

Sociaal plan Couperusbuurt

Fase 1

November 2025

Altijd in de buurt

Stadgenoot

Inhoud

1 Inleiding 4

2 Wat gaat er gebeuren in de Couperusbuurt? 6
2.1 Aanleiding 6
2.2 Programma 6
Voor de hele Couperusbuurt 6
Voor de Couperusbuurt fase 1 7
2.3 Proces 8
2.4 Voorlopige planning 9

3 Welke werkzaamheden voert Stadgenoot uit in de renovatiewoningen 10
Wat doet Stadgenoot in de woningen die worden gerenoveerd en sociale huur blijven? 10

4 Wat betekent verhuizen met een regulier huurcontract? 11
4.1 Wanneer houdt u uw huidige huurcontract en wanneer niet? 11
4.2 We starten de vernieuwing met sloop en renovatie 11
4.3 Peildatum 12
4.4 Voor welke regelingen komt u in aanmerking? 12
4.5 Verhuismogelijkheden 13
4.6 Stadsvernieuwingsurgentie (SV-urgentie) 14
4.7 Semi-stadsvernieuwingsurgent (semi-SV-urgentie) 15
4.8 Verhuiskostenvergoeding 15
4.9 Elektrisch koken 16
4.10 Passend toewijzen bij verhuizen naar een andere woning 16
4.11 Volgorde van toewijzing 18
4.12 Toewijzing wisselwoning en regels die daarbij gelden 18
4.13 Parkeervergunning wanneer u terug verhuist 19

5 Wat betekent verhuizen met een jongeren- of een campuscontract? 20
5.1 De verschillende soorten aanpakken 20
5.2 Jongerencontracten 21
5.3 Campuscontracten 22

6 Hoe laat ik mijn woning achter? 24

7 Financieel: wat gebeurt er met mijn huur? 25
7.1 Wanneer krijgt u geen huurverhoging meer voor uw huidige woning? 25
7.2 Huurprijzen van nieuwbouwwoningen 25
7.3 Huurprijzen van de gerenoveerde sociale huurwoningen 25
7.4 Huurtoeslag 26
7.5 Huurgewenning 26

8 Welke begeleiding kan ik verwachten? 28
8.1 Woonbegeleiding 28
8.2 Doorstromen naar middensegment of vrijesectorwoning 28
8.3 Mensen die meer hulp nodig hebben 28
8.3.1 Extra hulp voor kwetsbare en oudere bewoners 29

8.3.2 Maatwerk 29

9 Hoe blijft de buurt leefbaar? 31
9.1 Beheerplan 31
9.2 Tijdelijke verhuur 31

10 Bij wie kan ik terecht voor hulp en vragen? 32
Stadgenoot 32
Bewonerscommissie Couperusbuurt 32
!Woon 32

11 Begrippenlijst 33

Bijlage 1: Plattegrond nieuwe situatie samen te voegen woning (na renovatie) 34

Bijlage 2: Impressie nieuwbouw fase 1 35

1 Inleiding

Stadgenoot en de gemeente werken aan het vernieuwingsplan om de Couperusbuurt te verbeteren. U woont in een woning van Stadgenoot die binnenkort gerenoveerd, gesloopt of samengevoegd wordt. Wij begrijpen dat dit een grote verandering voor u is. Daarom willen wij u goed informeren en helpen bij het zoeken van een andere woning. Als huurder heeft u rechten en plichten. In dit sociaal plan staan afspraken en regelingen over het verhuizen, de begeleiding en financiële vergoedingen. We leggen uit wat de plannen voor de buurt zijn en wat deze voor uw situatie betekenen. U kunt lezen wat voor hulp u kunt verwachten en waar u uw vragen kunt stellen. Omdat de vernieuwing van de Couperusbuurt over een groot gebied gaat, is er een Basis Sociaal Plan gemaakt voor de hele buurt. Hierin staan algemene afspraken voor alle fasen. Dat plan is in oktober 2023 vastgelegd. De vernieuwing van de Couperusbuurt wordt in 3 fasen uitgevoerd. Voor elke fase maken we een eigen sociaal plan dat is gebaseerd op het Basis Sociaal Plan. Dit sociaal plan gaat over zaken die gelden voor fase 1.

Op onze website stadgenoot.nl/project/couperusbuurt/documenten vindt u een samenvatting van dit document.

Fasering



In dit document staan afspraken voor fase 1. Dat zijn de volgende adressen:

- A.M. de Jongstraat 26 – 42
- Burgemeester Rendorpstraat 62 – 76
- Burgemeester van Tienhovengracht 14 – 50
- Frank van der Goesstraat 1 – 8
- Frank van der Goesstraat 9 – 17
- Israël Queridostraat 1 – 35
- Israël Queridostraat 2 – 16
- Marsmanstraat 1 – 33
- Marsmanstraat 2 – 18
- Menno ter Braakstraat 1 – 9
- Menno ter Braakstraat 10 – 18
- Arij Prinsstraat 1 – 5
- Burgemeester Eliasstraat 2 - 16
- Burgemeester van Tienhovengracht 51 – 55
- Burgemeester Rendorpstraat 45 – 61

Stadgenoot heeft dit sociaal plan in overleg met de bewonerscommissie Couperusbuurt gemaakt. Hiervoor hebben wij de Amsterdamse Kaderafspraken gevolgd. Dit zijn afspraken die gaan over hoe huurders worden ondersteund bij renovatie en sloop van woningen. Deze afspraken zijn een overeenkomst tussen de gemeente Amsterdam, de stadsdelen, de Federatie van Amsterdamse huurderskoepels en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Ze gaan over de rechten en regels die gelden bij het vernieuwen van woningen. De Kaderafspraken zijn aanvullend op de bestaande landelijke, regionale en stedelijke wet- en regelgeving. Ze gelden voor grote renovatieprojecten en voor sloop- en nieuwbouwprojecten.

U vindt de Kaderafspraken op de website afwc.nl/kaderafspraken.

Wordt er in dit document gesproken over het Basis Sociaal Plan? Dan bedoelen we het Sociaal plan Couperusbuurt dat is vastgesteld in oktober 2023.



2 Wat gaat er gebeuren in de Couperusbuurt?

2.1 Aanleiding

De gemeente Amsterdam en Stadgenoot vernieuwen de Couperusbuurt. Daarom heeft Stadgenoot plannen gemaakt om de woningen te renoveren, slopen en samen te voegen. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- **Verbetering van de kwaliteit van de woningen**: de woningen hebben onderhoud nodig. Dit heeft te maken met de isolatie van gevels en daken. Maar ook met de kwaliteit van de kozijnen en oude installaties in keukens en badkamers.
- **Verbetering van de leefbaarheid**: de leefbaarheid in de buurt staat onder druk. Er is bijvoorbeeld veel overlast en zwerfafval en er zijn ratten in de buurt.
- **Verbetering van de sociaaleconomische positie**: in de buurt staan vooral sociale huurwoningen. Deze woningen hebben bijna allemaal dezelfde indeling en oppervlakte. Het is belangrijk om niet alleen sociale huurwoningen te bouwen, maar ook middeldure huur- en koopwoningen. Zo kunnen er verschillende groepen mensen in de buurt wonen.
- **Vraag naar woningen**: in Amsterdam is een grote vraag naar meer woningen. We willen meer woningen toevoegen die geschikt zijn voor verschillende soorten huishoudens.

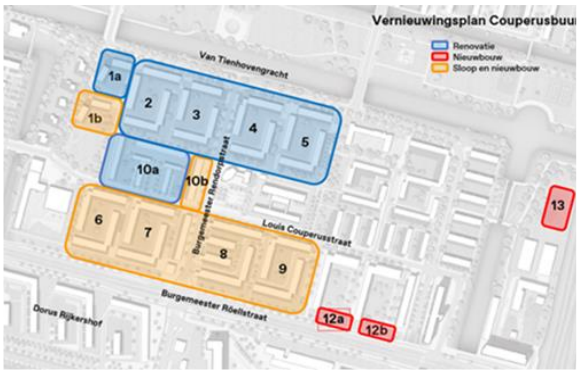
In juli 2024 heeft de gemeente Amsterdam de investeringsnota Couperusbuurt goedgekeurd. Deze plannen staan in de investeringsnota. In de investeringsnota staat hoe de gemeente de Couperusbuurt wil aanpakken. De investeringsnota vindt u op de website van de gemeente: amsterdam.nl/projecten/slotermeer/deelproject/couperusbuurt/plannen-couperusbuurt.

2.2 Programma

Voor de hele Couperusbuurt

Een van de doelen is om niet alleen sociale huurwoningen te bouwen. Maar ook middeldure huur- en koopwoningen toe te voegen. Deze woningen verschillen in grootte en zijn bedoeld voor verschillende groepen mensen.

Het aantal sociale huurwoningen in de hele Couperusbuurt blijft gelijk. In totaal renoveren we in de Couperusbuurt 180 sociale huurwoningen. Daarnaast voegen we 148 sociale huurwoningen na een omvangrijke renovatie samen tot 74 woningen die worden verkocht. We slopen 370 woningen. Er worden ongeveer 525 nieuwe, grotere en duurzame sociale huurappartementen teruggebouwd. Verder voegen we ongeveer 330 middeldure appartementen toe die worden verhuurd. En 250 appartementen die worden verkocht.

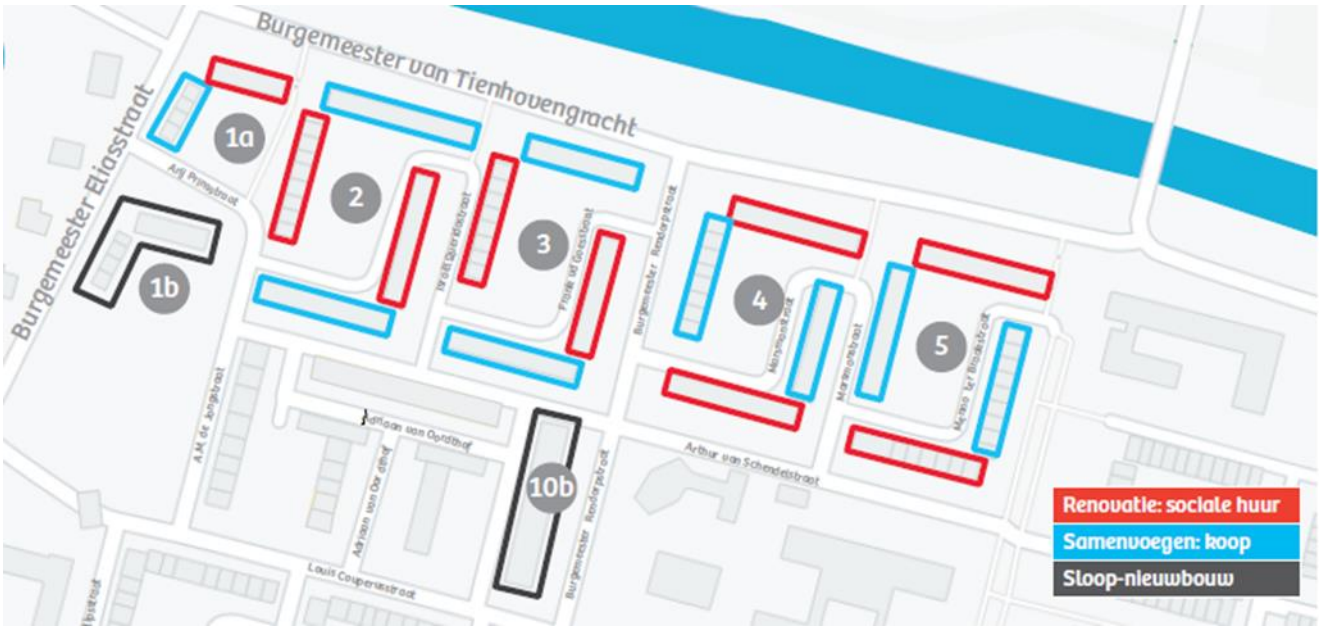




Voor de Couperusbuurt fase 1

Dit sociaal plan gaat over fase 1 van de vernieuwing. We hebben fase 1 verdeeld in een aantal velden. We slopen de woningen in de velden 1b en 10b. Hier bouwen we nieuwe sociale huurwoningen voor terug. In de velden 1a en 2 tot en met 5 renoveren we woningen of voegen ze samen.

In onderstaande tekening ziet u welke woningen dit zijn.



De volgende woningen worden gesloopt (zie zwarte blokken):

- Arij Prinsstraat 1 – 5
- Burgemeester Eliasstraat 2 – 8
- Burgemeester Rendorpstraat 45 – 61

De volgende woningen worden gerenoveerd en blijven sociale huur (zie rode blokken):

- Burgemeester Van Tienhovengracht 14 – 32 en 51 – 55
- A.M. de Jongstraat 26 – 42 even
- Israël Queridostraat 1 – 17 oneven en 2 – 16 even
- Frank van der Goesstraat 1 – 8
- Marsmanstraat 17 – 33 oneven
- Menno ter Braakstraat 10 – 18

De volgende woningen worden samengevoegd en daarna verkocht (zie blauwe blokken):

- Burgemeester Eliasstraat 10 – 16 even
- Burgemeester Van Tienhovengracht 33 – 50
- Israël Queridostraat 19 – 35 oneven
- Frank van der Goesstraat 9 – 17
- Burgemeester Rendorpstraat 62 – 76 even
- Marsmanstraat 1 – 15 oneven en 2 – 18 even
- Menno ter Braakstraat 1 – 9

Het programma voor fase 1 per veld:

VELD	Sloop	Nieuwbouw	Renovatie	Samenvoegen
1a			10	8 -> 4
1b	18	+/- 30 sociale huur		
2			36	38 -> 19
3			32	34-> 17
4			37	32-> 16
5			36	36 -> 18
10b	18	+/- 50 sociale huur		
Totaal	36	+/- 80 sociale huur	151	148 -> 74

2.3 Proces

Voordat we beginnen met de werkzaamheden in fase 1, vragen we een peildatum aan. We vragen de peildatum aan bij de gemeente Amsterdam. De peildatum is de datum vanaf wanneer we starten met de herhuisvesting. Wat dit precies voor u betekent, hangt af van wat voor huurcontract u heeft.

Heeft u een regulier huurcontract? Lees dan hoofdstuk 4.
Heeft u een jongeren- of een campuscontract? Lees dan hoofdstuk 5.

Voor de aanvraag van de peildatum zetten we een aantal stappen. Op het moment dat u de plannen ontvangt hebben we de meeste stappen al gezet. Wij zijn dan bij stap 7. U heeft de uitnodiging ontvangen voor de bijeenkomst over het sociaal plan en ontwerpplan; het projectplan.
Tijdens het hele proces houden we bewoners op de hoogte van de plannen en kunnen ze hierover meepraten. Dat doen we door het organiseren van inloopbijeenkomsten, enquêtes, huisbezoeken, spreekuren en het maken van nieuwsbrieven.

1. **Ontwerpplan**: we maken een ontwerpplan voor de sociale huurwoningen die worden gerenoveerd en sociale huur blijven. In dit plan staat welke werkzaamheden Stadgenoot in de woningen wil uitvoeren. De bewoners uit deze te renoveren woningen ontvangen het ontwerpplan.
2. **Sociaal plan**: we maken een sociaal plan voor alle huurders in fase 1. Dit geldt voor huurders met een regulier, jongeren- of campuscontract. Dat is dit document.
    - Het ontwerpplan en sociaal plan samen zijn het projectplan.
3. **Bespreken met bewonerscommissie**: we bespreken beide plannen met de bewonerscommissie.
4. **Bespreking ontwerpplan**: we nodigen in overleg met de bewonerscommissie alle bewoners uit voor bijeenkomsten. Tijdens de bijeenkomsten kunnen de bewoners dan meepraten en -denken over het ontwerpplan.
5. **Bespreking nieuwbouw**: we nodigen bewoners uit de hele Couperusbuurt uit voor een bijeenkomst over de plannen voor de nieuw te bouwen woningen in veld 1b en 10b.
6. **Bespreking sociaal plan**: we nodigen in overleg met de bewonerscommissie alle bewoners van fase 1 uit voor een bijeenkomst. Tijdens de bijeenkomst bespreken we het sociaal plan voor fase 1.
7. **Advies bewonerscommissie**: na de bijeenkomsten vraagt Stadgenoot aan de bewonerscommissie advies over het ontwerpplan en sociaal plan. De bewonerscommissie heeft 6 weken de tijd om een advies te geven. In deze periode haalt de commissie bij alle bewoners uit fase 1 op wat ze van de plannen vinden. Dit geldt niet voor de bewoners die er tijdelijk wonen via Gapph (zie hoofdstuk 9). Op basis hiervan brengt de bewonerscommissie een advies uit.
8. **Reactie Stadgenoot**: we reageren op het advies van de bewonerscommissie en passen de plannen mogelijk aan. Hiervoor hebben wij 2 weken de tijd.

9. **Aanvraag peildatum**: Stadgenoot vraagt bij de gemeente de peildatum aan. De gemeente informeert bij de bewonerscommissie naar het participatietraject van het projectplan. De peildatum geldt voor alle woningen in fase 1.
    - De huurcontracten van deze woningen worden opgezegd:
        - Woningen die we samenvoegen in de velden 1a en 2 tot en met 5.
        - Woningen die we slopen in de velden 1b en 10b.
    - De huurcontracten van de woningen die worden gerenoveerd en in de sociale huur blijven worden niet opgezegd.
    - De herhuisvesting van de bewoners in fase 1 start vanaf de peildatum. Wat dit voor u betekent, leest u in de volgende hoofdstukken.
    - In fase 1 worden in totaal 335 woningen gerenoveerd, gesloopt of samengevoegd. We kunnen niet alle huurders tegelijk aan een tijdelijke of nieuwe woning helpen. Daarom splitsen we fase 1 in 2 delen. Op de peildatum starten we met de herhuisvesting. De bewoners in de velden 1a, 1b, 10b, 2 en 3 beginnen met verhuizen. 1,5 jaar daarna verhuizen de bewoners in de velden 4 en 5. Woont u in veld 4 of 5? Dan kunt u dus later met voorrang op zoek naar een andere woning.
10. **70% akkoord met het renovatievoorstel:** woont u in een woning die wordt gerenoveerd en sociale huur blijft? Dan kan de renovatie pas doorgaan als minimaal 70% van de huurders in deze woningen akkoord geeft op het ontwerpplan. Wij doen u daarom een renovatievoorstel, het zogenaamde ontwerpplan. Dit is een voorstel waar alle werkzaamheden in staan die in de woning worden uitgevoerd. De herhuisvesting van deze bewoners begint nadat 70% akkoord gaat met het voorstel. Wat dit betekent voor deze bewoners leest u in de volgende hoofdstukken.

2.4 Voorlopige planning

Hieronder leest u de planning. Deze planning is voorlopig. Dit betekent dat de planning nog kan wijzigen. We weten bijvoorbeeld nog niet precies hoe lang de renovatiewerkzaamheden duren. En hoe lang het duurt om de nieuwe woningen te bouwen.

Activiteit	Startdatum	Einddatum
Starten Projectplan (sociaal plan + ontwerpplan)	Juli 2024	
Overleg over projectplan met bewonerscommissie	Oktober 2024	Juni 2025
Projectplan bespreken met bewoners	Juni 2025	Augustus 2025
Start huisbezoeken door woonbegeleiders in de velden 1a, 1b, 2, 3 en 10b	Juni 2025	November 2025
Advies van bewonerscommissie	Augustus 2025	Oktober 2025
Reactie van Stadgenoot op advies		November 2025
Aanvraag peildatum bij de gemeente Amsterdam		November 2025
Peildatum gegeven door gemeente Amsterdam		December 2025
Voorstel voor renovatie aan huurders (70% akkoord)	November 2025	December 2025
Verhuizen van bewoners in velden 1a, 1b, 2, 3 en 10b	December 2025	Juni 2027
Verhuizen van bewoners in velden 4 en 5	Juli 2027	December 2028
Begin van de renovatiewerkzaamheden en de sloop in velden 1a, 1b, 2, 3 en 10b	Juli 2027	
Oplevering van eerste gerenoveerde woningen	Juni 2028	
Oplevering van eerste nieuwbouwwoningen in de velden 1b en 10b	December 2028	

*Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend.

3 Welke werkzaamheden voert Stadgenoot uit in de renovatiewoningen

Wat doet Stadgenoot in de woningen die worden gerenoveerd en sociale huur blijven?

De sociale huurwoningen die we in fase 1 renoveren, krijgen een complete opknapbeurt. Sommige dingen zijn oud of werken niet goed meer. Die maken we weer in orde. Ook zorgen we dat de huizen minder energie gebruiken door ze goed te isoleren. De cv-ketel en verwarming worden waar nodig vernieuwd. Koken wordt gasvrij en elektrisch. We maken de huizen fijner en comfortabeler om in te wonen.

Er zijn verschillende soorten werkzaamheden. Voor werkzaamheden waarmee we uw woning verbeteren, hebben we uw akkoord nodig. Voor dringende/noodzakelijke werkzaamheden niet**.** Hieronder leggen we dit uit.

Dringende/noodzakelijke werkzaamheden

Moeten we dringende werkzaamheden aan uw woning of woonblok uitvoeren? Dan bent u verplicht om toe te staan (gedogen) dat Stadgenoot deze werkzaamheden uitvoert. Met dringende werkzaamheden bedoelen we werk dat niet kan wachten tot het einde van het huurcontract. Als we deze werkzaamheden uitstellen, kunnen er problemen ontstaan. Zoals schade aan de woning of onveilige situaties.

Woningverbetering

We willen ook werkzaamheden uitvoeren waarmee we uw woning verbeteren. Hiervoor heeft Stadgenoot uw toestemming nodig. Minimaal 70% van de bewoners moet akkoord geven op deze werkzaamheden. Daarom vragen wij u om een akkoordverklaring te ondertekenen. Op deze akkoordverklaring geeft u aan of u wel of niet akkoord gaat met de werkzaamheden in het ontwerpplan. Volgens de voorlopige planning gebeurt dit in november 2025.

Ontwerpplan

Het ontwerpplan sturen wij samen met dit sociaal plan naar alle huurders van de te renoveren woningen. In dit ontwerpplan staat uitgelegd wat we precies in de woningen gaan doen. Het ontwerpplan en het sociaal plan vormen samen het projectplan. Wij vragen bewoners van de te renoveren woningen hier akkoord op te geven.

4 Wat betekent verhuizen met een regulier huurcontract?

In dit hoofdstuk leest u:

- Welke mogelijkheden u heeft als huurder met een regulier huurcontract. Dit is een contract voor onbepaalde tijd (heeft u een jongerencontract of campuscontract? Lees dan hoofdstuk 5).
- Wanneer u een stadsvernieuwingsurgentie krijgt (en wat dit is).
- Hoe u kunt verhuizen en hoeveel tijd u hiervoor heeft.
- Wanneer u de vergoeding krijgt voor verhuiskosten.
- Of u terug kunt verhuizen naar uw huidige woning. Of een andere en/of nieuwe woning in de buurt.



4.1 Wanneer houdt u uw huidige huurcontract en wanneer niet?

In fase 1 zijn er 3 soorten aanpak. Het hangt af van de aanpak van uw woning of u uw huurcontract houdt. Hieronder leest u per aanpak of u wel of niet uw huurcontract houdt:

1. **Renovatie**: we renoveren 151 woningen. Dit blijven sociale huurwoningen. Bewoners houden hun huurcontract.
2. **Sloop-nieuwbouw**: we slopen woningen en bouwen daarna nieuwe woningen. De huurcontracten van de te slopen woningen zeggen we op.
3. **Woningen die worden samengevoegd**: we zeggen de huurcontracten van deze woningen op omdat er een hele grote renovatie hiervoor nodig is.

4.2 We starten de vernieuwing met sloop en renovatie

In het Basis Sociaal Plan voor de hele Couperusbuurt staat dat de inzet van Stadgenoot en de gemeente is om eerst te bouwen en daarna te slopen. Daarnaast staat er dat huurders met een regulier contract met een bevroren SV-status kunnen doorschuiven naar een reeds opgeleverde woning in de buurt. Dit blijkt niet

haalbaar. Daar werd in het Basis Sociaal Plan ook rekening mee gehouden. Er staat namelijk in dat Stadgenoot en de gemeente geen garantie kunnen geven dat dit mogelijk is (zie Basis Sociaal Plan hoofdstuk 5.1, pagina 23 en 25).

Bewoners uit fase 1 kunnen niet direct verhuizen naar een nieuwbouwwoning of nieuwe woning in de Couperusbuurt. De woningen die we renoveren of die nieuw worden gebouwd zijn niet meteen beschikbaar.
Houdt u uw huurcontract en kunt u dus terug naar uw eigen woning? Dan kunt u verhuizen naar een wisselwoning. Dit is een woning waar u tijdelijk in woont, terwijl we uw woning renoveren. Of u verhuist definitief naar een andere woning met uw stadsvernieuwingsurgentie.
Woont u in een woning die we slopen of samenvoegen? Dan kunt u met stadsvernieuwingsurgentie verhuizen naar een andere sociale huurwoning (zie hoofdstuk 4.4 tot en met 4.6).

4.3 Peildatum

Stadgenoot vraagt een gefaseerde peildatum aan. Voor fase 1 betekent dit dat er 1 peildatum komt. Maar deze peildatum wordt wel in 2 fases verdeeld. De eerste fase is voor de velden 1a, 1b, 10b en 2 en 3. Na 1,5 jaar gaat de tweede fase in. Deze is voor de velden 4 en 5. De gemeente geeft de peildatum af. Dit is de startdatum voor uw herhuisvesting. U verhuist dan naar een andere woning. Vanaf deze datum kunt u ook een stadsvernieuwingsurgentie krijgen. Iedereen heeft 1,5 jaar de tijd om te verhuizen. Alleen de hoofdhuurder (en zijn of haar gezin) van het adres krijgt stadsvernieuwingsurgentie. Wat dit voor u betekent, leest u verder in dit hoofdstuk.

4.4 Voor welke regelingen komt u in aanmerking?

Renovatie met behoud van huurcontract

Heeft u een regulier contract? En woont u in een woning die gerenoveerd wordt en daarna in de sociale huur blijft? Dan houdt u uw huurcontract. U heeft 2 keuzes:

1. Verhuizen naar een wisselwoning en daarna terug naar uw eigen woning (zie hoofdstuk 4.12).
    - Uw netto huur gaat niet omhoog door de renovatie.
    - U krijgt een vergoeding om te verhuizen: een verhuiskostenvergoeding (zie hoofdstuk 4.8).
    - Ook krijgt u een vergoeding van € 750 voor het kopen van een elektrische kookplaat, oven en pannenset.
    - Stadgenoot spant zich in om een wisselwoning te vinden zo dicht mogelijk bij uw huidige woning. De periode dat u in de wisselwoning woont, proberen wij zo kort mogelijk te houden.
2. Definitief verhuizen naar een andere woning met de stadsvernieuwingsurgentie.
    - U heeft een inspanningsverplichting om te zoeken naar een andere woning tijdens de herhuisvestingsperiode. Dat betekent dat u uw best doet om een andere woning te vinden.
    - Lukt het niet om via DAK Amsterdam (vroeger WoningNet) een passende woning te vinden? Stadgenoot biedt u dan maximaal 3 keer een woning aan wanneer er een passende woning in ons bezit beschikbaar komt.
    - Verhuist u naar een andere woning met stadsvernieuwingsurgentie? Dan kunt u niet met voorrang terug naar de Couperusbuurt.
    - U krijgt een verhuiskostenvergoeding.
    - Heeft u kinderen die bij u wonen? Als zij aan de voorwaarden voldoen, kunnen zij semi-stadsvernieuwingsurgentie aanvragen (zie hoofdstuk 4.7).

Aanpak zonder behoud van huurcontract

Woont u in een woning die wordt gesloopt of samengevoegd? Dan eindigt uw huurcontract.

- U kunt met uw stadsvernieuwingsurgentie naar een andere woning verhuizen.
- De huurprijs van de andere woning wordt niet aangepast aan de huurprijs van uw huidige woning. Het kan dus zijn dat u meer huur moet betalen. U kunt misschien wel huurtoeslag aanvragen. Dit

is geld dat u krijgt van de overheid om te helpen met de huur. Kunt u geen huurtoeslag krijgen? Dan kunt u misschien wel huurgewenning krijgen (zie hoofdstuk 7.5).
- U krijgt een verhuiskostenvergoeding (zie hoofdstuk 4.8).
- Heeft u kinderen die bij u wonen? Als zij aan de voorwaarden voldoen, kunnen zij semi-stadsvernieuwingsurgentie aanvragen (zie hoofdstuk 4.7).
- U heeft een inspanningsverplichting om te zoeken naar een andere woning tijdens de herhuisvestingsperiode. Dat betekent dat u uw best doet om een andere woning te vinden.
- Wilt u in de buurt blijven wonen? Dan spant Stadgenoot zich in om te helpen bij het vinden van een woning zo dicht mogelijk bij uw huidige woning.
- Lukt het niet om via DAK Amsterdam een passende woning te vinden? Stadgenoot biedt u dan maximaal 3 keer een woning aan wanneer er een passende woning in ons bezit beschikbaar komt.
- U kunt met voorrang terug verhuizen naar de nieuwbouw en gerenoveerde woningen in de Couperusbuurt fase 1. Dit kan alleen als er een woning beschikbaar is en die ook bij uw gezin en gezamenlijk inkomen past. Wij houden ons aan de regels van DAK Amsterdam die op dat moment gelden voor het toewijzen van woningen.
- U kunt ook eerst naar een wisselwoning verhuizen. U verhuist daarna terug naar een gerenoveerde of nieuwbouwwoning als deze passend en beschikbaar is. Bespreek de mogelijkheden hiervoor met uw woonbegeleider.

4.5 Verhuismogelijkheden

Wanneer u uw huurcontract houdt

- Dan kunt u na de renovatie terug verhuizen naar uw eigen woning. Heeft u nu een tuin? Dan heeft u na de renovatie nog steeds een woning met een tuin. We bieden u een tijdelijke woning aan. De woning is in de buurt of ergens anders in Amsterdam. Stadgenoot probeert een wisselwoning te regelen zo dicht mogelijk bij uw eigen woning. Welke woning u krijgt hangt af van welke woningen er beschikbaar zijn.
- Dan kunt u met stadsvernieuwingsurgentie verhuizen naar een passende gerenoveerde of nieuwbouwwoning in fase 1. U kunt dan eerst naar een wisselwoning verhuizen. Zie meer informatie onder het kopje “Verhuizen naar een wisselwoning en terug?” op de volgende pagina.
- U kunt er ook voor kiezen om met uw stadsvernieuwingsurgentie te verhuizen naar een woning ergens anders.

Wanneer Stadgenoot uw huurcontract beëindigt

- Woont u in een woning die wordt samengevoegd of gesloopt? Dan krijgt u vanaf de peildatum een stadsvernieuwingsurgentie waarmee u met voorrang kunt verhuizen naar een andere woning.
- U kunt uw voorkeur bespreken met de woonbegeleider over terug verhuizen naar de buurt. U heeft voorrang op het terug verhuizen naar de Couperusbuurt.
    - Nieuwbouw Couperusbuurt fase 1:
      In fase 1 worden er ongeveer 80 nieuwbouwwoningen teruggebouwd. Alle woningen worden sociaal verhuurd. Het zijn 2- en 3-kamerwoningen. Zie bijlage 2 om een indruk te krijgen van de nieuwbouw. Daar staat ook waar u meer informatie kunt vinden.
    - Gerenoveerde woningen fase 1:
      U kunt met voorrang terug verhuizen naar een beschikbare en passende lege gerenoveerde sociale huurwoning. Er komen sociale gerenoveerde huurwoningen beschikbaar wanneer de huidige bewoners niet terug verhuizen naar hun eigen woning en met de stadsvernieuwingsurgentie verhuizen naar een andere woning.
    - Samengevoegde woningen fase 1:
      Wanneer u graag een samengevoegde woning wilt kopen in de Couperusbuurt fase 1, dan kunt u dit aangeven bij onze woonbegeleiders. Stadgenoot spant zich in om huurders die een woning willen kopen voorrang te geven, maar kan geen garantie geven. Als u aangeeft

te willen kopen houden we u op de hoogte van de ontwikkelingen hierover. Zie bijlage 1 om een indruk te krijgen van de nieuwe plattegrond van de samen te voegen woning.

Stadgenoot spant zich in om u te helpen een woning te vinden, zo dicht mogelijk bij uw oude woning en naar uw voorkeur. Bijvoorbeeld het behouden van een tuin.
Bij de toewijzing van de nieuwe en lege gerenoveerde woningen houden wij ons aan de volgende regels:

- We volgen de regels van DAK Amsterdam (zie hoofdstuk 4.10).
- Of er passende woningen beschikbaar zijn.
- Wanneer meerdere bewoners dezelfde woning willen, dan houden wij de volgorde van toewijzing aan die staat beschreven in hoofdstuk 4.11.

Verhuizen naar een wisselwoning en terug naar een woning in fase 1?

Wilt u terug verhuizen naar de Couperusbuurt fase 1? Dan heeft u de mogelijkheid om eerst naar een wisselwoning te verhuizen. Bespreek deze mogelijkheid met uw woonbegeleider. De woonbegeleider wijst een passende wisselwoning toe (zie hoofdstuk 4.10 over passend toewijzen). Voor de woning tekent u een regulier huurcontract met wisselwoningkorting. Hierdoor kunt u tijdelijk uw oude huur blijven betalen. Zijn de nieuwbouwwoningen en gerenoveerde woningen klaar? Dan kijken we of 1 van deze woningen nog steeds bij uw situatie past. Wij controleren dan opnieuw uw inkomen en de grootte van uw huishouden. De woning moet passend zijn op het moment dat u het huurcontract tekent.

Bent u verhuisd naar een wisselwoning? En merkt u dat u niet meer terug wilt verhuizen naar de Couperusbuurt? Dan kunt u in de wisselwoning blijven. Geef deze wens schriftelijk aan de woonbegeleiders door. Doe dit binnen 2 weken na de aanbieding van de gerenoveerde of nieuwbouwwoning in de Couperusbuurt fase 1. Wanneer u besluit op de wisselwoning te blijven dan vervalt de wisselwoningkorting. U betaalt dan de netto huur die bij de woning hoort.
Let op: wij hebben basisvoorzieningen in de wisselwoning geplaatst, zoals vloerbedekking, raambekleding en lampen. Wilt u in de wisselwoning blijven wonen? Dan vragen wij hiervoor een vergoeding van € 2.500. Dit bedrag trekken wij af van het tweede deel van de verhuiskostenvergoeding waarop u recht heeft.

4.6 Stadsvernieuwingsurgentie (SV-urgentie)

Zodra de peildatum ingaat, begint de herhuisvesting. Vanaf dat moment krijgen huurders een stadsvernieuwingsurgentie (SV-urgentie). Met een SV-urgentie hebben huurders voorrang bij het zoeken naar een andere passende woning via DAK Amsterdam. Dat kan een woning van Stadgenoot zijn, maar ook van een andere woningcorporatie. De SV-urgentie is geldig in de gemeente Amsterdam. Staat u nog niet bij DAK Amsterdam ingeschreven? Dan schrijft Stadgenoot u bij DAK Amsterdam in met de SV-urgentie. Stadgenoot betaalt het inschrijfgeld en de verlengingskosten zolang u een SV-urgentie heeft. Verlengingskosten zijn de kosten om uw inschrijving bij DAK Amsterdam elk jaar actief te houden.

- Als u voldoet aan de voorwaarden, krijgt u een SV-urgentie. U kunt zelf op zoek naar een woning via DAK Amsterdam.
- Staat u al ingeschreven bij DAK Amsterdam? Dan koppelt Stadgenoot uw inschrijving aan de SV-urgentie. Wanneer u met uw SV-urgentie een woning accepteert, dan wordt u opnieuw ingeschreven. U heeft dan weer hetzelfde aantal wacht- en zoekpunten zoals die waren voordat u SV-urgentie kreeg.
- Uw SV-urgentie is geldig binnen de gemeente Amsterdam. Mocht u buiten de gemeente Amsterdam willen verhuizen, bespreek dit dan met de woonbegeleider. U kunt in andere regiogemeenten een aanvraag doen om daar uw SV-urgentie in te zetten. Dit geldt voor Amstelveen, Zaanstad, Uithoorn, Haarlemmermeer en Purmerend. Deze gemeente moet dan eerst toestemming geven op uw aanvraag. Als u toestemming krijgt van de regiogemeente, dan vervalt uw SV-urgentie in de gemeente Amsterdam.

- Wilt u buiten Amsterdam en de regiogemeenten verhuizen? Dan kunt u geen gebruik maken van de SV-urgentie.
- Stadgenoot kan geen woningen buiten Amsterdam aanbieden omdat zij daar geen woningen heeft.
- Eindigt uw huurcontract? En lukt het niet om een woning te vinden? Dan kijken we in de herhuisvestingsperiode welke woningen van Stadgenoot nieuw, bestaand of na verbetering beschikbaar zijn. We doen ons best om woningen te zoeken die passen bij uw gezin en inkomen. Stadgenoot biedt de woning aan zonder dat u zelf hoeft te reageren. U krijgt maximaal 3 woningen aangeboden.

Inkomen boven SV-urgentie grens?
Heeft uw gezin een inkomen (gezinsinkomen) boven € 68.483 (prijspeil 2025)? Dan heeft u geen recht op SV-urgentie. U moet dan zoeken naar een woning met een middeldure huur of in de vrije sector (zie hoofdstuk 8.2). U krijgt dan wel een verhuiskostenvergoeding. U krijgt ook begeleiding bij het zoeken naar een passende woning. Met een passende woning bedoelen we dat de woning niet te groot of te klein is voor uw gezin.

4.7 Semi-stadsvernieuwingsurgent (semi-SV-urgentie)

Heeft u een regulier huurcontract en krijgt uzelf SV-urgentie? En heeft u een kind (of kinderen) van 23 jaar of ouder die bij u thuis woont? Dan kan uw kind een semi-stadsvernieuwingsurgentie (semi-SV-urgentie) aanvragen. Hiermee kan uw kind met beperkte voorrang zoeken naar een eigen woning op DAK Amsterdam. Uw kind moet wel aan de voorwaarden hieronder voldoen:

- Op de peildatum is uw kind minimaal 23 jaar oud.
- Uw kind woont bij u in huis. Stadgenoot controleert dit tijdens het startgesprek van de woonbegeleider.
- Op de peildatum staat uw kind minimaal 5 jaar achter elkaar bij u ingeschreven in het bevolkingsregister van Amsterdam.
- Uw kind heeft genoeg inkomen om de huur mee te betalen.
- Uw kind staat zelf ingeschreven bij DAK Amsterdam.
- Uw kind moet de semi-SV-urgentie binnen 6 maanden na de peildatum aanvragen bij Stadgenoot. Dit kan tijdens het huisbezoek van de woonbegeleider.
- De semi-SV-urgentie is na 1,5 jaar niet meer geldig.

Uw kind met semi-SV-urgentie heeft minder rechten dan mensen met SV-urgentie:

- Uw kind krijgt geen verhuiskostenvergoeding.
- Uw kind kan niet verhuizen naar een andere woning in de Couperusbuurt.
- Uw kind krijgt geen begeleiding van Stadgenoot bij het zoeken naar een woning.

De hoofdbewoner verhuist naar een passende woning volgens de nieuwe samenstelling van het huishouden, dus zonder de semi-SV-urgent(en).

4.8 Verhuiskostenvergoeding

Huurders met een regulier contract kunnen een vergoeding van € 7.673 (prijspeil 2025) voor verhuiskosten aanvragen. Deze verhuiskostenvergoeding is beschikbaar vanaf de peildatum, de officiële start van de herhuisvesting. Het is een bijdrage in de kosten voor uw verhuizing en dubbele huur. U kunt het ook gebruiken om uw woning mee in te richten**.** De verhuiskostenvergoeding wordt elk jaar aangepast. U krijgt het bedrag dat is vastgesteld op het moment dat u verhuist. Huurders in het tweede gedeelte van fase 1 verhuizen pas vanaf 2027 (zie hoofdstuk 2.3 en 2.4). Zij krijgen dus de vergoeding die dan geldt.

U verhuist met SV-urgentie:
We betalen de verhuiskostenvergoeding in 2 delen.

- Het eerste deel is € 5.000. U krijgt dit bij het opzeggen van uw huurwoning bij Stadgenoot.
- Het tweede deel is € 2.673. U krijgt dit bij het inleveren van de sleutels en leeg opleveren van uw woning.

Let op: lever uw woning op volgens de gemaakte afspraken met de verhuurmakelaar van Stadgenoot. Doet u dit niet? Dan kan het zijn dat u niet het volledige bedrag krijgt. Als u een huurachterstand heeft, dan wordt dat ook verrekend met de verhuiskostenvergoeding.

U maakt gebruik van een wisselwoning
Verhuist u naar een wisselwoning en gaat u daarna terug naar uw eigen woning? Dan betalen we de verhuiskostenvergoeding ook in 2 delen.

- Het eerste deel is € 5.000. U krijgt dit bij het ondertekenen van het contract van de wisselwoning.
- Het tweede deel is € 2.673. U krijgt dit bij het inleveren van de sleutels en leeg opleveren van de wisselwoning.

Let op: lever de wisselwoning volgens afspraak op. Doet u dit niet? Dan kan het zijn dat u niet het volledige bedrag krijgt. Als u een huurachterstand heeft, dan wordt dat ook verrekend met de verhuiskostenvergoeding.

Verhuiskostenvergoeding bij zelf verhuizen vóór de peildatum

Huurders met een regulier contract kunnen de buurt verlaten zonder te wachten op de peildatum. Vanaf 4 april 2024 mogen wij van de gemeente woningen in fase 1 die leegkomen tijdelijk verhuren. Huurders met een regulier contract die vanaf deze datum zelf naar een andere woning verhuizen, krijgen ook de verhuiskostenvergoeding. Neem hiervoor contact op met de woonbegeleiders. Als u vóór de peildatum verhuist dan kunt u geen aanspraak maken op de overige regelingen in dit sociaal plan.

4.9 Elektrisch koken

Na de renovatie kunt u niet meer met gas koken. Het overstappen van gas naar elektrisch koken kost geld. Daarom krijgt u een vergoeding van Stadgenoot van € 750. Hiermee kunt u een elektrische kookplaat en een pannenset kopen. Dit aanbod geldt alleen voor de huurders die terug verhuizen naar hun eigen gerenoveerde woning.

4.10 Passend toewijzen bij verhuizen naar een andere woning

Passend toewijzen

De overheid wil dat u een woning huurt die past bij uw inkomen. En ook past bij het aantal mensen waarmee u de woning deelt (dit noemen we een huishouden). Daarom heeft de overheid regels gemaakt die bepalen wat uw maximale huur mag zijn bij uw inkomen. Die regels bepalen ook hoe groot de woning mag zijn. Bijvoorbeeld hoeveel kamers de woning heeft. Dit heet passend toewijzen.

Heeft u een regulier contract dat is beëindigd? En verhuist u terug naar een andere woning in de Couperusbuurt fase 1? Dan gelden deze regels ook voor u.

De gemeente Amsterdam heeft passend toewijzen beschreven in het Handboek Woonruimteverdeling op amsterdam.nl/handboekwoonruimteverdeling (hoofdstuk 3 en 4).

Inkomen

In de tabel hieronder ziet u de grenzen voor huurtoeslag. U ziet ook wat passend toewijzen betekent met uw inkomen en huishouden. Huishoudens die recht hebben op huurtoeslag betalen zelf een deel van de huur. Dit deel noemen we de ‘basishuur’. Voor het deel van de huur dat daarboven komt, kunt u soms huurtoeslag krijgen. Maar alleen tot een bepaalde grens. Op de website van de Belastingdienst is het mogelijk om een proefberekening te maken (zie hoofdstuk 7.4).

Op welke woning mag ik reageren met sv-urgentie?

Volg de stappen en zie tot welke huurprijs u kunt huren

Hoeveel mensen verhuizen mee naar de nieuwe woning?	Was u op 1 januari 2025 jonger of ouder dan de AOW-leeftijd (67 jaar)?	Wat is het jaarinkomen van u en uw partner bij elkaar opgeteld?	U mag reageren op woningen t/m deze netto huurprijs.
1 persoon	Ik was jonger dan de AOW-leeftijd	t/m € 28.375	t/m € 682,96
		€ 28.376 t/m € 68.483	t/m € 900,07
	Ik had de AOW-leeftijd	t/m € 27.775	t/m € 682,96
		€ 27.776 t/m € 68.483	t/m € 900,07
2 personen	Ik was jonger dan de AOW-leeftijd	t/m € 38.500	t/m € 682,96
		€ 38.501 t/m € 68.483	t/m € 900,07
	Ik had de AOW-leeftijd	t/m € 37.350	t/m € 682,96
		€ 37.351 t/m € 68.483	t/m € 900,07
3 of meer personen	Ik was jonger dan de AOW-leeftijd	t/m € 38.500	t/m € 731,93
		€ 38.501 t/m € 68.483	t/m € 900,07
	Ik had de AOW-leeftijd	t/m € 37.350	t/m € 731,93
		€ 37.351 t/m € 68.483	t/m € 900,07

Prijspeil januari 2025

De maximale inkomensgrens voor huurders met stadsvernieuwings-urgentie (sv-urgentie) is in 2025: € 68.483.

Altijd in de buurt

Stadgenoot

Grootte van de woning

Bij het toewijzen van woningen, moeten corporaties zich houden aan de regels van 'passend toewijzen' die gelden op het moment dat een woning wordt toegewezen. Dit betekent dat het aantal kamers moet passen bij uw huishouden. Stadgenoot kan daarom niet beloven dat uw nieuwe woning dezelfde grootte heeft als de woning waarin u nu woont.

Wie hoort wel bij het huishouden:

- 1 of meer volwassenen met of zonder kinderen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren.
- Kinderen tot 18 jaar, ook als deze na de peildatum worden ingeschreven.
- Kinderen tussen de 18 - 23 die op de peildatum minimaal 5 jaar onafgebroken bij het gezin wonen.
- Kinderen vanaf 23 jaar tellen niet mee tot het huishouden.
- Kinderen waarvoor co-ouderschap geldt.
  U bent co-ouder als:
  - Uw kind minimaal 3 hele dagen per week bij u woont. En minimaal 3 hele dagen per week bij uw ex-partner.
  - Uw kind woont 1 week bij u en 1 week bij de ex-partner.
  - U kunt dit ook bewijzen met 1 van deze documenten:
    - Gerechtelijke uitspraak.
    - Echtscheidingsconvenant.
    - Ouderschapsplan. Een ouderschapsplan is geldig als dit door de notaris of de gemeente is goedgekeurd.
- Pleegkinderen tellen mee als er sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding met het pleegkind. Dit is aantoonbaar door een gerechtelijke uitspraak over het voogdijschap.

Wie hoort niet bij het huishouden:

- Inwoners die geen gezinsleden zijn, zoals andere familieleden, vrienden of buurkinderen.
- Partners van kinderen of kleinkinderen.
- Kinderen ouder dan 23 jaar die een semi-SV-urgentie hebben aangevraagd.
- Baby's die nog niet geboren zijn.

4.11 Volgorde van toewijzing

Verhuist u naar een andere woning met SV-urgentie? Of verhuist u terug naar een andere woning in de Couperusbuurt fase 1? Dan geldt voor u de volgorde van toewijzen hieronder. Willen meerdere huurders dezelfde soort woning? Dan kijken we eerst naar welke woningen beschikbaar en passend (zoals hierboven in 4.10 beschreven) zijn. Zijn er niet genoeg woningen beschikbaar? Dan gebruiken we de volgende volgorde voor toewijzing:

1. Sloop- of renovatiedatum
   Huurders die als eerste hun woning moeten verlaten vanwege sloop of renovatie krijgen voorrang.
2. Voorkeur voor houden van tuin
   Huurders die een tuin hebben bij de oude woning krijgen voorrang op een woning met tuin.
3. Woonduur
   Hebben de huurders dezelfde sloop- of renovatiedatum? Dan krijgt de huurder die het langste in zijn/haar woning woont voorrang.
4. Leeftijd
   Wonen de huurders even lang in hun woning? Dan krijgt de oudste kandidaat voorrang.

4.12 Toewijzing wisselwoning en regels die daarbij gelden

- Stadgenoot probeert een wisselwoning zo dicht mogelijk bij uw woning van nu te regelen. Hoeft u geen wisselwoning zo dicht mogelijk bij uw eigen buurt? Dan bieden wij een woning aan die

beschikbaar en passend is. Heeft u kinderen die naar school gaan? Of bent u mantelzorger en kunt u dit ook bewijzen? Dan krijgt u voorrang op een woning in de buurt van uw wens.
- U krijgt van Stadgenoot 1 keer een aanbod voor een wisselwoning om naartoe te verhuizen.
- Verhuist u naar een wisselwoning? En verhuist u daarna terug naar uw eigen gerenoveerde woning? Dan zorgt Stadgenoot ervoor dat de wisselwoning passend is voor uw huishouden.
- Stopt het huurcontract van de woning waar u nu woont? Dan kunt u ervoor kiezen om via een wisselwoning terug te verhuizen naar de buurt. In dat geval krijgt u een wisselwoning aangeboden die passend is voor uw huishouden en inkomen (zie hoofdstuk 4.10).
- De wisselwoning heeft basisvoorzieningen zoals vloerbedekking, gordijnen en lampen.
- De netto huur van de wisselwoning is gelijk aan de netto huur van uw huidige woning. U betaalt wel de servicekosten die bij de wisselwoning horen.
- Bij de verhuizing naar een wisselwoning tekenen we een wisselwoningcontract. Hierin staan de afspraken over uw terugkeer.

Let op!
Als u kiest voor een wisselwoning, verhuist u 2 keer. U verhuist eerst naar de wisselwoning. Daarna verhuist u terug naar uw eigen of een andere woning in de Couperusbuurt fase 1. De verhuiskostenvergoeding geldt voor beide verhuizingen.

4.13 Parkeervergunning wanneer u terug verhuist

De gemeente Amsterdam geeft parkeervergunningen en ontheffingen voor de auto. Parkeervergunningen en ontheffingen geven toestemming om ergens te parkeren of te rijden waar dat normaal niet mag.

Heeft u nu een parkeervergunning? Dan houdt u die wanneer u na de renovatie terug verhuist naar uw eigen woning.
Verhuist u met SV-urgentie naar een woning ergens anders en verhuist u later met voorrang terug naar een nieuwbouwwoning in de Couperusbuurt? Dan krijgt u geen parkeervergunning van de gemeente.

U kunt meer informatie hierover vinden op de website van de gemeente Amsterdam amsterdam.nl/herhuisvesters.
Heeft u nog andere vragen dan is gemeente te bereiken via telefoonnummer 14 020.

5 Wat betekent verhuizen met een jongeren- of een campuscontract?

In dit hoofdstuk leest u:

- Welke mogelijkheden u heeft als huurder met een jongerencontract (zie vanaf hoofdstuk 5.2). En welke mogelijkheden u heeft met een campuscontract (zie vanaf hoofdstuk 5.3).
- Wanneer u stadsvernieuwingsurgentie krijgt, wat dit inhoudt en wat deze urgentie voor u betekent.
- Wanneer u de vergoeding krijgt voor verhuiskosten.



5.1 De verschillende soorten aanpakken

In fase 1 zijn er 3 soorten aanpak. Het hangt af van de aanpak van uw woning of u uw huurcontract houdt. Hieronder leest u per aanpak of u wel of niet uw huurcontract houdt:

1. **Renovatie**: we renoveren 151 woningen. Dit blijven sociale huurwoningen. Bewoners houden hun huurcontract.
2. **Sloop-nieuwbouw**: we slopen woningen en bouwen daarna nieuwe woningen. De huurcontracten van de te slopen woningen zeggen we op.
3. **Woningen die worden samengevoegd**: we zeggen de huurcontracten van deze woningen op omdat er een hele grote renovatie hiervoor nodig is.

5.2 Jongerencontracten

In hoofdstuk 2 las u wat er met de woning gebeurt waar u in woont. In hoofdstuk 5.1 leest u wat de gevolgen zijn voor uw huurcontract. Hieronder leggen we uit wat uw mogelijkheden zijn wanneer u uw huurcontract houdt. U leest ook de mogelijkheden die u heeft wanneer uw huurcontract wordt opgezegd.

Renovatie met behoud huurcontract

Heeft u een jongerencontract? En woont u in een woning die we renoveren en daarna weer sociaal verhuren? Dan houdt u uw huurcontract. Eindigt uw 5-jarentermijn nadat uw woning leeg moet zijn? Dan kunt u tijdelijk in een wisselwoning wonen. Eindigt uw termijn terwijl u in de wisselwoning woont? Dan stopt Stadgenoot uw huur. Eindigt uw termijn pas na de renovatie? Dan kunt u weer terug naar uw eigen woning voor de rest van uw 5-jarentermijn. Voor meer informatie over de wisselwoning zie hoofdstuk 4.12.

Bent u 28 jaar of ouder? Of wordt u tijdens de herhuisvestingsperiode 28 jaar? Dan heeft u recht op stadsvernieuwingsurgentie. Verder in dit hoofdstuk leest u wat dit inhoudt en wat u ermee kunt. Bespreek met de woonbegeleider als u van deze mogelijkheid gebruikt wilt maken. Bent u jonger dan 28 jaar en wordt uw contract niet beëindigd door de renovatie? Dan heeft u geen recht op stadsvernieuwingsurgentie.

Aanpak zonder behoud huurcontract

Stadgenoot beëindigt de huurcontracten van de woningen die worden gesloopt of samengevoegd. Heeft u een jongerencontract en woont u in 1 van deze woningen? Dan krijgt u stadsvernieuwingsurgentie. Daarmee kunt u met voorrang naar een andere woning verhuizen. Wat dit precies voor u betekent, leest u verder in dit hoofdstuk.

Peildatum

De gemeente geeft de peildatum af. Dit is de startdatum voor uw herhuisvesting. Met de herhuisvesting verhuist u naar een andere woning.

Houdt u uw huurcontract? Dan kunt u vanaf deze datum tijdelijk verhuizen naar een woning totdat uw woning gerenoveerd is. Deze woning heet een wisselwoning.
Beëindigt Stadgenoot uw huurcontract omdat uw woning wordt samengevoegd of gesloopt? Dan krijgt u vanaf deze datum stadsvernieuwingsurgentie.

Stadsvernieuwingsurgentie (SV-urgentie)

Als de gemeente een peildatum heeft afgegeven, begint de herhuisvesting. Heeft u een jongerencontract dat wordt beëindigd? Dan kunt u een stadsvernieuwingsurgentie (SV-urgentie) aanvragen. Alleen de hoofdhuurder van uw woning krijgt SV-urgentie. Wat u met deze urgentiestatus kunt, hangt af van uw leeftijd.
Goed om te weten: Verhuist u met SV-urgentie naar een andere woning? Dan houdt u het aantal wacht- en zoekpunten dat u had vóór uw urgentiestatus in DAK Amsterdam.

Huurders van 28 jaar en ouder

Bent u 28 jaar of ouder? Of wordt u tijdens de herhuisvestingsperiode 28 jaar? Dan kunt u zelf op zoek naar een andere woning met een regulier huurcontract. Met SV-urgentie krijgt u voorrang bij het zoeken naar een andere woning via DAK Amsterdam (vroeger WoningNet). Dit kan een woning van Stadgenoot zijn of van een andere woningcorporatie. U kunt verhuizen binnen Nieuw-West, naar een andere plek in Amsterdam of daarbuiten. Zie ook hoofdstuk 4.5.
Als u stadsvernieuwingsurgentie krijgt, dan zet Stadgenoot dit in DAK Amsterdam. Bent u nog niet ingeschreven? Dan helpt de woonbegeleider van Stadgenoot u. Stadgenoot betaalt de kosten voor het inschrijven. Met de stadsvernieuwingsurgentie kunt u zelf naar een woning zoeken. Een woonbegeleider van Stadgenoot kan u daarbij helpen (zie hoofdstuk 8).

Huurders jonger dan 28 jaar
Bent u jonger dan 28 jaar bij de start van de werkzaamheden aan uw woning? Dan kunt u met de SV-urgentie niet zelf naar een andere woning zoeken. Stadgenoot doet u maximaal 3 aanbiedingen voor een andere passende woning met een nieuw jongerencontract.

Inkomen boven SV-urgentie grens
Als uw inkomen hoger is dan € 68.483 (prijspeil 2025), krijgt u geen SV-urgentie. U moet dan zoeken naar een woning met een middeldure huur of in de vrije sector (zie hoofdstuk 8.2). U heeft wel recht op verhuiskostenvergoeding.

Verhuiskostenvergoeding
Huurders met een jongerencontract die de woning uit moeten door de renovatie of sloop, krijgen een verhuiskostenvergoeding van € 7.673 (prijspeil 2025). U kunt deze vergoeding krijgen vanaf de peildatum, de officiële start van de herhuisvesting. De vergoeding helpt u met de kosten van uw verhuizing. En met de tijd dat u dubbele huur betaalt. U kunt het ook gebruiken om uw woning mee in te richten (zie hoofdstuk 4.8).
Let op: het bedrag van de vergoeding wordt elk jaar aangepast.

Verhuiskostenvergoeding bij zelf verhuizen vóór de peildatum
Als u besluit om te verhuizen voordat de gemeente de peildatum heeft afgegeven, dan kunt u ook de verhuiskostenvergoeding krijgen. U zegt dan zelf uw huurcontract op. Neem hiervoor contact op met de woonbegeleiders.

Geen voorrang op terugkeren in de buurt
Eindigt uw jongerencontract omdat uw woning wordt gesloopt of samengevoegd? Dan kunt u niet met voorrang terug verhuizen naar een gerenoveerde of nieuwbouwwoning.
Bent u 28 jaar of ouder en heeft u ervoor gekozen met SV-urgentie te verhuizen naar een andere woning? Dan kunt u niet met voorrang terug verhuizen naar de Couperusbuurt.

5.3 Campuscontracten
Renovatie met behoud huurcontract
Huurders met een campuscontract die wonen in een te renoveren en daarna weer sociaal te verhuren woning houden hun huurcontract. Als uw contract eindigt nadat uw woning leeg moet zijn, kunt u tijdelijk in een wisselwoning wonen. Voldoet u niet meer aan de voorwaarden voor een campuscontract terwijl u in de wisselwoning bent? Dan stopt Stadgenoot uw huur. Eindigt uw contract pas na de renovatie? Dan kunt u weer terug naar uw eigen woning.

Aanpak zonder behoud huurcontract
Stadgenoot beëindigt de huurcontracten van de woningen die worden gesloopt of samengevoegd. Huurders met een campuscontract zijn uitgesloten van de Amsterdamse Kaderafspraken. Dit betekent dat zij geen stadsvernieuwingsurgentie krijgen. Voldoet u nog wel aan de voorwaarden voor een campuscontract? Dan krijgt u van Stadgenoot maximaal 3 aanbiedingen voor een andere passende woning. U sluit dan een nieuw campuscontract af.

Peildatum
De gemeente geeft de peildatum af. Dit is de startdatum voor uw herhuisvesting. In de herhuisvestingsperiode verhuist u naar een andere woning.

Verhuiskostenvergoeding

Huurders met een campuscontract kunnen een verhuiskostenvergoeding van € 7.673 (prijspeil 2025) aanvragen. U kunt deze vergoeding aanvragen vanaf de peildatum, de officiële start van de herhuisvesting. De vergoeding helpt u met de kosten van uw verhuizing, en is ook bedoeld voor de periode dat u dubbele huur betaalt. U kunt het ook gebruiken om uw woning mee in te richten (zie hoofdstuk 4.8).
Let op: het bedrag van de vergoeding wordt elk jaar aangepast.

Verhuiskostenvergoeding bij zelf verhuizen vóór de peildatum

Heeft u een campuscontract? Dan kunt u de verhuiskostenvergoeding ook aanvragen als u besluit om vóór de peildatum zelf te verhuizen. U zegt dan zelf uw huurcontract op. Neem hiervoor contact op met de woonbegeleiders (zie hoofdstuk 8).

Geen voorrang op terug verhuizen in de buurt

Huurders met een campuscontract kunnen niet met voorrang terug verhuizen naar een gerenoveerde woning of nieuwbouwwoning. Als uw contract eindigt, kunt u niet terug naar de Couperusbuurt.



6 Hoe laat ik mijn woning achter?

Als u uw woning verlaat, laat u deze leeg en netjes achter. In dit hoofdstuk leest u hoe u dat doet.

Eerder vertrekken: Verlaat u de woning eerder dan 6 maanden voor de sloop of renovatie? Dan verhuurt Stadgenoot de woning tijdelijk aan huurders via Gapph (zie hoofdstuk 9). Verlaat u de woning en duurt het minder dan 6 maanden tot de sloop of renovatie? Dan plaatst Gapph voor die korte periode bewoners erin om te voorkomen dat de woning wordt gekraakt. Hiermee proberen we de buurt leefbaar te houden.

Voorinspectie: nadat u uw huur opzegt, komt een verhuurmakelaar van Stadgenoot bij u langs. Dit bezoek heet de voorinspectie. Dit gebeurt voordat u de sleutel inlevert. Samen met de verhuurmakelaar maakt u afspraken over hoe u de woning achterlaat. Deze afspraken staan in een rapport dat u en de verhuurmakelaar ondertekenen. Dit heet het inspectierapport. U krijgt hier een kopie van.

Wat belangrijk is om te weten:

- U kunt geen losse meubels in de woning achterlaten.
- U zorgt ervoor dat de berging, box en zolder leeg zijn voor u vertrekt.
- U mag lampen, gordijnrails en gordijnen en luxaflex achterlaten als deze nog goed en bruikbaar zijn. Dit bepaalt de verhuurmakelaar.
- U krijgt geen geld voor spullen die u achterlaat.
- Soms kan er asbest in oude vloerbedekking zitten. Wacht daarom met het verwijderen van de vloerbedekking. De verhuurmakelaar bespreekt dit met u tijdens de voorinspectie.

Na-inspectie:
Na het inleveren van de sleutels volgt een na-inspectie. De verhuurmakelaar kijkt of u zich aan de afspraken uit het inspectierapport heeft gehouden.

U laat de woning leeg en netjes achter. Staan er toch spullen of afval in de woning, op zolder, in de berging of in de tuin? Dan verwijdert Stadgenoot dit. **Let op**: u betaalt de kosten voor het verwijderen van de spullen. Ook voor schade, zoals aan wastafels, toiletten of kranen, kunt u een rekening krijgen. Deze kosten verrekenen wij met de verhuiskostenvergoeding.

Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)
Heeft u zelf een voorziening (ZAV) in de woning geplaatst, met schriftelijke toestemming van Stadgenoot? Bijvoorbeeld een nieuwe keuken, aangepaste badkamer of tussenwand? Geef dit aan bij de verhuurmakelaar als u de huur opzegt. Misschien heeft u recht op een restwaarde. Dit is een vergoeding voor de ZAV die u heeft geplaatst.

De verhuurmakelaar kijkt of er toestemming is aangevraagd voor de ZAV. En of deze goed geplaatst is. Hoe ouder de ZAV, hoe minder restwaarde u krijgt. Is de ZAV ouder dan 10 jaar? Dan krijgt u daar geen vergoeding meer voor. Begon u met huren van de woning toen die nog van de Algemene Woningbouw Vereniging was? Dan hoeft u de woning niet terug te brengen naar hoe u de woning toen kreeg. U mag aanpassingen dus laten zitten.

7 Financieel: wat gebeurt er met mijn huur?

Als u verhuist heeft u ook te maken met geldzaken. Heeft u straks bijvoorbeeld recht op huurtoeslag? En wat als u straks een veel hogere huur krijgt? Dit hoofdstuk gaat over huurverhoging, huurtoeslag en huurgewenning. Ook leest u vanaf wanneer u geen huurverhoging meer krijgt en welke huur u betaalt als u naar een wisselwoning verhuist.

7.1 Wanneer krijgt u geen huurverhoging meer voor uw huidige woning?

Normaal gesproken verhogen we de huur elk jaar. Sloopt of renoveert Stadgenoot uw woning? Dan verhogen we de netto huur vanaf de afgegeven peildatum niet meer. De netto huur is het huurbedrag zonder servicekosten. Pas als u verhuist naar uw nieuwe woning, betaalt u een ander bedrag aan huur. Tot die tijd blijft uw netto huur gelijk.
Let op: de servicekosten kunnen wel veranderen.

7.2 Huurprijzen van nieuwbouwwoningen

De meeste nieuwbouwwoningen in fase 1 krijgen een huur van € 682,96 of € 731,93 (prijspeil 2025). Deze huurprijzen zijn de maximum grenzen voor huurtoeslag. Dit is zodat deze woningen betaalbaar zijn voor huurders met een laag inkomen. De huurprijs hangt af van uw inkomen en gezinsgrootte.

7.3 Huurprijzen van de gerenoveerde sociale huurwoningen

Verhuist u terug naar uw eigen woning? Dan krijgt u op het moment dat u terug verhuist geen verhoging van de netto huur. De servicekosten kunnen wel iets wijzigen.

Ongeveer 75% van de gerenoveerde woningen die leegkomen, krijgt een huurprijs van maximaal € 682,96 (prijspeil 2025). De bewoners die verhuizen naar deze gerenoveerde woningen krijgen dus deze maximale huurprijs. De rest van de lege gerenoveerde woningen krijgen een maximale sociale huur volgens het woningwaarderingsstelsel. Zo kunnen huurders met een laag inkomen huurtoeslag aanvragen.

Woningwaarderingspunten na renovatie

Door de renovatie wordt het aantal woningwaarderingspunten van de woning hoger. Het totale aantal woningwaarderingspunten bepaalt de maximale huurprijs die een verhuurder mag vragen.

Na de renovatie van een veld of woonblok kijken we opnieuw naar het aantal woningwaarderingspunten. Het aantal punten geven we aan iedere huurder door die terug verhuist naar de eigen woning. U hoort dit binnen 3 maanden na terugverhuizing.

Jaarlijkse huurverhoging

De minister bepaalt elk jaar hoeveel de huren van sociale huurwoningen maximaal mogen stijgen. De nieuwe prijs gaat elk jaar in op 1 juli. De afgelopen jaren hing de huurverhoging af van het inkomen van huurders. Huurders met een hoog middeninkomen of een hoog inkomen (zie tabel hieronder) kregen hierdoor een hogere huurverhoging. De huur kan nooit hoger worden dan de maximale huur die past bij de woningwaarderingspunten. Ook niet via de jaarlijkse huurverhoging.

Wat is een hoog middeninkomen of een hoog inkomen?

	*Hoge middeninkomens**	*Hoge inkomens**
Eenpersoonshuishoudens	€ 57.143 - € 81.633	Hoger dan € 81.633
Meerpersoonshuishoudens	€ 66.126 - €89.821	Hoger dan € 89.821
Huurverhoging	Maximaal € 50	Maximaal € 100

**Prijspeil 2025*

7.4 Huurtoeslag

Ontvangt u nu huurtoeslag? En blijven uw inkomen en de samenstelling van uw huishouden hetzelfde? Dan krijgt u waarschijnlijk ook huurtoeslag voor uw nieuwe woning. Als u verhuist naar een gerenoveerde of nieuwbouwwoning zorgt Stadgenoot ervoor dat de huur niet boven de huurtoeslag grens komt. Vraag uw woonbegeleider om meer informatie.

U kunt zelf uw huurtoeslag controleren op de website toeslagen.nl. Op de website maakt u een proefberekening. U kunt ook gratis bellen naar de BelastingTelefoon: 0800 0543.

7.5 Huurgewenning

Als u geen recht heeft op huurtoeslag, kunt u een huurgewenningsbijdrage aanvragen. Dat is een tijdelijke bijdrage om u te helpen wennen aan de hogere huur van uw nieuwe woning. U moet aan 2 voorwaarden voldoen:

1. Uw inkomen ligt tussen de grens voor huurtoeslag en € 56.821 (prijspeil 2025).
2. Na verhuizing stijgt uw netto huur met meer dan € 50 per maand.

Volgens de Kaderafspraken krijgt u geen huurgewenning voor de eerste € 50 van de huurverhoging. De maximale verhoging is € 180. De periode voor huurgewenning is 3 jaar. U ontvangt de volgende percentages voor de huurverhoging:

- Het eerste jaar: 75%.
- Het tweede jaar: 50%.
- Het derde jaar: 25%.

U krijgt het bedrag in 1 keer uitbetaald.

Voorbeeldberekening:

Het huurverschil is € 180,- min € 50,- =				**€ 130,-**
Eerste jaar 75% van huursprong	(max € 97,50)	€ 97,50	x 12 =	**€ 1.170,-**
Tweede jaar 50% van huursprong	(max € 65,-)	€ 65,-	x 12 =	**€ 780,-**
Derde jaar 25% van huursprong	(max € 32,50)	€ 32,50	x 12 =	**€ 390,-**
Totaal				**€ 2.340,-**

Wanneer u huurtoeslag ontvangt, kunt u geen huurgewenning aanvragen.

Huurgewenning aanvragen

Vraag huurgewenning aan bij uw woonbegeleider. Dit doet u nadat u in uw nieuwe huurwoning woont. U kunt huurgewenning aanvragen tot 6 maanden na uw verhuizing.

Stuur uw woonbegeleider het huurcontract van uw nieuwe woning. Stuur ook een bewijs van de Belastingdienst dat uw recht op huurtoeslag is afgewezen. U krijgt daarna een brief van de woonbegeleider. Daarin staat een berekening hoeveel huurgewenning u krijgt. Als u akkoord gaat met de berekening, krijgt u het bedrag in 1 keer. Als u geen huurgewenning krijgt, staat dit ook in de brief.



8 Welke begeleiding kan ik verwachten?

De plannen hebben grote gevolgen voor u. Uw huis uit moeten is een grote stap. Stadgenoot wil u daarom goed zo goed mogelijk laten weten wat er gaat gebeuren. En helpen waar dat kan. In dit hoofdstuk leest u hier meer over.

8.1 Woonbegeleiding

U heeft een woonbegeleider. Dit is uw contactpersoon bij Stadgenoot die u ondersteunt tijdens de herhuisvestingsperiode. De woonbegeleider kan helpen bij het vinden van een nieuwe woning.

De woonbegeleider komt bij u langs voor een huisbezoek. Tijdens het huisbezoek kijkt u samen met de woonbegeleider wat uw situatie is. En hoe u graag zou willen wonen (woonwensen). Staat u nog niet ingeschreven bij DAK Amsterdam? Dan helpt de woonbegeleider u daar ook mee. Voor een inschrijving bij DAK Amsterdam heeft u een e-mailadres nodig. U ontvangt de stadsvernieuwingsurgentie op uw e-mailadres.

Voor het huisbezoek krijgt u een brief of e-mail met onderwerp ‘Start gesprek Woonbegeleiding’. In deze brief staat welke informatie en documenten we van u nodig hebben. Zorg ervoor dat u alle gevraagde gegevens klaar hebt liggen voor dit huisbezoek. We willen bijvoorbeeld graag weten met wie u woont, wat u verdient en hoe lang u al ingeschreven staat. Zo kunnen we u beter helpen.

Inloopspreekuren

De woonbegeleiders organiseren elke week inloopspreekuren waar u uw vragen kunt stellen. Deze spreekuren worden gehouden op de Henri Borelstraat 16-H en zijn op:

- Dinsdag van 14.00 tot 16.00 uur.
- Donderdag van 15.00 tot 17.00 uur.

8.2 Doorstromen naar middensegment of vrijesectorwoning

Middensegment huurwoningen zijn woningen met een netto huur tussen de € 900,08 en € 1.260,10 (prijspeil 2025). Woningen in de vrije sector huur hebben een netto huur hoger dan € 1.260,10 (prijspeil 2025. Om deze woningen te kunnen huren moet u minimaal 3,5 keer de netto maandhuur verdienen. Als er middensegment woningen beschikbaar zijn bij Stadgenoot, doet Stadgenoot minstens 2 aanbiedingen. Bij meerdere beschikbare woningen houdt Stadgenoot rekening met uw zoekprofiel.

Andere woningcorporaties bieden ook middensegment en vrijesectorwoningen aan. U kunt hun aanbod vinden op hun websites en op DAK Amsterdam. Bij de meeste woningcorporaties in Amsterdam krijgt u voorrang omdat u een sociale huurwoning verlaat. Als u aan de voorwaarden voldoet, kunt u voorrang krijgen op middensegment of vrijesectorwoningen van Stadgenoot. Zolang deze op het juiste moment beschikbaar zijn. Huurders van Stadgenoot die een sociale huurwoning achterlaten, krijgen voorrang op onze middensegment en vrijesectorwoningen.

8.3 Mensen die meer hulp nodig hebben

Huurders die extra hulp nodig hebben bij het verhuizen, kunnen dit bespreken met hun woonbegeleider. Dit kan tijdens het huisbezoek of tijdens een spreekuur. Ook kunt u contact opnemen met !WOON (zie hoofdstuk 10).

Zijn er aanpassingen volgens de WMO (Wet maatschappelijke ondersteuning) in uw woning gedaan? Dan kunnen we kijken welke aanpassingen dat zijn. Vergeet niet dat u in uw nieuwe huurwoning opnieuw

aanpassingen moet aanvragen bij de WMO. U kunt alvast vragen bij de WMO hoe u dat kunt doen. Het telefoonnummer van de WMO is 0800 – 06 43.

Als u problemen heeft met DAK Amsterdam, vraag dan uw woonbegeleider om hulp. Stadgenoot kijkt welke extra ondersteuning wij kunnen bieden.

8.3.1 Extra hulp voor kwetsbare en oudere bewoners

Stadgenoot let extra op kwetsbare en oudere bewoners. Dit betekent dat Stadgenoot speciale woningen kan aanbieden aan deze groepen, buiten de gewone verhuur. Dit hangt af van de wensen en de situatie van een huurder.

8.3.2 Maatwerk

Als het sociaal plan voor iemand erg nadelig is, kunnen we daar een uitzondering op maken. Dit bespreken de bewoner en de woonbegeleider van Stadgenoot met elkaar.



9 Hoe blijft de buurt leefbaar?

Vanaf de verschillende peildata verhuizen er veel bewoners in de Couperusbuurt. Er gebeurt dan veel in de omgeving. We willen dat u ook de komende tijd prettig blijft wonen in de buurt. Daarom letten we extra op een aantal dingen:

- De leefbaarheid in de buurt.
- De bereikbaarheid van de buurt en uw woning.
- Onderhoud en tijdelijke maatregelen zoals toezicht, onderhoud en tijdelijke verhuur.

We werken veel samen met het stadsdeel (de gemeente). Het stadsdeel is namelijk verantwoordelijk voor de ruimte rondom de woningen.

9.1 Beheerplan

We hebben een beheerplan gemaakt. In dit plan staan de volgende maatregelen:

- De wijkbeheerder is regelmatig in uw woongebouw om te kijken of alles schoon, heel en veilig is. Dit geldt ook voor de privétuinen.
- De wijkbeheerder heeft elke week op woensdag van 13.00 tot 16.00 uur een spreekuur in de woning op de Henri Borelstraat 16-H.
- Als het nodig is, halen we ongedierte weg.
- De woonbegeleiders hebben een makkelijk bereikbaar spreekuur en zijn ook bereikbaar via woonbegeleiding@stadgenoot.nl.
- Vastgoedbeheerder Gapph zorgt ervoor dat lege woningen tijdelijk bewoond blijven. Gapph controleert ook de algemene ruimtes en organiseert activiteiten voor de buurt.
- We voeren noodzakelijk onderhoud uit zodat u prettig in uw woning blijft wonen.
- Er zijn regelmatig overleggen over leefbaarheid waar het stadsdeel, de bewonerscommissie en Stadgenoot bij aanwezig zijn. Hierin bespreken wij waar extra maatregelen nodig zijn.

9.2 Tijdelijke verhuur

De woningen die vrijkomen in fase 1, verhuren we tijdelijk met toestemming van de gemeente. Dit regelt Gapph Vastgoedbeheer in opdracht van Stadgenoot.

Gapph is al meer dan 25 jaar actief in vastgoed- en leegstandbeheer, zowel in Nederland als in het buitenland. Zij zorgen ervoor dat de woningen bewoond blijven en dat ze niet gekraakt worden. Stadgenoot heeft afspraken gemaakt met Gapph over hoe zij bijdragen aan een schone, hele en veilige omgeving totdat de woningen gerenoveerd of gesloopt worden.

10 Bij wie kan ik terecht voor hulp en vragen?

In dit hoofdstuk staan de contactgegevens van betrokken personen vanuit Stadgenoot. U kunt bij deze personen terecht voor:

- Alles over de verhuizing (woonbegeleider).
- Voor het onderhoud van de gezamenlijke ruimtes of gemeenschappelijke tuin (wijkbeheerder).
- Voor andere zaken en met vragen.

Stadgenoot

Sarphatistraat 410
1018 GW Amsterdam
Telefoon: 020 – 511 80 00
E-mailadres: info@stadgenoot.nl
Projectsite: www.stadgenoot.nl/project/couperusbuurt

Woonbegeleiders:
Dave Ruitenberg
Balram Kalidien
E-mailadres: woonbegeleiding@stadgenoot.nl

Ontwikkelmanager:
Rosa Goossens

Wijkbeheerders projecten:
Hüseyin Esigil
Pascal Gietelink

Gebiedsbeheerders:
Sharon Lie A Tsoen (projecten)
Mike Hoeksema (leefbaarheid)

Bewonerscommissie Couperusbuurt

E-mailadres: info@bccouperus.nl
Website: www.bccouperus.nl

!Woon

Een onafhankelijke organisatie die informatie en advies geeft aan bewoners
Team Nieuw-West:
Groenpad 4
Telefoon: 020-5230130
Website: www.wooninfo.nl

Meer informatie

Wilt u meer informatie over het project Couperusbuurt? Kijk dan op onze website stadgenoot.nl/project/couperusbuurt.

11 Begrippenlijst

Aftoppingsgrens (huurtoeslaggrens)
Een vastgestelde huurgrens. De hoogte van deze huurprijs is afhankelijk van de grootte van het huishouden en het inkomen. Er is een lage aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens en een hoge aftoppingsgrens voor grotere huishoudens die aanspraak maken op huurtoeslag. Zie hoofdstuk 7.4. Als uw huurprijs bij aanvang boven deze grens ligt kunt u geen aanspraak maken op huurtoeslag.

Amsterdamse Kaderafspraken
In Amsterdam zijn er afspraken over de manier waarop huurders worden betrokken bij de vernieuwing en verbetering van hun woningen. Daarmee krijgen huurders méér rechten dan wettelijk geregeld en worden sommige bepalingen verder verduidelijkt. Deze afspraken zijn gemaakt door de woningcorporaties samen met vertegenwoordigers van huurders en de gemeente. In 2020 zijn de kaderafspraken vernieuwd.

Bruto en netto huur
Brutohuur: de kale/netto huur met servicekosten. Netto huur: de kale/netto huur zonder servicekosten.

DAK Amsterdam
Vroeger WoningNet

Huishoud jaarinkomen of verzamelinkomen
Voor woningtoewijzing gaat het om het gezamenlijk verzamelinkomen (box 1, box 2 en box 3) van het huishouden. Dat is het inkomen zoals het bij de Belastingdienst bekend is. Het inkomen van inwonende (onvolwassen en volwassen) kinderen telt niet mee.

Huurgewenning
Een regeling waarin is vastgelegd dat huurder in bepaalde gevallen een tegemoetkoming kan krijgen om te wennen aan de nieuwe, hogere huur. Voor meer uitleg: zie hoofdstuk 7.5 of de Kaderafspraken pagina 17.

Peildatum
De peildatum is de startdatum van de herhuisvesting. Vanaf dat moment kunt u stadsvernieuwingsurgent worden. Alleen de hoofdhuurder (en zijn/haar gezin) van het adres wordt stadsvernieuwingsurgent. Vanaf deze datum gaat u met voorrang op zoek naar een andere woning in Amsterdam en komt u in aanmerking voor de regelingen in dit sociaal plan. U bent stadsvernieuwingsurgent voor een periode van 18 maanden.

Prijspeil 2025
Het genoemde bedrag geldt in 2025. Elk jaar kan dit bedrag worden aangepast. Dat hangt bijvoorbeeld af van de inflatie (de waardevermindering van geld).

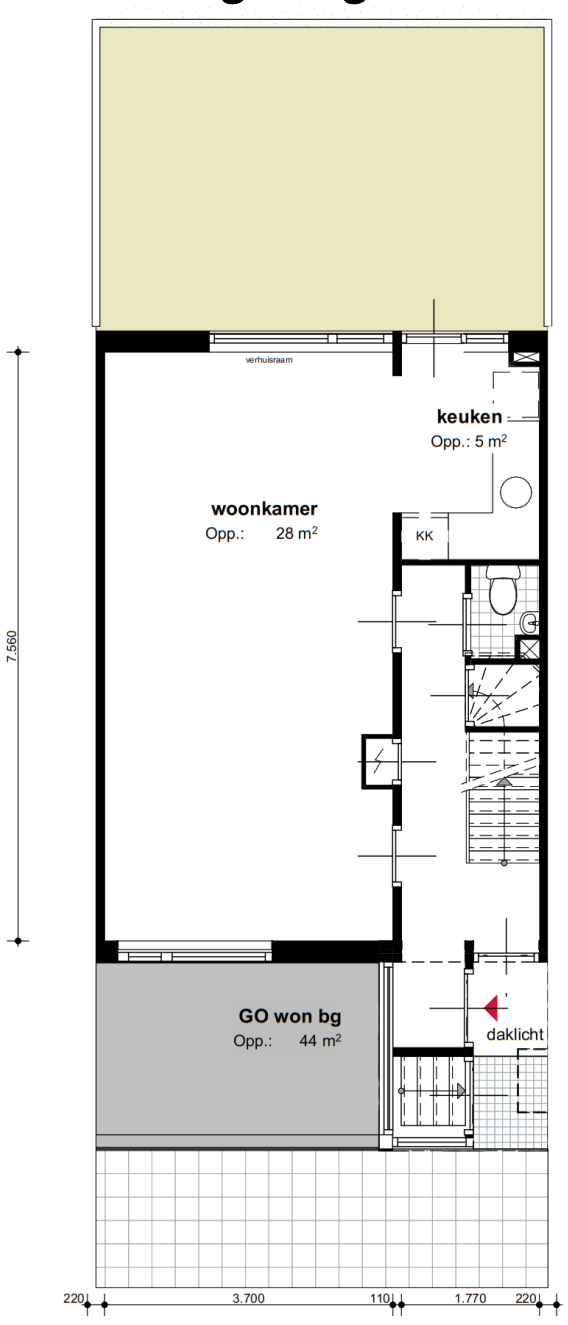
Semi Stadsvernieuwingsurgent (semi-SV-urgent)
Kinderen van huurders met een regulier huurcontract die op de peildatum 23 jaar of ouder zijn en de laatste 5 jaar aaneengesloten bij ouders wonen en ingeschreven staan volgens het basisregister. Met een semi-SV-urgentie kunt u met voorrang opzoek naar een woning via DAK Amsterdam. Een semi-SV-urgent krijgt geen begeleiding van de woonbegeleider en verhuiskostenvergoeding.

Stadsvernieuwingsurgentie (SV-urgentie)
Met de SV-urgentie krijgt u voorrang op andere woningzoekenden op passende woningen. Dit kan een woning van Stadgenoot zijn, maar ook van een andere woningcorporatie.

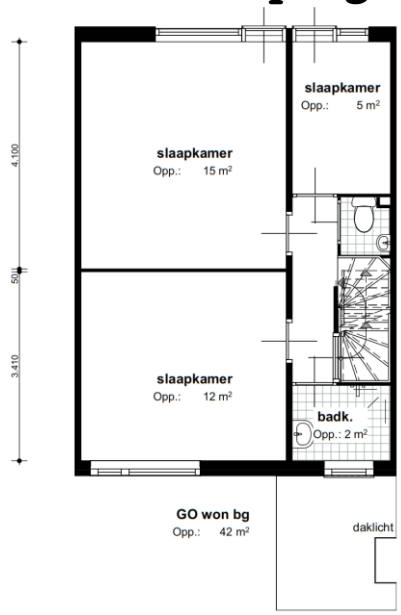
Bijlage 1: Plattegrond nieuwe situatie samen te voegen woning (na renovatie)

Voorbeeld plattegrond van de samen te voegen woningen. **Let op**: deze plattegrond is alleen ter informatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

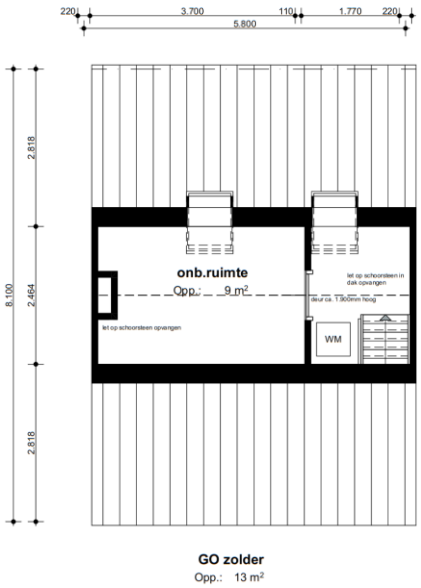
Begane grond



1e verdieping



zolder



Bijlage 2: Impressie nieuwbouw fase 1

Veld 1b









Vanschagen architecten

Veld 10b







Let op: deze impressies zijn alleen ter informatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Op onze website stadgenoot.nl/project/couperusbuurt/documenten vindt u bij *overige documenten* de panelen van de bijeenkomst 1b en 10b van 1 juli 2025 voor meer informatie.

Stadgenoot

Sarphatistraat 410
1018 GW Amsterdam

Postbus 700
1000 AS Amsterdam

www.stadgenoot.nl

020 - 511 8000
info@stadgenoot.nl