de Alliantie

Projectplan

Sociaal Plan en Ontwerpplan

Gerard Doustraat 250-252 Amsterdam



2 juli 2026

Inleiding **3**

Sociaal Plan **4**

1 Verhuisopties **5**

2 Terugkeren via een wisselwoning **7**

3 Verhuizen naar een andere woning **9**
3.1 Stadsvernieuwingsurgentie 9
3.2 Verhuizen naar een middensegment of vrije sector huurwoning 10
3.3 Verhuizen naar een koopwoning 10
3.4 Semi-stadsvernieuwingsurgentie 11

4 Opleveren van de woning **13**

5 Financieel **14**
5.1 Huuraanpassing 14
5.2 Bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten 15
5.3 Energiebesparing 16

6 Begeleiding **17**

Ontwerpplan **18**

1. Algemeen **19**

2. Werkzaamheden **21**

Bijlage 1: Begrippenlijst **25**

Inleiding

De Alliantie is van plan om in het najaar van 2027 te starten met de aanpak van de woningen aan de Gerard Doustraat 250 en 252 te Amsterdam. Funderingsherstel en renovatiewerkzaamheden zijn nodig om de panden toekomstklaar te maken. Om de werkzaamheden uit te kunnen voeren moeten de woningen leeg zijn. Wat de renovatie voor bewoners betekent, staat in dit plan.

Wat is een Projectplan?

Dit Projectplan bestaat uit twee delen: het Sociaal Plan en het Ontwerpplan. In het Sociaal Plan staan afspraken over vergoedingen, voorzieningen, de voorrangsregeling stadsvernieuwingsurgentie, bewonersbegeleiding, communicatie en het interim beheer. In het Ontwerpplan staat informatie over welke werkzaamheden er uitgevoerd worden.

Het Projectplan is gemaakt na overleg tussen de Alliantie en de bewoners van de Gerard Doustraat 250 en 252. In Amsterdam gelden *de Amsterdamse Kaderafspraken voor Verbetering en Vernieuwing (2026-2030)*. Hierin staan de regelingen voor bewoners bij stadsvernieuwingsplannen. De afspraken zijn gemaakt door de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels, de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse woningcorporaties.

Voor wie?

Het Projectplan is voor huurders van de Alliantie die wonen op de Gerard Doustraat 250 en 252 en een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben. Deze huurders moeten hun woning als hoofdverblijf gebruiken en echt in de woning wonen. In dit plan worden huurders “bewoners” genoemd.

Akkoord nodig

Het Projectplan is pas definitief nadat 70 procent van de bewoners akkoord gaat met het plan.

Wijzigingen

Het kan zijn dat het Projectplan aangepast moet worden. Dit kan gebeuren bij:

- Verandering van relevante wet- en regelgeving
- Indexering van bedragen die in dit Projectplan staan. Alle bedragen in dit Projectplan hebben prijspeil 2026, tenzij anders benoemd.
- Planwijziging in de voorbereiding of uitvoering. Een aanpassing gebeurt na overleg met de bewonerscommissie.

Klachten

Als u ontevreden bent over de interpretatie of uitvoering van dit Projectplan kunt u een klacht indienen. De klachtenprocedure is te vinden op www.de-alliantie.nl/zo-gaan-we-om-met-je-klacht/.

Sociaal Plan

In dit deel van het plan staan afspraken over vergoedingen, voorzieningen, stadsvernieuwingsurgentie (voorrangsregeling), huuraanpassingen en bewonersbegeleiding.

Verhuisopties

De werkzaamheden zijn zo ingrijpend dat u niet in uw woning kunt blijven tijdens de aanpak. Voor het verhuizen heeft u de volgende opties:

1. U verhuist tijdelijk naar een wisselwoning en keert na de werkzaamheden terug naar de gerenoveerde woning. De huurovereenkomst blijft in stand.
2. U verhuist naar een andere woning. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van stadsvernieuwingurgentie. U zegt dan zelf de huurovereenkomst op en gaat een nieuwe huurovereenkomst aan voor het nieuwe adres.
3. U keert terug naar de gerenoveerde woning en zorgt zelf voor onderdak tijdens de periode dat de werkzaamheden plaats vinden. De huurovereenkomst blijft in stand en u betaalt geen huur tijdens deze periode.

In dit hoofdstuk leggen we de opties uit. De bewonersbegeleiders komen in het begin van de herhuisvestingsperiode bij u langs om de (verhuis)opties te bespreken. Bij vragen kunt u uiteraard contact opnemen met de bewonersbegeleiders. De contactgegevens staan achter in dit Projectplan.

Optie 1: Terugkeer naar de gerenoveerde woning

U kunt ervoor kiezen om terug te keren naar de gerenoveerde woning. Tijdens de werkzaamheden kunt u gebruik maken van een wisselwoning (zie hoofdstuk 2). Bij terugkeer naar de gerenoveerde woning krijgt u een huurverhoging (zie hoofdstuk 5).

Als u na de renovatie terugkeert, blijft de huurovereenkomst in stand. U zegt de huur niet op. U betaalt geen dubbele huur in de periode dat u in de wisselwoning woont. De huur van de wisselwoning is hetzelfde als de huur van de woning waarin u nu woont. Wel wordt de huurprijs jaarlijks aangepast met de jaarlijkse huurverhoging. Daarnaast betaalt u de servicekosten van de wisselwoning en die kunnen anders zijn dan de servicekosten van uw huidige woning.

Optie 2: Verhuizen naar een andere woning

U kunt ervoor kiezen om naar een andere woning te verhuizen. U keert dan niet terug naar de gerenoveerde woning en maakt geen gebruik van een wisselwoning. U gaat zelf op zoek naar een andere woning. Dit kan bijvoorbeeld via DĀK regio Amsterdam (voorheen WoningNet) op https://amsterdam.mijndak.nl/. De meeste bewoners komen in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie. Deze bewoners kunnen met voorrang zoeken naar een andere woning (zie hoofdstuk 3).

Als u naar een andere woning verhuist, zegt u de huur op. Let op: er is een opzegtermijn van een maand. U kunt de huur opzeggen op elke dag van de maand. U betaalt dubbele huur over de periode dat u de huidige woning nog huurt en de huur van de nieuwe woning al is ingegaan.

1 Terugkeren via een wisselwoning

Bewoners die willen terugkeren naar de gerenoveerde woning kunnen tijdens de werkzaamheden in een wisselwoning in Amsterdam wonen. De Alliantie biedt een wisselwoning aan. De wisselwoning is gestoffeerd (vloer en raambekleding), aangesloten op water en elektra en (meestal) op gas. De Alliantie probeert zoveel mogelijk aan de wensen van de bewoners te voldoen voor wat betreft het stadsdeel. Of dit lukt hangt af van de wisselwoningen die op dat moment vrij zijn.

Huurprijs en contract wisselwoning

In de periode dat u in de wisselwoning woont, betaalt u de maandelijkse netto huur van de huidige huurwoning en de servicekosten van de wisselwoning. Het kan zijn dat de servicekosten van de wisselwoning hoger liggen dan die van de huidige woning. Het kan ook zijn dat de maximale huur van de wisselwoning lager is dan de huur van uw huidige woning. In dat geval betaalt u de huur van de wisselwoning. Afspraken hierover leggen we vast in een wisselwoningcontract. U moet voor de periode van het wonen in de wisselwoning de energie-, het water- en andere contracten zelf overzetten op de wisselwoning. U betaalt dus zelf voor het energie-, water- en ander verbruik van de wisselwoning.

Wanneer verhuizen naar de wisselwoning?

Bij het ontvangen van de sleutel van de wisselwoning heeft u twee weken de tijd om te verhuizen. U wordt op de hoogte gehouden over de verwachte datum waarop de woning gereed is.

Wanneer verhuizen naar de gerenoveerde woning?

Na de werkzaamheden keert u terug naar de gerenoveerde woning. U levert de wisselwoning leeg (maar met de vloer en raambekleding) en schoon op aan de Alliantie. Nadat u de sleutels krijgt van de gerenoveerde woning heeft u hier vier weken de tijd voor.

Geen wisselwoning nodig?

U kunt ervoor kiezen om zelf voor tijdelijke woonruimte te zorgen. Uw huurcontract blijft dan bestaan, maar u betaalt dan geen huur tijdens de werkzaamheden. Ook kunt u een eenmalige tegemoetkoming van € 500,- aanvragen voor de opslag van uw spullen. U moet kunnen aantonen dat het gaat om de opslag van spullen die - redelijkerwijs – niet kunnen meeverhuizen naar het tijdelijke adres.

Parkeervergunning

Let op: vraag een parkeervergunning aan.
Heeft u een parkeervergunning? Vergeet dan niet om bij een verhuizing een nieuwe vergunning aan te vragen bij de gemeente Amsterdam. De Alliantie gaat niet over de beslissing met betrekking tot de parkeervergunning of het parkeerbeleid.

Als u verhuist naar de wisselwoning moet u voor dit adres een parkeervergunning aanvragen. De vergunning die hoort bij uw huidige woning moet dan worden stopgezet.

U kunt de parkeervergunning aanvragen op:
https://www.amsterdam.nl/parkeren/parkeervergunning/parkeervergunning-voor-bewoners/parkeervergunning-bij-herhuisvesting.
Hier vindt u ook alle voorwaarden om in aanmerking te komen voor een nieuwe parkeervergunning. Het is mogelijk dat u een herhuisvestersverklaring nodig heeft. U kunt deze opvragen bij de bewonersbegeleider van de Alliantie.

Bij terugkeer naar de gerenoveerde woning kunt u weer voor dat adres een vergunning aanvragen.

Let op: een van de vereisten voor de parkeervergunning is dat u op het adres waar u woont staat ingeschreven.

2 Verhuizen naar een andere woning

3.1 Stadsvernieuwingsurgentie

Vanwege de aanpak kunt u in aanmerking komen voor een stadsvernieuwingsurgentie (SV-urgentie). Dit betekent dat u met voorrang kunt reageren op sociale huurwoningen. Zoeken naar een woning gaat via DĀK regio Amsterdam (voorheen WoningNet) op https://amsterdam.mijndak.nl/. U kunt reageren op woningen die passen bij de samenstelling van uw huishouden en uw inkomen. Dit is vastgelegd in regels van de gemeente Amsterdam. Bewoners kunnen zoeken naar een woning van de Alliantie en naar woningen van andere woningcorporaties.

Wanneer gaat de stadsvernieuwingsurgentie in?

De gemeente Amsterdam geeft een peildatum af. Deze datum geeft het begin van de herhuisvestingsperiode aan. In het begin van de herhuisvestingsperiode komt een bewonersbegeleider van de Alliantie op huisbezoek om de (verhuis)opties te bespreken. U kunt een SV-urgentie krijgen na controle van uw (inkomens)gegevens. Als u aan de voorwaarden voldoet, regelt de Alliantie de SV-urgentie. U kunt hierna reageren op woningen via DĀK. U kunt de SV-urgentie 12 maanden vanaf de peildatum gebruiken.

Voorwaarden stadsvernieuwingsurgentie

U komt in aanmerking voor een SV-urgentie als u voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Het gezamenlijk belastbaar jaarinkomen van uw huishouden ligt onder de € 69.749, - (prijspeil 2026). De inkomens van alle bewoners die meeverhuizen ouder dan 18 jaar tellen mee, behalve het inkomen van inwonende kinderen van de hoofdhuurder. Hun inkomen telt niet mee.
- U heeft een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.
- U gebruikt de woning als hoofdverblijf en u woont echt in de woning. Dit moet ook blijken uit de inschrijving in de Basis Registratie Personen (BRP).

Heeft u een belastbaar jaarinkomen boven de € 69.749,- (prijspeil 2026) en wilt u niet terugkeren naar de gerenoveerde woning? Dan kunt u – afhankelijk van uw inkomen en wensen - zoeken naar een middensegment huurwoning, vrije sector huurwoning (zie hoofdstuk 3.2) of een koopwoning (zie hoofdstuk 3.3).

Nog niet ingeschreven bij DĀK regio Amsterdam?

Als u nog niet ingeschreven staat bij DAK regio Amsterdam dan betaalt de Alliantie het inschrijfgeld en de verlengingskosten tot u verhuisd bent. U kunt na de inschrijving zelf zoeken naar een woning via DĀK.

Zoek- en wachtpunten blijven behouden

U behoudt uw zoek- en wachtpunten bij DĀK als u met een SV-urgentie naar een andere woning verhuist. De punten die zijn opgebouwd met de ‘overgangsregeling vervallen woonduur’ (geldig tot 2030) komen *wel* te vervallen.

Parkeervergunning

Let op: vraag een parkeervergunning aan

Heeft u een parkeervergunning? Vergeet dan niet om bij een verhuizing een nieuwe vergunning aan te vragen bij de gemeente Amsterdam. De Alliantie gaat niet over de beslissing met betrekking tot de parkeervergunning of het parkeerbeleid.

U kunt de parkeervergunning aanvragen op:
https://www.amsterdam.nl/parkeren/parkeervergunning/parkeervergunning-voor-bewoners/parkeervergunning-bij-herhuisvesting.
Hier vindt u ook alle voorwaarden om in aanmerking te komen voor een nieuwe parkeervergunning. Het is mogelijk dat u een herhuisvestersverklaring nodig heeft. U kunt deze opvragen bij de bewonersbegeleider van de Alliantie.

Let op: een van de vereisten voor de parkeervergunning is dat u op het adres waar u woont staat ingeschreven.

3.2 Verhuizen naar een middensegment of vrije sector huurwoning

Is uw belastbaar inkomen hoger dan € 69.749 (prijspeil 2026)? Dan komt u niet in aanmerking voor een SV-urgentie. In dat geval kunt u vaak met voorrang verhuizen naar een woning in het middensegment of de vrije huursector. U kunt ook terugkeren naar uw huidige woning.

Een middensegment huurwoning is een woning met een huurprijs tussen € 932,94 en € 1.228,07 (prijspeil 2026). Een vrije sector huurwoning heeft een huurprijs vanaf € 1.228,08 (prijspeil 2026). De middensegment en vrije sector huurwoningen van de Alliantie zijn te vinden op www.de-alliantie.nl/ik-zoek/. De woningen van andere woningcorporaties worden aangeboden via DĀK regio Amsterdam. Daar vindt u ook de toewijzingscriteria, zoals de hoogte van uw belastbare inkomen.

3.3 Verhuizen naar een koopwoning

Verhuist u liever naar een koopwoning? Dan kunt u voorrang krijgen op andere kandidaatkopers. Voor de woningen die de Alliantie verkoopt, gelden de volgende regels:

- De te verkopen woningen biedt de Alliantie met een marktconforme vraagprijs aan. Een externe makelaar taxeert de woning.

- De woning wordt aangeboden op Funda en www.de-alliantie.nl/ik-zoek/. Iedere geïnteresseerde – huurder en niet-huurder – kan binnen een biedtermijn een bod uitbrengen.
- Het biedproces is zo transparant en objectief mogelijk ingericht. Alle biedingen komen op een onafhankelijke, neutrale plek binnen en de enveloppen waar de biedingen in zitten worden tegelijkertijd geopend.

De voorrang voor geïnteresseerden is als volgt:

1. Huurders van de Alliantie die door sloop of renovatie hun woning moeten verlaten.
2. Huurders van de Alliantie die een sociale huurwoning achterlaten.
3. Sociale huurders van andere woningcorporaties die een sociale huurwoning achterlaten in de regio Amsterdam (MRA) of in een gemeente waar de Alliantie werkzaam is.
4. Huurders van een woningcorporatie met een jongerencontract in een gemeente waarin de Alliantie werkzaam is.
5. Huurders van de Alliantie die een middensegment huurwoning achterlaten.
6. Andere geïnteresseerden.

Biedt een huurder onder de vraagprijs, dan vervalt de voorrang. Hebben meerdere geïnteresseerden met dezelfde voorrang hetzelfde bod uitgebracht? Dan mogen zij allen nog één keer bieden.
De voorrangsregeling geldt onder de voorwaarden dat de bewoner er zelf gaat wonen en hij of zij de woning niet verkoopt in de eerste twee jaar.

3.4 Semi-stadsvernieuwingsurgentie

Heeft u inwonende kinderen? Het kan zijn dat zij in aanmerking komen voor een semi-stadsvernieuwingsurgentie (semi SV-urgentie). In dit geval krijgen zij voorrang op een deel van het woningaanbod.

Voorwaarden voor een semi SV-urgentie:

- Alleen inwonende kinderen van de hoofdhuurder komen in aanmerking voor een semi SV-urgentie. Andere inwonenden hebben geen recht op semi SV-urgentie.
- Op de peildatum is de persoon die gebruik wil maken van de semi SV-urgentie minimaal 23 jaar.
- Op de peildatum woont de persoon die gebruik wil maken van de semi SV-urgentie 5 jaar of langer onafgebroken op het adres. De persoon moet tijdens deze periode ingeschreven hebben gestaan op het adres. Dit kan uitsluitend worden aangetoond via de inschrijving in de Basis Registratie Personen (BRP).
- Aanvragen van de semi SV-urgentie kan bij de Alliantie tijdens het huisbezoek bij de bewonersbegeleider of tot uiterlijk 6 maanden nadat de gemeente de peildatum heeft afgegeven.
- De semi SV-urgenten verhuizen mee met de hoofdhuurder als deze een nieuwe woning heeft. De semi SV-urgentie blijft actief tot het einde van de herhuisvestingsperiode.

- De hoofdhuurder verhuist naar een passende woning, volgens de *nieuwe* samenstelling van het huishouden. Semi SV-urgenten tellen niet mee als gezinsleden bij de woningtoewijzing aan de hoofdhuurder. Dat geldt voor zowel de passendheid van de woning, als voor het inkomen.
- Het belastbaar jaarinkomen van de semi SV-urgent mag niet hoger zijn dan € 69.749, - (prijspeil 2026).

Semi SV-urgenten ontvangen geen bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten. Semi SV-urgenten kunnen via DĀK regio Amsterdam zoeken naar een woning. Als zij nog niet zijn ingeschreven, dan verzorgt en betaalt de Alliantie de inschrijf- en verlengingskosten. Zij zijn zelf verantwoordelijk voor het slagen van deze zoektocht. De semi SV-urgentie is 12 maanden geldig vanaf de peildatum.

3 Opleveren van de woning

De woning leeg opleveren

Voordat u verhuist, komt iemand van de Alliantie bij u langs om de woning te inspecteren. Tijdens deze inspectie krijgt u uitleg over hoe u de woning moet achterlaten.

In principe levert u de woning leeg (vrij van spullen) op. Dit geldt ook voor de tuin en/of het balkon, als u die heeft. Hierbij maakt het niet uit of u verhuist naar een nieuwe woning of een wisselwoning.
Alles wat u zelf heeft aangebracht, zoals vloerbedekking en meubels, of heeft overgenomen van de vorige bewoner, moet u verwijderen. Dit kan alleen anders zijn als dit tijdens de inspectie met u wordt afgesproken.

Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

De Alliantie heeft een Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) beleid. Als u zelf een verandering heeft uitgevoerd, kan dat een ZAV zijn. Dit soort aanpassingen betaalt u zelf en moeten soms teruggedraaid worden als u de woning verlaat. Voor sommige ZAV's is toestemming nodig van de Alliantie. De Alliantie kijkt per geval of u de ZAV moet verwijderen of dat u de ZAV mag laten zitten.

4 Financieel

De renovatie zorgt voor financiële veranderingen, zoals een huuraanpassing, een bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten en lagere energiekosten.

5.1 Huuraanpassing

Huurverhoging gerenoveerde woningen

De werkzaamheden zorgen voor een betere woning. Als u terugkeert naar uw huidige huurwoning ontvangt u voor de verbeteringen een huurverhoging. De verandering van de huurprijs gaat in op de eerste van de maand nadat u de sleutel heeft ontvangen van de gerenoveerde woning. De netto huur wordt verhoogd met gemiddeld € 55 per maand. De netto huurprijs is de huurprijs zonder servicekosten.

De huurwijziging hangt af van uw inkomen

Voor huishoudens met een inkomen lager dan de inkomensgrenzen kan het zijn dat de nieuwe netto huurprijs (oude huur + huurverhoging) wordt verlaagd (zie tabel 1). Hierdoor blijft huurtoeslag aanvragen mogelijk.

Tabel 1: Inkomensgrens en maximale netto huurprijs

Soort huishouden*	Inkomensgrens*	Netto huurprijs*
Eenpersoons	< € 29.400,-	€ 713,02
Tweepersoons	< € 39.925,-	€ 713,02
Drie- en meerpersoons	< € 39.925,-	€ 764,14
Eenpersoons (AOW)	< € 28.775,-	€ 713,02
Tweepersoons (AOW)	< € 38.650,-	€ 713,02
Drie- en meerpersoons (AOW)	< € 38.650,-	€ 764,14

**Prijspeil 2026*

Huurgewenning

U kunt volgens de Amsterdamse Kaderafspraken in aanmerking komen voor huurgewenning. Huurgewenning betekent dat u na de renovatie in fases kunt wennen aan een nieuwe huurprijs. U kunt ook huurgewenning aanvragen als u verhuist naar een andere sociale huurwoning van de Alliantie of van een andere woningcorporatie.

U kunt huurgewenning aanvragen als uw inkomen te hoog is om in aanmerking te komen voor huurtoeslag, maar lager is dan € 57.872 (prijspeil 2026). Het inkomen van inwonende kinderen telt niet mee voor het gezinsinkomen en wordt dus buiten beschouwing gelaten. Voorwaarde is dat de huur met meer dan € 55,- per maand stijgt. De eerste € 55,- betaalt u altijd zelf; de rest kan in percentages bij de huurprijs worden gevoegd. De bovengrens is € 200,-. De Alliantie betaalt het eerste jaar na oplevering 75% van het bedrag boven € 55,- (maximaal over € 145,-), het tweede jaar 50% en het derde jaar 25%. Het vierde jaar betaalt u de gehele nieuwe huur.

Wilt u in aanmerking komen voor huurgewenning? Dan moet u dit bij terug keer naar de gerenoveerde woning binnen zes maanden na ingang van de verhoogde huurprijs aanvragen bij de Alliantie. Als u verhuist naar een andere woning moet u binnen zes maanden na huureinde datum van de huidige woning de huurgewenning aanvragen bij de Alliantie. Als u in aanmerking komt voor huurgewenning, moet uzelf voor het tweede en derde jaar opnieuw een aanvraag indienen en uw inkomensgegevens meesturen. De Alliantie checkt of u in aanmerking komt voor huurgewenning.

5.2 Bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten

Als u (tijdelijk) verhuist vanwege de renovatie komt u vanaf de peildatum in aanmerking voor een bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten. Deze is bedoeld als bijdrage in de kosten die u maakt voor het verhuizen, de stoffering van de gerenoveerde of nieuwe woning en ook voor bijvoorbeeld het betalen van de dubbele huur. Per huishouden is één bijdrage mogelijk. De hoogte van de bijdrage bedraagt € 7.926,- (prijspeil 2026). Heeft u een achterstand in de huur of anders? Dan verrekenen wij deze met de bijdrage.

De Alliantie betaalt de bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten in delen uit:

Als u terugkeert naar uw eigen woning via een wisselwoning:

- € 3.000,- nadat u de sleutels van de wisselwoning van ons heeft ontvangen
- Het resterende bedrag wanneer u de sleutels van wisselwoning inlevert.

Als u verhuist naar een andere woning:

- € 5.000,- op het moment dat u de huurovereenkomst opzegt
- Het resterende bedrag nadat u uw huidige woning volgens afspraak oplevert en de sleutels aan ons overhandigt.

5.3 Energiebesparing

De woningen worden beter geïsoleerd en krijgen een beter energielabel. Dit kan zorgen voor een besparing op uw energierekening. Of de energierekening lager wordt is ook afhankelijk van het stookgedrag, het aantal bewoners in het huishouden en het energiecontract.

5 Begeleiding

Wij begrijpen dat de renovatie ingrijpend is voor u. Wij proberen u zo goed mogelijk te begeleiden. Wij informeren u zo duidelijk mogelijk over alles wat bij de renovatie komt kijken. Onze bewonersbegeleider komt ten tijde van de herhuisvestingsperiode bij u op huisbezoek. Ook ontvangt u na het huisbezoek schriftelijk nog meer informatie over de stappen die u moet zetten voor de verhuizing. Bij vragen kunt u ook zelf contact opnemen met de bewonersbegeleider. De contactgegevens staan achter in het projectplan.

Ontwerpplan

In dit deel van het plan staat wat er tot nu toe bekend is over de renovatiewerkzaamheden.

1. Algemeen

Verschillende soorten werkzaamheden

De werkzaamheden zijn verdeeld in drie categorieën:

1. Onderhoud (O): Onderhoud is het vervangen van verouderde of het repareren van kapotte zaken. Voor deze maatregelen betaalt u *geen* huurverhoging. Voor onderhoudswerkzaamheden heeft de Alliantie niet uw akkoord nodig. Deze werkzaamheden moet u gedogen.
2. Verbeteren (V): Het toevoegen van zaken die uw woning nog niet heeft. Voor deze maatregelen betaalt u een huurverhoging. Ook vraagt de Alliantie voor deze werkzaamheden uw instemming.
3. Isolatiemaatregelen ter verduurzaming (I): Isolatie werkzaamheden die uw woning energiezuiniger maken en bijdragen aan een beter milieu. Dit zijn ook zaken die uw woning nog niet heeft. Voor deze maatregelen betaalt u *geen* huurverhoging. Wel vraagt de Alliantie voor deze werkzaamheden uw instemming.

In hoofdstuk 2 kunt u zien in welke categorie alle werkzaamheden vallen.

Opleverniveau

De woningen worden na de werkzaamheden behangklaar opgeleverd met wit gesausde plafonds. Al het kale houtwerk binnen wordt voorzien van grondverf, denk aan kozijnen, deuren en diverse aftimmeringen. Het toilet en de badkamer worden van een tegelvloer en (gedeeltelijk) betegelde wanden voorzien. De keuken wordt van een (gedeeltelijk) betegelde wand voorzien. De rest van de vloeren en wanden moet u zelf voorzien van vloer- en wandafwerking.

Energielabel

De energiebesparende maatregelen zorgen ervoor dat de huidige woningen minimaal energielabel B behalen. Zie ook paragraaf 5.3 uit het Sociaal Plan.

Type materiaalkeuze

Het toe te passen materiaal voor het binnenpakket en de te vervangen onderdelen van de woningen gebeurt volgens uitgangspunten (Programma van Eisen) van de Alliantie. Dit houdt in dat voor onder andere het type keuken, sanitair, tegels, schakelmateriaal, kranen, radiatoren en hang- en sluitwerk, producten worden toegepast uit het assortiment dat door de Alliantie wordt gebruikt. Dit geldt ook voor materialen voor bijvoorbeeld de binnendeuren, kozijnen, wanden en plafonds.

Wel bieden we u een aantal keuzemogelijkheden. Onderstaande zaken kosten geen extra geld:

- het tegelwerk
- de frontjes en handgrepen van de keukenkasten
- het aanrechtblad

Ook bieden wij een aantal extra keuzeopties voor de keuken, badkamer en het toilet, waarvoor wij wel kosten in rekening brengen. U kunt zelf kiezen of u deze verbetering wilt. De kosten worden verrekend met de bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten.

2. Werkzaamheden

Fundering
De fundering van de panden wordt beoordeeld als matig. De fundering van de panden worden hierom hersteld (O).

Balklagen
De balklagen van de verdiepingsvloeren worden verstevigd, uitgericht of vervangen om te voldoen aan de huidige wet- en regelgeving (O).

Dak
Gebreken aan lood, pannen en de dakgoten worden hersteld (O). Lekkages worden zo verholpen.

Keuken, badkamer en toilet
Alle badkamers, keukens en toiletten worden vernieuwd in overeenstemming met uitgangspunten van de Alliantie (O/V). Keert u terug naar uw huidige - gerenoveerde – woning, dan bestaat een mogelijkheid om een kleur voor het aanrechtblad en keukendeurtjes te kiezen. Er is ook een keuze voor de kleur en afmeting van de tegels in de keuken, badkamer en het toilet. De kleuren en afmetingen hoeven niet voor elke ruimte hetzelfde te zijn. De kleuren, type en afmetingen worden alleen geboden uit het assortiment van de Alliantie. U kunt uw keuzes doorgeven op het moment dat de Alliantie u vraagt of u akkoord gaat met de renovatie.

Plafonds
Alle woningen krijgen een nieuw plafond dat voldoet aan brandveiligheidseisen. Daarnaast zorgen we ook voor plafondisolatie, zodat het geluid van de onder- en bovenburen minder te horen is (V). De plafondhoogte kan hierdoor veranderen, waarbij het uitgangspunt is het plafond zo hoog mogelijk terug te maken.

Vloeren
Er komt een extra laag op de verdiepingsvloeren: een estrich vloer. Deze vloer zorgt voor minder contactgeluid (V). De begane grondvloeren worden een geïsoleerde betonvloer afgewerkt met een zandcement dekvloer (O).

Muren (binnenkant van de woning)
Alle binnenmuren worden vervangen en behangklaar afgewerkt.

Isolatie tegen kou
We isoleren de voor- en achtergevel vanaf de binnenkant van de woningen. Dit doen we door vanaf de binnenkant tegen de buitenmuren voorzetwanden te plaatsen met isolatie. Deze voorzetwanden zijn minimaal 16 centimeter dik, mede afhankelijk van de staat van de achterliggende wand. Door deze isolatie wordt de woning energiezuiniger. U hoeft minder hard te stoken om de woning te verwarmen (I).

Isolatie tegen geluid
Woning-scheidende muren zijn de muren tussen twee woningen in. Tegen deze muren plaatsen we waar nodig voorzetwanden met geluidsisolatie. Hierdoor ervaart u minder geluid van de buren (V). Deze voorzetwanden zijn ongeveer 6 centimeter dik, mede afhankelijk van de staat van de achterliggende wand.

Deuren in de woning
Alle binnendeuren en kozijnen worden vervangen voor stalen kozijnen met opdekdeuren. Denk hierbij aan badkamerdeuren en slaapkamerdeuren (O).

Woningtoegangsdeur
De voordeur van iedere woning inclusief het kozijn wordt vervangen. De woning wordt voorzien van modern hang- en sluitwerk (driepuntsluiting) (V), een deurspion (V) en een vrijloopdeurdranger aangesloten op de rookmelder als brandveiligheidsmaatregel (V).

Zolderbergingen
Op de zolderverdiepingen worden de bergingen vernieuwd, wanneer er bewoners terugkomen. Mogelijk verschuift de plek van de berging, deze blijft wel toegankelijk via hetzelfde trappenhuis. Er kunnen wijzigingen zijn in de grootte van de berging als gevolg van noodzakelijk ingrepen zoals brandwerende maatregels in het trappenhuis en/of schachten.
Als er geen of minder bewoners terugkomen, bekijken we of we op de zolder een woning kunnen realiseren.

Installaties

Elektra
De elektrische installaties in de woningen worden vernieuwd. Alle stopcontacten en schakelaars worden vervangen (O). De algemene stopcontacten gaan naar 30 centimeter hoogte vanaf de vloer. Er komt een nieuwe groepenkast (O), met een uitbreiding van het aantal groepen (V). In de hoofdslaapkamer en woonkamer brengen we een aansluiting ten behoeve van cai en utp aan (O). We plaatsen een 2-fase perilex aansluiting (7200 Watt) waarop u een elektrische kookplaat kan aansluiten (V). Dit zorgt voor minder brandgevaar, een betere luchtkwaliteit en kan energiezuiniger zijn.

Gas
De gasinstallatie voor de cv-ketel wordt vervangen (O). De aansluiting voor koken op gas gaat weg.

Verwarmingsinstallatie
De cv-ketel en radiatoren worden vervangen door een nieuwe hr-ketel en radiatoren (O). De verwarmingsbuizen naar de radiatoren proberen we zo veel mogelijk uit het zicht te houden in verblijfsruimtes. De afmetingen van de radiatoren worden bepaald door de installateur op basis van een berekening.

Ventilatie
We leggen CO_2 gestuurde mechanische ventilatie (V) aan. Dit zorgt comfortabeler en gezonder binnen klimaat.

Waterleidingen en riolering
De waterleidingen worden vervangen. De riolering (inclusief standleidingen) wordt ook vervangen. De leidingen zullen zoveel mogelijk in schachten verwerkt worden. Er komt een watermeter in de meterkast (O).

Nutsaansluitingen
Het pand blijft voorzien van nutsaansluitingen door Liander en Waternet, en Ziggo (O). Of glasvezel wordt aangelegd is ter beoordeling van de nutspartij en moet u zelf aanvragen.

Trappenhuizen en centrale toegangsdeur
De trappenhuizen worden geschilderd en er wordt nieuw marmoleum op traptreden en bordessen aangebracht. Achter de algemene toegangsdeuren komen droogloopmatten. De bestaande algemene toegangsdeuren worden zo veel mogelijk teruggeplaatst in verband met welstandseisen. Een spreekluisterinstallatie met elektronische deuropener wordt geplaatst (V) of vervangen (O).

Rookmelders
Er worden (nieuwe) rookmelders geplaatst in de woningen (O).

Asbest
Eventuele asbest in het pand wordt gesaneerd (O).

Gevels (buitenzijde)
Het voegwerk van de gevels wordt hersteld. Waar nodig worden lateien geplaatst of vervangen (O).

Kozijnen
De kozijnen van de voor- en achtergevel worden vervangen door een ander type kozijnen en voorzien van HR++/isolerend glas (I) en ventilatievoorzieningen (V). Aan de achterzijde komt zonwerend glas (V). Dit gaat hittestress tegen en zorgt ervoor dat de woning minder snel opwarmt.

Toevoegen van woningen
Vanwege het woningtekort in Amsterdam onderzoekt de Alliantie of het mogelijk is om woningen toe te voegen op de zolderverdieping. Of dit lukt is afhankelijk van of er bergingen vrijkomen omdat de bewoner vertrekt of de bewoner de berging tegen een compensatie van de huurprijs wil opgeven. Er komen maximaal twee nieuwe woningen.

Contactpersonen

Tijdens de voorbereiding van de renovatie zijn er verschillende mensen die u kunnen begeleiden.

Bewonersbegeleiders (de Alliantie)
De bewonersbegeleiders van de Alliantie kunnen u helpen met vragen over uw woonsituatie en de toekomst ervan. Zij zijn te bereiken via:
gerarddoustraat250-252@de-alliantie.nl

Bijlage 1: Begrippenlijst

Hieronder staan de begrippen en definities die in dit Projectplan voorkomen uitgelegd.

Huurder: een reguliere huurder die een woning huurt met een huurcontract voor onbepaalde tijd, die op het adres dat hij of zij huurt staat ingeschreven en daar ook daadwerkelijk woont.

Inkomensgrens: het maximale gezamenlijke jaarinkomen van het huishouden (kinderen niet meegerekend), bijvoorbeeld om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning of voor huurtoeslag.

Peildatum: de startdatum van de herhuisvestingperiode. De gemeente geeft de peildatum af.

Semi-stadsvernieuwingsurgentie: Met een semi-stadsvernieuwingsurgentie kunnen kinderen van de hoofdhuurder zelf via DĀK regio Amsterdam met voorrang zoeken naar een passende woning.

Stadsvernieuwingsurgentie: met een SV-urgentie krijgen huurders voorrang op andere woningzoekenden bij het zoeken naar een andere, passende, woning via DĀK regio Amsterdam. Er gelden voorwaarden voor het verkrijgen van een SV-urgentie.

Woonduur: de tijd dat de hoofdhuurder het huurcontract voor de woning op zijn of haar naam heeft staan.