

Sociaal plan

Paulus van Hemertflat

Paulus van Hemertstraat 2-32

Augustus 2026

Altijd in de buurt

Stadgenoot

Inhoud

1	**Inleiding**	**3**
1.1	Wat is een sociaal plan?	3
1.1.1	Over dit sociaal plan	3
1.1.2	Projectcommissie	3
1.2	Waarom sloopt Stadgenoot de woningen?	3
1.2.1	Sloop en nieuwbouw	3
1.3	Wat is de planning?	5
2	**Verhuismogelijkheden met stadsvernieuwingsurgentie**	**5**
2.1	Afspraken en voorwaarden	5
2.2	Stadsvernieuwingsurgentie	6
2.2.1	Wat is een ‘passende’ woning?	7
2.2.2	Inkomen boven sv-urgentie grens?	7
2.3	Semi-stadsvernieuwingsurgentie (semi sv-urgentie)	7
2.4	Jongerencontracten	8
2.5	Hoe ga ik op zoek naar een andere woning?	10
2.6	Uw huurcontract opzeggen	10
3	**Wat betekent verhuizen naar een andere woning voor mij?**	**11**
3.1	Hoe moet ik mijn woning achterlaten?	11
3.2	Waarom moet ik mijn woning netjes achterlaten? Die wordt toch gesloopt?	11
3.3	Ik ga verhuizen, wat nu?	11
3.4	Wat doe ik met veranderingen die ik zelf heb aangebracht?	11
3.4.1	Bespreek het met de verhuurmakelaar	11
3.4.2	Krijg ik een vergoeding als ik zelf aangebrachte veranderingen laat zitten?	12
3.4.3	Wat doe ik met de vloer?	12
3.5	Wanneer krijg ik de vergoeding voor verhuiskosten?	12
4	**Wat gebeurt er met mijn huur?**	**13**
4.1	Krijg ik huurtoeslag als ik verhuis?	13
4.2	Wat als ik straks een veel hogere huur krijg?	13
4.3	Hoe vraag ik huurgewenning aan?	13
4.4	Vanaf wanneer krijg ik geen jaarlijkse huurverhoging meer?	14
5	**Antwoorden op veelgestelde vragen**	**15**
5.1	Welke begeleiding kan ik verwachten?	15
5.2	Hoe blijft de buurt leefbaar de komende tijd?	15
5.3	Welke maatregelen worden er genomen om de buurt leefbaar te houden?	15
5.4	Wat als ik een reparatie wil aanvragen?	15
5.5	Hoe zorgen jullie ervoor dat woningen tot de sloop toch bewoond worden?	16
5.6	Hoe zit het met het parkeren?	16
5.7	Bij wie kan ik terecht voor hulp en met vragen?	16
5.7.1	Wat kan ik verwachten van de bewonersbegeleiders?	16
5.7.2	Projectcommissie	17
5.7.3	Stichting !Woon	17

1 Inleiding

U woont in een woning in de Paulus van Hemertstraat 2-32. Stadgenoot heeft plannen om deze woningen te slopen en nieuwe woningen op deze plek terug te bouwen. Dit sociaal plan is bedoeld voor u. Het is voor alle huurders met reguliere huurcontracten (contract zonder einddatum) en huurders met een jongerencontract (contract met einddatum).

1.1 Wat is een sociaal plan?

In dit sociaal plan vindt u belangrijke informatie over de afspraken en regelingen die voor u gelden. Het sociaal plan is geschreven vanuit de Amsterdamse Kaderafspraken 2020 tot en met 2025 voor sociale plannen bij sloop en verbeteringen. Dit zijn afspraken tussen de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse stadsdelen, de Federatie van Amsterdamse huurderskoepels en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Ook Stadgenoot heeft deze overeenkomst ondertekend. De verwachting is dat er in 2025/2026 een nieuwe versie van de Amsterdamse Kaderafspraken is. Tot die tijd gaan we uit van de Amsterdamse Kaderafspraken die nu gelden. Daarna bespreken we met de projectcommissie of we de oude of nieuwe kaderafspraken willen gebruiken.

1.1.1 Over dit sociaal plan

Dit sociaal plan is bedoeld voor de huurders van de 69 woningen in de Paulus van Hemertstraat 2-32. De woningen zijn aan vernieuwing toe. We willen de woningen slopen om plaats te maken voor nieuwbouw.

Dit heeft gevolgen voor u. U gaat verhuizen. In dit sociaal plan leest u alles wat voor u belangrijk is en wat de plannen voor u betekenen. Bijvoorbeeld over verhuismogelijkheden, regelingen en de financiële vergoeding.

In het laatste hoofdstuk staat bij wie u terecht kunt met vragen. De bewonersbegeleider is uw vaste contactpersoon tijdens de herhuisvestingsperiode.

1.1.2 Projectcommissie

In uw woongebouw is een projectcommissie. Deze commissie vertegenwoordigt de belangen van alle bewoners in het gebouw en overlegt namens u met Stadgenoot. De projectcommissie is voor Stadgenoot een belangrijke gesprekspartner. De contactgegevens van de projectcommissie vindt u in hoofdstuk 5.

1.2 Waarom sloopt Stadgenoot de woningen?

Stadgenoot wil de 69 woningen in uw gebouw slopen en vervangen door nieuwbouw. Verder sloopt Stadgenoot de bedrijfsruimtes aan de kant van de Burgemeester van Leeuwenlaan.

1.2.1 Sloop en nieuwbouw

De woningen zijn toe aan vernieuwing. Daarom heeft Stadgenoot de voordelen en nadelen onderzocht van renovatie en van sloop/nieuwbouw. Deze zijn met elkaar vergeleken.
De conclusie is dat sloop/nieuwbouw een betere keuze is dan het renoveren van de woningen. Hieronder leggen we dat uit.
Ook het woonwensenonderzoek uit 2024 laat zien dat 70% van de ondervraagde bewoners de voorkeur heeft voor sloop.

We willen vernieuwen om verschillende redenen:

- De woningen zijn oud en veel bewoners hebben problemen met schimmel en vocht. Dit komt door kapotte of niet goed werkende (natuurlijke) ventilatie en door de doorlopende betonbanden in de gevels die als koudebruggen werken.
- De woningen zijn slecht geïsoleerd. Daardoor kost het veel energie om de woningen te verwarmen. Ook worden de woningen in de zomer daardoor erg warm.
- De constructie en het beton zijn van slechte technische kwaliteit en bieden technisch geen mogelijkheden om plattegronden van de woningen te wijzigen.
- De woningen bieden niet het gemak dat u in deze tijd van een woning mag verwachten.
- De luchtvochtigheid en temperatuur in huis zijn niet altijd even prettig.
- De woningen zijn gehorig (geluid).
- De gebouwen zien er niet mooi uit. Er zitten scheuren in de muren en het beton in de gevels.
- Er zijn onderhoudsproblemen in de keukens en badkamers.
- Installaties zijn oud en moeten vervangen worden. We willen de nieuwe woningen aardgasvrij en energiezuinig maken. En aansluiten op het warmtenet.

Naast de problemen in de woningen hebben we meer redenen om te kiezen voor nieuwbouw:
- Nieuwbouw zorgt voor betere woningen die klaar zijn voor de toekomst. In het gebouw komen straks ook liften.
- Nieuwe woningen gaan veel langer mee dan gerenoveerde woningen.
- We kunnen meer woningen terugbouwen dan er nu staan. Daardoor vinden meer mensen een plek om te wonen.
- Met nieuwbouw kunnen we zorgen voor meer verschillende woningtypes in de buurt. Hierbij kunt u denken aan middeldure huurwoningen en sociale huurwoningen.
- De nieuwe woningen verschillen in grootte. We bouwen grote en kleinere woningen voor verschillende doelgroepen.
- Met de sloop en nieuwbouwplannen hopen we ook de veiligheid en leefbaarheid in de buurt te verbeteren.

1.3 Wat is de planning?

Hoe snel de nieuwbouw gebouwd kan worden, is nog niet precies bekend. Eind 2024 hebben we een architect gekozen. De architect werkt het ontwerpplan uit. Daarna kiezen wij een aannemer. Daar informeren we u en de buurt over. We maken afspraken met de gemeente en ook met de energiebedrijven. Daarom kan de planning nog veranderen en is deze niet definitief.

De voorlopige planning is als volgt:

Wanneer		Wat
2025	4ekwartaal	Definitief maken sociaal plan, samen met projectcommissie
2025	4e kwartaal	Informatieavond voor bewoners over het sociaal plan
2025	4e kwartaal	De projectcommissie vraagt wat u van het plan vindt
2025	4e kwartaal	Advies projectcommissie op het sociaal plan aan Stadgenoot
2026	2e/3e ee kwartaal	Aanvraag peildatum bij de gemeente voor alle 69 woningen
2026	3e/4e e kwartaal	Peildatum afgegeven door gemeente (onder voorbehoud) en start herhuisvestingsperiode tot aan start sloopwerkzaamheden
2026/2027	Vanaf 3e kwartaal	Na afgeven peildatum door gemeente starten de individuele huisbezoeken van Stadgenoot
2026/2027	Vanaf 1e kwartaal 2026	Uitwerken ontwerp en aanvragen vergunning
2028	1e kwartaal	Start van de sloopwerkzaamheden
2028	4e kwartaal	Start van de bouwwerkzaamheden
2029	4e kwartaal	Oplevering nieuwbouwwoningen

2 Verhuismogelijkheden met stadsvernieuwingsurgentie

2.1 Afspraken en voorwaarden

Heeft u een regulier huurcontract (een contract op eigen naam zonder einddatum)? Dan zijn dit de afspraken:

- U krijgt een vergoeding voor de verhuis- en inrichtingskosten. Deze vergoeding is € 7.926 (prijspeil* 2026).
- De hoofdhuurder kan stadsvernieuwingsurgentie krijgen (verder een sv-urgentie) als u aan de voorwaarden voldoet.
- U bent verplicht om uw best te doen om een andere woning te vinden tijdens de herhuisvestingsperiode.
- Lukt het zoeken van een woning niet? Dan kijkt Stadgenoot welke woningen van Stadgenoot (nieuw, bestaand of na verbetering) beschikbaar zijn. Stadgenoot doet haar best om woningen die passen bij uw situatie onder de aandacht brengen. Deze woningen kunnen via directe bemiddeling aan u worden verhuurd.
- Wonen er volwassen kinderen (ouder dan 23 jaar) op uw adres? Als zij aan de voorwaarden voldoen, kunnen zij semi-stadsvernieuwingsurgentie krijgen. U leest hier meer over in hoofdstuk 2.3.
- Voor huurders met een jongerencontract (contract op eigen naam met einddatum) gelden andere regels. U leest hier meer over in hoofdstuk 2.4.

- Als Stadgenoot in de herhuisvestingsperiode nieuwbouwwoningen oplevert, worden deze met voorrang aangeboden aan herhuisvestingskandidaten van Stadgenoot. We wijzen woningen passend toe en voor de volgorde gebruiken we de regels van WoningNet: peildatum, ingangsdatum contract, leeftijd oudste huurder.

- Voor de Thomas a Kempis (TAK) locatie geldt dat de huurders van de Paulus van Hermert voor gaan op andere herhuisvestingskandidaten van Stadgenoot. De woningen worden toegewezen volgens de regels van WoningNet: passendheid, ingangsdatum huurcontract, leeftijd oudste huurder.
- U kunt met voorrang terugverhuizen naar de nieuwbouw in de Paulus van Hemertstraat. U verhuist terug onder voorwaarde van beschikbaarheid en passendheid. Voordat de nieuwbouwwoningen in de Paulus van Hemertstraat worden opgeleverd, nemen de bewonersbegeleiders contact op met alle oud-huurders om te vragen of er interesse is om terug te verhuizen naar de nieuwbouw van de Paulus van Hemertstraat.
- Bij de toewijzing van de nieuwbouwwoningen van de Paulus van Hemertstraat, gebruiken wij de toewijzingsregels van DAK Amsterdam die op dat moment gelden. U bent op dat moment geen sv-urgent meer.
- Verhuist u met uw stadsvernieuwingsurgentie naar een nieuwbouwwoning van Stadgenoot, bijvoorbeeld naar de TAK locatie? Dan vervalt de voorrang op terug verhuizen naar de nieuwbouw van de Paulus van Hemertstraat.
- Als u terugverhuist naar een woning in de Paulus van Hemertstraat ontvangt u een extra vergoeding van € 1.500. Let dus wel, u kunt terugverhuizen mits de woning passend en beschikbaar is, en u niet al naar een nieuwbouwwoning bent verhuisd.

**Prijspeil wil zeggen: dit bedrag geldt in 2026. De overheid past dit bedrag elk jaar op 1 maart aan.*

2.2 Stadsvernieuwingsurgentie

Reguliere huurders met een huurcontract zonder einddatum en met een inkomen van maximaal € 69.749 (prijspeil* 2026) kunnen in aanmerking komen voor een stadsvernieuwingsurgentie (sv-urgentie). Met een sv-urgentie heeft u voorrang bij het zoeken naar een andere passende woning via DAK Amsterdam (voormalig WoningNet). Dat kan een woning van Stadgenoot zijn, maar ook van een andere woningcorporatie. De sv-urgentie geldt in de gemeente Amsterdam. Als u nog niet bij DAK Amsterdam staat ingeschreven, schrijft Stadgenoot u bij DAK Amsterdam in met de sv-urgentie. Stadgenoot betaalt de kosten voor de inschrijving en verlenging zolang u een sv-urgentie heeft. Als u voldoet aan de voorwaarden krijgt u een sv-urgentie en gaat u zelf op zoek naar een woning via DAK Amsterdam.

- Tijdens de herhuisvestingsperiode verzamelt en verliest de sv-urgent wacht- en zoekpunten op DAK Amsterdam. Meer informatie leest u op de website socialehuurwoningzoeken.nl.
  Zoekpunten gaan tijdens de herhuisvestingsperiode verloren, als de woningzoekende niet reageert op bezichtigingen of woningaanbiedingen. Wanneer een sv-urgent een woning heeft geaccepteerd, houdt de sv-urgent zijn zoekpunten en wachtpunten die opgebouwd zijn door de inschrijfduur (wachtpunten uit overgangsregeling woonduur vervallen wel).
- Uw sv-urgentie geldt binnen de gemeente Amsterdam. Als u buiten de gemeente Amsterdam wilt verhuizen, bespreek dit dan met de bewonersbegeleider. U kunt in deze regiogemeenten Purmerend een aanvraag doen om daar uw sv-urgentie in te zetten: Aalsmeer, Amstelveen, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Zaanstad, Uithoorn, Waterland, Weesp, Wormerland en Purmerend. Deze gemeente moet dan eerst uw aanvraag goedkeuren. Wilt u buiten Amsterdam en de regio-gemeenten verhuizen? Dan kunt u geen gebruik maken van de sv-urgentie. Stadgenoot kan geen woningen buiten Amsterdam aanbieden omdat zij daar geen woningen heeft. Als u een sv-urgentie heeft in een andere gemeente kunt u deze niet meer terugzetten naar Amsterdam.

- Lukt het zoeken naar een woning niet? Bewoner en Stadgenoot hebben een inspanningsverplichting om een nieuwe woning te vinden. Wanneer het vinden van een woning niet tijdig lukt, ondersteunt Stadgenoot u bij het vinden van een vervangende woning.
- Gaat u scheiden? Dan volgen wij de regels uit de wet. De bewoner die de woning krijgt toegewezen volgens het scheidingsconvenant, krijgt de sv-urgentie.

2.2.1 Wat is een 'passende' woning?

Een passende woning is een woning die past bij de samenstelling van uw huishouden (bijvoorbeeld het aantal mensen en hun leeftijden) en uw inkomen volgens de gemeentelijke regels. Tot het huishouden worden de bewoners gerekend (volwassenen en kinderen) die gezamenlijk een duurzame en gemeenschappelijke huishouding voeren.
In de meeste gevallen zijn dit dus volwassenen die partners zijn van elkaar, met of zonder kinderen. Het gezamenlijk belastbaar bruto jaarinkomen van het huishouden met een sv-urgentie mag hiervoor niet hoger dan € 69.749 (prijspeil 2026) zijn. Kijk voor meer informatie ook op de website amsterdam.mijndak.nl (pagina Informatie, zoekwoord Passend toewijzen) en op lokaleregelgeving.overheid.nl (zoekwoord Amsterdamse Huisvestingsverordening 2024, paragraaf 8).
www.amsterdam.mijndak.nl/kennisbank/verdeling-van-woningen/passend-toewijzen en in paragraaf 8 van de Amsterdamse huisvestingsverordening 2024 op: Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 | Lokale wet- en regelgeving

2.2.2 Inkomen boven sv-urgentie grens?

Huishoudens met een bruto jaarinkomen boven € 69.749 (prijspeil 2026) krijgen geen sv-urgentie of een sociale huurwoning. Zij ontvangen een schriftelijke afwijzing van de sv-urgentie. Deze huishoudens krijgen wel een vergoeding in de verhuis- en inrichtingskosten. Ook krijgen zij ondersteuning bij het zoeken van een passende woning. Deze doelgroep kan zoeken naar een middeldure huurwoning, vrije sectorhuurwoning of koopwoning.

In het schema op pagina 11 ziet u op welke woningen u mag reageren.

2.3 Semi-stadsvernieuwingsurgentie (semi sv-urgentie)

Inwonende kinderen kunnen in sommige gevallen een semi sv-urgentie krijgen. Hiermee hebben zij voorrang op het woningaanbod. Tijdens het huisbezoek door de bewonersbegeleider kunnen de huurders hun wensen hiervoor aangeven en de mogelijkheden bespreken. Om in aanmerking te komen voor een semi sv-urgentie moet u voldoen aan de volgende eisen:

- Op de peildatum 23 jaar of ouder zijn.
- Op de peildatum ten minste 5 jaar achter elkaar wonen op het adres van de ouders. Dat blijkt uit de inschrijving in de Gemeentelijke Basisadministratie.
- De hoofdbewoner verhuist naar een passende woning (volgens de nieuwe samenstelling van het huishouden – dus zonder de semi sv-urgent).
- Het maximaal gezamenlijk belastbaar bruto jaarinkomen van een semi sv-urgent mag niet hoger zijn dan € 69.749 (prijspeil 2026).
- De semi sv-urgentie moet binnen 6 maanden na de peildatum worden aangevraagd bij Stadgenoot.
- Gaat u scheiden? Dan volgen wij de regels uit de wet. De bewoner die de woning krijgt toegewezen volgens het scheidingsconvenant, krijgt de sv-urgentie.

In alle gevallen moeten hoofdbewoners, medebewoners en kinderen op het adres van de woning ingeschreven staan bij de Gemeentelijke Basisadministratie Amsterdam én er ook echt wonen. Semi sv-urgenten krijgen geen vergoeding voor de verhuis- en inrichtingskosten. Zij krijgen geen ondersteuning bij het zoeken naar een nieuwe woning en ook komen zij niet in aanmerking voor directe bemiddeling.

Alle bewoners met een regulier huurcontract krijgen een stadsvernieuwingsurgentie als ze aan de voorwaarden voldoen. Elk huishouden krijgt 1 sv-urgentie. Met een sv-urgentie kunt u via DAK Amsterdam met voorrang op zoek naar een andere huurwoning. De sv-urgentie is vanaf de peildatum 1,5 jaar geldig.

2.4 Jongerencontracten

Huurders met een jongerencontract kunnen dezelfde regelingen krijgen als huurders met een regulier contract. Alleen de voorwaarden over sv-urgentie en terugverhuizen zijn anders. Ze hangen namelijk af van de leeftijd van de huurder op het moment van tekenen van het nieuwe huurcontract.

- Een huurder tot en met 27 jaar oud krijgt een sv-urgentie en een verhuiskostenvergoeding, maar kan niet zelf zoeken op DAK Amsterdam.
- Stadgenoot zoekt voor huurders tot en met 27 jaar een passende woning. Stadgenoot biedt maximaal 3 woningen aan binnen haar eigen bezit.
- Stadgenoot sluit een nieuw jongerencontract af waarbij de periode van 5 jaar opnieuw ingaat.
- Een huurder van 28 jaar of ouder krijgt een reguliere sv-urgentie en vergoeding voor de verhuiskosten en zoekt zelf een sociale huurwoning op DAK Amsterdam.
- Wordt de huurder met een jongerencontract in de herhuisvestingsperiode 28 jaar? Dan krijgt de huurder aan het begin van de herhuisvestingsperiode een sv-urgentie.

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 2026 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 € 29.400	t/m € 713,02
		€ 29.401 t/m € 69.749	t/m € 932,93
	Ik had de AOW-leeftijd	t/m € 28.775	t/m € 713,02
		€ 28.776 t/m € 69.749	t/m € 932,93
2 personen	Ik was jonger dan de AOW-leeftijd	t/m € 39.925	t/m € 713,02
		€ 39.926 t/m € 69.749	t/m € 932,93
	Ik had de AOW-leeftijd	t/m € 38.650	t/m € 713,02
		€ 38.651 t/m € 69.749	t/m € 932,93
3 of meer personen	Ik was jonger dan de AOW-leeftijd	t/m € 39.925	t/m € 764,14
		€ 39.926 t/m € 69.749	t/m € 932,93
	Ik had de AOW-leeftijd	t/m € 38.650	t/m € 764,14
		€ 38.651 t/m € 69.749	t/m € 932,93

Prijspeil januari 2026

De maximale inkomensgrens voor huurders met stadsvernieuwings-urgentie (sv-urgentie) is in 2026: € 69.749.

Altijd in de buurt

Stadgenoot

2.5 Hoe ga ik op zoek naar een andere woning?

Vindt u het lastig om woningen te zoeken in DAK Amsterdam? Of heeft u geen computer of tablet? Dan kunt u langskomen bij de bewonersbegeleiders op het spreekuur. De bewonersbegeleiders zijn Flennie Nooij en Caroline Biesheuvel. Hun e-mailadres is bewonersbegeleiding@stadgenoot.nl. Ze houden vanaf de start van de herhuisvesting spreekuur in een locatie in de buurt. Bewoners kunnen ook terecht bij het spreekuur van Stichting !Woon. Zie achterin het sociaal plan de contactgegevens van Stichting !Woon.

2.6 Uw huurcontract opzeggen

U verhuist naar een andere woning. U zegt de huur van uw woning op zodra u een andere woning heeft geaccepteerd en een nieuw huurcontract heeft getekend. De opzegtermijn is 1 maand. De einddatum kan elke werkdag van de maand zijn.

Heeft u 6 maanden voor de einddatum van de herhuisvesting geen nieuwe woning gevonden en de huur van uw woning nog niet opgezegd? Dan zeggen wij het huurcontract op. Elke hoofdhuurder en/of medehuurder ontvangt dan een aangetekende brief waarin staat dat wij het huurcontract stopzetten vanwege sloop van de woning. Bij deze brief zit een verklaring. We vragen u binnen 6 weken de verklaring in te vullen en naar ons te sturen. De herhuisvestingsperiode start als de gemeente Amsterdam de peildatum geeft en duurt 18 maanden (1,5 jaar). Binnen die 18 maanden moet u verhuisd zijn.

Als u de verklaring niet tekent of op tijd opstuurt, gaan wij ervan uit dat u niet akkoord gaat met de opzegging van de huur. Wij starten dan aan het einde van de herhuisvestingsperiode een ontruimingsprocedure bij de kantonrechter. Dit kan natuurlijk alleen als u nog geen passende woning heeft gevonden en de huur van de te slopen woning nog niet heeft opgezegd. Vóór het starten van een ontruimingsprocedure moeten de huurder(s) en Stadgenoot aan hun inspanningsverplichting hebben voldaan.

3 Wat betekent verhuizen naar een andere woning voor mij?

Waar moet u rekening mee houden als u uw oude woning verlaat? Daar gaat dit hoofdstuk over. Hoe lang heeft u bijvoorbeeld de tijd om te verhuizen? En wat moet u doen als u zelf veranderingen heeft aangebracht aan uw woning?

3.1 Hoe moet ik mijn woning achterlaten?

De woning die u verlaat laat u leeg en netjes achter. U kunt dus bijvoorbeeld geen losse meubels laten staan. Ook de berging, box en zolder moeten leeg zijn. Een uitzondering zijn lampen, gordijnrails en gordijnen en luxaflex. Die mag u achterlaten. Onze verhuurmakelaar komt nádat u uw huur heeft opgezegd en vóórdat u de sleutel inlevert bij u langs om te bespreken hoe u uw woning achterlaat. Dit bezoek noemen we de voorinspectie.

De verhuurmakelaar vertelt u wat er nog moet gebeuren voordat u de sleutel inlevert. Samen maakt u afspraken hierover. De verhuurmakelaar schrijft deze afspraken op in het inspectierapport. U krijgt hiervan een kopie.

Als u de sleutels inlevert, moet uw woning leeg en netjes zijn. De medewerker van Stadgenoot kijkt of u zich aan de afspraken uit het inspectierapport heeft gehouden.

Laat u toch spullen of afval achter in de woning of op zolder? Dan moeten wij kosten maken om die weg te halen. Deze kosten betaalt u. De kosten trekken wij af van uw verhuiskostenvergoeding. Ook voor mogelijke schade aan de woning krijgt u een rekening van ons.

3.2 Waarom moet ik mijn woning netjes achterlaten? Die wordt toch gesloopt?

We verhuren de lege woningen tijdelijk totdat ze gesloopt worden. Dat doen we om de buurt voor andere bewoners leefbaar te houden. Ook willen we niet dat de woningen gekraakt worden.

3.3 Ik ga verhuizen, wat nu?

U regelt zelf uw verhuizing. Is dit lastig? Onze bewonersbegeleider kan u ondersteunen en een verhuisbedrijf adviseren. U betaalt de verhuiskosten zelf. Deze kunt u betalen van de vergoeding voor de verhuis- en inrichtingskosten. De bewonersbegeleider geeft u tips over uw verhuizing en ondersteunt u bij het organiseren van extra hulp voor praktische zaken. Hiervoor hebben zij verschillende contacten met organisaties. Organisaties die hulp bieden met vrijwilligers of tegen betaling. U krijgt van Stadgenoot een informatieboekje bij de start van de herhuisvesting als de bewonersbegeleider bij u langskomt. Uw persoonlijke hulpvragen kunt u dan aangeven en samen kijkt u waarbij we u kunnen ondersteunen.

3.4 Wat doe ik met veranderingen die ik zelf heb aangebracht?

Stadgenoot heeft eigen regels over veranderingen die u zelf heeft aangebracht in of aan uw woning. Meer informatie hierover vindt u op onze website stadgenoot.nl /zelf-aangebrachte-voorziening.

3.4.1 Bespreek het met de verhuurmakelaar

Heeft u zelf veranderingen aangebracht in uw woning en/of berging? Zeg dit dan tegen de verhuurmakelaar tijdens de voorinspectie. U geeft dan aan of u de verandering wilt laten zitten of meenemen. De

verhuurmakelaar laat u weten of dat inderdaad kan. Ook legt hij of zij u uit wat u moet doen als u de verandering wilt meenemen.

3.4.2 Krijg ik een vergoeding als ik zelf aangebrachte veranderingen laat zitten?

U kunt een vergoeding krijgen. Maar alléén onder deze voorwaarden:

- U heeft van Stadgenoot een officiële akkoordverklaring ontvangen. Daarin staat dat u de verandering mocht aanbrengen en dat die is goedgekeurd.
- De verandering is nog niet afgeschreven. Dat betekent dat de verandering maximaal 10 jaar oud is.

Meer informatie vindt u op onze stadgenoot.nl /zelf-aangebrachte-voorziening.

3.4.3 Wat doe ik met de vloer?

Bespreek met de verhuurmakelaar wat u doet met uw vloer. Uw woning is namelijk gebouwd in een tijd waarin nog asbest werd verwerkt in kunststof vloeren. Hier moeten we dus voorzichtig mee zijn. Het is goed om te weten dat asbest niet gevaarlijk is als u er niet aan komt. Het wordt pas gevaarlijk als u erin boort of zaagt bijvoorbeeld. U hoeft zich dus geen zorgen te maken om uw gezondheid.

Let op: de vloer ónder het laminaat laat u altijd liggen. Hier kan asbest in zitten.

3.5 Wanneer krijg ik de vergoeding voor verhuiskosten?

Elk huishouden krijgt 1 keer € 7.926 (prijspeil 2026) als vergoeding voor de verhuis- en inrichtingskosten. U ontvangt de verhuiskostenvergoeding in twee delen:

- € 5.000 na het opzeggen van uw huurcontract.
- € 2.926 (prijspeil 2026) na het inleveren van de sleutel.

U kunt de huur online opzeggen via de website stadgenoot.nl/direct-huur-opzeggen of via een e-mail naar bewonersbegeleiding@stadgenoot.nl.

Heeft u een huurachterstand? Dan trekken we uw huurachterstand af van het tweede deel van de verhuis- en inrichtingsvergoeding.

4 Wat gebeurt er met mijn huur?

Als u verhuist, heeft u ook te maken met geldzaken. Zoals de huurtoeslag. In dit hoofdstuk leest u meer hierover.

4.1 Krijg ik huurtoeslag als ik verhuis?

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 (inclusief jongeren van 18 tot 23 jaar).
- Of u eigen vermogen heeft.

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. U kunt dit zelf nakijken op de website toeslagen.nl. Of bel gratis naar de Belastingtelefoon: 0800 - 0543.

4.2 Wat als ik straks een veel hogere huur krijg?

Voor alle huurders gelden de regels van DAK Amsterdam. Deze gebruiken wij ook voor de sv-urgenten van Paulus van Hemertstraat 2 -32, dus voor u. De huurprijs van de nieuwe woning wordt niet aangepast op de huurprijs van uw huidige woning. U gaat dus een nieuwe huurprijs betalen voor de nieuwe huurwoning.

Krijgt u geen huurtoeslag? Dan kunt u misschien huurgewenning krijgen. Bij huurgewenning gaat uw huur in een aantal jaren omhoog naar de nieuwe huurprijs voor uw nieuwe woning. De volgende voorwaarden gelden voor huurgewenning:

- De huur van uw nieuwe woning is minstens € 50 hoger dan de huur die u nu betaalt.
- U ontvangt geen huurtoeslag omdat uw inkomen te hoog is. Maar u verdient minder dan € *57.872* (prijspeil 2026). Het gaat hier over het gezamenlijke inkomen van iedereen uit uw huishouden. Inclusief het inkomen van inwonende kinderen van 23 jaar en ouder.

Huurgewenning gaat over een bedrag van maximaal € 180 per maand. Hiervan betaalt u de eerste € 50 zelf. De huurgewenningsbijdrage is:

- Het eerste jaar: 75% van de nieuwe huur min de oude huur min € 50.
- Het tweede jaar: 50% van de nieuwe huur min de oude huur min € 50.
- Het derde jaar: 25% van de nieuwe huur min de oude huur min € 50.

Zie het rekenvoorbeeld op pagina 15.

4.3 Hoe vraag ik huurgewenning aan?

Huurgewenning vraagt u aan bij uw bewonersbegeleiders. De huurgewenningsbijdrage geldt ook als u verhuist naar een huurwoning van een andere verhuurder.
U vraagt huurgewenning aan bij de bewonersbegeleiders van Stadgenoot binnen 6 maanden nadat de nieuwe huur is ingegaan. U ontvangt van de bewonersbegeleiders een bevestiging via e-mail.

Hierop staat een berekening van het huurgewenningsbedrag. Gaat u met de berekening akkoord? Dan wordt het bedrag in 1 keer aan u overgemaakt.

Komt u niet voor huurgewenning in aanmerking? Dan ontvangt u een afwijzingsmail.

Rekenvoorbeeld huurgewenning

- De familie Y betaalt nu € 400 per maand aan netto-huur (dat is de huur zonder de 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 drie jaar uitgekeerd. Elk jaar wordt de huurgewenning afgebouwd:
- In het eerste jaar heeft de familie Y recht op: 75% van € 60,96 = € 45,72 per maand (€ 548,64 voor het hele jaar).
- In het tweede jaar hebben ze recht op: 50% van € 60,96 = € 30,48 per maand (€ 365,76 voor het hele jaar).
- In het derde jaar hebben ze 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 één keer uitbetaald aan het begin van het eerste jaar.

4.4 Vanaf wanneer krijg ik geen jaarlijkse huurverhoging meer?

Normaal gesproken worden elk jaar de huren op 1 juli aangepast. Vanaf het ingaan van de peildatum verhogen we uw huur niet meer. Dit is het begin van de herhuisvestingsperiode.

5 Antwoorden op veelgestelde vragen

5.1 Welke begeleiding kan ik verwachten?

Verhuizen kan erg ingrijpend zijn. Daarom willen wij u goed informeren en u begeleiden waar dat kan. Dat doen we onder andere door u persoonlijk over de plannen te vertellen en uw vragen te beantwoorden. Hiervoor komt de bewonersbegeleider thuis bij u langs. U kunt dan op uw gemak, in uw eigen vertrouwde omgeving uw vragen stellen en uw zorgen delen.

Tijdens dit huisbezoek bespreekt de bewonersbegeleider zaken die belangrijk voor u zijn. De bewonersbegeleider legt het sociaal plan uit. Als u wilt, kan de bewonersbegeleider kijken of een andere organisatie u kan helpen. Denk aan hulp op sociaal, fysiek of financieel gebied.

U bent welkom op het spreekuur

De bewonersbegeleiders van Stadgenoot krijgen een vast spreekuur in een makkelijk te bereiken ruimte in de buurt. Dit spreekuur is tijdens de herhuisvestingsperiode elke week op een vaste tijd. U hoort later van ons wat de locatie, dag en het tijdstip zijn. U kunt de bewonersbegeleiders bereiken via email: bewonersbegeleiding@stadgenoot.nl. Vermeld altijd uw naam en adres.

5.2 Hoe blijft de buurt leefbaar de komende tijd?

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.
- De veiligheid in uw gebouw.

5.3 Welke maatregelen worden er genomen om de buurt leefbaar te houden?

Om ervoor te zorgen dat u ook de komende maanden prettig blijft wonen, hebben we een plan gemaakt. We noemen dit het beheerplan. In dit plan staan de volgende maatregelen:

- De wijkbeheerder is vaker in en rond uw gebouw aanwezig om te kijken of alles schoon, heel en veilig is.
- Als het nodig is, nemen we extra maatregelen om ongedierte tegen te gaan.
- We maken afspraken met de gemeente over het ophalen van grofvuil (containers). Zo blijft de buitenruimte schoon.
- Als het nodig is, vragen we de gemeente om vuilcontainers te plaatsen. Daar kunnen bewoners dan hun grofvuil achterlaten. De wijkbeheerders kijken of er extra containers geplaatst moeten worden, of dat ze geleegd moeten worden.
- We houden contact met de projectcommissie om te bespreken of en waar extra maatregelen nodig zijn.

5.4 Wat als ik een reparatie wil aanvragen?

Is er bijvoorbeeld iets stuk, heeft u lekkage of doet uw cv-ketel het niet? Kortom, wilt u een reparatie aanvragen? Daarvoor kunt u bij Stadgenoot terecht. Net als altijd.

5.5 Hoe zorgen jullie ervoor dat woningen tot de sloop toch bewoond worden?

Woningen die gesloopt worden, verhuren we niet meer met een regulier huurcontract. Maar we willen ze ook niet leeg laten staan. Daarom verhuren we de lege woningen met een tijdelijk contract. Dit regelen we niet zelf. Hiervoor hebben we de hulp gevraagd van een organisatie die specialist is in het verhuren van leegstaande gebouwen. Deze organisatie zorgt ervoor dat de woningen bewoond worden. En dat ze bijvoorbeeld niet worden gekraakt.

We maken afspraken met deze organisatie over hoe zij zorgt voor een schone, hele en veilige woonomgeving. Als de organisatie die afspraken niet nakomt, spreken we haar daarop aan.

5.6 Hoe zit het met het parkeren?

De Gemeente Amsterdam stelt het parkeerbeleid vast. Daarin staat wie er een parkeervergunning kunnen krijgen en wat de kosten zijn voor parkeren op straat. Stadgenoot heeft daar geen invloed op. Zie voor meer informatie de website amsterdam.nl/herhuisvesters.

5.7 Bij wie kan ik terecht voor hulp en met vragen?

Voor alle zaken rondom uw verhuizing heeft u 1 contactpersonen: de bewonersbegeleider. Wel zo handig. Heeft u vragen over het onderhoud van de algemene ruimtes of de tuin? Dan neemt u contact op met de wijkbeheerder.

Bewonersbegeleiders
Caroline Biesheuvel
Telefoon: 06 – 29 01 18 16

Flennie Nooij
Telefoon: 06 - 11 58 38 33

Simone van der Eijk
Telefoon: 06 – 52 68 99 13
E-mail: bewonersbegeleiding@stadgenoot.nl

Wijkbeheerder
Pascal Gietelink
Telefoon: 020 - 511 80 00

Algemene contactgegevens Stadgenoot
Telefoon: 020 - 511 80 00
WhatsApp: 06 – 57 47 64 66
www.stadgenoot.nl/contact (hier kunt u ook chatten met een medewerker van de klantenservice)

Wilt u een reparatieverzoek doorgeven of overlast melden? Kijk dan op de website stadgenoot.nl/reparatieverzoek-melden of stadgenoot.nl/overlast-melden.

5.7.1 Wat kan ik verwachten van de bewonersbegeleiders?

Uw bewonersbegeleiders zijn uw vaste aanspreekpunt als het gaat om zaken die te maken hebben met de herhuisvesting. U kunt bij hen terecht met
vragen over het zoeken naar een woning, de regels voor toewijzing of de vergoeding voor verhuiskosten.

De bewonersbegeleiders komen bij u op huisbezoek. Tijdens het huisbezoek bespreekt u de mogelijkheden voor uw nieuwe woning.

5.7.2 Projectcommissie

Een aantal huurders uit uw gebouw vormen de projectcommissie. Zij zijn namens alle bewoners in uw gebouw de gesprekspartners van Stadgenoot. De projectcommissie maakt afspraken met Stadgenoot over de voortgang van het project en de inhoud van het sociaal plan. Daarnaast kan de commissie voorstellen doen voor het beheer en onderhoud van de woningen. Wilt u contact opnemen met de projectcommissie? Stuur dan een e-mail naar: Paulusvanhemertblok@outlook.com.

5.7.3 Stichting !Woon

Een vertegenwoordiger van Stichting !Woon ondersteunt de projectcommissie. In dit project is dit Karin Ammerlaan. !WOON is een onafhankelijke stichting die huurders, eigenaar-bewoners en woningzoekenden informatie en advies geeft over bijvoorbeeld huren en meedoen (participatie).

Stichting !Woon heeft ervaring met sloop- en renovatieprojecten. U kunt als huurder ook terecht bij !WOON. U bereikt !WOON via telefoonnummer 06 82 16 87 97 of e-mailadres nieuwwest@wooninfo.nl. Daarnaast houdt !WOON elke woensdag en vrijdag van 13.00 - 14.30 uur spreekuur in het Groenpad 4. U bent daar van harte welkom voor vragen.