

Sociaal plan

Rousseaublok

Rousseaustraat 2-48

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	Bewonerscommissie	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	Hoe ga ik op zoek naar een andere woning?	10
2.5	Uw huurcontract opzeggen	10
3	**Wat betekent verhuizen naar een andere woning voor mij?**	**11**
3.1	Hoe laat ik mijn woning achter?	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?	12
3.4.1	Bespreek het met de verhuurmakelaar	12
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?	14
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?	16
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?	17
5.7.2	Bewonerscommissie	17
5.7.3	Stichting !Woon	17

1 Inleiding

U woont in een woning in de Rousseaustraat 2-48. Stadgenoot heeft plannen om deze woningen te slopen en nieuwe woningen op deze plek terug te bouwen. Dit sociaal plan is bedoeld voor alle huurders met een regulier huurcontract (contract zonder 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 bij sloop-nieuwbouw. 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 een nieuwe versie van de Amsterdamse Kaderafspraken is. Tot die tijd gaan we uit van de Amsterdamse Kaderafspraken die nu gelden. Op moment van schrijven van dit sociaal plan is er nog geen nieuwe versie van de Amsterdamse Kaderafspraken.

1.1.1 Over dit sociaal plan

De 24 woningen in de Rousseaustraat 2 - 48 zijn aan vernieuwing toe. Ze worden gesloopt 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 hoofdstuk 5 staat bij wie u terecht kunt met vragen. De bewonersbegeleider is uw vaste contactpersoon tijdens de herhuisvestingsperiode.

1.1.2 Bewonerscommissie

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

1.2 Waarom sloopt Stadgenoot de woningen?

Stadgenoot wil de 24 woningen in uw gebouw slopen en vervangen door nieuwbouw. Ook sloopt Stadgenoot de bedrijfsruimtes aan de kant van de Diderotstraat.

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.

We willen vernieuwen om verschillende redenen:

- De woningen zijn oud en hebben problemen met schimmel en vocht. De luchtvochtigheid en temperatuur in huis zijn niet altijd even prettig. Dit komt door slechte (natuurlijke) ventilatie, de slechte isolatie van de gevels, dak, deuren en ramen en koudebruggen.

- Het woonwensenonderzoek uit 2024 laat zien dat 70% van de ondervraagde bewoners de voorkeur heeft voor sloop.
- 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 woningen bieden niet het gemak en comfort dat u in deze tijd van een woning mag verwachten.
- De woningen zijn gehorig.
- De keukens, badkamers en wc's zijn oud en toe aan vervanging.
- 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 en het gebouw 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.
- Met nieuwbouw heeft Stadgenoot de mogelijkheid om meer woningen terug te bouwen.
- Nieuwe woningen gaan veel langer mee dan gerenoveerde woningen.
- 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.
- De inrichting van de buitenruimte wordt vernieuwd.
- Met de sloop en nieuwbouwplannen hopen we ook de veiligheid en leefbaarheid in de buurt te verbeteren.

1.3 Wat is de planning?

Wanneer we kunnen starten met de nieuwbouw is nog niet precies bekend. Eind 2024 hebben we een architect gekozen. De architect werkt de bouwkundige plannen uit. De aannemer voor dit project is Van Wijnen, één van de vaste partners van Stadgenoot. De planning kan nog veranderen en deze is niet definitief.

De voorlopige planning is als volgt:

Wanneer		Wat
2025	3e/4e kwartaal	Opstellen sociaal plan, samen met bewonerscommissie
2025	3e kwartaal	Informatieavond voor bewoners over het sociaal plan
2025	4e kwartaal	De bewonerscommissie vraagt wat u van het sociaal plan vindt
2025	4e kwartaal	Advies bewonerscommissie op het sociaal plan aan Stadgenoot
2026	2e/3e kwartaal	Stadgenoot maakt sociaal plan definitief Aanvraag peildatum bij de gemeente voor alle 24 woningen
2026	4e kwartaal	Peildatum afgegeven door gemeente (onder voorbehoud) en start herhuisvestingsperiode tot aan start sloopwerkzaamheden
2026/ 2027	Vanaf 3e kwartaal 2026	Na afgeven peildatum starten de persoonlijke huisbezoeken van Stadgenoot
2026/ 2027	Vanaf 1e kwartaal 2026	Uitwerken ontwerp en aanvragen omgevingsvergunning
2028	2e/ 3e 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

Alle bewoners in de Rousseaustraat hebben een regulier huurcontract (een contract op eigen naam zonder einddatum). Dit zijn de afspraken:

- U krijgt een vergoeding voor de verhuis- en inrichtingskosten. Deze vergoeding is € 7.926 (prijspeil* 2026).
- De hoofdhuurder kan stadsvernieuwingsurgentie (sv-urgentie) krijgen als u aan de voorwaarden voldoet.
- Huurders zijn verplicht om hun best te doen om een andere woning te vinden tijdens de herhuisvestingsperiode. Ook Stadgenoot heeft een inspanningsverplichting om woningen aan te bieden die passen bij uw situatie (inkomen en aantal mensen in uw gezin). Dat kunnen ook nieuwbouwwoningen van Stadgenoot zijn.
- Wonen er kinderen op uw adres? Als zij aan de voorwaarden voldoen, kunnen zij semi-stadsvernieuwingsurgentie krijgen. U leest hier meer over in hoofdstuk 2.3.
- Voor de Thomas a Kempislocatie (TAK locatie) geldt dat de huurders van de Rousseaustraat voor gaan op andere herhuisvestingskandidaten van Stadgenoot, maar nadat de woningen van de TAK locatie zijn aangeboden aan de huurders van Paulus van Hemertstraat. Vervolgens wrden de beschikbare woningen toegewezen volgens de regels van WoningNet: passendheid, ingangsdatum huurcontract en leeftijd oudste huurder.
- U kunt met voorrang terugverhuizen naar de nieuwbouw in de Rousseaustraat. U verhuist terug onder voorwaarde van beschikbaarheid en passendheid. Voordat de nieuwbouwwoningen in de Rousseaustraat worden opgeleverd, nemen de bewonersbegeleiders contact met u op om te vragen of u interesse heeft om terug te verhuizen naar een nieuwbouwwoning in de Rousseaustraat.

- Verhuist u met uw stadsvernieuwingsurgentie naar een nieuwbouwwoning van Stadgenoot, bijvoorbeeld naar de TAK-locatie? Dan vervalt de voorrang op terugverhuizen naar de nieuwbouw in de Rousseaustraat.
- Bij de toewijzing van de nieuwbouwwoningen van de Rousseaustraat gebruiken wij de standaard toewijzingsregels van DAK Amsterdam die op dat moment gelden.
- Als u terugverhuist naar de Rousseaustraat ontvangt u een tweede vergoeding van € 1500. Dat kan dus alleen als een woning passend en beschikbaar is en u niet al naar een andere 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) komen in aanmerking voor een stadsvernieuwingsurgentie (sv-urgentie). Met een sv-urgentie heeft u voorrang bij het zoeken naar een andere passende woning via DAK Amsterdam (hiervoor 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 ook tijdens de herhuisvestingsperiode verloren, als de woningzoekende niet reageert op bezichtigingen of woningaanbiedingen. Wanneer een sv-urgent een woning heeft geaccepteerd, behoudt 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 de regiogemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Zaanstad, Uithoorn, Waterland, Weesp, Wormerland en Purmerend een aanvraag doen om daar uw sv-urgentie in te zetten. Deze gemeente moet dan eerst uw aanvraag goedkeuren. Wilt u buiten Amsterdam en de regiogemeenten verhuizen? Dan kunt u geen gebruik maken van de sv-urgentie. Stadgenoot kan geen woningen buiten Amsterdam aanbieden omdat zij daar geen woningen heeft. 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 u niet lukt om op tijd een woning te vinden, ondersteunt Stadgenoot 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 regels van de gemeente. Tot het huishouden worden de bewoners gerekend (volwassenen en kinderen) die gezamenlijk een duurzame en gemeenschappelijke huishouding voeren.

In de meeste gevallen zijn dit volwassenen die partners zijn van elkaar met of zonder kinderen. Het gezamenlijk belastbaar bruto jaarinkomen van het huishouden mag hiervoor niet hoger dan € 69.749 (prijspeil 2026) zijn. Kijk voor meer informatie ook op: 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 begeleiding bij het zoeken van een passende woning. Deze doelgroep kan zoeken naar een middeldure huurwoning, vrije sectorhuurwoning of koopwoning.

In het schema op pagina 9 ziet u met welk inkomen u op welke woningen kunt 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 van de bewonersbegeleider kunnen de huurders hun wensen hiervoor kenbaar maken en de mogelijkheden bespreken.

Wie krijgt semi sv-urgentie?

- Inwonende kinderen die op de peildatum 23 jaar of ouder zijn en minimaal 5 jaar* achter elkaar daadwerkelijk op het adres wonen. Andere inwonenden krijgen geen semi SV-urgentie;
- Het belastbaar inkomen van de semi SV-urgenten en eventuele partner mag niet hoger zijn dan € 69.749 (prijspeil 2026).

* Dit moet blijken uit de gegevens van het Basisregistratie Personen.

De aanvraag voor een semi sv-urgentie moet u doen binnen 6 maanden na de peildatum en voordat de hoofdbewoner een andere woning heeft geaccepteerd. Voor deze aanvraag hebben wij gegevens nodig.

In alle gevallen moeten hoofdbewoners, medebewoners en kinderen in de woning daadwerkelijk wonen én op het adres ingeschreven staan bij de Basisregistratie Personen. Semi sv-urgenten krijgen geen vergoeding voor de verhuis- en inrichtingskosten.
Zij krijgen geen begeleiding bij het zoeken naar een nieuwe woning en ook komen zij niet in aanmerking voor directe bemiddeling.

Huurders die een sv-urgentie krijgen, hebben voorrang bij het zoeken naar een passende woning via de website DAK Amsterdam. Dat kan een woning van Stadgenoot zijn, maar ook van een andere woningcorporatie. De sv-urgentie geldt in de gemeente Amsterdam. Per huishouden wordt er 1 sv-urgentie gegeven. De sv-urgentie is maximaal 1,5 jaar geldig.

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

2.4 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 Simone van der Eijk en Flennie Nooij op het spreekuur. Hun contactgegevens vindt u in hoofdstuk 5. Simone en Flennie houden vanaf de start van de herhuisvesting spreekuur op een locatie in de buurt.

2.5 Uw huurcontract opzeggen

U verhuist naar een andere woning. U zegt de huur van uw woning op zodra u een nieuwe woning heeft geaccepteerd en het huurcontract van die woning heeft getekend. De opzegtermijn is 1 maand. U kunt de huur stoppen op elke werkdag van de maand.

Heeft u 6 maanden voor het einde van de herhuisvestingsperiode nog geen nieuwe woning gevonden? En heeft u de huur nog niet opgezegd? Dan zegt Stadgenoot het huurcontract van uw woning op. U ontvangt dan een aangetekende brief. In deze brief staat dat wij de huur opzeggen, omdat uw woning wordt gesloopt. Bij de brief zit een verklaring. Wij vragen u om deze verklaring binnen 6 weken in te vullen en aan ons terug te sturen.

Stuurt u de verklaring niet terug of tekent u deze niet? Dan gaan wij ervan uit dat u het niet eens bent met het stoppen van de huur. Als u aan het einde van de 18 maanden nog geen andere woning heeft gevonden én de huur niet heeft opgezegd, dan starten wij een ontruimingsprocedure bij de kantonrechter. U en Stadgenoot moeten wel eerst goed hun best hebben gedaan om een nieuwe woning te vinden.

De herhuisvestingsperiode begint als de gemeente Amsterdam de peildatum vaststelt. Deze periode duurt 18 maanden (1,5 jaar). In deze 18 maanden moet u zijn verhuisd.

3 Wat betekent verhuizen naar een andere woning voor mij?

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

3.1 Hoe laat ik mijn woning achter?

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. Plafondlampen, gordijnrails en gordijnen en luxaflex 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 geven u tips over uw verhuizing en ondersteunen 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 bij hen 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 www.stadgenoot.nl. Wanneer u zoekt op onze website naar 'zelf uw woning aanpassen', dan vindt u meer informatie.

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 website stadgenoot.nl. Zoek op: zelf uw woning aanpassen.

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 veilig is als u er niet aankomt. 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. Wanneer u na uw eerste verhuizing terugkeert naar een nieuwbouwwoning in de Rousseaubuurt, ontvangt u eenmalig nog een keer € 1.500. Let op, wanneer u direct naar een nieuwbouwwoning verhuist kunt u niet terugkeren de nieuwbouw in de Rousseaubuurt.

U ontvangt de verhuiskostenvergoeding in drie delen:

- € 5.000 na het opzeggen van uw huurcontract.
- € 2.926 na het inleveren van de sleutel.
- € 1.500 bij terugkeren naar een nieuwbouwwoning in de Rousseaubuurt

U kunt de huur digitaal 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 het bedrag aan 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 onderdelen:

- 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 www.toeslagen.nl. Of bel gratis naar de Belastingtelefoon: 0800 - 0543.

Let op: Op 1 januari 2026 veranderen sommige onderdelen binnen de huurtoeslag. Zo krijgen onder andere jongeren vanaf 21 jaar vanaf 1 januari 2026 recht op huurtoeslag. Kijk voor meer informatie op: https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/huurtoeslag/wijzigingen-huurtoeslag

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 Rousseaustraat 2-48, 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 14

4.3 Hoe vraag ik huurgewenning aan?

Huurgewenning vraagt u aan bij uw bewonersbegeleider. De huurgewenningsbijdrage geldt ook als u verhuist naar een huurwoning van een andere verhuurder.
U vraagt huurgewenning aan bij de bewonersbegeleider 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 1 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 na afgeven van de peildatum 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 bewonersbegeleiderzaken 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, lichamelijk of financieel gebied.

U bent welkom op het spreekuur

De bewonersbegeleider 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 bewonersbegeleider bereiken via e-mail: 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 woont in de buurt. Daarom geven we extra aandacht aan:

- De leefbaarheid in de buurt (zie 5.3).
- 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. U kunt ons telefonisch of per mail benaderen, maar ook via ‘Mijn Stadgenoot’.

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

Woningen die we slopen, 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 alles rond 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
Simone van der Eijk
Telefoon: 06 – 52 68 99 13

Flennie Nooij
Telefoon: 06 – 11 58 38 33

Caroline Biesheuvel
Telefoon: 06 - 29 01 18 16
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)

Heeft u andere vragen voor Stadgenoot, kijkt u dan op www.stadgenoot.nl, of log in op uw persoonlijke omgeving bij ‘Mijn Stadgenoot’.

5.7.1 Wat kan ik verwachten van de bewonersbegeleiders?

Uw bewonersbegeleiders zijn uw vaste aanspreekpunt als het gaat om onderwerpen 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 bewonersbegeleiderskomen bij u op huisbezoek. Tijdens het huisbezoek bespreekt u de mogelijkheden voor uw nieuwe woning. U wordt nog geïnformeerd over wanneer het huisbezoek plaatsvindt.

5.7.2 Bewonerscommissie

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

5.7.3 Stichting !Woon

Een vertegenwoordiger van Stichting !Woon ondersteunt de bewonerscommissie. Stichting Woon! heeft ervaring met sloop- en renovatieprojecten. In dit project is de vertegenwoordiger van Woon! Karin van Ammerlaan. Zij is te bereiken via 06 82 16 87 97 of via e-mailadres nieuwwest@wooninfo.nl. !WOON is een onafhankelijke stichting die huurders, eigenaar-bewoners en woningzoekenden informatie en advies geeft over bijvoorbeeld huren en meedoen (participatie).