

Concept Sociaal plan

Notweg Noord Wildemanbuurt Fase 1

December 2025

Altijd in de buurt

Stadgenoot

Inhoud

1	**Waarom dit sociaal plan?**	**3**
2	**Wat zijn de sloop- en nieuwbouwplannen?**	**5**
2.1	Waarom vernieuwen?	6
2.2	Wat realiseren we?	7
2.3	Voorlopige Planning	9
3	**Wat betekent dit voor u?**	**10**
3.1	Afspraken reguliere contracten	10
3.2	Peildatum	12
3.3	Stadsvernieuwingsurgentie	12
3.4	Semi-stadsvernieuwingsurgent	12
3.5	Verhuis- en inrichtingsvergoeding	13
3.6	Inkomen	14
3.7	Passend toewijzen en passend wonen	14
3.8	Woninggrootte	14
3.9	Samenstelling van het huishouden	15
4	**Wilt u terugkeren naar de Wildemanbuurt?**	**17**
4.1	Naar sociale huur?	18
4.2	Naar middeldure huur?	19
4.3	Extra verhuiskostenvergoeding bij terugkeer	19
4.4	Parkeren voor huurders die terugkeren	19
5	**Hoe werkt opzegging en oplevering?**	**21**
5.1	Opzeggen van de huur	21
5.2	Oplevering van uw woning	21
6	**Financieel: Wat gebeurt er met mijn huur?**	**22**
6.1	Huurprijzen en huurtoeslag	22
6.2	Wat als ik straks een veel hogere huur krijg?	22
6.3	Huurgewenning	22
6.4	Vanaf wanneer krijg ik geen huurverhoging meer?	23
7	**Welke begeleiding kan ik verwachten?**	**24**
7.1	Bewonersbegeleiding	**Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
7.2	Verhuizen naar middensegment of vrije sector	24
7.3	Mensen die meer hulp nodig hebben	24
8	**Hoe blijft de buurt leefbaar?**	**25**
8.1	Tijdelijk beheer	25
8.2	Tijdelijke verhuur	25
9	**Bij wie kan ik terecht voor hulp en vragen?**	**26**
10	**Begrippenlijst**	**27**

1 Waarom dit sociaal plan?

Dit is het sociaal plan voor alle huurders met een regulier contract in woongebouw Notweg Noord. In dit sociaal plan zijn afspraken vastgelegd tussen Stadgenoot en de huurders.
Dit plan is niet van toepassing op bewoners met een tijdelijk contract of woningen die worden verhuurd in verband met anti-kraak.

Het woongebouw omvat de volgende adressen:

Notweg Noord	*Huisnummers 4 tot en met 30*

Vertegenwoordiging
De huurders van het woongebouw zijn vertegenwoordigd door een aantal bewoners van Notweg 4-30, leden van de bewonerscommissie Wildemanbuurt, bewonerscommissie Grasrijk en actieve bewoners van de Meedenkgroep en Huurgenoot. De Meedenkgroep is al sinds de start van de voorbereidingen op het vernieuwingsplan betrokken. Hierna noemen we deze groep de 'bewonerscommissie'. Zij vertegenwoordigen de huurders van het gebouw en stelden samen met Stadgenoot het sociaal plan op. Stadgenoot heeft tijdens de voorbereiding en uitwerking van de sloop- en nieuwbouwplannen regelmatig overleg met de bewoners en Huurgenoot. De bewonerscommissie heeft overeenkomstig de Amsterdamse Kaderafspraken de mogelijkheid gehad advies uit te brengen op het voorkeursscenario en sociaal plan en de mening van bewoners gevraagd over het sociaal plan in de achterbanraadpleging. Op basis van die raadpleging heeft de commissie een advies gegeven op het sociaal plan en is het sociaal plan op een aantal punten aangepast.



Rechten en plichten

In het sociaal plan staan afspraken en regelingen over het verhuizen, de begeleiding en financiële vergoedingen. Bij het maken van dit sociaal plan volgen we de Amsterdamse Kaderafspraken (2020). Dit zijn afspraken die de huurderskoepels, de gemeente en de woningcorporaties samen hebben gemaakt over de rechten en regels bij de vernieuwing van woningen. De Kaderafspraken zijn een aanvulling op de bestaande landelijke, regionale en Amsterdamse wet- en regelgeving. De Kaderafspraken gelden voor renovatieprojecten en sloop/nieuwbouwprojecten van woongebouwen.

Komen er nieuwe Kaderafspraken? Dan bepaalt de bewonerscommissie of deze gaan gelden of niet. U vindt de Kaderafspraken via de website: afwc.nl/kaderafspraken

Vragen?

In het laatste hoofdstuk leest u bij wie u terecht kunt met uw vragen over dit sociaal plan. De bewonersbegeleider is uw vaste contactpersoon voor de herhuisvesting.

2 Wat zijn de sloop- en nieuwbouwplannen?

We maken van de Wildemanbuurt een aantrekkelijke en toekomstbestendige buurt.

Al lang worden er plannen gemaakt voor vernieuwing van de Wildemanbuurt. Stadsdeel Nieuw-West heeft in 2018 onderzoek gedaan naar de buurt. Hieruit bleek een lage sociale economische positie van de bewoners en een lage score op veiligheid. In 2021 gaf de gemeente een bureau opdracht voor onderzoek naar criminele netwerken in de buurt. Daaruit blijkt dat de Wildemanbuurt een plek is waar veel criminaliteit voorkomt. Jongeren komen al vroeg in contact met misdaad. Het gebied wordt daarom gezien als een plek waar georganiseerde misdaad begint. Stadgenoot en de gemeente spraken af de buurtaanpak integraal (fysiek en sociaal) aan te pakken.

In het zuidelijk deel van de Wildemanbuurt (Blomwijckerbuurt) wordt op dat moment al gesloopt en gerenoveerd. Bewoners willen ook dat er iets aan de woningen gebeurt in de Wildemanbuurt Noord. Zij hebben op dat moment klachten over vocht, tocht en schimmel, die eerder niet aan het licht zijn gekomen. De Actiegroep Wildemanbuurt haalt handtekeningen op en organiseert een bijeenkomst in de buurt met de gemeente en Stadgenoot erbij. Dit was de start voor het gezamenlijk oppakken van de vernieuwing door de gemeente/Stadgenoot met bewoners.



In het najaar van 2022 is onderzoeks- en participatiebureau STIPO samen met de gemeente, Stadgenoot en bewoners de buurt ingegaan. Hieruit volgde dat 77% van de 355 van de deelnemers voorkeur had voor sloop. En 12% wenste renovatie, dit zijn veelal eenpersoonshuishoudens die er al langere tijd wonen. Van de bewoners van het blok Notweg koos een iets hoger percentage voor renovatie (18%).

Daarna volgden veel overleggen tussen gemeente, stadsdeel Nieuw-West, bewoners en Stadgenoot. In de zomer van 2023 zijn verschillende stedenbouwkundige varianten voorgelegd aan de buurt. Met de reactie van de bewoners is het ontwerpteam verder gegaan. Het vernieuwingsplan gaat uit van sloop van de 656 woningen en nieuwbouw van 1.200 tot 1.300 woningen en circa 1.700 m2 bruto vloeroppervlak niet-wonen (bedrijfsruimtes). De wens is om een gemengde en gedifferentieerde buurt te realiseren.
Voor de zomer 2024 heeft de directieraad van Stadgenoot het akkoord gegeven voor het verder uitwerken van het vernieuwingsplan en het uitgangspunt alle 656 woningen te slopen en nieuw te bouwen. De gemeenteraad heeft op 2 april 2025 het definitieve investeringsbesluit en het Vernieuwingsplan Wildemanbuurt vastgesteld. Dat is het sein voor de verdere uitvoering.



Vernieuwingsplan Wildemanbuurt

2.1 Waarom vernieuwen?

De vernieuwing van de Wildemanbuurt is nodig vanwege een combinatie van verouderde woningen, slechte leefomstandigheden en de wens om de buurt klaar te maken voor de toekomst. De belangrijkste redenen en doelen waarom Stadgenoot onder andere het gebouw Notweg 4-30 wil slopen en nieuwe woningen wil bouwen:

- De bestaande woningen zijn verouderd. De (technische) kwaliteit van de woningen is matig.
- De woningen zijn slecht geïsoleerd. Daardoor kost het veel energie om ze te verwarmen.
- De woningvoorraad in de Wildemanbuurt is eenzijdig. Het grootste deel van de woningen telt 3 kamers en er zijn maisonnettes met 5 kamers. De woningen zijn minder geschikt voor ouderen of bewoners met beperkte mobiliteit.
- De buurt kent geen gelijkvloerse woningen. De woningen op de begane grond hebben inpandige trappen. De woningen op de verdiepingen zijn niet per lift bereikbaar.

Waarom nieuwbouw?

- In de Wildemanbuurt vernieuwen we. Door sloop komt er ruimte beschikbaar voor in totaal 1.200 tot 1.300 nieuwe woningen. Dat zijn 550 tot 650 extra woningen.
- We zorgen voor diversiteit in het woningaanbod. Ongeveer de helft van de woningen in de Wildemanbuurt wordt sociale huur. De rest bestaat uit middeldure huur en vrije sectorwoningen. Er komt ruimte voor instroom van huishoudens van verschillende grootte met verschillende portemonnees.
- Nieuwbouw zorgt voor betere woningen met meer kwaliteit en comfort. Nieuwe woningen zijn energiezuinig, aardgasvrij, duurzaam en gaan weer lange tijd mee.

- In de nieuwbouw plaatsen we liften. Zo zijn de woningen geschikt voor jong en oud.
- We verbeteren de kwaliteit van de openbare ruimte en de buitenruimte.
- De leefbaarheid en veiligheid van de buurt gaan erop vooruit.
- Er komen nieuwe (maatschappelijke) voorzieningen in de buurt. Dit zullen met name functies zijn met een buurt of wijk ondersteunende functie, zoals een kinderdagverblijf, clustering van zorgfuncties of een medische functie (huisarts of fysio). Ook is er ruimte voor kleinschalige kantoren.

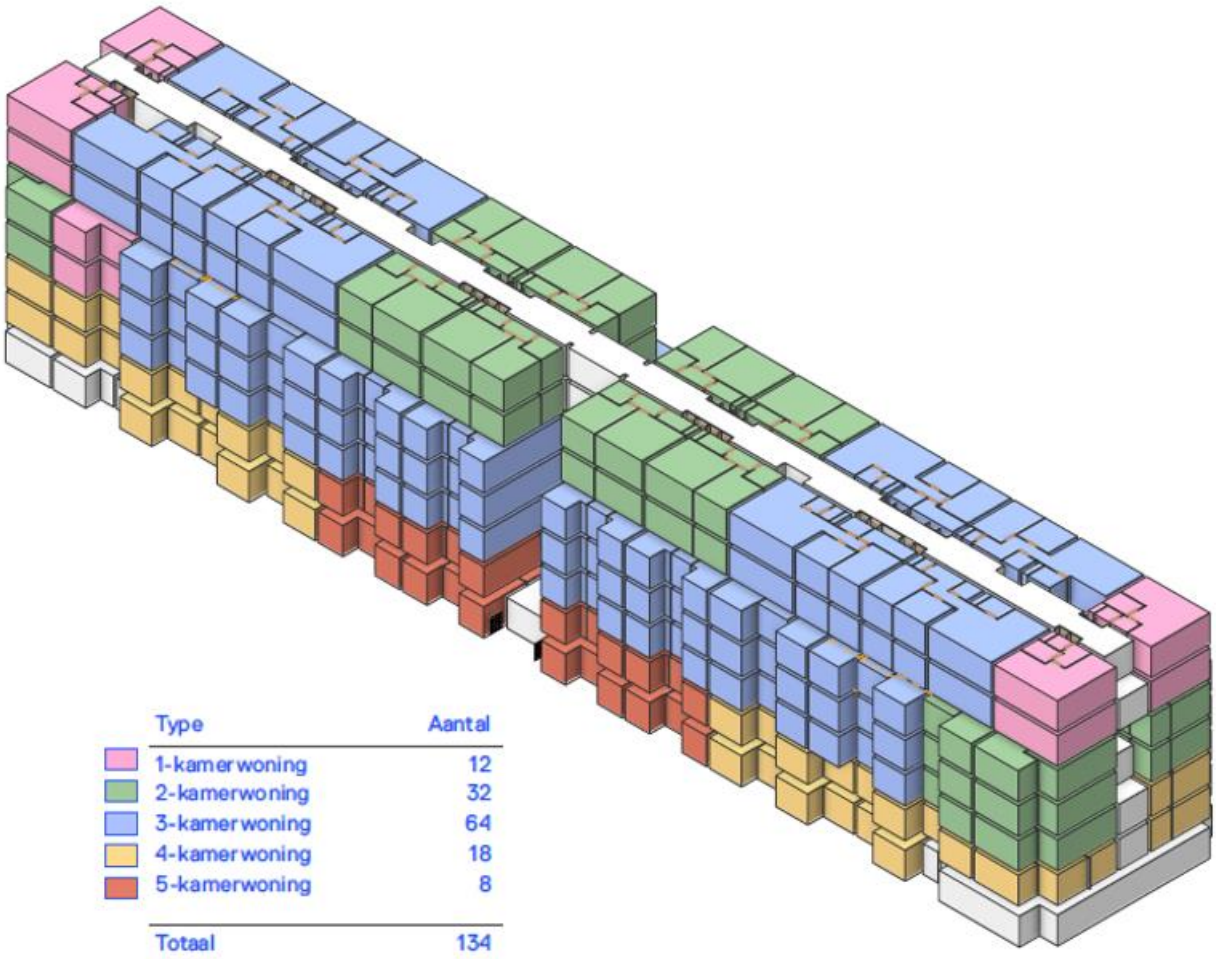
2.2 Wat realiseren we?

Op de locatie Notweg 4-30 bouwen we ongeveer 130 sociale huurwoningen terug, dat is meer dan er nu staan. Dit kan omdat we een gebouw maken dat groter en hoger wordt dan het bestaande gebouw.
We bouwen woningen voor verschillende typen huishoudens. Groot en klein met meer of minder kamers, geschikt zijn voor gezinnen, jongeren of juist ouderen. Daardoor vinden meer mensen een woning die past bij de grootte van hun huishouden. We bouwen in Notweg Noord verschillende woningen terug: 1-, 2-, 3- en 4- en 5-kamerwoningen.

Samen met SOME Architects (voorheen Heren5 Architecten) werken we momenteel aan de uitwerking van het schetsontwerp van Notweg. Samen met bewoners zijn we ook in gesprek over het ontwerp.



Nieuwbouw voorlopige uitwerking van schetsontwerp Notblok, Fase 1 Wildemanbuurt.



Nieuwbouw voorlopige verkaveling van het gebouw met een binnengang en voorlopige aantallen woningen

Woononderzoek Notweg 4-30

Sinds oktober 2024 zijn Stadgenoot en bewoners van Notweg Noord in gesprek. We hebben samen een participatieplan opgesteld en getekend. De vragen voor het woononderzoek voor Notweg 4-30 zijn afgestemd en het onderzoek is uitgevoerd. 35 van de 56 bewoners hebben meegedaan aan dit onderzoek. Kort een aantal uitkomsten uit dit onderzoek:

- Op 1 bewoner na is iedereen op de hoogte van de sloopplannen. 9 op de 10 bewoners weet dat er Meet-ups en spreekuren zijn.
- 58% is positief over de plannen, 23% is neutraal of twijfelt en 19% is negatief.
- 83% noemt positieve kanten van de plannen, zoals woningen met meer comfort, biedt de kans om te verhuizen naar een woning die beter aansluit bij wensen. 26% noemt negatieve punten, veelal oudere bewoners die graag op deze plek willen blijven en er tegen opkijken om de woning (en de buurt) uit te gaan.
- 57% verhuist graag blijvend naar een andere plek, 9% wil terugkeren in de nieuwbouw van fase 1, 23% weet het nog niet en 11% heeft geen voorkeur.

2.3 Voorlopige Planning

	Wanneer
Advies bewonerscommissie op sociaal plan	*Oktober/november 2025*
Sociaal plan definitief	*December 2025*
Aanvraag peildatum voor bewoners Notweg Noord	*December 2025*
Peildatum	*Januari 2026*
Start herhuisvestingsperiode (18 maanden)	*Januari 2026*
Uitwerken ontwerp nieuwbouw en aanvragen vergunning	*2025 – 2027*
Herhuisvesting gereed	*Juli 2027*
Start van de sloopwerkzaamheden	*Derde kwartaal 2027*
Start van de nieuwbouw Notweg Noord	*Eerste kwartaal 2028*
Huurders nieuwe woningen ontvangen sleutel	*Derde kwartaal 2029*

Deze planning kan nog veranderen.

3 Wat betekent dit voor u?

In dit hoofdstuk leest u:

- Welke rechten en plichten heeft u als huurder?
- Wat is de peildatum?
- Wat betekent stadsvernieuwingsurgentie en semi-stadsvernieuwingsurgentie?
- Wat betekent passend toewijzen?
- Wanneer krijgt u de verhuiskostenvergoeding?

3.1 Afspraken reguliere contracten

De afspraken in dit sociaal plan gelden voor alle huurders met een reguliere huurovereenkomst. Dat zijn huurders met standaard huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, met de gebruikelijke wettelijke huurbescherming voor huurders.

In het volgende schema hebben we voor verschillende huursituaties op een rij gezet wat de gevolgen van de sloop en nieuwbouw zijn. U ziet welke regelingen er zijn. In de pagina's hierna leggen we de gevolgen en regelingen uit.

Gevolgen voor huurder met een regulier huurcontract

Huursituatie	*Gevolgen*
U bent huurder en u heeft een totaalinkomen (hoofdhuurder en/of partner) dat minder is dan € 68.483,- *(prijspeil 2025)*	*U kunt SV-urgentie krijgen.*
	U krijgt een verhuiskostenvergoeding van €7.673,- (prijspeil 2025) per huishouden.
U bent een kind van een huurder met een regulier contract en u bent op de peildatum minimaal 23 jaar. U woont de laatste 5 jaar achter elkaar bij uw ouders en staat ook volgens het basisregister ingeschreven op het adres van uw ouders.	*U kunt semi SV-urgentie krijgen en gaat zelf zoeken naar een passende woning op DAK - WoningNet.*
	U krijgt geen verhuiskostenvergoeding en geen directe bemiddeling.
	U heeft vanaf de peildatum 18 maanden de tijd om met uw semi SV-urgentie te zoeken naar een passende woning. Na de sloopdatum vervalt uw semi SV-urgentie.
U bent huurder en heeft kinderen in huis die op de peildatum tussen de 18 en 23 jaar oud zijn.	*Deze kinderen tellen mee bij het huishouden als ze minimaal vijf jaar achter elkaar op uw adres wonen en daar ook ingeschreven staan volgens het basisregister.*
U bent huurder en u heeft een verzamelinkomen dat hoger is dan € 68.483,- *(prijspeil 2025)*	*U kunt geen SV-urgentie krijgen.*
	U krijgt een verhuiskostenvergoeding van € 7.673,- (prijspeil 2025) per huishouden.
	U zoekt zelf naar een nieuwe woning in de middeldure huur. Lukt dat niet? Dan doet Stadgenoot u een aanbod voor een middeldure huurwoning in Amsterdam.
	Wilt u een woning kopen? Geef dit door aan de bewonersbegeleider.

	U kunt zelf informatie opvragen bij een makelaar. Veel koopwoningen van woningcorporaties worden aangeboden op hun websites. Voor koopwoningen in of buiten Amsterdam is de website funda.nl een handig platform.

Wat doet u zelf en wat doet Stadgenoot?

Bij sloop en nieuwbouw zeggen we de huidige huurovereenkomst op. Uw huurwoning wordt gesloopt en u verhuist naar een andere woning. Voor huurders met een regulier contract gelden bepaalde regelingen, waaronder de SV-urgentie en de verhuiskostenvergoeding.

- U zoekt zelf naar een andere passende woning.
- Stadgenoot heeft ook een inspanningsverplichting om te helpen bij het vinden van een passende woning zo dicht mogelijk bij de oude woning.

Daarnaast doet Stadgenoot haar best woningen (sociale huur en middeldure huur, binnen en buiten de Wildemanbuurt) die opgeleverd worden in de herhuisvestingsperiode, met voorrang aan reguliere huurders aan te bieden. De bewonersbegeleider houdt deze opleveringen in de gaten en bemiddelt via direct aanbod. We gebruiken hierbij de regels voor passend toewijzen (DAK - WoningNet). Er wordt gekeken naar beschikbaarheid, grootte huishouden (een- of meerpersoons huishouden), hoogte van het inkomen en de woonduur. Deze passendheid controleren we bij de aanvraag voor de SV-urgentie en opnieuw bij oplevering van een eventueel toegewezen woning.



3.2 Peildatum

De peildatum is de startdatum van de herhuisvesting. Vanaf dat moment kunt u stadsvernieuwingsurgent worden. Alleen de hoofdhuurder 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. De SV-urgentie is geldig binnen de gemeente Amsterdam.

Buiten de gemeente Amsterdam?

Mocht u buiten de gemeente Amsterdam willen verhuizen, bespreek dit met de bewonersbegeleider. Voor de regiogemeenten Amstelveen, Zaanstad, Uithoorn, Haarlemmermeer en Purmerend geldt dat u een aanvraag kunt doen via de bewonersbegeleider, om daar SV-urgent te worden. Stadgenoot heeft geen woningen buiten Amsterdam en kan daarbij niet direct bemiddelen. Ook is het zo dat we uw SV-urgentie maar één keer kunnen omzetten naar een andere gemeente. Het kan niet meer teruggezet worden naar Amsterdam. Per gemeente gelden er andere voorwaarden.

3.3 Stadsvernieuwingsurgentie

Met de stadsvernieuwingsurgentie (SV-urgentie) krijgt u voorrang op andere woningzoekenden op passende woningen. Dit kan een woning van Stadgenoot zijn, maar ook van een andere woningcorporatie. De bewonersbegeleider komt bij u op huisbezoek. Voor dit bezoek vraagt de bewonersbegeleider om papieren klaar te leggen. Ook bespreekt de bewonersbegeleider uw woonwensen en verhuismogelijkheden met u en kunt u vragen stellen.

Let op: als u en uw partner uit elkaar gaan tijdens of voorafgaand aan de herhuisvestingsperiode, krijgt het huishouden (de hoofdhuurder) maar één SV-urgentie. De SV-urgentie wordt toegewezen aan de persoon die de woning krijgt toegewezen.

Staat u nog niet bij DAK - WoningNet ingeschreven?

Dan regelt de bewonersbegeleider dat voor u. Stadgenoot betaalt de kosten hiervoor. Staat u al ingeschreven bij DAK - WoningNet? Dan zorgen wij ervoor dat uw SV-urgentie in het systeem verwerkt wordt.

3.4 Semi-stadsvernieuwingsurgent

Kinderen van 23 jaar en ouder tellen niet mee tot het huishouden. Zij kunnen met voorrang, via een semi SV-urgentie, zoeken naar een zelfstandige woonruimte. Hiermee kunnen ze met beperkte voorrang zoeken op DAK - WoningNet. Semi SV-urgenten hebben minder rechten. Een semi SV-urgentie heeft geen recht op bewonersbegeleiding of een verhuiskostenvergoeding.

Voor deze semi SV-urgentie gelden bepaalde voorwaarden.

- Inwonende kinderen moeten op de peildatum minimaal 23 jaar oud zijn en bij u in huis wonen. Dit houdt in dat zij op de peildatum minimaal vijf jaar achter elkaar op het adres van de huurder ingeschreven staan bij de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) en er daadwerkelijk wonen. Stadgenoot stelt dat vast tijdens het startgesprek met de bewonersbegeleider.
- De semi-urgentie moet binnen 6 maanden na de peildatum worden aangevraagd. Tijdens het huisbezoek kunt u aangeven dat een lid van het huishouden in aanmerking wil komen voor deze urgentie.

Inwonende kinderen die semi-urgentie krijgen behoren, net als inwonende kinderen van minimaal 23 jaar die geen semi-urgentie krijgen, niet meer tot het huishouden.

De semi SV-urgentie eindigt op de sloopdatum, of als deze urgentie al is gebruikt voor een andere woning. Als nog geen andere woning is gevonden en de hoofdhuurder verhuist, dan verhuist de semi SV-urgent

mee. Vanuit deze woning kan de semi SV-urgent doorzoeken naar een eigen woning tot aan de sloopdatum van de oude woning.

Zoek- en wachtpunten in DAK - WoningNet
Een woningzoekende spaart wachtpunten met de inschrijfduur en zoekpunten met het reageren op woningen. Zoekpunten kunnen ook verloren gaan als de woningzoekende niet reageert op een bezichtiging of woningaanbieding. Zie www.socialehuurwoningzoeken.nl.

Punten SV-urgent bij woningacceptatie
Wanneer een SV-urgent een woning heeft geaccepteerd en wordt gekoppeld in DAK - WoningNet, behoudt de SV-urgent zijn zoekpunten en wachtpunten die opgebouwd zijn door de inschrijfduur (wachtpunten gegenereerd door overgangsregeling woonduur komen te vervallen). Gedurende de periode als SV-urgent verzamelt en verliest de SV-urgent punten.

Punten semi-SV-urgenten bij woningacceptatie
Wanneer een semi-SV-urgent een woning heeft geaccepteerd en wordt gekoppeld in DAK - WoningNet, verliest de semi-SV-urgent al zijn wacht- en zoekpunten.

3.5 Verhuis- en inrichtingsvergoeding

De verhuiskostenvergoeding van € 7.673 (prijspeil 2025) krijgt u in twee delen. U krijgt het eerste deel van de vergoeding van € 6.000 nadat u de huur van uw huidige woning bij Stadgenoot digitaal of schriftelijk heeft opgezegd. Dit geld is bedoeld om te verhuizen, voor de inrichting van de nieuwe woning en voor mogelijke dubbele huurkosten.

Het tweede deel van de vergoeding á € 1.673 krijgt u bij het inleveren van de sleutel en het volgens afspraken leeg opleveren van de huidige woning bij de verhuurmakelaar van Stadgenoot. De afspraak om de sleutels in te leveren of af te geven maakt de verhuurmakelaar nadat er contact is geweest over hoe u de woning achterlaat.

De vergoeding gaat via de bewonersbegeleider. Daarom is het belangrijk dat u de bewonersbegeleider laat weten dat u de huur heeft opgezegd en daarna dat u de sleutels heeft ingeleverd bij Stadgenoot. Dat kan via de mail **bewonersbegeleiding@stadgenoot.nl**. Het kan tot 2 weken duren voordat het bedrag op uw rekeningnummer staat.

Met de uitbetaling van het 2e deel van de verhuiskostenvergoeding verrekenen we de volgende bedragen:

- Mogelijke huurachterstand
- Kosten voor reparatie van schades
- Kosten voor weghalen van spullen in de woning, op zolder en/of in de box
- De door u betaalde borg

3.6 Inkomen

U kunt alleen een SV-urgentie krijgen als uw gezamenlijk inkomen lager is dan € 68.483 (prijspeil 2025). Dit gaat om het verzamelinkomen van hoofdhuurder, eventuele partner van de hoofdhuurder, en andere inwonende volwassenen die geen kind van de hoofdhuurder zijn (zoals een broer, zus of vriend). Is uw inkomen hoger dan dit bedrag? Dan krijgt u wel een verhuiskostenvergoeding maar heeft u geen recht meer op een sociale huurwoning. U zoekt dan zelf een andere woning in het middensegment. U kunt hiervoor advies vragen bij de bewonersbegeleider. Bij de toewijzing van een woning kijken we opnieuw naar het verzamelinkomen van het huishouden.

3.7 Passend toewijzen en passend wonen

De overheid wil dat u een woning huurt die bij uw inkomen en de samenstelling van uw huishouden past. Daar zijn regels voor. Deze regels geven aan tot welke huurprijs u maximaal mag huren. Dit heet ‘passend toewijzen’. Dit betekent dat de huur van de woning moet passen bij het inkomen van het huishouden van de woningzoekende.

Dit staat voor de gemeente Amsterdam beschreven in het Handboek Woonruimteverdeling hoofdstuk 3 en 4: **amsterdam.nl/handboekwoonruimteverdeling**.

Op pagina 16 ziet u een overzicht van de huurtoeslaggrenzen en wat passend toewijzen inhoudt voor uw inkomen en huishoudsamenstelling. Iedereen die huurtoeslag krijgt, betaalt een deel van de huur zelf. Dit vaste bedrag hangt af van uw inkomen. Dit heet de ‘basishuur’. Over het deel van de huur dat hoger is dan de basishuur, maar lager dan een bepaalde grens (de aftoppingsgrens), kunt u huurtoeslag krijgen.

Huurtoeslaggrenzen	
	Netto huur 2025
Maximale huurgrens voor sociale huur (landelijk)	*€ 900,07 (rekenhuur)*
Aftoppingsgrens laag (voor 1 en 2 persoonshuishoudens)	*€ 682,96*
Aftoppingsgrens hoog (voor 3 - of meerpersoonshuishoudens)	*€ 731,93*
Maximale huurgrens voor huurders < 23 jaar	*€ 477,20*

3.8 Woninggrootte

Als u verhuist naar een sociale huurwoning gelden ook de regels van ‘passend wonen’. Dit betekent dat het aantal kamers en de woonoppervlakte van de woning moet passen bij de samenstelling van het huishouden. Het is daarom niet zeker dat het woonoppervlak bij terug verhuizen minimaal hetzelfde is als uw huidige woning.

3.9 Samenstelling van het huishouden

Na de peildatum wordt de officiële hoofdbewoner van het adres stadsvernieuwingsurgent. Dit is de persoon die als hoofdhuurder op het huurcontract van Stadgenoot staat genoemd. De huishoudsamenstelling bepaalt welke andere woning ‘passend’ voor u is.
Voor het bepalen van de grootte van het huishouden gelden de volgende regels:

Wie horen er **wel** bij het huishouden:

- De gezinsleden (ouders/verzorgers en eigen kinderen of pleegkinderen) die op de peildatum minimaal 2 jaar ingeschreven staan in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente.
- Minderjarige eigen kinderen die na de peildatum ingeschreven worden.
- In het geval van co-ouderschap laat u documenten zien waaruit blijkt dat de hoofdhuurder de zorg heeft voor de kinderen.
- Eigen kinderen tussen de 18 en 23 jaar, die op de peildatum minimaal 5 jaar ingeschreven staan en daadwerkelijk op het adres wonen. Dit moet blijken uit de gegevens van de BRP.

Wie horen **niet** bij het huishouden:

- Volwassen eigen kinderen van 18 jaar of ouder, die op de peildatum minder dan 5 jaar ingeschreven staan op uw adres.
- Partners van eigen kinderen en kleinkinderen.
- Andere familie en vrienden, bijvoorbeeld broer, zus, een vriendin, nicht.
- Kinderen boven de 23 jaar.
- Baby’s op komst.

Zie: https://www.amsterdam.nl/handboekwoonruimteverdeling/2-aanbieding/2-5-samenstelling/

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

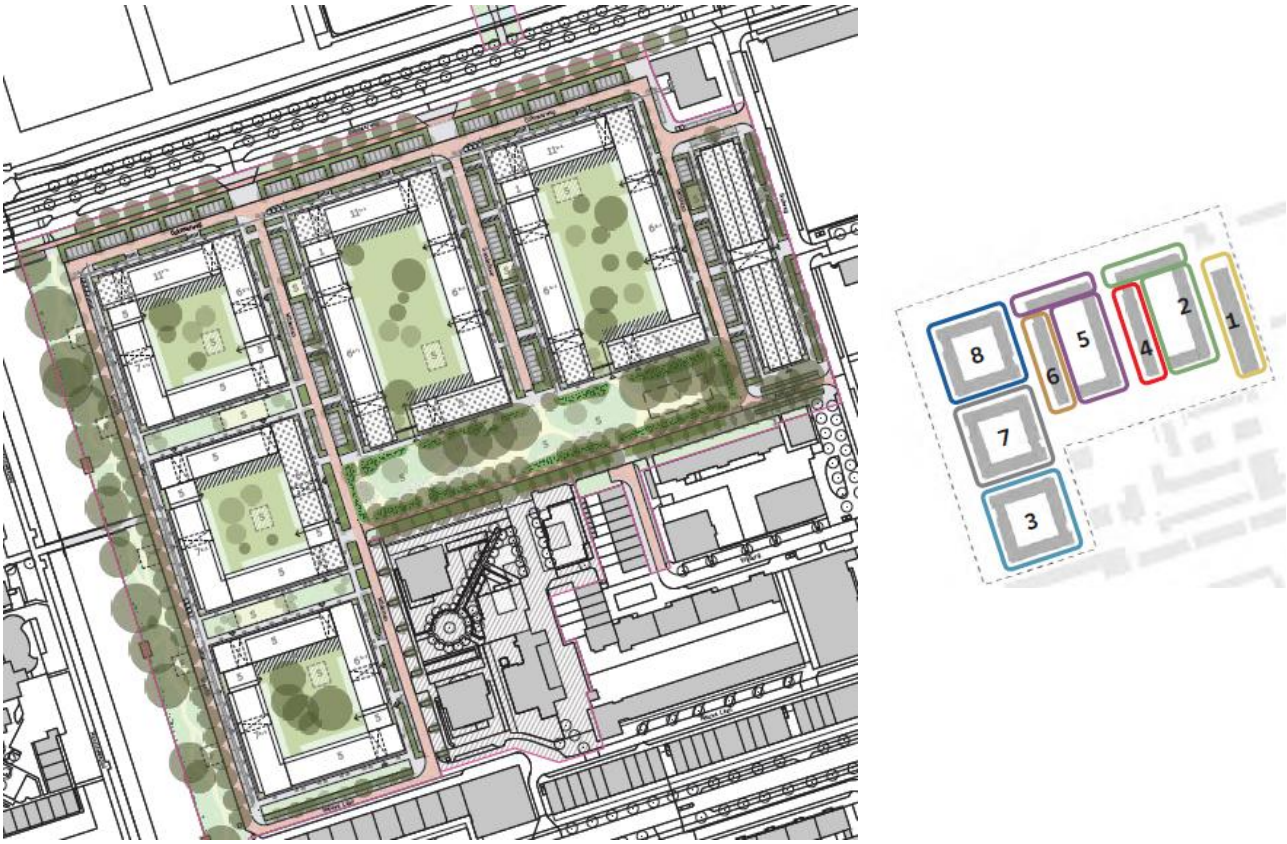
Prijspeil januari 2025

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

4 Wilt u terugkeren naar de Wildemanbuurt?

Heeft u een wens om terug te keren naar de Wildemanbuurt? In dit hoofdstuk leest u hierover. Met voorrang terugkeren naar een nieuwe woning in de Wildemanbuurt is mogelijk als er een geschikte (passende) woning beschikbaar is.

In de periode tot 2041 realiseert Stadgenoot 1.200 tot 1.300 nieuwe woningen in de Wildemanbuurt voor verschillende doelgroepen zoals grote en kleine gezinnen, ouderen en jongeren. Dit betreft sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en koopwoningen.



Plankaart Vernieuwingsplan Wildemanbuurt en nieuwbouw in 8 fasen

Stadgenoot garandeert dat alle woningen die Stadgenoot oplevert in de nieuwbouw in de Wildemanbuurt als eerste worden aangeboden aan bewoners uit de Wildemanbuurt die hun woning hebben verlaten of moeten verlaten in verband met de sloop van hun woning. Daarbij geldt dat Stadgenoot de woningen passend aanbiedt qua inkomen en gezinssamenstelling, en de passende woningen dan ook beschikbaar moeten zijn.

Volgorde bij terugkeer:
Uitgangspunt is om zoveel mogelijk huurders de mogelijkheid te geven terug te keren naar de wijk. Stadgenoot hanteert voor de bewoners die de wijk hebben moeten verlaten in verband met sloop van hun woning een aantal regels om het toewijzen van de nieuwbouwwoningen zo eerlijk mogelijk te laten verlopen. Hierbij wordt de volgorde bepaald door:

1. Passendheid qua samenstelling huishouden en inkomen
2. Sloopdatum

3. De woonduur gebaseerd op de oorspronkelijke huurwoningen in de Wildemanbuurt
4. Leeftijd (oud naar jong)

Inkomen en gezinsgrootte bij terugkeer:
Omdat er nog geen nieuwbouw in de Wildemanbuurt gereed is voordat de peildatum voor Notweg 4-30 afloopt, moeten bewoners eerst met een SV-urgentie naar een andere woning buiten de buurt verhuizen. Bewoners die zijn uitverhuisd kunnen dan met voorrang terugverhuizen naar een nieuwbouwwoning in de Wildemanbuurt. Een SV-urgentie is hierbij niet nodig. Stadgenoot wijst deze woningen passend toe. Dat betekent dat een woning moet passen bij het inkomen en de grootte van uw huishouden.

Bemiddelt Stadgenoot u naar een nieuwbouwwoning (sociaal of middeldure huur) binnen of buiten de Wildemanbuurt? Dan kunt u niet met voorrang terugkeren naar nieuwbouw in de Wildemanbuurt. Verhuist u met uw SV-urgentie (zonder directe bemiddeling vanuit Stadgenoot) naar een nieuwbouwwoning? Dan kunt u wel met voorrang terugkeren naar nieuwbouw in de Wildemanbuurt. Met nieuwbouw bedoelen we dat u de eerste bewoner bent.

Stadgenoot vindt het belangrijk dat de vernieuwing van de Wildemanbuurt ten goede komt aan de bewoners van de Wildemanbuurt. Voor de bewoners van fase 1 die willen terugkeren hanteert Stadgenoot daarom dezelfde toewijzingsregels als SV-urgenten die vanuit latere fases direct doorstromen naar de nieuwbouw in de Wildemanbuurt. Dat betekent dat:

- we de inkomensgrens voor sociale huur bij terugkeer gelijkstellen aan de SV-grens (€68.483, prijspeil 2025).
- we kinderen tussen de 18 en 23 jaar meetellen bij het huishouden voor de voorrang op gezinswoningen. Voor deze groep inwonende kinderen geldt dat zij op het moment van toewijzen van de nieuwbouwwoning de laatste 5 jaar onafgebroken ingeschreven moeten staan bij hun ouders op het adres (en daar ook daadwerkelijk wonen).

Let op: de peildatum voor de inkomensgrens en leeftijd van de kinderen is de opleverdatum van de voor u beschikbare en passende woning. Daarmee bedoelen we de datum dat die nieuwbouwwoning door Stadgenoot wordt vrijgegeven om aan te bieden (of anders te adverteren op DAK - WoningNet).

4.1 Naar sociale huur?

Wilt u straks terugkeren naar de nieuwbouw in de Wildemanbuurt? Dan kunt u dit aangeven door een terugkeerformulier in te vullen. Op dit formulier geeft u aan interesse te hebben in de nieuwbouw. Ook verklaart u dat u zelf verantwoordelijk bent om op de nieuwbouw te reageren en om uw persoonlijke (contact)gegevens actueel te houden.

Stadgenoot houdt een lijst bij van geïnteresseerde huishoudens die willen terugkeren. Een paar maanden voordat Stadgenoot een fase van de nieuwbouw (van bijvoorbeeld fase 1) oplevert sturen we u en andere geïnteresseerde huishoudens een mail met het beschikbare aanbod. U kunt dan uw interesse kenbaar maken voor woningen die passend zijn bij uw inkomen en gezinssamenstelling. Let op: u bent zelf verantwoordelijk voor het actueel houden van uw gegevens!

U kunt interesse kenbaar maken totdat u een woning heeft geaccepteerd, of uiterlijk tot en met fase 4 van de nieuwbouw. Stadgenoot wijst de woningen toe op basis van een aantal voorwaarden om de toewijzing zo eerlijk mogelijk te laten verlopen. Hierbij wordt de volgorde bepaald door passendheid (qua samenstelling huishouden en inkomen), sloopdatum, woonduur van uw oorspronkelijke huurwoning in de Wildemanbuurt en dan leeftijd (van oud naar jong). Zie tevens het kopje ‘Volgorde bij terugkeer’.

Accepteert u geen woning in fasen 1 t/m 4 van de nieuwbouw? Dan vervalt uw mogelijkheid om terug te keren naar de nieuwbouw van de Wildemanbuurt.

Omwille van de doorlooptijd van het project Wildemanbuurt, kan het zijn dat Stadgenoot huishoudens die direct doorstromen naar de nieuwbouw voorrang geeft ten opzichte van huishoudens die kunnen terugkeren. In ruil daarvoor krijgen huishoudens die eerst de buurt uit zijn verhuisd de mogelijkheid om te kiezen voor verschillende fasen om terug te keren.

4.2 Naar middeldure huur?

Onder andere in fase 2 van de Wildemanbuurt worden middeldure huurwoningen opgeleverd. Wilt u terug verhuizen naar één van de middeldure huurwoningen in fase 2? En heeft u op het moment van oplevering van fase 2 een middeninkomen? Dan kunt u hiervoor in aanmerking komen. Als u dit wilt, neemt u zelf via e-mail contact op met de bewonersbegeleider van Stadgenoot.

Ook deze woningen wijzen we toe op basis van beschikbaarheid, grootte huishouden (een- of meerpersoons huishouden), hoogte van het inkomen en de woonduur. U gaat wel nog steeds zelf op zoek naar een andere woning waar u woont tot de oplevering van de nieuwbouw. Zijn er geen passende middeldure huurwoningen beschikbaar om aan te bieden in fase 2? Dan nemen we contact met u op bij de volgende fase met middeldure huur.

4.3 Extra verhuiskostenvergoeding bij terugkeer

Stadgenoot is niet wettelijk verplicht om aan bewoners die willen terugkeren naar de Wildemanbuurt een (verhuiskosten)vergoeding uit te keren. Echter, om mogelijke financiële drempels weg te nemen en terugkeer naar de Wildemanbuurt te stimuleren, ontvangt iedere bewoner die van deze terugkeerregeling gebruik wenst te maken een extra tegemoetkoming van € 1.500,- (prijspeil 2025). Dit bedrag wordt uitgekeerd wanneer u de huurovereenkomst voor uw nieuwe woning in de Wildemanbuurt heeft getekend. Dit bedrag indexeren we met hetzelfde percentage waarmee de verhuiskostenvergoeding wordt geïndexeerd.

Mocht er in de nieuwe versie van de Amsterdamse Kaderafspraken (cyclus 2026-2030) een regeling zijn opgenomen ten aanzien van extra vergoeding bij terugkeer die gunstiger uitpakt voor bewoners dan bovengenoemde regeling, dan houden we de regeling in de nieuwe versie van de Amsterdamse Kaderafspraken aan.

4.4 Parkeren voor huurders die terugkeren

De gemeente Amsterdam is verantwoordelijk voor de uitgifte van parkeervergunningen en ontheffing voor de auto in de Openbare Ruimte. De gemeente heeft de volgende regels gesteld voor herhuisvesters en terugkeerders:

1. *Bij verhuizen naar nieuwbouw in Nieuw-West (bijvoorbeeld naar de nieuwbouw op Groenehuyzen), die is uitgesloten van parkeervergunningverlening, behoudt een herhuisvester de parkeervergunning als die vergunning voor de peildatum verleend is en er ook aan de overige voorwaarden wordt voldaan.*
2. *Bij verhuizen naar een adres in Nieuw-West dat niet is uitgesloten van parkeervergunningen gelden de reguliere voorwaarden voor de parkeervergunningverlening. Als op het adres kan worden beschikt over een eigen stallingsplaats, wordt dit afgetrokken van het aantal parkeervergunningen waarvoor de herhuisvester in aanmerking komt.*
3. *Bij verhuizen naar een adres in een ander stadsdeel dan Nieuw-West dat niet is uitgesloten van vergunningverlening dan gelden de reguliere voorwaarden voor de parkeervergunningverlening. Een tweede vergunning kan niet meegenomen worden naar gebieden waar maximaal één parkeervergunning per adres mogelijk is (globaal het gebied binnen de Ring A10, m.u.v. Noord). Als op*

het adres kan worden beschikt over een eigen stallingsplaats, wordt dit afgetrokken van het aantal parkeervergunningen waarvoor de bewoner in aanmerking komt.

4. *Bij tijdelijk verhuizen en terugkeer naar Wildemanbuurt.*
    - *Als het tijdelijke adres in stadsdeel Nieuw-West ligt en is uitgesloten van parkeervergunningen, dan behoudt een herhuisvester de parkeervergunning als die vergunning voor de peildatum verleend is en er ook aan de overige voorwaarden wordt voldaan.*
    - *Als het tijdelijke adres niet is uitgesloten van parkeervergunningen behoudt de herhuisvester zijn vergunning of verkrijgt deze (max. twee per woning/huishouden) bij aanvraag als aan de voorwaarden wordt voldaan.*
    - *De herhuisvester behoudt het recht op een parkeervergunning op het tijdelijke adres als de herhuisvester voorafgaand de stedelijke vernieuwing reeds in het bezit was van een parkeervergunning op het oude adres en op het tijdelijke adres niet kan worden beschikt over een eigen stallingsplaats. Bij terugkeer naar de Wildeman behoudt een herhuisvester zijn vergunning op het nieuwe adres als de herhuisvester al een parkeervergunning had vóór de peildatum op het oude adres in de Wildemanbuurt en ook aan de overige voorwaarden wordt voldaan.*

5 Hoe werkt opzegging en oplevering?

5.1 Opzeggen van de huur

De herhuisvestingsperiode start als de peildatum wordt verleend door de gemeente Amsterdam en duurt 18 maanden (1,5 jaar). Binnen die 18 maanden moet u verhuisd zijn. Huurder en bewonersbegeleider houden in deze periode contact met elkaar als de huurder moeite heeft een nieuwe woning te vinden. Als u 6 maanden voor de geplande start van de uitvoering geen nieuwe woning heeft gevonden en de huur van uw huidige woning nog niet heeft opgezegd, dan zeggen wij het huurcontract op. Elke hoofd- en/of medehuurder ontvangt dan een aangetekende brief waarin staat wij de huurovereenkomst beëindigen in verband met sloop van de woning Bij de brief over de huuropzegging zit een akkoordverklaring die u moet ondertekenen. We vragen u binnen 6 weken te reageren.

Als de hoofdhuurder en/of medehuurder de verklaring niet tekent of op tijd opstuurt, gaan wij ervan uit dat u niet akkoord gaat met de opzegging van de huur. Wij kunnen dan aan het einde van de herhuisvestingsperiode een ontruimingsprocedure bij de kantonrechter starten. Dit is uiteraard alleen van toepassing als u nog geen passende woning heeft geaccepteerd en u niet zelf de huur heeft opgezegd. Vóór het starten van de ontruimingsprocedure moeten beide partijen aan hun inspanningsverplichting hebben voldaan.

5.2 Oplevering van uw woning

U laat de woning leeg en netjes achter. Na het opzeggen van het huurcontract komt een verhuurmakelaar van Stadgenoot langs om met u te bespreken hoe u de woning oplevert. Tijdens dit bezoek maakt de verhuurmakelaar een rapport dat u allebei ondertekent. Dit rapport is de basis voor de eindinspectie die we uitvoeren nadat u de sleutels inlevert. De medewerker van Stadgenoot kijkt of u zich aan de afspraken uit het rapport heeft gehouden. Voor eventuele schade krijgt u een rekening van ons. Dit gaat bijvoorbeeld om schade aan wastafels, toiletten of kranen.

Voor en na de oplevering komen we bij u langs. Zo weet u precies wat er van u verwacht wordt.

Goed om te weten:

- Losse meubels kunt u niet in de woning achterlaten.
- Berging, box en zolder moeten leeg zijn.
- Lampen, gordijnrails, gordijnen en luxaflex mag u achterlaten als deze spullen nog goed bruikbaar zijn. Dit bepaalt Stadgenoot. U kunt hiervoor geen overnamekosten vragen.
- Als Stadgenoot kosten moet maken om achtergebleven spullen of afval uit de woning op zolder en/of in de box te verwijderen, dan worden deze kosten bij u in rekening gebracht.

Zelf aangebrachte voorziening (ZAV):

Het komt voor dat huurders zelf veranderingen in hun woning hebben aangebracht of aan hebben laten brengen. De woning moet echter leegkomen vanwege de sloop. Heeft u een zelf-aangebrachte-voorziening (ZAV) in uw woning, met schriftelijke toestemming van Stadgenoot? Geef dit aan bij de verhuurmakelaar nadat u de huur heeft opgezegd. Misschien heeft de ZAV nog waarde (restwaarde). De verhuurmakelaar kijkt of er toestemming is aangevraagd voor de ZAV, wat de looptijd is en of het goed is geplaatst. Hoe ouder de ZAV is hoe minder restwaarde u krijgt. Is de ZAV ouder dan 10 jaar dan krijgt u daar geen vergoeding meer voor.

6 Financieel: Wat gebeurt er met mijn huur?

Verhuizen kost geld. Omdat u uw woning verlaat vanwege sloop gelden financiële regelingen. 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.

6.1 Huurprijzen en huurtoeslag

Als u verhuist naar uw nieuwe woning kunt u misschien huurtoeslag krijgen. Dit hangt af van de volgende zaken:

- De huurprijs van de nieuwe woning.
- Uw leeftijd en de samenstelling van uw huishouden.
- Het gezamenlijke bruto jaarinkomen van alle mensen uit uw huishouden.
- De hoogte van uw eigen vermogen.

Ontvangt u nu huurtoeslag? En blijven uw inkomen en de samenstelling van uw huishouden hetzelfde? Dan kunt u ervan uitgaan dat u op uw nieuwe adres ook huurtoeslag krijgt. Stadgenoot zorgt ervoor dat de rekenhuur voor de huurtoeslag (netto huur plus sommige servicekosten), onder de huurtoeslaggrens blijft die dan geldt. Als het nodig is, verlaagt Stadgenoot de kale huur. Dit noemen we het ‘aftoppen van de huur’.

U kunt zelf nakijken op de website **toeslagen.nl** hoe hoog uw huurtoeslag wordt. Of u kunt gratis bellen naar de Belasting Telefoon: 0800 05 43. Ook kunt u een proefberekening maken via de website belastingdienst.nl en zoekwoord ‘proefberekening toeslagen’.

6.2 Wat als ik straks een veel hogere huur krijg?

Heeft u straks een veel hogere huur? Dan komt u misschien in aanmerking voor ‘huurgewenning’ over een periode van 3 jaar. Huurgewenning is bedoeld om de overgang van uw oude naar uw nieuwe huurprijs betaalbaar te maken. U komt ook in aanmerking voor huurgewenning als u verhuist naar een woning van een andere corporatie.

6.3 Huurgewenning

Om huurgewenning te krijgen, gelden de volgende voorwaarden:

- De huur van uw nieuwe woning is minstens € 50 hoger dan de huur die u nu betaalt.
- U komt niet in aanmerking voor huurtoeslag, omdat uw inkomen te hoog is.
- U verdient minder dan € 56.821 (prijspeil 2025). Het gaat hier over het totale inkomen van iedereen uit uw huishouden. Inclusief het volledige inkomen van inwonende kinderen van 23 jaar en ouder.
- U vraagt de huurgewenning aan bij Stadgenoot.
- Huurgewenning gaat over een bedrag van maximaal € 180 per maand. Hiervan betaalt u de eerste € 50 zelf.

De huurgewenning voor sociale huur is:

- Het 1e jaar: 75% van de nieuwe huur min de oude huur min € 50.
- Het 2e jaar: 50% van de nieuwe huur min de oude huur min € 50.
- Het 3e jaar: 25% van de nieuwe huur min de oude huur min € 50.

Rekenvoorbeeld huurgewenning

De familie Y betaalt nu € 400 per maand aan netto huur (dat is de huur zonder servicekosten). De huur van hun nieuwe woning is € 510,96. De huur is dus € 110,96 hoger.

De familie Y betaalt zelf € 50 van extra huur van € 110,96. Er blijft dus nog een verschil over van € 60,96 per maand. Over dit bedrag wordt de huurgewenning berekend.

De huurgewenning wordt maximaal 3 jaar uitbetaald. Elk jaar wordt de huurgewenning afgebouwd:

- ***In het 1e jaar heeft de familie recht op: 75% van € 60,96 = € 45,72 per maand (€ 548,64 voor het hele jaar).***
- ***In het 2e jaar heeft de familie recht op: 50% van € 60,96 = € 30,48 per maand (€ 365,76 voor het hele jaar).***
- ***In het 3e jaar heeft de familie recht op: 25% van € 60,96 = € 15,24 per maand (€ 182,88 voor het hele jaar).***

In totaal heeft de familie Y recht op € 548,64 + € 365,76 + € 182,88= € 1.097,28.
Dit bedrag wordt in 1 keer uitbetaald aan het begin van het 1e jaar.

Hoe vraag ik huurgewenning aan?

Huurgewenning vraagt u aan bij de bewonersbegeleider nadat u bent verhuisd naar uw nieuwe huurwoning. Bij deze aanvraag stuurt u een huuropbouw van de nieuwe huur mee. U kunt huurgewenning aanvragen **tot 6 maanden** nadat de nieuwe huur is ingegaan. Van de bewonersbegeleider ontvangt u een schriftelijke bevestiging. Hierop staat een berekening van de huurgewenning. Gaat u met de berekening akkoord? Dan wordt het bedrag in 1 keer aan u overgemaakt. Komt u niet voor huurgewenning in aanmerking? Dan krijgt u een brief met een afwijzing.

6.4 Vanaf wanneer krijg ik geen huurverhoging meer?

Normaal gesproken worden de huren elk jaar aangepast. Omdat uw woning gesloopt wordt, verhogen we vanaf de peildatum de netto-huur niet meer (netto-huur is de huur zonder de servicekosten). De peildatum is de datum waarop de stadsvernieuwing ingaat. Pas als u verhuist naar uw nieuwe woning, gaat u een ander bedrag aan huur betalen. De servicekosten kunnen wel veranderen.

7 Welke begeleiding kan ik verwachten?

De plannen hebben grote gevolgen voor u. Verhuizen naar een andere woning kan erg ingrijpend zijn. Stadgenoot wil u daarom goed informeren en helpen waar dat kan. Hoe u geholpen wordt leest u in dit hoofdstuk. U leest over de rol van bewonersbegeleider en over huisbezoeken waarin u persoonlijke zaken kunt bespreken.

7.1 Bewonersbegeleiding

De bewonersbegeleider komt voor of rond de peildatum bij u langs voor een huisbezoek. Voordat het huisbezoek plaatsvindt, krijgt u een brief van Stadgenoot. In deze brief staat welke informatie en papieren we van u nodig hebben voordat het huisbezoek plaatsvindt.

- Zorg ervoor dat u op tijd alle gevraagde gegevens klaar heeft liggen.

Dit gaat bijvoorbeeld over uw gezinssamenstelling, uw inkomen en hoe lang u al staat ingeschreven. Als we deze informatie voor het huisbezoek al hebben, kunnen we u dat moment beter helpen.

Bij de huisbezoeken bekijken we wat uw situatie is en bespreken we uw woonwensen en -mogelijkheden. De bewonersbegeleider helpt u bij de inschrijving in DAK - WoningNet als u nog niet bent ingeschreven. Voor een inschrijving in DAK - WoningNet heeft u een e-mailadres nodig.

7.2 Verhuizen naar middensegment of vrije sector

Sommige huurders willen en kunnen verhuizen naar een middeldure of vrije sector huur- of een koopwoning. U krijgt dan wel een verhuiskostenvergoeding, maar u zoekt zelf een andere woning in het middensegment of vrije sector. U kunt hierbij advies vragen aan Stadgenoot en waar mogelijk begeleiden wij u om een woning te vinden in het middensegment.

7.3 Mensen die meer hulp nodig hebben

Heeft u extra hulp nodig bij het verhuizen? Bespreek dit dan met uw bewonersbegeleider tijdens het huisbezoek of een spreekuur. Samen verkennen we dan de mogelijkheden. Bijvoorbeeld of u binnen uw netwerk hulp kunt inschakelen. Of dat we eventueel hulp inschakelen.



Zijn er aanpassingen in uw woning gedaan via Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)? Dan kan er een lijst gemaakt worden van deze aanpassingen. Houd er rekening mee dat u in uw toekomstige huurwoning opnieuw aanpassingen moet aanvragen bij de Wmo Helpdesk. U kunt vast informeren wat u voor deze tijd kunt doen. **Het telefoonnummer van de Wmo-Helpdesk is 0800 06 43.**

Komt u er met DAK - WoningNet niet uit? Dan kunt u uw bewonersbegeleider vragen om hulp. Stadgenoot kijkt welke ondersteuning zij kan bieden zodat u zoveel mogelijk zelfstandig op zoek kunt naar een andere woning

8 Hoe blijft de buurt leefbaar?

Vanaf de peildatum verhuizen in Notweg Noord veel mensen en er gaat veel gebeuren in de omgeving. Stadgenoot wil ervoor zorgen dat u prettig kunt blijven wonen in de buurt. Dit doen we door tijdelijke maatregelen zoals toezicht en onderhoud en door de inzet van tijdelijke verhuur.

8.1 Tijdelijk beheer

We willen ervoor zorgen dat u ook de komende tijd prettig blijft wonen in de buurt.
Daarom geven we extra aandacht aan:

- De leefbaarheid in de buurt.
- De bereikbaarheid van de buurt en uw woning.
- Schoon, heel en veilige woningen in uw gebouw.

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

- De wijkbeheerder is regelmatig in uw gebouw aanwezig en kijkt of alles schoon, heel en veilig is.
- Als het nodig is, maken we trappenhuizen (extra) schoon.
- Als het nodig is, nemen we extra maatregelen om ongedierte te voorkomen.
- De bewonersbegeleiders hebben een makkelijk bereikbaar spreekuur en e-mailadres bewonersbegeleiding@stadgenoot.nl
- De woningen die in uw gebouw leeg komen worden tijdelijk verhuurd.
- We hebben regelmatig contact met de bewonerscommissie om te bespreken of en waar er extra maatregelen nodig zijn.

8.2 Tijdelijke verhuur

Om de buurt prettig te houden, verhuren we de leegkomende woningen tijdelijk. Om de woning tijdelijk te kunnen verhuren moet de woning ook aan regels voldoen. Soms moet er zelfs extra onderhoud worden gedaan om een woning tijdelijk te kunnen verhuren. Dit is een keuze die Stadgenoot bij elke woning maakt.

De woningen die in uw gebouw leeg komen worden tijdelijk verhuurd door Gapph Vastgoedbeheer. Gapph zorgt ervoor dat lege woningen bewoond blijven. En houdt toezicht op het beheer van de algemene ruimtes en zorgt dat het leefbaar blijft. Zij doen ook het klein technisch beheer in uw gebouw en lost storingen op.

9 Bij wie kan ik terecht voor hulp en vragen?

In dit hoofdstuk staan de contactgegevens van de medewerkers van Stadgenoot waarbij u terecht kunt voor alles wat er speelt rond uw verhuizing (bewonersbegeleider), voor het onderhoud van de algemene ruimtes of tuin (wijkbeheerder) en voor eventuele andere vragen die u heeft.

Stadgenoot	*Sarphatistraat 410* *1018 GW Amsterdam* *Telefoon: 020 - 511 80 00*
Bewonersbegeleider	***Simone van der Eijk*** *Vragen over herhuisvesting?* *E-mail: bewonersbegeleiding@stadgenoot.nl*
Gebiedsbeheerder leefbaarheid	***Virgil Heller*** *Vragen over de leefbaarheid in uw woonomgeving?* *E-mail: vheller@stadgenoot.nl*
Gebiedsbeheerder project	***Joost Nellen*** *Vragen over het sociaal plan?* *E-mail: jnellen@stadgenoot.nl*
Projectontwikkelaar	***Oscar Leemhuis*** *Vragen over de nieuwbouw Notweg Noord?* *E-mail: oleemhuis@stadgenoot.nl*
Ontwikkelmanager	***Yvette de Roos*** *Vragen over de vernieuwing Wildemanbuurt?* *E-mail: yderoos@stadgenoot.nl*
Sociaal wijkbeheerder	***Pascal Gietelink*** *Vragen over overlast of leefbaarheid in uw gebouw?* *E-mail: pgietelink@stadgenoot.nl*
Bewonerscommissie Notweg Noord	*Bereikbaar via e-mailadres bcWildemanbuurt@hotmail.com*

!WOON is een onafhankelijke organisatie voor informatie en advies aan huurders.
Bewonersondersteuner Team Nieuw-West: Janneke de Haan

- Werkdagen: maandag tot en met donderdag, Groenpad 4, Amsterdam
- E-mailadres: j.dehaan @wooninfo.nl
- Telefoonnummer: 06 – 31 68 88 05
- Website wooninfo.nl

10 Begrippenlijst

Bedragen
Alle bedragen in dit sociaal plan zijn prijspeil 2025, tenzij anders vermeld.
Het bedrag voor de verhuiskostenvergoeding wijzigt elk jaar voor 1 maart. De bijdrage wijzigt met het percentage van de inflatie over het vorige jaar (consumentenprijsindex).

Verzamelinkomen
Het totaal van uw belastbare inkomens in box 1, 2 en 3, zoals vastgesteld door de Belastingdienst.

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

Rekenhuur
De kale huur plus een aantal servicekosten, zoals kosten voor schoonmaken, elektriciteit van de gemeenschappelijke ruimten en de huismeester. De rekenhuur wordt gebruikt bij de berekening van de huurtoeslag. Bij elke woning in WoningNet wordt de rekenhuur apart aangegeven.

Huishoud jaarinkomen of totaalinkomen
Voor woningtoewijzing gaat het om het totale inkomen (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 kinderen, ook als deze volwassen zijn, telt niet mee.

Eigen vermogen
De waarde van uw bezittingen min uw schulden. Wat u wel en niet als vermogen meetelt, is hetzelfde als bij uw belastingaangifte. Spaargeld, aandelen en een vakantiehuis in Nederland of het buitenland tellen bijvoorbeeld mee. Maar het huis waarin u woont en uw auto tellen níét mee als vermogen (bron: belastingdienst.nl)

Aftoppingsgrens (huurtoeslaggrens)
Een vastgestelde huurgrens. De hoogte van deze huurprijs hangt af 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.

Woonduur
De periode dat u als hoofdhuurder uw woning heeft bewoond.

Stadgenoot

Sarphatistraat 410
1018 GW Amsterdam

Postbus 700
1000 AS Amsterdam

www.stadgenoot.nl

020 - 511 8000
info@stadgenoot.nl