Sociaal plan Couperusbuurt



Oktober 2023

Stadgenoot



Inhoud

1 Inleiding 5

Afspraken op hoofdlijnen over herhuisvesting voor de vernieuwing van de Couperusbuurt

2 Wens om de buurt aan te pakken 7

2.1 Waarom aan de slag?
2.2 Voorlopig plan om met de buurt verder uit te werken
2.3 Verder uitwerkingsplannen met de buurt maken

3 Waarom een “sociaal plan”? 9

3.1 Wat regelt dit sociaal plan en hoe past het in het proces?
3.2 Voor wie geldt dit sociaal plan?
3.3 De kaderafspraken als leidraad

4 Plannen voor de Couperusbuurt 15

4.1 Doel van de vernieuwing
4.2 Het voorlopig plan

5 Afspraken op hoofdlijnen per type contract 21

5.1 Reguliere contracten
5.2 Vijfjaren- of Jongerencontracten
5.3 Campuscontracten
5.4 Middensegment en Vrije sector huur

6 Overige afspraken 31

Contact 34



1 Inleiding

Afspraken op hoofdlijnen over herhuisvesting voor de vernieuwing van de Couperusbuurt

Stadgenoot wil de Couperusbuurt graag vernieuwen. Dat doen we door een deel van de woningen ingrijpend te renoveren en een deel te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Dit betekent dat u als huurder van Stadgenoot ergens in de periode tussen 2024 en 2030 moet verhuizen, naar een andere woning. Of via een wisselwoning[1] weer terug naar een gerenoveerde of nieuwbouw woning in de Couperusbuurt.

De Vernieuwing heeft het motto “Bouwen voor de Couperusbuurt”. Dit houdt in dat we bij de vernieuwing uitgaan van hoe de huidige bewoners tegen de buurt aankijken. Het gaat hierbij om de verbetering van hún buurt en hún woonsituatie. Met diezelfde gedachte hebben de Bewonerscommissie en Stadgenoot gewerkt aan dit sociaal plan Couperusbuurt.

In dit sociaal plan staan de afspraken die Stadgenoot met de bewonerscommissie heeft gemaakt over de herhuisvesting van en samenwerking met huurders.

[1] Een wisselwoning is een gestoffeerde woning waarin u de oplevering van uw definitieve woning (renovatie of nieuwbouw) kunt afwachten.



2 Wens om de buurt aan te pakken

2.1 Waarom aan de slag?

Er zijn meerdere redenen waarom gemeente en Stadgenoot een vernieuwingsplan maken voor de Couperusbuurt.

- De staat van de woningen is matig. Dat zit vooral in de isolatiewaarde van gevel en dak, de kwaliteit van de kozijnen en de verouderde installaties en keukens en badkamers.
- De leefbaarheid staat onder druk en de sociale en economische positie van bewoners is kwetsbaar te noemen.
- Er zijn vooral sociale huurwoningen in de buurt en die hebben bijna allemaal dezelfde indeling en oppervlakte.
- Er is in Amsterdam een grote vraag naar meer woningen.

2.2 Voorlopig plan om met de buurt verder uit te werken

Gemeente en Stadgenoot hebben alvast een voorlopig plan gemaakt waarin op hoofdlijnen staat welke woonblokken gerenoveerd en welke gesloopt gaan worden en hoeveel woningen er in de buurt ongeveer terugkomen. Dit plan willen gemeente en Stadgenoot verder met de bewonerscommissie en de rest van de bewoners van de Couperusbuurt uitwerken. Dat praat wat makkelijker dan wanneer er nog helemaal geen plan ligt.

2.3 Verder uitwerkingsplannen met de buurt maken

Bij het uitwerken van de plannen gaat het over uiteenlopende onderwerpen, zoals maatschappelijke verbeteringen, ruimtelijke studies, ontwerp voor gebouwen, buitenruimte, groen, straatinrichting, behoud van erfgoed en duurzaamheidsvraagstukken. Afspraken over ***hoe*** partijen samenwerken in de uitwerking van de plannen, worden gemaakt in het *Participatieplan*. De bewonerscommissie van de Couperusbuurt heeft aangegeven eerst een sociaal plan voor de hele Couperusbuurt te willen opstellen. Dat is dit document.



3 Waarom een “sociaal plan”?

3.1 Wat regelt dit sociaal plan en hoe past het in het proces?

Een sociaal plan legt de rechten en plichten vast van de verhuurder en de huurders in het proces van de vernieuwing. Daarnaast wordt er ook een ruimtelijk plan gemaakt, waarin voorstellen komen voor de nieuwe gebouwen en openbare ruimte in de buurt. Dit ruimtelijke plan noemen we het *Vernieuwingsplan*. Dit proces heeft in 2022 en de eerste helft van 2023 plaatsgevonden en is afgerond met een buurttoets. Over de manier waarop kon worden geparticipeerd hebben de Bewonerscommissie en Stadgenoot overlegd en dit is vastgelegd in een *Participatieplan*.

1 Sociaal plan Couperusbuurt

Omdat deze vernieuwing een grote buurt betreft, maken we eerst algemene afspraken voor de hele buurt. Deze afspraken staan in een overeenkomst die geldt voor de aanpak van alle blokken. Dat is dit document.

2 Uitwerking per deelproject

Het Vernieuwingsplan wordt in deelprojecten uitgewerkt. Per deelproject (een of meerdere woonblokken) wordt het sociaal plan gebruikt. Specifieke onderdelen (zoals uitwerking van het plan, herhuisvestingsopties, fasering en de planning van het deelproject) worden dan verder uitgewerkt. Dit resulteert in een uitwerking per deelproject.

3.2 Voor wie geldt dit sociaal plan?

Dit geldt voor bewoners die op deze adressen wonen (zie ook het kaartje hiernaast):

Adressen
A.M. de Jongstraat 2 – 14
A.M. de Jongstraat 26 – 42
Adriaan van Oordthof 1 – 55
Adriaan van Oordthof 2 – 30
Arij Prinsstraat 1 – 5
Arthur van Schendelstraat 20 – 27
Burgemeester Eliasstraat 2 – 16
Burgemeester Rendorpstraat 24 – 54
Burgemeester Rendorpstraat 62 – 76
Burgemeester Rendorpstraat 25 – 43
Burgemeester Rendorpstraat 45 – 61
Burgemeester van Tienhovengracht 14 – 50
Burgemeester van Tienhovengracht 51 – 55
Frank van der Goesstraat 1 – 8
Frank van der Goesstraat 9 – 17
Frederik van Eedenstraat 1 – 37
Frederik van Eedenstraat 2 – 20
Henri Borelstraat 1 – 9
Henri Borelstraat 10 – 21
Israel Queridostraat 1 – 35
Israel Queridostraat 2 – 16
Louis Couperusstraat 45 – 127
Louis Couperusstraat 70 – 84
Marcellus Emantsstraat 1 – 37
Marcellus Emantsstraat 2 – 20
Marianne Philipsstraat 1 – 35
Marianne Philipsstraat 2 – 18
Marsmanstraat 1 – 33
Marsmanstraat 2 – 18
Menno Ter Braakstraat 1 – 9
Menno Ter Braakstraat 10 – 18



Dit sociaal plan geldt voor:

- reguliere huurders. U bent een reguliere huurder als u een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebt;
- huurders met een Jongeren- of Vijfjarencontract;
- huurders met een campuscontract.

De huurders met verschillende type contracten hebben ook verschillende rechten. Dit staat in hoofdstuk 5 verder uitgewerkt. Dit sociaal plan geldt niet voor huurders met een tijdelijk huurcontract (op dit moment zijn die nog niet aanwezig in de buurt).

3.3 De kaderafspraken als leidraad

Afspraken op basis van de op dat moment geldende wet- en regelgeving & kaderafspraken

Dit sociaal plan is gebaseerd op de Amsterdamse Kaderafspraken bij Vernieuwing en Verbetering. Dat zijn afspraken die de huurderskoepels, de gemeente en de woningcorporaties samen hebben gemaakt over de rechten en regelgeving bij de vernieuwing van woningen. De kaderafspraken staan niet op zichzelf, maar vormen een aanvulling op de bestaande landelijke, regionale en stedelijke wet- en regelgeving. De kaderafspraken zijn van toepassing op complexmatige renovatieprojecten. Hieronder wordt ook sloop/nieuwbouw verstaan.

U kunt het *Handboek Vernieuwing en Verbetering, Amsterdamse Kaderafspraken 2020–2025* vinden en downloaden op de website van de gemeente Amsterdam **www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/stedelijke/kaderafspraken/** (of met zoekwoorden ‘kaderafspraken Amsterdam’ via Google).

Link naar het Handboek: www.afwc.nl/kaderafspraken

Het Handboek gaat vooral over afspraken op complexniveau. Dit sociaal plan voor de Couperusbuurt gaat over een hele buurt. Daarom hebben we voor dit sociaal plan soms aanvullende afspraken gemaakt.

Elk jaar aangepaste bedragen en veranderende wetgeving

In dit sociaal plan staan bedragen genoemd, zoals de verhuiskostenvergoeding en huur- en inkomensgrenzen. De overheid past deze bedragen elk jaar aan. In dit sociaal plan staan bedragen die gelden in 2023, tenzij anders is vermeld. Wanneer afspraken (sluiten van huurcontracten, uitbetaling van verhuiskostenvergoeding etc.) uitgevoerd worden in de toekomst, gelden de dan wettelijk bepaalde bedragen.

Als de wetgeving of regelgeving verandert, kan dit aanpassingen van dit sociaal plan noodzakelijk maken. Daarom spreken we af dat we dit document iedere twee jaar evalueren. Als dat nodig is passen we het aan. Als lopende een sociaal plan de Kaderafspraken wijzigen, bepaalt de bewonerscommissie in overleg met Stadgenoot of de huidige Kaderafspraken blijven gelden of dat de nieuwe van kracht worden op het lopende sociaal plan.





4 Plannen voor de Couperusbuurt

4.1 Doel van de vernieuwing

Gemeente en Stadgenoot hebben vijf doelen geformuleerd, die zij met de vernieuwing van de buurt willen bereiken.

1 Verbetering van kwaliteit van woningen, woonomgeving en gebouwde voorzieningen.
2 Verbetering van de leefbaarheid.
3 Verbetering van de sociaaleconomische positie van de buurt en haar bewoners.
4 Leveren van een bijdrage aan stedelijke doelen, zoals het realiseren van meer woningen voor de groei van de stad en de ontwikkeling van de Burgemeester Röellstraat tot stadslaan met hogere bebouwing.
5 Verbetering van de energetische kwaliteit van de woningen, waaronder het aardgasvrij maken van bestaande woningen en nieuwbouw.

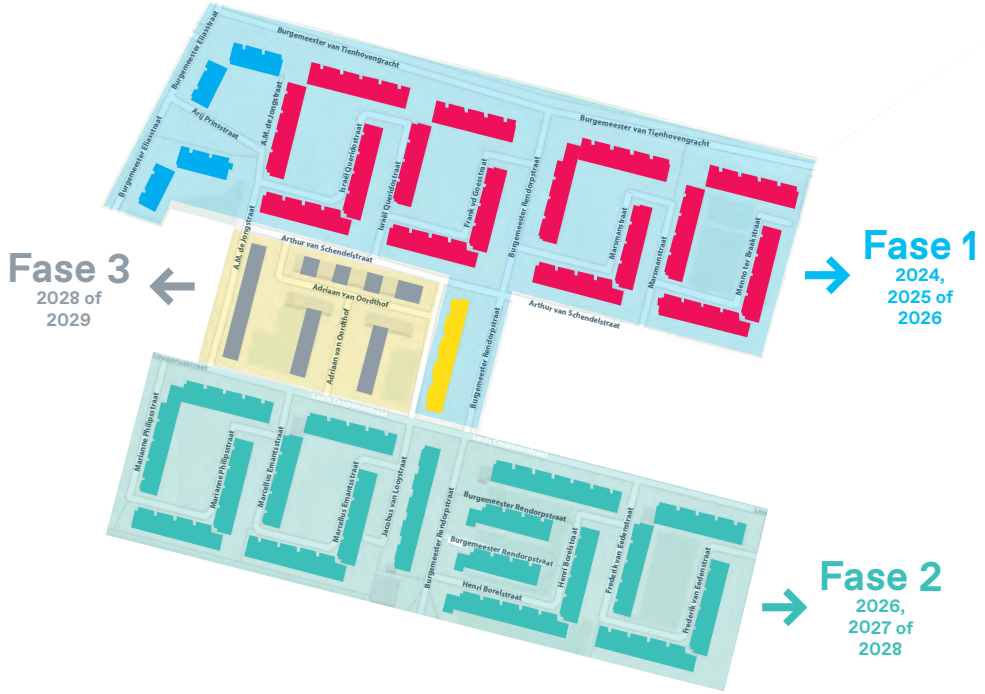
4.2 Het voorlopig plan

Als uitgangspunt voor het Vernieuwingsplan waren door de gemeente en Stadgenoot de vertrekpunten geformuleerd. In 2022 en de eerste helft van 2023 is het Vernieuwingsplan met de bewoners en Bewonerscommissie uitgewerkt. Dit proces is afgerond met een buurttoets. Het voorlopig plan ging uit van de volgende vertrekpunten:

- De woningen in de noordelijke woonblokken (**A**, zie het kaartje op pagina 16) blijven behouden. Deze worden gerenoveerd en daarna voor het grootste deel als sociale huurwoningen verhuurd. Voor de westelijke woonblokken aan de Burgemeester Eliasstraat (**B**) is nog geen keuze gemaakt tussen sloop-nieuwbouw of behoud. Dit wordt in het Vernieuwingsplan verder uitgewerkt.
- Adriaan van Oordthof (**C**): ook deze woningen worden gerenoveerd en blijven sociale huurwoningen. Er wordt onderzocht of de bedrijfsruimtes en garageboxen voorzieningen kunnen worden die meer op de buurt gericht zijn, zoals buurtkamer, kinderopvang of huisartsenpost. Voor het blok aan de Burgemeester Rendorpstraat (**D**) is nog geen keuze gemaakt tussen sloop-nieuwbouw of behoud. Dit wordt in het Vernieuwingsplan verder uitgewerkt.
- De woningen in de zuidelijke woonblokken (**E**) worden gesloopt en vervangen door nieuwbouwwoningen. De Burgemeester Röellstraat wordt versmald, waardoor er meer ruimte voor nieuwbouw komt. Hierbij is het doel om te verdichten (meer woningen dan nu terugbouwen): zowel sociale huur, middenhuur en koopwoningen. Met name aan de Burgemeester Röellstraat zal de bebouwing hoger worden, circa vijf tot zeven bouwlagen.

Naast deze locaties onderzoeken gemeente en Stadgenoot of er in de omgeving van de Couperusbuurt plekken zijn die geschikt zijn om woningen bij te bouwen zonder dat er gesloopt hoeft te worden.

Fasering per gebied



September 2023

A **Gebied A:** Renovatie van de woningen.

B **Gebied B:** Renovatie of sloop en vervangende nieuwbouw van de woningen, dat is nog niet duidelijk.

C **Gebied C:** Renovatie van de woningen en bedrijfsruimtes.

D **Gebied D:** Renovatie of sloop en vervangende nieuwbouw van de woningen, dat is nog niet duidelijk.

E **Gebied E:** Sloop en vervangende nieuwbouw van de woningen en bedrijfsruimtes.

Adressen per gebied

Straat	Gebied
A.M. de Jongstraat 26 – 42	A
Burgemeester Rendorpstraat 62 – 76	A
Burgemeester van Tienhovengracht 14 – 50	A
Frank van der Goesstraat 1 – 8	A
Frank van der Goesstraat 9 – 17	A
Israel Queridostraat 1 – 35	A
Israel Queridostraat 2 – 16	A
Marsmanstraat 1 – 33	A
Marsmanstraat 2 – 18	A
Menno Ter Braakstraat 1 – 9	A
Menno Ter Braakstraat 10 – 18	A
Arij Prinsstraat 1 – 5	B
Burgemeester Eliasstraat 2 – 16	B
Burgemeester van Tienhovengracht 51 – 55	B
A.M. de Jongstraat 2 – 14	C
Adriaan van Oordthof 1 – 55	C
Adriaan van Oordthof 2 – 30	C
Arthur van Schendelstraat 20 – 27	C
Louis Couperusstraat 70 – 84	C
Burgemeester Rendorpstraat 45 – 61	D
Burgemeester Rendorpstraat 24 – 54	E
Burgemeester Rendorpstraat 25 – 43	E
Frederik van Eedenstraat 1 – 37	E
Frederik van Eedenstraat 2 – 20	E
Henri Borelstraat 1 – 9	E
Henri Borelstraat 10 – 21	E
Louis Couperusstraat 45 – 127	E
Marcellus Emantsstraat 1 – 37	E
Marcellus Emantsstraat 2 – 20	E
Marianne Philipsstraat 1 – 35	E
Marianne Philipsstraat 2 – 18	E





5 Afspraken op hoofdlijnen per type contract

In dit hoofdstuk staan de rechten en regelingen voor de huidige verschillende typen huurcontracten in de Couperusbuurt en hoe ze bij de planvorming worden betrokken.

We onderscheiden drie typen contracten:

- Regulier contracten – zie 5.1
- Vijfjarencontracten (Jongerencontracten) – zie 5.2
- Campuscontract – zie 5.3

5.1 Reguliere contracten

Zowel bij renovatie als bij sloop/nieuwbouw wordt de huidige huurovereenkomst ontbonden. Stadgenoot kiest ervoor om alle huurcontracten te ontbinden, om meerdere redenen:

1 De ingrepen zijn bij zowel sloop als renovatie zo ingrijpend dat de bewoners moeten verhuizen naar een andere woning, een definitieve vervangende woning of een wisselwoning.

2 Door alle huurcontracten te ontbinden krijgen alle bewoners dezelfde kansen op een nieuwe of gerenoveerde woning met de hun toegekende stadsvernieuwingsurgentie.

3 Door alle huurcontracten te ontbinden wordt het mogelijk voor bewoners van wie de woning wordt gesloopt ook te kiezen voor een gerenoveerde woning en vice versa. Kortom, ontbinding van alle huurcontracten geeft zowel de bewoners als Stadgenoot meer keuzevrijheid in de herhuisvesting, om het de meeste bewoners in de nieuwe situatie naar de zin te maken.

Stadsvernieuwingsurgentie (SV-urgentie) en Semi-SV-urgentie

Zodra de gemeente de peildatum[2] heeft afgegeven, begint de herhuisvesting. Vanaf dat moment komen de huurders met een regulier contract in aanmerking voor een stads-vernieuwingsurgentie. Met deze SV-urgentie hebben huurders met een regulier contract voorrang bij het zoeken naar een andere ‘passende’ woning via WoningNet. Dit kan een woning van Stadgenoot zijn, maar ook van een andere woningcorporatie. De huurder kan binnen Nieuw-West verhuizen of naar een ander deel van Amsterdam.

[2] De peildatum is de datum die door Burgemeester en Wethouders wordt aangemerkt als aanvangsdatum van de herhuisvesting van bewoners. Vanaf de peildatum krijgen de huurders de status ‘stadsvernieuwingsurgentie’.

Een ‘passende’ woning is een woning die volgens de gemeentelijke regels past bij uw huishouden. Dit staat voor de gemeente Amsterdam beschreven in het Handboek Woonruimteverdeling. **www.amsterdam.nl/handboekwoonruimteverdeling/**. Daarbij telt de samenstelling van uw huishouden (hoofdbewoner(s) plus inwonende minderjarige kinderen) en het gezinsinkomen.

Met een belastbaar gezinsinkomen dat hoger is dan € 60.414,- (prijspeil 2023) komt u niet in aanmerking voor een SV-urgentie. U behoudt wel het recht op de verhuis-kostenvergoeding. Wanneer u in aanmerking komt voor de stadsvernieuwingsurgentie geeft Stadgenoot die uit en koppelt die aan uw eigen inschrijving in WoningNet. Hebt u nog geen eigen inschrijving, schrijf u dan snel in op WoningNet. Stadgenoot neemt de kosten hiervan voor haar rekening. Na het activeren van de urgentie kunt u zelf op zoek naar een geschikte woning.

Eisen semi-SV-urgentie

Kinderen van 23 jaar en ouder kunnen in aanmerking komen voor een semi-stadsvernieuwings-urgentie. Hiermee kunnen ze met beperkte voorrang zoeken naar woningen op WoningNet. Ze moeten:

- op de peildatum minimaal 23 jaar oud zijn;
- bij u in huis wonen. Stadgenoot stelt dat vast tijdens het startgesprek van Woonbegeleiding;
- op de peildatum minimaal vijf aaneengesloten jaren op het betreffende adres staan ingeschreven bij het bevolkingsregister van de gemeente Amsterdam;
- een inkomen hebben waarmee zij in staat zijn de huur te betalen;
- zelf ingeschreven staan bij WoningNet.

De semi-urgentie moet binnen zes maanden na de peildatum worden aangevraagd. Tijdens het startgesprek van Woonbegeleiding kan uw kind aangeven of hij/zij in aanmerking wil komen voor deze urgentie.

Semi-urgenten hebben minder rechten. Zo kunnen ze:

- geen aanspraak maken op de verhuiskostenvergoeding.
- geen aanspraak maken op verhuizing naar een andere woning in de Couperusbuurt.
- hebben zij geen recht op begeleiding van Stadgenoot bij het zoeken naar een woning.

Meer informatie leest u in de Kaderafspraken.

Verhuiskostenvergoeding

Huurders met een regulier contract kunnen aanspraak maken op een bijdrage in de verhuis-kosten van € 7.156,- (prijspeil 2023). Deze bijdrage wordt beschikbaar gesteld vanaf de peildatum, de officiële start van de herhuisvesting. Naast een bijdrage in de kosten voor uw verhuizing, is de bijdrage ook bedoeld voor de periode dat u dubbele huur moet betalen. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd.

De verhuiskosten worden in twee uitgekeerd. Het eerste deel van € 5.000,- bij opzegging van de huidige huurwoning bij Stadgenoot. Het tweede deel van € 2.156,- bij het inleveren en con-form afspraken leeg opleveren van de huidige woning bij de verhuurmakelaar van Stadgenoot.

Verhuiskostenvergoeding bij verhuizing op eigen kracht voor geplande start

Stadgenoot maakt het mogelijk dat huurders met een regulier contract die de buurt willen verlaten niet hoeven wachten totdat hun woonblok in de planning aan de beurt is. Als huurders drie jaar voor de geplande start van de aanpak van hun woonblok op eigen kracht verhuizen, ontvangen deze de verhuiskostenvergoeding en komt in de woning geen huurder met een regulier contract meer terug. Er is een akkoord van de gemeente nodig met betrekking tot de tijdelijke herhuisvestingverordening om dit mogelijk te maken.

Belangrijk is hierbij dat nieuwe huurders (zonder regulier contract) bijdragen aan de leefbaar-heid van de buurt. De bewonerscommissie en Stadgenoot maken – voorafgaand aan de eerste peildatum – afspraken over de manier waarop dit gebeurt. Dit kan door bijvoorbeeld met speciale woningtoewijzingsmethodes of met inzet van Stichting VoorUit.

Verhuizing naar reeds opgeleverde woningen in de Couperusbuurt

Huurders met een regulier contract die in de buurt willen blijven en willen verhuizen naar reeds gerenoveerde of nieuw gebouwde woningen, hoeven niet te wachten totdat hun woon-blok aan de beurt is voor vernieuwing. Inzet is om de hele buurt vanaf de eerste peildatum een “bevroren SV-status” toe te kennen. Als een huurder wil doorschuiven naar een reeds opgeleverde woning in de buurt, wordt de SV-status voor die huurder “ontdooid”.

Verhuizing naar wens

Als de huurder met een regulier contract aangeeft door te willen stromen naar een woning in de wijk, heeft Stadgenoot de inspanningsverplichting om te helpen bij het vinden van een woning zo dicht mogelijk bij de oude woning en zoveel mogelijk naar wens van de bewoner. Waarbij het behoud van een tuin ook tot de inspanningsverplichting wordt gerekend. Dit staat deels beschreven in kaderafspraken.

Terugkeren in de buurt: passendheid/beschikbaarheid en toewijzingsvolgorde

Het is voor huurders met een regulier contract mogelijk om terug te keren in de buurt mits de woningen passend en beschikbaar zijn. Stadgenoot houdt bij de te realiseren sociale renovatie- en nieuwbouwwoningen rekening met de woonwensen van de huidige bewoners die terug willen keren.

- "Passendheid" gaat over het inkomen en de grootte van het huishouden in relatie tot de grootte van de woning en het aantal kamers. Dit staat voor de gemeente Amsterdam beschreven in het Handboek Woonruimteverdeling. **www.amsterdam.nl/handboekwoonruimteverdeling/**.
  - Eénkamerwoningen (met een gedeelde woon/slaapkamer) zijn bestemd voor alleenstaanden zonder kinderen.
  - Voor woningen met één slaapkamer (tweekamer woning) is de maximale gezinsgrootte twee personen, bij voorkeur zonder kinderen. (beleid Stadgenoot: geen kinderen)
  - Voor woningen met twee slaapkamers (driekamer woning) is de maximale gezinsgrootte drie personen (één of twee ouders en één kind).
  - Woningen met drie slaapkamers (vierkamer woning) zijn bestemd voor gezinnen met ten minste twee inwonende kinderen onder de 18 jaar.
  - Eventuele woningen met vier slaapkamers (vijfkamer woning) zijn bestemd voor gezinnen met ten minste drie inwonende kinderen onder de 18 jaar.
- Woningen die groter zijn dan 60m^2 en vanaf drie kamers worden doorgaans met voorrang toegewezen aan gezinnen met kinderen. Behalve wanneer het om een jongerenwoning of een seniorenwoning gaat. Zij moeten wel voldoen aan de voorwaarden die bij de woning gesteld worden.
- "Beschikbaarheid" gaat over het beschikbaar zijn van bepaalde woningen met specifieke kenmerken (zoals oppervlakte, aantal kamers of type buitenruimte). Wanneer er meer huishoudens in aanmerking komen voor een woning met specifieke kenmerken, dan geldt de volgende volgorde van toewijzing:
  - Sloopdatum of renovatiedatum. Stadsvernieuwingsurgenten die het eerst hun woning moeten verlaten, vanwege sloop of renovatie van hun blok/deelproject hebben voorrang.
  - Woonduur. Als de sloop- of renovatiedatum dezelfde is gaat degene die het langst op het huidige adres woont voor (langste woonduur).
  - Leeftijd. Als ook de woonduur gelijk is, gaat de oudste kandidaat voor.

Qua aantallen blijft het aantal sociale huurwoningen van Stadgenoot ongeveer gelijk in de hele wijk Geuzenveld-Slotermeer (garantie). Ook voor de Couperusbuurt streeft Stadgenoot naar een constant aantal sociale huurwoningen. Kleine afwijkingen en schommelingen kunnen echter voorkomen. Het aanbod aan sociale huurwoningen wordt wel gevarieerder; niet alleen tweekamerwoningen, maar ook studio's en drie-, vier- en vijfkamerwoningen.

Inzet op eerst bouwen dan vernieuwen

Om de herhuisvesting zo prettig mogelijk te laten verlopen zoeken we naar mogelijkheden om woningen te bouwen, zonder dat er eerst (veel) woningen moeten worden gesloopt. Doel is om bewoners die in de buurt willen blijven wonen zoveel mogelijk in één keer naar een nieuwe of gerenoveerde woning te laten verhuizen. Garantie hiervoor kunnen Stadgenoot en de gemeente echter niet geven. De ontwikkeling van de gerenoveerde en nieuwe woningen vindt plaats met participatie van huidige huurders. Dit staat uitgewerkt in het participatieplan.

Huurprijzen

Huurprijzen

Het grootste deel van de nieuwbouwwoningen hebben een huur van € 647,19 of € 693,60 (prijspeil 2023). Deze huurprijzen zijn de aftoppingsgrenzen in het kader van de huurtoeslag. De huurprijs hangt af van uw inkomen en gezinssamenstelling.

Voor renovatiewoningen is de huurprijs nog niet bekend. Tijdens de uitwerking per deelgebied zal Stadgenoot dit verder inzichtelijk maken.

De verwachting is dat het overgrote deel van de sociale huurders in de renovatiewoningen een huur € 647,19 (lage aftoppingsgrens/prijspeil 2023) of een lagere huur zullen gaan betalen.

Passend toewijzen

Of een woning met een prijs op deze aftoppingsgrenzen aan u wordt toegewezen, hangt af van uw inkomen. Dit geldt voor zowel nieuwbouw- als renovatiewoningen. We noemen dit "passend toewijzen". In de tabel op pagina 26 ziet u wat dit voor u betekent. De bedragen gelden voor 2023, de inkomensgrenzen wordt elk jaar door de Rijksoverheid aangepast.

Als u recht hebt op huurtoeslag, hebt u dat in de nieuwbouw- of renovatiewoning ook, mits er niets in inkomen of gezinssamenstelling wijzigt.

Passend toewijzen

Huishouden	Inkomen vanaf	Inkomen tot en met	Netto huur tot en met
1 persoon	€ 0	€ 25.475	€ 647,19
1 persoon	€ 25.476	€ 60.414 *	€ 808,06
2 personen	€ 0	€ 34.575	€ 647,19
2 personen	€ 34.576	€ 60.414 *	€ 808,06
3 of meer personen	€ 0	€ 34.575	€ 693,60
3 of meer personen	€ 34.576	€ 60.414 *	€ 808,06

* Voor stadsvernieuwingsurgenten geldt een maximale inkomensgrens van € 60.414, prijspeil 1 2023, om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Huishoudens met een inkomen boven deze maximale huurgrens verhuizen naar een middensegmenthuurwoning, vrije sectorhuurwoning of eventueel een koopwoning.

- Voor alleenstaande AOW-gerechtigden zijn de grenzen in bovenstaande tabel niet € 25.475 / € 25.476 maar € 25.075 / € 25.076.

- Voor AOW-gerechtigden die met twee personen of meer zijn, zijn de grenzen in bovenstaande tabel niet € 34.575 / € 34.576 maar € 33.800 / € 33.801.

Versoepeling in toekenning huurtoeslag

Vanaf 1 januari 2020 is de maximale inkomensgrens voor huurtoeslag komen te vervallen. Hierdoor wordt de huurtoeslag bij een stijging van het inkomen geleidelijk en over een langer inkomenstraject afgebouwd. De wet zorgt ervoor dat iemand niet langer, door een kleine stijging van het inkomen, direct het recht op huurtoeslag verliest.

Huurprijs nieuw contract en huurgewenning

De nieuwe huurprijzen kunnen pas worden bepaald als het aantal woningen en verschillende woningtypes bekend zijn. In het algemeen geldt voor de nieuwe situatie in de Couperusbuurt:

- Het aantal sociale huurwoningen in de buurt blijft ongeveer gelijk (zie Terugkeren in de buurt). Voor zowel de nieuwbouw- als de renovatiewoningen geldt dat het grootste deel wordt verhuurd onder de aftoppingsgrenzen en dus bereikbaar zijn voor huurders met huurtoeslag.

- Per huurder moet worden bepaald hoeveel de huurtoeslag in de nieuwe situatie kan bedragen. Een proefberekening kunt u maken op de site van de Belastingdienst: **www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/toeslagen/.** Hebt u nu huurtoeslag dan is de kans groot dat u dat dan ook kan aanvragen.

- Stadgenoot organiseert spreekuren met een woonbegeleider vanaf 1 oktober 2023 voor huurders die specifieke vragen hebben over hun toekomstige woning en huurprijs. Huurders kunnen een afspraak inplannen door een e-mail te sturen naar **woonbegeleiding@stadgenoot.nl** onder vermelding van uw naam en adres.

Huurgewenning

Als u geen recht hebt op huurtoeslag stellen de Amsterdamse corporaties een huurgewenningsbijdrage beschikbaar. U moet voldoen aan twee voorwaarden:

1 uw inkomen ligt tussen de huurtoeslaggrens en € 50.127,- (prijspeil 2023)

én

2 na verhuizing krijgt u te maken krijgen met een huursprong van meer dan € 50,- per maand. Wanneer u huurtoeslag ontvangt, kunt u geen aanvraag tot huurgewenning doen.

Volgens de Kaderafspraken ontvangt de bewoner over de eerste € 50,- huurstijging geen huurgewenning en de bovengrens voor huurgewenning is € 180,-. De periode voor huurgewenning is drie jaar. De opbouw van de huurgewenning is voor het eerste jaar 75% van de huursprong, het tweede jaar 50% en het derde jaar 25%. Het bedrag aan huurgewenning wordt in één keer uitbetaald.

5.2 Vijfjaren-of Jongerencontracten

Huurders met een jongerencontract komen in aanmerking voor dezelfde regelingen als huurders met een regulier contract, met uitzondering van bepalingen over stadsvernieuwingsurgentie, terugkeermogelijkheden en verhuiskostenvergoeding.

SV-urgentie conform kaderafspraken

Afhankelijk van de leeftijd van de huurder, geldt een aantal bepalingen. De leeftijd van de huurder wordt vastgesteld op het moment van het tekenen van de nieuwe huurovereenkomst.

- Een huurder tot en met 27 jaar oud krijgt een stadsvernieuwingsurgentie, maar kan niet zelf zoeken op WoningNet. De corporatie zoekt voor de huurder een passende woning. Er worden maximaal twee woningen aangeboden. Er wordt een nieuw jongerencontract afgesloten, waarbij de termijn van vijf jaar opnieuw ingaat.

- Een huurder van 28 jaar of ouder krijgt een reguliere stadsvernieuwingsurgentie en

kan zelf naar een reguliere huurwoning zoeken op WoningNet.

Het is voor huurders met een jongerencontract ***niet*** mogelijk om terug te keren in een gerenoveerde woning (of in de vervangende nieuwbouw).

Verhuiskostenvergoeding

Huurders met een jongerencontract kunnen aanspraak maken op een bijdrage van ***de helft van*** **de verhuiskosten à € 3.587,-** (prijspeil 2023). Deze bijdrage wordt beschikbaar gesteld vanaf de peildatum, de officiële start van de herhuisvesting. Naast een bijdrage in de kosten voor uw verhuizing, is de bijdrage ook bedoeld voor de periode dat u dubbele huur moet betalen. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd.

Verhuiskostenvergoeding bij verhuizing op eigen kracht (voor de peildatum)

Huurders met een jongerencontract kunnen ***geen*** gebruik maken van het aanbod om vooruitlopend op de peildatum aanspraak te maken op de verhuiskostenvergoeding.

5.3 Campuscontracten

Huurders met een campuscontract zijn uitgesloten van de Kaderafspraken. Stadgenoot zoekt na de peildatum voor de huurder een passende woning. We bieden twee woningen aan met een nieuw campuscontract met bijbehorende voorwaarden (zoals onder meer het ingeschreven staan bij een bepaalde onderwijsinstelling) afgesloten.

Het is voor huurders met een campuscontract ***niet*** mogelijk is om terug te keren in een gerenoveerde woning (of in de vervangende nieuwbouw).

Verhuiskostenvergoeding

Huurders met een campuscontract kunnen aanspraak maken op een bijdrage van ***de helft van*** **de verhuiskosten à € 3.587,-** (prijspeil 2023). Deze bijdrage wordt beschikbaar gesteld vanaf de peildatum, de officiële start van de herhuisvesting. Naast een bijdrage in de kosten voor uw verhuizing, is de bijdrage ook bedoeld voor de periode dat u dubbele huur moet betalen. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd.

Verhuiskostenvergoeding bij verhuizing op eigen kracht (voor de peildatum)

Huurders met een campuscontract kunnen ***geen*** gebruik maken van het aanbod om vooruitlopend op de peildatum aanspraak te maken op de verhuiskostenvergoeding.

5.4 Middensegment en Vrije sector huur

Stadgenoot heeft de inspanningsverplichting om huurders die boven de sociale inkomensgrens komen te helpen bij het vinden van een huurwoning. Huishoudens met een verzamelinkomen van € 60.414,- tot € 69.575,- (prijspeil 2023) komen in aanmerking voor een middensegment huurwoningen. Indien er middensegment woningen beschikbaar zijn bij de voorraad van Stadgenoot zal Stadgenoot minimaal twee aanbiedingen doen. Indien er meerdere middensegment huurwoningen beschikbaar zijn, zal er rekening worden gehouden met het zoekprofiel van de huurder.

Voor inkomens met een hoger verzamel inkomen dan €69.575,- (prijspeil 2023) zal Stadgenoot het zoekprofiel voor een vrije sector woning laten opnemen bij de afdeling VS van Woningverhuur om zo een passende oplossing te vinden.



6 Overige afspraken

Planning

Verwacht wordt de eerste bewoners op z'n vroegst in 2024 gaan verhuizen op basis van de peildatum en SV-urgentie.

Om een peildatum aan te vragen, is er in 2022 en 2023 gewerkt aan een vernieuwingsplan voor de buurt.

Verwacht wordt dat de buurt in meerdere fases aangepakt gaat worden en dat het een doorlooptijd van vijf tot tien jaar kent.

Stadgenoot wil graag in 2025 starten met de uitvoering van de eerste fase.

Interim beheer

In de periode van 2024 tot 2030 wordt er in de Couperusbuurt veel verhuisd en gebouwd. Stadgenoot zorgt ervoor dat het onderhoudsniveau van de woningen die later aan de beurt zijn in de plannen, op peil blijft. Stadgenoot bespreekt het onderhoudsplan periodiek met de bewonerscommissie. Aan het Vernieuwingsplan wordt een paragraaf over leefbaarheid tijdens de vernieuwing toegevoegd.

Stadgenoot zorgt tijdens de vernieuwing voor voldoende aanwezigheid en toezicht in de buurt, gericht op het handhaven van de leefbaarheid. Bovendien overlegt Stadgenoot minstens eens per drie maanden met de bewonerscommissie en/of andere bewonersvertegenwoordiging over de leefbaarheid.

Stadgenoot voert met de nieuwe tijdelijke huurders (Jongerencontracten) kennismakingsgesprek. Dit zal worden aangeven op Woningnet. Tevens controleert Stadgenoot op basis van meldingen van bewoners steekproefsgewijs of de huurders wel zelf de woning bewonen. Stadgenoot deelt geanonimiseerd de gegevens van de meldingen acties op deze meldingen met de bewonerscommissie.

Bevriezing nettohuur na peildatum

Stadgenoot bevriest de nettohuur van de lopende huurovereenkomst vanaf de peildatum. Dit betekent dat de jaarlijkse huurverhoging niet wordt doorberekend. Wel kunnen de servicekosten jaarlijks wijzigen.

Hoe betrokken bij de planvorming?

In het participatieplan staat uitgewerkt hoe huurders en bewonerscommissie zijn betrokken bij de planvorming.

Voorrang bij vrije sectorhuurwoningen en koopwoningen

Sommige sociale huurders willen en kunnen doorstromen naar vrije sectorhuur- en koopwoningen in de nieuwe Couperusbuurt. Stadgenoot spant zich in om deze huurders voorrang te geven voor de woningen.

Bewonersbegeleiding

Iedere huurder krijgt bij de herhuisvesting hulp van een bewonersbegeleider. Deze persoon helpt de bewoner met de benodigde papieren, inschrijving in Woningnet en het zoeken naar een vervangende woning. De bewonersbegeleider houdt een spreekuur om vragen te beantwoorden.

Extra hulp voor kwetsbare en oudere bewoners

Stadgenoot geeft extra aandacht aan de kwetsbare en oudere bewoners. Dat kan inderdaad betekenen dat Stadgenoot woningen aan deze twee groepen aanbiedt buiten de reguliere verhuur. Dit is afhankelijk van de specifieke wensen en de ernst van een woonsituatie of de kwetsbaarheid van een huurder.

Extra hulp voor hulpbehoevenden

Huurders die extra hulp nodig hebben bij het verhuizen kunnen dat bespreken met hun bewonersbegeleider. Stadgenoot zal – binnen de mogelijkheden – kijken naar welke extra hulp kan worden geboden.

Hardheidsclausule/Maatwerk

Als het sociaal plan voor een individu onevenredig nadelig uitpakt, kan ervan worden afgeweken. Deze afwijking wordt gezamenlijk tussen bewoner en de bewonersbegeleider van Stadgenoot bepaald.



Contact

Stadgenoot

Hebt u nog vragen? Dan kunt u contact opnemen met Stadgenoot. U kunt hiervoor op werkdagen tussen 09:00 en 17:00 uur bellen met onze afdeling Klantenservice via telefoonnummer **020 511 80 00** en vragen naar **Gebiedsbeheerder Jeroen van Ammers**.

Andere vragen kunt u stellen via Chat of WhatsApp op **www.stadgenoot.nl/contact**

Vragen over uw persoonlijke situatie kunt u stellen aan de afdeling woonbegeleiding via **woonbegeleiding@stadgenoot.nl**

Actuele informatie over de plannen voor de buurt vindt u op onze website: **www.stadgenoot.nl/project/couperusbuurt**

Bewonerscommissie Couperusbuurt

E-mail: **info@bccouperus.nl**
Website: **https://bccouperus.nl**



Stadgenoot