knappen voor een kortere periode. Instandhouding voor bijvoorbeeld 15 jaar geeft een tekort van f 25.000,- tot f 30.000,- per woning. De grote problemen zijn dan niet opgelost. Kortom, instandhouding voor 15 jaar leidt tot forse tekorten en lost de grote problemen, zoals gebrek aan warmte-isolatie, geluidsoverlast en vocht niet op. Zo'n voorstel wordt dan ook niet gedaan.

Renovatie

Bureau P/A, een extern bureau, heeft onderzocht wat het kost als de woningen worden gerenoveerd. Het Woningbedrijf wil hieraan per huurwoning f 10.000,- betalen uit zijn eigen vermogen. Er wordt geen subsidie meer gegeven voor het renoveren van woningen. Dat betekent dat de kosten van de renovatie, nadat de f 10.000,- bijdrage van het Woningbedrijf eraf getrokken is, door de huur betaald moeten worden. Een voorbeeld: het kost f 85.000,- om een laagbouwwooning (type B of C) te renoveren. Hiervoor zou dan f 653,- aan huur betaald moeten worden (2-kamerwoning met hetzelfde oppervlakte als de huidige woning). De huren worden zo veel te hoog. Hoger dan er in deze buurt voor deze woning gevraagd mag worden. Worden er lagere huren gevraagd dan worden de tekorten voor het Woningbedrijf veel te groot.

Nieuwbouw

Een alternatief is de woningen te slopen. Er komen woningen van goede kwaliteit voor terug, die nog heel lang mee kunnen, juist ook omdat ze op heipalen gefundeerd worden.

Verkoop

Om de huren wat lager te houden en de tekorten te verminderen is het mogelijk om een aantal woningen te verkopen. Het Woningbedrijf renoveert de woningen en verkoopt ze daarna. Het geld dat hiermee wordt verdiend, kan worden besteed aan de kosten voor de renovatie van de andere woningen. Dan kunnen de huren lager blijven en worden de tekorten acceptabel.

Er zijn vier voorstellen, scenario's, gemaakt. Met een scenario wordt een plan bedoeld voor de toekomst van het dorp. Deze scenario's worden besproken tijdens de informatie-avond.

Scenario 1 Bewonersscenario

Er is ook een scenario opgenomen waarvoor de Bewonerscommissie De Vrije Vogels de uitgangspunten kon meegeven aan het onderzoeksbureau. Dit is de Bewonerscommissie echter niet voldoende duidelijk geweest. De commissie kan zich in zijn geheel niet vinden in scenario 2, 3 en 4, maar is het ook niet eens met scenario 1, wat het bewonersscenario wordt genoemd.

In dit scenario kan 75% van de huidige bewoners terugkeren naar een huurwoning in Vogeldorp. Dit plan gaat uit van renovatie van alle woningen. Er worden geen woningen gesloopt. Wel worden er 10 woningen na renovatie verkocht. De meeste woningen houden hun huidige oppervlakte. Daarnaast komen er 20 woningen met drie kamers, die zijn ontstaan door samenvoeging van twee woningen van het B-type (de "laagbouw") en 55 grote woningen met 4 of 5 kamers, die zijn ontstaan door samenvoeging van twee woningen van het A-type (de "hoogbouw").

De huren zijn in dit voorstel voor een 'laagbouw' 2-kamerwoning *f* 472,- per maand en voor een hoogbouw 2-kamerwoning *f* 549,- per maand. De samengevoegde woningen met 3 kamers kosten *f* 712,- (laagbouw) en de samengevoegde woningen met 4 of 5 kamers kosten *f* 845,- (hoogbouw).

Dit voorstel levert een tekort op van gemiddeld *f* 28.000,- per woning (totaal 6,7 miljoen gulden). Daarnaast draagt het Woningbedrijf *f* 10.000,- per huurwoning bij (zo'n 2,3 miljoen gulden). Dit voorstel zou het Woningbedrijf 9 miljoen gulden kosten. Dit bedrag moet uit het eigen vermogen worden betaald. Zonder aanvullende geldmiddelen (extra subsidies of opbrengsten uit verkoop) is dit voorstel financieel niet haalbaar.

Scenario 2 Behoud karakter dorp

Dit scenario gaat uit van het samenvoegen van woningen. Op deze manier blijft het uiterlijk van het dorp behouden, terwijl er wel meer grote woningen ontstaan. Het Woningbedrijf wil graag meer grote woningen. Het Woningbedrijf heeft namelijk heel veel kleine woningen, zeker ook in Noord. De wachttijden voor grote woningen zijn veel langer dan voor kleine woningen. Daarom wil het Woningbedrijf meer 4- en 5-kamerwoningen realiseren.

Er komen 227 gerenoveerde woningen, waarvan 84 huurwoningen in de sociale sector. De huren zijn in dit voorstel voor een 2-kamerwoning in de 'hoogbouw' *f* 549,-. Voor een woning met 3 à 4 kamers, die is ontstaan door samenvoeging van 3 hoogbouwwoningen tot 2 woningen is de huur *f* 681,- tot *f* 741,-. Deze huren zijn mogelijk omdat 143 woningen worden verkocht. De verkoopprijzen variëren van *f* 135.000,- (samenvoeging van 4 tot 3 woningen in de "laagbouw") tot *f* 210.000,- voor een samenvoeging van twee woningen van het B-type ("laagbouw") tot één woning.

30% van de huidige bewoners kan in dit scenario terugkeren naar een woning in het dorp. Er is hierbij van uit gegaan dat 10 huishoudens een woning willen en kunnen kopen en 84 bewoners een gerenoveerde woning huren. De overige bewoners moeten naar een andere woning verhuizen, tenzij ook zij een gerenoveerde woning willen en kunnen kopen.

Scenario 3 Meer grote woningen

In dit scenario is uitgegaan van meer grote woningen door middel van het uitbouwen van de bestaande woningen. Het dorp gaat er dan anders uitzien omdat de gevels uitgebouwd worden. Er komen 163 woningen waarvan 97 huurwoningen en 66 koopwoningen.

De huren variëren van f 681,- voor een 'hoogbouw' 3/4-kamerwoning tot f 845,- voor een 5-kamerwoning in de "hoogbouw". Er worden 66 woningen verkocht nadat ze gerenoveerd zijn. De verkoopprijs voor deze 3/4-kamerwoningen is f260.000,-.

31% van de huidige bewoners kan in dit scenario terugkeren naar een huurwoning in het dorp. De overige bewoners moeten naar een andere woning verhuizen.

Scenario 4 Sloop en nieuwbouw

Door nieuwe woningen te bouwen ontstaan er kwalitatief goede woningen met een lange levensduur. Alle woningen worden in dit scenario gesloopt. Er worden 198 nieuwe woningen gebouwd waarvan 159 een grote woning wordt. Er komen 96 woningen in de huursector. De huren variëren van f 811,- per maand tot f 1.089,-. De meeste koopwoningen worden verkocht tegen verkoopprijzen rond de f 210.000,- en f 280.000,-.

In dit scenario zal 15% van de huidige bewoners kunnen terugkeren.

Verhuizen?

Uit het bovenstaande blijkt, dat in elk scenario dat financieel haalbaar is, veel bewoners naar een andere woning moeten verhuizen. De meeste mensen wonen plezierig en hebben hun woning aan de binnenkant zelf opgeknapt. Dat maakt het erg moeilijk om weg te gaan. Het Woningbedrijf wil de mensen goed begeleiden zodat zij een goede andere woning kunnen vinden. In deze brochure staat een overzicht met woningen die in Noord vrij komen via Woonwerk. Dat geeft een indruk van de mogelijkheden. Als het zover komt, dan krijgt iedere bewoner de hoogste prioriteit. U wordt voorrangskandidaat en u gaat dus voor op andere woningzoekenden zoals starters en doorstromers. Er wordt een verhuiskostenvergoeding uitgekeerd van f 5.000,-.

Woonlasten

Omdat de huren nu erg laag zijn, zal er bij een verhuizing bijna altijd sprake zijn van een hogere huur. Afhankelijk van het inkomen van uw huishouden zijn er mogelijkheden om huursubsidie te ontvangen. In sommige gevallen is het mogelijk om bij een nieuwbouwwoning een verlaagde aanvangshuur te krijgen. In deze brochure wordt kort beschreven wat de mogelijkheden zijn. Wanneer het in de toekomst werkelijk tot verhuizen komt, wordt met iedere bewoner naar de wensen en mogelijkheden gekeken.

Waarom onderzoek

Zoals u weet zijn er technische problemen met de woningen in Vogeldorp. Naar deze technische problemen is begin dit jaar onderzoek gedaan. Op basis van dit onderzoek zijn mogelijkheden voor de toekomst uitgewerkt. Voor renovatie gaf het Rijk vroeger subsidie. Dat is nu niet meer zo. Deze subsidie-regelingen bestaan niet meer. Dat betekent dat renoveren leidt tot hoge huren om de kosten van de renovatie te kunnen betalen. Het betekent ook dat er naar alternatieven gekeken moet worden. Deze staan beschreven in de scenario's in deze brochure.

Kwaliteit van de woningen

De woningen zijn gebouwd in 1918 en zijn inmiddels zo'n 80 jaar oud. De woningen zijn destijds gebouwd voor ongeveer 35 jaar. Omdat de woningen maar korte tijd zouden blijven staan, en omdat men snel moest bouwen, heeft men niet veel geld aan de bouw besteed. Dit betekent dat gebouwd is volgens minimale eisen. Zo zijn de woningen niet gebouwd op palen, zoals in Amsterdam gebruikelijk is. De woningen staan op een plaatfundering die bij sommige woningen op meerdere plekken is gescheurd. De bouwmuren zijn erg dun, evenals de gevels.

Er zijn veel klachten van de bewoners over het gebrek aan warmte-isolatie, over geluidsoverlast en over vocht. Er zal echt wat moeten gebeuren. Het Woningbedrijf vraagt zich ook af of zoveel kleine woningen met een, na renovatie, veel hogere huur in de toekomst nog wel verhuurbaar zijn.

Wonen in Vogeldorp

We weten dat de meeste bewoners met veel plezier in Vogeldorp wonen en er graag willen blijven wonen. Bewoners wonen er vaak al lang en hebben familie en vrienden in het dorp. Naast het dorpse karakter met het vele groen waarderen ze ook de lage huurprijs (gemiddeld netto f 204,- per maand). Daarnaast wordt Vogeldorp door de cultuurhistorici, de stedenbouwkundigen en architecten als een mooi voorbeeld van een Nederlands tuindorp gezien vooral door de goede stedenbouwkundige opzet. Het dorp heeft een open karakter met groene straten, pleinen en binnenterreinen.

In Vogeldorp staan 315 woningen. In 1993 is door de huurdersvereniging een enquête gehouden. Hieruit bleek dat bewoners ook klachten hebben over de woning. Zo'n 42% van de huishoudens heeft klachten over vocht. Zo'n 36% heeft klachten over geluidsoverlast. Ongeveer 28% heeft geen klachten.

Er woont 14% gezinnen in het dorp. Zo'n 23% woont met zijn tweeën en 62% woont alleen. U kunt dit zien in het volgende schema.

Huishoudenssamenstelling

<i>alleenstaanden</i>	<i>tweepersoons- huishoudens</i>	<i>huishoudens met kinderen</i>	<i>totaal</i>
198	73	44	315
62 %	23 %	14 %	100%

20% van de bewoners is ouder dan 60 jaar. 27% van de bewoners is tussen de 20 en 30 jaar. 29% is tussen de 30 en 60 jaar. Veel bewoners zijn als starters op de woningmarkt in Vogeldorp komen wonen. Er wonen weinig gezinnen.

De inkomens van de bewoners zien er als volgt uit.

Bruto jaar-inkomen:

bijstandsniveau	33%
minimuminkomen	20%
van minimum tot modaal	19%
modaal (f 50.000)	12%
boven modaal (boven f 50.000)	2%
geen gegevens bekend	14%
totaal	100%

Wat voor soort woningen zijn nodig voor de huidige bewoners

Omdat er ingrijpende veranderingen worden voorgesteld, is ook onderzocht wat voor een woningen de huidige bewoners nodig hebben.

Bewoners met een inkomen tot f 50.000,- hebben een woning nodig met een huurprijs onder de f 625,-.

85% van de bewoners heeft een woning nodig met twee of drie kamers.

<i>aantal</i>	<i>soort woning</i>
271 (85%)	2 of 3 kamers
44 (15%)	4 of 5 kamers
315 (100%)	totaal

Wat kan er worden gedaan aan de woningen?

Bij alle mogelijke ingrepen is gekeken wat het kost en welke kwaliteit dat oplevert. Bij de investeringen bij renovatie is rekening gehouden met een bijdrage van f 10.000,- per huurwoning die het Woningbedrijf beschikbaar stelt. Er is ook gerekend met subsidie van Stadsdeel Noord voor samenvoegen en voor milieuvriendelijk verbeteren.

Niets doen (of alleen onderhoud)

Deze mogelijkheid is uitgesloten behalve misschien voor een hele korte periode als er in fases gewerkt gaat worden aan een definitieve aanpak. De technische problemen zijn groot en zullen bij 'niets doen' steeds erger worden. De klachten van bewoners over bijvoorbeeld vochtproblemen nemen toe. De bewoners zullen door de huurcommissie steeds vaker in het gelijk worden gesteld. Het Woningbedrijf kan dan geen huurverhoging vragen, waardoor uiteindelijk nog minder geld over blijft voor onderhoud. Bij 'niets doen' belandt het dorp in een negatieve spiraal.

Instandhouding voor 15 jaar

Bij instandhouding voor 15 jaar wordt geprobeerd de woningen in een redelijke onderhoudsstaat te brengen. De warmte-, vocht- en geluidsproblemen kunnen niet worden opgelost. Vochtproblemen kunnen wel verminderd worden door verbetering van de ventilatie. De schoorsteenlekkages worden verholpen. Waar nodig worden de gas-, water- en elektraleidingen vernieuwd. Daarnaast worden waar gewenst verbeteringen aangebracht in de keuken en het toilet. Waar mensen dat willen worden douches ingebouwd en een aansluiting voor de wasmachine gemaakt. Deze verbeteringen worden alleen aangebracht als mensen dat willen en er een huurverhoging voor willen betalen.

Bij instandhouding voor zo'n korte periode, worden de werkzaamheden uitgevoerd terwijl de bewoners in de woning blijven wonen.

Voor het onderhoud dat bij deze ingreep wordt uitgevoerd, hoeven de bewoners geen huurverhoging te betalen. Geriefsverbetering (aanbrengen van een douche, een nieuwe wc, een nieuwe keuken en wasmachine-aansluiting) kan plaatsvinden als de huurder en het Woningbedrijf een verhoging van de huur overeenkomen. Zo'n huurverhoging is ongeveer f 40,- tot f 70,-. Dan blijft er een tekort van ongeveer f 25.000,- tot f 30.000,- per woning. Want over het onderhoudsdeel hoeven de bewoners geen huurverhoging te betalen. Dat is een fors tekort.

Kortom, instandhouding voor 15 jaar leidt tot forse tekorten en lost juist de grote technische problemen wat betreft warmte-isolatie, geluidsisolatie en vocht niet op. Zo'n voorstel wordt dan ook niet gedaan.

Renovatie hoog niveau

Bij een hoog niveau renovatie gaat het om een ingreep voor 25 jaar.

Bij renovatie op hoog niveau bedraagt de investering zo'n f 85.000,- per

woning. Bij woningen die niet alleen worden gerenoveerd maar ook vergroot door samenvoegen of uitbouwen loopt de investering zelfs op van f 115.000 tot f 145.000,-. Omdat de Rijkssubsidie is komen te vervallen, zal de huur na deze ingreep dan ook flink stijgen, Deze netto huur komt rond f 700,- te liggen voor een woning met dezelfde oppervlakte als u nu heeft. Deze ingreep lost de problemen met warmte-isolatie, geluidsisolatie en vocht op. De ingreep kan niet in bewoonde staat worden uitgevoerd.

Bij renovatie wordt ook het casco hersteld en verbeterd. De plaatfundering kan in principe nog zo'n 25 jaar mee onder de volgende voorwaarden:

- de grondwaterstand mag niet veranderen
 - er mag geen toename van de verkeersintensiteit zijn
 - de plaatfundering mag niet teveel of ongelijkmatig worden belast.
- Na 25 jaar moet de plaatfundering opnieuw worden bekeken.

De afbouwwoning

Bij een zogenaamde afbouwwoning wordt alleen het casco op hoog niveau gerenoveerd. Het gaat om verbeteringen aan gevel, bouwmuren, dak, fundering, gas-, water-, en electra-leidingen. Ook wordt de woning voorzien van gevel-, dak- en vloerisolatie en dubbel glas. De bewoner moet zelf de afbouw (laten)doen en betalen. Een gevaar bij deze aanpak is dat een verbouwing die een bewoner zelf uitvoert eventueel kan leiden tot een te hoge of ongelijkmatige belasting van de fundering. Daarom wordt alleen voor deze ingreep gekozen als de woning daarna wordt verkocht. Kortom, de bewoner koopt het casco en verzorgt zelf de inbouw.

Een Vereniging van eigenaren kan dan nadere regels opstellen om te voorkomen dat de funderingsplaat teveel of ongelijkmatig wordt belast door latere verbouwingen. De eigenaar-bewoners zullen zich daarvoor verantwoordelijk voelen.

Sloop/nieuwbouw

De kosten van renovatie liggen dicht bij de kosten voor sloop/nieuwbouw. Bij sloop/nieuwbouw ontstaat echter een betere kwaliteit, onder andere doordat de nieuwbouw wordt gebouwd op palen, waardoor de woningen veel langer mee kunnen. Deze mogelijkheid staat beschreven in het vierde scenario.

Verkoop

Het Woningbedrijf kan ook woningen volledig renoveren en daarna verkopen. Het geld dat hiermee wordt verdiend, kan gebruikt worden om de overige woningen te renoveren en als huurwoning te behouden. In het tweede en derde scenario wordt het plan financieel haalbaar gemaakt door woningen te verkopen. Verkoop levert echter ook niet weer zoveel op, terwijl er veel extra geld nodig is. Er moeten dan ook veel woningen verkocht worden om een beperkt deel aan gerenoveerde huurwoningen te kunnen behouden.

Makelaar Van der Steege heeft de taxatiewaarde van de woningen bij verkoop onderzocht. De woningen worden eerst gerenoveerd en dan verkocht. Deze taxatiewaarden zijn verwerkt in de scenario's. De verkoopprijzen lopen uiteen van 110.000 voor een woning van het A-type (hoogbouw) tot f 225.000,- voor een grote samengevoegde woning. De verkoopprijzen voor gerenoveerde woningen liggen in het algemeen lager dan de verkoopprijzen voor nieuwbouw.

Verkoop in de huidige staat, zonder eerst te renoveren, is niet mogelijk. Het Woningbedrijf krijgt namelijk geen toestemming om woningen te verkopen met technische gebreken.

De scenario's

Met een scenario wordt hier een plan bedoeld voor de toekomst van het dorp; een samenhangend toekomstbeeld. De buurt en de woningen moeten ook in de toekomst aantrekkelijk blijven voor huurders. Daarbij wil het Woningbedrijf de positieve kanten van de buurt gebruiken. Die positieve kanten liggen op het gebied van sociale samenhang, architectuur en stedenbouwkundige kwaliteiten.

De uitgangspunten voor de scenario's 2, 3 en 4 zijn:

- verbeteren van de bouw- en woontechnische kwaliteit;
- meer woningen voor gezinnen;
- meer woningen voor midden- en hoge inkomensgroepen.

In de scenario's is gekozen voor hoog niveau renovatie omdat dat de enige ingreep is waarbij de problemen met de warmte-isolatie, de geluidsisolatie en het vocht opgelost kunnen worden. De woningen krijgen voor een langere termijn een goede kwaliteit. In de scenario's worden grotere woningen gerealiseerd door woningen samen te voegen (scenario 2) of door uitbouwen te maken (scenario 3).

Daarnaast is sloop/nieuwbouw opgenomen (scenario 4).

Aandachtspunten bij de scenario's

- handhaven van de architectuur
- handhaven gesloten bouwblokken
- behoud kleinschaligheid van het dorp
- handhaven groenstructuur

Alle scenario's zijn doorgerekend op hun financiële consequenties. Om een scenario financieel haalbaar te maken is gekeken hoeveel woningen er moeten worden verkocht om de huurwoningen betaalbaar te laten blijven. De opbrengsten uit verkoop worden dus gebruikt om tekorten te dekken en de huren te verlagen tot een acceptabel niveau. De conclusie is dat er veel woningen verkocht moeten worden om een (beperkt) aantal huurwoningen te kunnen behouden. Dit geldt voor scenario 2 en 3.

Er zijn vier scenario's onderzocht. Deze worden hierna beschreven.

Scenario 1 Bewonersscenario

Er is ook een scenario opgenomen waarvoor de Bewonerscommissie De Vrije Vogels de uitgangspunten kon geven. Dit is scenario 1. Dit is de Bewonerscommissie echter niet duidelijk geweest. Zij is het ook niet eens met dit scenario.

Het is een scenario waarin 75% van de bewoners kan terugkeren naar een gerenoveerde huurwoning. De huren zijn afgestemd op de inkomend van de huidige bewoners. De huren lopen uiteen van f 472,- voor woningtype B2 of C2 (de zogenaamde 'laagbouw') tot f 549,- voor woningtype A2 (de zogenaamde 'hoogbouw'). De woningen die ontstaan door samenvoeging van twee woningen van het A-type (het nieuwe type A4) krijgen een huurprijs van f 845,-. De woningen die ontstaan door samenvoeging van twee woningen van het B-type (het nieuwe type BC3) krijgen een huurprijs van f 712,-. Het gaat daarbij om netto huren zonder watergeld of andere servicekosten.

Omschrijving

In dit scenario worden 240 woningen gerealiseerd. Hiervan worden 10 woningen in de koopsector gebouwd voor bewoners met een hoger inkomen. 165 woningen worden gerenoveerd en blijven even groot (27 A2 en 138 BC2). De overige 150 woningen worden gerenoveerd en samengevoegd tot 75 woningen. Dit zijn bij het BC type 3-kamerwoningen (20 stuks) en bij het A-type 5-kamerwoningen (55 stuks). Deze woningen zijn bestemd voor een deel van de tweepersoonshuishoudens en voor de gezinnen.

<i>type</i>	<i>opp. in m²</i>	<i>kamers</i>	<i>koopprijzen (ongeveer)</i>	<i>aantal koop</i>	<i>huurprijs</i>	<i>aantal huur</i>	<i>totaal aantal</i>
A2	50	2	nvt	-	f 549	27	27
A4	101	5	f 225.000	10	f 845	45	55
BC2	37	2	nvt	-	f 472	138	138
BC3	76	3	nvt		f 712	20	20
totaal				10		230	240

De huurprijzen zijn afgestemd op de inkomens van de huidige bewoners. Wanneer uw inkomen te laag is om de nieuwe huur te betalen, dan krijgt u huursubsidie. Achterin deze brochure staan voorbeelden beschreven. U kunt aan de hand hiervan kijken of u daarvoor in aanmerking komt. Huursubsidie aanvragen is misschien een hele stap. Aan de andere kant is het heel gewoon. Op dit moment ontvangen 900.000 huishoudens in Nederland huursubsidie. Het is ook uw recht om van deze regeling gebruik te maken

Terugkeermogelijkheid voor:

In de 240 woningen kan 75% van de bewoners terugkeren. Op basis van onze ervaring in bij voorbeeld Tuindorp Oostzaan is het aantal mensen dat terug wil keren naar het dorp geschat op deze 75%. We gaan er dan vanuit dat 25%

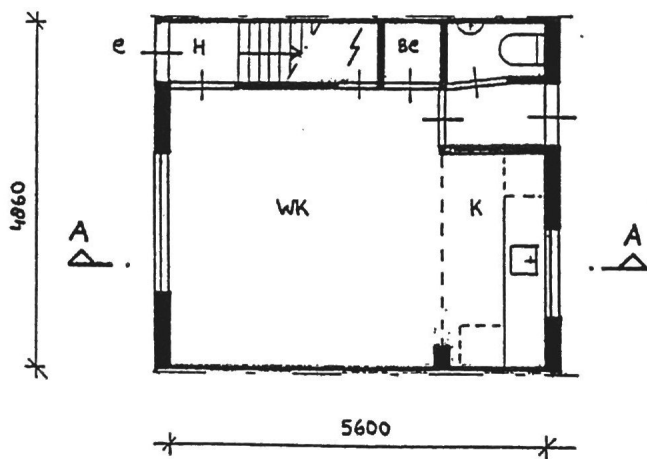
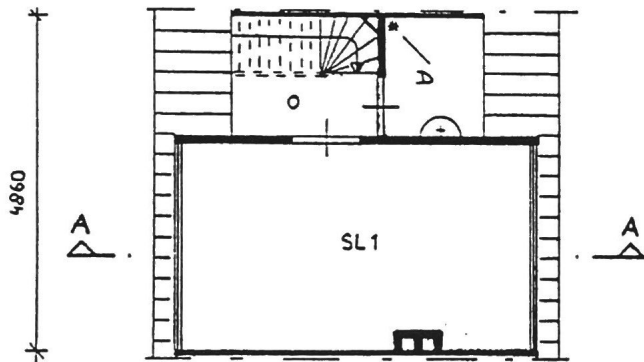
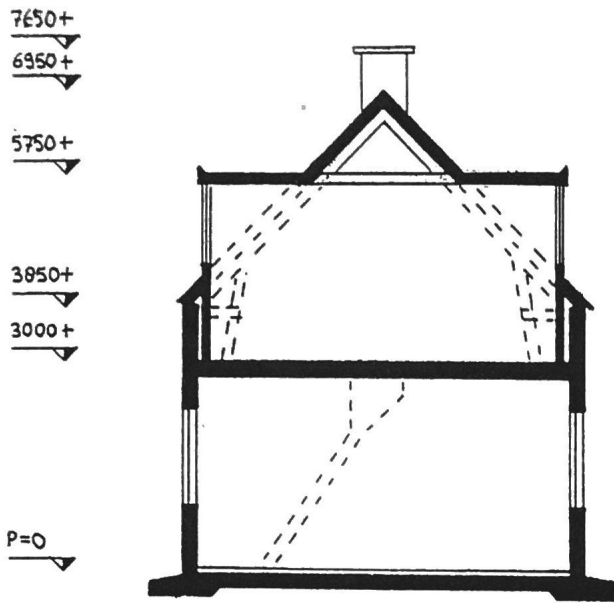
van de bewoners zelf naar een andere buurt uitgeplaatst wil worden of via natuurlijk verloop uit Vogeldorp vertrekt.

Haalbaarheid

Er ontstaat een tekort van gemiddeld f 28.000,- per woning (totaal 6,7 miljoen gulden). Daarnaast draagt het Woningbedrijf nog f 10.000,- per huurwoning bij (zo'n 2,3 miljoen gulden). Dit voorstel zou het Woningbedrijf 9 miljoen gulden kosten. Dit bedrag wordt niet door de huur opgebracht. Zonder aanvullende geldmiddelen (extra subsidies of opbrengsten uit verkoop) is dit scenario niet haalbaar.

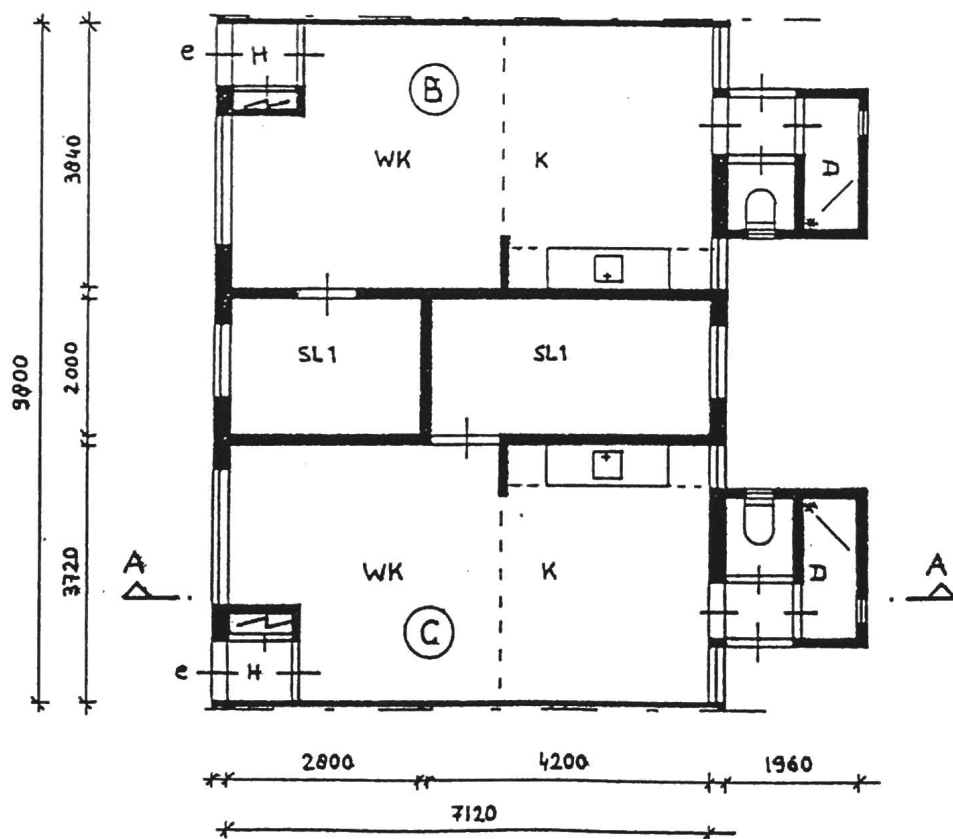
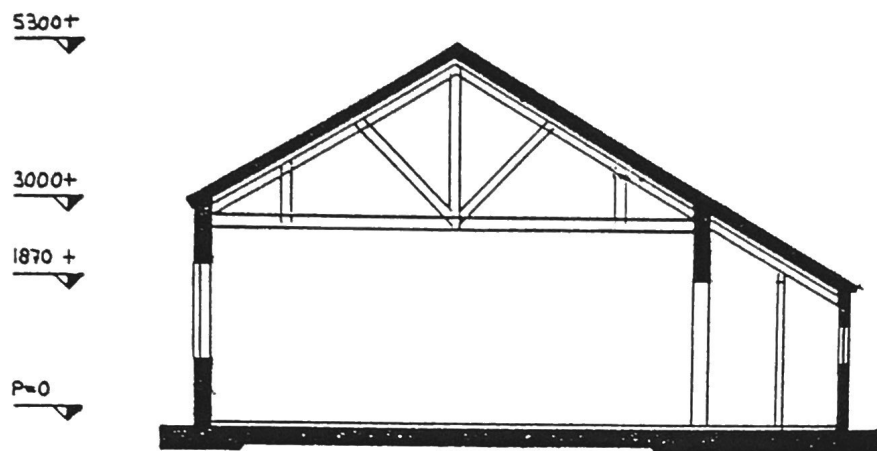
Bewonerscommissie De Vrije Vogels vindt dit bewonersscenario niet ver genoeg gaan.

A2
 2-kamerwoning
 huur f 549



BC-2

2-kamerwoning
huur f 472



Scenario 2 Behoud karakter dorp

Doelstelling

Behoud karakter dorp.

Omschrijving

In dit scenario staan het renoveren van de woningen, de cultuurhistorische waarde en het realiseren van meer grote woningen voor gezinnen centraal. Deze grote woningen worden gerealiseerd door samenvoegingen, omdat op deze manier van woningvergroting het karakter van het dorp zoveel mogelijk behouden blijft.

In deze variant komen er 227 gerenoveerde woningen: 84 huurwoningen en 143 koopwoningen.

In dit scenario zijn er nogal wat woningen met een koopprijs onder de f 150.000,- (type BC 4-1 en BC4-3). Deze woningen zijn in principe bereikbaar voor bewoners met een inkomen rond de f 50.000,- bruto. De netto woonlasten komen dan ongeveer op f 800,- per maand. Wellicht zal een klein deel van de bewoners deze gerenoveerde woningen willen kopen. Dit wordt geschat op 10 huishoudens.

<i>type</i>	<i>opp. in m²</i>	<i>kamers</i>	<i>kooprijzen (ongeveer)</i>	<i>aantal koop</i>	<i>huurprijs</i>	<i>aantal huur</i>	<i>totaal aantal</i>
A2	50	2	nvt		f 549	50	50
A3-1	73	3 / 4	f 155.000	13	f 681	17	30
A3-2	78	3 / 4	f 170.000	13	f 741	17	30
BC3	76	3	f 210.000	6			6
BC4-1	41	2	f 130.000	37			37
BC4-2	59	2	f 165.000	37			37
BC4-3	41	2	f 135.000	37			37
totaal				143		84	227

Terugkeermogelijkheid naar een huurwoning (84x) en naar een koopwoning (10x)

94 huishoudens 30 %

Definitieve uitplaatsing nodig

221 huishoudens 70 %

(een deel hiervan wil misschien een woning kopen)

Haalbaarheid

Dit plan is financieel haalbaar maar 70% van de huishoudens moet definitief worden uitgeplaatst. Daarbij is ervan uitgegaan dat 10 van de terugkerende huishoudens een gerenoveerde woning in Vogeldorp koopt. In de enquête geeft 2% van de 318 huishoudens aan te willen kopen. Dat zijn 6 huishoudens.

7650+

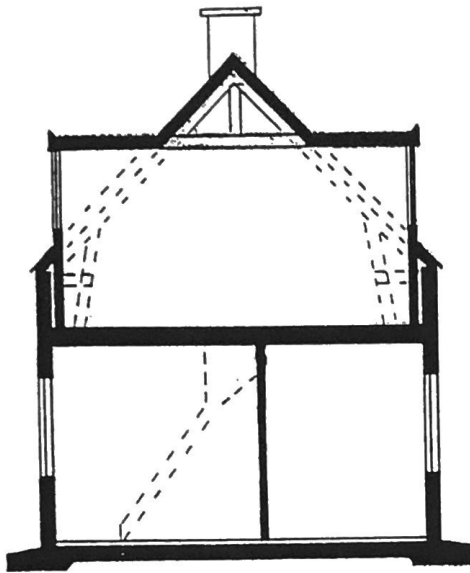
6950+

5750+

3850+

3000+

P=0



A3-1 en A3-2

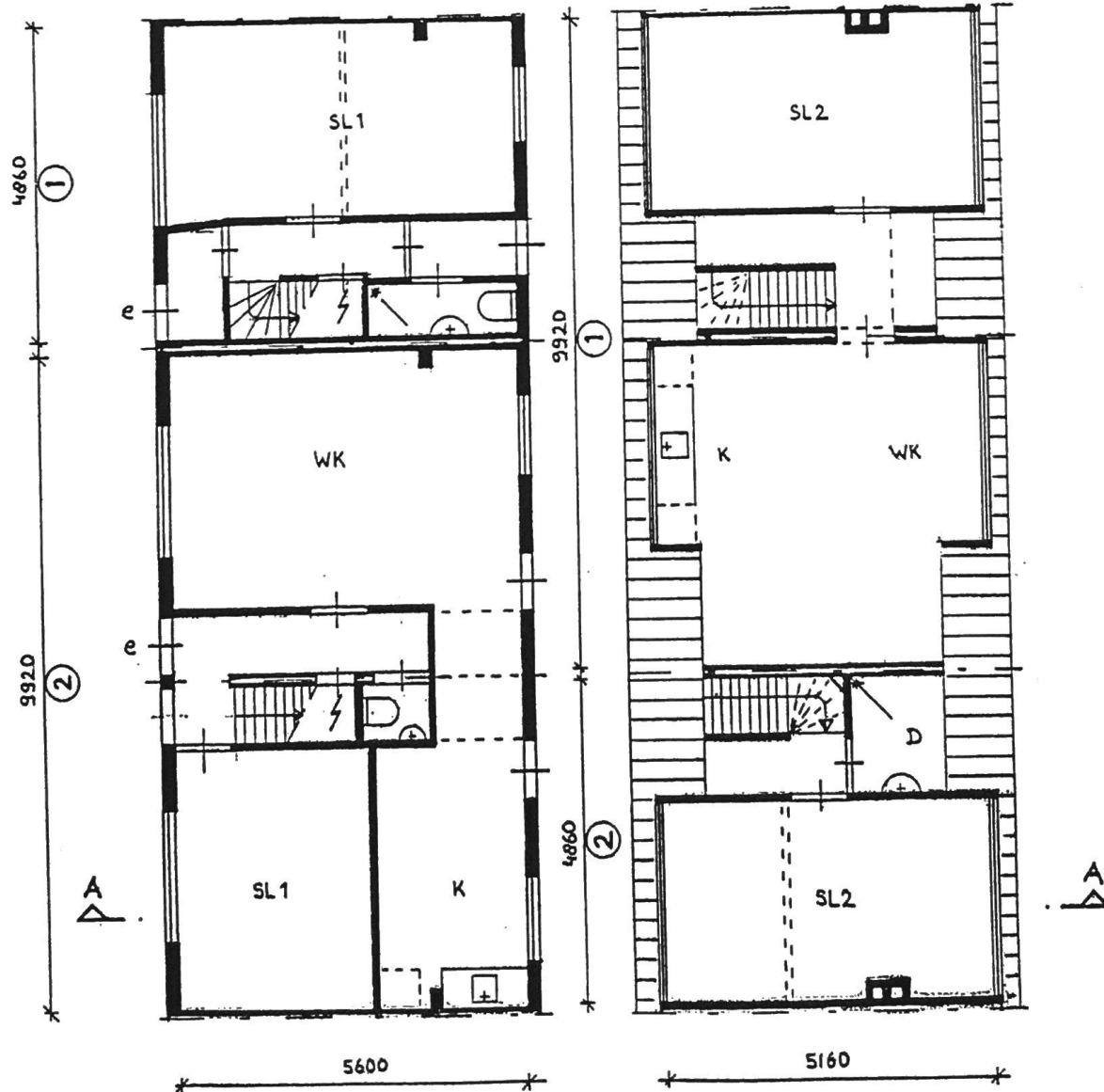
3/4 - kamerwoning

koopprijs 1 f 155.000

koopprijs 2 f 170.000

huur 1 f 681

huur 2 f 741



Scenario 3 Meer grote woningen

Doelstelling

Meer grote woningen maken door middel van het maken van een achteruitbouw en enkele samenvoegingen.

Omschrijving

In dit scenario worden zoveel mogelijk grote woningen gerealiseerd met woningvergroting door uitbreiding. De binnenterreinen verdwijnen doordat tegenover elkaar liggende woningen worden samengevoegd. De woningen krijgen dus de voordeur aan de ene straat en de achterdeur aan de andere straat. Er worden in totaal 163 gerenoveerde woningen gerealiseerd: 97 huurwoningen en 66 koopwoningen.

<i>type</i>	<i>opp. in m²</i>	<i>kamers</i>	<i>koopprijzen (ongeveer)</i>	<i>aantal koop</i>	<i>huurprijs</i>	<i>aantal huur</i>	<i>totaal aantal</i>
A3-1	73	3 / 4			f 681	26	26
A3-2	78	3 / 4			f 741	26	26
A4	101	5			f 845	31	31
BC3	76	3			f 712	6	6
BC7-1	87	3 / 4	f 260.000	33	f 754	4	37
BC7-2	87	3 / 4	f 260.000	33	f 748	4	37
totaal				66		97	163

Terugkeermogelijkheid naar een huurwoning

97 huishoudens 31 %

Definitieve uitplaatsing nodig van

218 huishoudens 69 %

Haalbaarheid

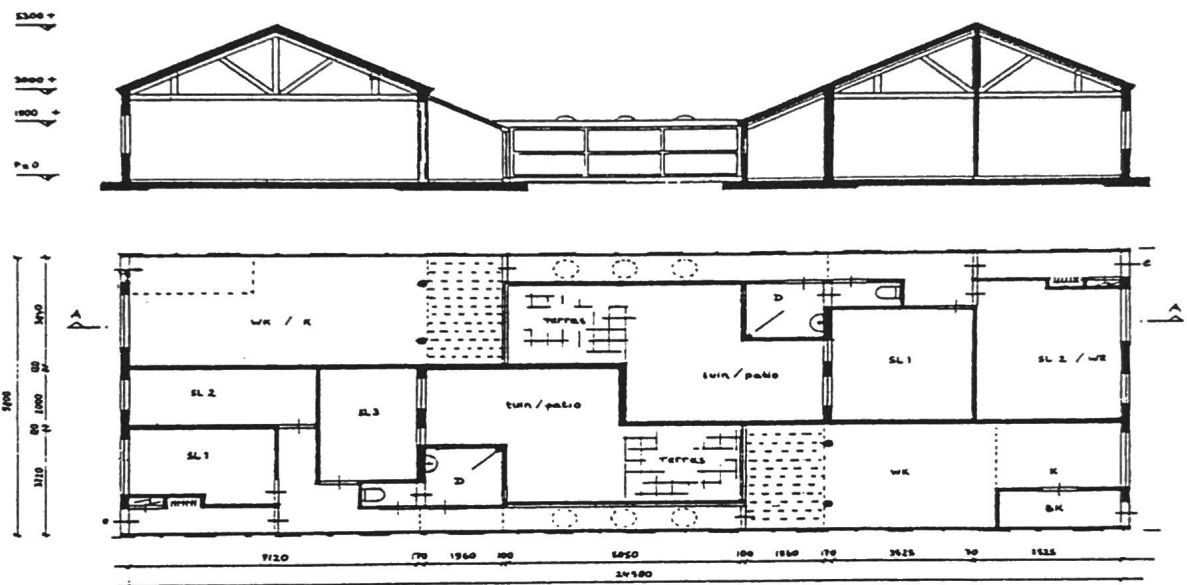
Dit scenario is financieel haalbaar maar 69% van de huishoudens moet definitief worden uitgeplaatst.

BC-7

3/4 kamerwoning

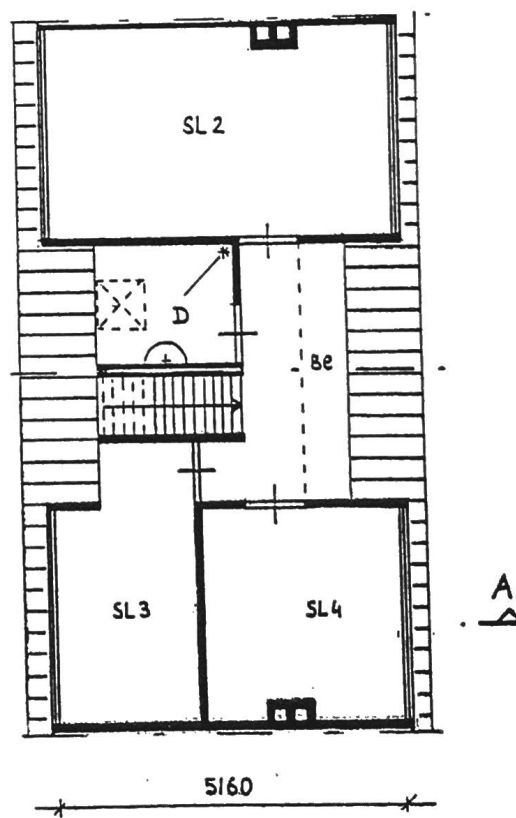
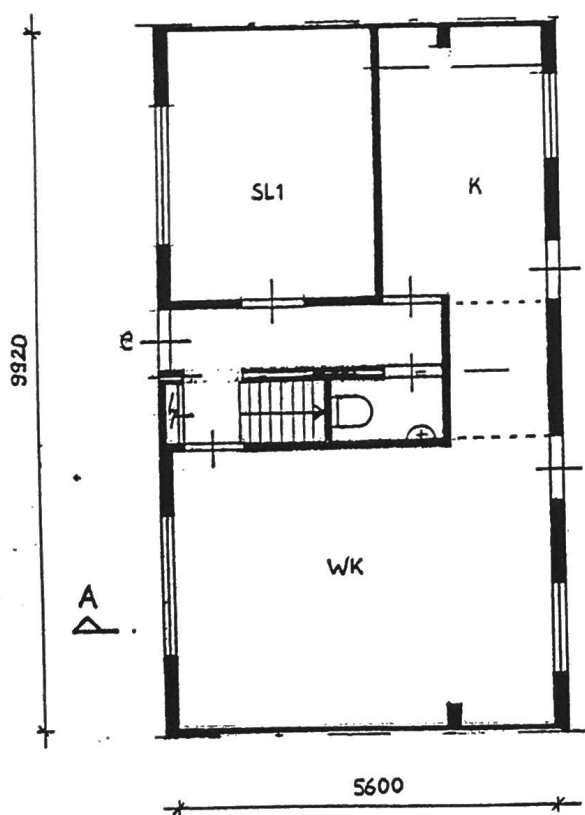
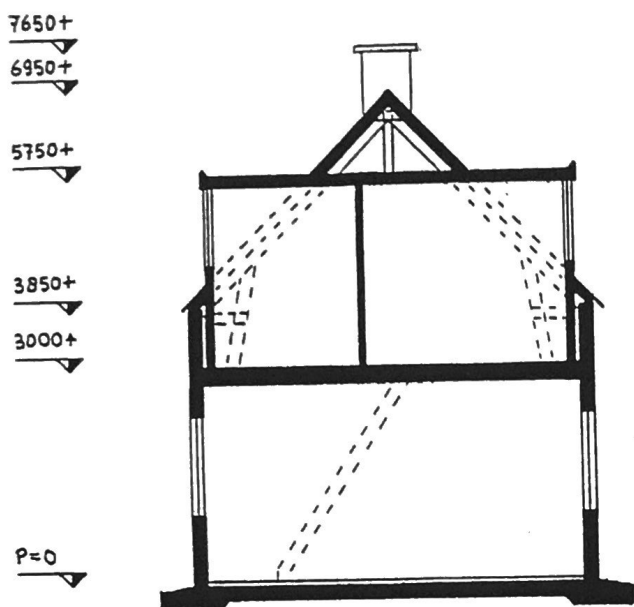
koopprijs f 260.000

huurprijs f 748 / f 754



A4

5-kamerwoning
koop prijs f 225.000
huur prijs f 845



Scenario 4 Sloop/nieuwbouw

Doelstelling

Kwalitatief goede woningen bouwen met een lange levensduur.

Omschrijving

In dit scenario worden alle woningen gesloopt. Er is een nieuwe verkaveling bedacht met plaats voor 198 nieuw te bouwen woningen.

In dit scenario is uitgegaan van veel grote woningen met 4, 5 of 6 kamers (159 stuks). Daarnaast komen er 39 woningen met drie kamers.

<i>type</i>	<i>opp. in m²</i>	<i>kamers</i>	<i>kooprijzen (ongeveer)</i>	<i>aantal koop</i>	<i>huurprijs</i>	<i>aantal huur</i>	<i>totaal aantal</i>
1a-k	110	4	f 210.000	48			48
1a-m	110	4			f 1098	48	48
1b-s	129	6			f 811	8	8
1b-k	129	6	f 280.000	41			41
1c-k	158	6	f 310.000	13			13
1d-s	87	3			f 819	39	39
1d'-s	140	5			f 838	1	1
totaal				102		96	198

Terugkeermogelijkheid

voor 48 huishoudens (15%) met een huurprijs tot f 838,-.

Definitieve uitplaatsing nodig van tenminste

267 huishoudens (85%)

Haalbaarheid

Dit scenario is financieel haalbaar. Bij nieuwbouw zijn er ook andere mogelijkheden te bedenken die financieel haalbaar zijn. Dit is een voorbeeld met veel grote woningen.

Verhuizen ??

Zoals te zien is, moeten in ieder financieel haalbaar scenario een groot aantal bewoners definitief verhuizen. Veel bewoners wonen prettig in Vogeldorp en hebben geen klachten of nemen de klachten voor lief omdat daar een lage huur en een prettige woonomgeving tegenover staat. Een aantal bewoners heeft ook zelf flink geïnvesteerd in hun huis. Dit maakt een gedwongen verhuizing tot een moeilijke opgave. Daarom vindt het Woningbedrijf een goede begeleiding erg belangrijk.

Stadsvernieuwingskandidaat

Bewoners met een geldig huurcontract worden stadsvernieuwingskandidaat en zullen persoonlijk begeleid worden bij het zoeken naar een andere woning. De bewoners zullen tegen die tijd in ieder geval als voorrangskandidaat kunnen reageren op woningen uit de Woonwerkkrant. Sinds de zomer van 1995 werkt het Woningbedrijf Amsterdam samen met andere woningcorporaties. Het maakt samen met De Dageraad, Amsterdam Zuid, Het Oosten en de Protestantse Woningbouwvereniging deel uit van het cluster Woonwerk. Eens per 14 dagen geeft Woonwerk de Woonwerkkrant uit. In de Woonwerkkrant staan alle vrijkomende woningen in de hele stad van de aangesloten woningcorporaties. Als voorrangskandidaat heeft u voorrang. U gaat dus vóór op andere woningzoekenden zoals doorstromers en starters. Er gelden wel een aantal spelregels zoals uw zoekprofiel. Er komen weinig eengezinswoningen vrij, maar ook bijvoorbeeld beneden-bovenwoningen in de tuindorpen of elders zijn een mogelijkheid.

Met iedere bewoner zullen individueel gesprekken worden gevoerd over wat de bewoner wil, wat zijn financiële mogelijkheden zijn en wat de mogelijkheden zijn van het Woningbedrijf en van Woonwerk.

Voor het zoeken naar een andere woning wordt een jaar uitgetrokken. Bewoners krijgen dus tenminste een jaar van tevoren persoonlijk schriftelijk bericht als zij hun woning moeten verlaten wegens sloop of renovatie. In dat jaar is er steeds een vaste aanspreekbare medewerker die de bewoners helpt bij het zoeken naar een andere woonruimte.

Verhuiskostenvergoeding

Aan stadsvernieuwingsurgente wordt na bemiddeling een verhuiskostenvergoeding van f 5000,- uitgekeerd ongeacht of u terugkeert of niet.

Terugkeer

Indien u kunt terugkeren op een gerenoveerde woning, krijgt u een wisselwoning. De verhuiskostenvergoeding van f 5000,- wordt één keer uitgekeerd. Bij ieder financieel haalbaar renovatie-scenario is terugkeer slechts voor een beperkt aantal huishoudens mogelijk.

Het vervangend aanbod aan woningen

Vorrangskandidaten kunnen reageren op woningen in heel Amsterdam. Uit onderzoek (Wonen in Amsterdam, 1996) blijkt echter dat 67 % van de verhuisgeneigde bewoners uit Noord kiest voor een andere woning in het eigen Stadsdeel. Men zegt ook wel eens ; "Noord verhuist vooral binnen Noord ". Daarom is het hierna volgende overzicht beperkt tot het vervangend aanbod in Noord.

De gegevens zijn gebaseerd op het feitelijk aanbod van Woonwerk. Het is uiteraard een selectie uit het totale woningaanbod. De genoemde huren zijn netto-huren (per maand). Dat wil zeggen zonder watergeld en servicekosten. De genoemde huurbedragen zijn bedoeld om U een globaal beeld te geven.

In vrijwel alle buurten van Noord is het vervangend aanbod aan kleine woningen veel groter dan het aanbod van woningen met vier of vijf kamers. Verder dient men zich te realiseren dat de kamers in de oudbouw over het algemeen kleiner zijn dan de kamers in de na-oorlogse nieuwbouw. En dat geldt zeker voor recente nieuwbouw.

De verwachting is dat mensen uit Disteldorp, Vogeldorp en Tuindorp Oostzaan over het algemeen voorkeur zullen hebben voor eengezinswoningen. Het aanbod aan eengezinswoningen is echter beperkt. In dat geval kunnen de beneden-bovenwoningen in de tuindorpen of elders een alternatief vormen.

Bloemenbuurt

In de Florabuurt staan ook woningen van andere corporaties. De woningen van het Woningbedrijf in Floradorp zijn voornamelijk eengezinswoningen met 3 kamers. De huur ligt rond de f 500,-. Deze woningen zijn onlangs voorzien van buitengevelisolatie.

Een klein deel wordt gerenoveerd. De huur ligt dan een stuk boven de genoemde f 500,- voor een niet-gerenoveerde woning.

Er komen weinig woningen leeg.

In de Latherusbuurt staan voornamelijk beneden-bovenwoningen met 2 of 3 kamers. De huren zijn zo'n f 450,-. Het aantal woningen dat hier leeg komt ligt op een gemiddeld niveau.

Van der Pekbuurt en Gentiaanbuurt

Benedenwoningen en vrije bovenwoningen. Ruim aanbod aan 2- en 3-kamerwoningen. Huren rond de f 300,- en f 400,-.

In de Van der Pekbuurt is een deel van de woningen gerenoveerd (150 van de 1400 woningen). De gerenoveerde 2-kamer-benedenwoningen hebben een huur van ruim f 400,-. De gerenoveerde bovenwoningen met 3 of 4 kamers hebben een huur van zo'n f 650,-.

In de Gentiaanbuurt zijn ook woningen met vier of vijf kamers en een huur rond de f 500,- en f 600,-. Er zijn ook kleine woningen.

Vogelbuurt

Gerenoeverde woningen. Kleine benedenwoningen en grote vrije bovenwoningen. Huren tussen *f* 450,- en *f* 650,-.
Redelijk veel aanbod.

Tutti-frutti-dorp

Kleine duplex-woningen. Huren ongeveer *f* 350,- Toewijzing via Woonwerk, maar o.a. ook via Archipel. Toekomst van het dorp is onduidelijk.

Vegabuurt

Eengezinswoningen. Toewijzing via Woonwerk, maar ook via Archipel. Ten behoeve van de bewoners van de eerste en tweede fase van de renovatie van Tuindorp Oostzaan is de afspraak gemaakt dat deze stadsvernieuwingskandidaten van het Woningbedrijf ook bij andere clusters voorrang hebben. Er komen echter weinig woningen leeg.

Tuindorp Oostzaan

Gerenoeverde eengezinswoningen uit de eerste en tweede fase van de renovatie. Bij leegkomst gaan de huren naar *f* 700,- voor een woning zonder uitbouw of andere woningvergroting. Voor de grotere woningen gaan de huren naar *f* 800,- tot *f* 1.000,-. Zeer beperkt aanbod.

Oostzaan West

Deels eengezinswoningen met huren rond *f* 550,-. Geringe leegkomst.

Tuindorp Buiksloot

Kleine eengezinswoningen met voornamelijk 3 of 4 kamers. Huren ongeveer van *f* 500 tot *f* 700,-. Weinig leegkomst.

Tuindorp Oud Nieuwendam

Kleine eengezinswoningen. De meeste woningen zijn gerenoeverd of hebben een verbeterpakket gehad. Huren van *f* 550,- tot *f* 850,-. Weinig leegkomst. Het grootste deel is vooroorlogs. In het westelijk deel van oud Nieuwendam staan ook naoorlogse woningen.

Nieuw Nieuwendam

Etagewoningen en galerijwoningen in 4 of 5 woonlagen zonder lift. Regelmatige leegkomst van alle woningtypes. Huren tussen *f* 400,- en *f* 700,-.

Het complex Waterlandplein heeft naast galerijflats een flat aan een centraal trappenhuis. Bijna alle woningen hebben een lift. Het complex ligt aan het wijkwinkelcentrum Waterlandplein. Het gaat om woningen met 2, 3 of 4 kamers. Er komen regelmatig woningen leeg. De huren lopen van *f* 550,- tot *f* 800,-

Banne I en Banne II

Etagewoningen en galerijwoningen in 4 of 5 woonlagen. Regelmatige leegkomst van alle woningtypes. Huren van de 3-kamerwoningen rond de f 600,- en van de 4-kamerwoningen rond de f 700,-.

Molenwijk

Hoogbouw. Er zijn ook grotere woningen. Regelmatige leegkomst. Toewijzing via verschillende clusters.

Huren van de 4-kamerwoningen ongeveer f 700,-

Walvisbuurt (Molenaarsweg e.o.)

Moderne eengezinswoningen met 3 of 4 kamers (bouwjaar 1992).

Huurprijs f 1000,- tot f 1050,-. Beperkte leegkomst.

Oostzanerwerf (omgeving Schelvishoofd)

Nieuwe wijk met eengezinswoningen en etagewoningen. Huren rond de f 1.000,-. Weinig leegkomst in de eengezinswoningen.

IJpleinbuurt

Nieuwbouw. Weinig aanbod via Woonwerk.

In het nieuwbouwcomplex Motorwal/Ketelmakerij (bouwjaar 1987) van het Woningbedrijf komen regelmatig woningen leeg, zowel 2-en 3 kamerwoningen als 4-kamerwoningen. Het gaat om galerij-flats of portiek-flats.

De meeste woningen hebben een lift.

De huren liggen tussen de f 500,- en f 700,-.

Diverse ouderencplexen (seniorenwoningen)

Van de diverse complexen met woningen voor ouderen noemen we hier de Purmerschool (gerenoveerd) en de Texelweg (nieuwbouw uit 1992).

Het zijn moderne woningen met 2 of 3 kamers en een lift. Beperkte leegkomst. Huren zo'n f 700,- tot f 800,-

Woonlasten

Omdat de huren nu laag zijn zal er bij een verhuizing bijna altijd sprake zijn van een hogere huur. Om een idee te geven van hoe de woonlasten zullen komen te liggen vindt u hierbij informatie over het toewijzingsbeleid van huurwoningen en de mogelijkheden voor huursubsidie.

Toewijzingsbeleid

Als het bruto-jaarinkomen van uw huishouden onder de f 60.000,- ligt, kunt u reageren op woningen met een huurprijs tot f 625,- (prijspeil 1996). Ouderen en gehandicapten en gezinnen met minimaal twee kinderen met een bruto jaarinkomen onder de f 60.000,- kunnen reageren op bepaalde woningen met een huur van meer dan f 625,-. Bewoners met een inkomen tussen f 60.000 en f 85.000 kunnen reageren op woningen tussen f 625 en f 845,-.

Huursubsidie

Als de huur naar verhouding tot het inkomen te hoog is, is er in sommige gevallen een mogelijkheid voor huursubsidie. In principe bedraagt de maximale subsidiebijdrage f 300,- per maand. Voor mensen boven de 55 jaar, medisch geïndiceerden en gezinnen van meer dan 5 personen kan na goedkeuring van de Gemeente Amsterdam, de huursubsidie hoger zijn dan f 300,-.

Voor alleenstaanden, stellen en gezinnen van minder dan 5 personen wordt bij een minimum inkomen geen subsidie gegeven voor een huurprijs boven een bepaald maximum. Dit wordt de maximale subsidiabele huurprijs genoemd. Die is voor:

- alleenstaanden en stellen f 678,66
- gezinnen (tot 5 personen) f 803,33

Huishoudens met een minimum inkomen komen dus in aanmerking voor woningen met een subsidiabele huurprijs tot de genoemde bovengrens (maximumbedrag).

Jongeren onder 23 jaar (zonder kinderen) kunnen alleen huursubsidie aanvragen voor een woning waarvan de subsidiabele huur lager is dan f 545,41 per maand.

Bij de berekening van het subsidiebedrag gelden verschillende schalen. Per 1 juli 1997 zal het berekeningssysteem voor individuele huursubsidie veranderen. Het voorstel van de regering is om bewoners met de laagste inkomens de eerste f 318,- van de huur zelf te laten betalen. Dat is nu méér! Daar bovenop komen de servicekosten en het watergeld, samen ongeveer f 40,-. De woonlasten voor mensen met een minimuminkomen zullen dus rond de f 360,- liggen. Eengezinswoningen en beneden-bovenwoningen hebben meestal wat minder servicekosten dan flats.

verlaagde aanvangshuur nieuwbouw

Jaarlijks wordt door de gemeenteraad het bedrag vastgesteld waarmee de huur van nieuwbouw woningen verlaagd mag worden voor stadsvernieuwing-kandidaten. Deze verlaging van de aanvangshuur geldt alleen voor bewo-ners met een inkomen onder modaal. (Modaal inkomen is in 1996 vastgesteld op bruto f 4170,- per maand). Het bedrag van de verlaging ligt in 1996 gemiddeld op f 51,- per maand. Door de verlaagde aanvangshuur komen sommige duurdere woningen toch onder de huursubsidiegrens.

**De subsidiabele huur is de netto (kale) huur + enkele posten van de servicekosten.*

Huursubsidievoorbeelden

In de onderstaande tabellen staat aangegeven hoe de huursubsidie berekend wordt. Het bevat een zeer globale weergave van de huursubsidiemogelijkheden zoals die nu zijn vastgesteld tot 1 juli 1997. Daarna verandert het systeem iets ten gunste van de allerlaagste inkomens. De inkomensgroepen die helemaal rechts in de kolommen staan zullen dan waarschijnlijk minder krijgen. U kunt aan deze tabellen geen rechten aan ontleen.

Bij de vaststelling van het huursubsidiebedrag gaat men uit van een iets ander andere bedrag dan het bruto jaarinkomen. Voor een **globale berekening** kunt u uitgaan van het bruto-inkomen.

Er bestaan aparte tabellen voor jongeren onder de 23 jaar, voor ouderen boven de 65 jaar met inwonende kinderen en voor gezinnen met 3 of meer kinderen. Deze tabellen zijn niet weergegeven. Voor informatie over huursubsidie kunt u bellen met tel 665.7191.

1. Zoek de tabel die bij uw huishoudensamenstelling past.
2. Zoek in de bovenste rij uw **bruto** jaar gezinsinkomen op.
3. Kies in de linkerrij een huurbedrag van een woning.
4. Waar de kolommen elkaar kruisen vindt u het bedrag dat u ontvangt aan huursubsidie.

alleenstaande tussen 23 en 65 jaar

<i>huur \ inkomen</i>	<i>tot f 23.000</i>	<i>tot f 25.000</i>	<i>tot f 30.000</i>	<i>tot f 34.000</i>
<i>f 500</i>	<i>f 170</i>	<i>f 120</i>	-	-
<i>f 600</i>	<i>f 250</i>	<i>f 180</i>	<i>f 30</i>	-
<i>f 700</i>	mag niet	<i>f 250</i>	<i>f 100</i>	-
<i>f 800</i>	mag niet	mag niet	<i>f 155</i>	<i>f 25</i>

alleenstaande boven 65 jaar

<i>huur \ inkomen</i>	<i>tot f 21.650</i>	<i>tot f 25.000</i>	<i>tot f 30.300</i>
<i>f 500</i>	<i>f 170</i>	<i>f 40</i>	-
<i>f 600</i>	<i>f 250</i>	<i>f 120</i>	-
<i>f 700</i>	<i>f 320</i>	<i>f 190</i>	-
<i>f 800</i>	<i>f 380</i>	<i>f 250</i>	<i>f 45</i>
<i>f 900</i>	<i>f 425</i>	<i>f 295</i>	<i>f 90</i>
<i>f 1000</i>	<i>f 450</i>	<i>f 320</i>	<i>f 115</i>

2-persoonshuishouden tussen 23 en 65 jaar

<i>huur \ ink.</i>	<i>tot f 30.000</i>	<i>tot f 32.000</i>	<i>tot f 35.000</i>	<i>tot f 40.000</i>	<i>tot f 43.500</i>
<i>f 500</i>	<i>f 165</i>	<i>f 120</i>	<i>f 40</i>	-	-
<i>f 600</i>	<i>f 250</i>	<i>f 205</i>	<i>f 120</i>	-	-
<i>f 700</i>	mag niet	<i>f 275</i>	<i>f 190</i>	<i>f 50</i>	-
<i>f 800</i>	mag niet	mag niet	<i>f 250</i>	<i>f 105</i>	<i>f 35</i>
<i>f 900</i>	mag niet	mag niet	<i>f 250</i>	<i>f 105</i>	<i>f 35</i>

2-persoonshuishouden boven 65 jaar

<i>huur \ ink.</i>	<i>tot f 27.000</i>	<i>tot f 30.000</i>	<i>tot f 35.000</i>	<i>tot f 40.900</i>
<i>f 500</i>	<i>f 170</i>	<i>f 85</i>	-	-
<i>f 600</i>	<i>f 250</i>	<i>f 170</i>	<i>f 50</i>	-
<i>f 700</i>	<i>f 320</i>	<i>f 240</i>	<i>f 95</i>	-
<i>f 800</i>	<i>f 380</i>	<i>f 300</i>	<i>f 150</i>	-
<i>f 900</i>	<i>f 425</i>	<i>f 345</i>	<i>f 200</i>	-
<i>f 1000</i>	<i>f 450</i>	<i>f 370</i>	<i>f 230</i>	<i>f 40</i>

huishoudens tussen 23 en 65 jaar met 1 of 2 kinderen

<i>huur \ ink.</i>	<i>tot f 30.000</i>	<i>tot f 32.000</i>	<i>tot f 35.000</i>	<i>tot f 40.000</i>	<i>tot f 43.500</i>
<i>f 500</i>	<i>f 187</i>	<i>f 142</i>	-	-	-
<i>f 600</i>	<i>f 297</i>	<i>f 227</i>	<i>f 142</i>	-	-
<i>f 700</i>	<i>f 300</i>	<i>f 297</i>	<i>f 207</i>	<i>f 72</i>	-
<i>f 800</i>	mag niet	mag niet	<i>f 272</i>	<i>f 127</i>	<i>f 57</i>
<i>f 900</i>	mag niet	mag niet	mag niet	<i>f 127</i>	<i>f 57</i>

22 augustus 1996

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.