



Veel gestelde vragenoverzicht: Huren in Stadstuin, gebouw Aardetuin

In dit overzicht vindt u veel vragen die gesteld worden bij de start verhuur van een nieuw project. Wij hebben getracht er zoveel mogelijk alvast voor u op te schrijven en te beantwoorden! Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De vragen zijn als volgt ingedeeld:

- Interesse en (inschrijf)procedure
- Voorrangsregeling
- De woningen
- Het gebouw & de omgeving
- Het huurcontract & de oplevering
- Opzeggen huidige huurcontract (indien van toepassing)

Interesse en (inschrijf)procedure

Kan ik de woningen bezichtigen? Dit kan, tijdens het open huis! Maak uw interesse eerst aan ons kenbaar door u aan te melden als belangstellende. Dit doet u door op de project website www.hureninstadstuin.nl uw gegevens achter te laten.

Als het open huis nog moet plaatsvinden, ontvangt u daarvoor een uitnodiging.

Heeft het open huis al plaatsgevonden? Dan wordt u op de reservelijst geplaatst. Mochten er na de eerste toewijzingsronde nog woningen beschikbaar zijn, dan wordt u daarvan op de hoogte gesteld!

Ik wil een woning huren, wat moet ik doen? Na het open huis ontvangt u inschrijvingsmail met een link waarmee u zich online kunt inschrijven. Tijdens uw inschrijving kunt u uw voorkeur voor 10 woningen aangeven. Bij het toewijzen wordt daar zoveel als mogelijk rekening mee gehouden. De inschrijving is pas compleet als u ook de benodigde documenten heeft geüpload. Hoe dit allemaal werkt, staat in de handleiding digitaal inschrijven die u ontvangt bij de inschrijvingsmail. De sluitingsdatum van de inschrijving staat vermeld in dezelfde mail.

Hulp nodig bij het inschrijven? Er is een handleiding digitaal inschrijven beschikbaar! Deze ontvangt u ook bij de inschrijvingsmail. En vindt u terug op de projecten website.

Welke documenten moet ik uploaden? Er is een documentenoverzicht beschikbaar! Deze is te vinden op de website en vindt u terug bij de uitnodiging van het open huis. Houdt u er rekening mee dat sommige documenten aangevraagd moeten worden en dat het enkele werkdagen duurt voordat u deze in uw bezit heeft. Dus begin op tijd met het verzamelen van de documenten!

Waar kan ik een werkgeversverklaring vinden? Er is (een voorbeeld van) een werkgeversverklaring beschikbaar! Deze is te vinden op de website van huren in stadstuin en wordt ook als bijlage bij de uitnodigingsmail gestuurd.

Ik ben al huurder van Eigen Haard. Moet ik dan een verhuurdersverklaring aanleveren? Nee, u hoeft dit dan niet aan te leveren.

Wat zijn de inkomensgrenzen?

- Het tweekamerappartement verhuren wij aan huishoudens met een bruto jaarinkomen van minimaal € 36.166,- en maximaal € 50.000,- (*)
- De driekamerappartementen en maisonnettes verhuren wij aan huishoudens met een bruto jaarinkomen van minimaal € 38.500,- en maximaal € 50.000,- (*)
- De vier- en vijfkamerappartementen verhuren wij aan huishoudens met een bruto jaarinkomen van minimaal € 45.000 en maximaal € 50.000,- (*). Deze woningen worden bij voorkeur toegewezen aan gezinnen met kind(eren).

(*) Laat u een sociale huurwoning van Eigen Haard leeg achter, dan stellen wij geen eisen aan het maximale inkomen!

Wilt u samen met een partner huren en u heeft beiden een inkomen, dan hanteren wij de regel dat het bruto inkomen van uw partner voor minimaal 40% meetelt en maximaal 100%.

Voor meer informatie hierover en rekenvoorbeelden, kunt u terecht op onze website, [klik hier](#).

Wat zijn de toewijzingscriteria?

- Doorstromers krijgen voorrang. Een doorstromer is iemand die een sociale huurwoning van een corporatie leeg achterlaat binnen stadsregio Amsterdam. U moet voldoen aan de vermelde inkomensgrenzen;
- Een credit check is onderdeel van onze toewijzingsprocedure;
- Bij meerdere geschikte kandidaten wijzen wij toe middels loting.

Kan ik als student een huurwoning krijgen? Nee, het is alleen mogelijk om te huren met voldoende inkomen volgens de inkomenseis, waarbij maximaal twee inkomens tot een gemeenschappelijk inkomen gezien mogen worden. Tenzij aan deze eisen wordt voldaan, is het voor studenten niet mogelijk een woning te huren. Wij accepteren helaas geen garantstellingen door derden.

Ik woon bij mijn ouders in een sociale huurwoning en ik wil graag een eigen woning. Krijg ik dan ook voorrang bij de toewijzing? Een van de voorwaarden om voorrang te krijgen bij de toewijzing, is dat u een sociale huurwoning leeg achterlaat. U bent geen hoofdhuurder en u laat de woning dus ook niet leeg achter. U krijgt dan geen voorrang bij de toewijzing.

Wanneer krijg ik bericht of ik een woning krijg toegewezen? In de inschrijvingsmail staat vermeld wanneer u verneemt of er een woning voor u beschikbaar is.

De woningen

Wanneer worden de woningen opgeleverd? De woningen zijn bijna klaar, de exacte opleverdatum staat nog niet vast, maar de verwachting is dat de woningen eind september / begin oktober gereed zijn. Indien er een woning voor u beschikbaar is, zal er voor begin oktober een afspraak worden gemaakt voor het tekenen van het huurcontract en zal de sleuteloverdracht ook gelijk in deze periode plaatsvinden. Tijdens deze (technische) oplevering wordt uitgelegd hoe de diverse systemen die in de woning aanwezig zijn functioneren (b.v. stadsverwarming).

Hoeveel verschillende woningtypen zijn er? Er is een tweekamerwoning, 3kamerwoningen (en maisonnettes) en 4- en 5-kamerwoningen.

Wat betekent een woningtype met de toevoeging s? S staat voor gespiegeld.

Welke afwerking hebben de wanden en het plafond? De wanden worden **behang klaar** opgeleverd. Afhankelijk van het soort behang of wandbekleding en uiteraard hoe kritisch u zelf bent, is het gewenst de wanden nog eens na te lopen en kleine gaatjes te vullen en waar nodig uit te vlakken. Universele vul- en vlakmiddelen zijn bij de bouwmarkt verkrijgbaar. Zijn de reparaties droog dan kan de wand nagelopen worden met een schuurpapiertje. Na het wegschuren van de laatste oneffenheden, de wand stofvrij maken en de wand is klaar om te behangen. Let op! Een behangklare ondergrond is nog niet geschikt om te sauzen. Wilt u de wanden sauzen? Dan dient u de wanden eerst (wellicht twee keer) in nieuwbouw komen altijd zogenaamde krimpscheuren voor. Dit is niet te voorkomen en de scheurtjes kunnen zelfs pas na maanden nog in de woning optreden en zichtbaar worden. Het eventueel "wegwerken" hiervan is voor uw eigen rekening. Er zijn geen plinten in de woning aanwezig.

De plafonds worden bijna overal voorzien van wit spuitwerk. De plafondhoogte is ca. 2,60 m.

Hoe wordt de keuken opgeleverd? De keuken in uw nieuwe appartement is van het merk Bruynzeel. De keuken voorzien van de volgende inbouwapparatuur: inductie kookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koel-vriescombinatie en vaatwasser (van het merk ATAG).

Hoe wordt de badkamer opgeleverd? De badkamer is uitgevoerd met douchehoek, wastafel, planchet en spiegel. Er is getegeld tot 1.80 m hoog, en in de douchehoek tot het plafond. De afmeting van de tegels aan de wand zijn 15x20 cm (staand). De tegels op de vloer zijn in antraciet kleurstelling en zijn 15x15 cm.

Hoe wordt het toilet opgeleverd? Er is een vrij hangend toilet en een fontein. Ook hier zijn tegels van 15x20 cm staand getegeld.

Hoe wordt de woning verwarmd? In de woning zit vloerverwarming. De woning wordt verwarmd door middel van Stadswarmte. Dit betekent dat er een aparte meterkast aanwezig is, naast de meterkast voor elektra. Hier bevindt zich een stadsverwarmingsunit van NUON. Warmte afname kan hierdoor alleen via NUON.

Wat voor vloeren mogen er gelegd worden? In verband met vloerverwarming mogen er geen vloerbedekkingen worden verspijkerd aan de vloer, omdat de leidingen van de vloerverwarming vlak onder de vloer lopen. Het leggen van bijvoorbeeld plavuizen is niet toegestaan. Laminaat mag bijvoorbeeld wel, maar met een goede ondervloer. Houdt met de ondervloer ook rekening met



vloerverwarming! Zie hiervoor de woonwijzer die u ontvangt indien er een woning aan u kan worden toegewezen.

Waar bevindt zich de wasmachine aansluiting? De wasmachine-aansluiting is gesitueerd in de inpandige berging of in de badkamer.

Komt er een videofooninstallatie in de woning? Ja, behalve bij de begane grond woning die een eigen entree op straatniveau hebben.

Zit er een berging bij de woning? Elke woning heeft de beschikking over een privé berging op de begane grond waar u de fiets dient te plaatsen.

Wat zijn de maandelijkse energiekosten? De individuele kosten voor energie zijn afhankelijk van het verbruik. U dient zich hiervoor zelf aan te melden.

Zonnepanelen? Elke woning maakt gebruik van zonnepanelen. Deze zijn geplaatst op het gemeenschappelijke dak. U sluit daarvoor gelijktijdig met het ondertekenen van de huurovereenkomst, een overeenkomst met HuurDeZon, zij zijn de eigenaar van de panelen. De betaling van de maandelijkse kosten hiervoor worden wel via de servicekosten aan Eigen Haard betaald.

Het gebouw en de omgeving

Zijn de woningen met lift bereikbaar? Ja, er is in elk trappenhuis een lift aanwezig.

Waar laat ik mijn fiets? In uw privé berging op de begane grond.

Zit een parkeerplaats bij de huurprijs inbegrepen? Nee, er zijn wel stallingsplaatsen voor de vrije sector huurwoningen in de parkeergarage aanwezig. Deze parkeerplekken zijn apart te huur voor €50,- per maand, excl. BTW en excl. servicekosten. Bij het ondertekenen van het huurcontract voor de parkeerplaats dient er tevens €50,- borg voor de parkeerder te worden betaald.

Kan ik de auto parkeren op straat, krijg ik een parkeervergunning? Voor het thans geldende beleid kunt u terecht op de website van de gemeente Amsterdam: <https://www.amsterdam.nl/parkeren-verkeer/parkeervergunning/bewoners/>. Eigen Haard heeft hier geen enkele invloed op.

Zijn er oplaadpunten in de garage aanwezig voor elektrische auto's? Deze zijn niet aanwezig.

Komen er zonnepanelen op het dak? Er zijn zonnepanelen op het dak aanwezig. Deze zijn aangesloten op een individuele meter. Het voorschot aan kosten betaalt u aan Eigen Haard via de servicekosten. Op het dak komen er 6 panelen per woning. Deze zijn aangesloten op de woning en worden op een aparte meter aangesloten. De panelen zijn eigendom van HuurDeZon. U sluit tegelijkertijd met de huurovereenkomst ook een overeenkomst met HuurDeZon!

Wat moet ik zelf regelen? Na het tekenen van de huurovereenkomst dient u o.a. de volgende zaken zelf te regelen:

- U dient zich aanmelden voor elektriciteit bij een energieleverancier naar eigen keuze.
- Voor water dient u een contract af te sluiten met Waternet;
- Voor warmte meldt u zich aan bij NUON omdat er gebruik gemaakt wordt van stadswarmte, dit kan alleen via NUON;
- Tevens dient u zich in te schrijven in het bevolkingsregister (via gemeente);
- Voor internet, televisie en telefoon bent u uiteraard vrij om zelf een provider te kiezen.

Waar laat ik mijn afval? Buiten het gebouw is een bovengrondse inzamelplek. Dit is tijdelijk, omdat er op een later tijdstip een ondergronds afval systeem komt (wanneer dit er komt, hangt af van de vordering van de bouwwerkzaamheden).

Er komt een stadskas op de locatie waar nu nog de bouwkeet staat. Wanneer komt de kas er en van wie wordt deze? Helemaal aan het eind van de bouwfase. De bouwfase is pas afgerond als het nieuwbouw project Spoorstrook XL aan de Jan Tooropstraat klaar is. De stadskas zal worden aangeboden in combinatie met een van de twee bedrijfs- onroerend goed ruimten op de begane grond in gebouw Aardetuin. Dit betreft de BOG-ruimte aan de zuidzijde. Er zijn inmiddels gesprekken met een horeca ondernemer die deze ruimte samen met de Stadskas wil exploiteren voor dag horeca. De bedoeling is dat de Stadskas een groene ontmoetingsplek wordt, waar er samen met bewoners voedsel willen verbouwen. We bouwen de kas voor een groot deel van opgeslagen materiaal van de gesloopte woningblokken.

Wanneer gaat de bouwkeet weg? De verwachting is dat de bouwkeet pas weg zal gaan, na oplevering van het naastliggende project Spoorstrook XL de verwachting voor oplevering hiervan is eind 2018.

De huurovereenkomst

Wanneer wordt de huurovereenkomst getekend? Nadat u te horen heeft gekregen dat er een woning voor u beschikbaar is, maken wij gelijk een afspraak voor het ondertekenen van de huurovereenkomst en de sleuteloverdracht. Naar verwachting zal dit (begin) oktober plaatsvinden. Dit hangt af van de oplevering van de woningen.

Als er een woning aan mij is toegewezen, wanneer krijg ik dan de sleutels van de woning? U ontvangt de sleutels op de dag van de oplevering. Deze vindt in ieder geval plaats nadat u het huurcontract heeft ondertekend en aan de bijbehorende financiële verplichtingen (administratiekosten, de borg (normaliter een maand huur) en de huur) heeft voldaan. Zodra er bekend is wat de exacte data zijn, wordt u daarvan op de hoogte gebracht.

Wanneer gaat de huur in? Op dit moment is de huuringsdatum nog niet exact bekend. Naar verwachting wordt het een datum oktober 2017. Dit hangt af van de oplevering van de woning. We houden u hiervan uiteraard op de hoogte. De oplevering (en sleuteloverdracht) vindt plaats nadat het huurcontract getekend is en er aan de financiële verplichting is voldaan.

Wat is de minimale huurtermijn? U huurt voor minimaal één jaar. Daarna is de huurovereenkomst elke dag opzegbaar met inachtneming van de opzegtermijn van één maand.

Moet ik inschrijfkosten betalen? Nee, u hoeft bij Eigen Haard geen inschrijfkosten te betalen.

Betaal ik administratiekosten? Ja, wij brengen € 175,- administratiekosten in rekening. Deze dient u te voldoen op het moment dat u het huurcontract heeft getekend.

Betaal ik borg? Ja, wij rekenen standaard één maand borg (in sommige situaties vragen wij meer borg, dit is afhankelijk van uw situatie). Uiteraard krijgt u deze terug na oplevering van de woning, indien u de woning netjes achterlaat. De waarborgsom dient u te voldoen op het moment dat u het huurcontract heeft getekend. U ontvangt enkele dagen voor het ondertekenen een nota van afrekening waarop deze bedragen staan vermeld.

Zijn er naast de huurprijs nog servicekosten? Ja, naast de (netto) huur dienen servicekosten voor het appartement te worden betaald.

Waarvoor betaal ik servicekosten, en waar bestaan deze uit? Voor de gezamenlijke ruimtes waar alle bewoners gebruik van maken worden bepaalde kosten gedeeld, dit zijn de servicekosten. In de servicekosten zijn bijvoorbeeld onderhoudskosten, schoonmaak algemene ruimten, verzekeringen (glas) opgenomen. Bij "Huren in Stadstuin" is ook de huur van de zonnepanelen opgenomen in de servicekosten. Deze betaalt u aan Eigen Haard, het contract voor de panelen sluit u met HuurDeZon, dit vindt gelijktijdig met het ondertekenen van de huurovereenkomst plaats.

Opzeggen huidige huurcontract (indien van toepassing)

Ik ben huurder, wanneer zeg ik het huurcontract op van mijn huidige huurwoning? U kunt uw contract opzeggen zodra u te horen heeft gekregen dat er een woning voor u beschikbaar is. U kunt uiteraard ook wachten totdat er een tekenafpraak is gemaakt of wanneer u uw handtekening daadwerkelijk onder het huurcontract heeft gezet. Dit dient wel uiterlijk 2 maanden na oplevering van de nieuwe huurwoning te zijn.

Ik ben huurder van Eigen Haard, hoe zeg ik mijn huidige huurcontract van mijn huidige huurwoning op? U kunt dit digitaal doen, via onze website: www.eigenhaard.nl. U heeft één maand opzegtermijn. U kunt de huur op elke willekeurige dag opzeggen, dit hoeft niet op de eerste van de maand.

Ik ben huurder van Eigen Haard en ik heb mijn huidige huurwoning opgezegd. Hoe zit het met de huur en waarborg van mijn huidige sociale huurwoning? Er zal er uiterlijk 4 weken na einde huur een (gedeeltelijke) terugbetaling plaatsvinden van de eventueel te veel betaalde huur en waarborgsom. Uiteraard dient de woning wel opgeleverd te worden, conform afspraak.

Ik ben al huurder van Eigen Haard. Moet ik dan een verhuurdersverklaring aanleveren? Nee, u hoeft dit dan niet aan te leveren.