Sociaal plan
Gerard Doustraat 3-7
Frans Halsstraat 88-90

april 2025



Inleiding

Aanleiding ingrijpende renovatie

Woningcorporatie de Alliantie is van plan om in het eerste kwartaal van 2026 te starten met de ingrijpende renovatie van de woningen in uw pand. Deze werkzaamheden omvatten zowel de woningen en indien aanwezig de bedrijfsruimten. Om het pand weer aan de eisen van deze tijd te laten voldoen, is onder andere funderingsherstel, balklaagversterking en ingrijpende renovatie noodzakelijk. Een groot deel van de werkzaamheden is ook noodzakelijk om verdere gevolgschade aan het pand te voorkomen en om de veiligheid van de bewoners in het pand in de toekomst te garanderen.
Deze werkzaamheden kunnen niet in bewoonde staat uitgevoerd worden. De bewoners van het pand zullen (tijdelijk) hun woning moeten verlaten.

Projectplan
De uitgangspunten voor de vernieuwing van de woningen zijn vastgelegd in een ontwerpplan. Het sociaal plan en het ontwerpplan samen vormen het projectplan. Het projectplan komt tot stand na afstemming tussen de Alliantie en de bewoners van het pand. Als er afstemming is geweest over het projectplan, vraagt de Alliantie de peildatum aan bij de gemeente Amsterdam. Dit geldt alleen als er huurders zijn die niet meer terug willen keren in hun huidige woning na de werkzaamheden. Vanaf de peildatum is er in principe een periode van 12 maanden voor een eventuele definitieve verhuizing voor de start van de renovatie. Deze periode kan verkort worden in overleg met de terugkerende huurders, als de huurders die voor definitief vertrek naar elders hebben gekozen al verhuisd zijn.

Verder wordt deze periode gebruikt voor:

- De herhuisvesting van bewoners die tijdelijk verhuizen naar een wisselwoning en de herhuisvesting van bewoners die kiezen voor definitieve andere vervangende woonruimte elders.
- De verdere uitwerking voor de te renoveren woningen. Bijvoorbeeld een eventueel aangepaste plattegrond bij huishoudens die kiezen voor terugkeer in het pand en keuze-opties voor (o.a. tegels) van de keuken en badkamer. Hiervoor zijn de uitgangspunten vastgelegd in het ontwerpplan.
- Het maken van individuele afspraken met huurders die kiezen voor terugkeer in het pand na afronding van de renovatiewerkzaamheden.
- Het regelen van de bouwvergunning met de gemeente Amsterdam en de bouwvoorbereiding.

Graag vertellen wij u eerst waarom wij een Sociaal Plan hebben gemaakt en voor wie. In dit document staan veel begrippen. Deze begrippen worden uitgelegd in Bijlage 1.

Wat is een Sociaal Plan en voor wie?

In dit Sociaal Plan staan afspraken die gelden voor de bewoners van dit pand en woningcorporatie de Alliantie. Het Sociaal Plan is van toepassing op de huurders van een sociale huurwoning in het pand met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd (“een regulier huurcontract”), hierna in de tekst genoemd ‘huurders’ of ‘bewoners’. In dit Sociaal Plan worden de rechten en plichten van de huurders van een woning in dit pand en de Alliantie vastgelegd.

Er zijn 2 momenten waarop het Sociaal plan in werking kan treden:

A Indien er sprake is van definitief vertrek naar elders van (enkele) huurders in het pand:
Het Sociaal Plan treedt dan in werking als de gemeente Amsterdam een “peildatum” afgeeft. Dat is de datum waarop de herhuisvesting van de huurders van start gaat. Huurders kunnen vanaf dat moment aanspraak maken op een stadsvernieuwingsurgentie (SV-urgentie) en op zoek gaan naar een andere woning. U krijgt dan een boekje met informatie over het zoeken naar een andere woning, hoe de herhuisvesting werkt en over de verhuismogelijkheden. Huurders kunnen vanaf dat moment ook in aanmerking komen voor een verhuiskostenvergoeding van de Alliantie. In de volgende hoofdstukken van dit Sociaal Plan is meer uitleg te vinden over de verschillende onderwerpen.

B Als alle huurders in het pand terug willen keren in hun gerenoveerde woning na de werkzaamheden. Het Sociaal Plan treedt dan in werking na overleg met de terugkerende huurders in het pand.

Kaderafspraken

De gemeente Amsterdam, de Amsterdamse woningcorporaties en verschillende Amsterdamse huurdersorganisaties hebben afspraken gemaakt over de rechten en regelgeving bij stadsvernieuwingsplannen. Deze zijn vastgelegd in de ‘Amsterdamse Kaderafspraken bij Vernieuwing & Verbetering’. Bij vernieuwing en/of ingrijpende renovatie van woningen gebruikt de Alliantie Amsterdam de afspraken die hierin zijn vastgelegd. In juni 2020 zijn vernieuwde Kaderafspraken vastgesteld. Voor dit project is besloten om deze vernieuwde Kaderafspraken in te zetten.

Algemene uitgangspunten

- Wijzigingen in relevante wet- en regelgeving kunnen leiden tot aanpassingen van dit Sociaal Plan.
- Het Sociaal Plan treedt in werking zodra de gemeente Amsterdam een “peildatum” afgeeft. Een uitzondering hierop is als er geen vertrekkende huurders zijn in het pand. In dat geval treedt het Sociaal Plan in werking na de tweede bewonersavond.
- Alle genoemde bedragen in het Sociaal Plan betreffen prijspeil 2025 en worden mogelijk in latere jaren geïndexeerd.
- Als we het in dit Sociaal Plan hebben over terugkeer in het pand, wordt daar terugkeer naar de eigen gerenoveerde woning in het pand bedoeld.
- Planwijziging in voorbereiding of uitvoering kan een reden zijn om het Sociaal Plan hierop aan te passen. Aanpassing zal in overleg en afstemming met alle huurders gebeuren.

1. Terugkeer en verhuismogelijkheden

Huurders kunnen kiezen uit de volgende opties:

1. **Terugkeer naar uw huidige woning na renovatie**. U behoudt uw huidige huurovereenkomst.
2. **Verhuizen naar een andere woning elders**. De huidige huurovereenkomst wordt beëindigd. U krijgt een nieuwe huurovereenkomst.

Huurverhoging bij terugkeer	**Behoud woonduur**	**Behoud inschrijfduur WoningNet**	**Nieuwe huurprijs**	**Max netto huurprijs 2025**		**Opmerkingen**
				1 en 2 pHH	**3+ pHH**	
Terugkeer eigen gerenoveerde woning; bruto jaarinkomen onder de huurtoeslaggrens	ja	ja	huidige huur plus opslag	€ 682,96	€ 731,93	netto huur
Terugkeer eigen gerenoveerde woning; bruto jaarinkomen boven de huurtoeslaggrens en ≤ € 68.483-	ja	ja	huidige huur plus opslag	€ 900,07	€ 900,07	rekenhuur
Terugkeer eigen gerenoveerde woning; bruto jaarinkomen boven > € 68.483,-	ja	ja	huidige huur plus opslag	Geen beperking	Geen beperking	

Zie voor huurtoeslaggrenzen bijlage 2

Optie 1: Terugkeer in de huidige gerenoveerde woning
Als ‘voor terugkeer naar de gerenoveerde woning in het pand’ wordt gekozen, kijken we naar het ontwerpplan. In het ontwerpplan staat wat in het pand en standaard in de woning wordt gerealiseerd. Aan de hand van het ontwerpplan kunnen bewoners tijdens de huisbezoeken hun individuele wensen en voorkeuren aangeven.

Iedere huurder krijgt een individueel renovatievoorstel. In dit individuele renovatievoorstel wordt onder andere vastgelegd hoe de woningplattegrond eruit komt te zien en wat de nieuwe huurprijs wordt. Dit renovatievoorstel is gebaseerd op de afspraken en mogelijkheden in het ontwerpplan.
De Alliantie biedt de huurder die kiest voor terugkeer in zijn gerenoveerde woning een wisselwoning aan gedurende de renovatieperiode.
Onder het kopje ‘Wisselwoning’ vindt u meer informatie over een wisselwoning.

Optie 2: Verhuizen naar een andere woning elders
Bewoners kunnen er ook voor kiezen om niet terug te keren en in één keer te verhuizen naar een andere woning. Zij moeten er wel rekening mee houden dat zij dan een nieuw huurcontract met een nieuwe huurprijs krijgen. Over het algemeen is deze huur hoger dan de huur die voor de huidige woning betaald wordt.

Verhuizen naar een woning elders

Bewoners kunnen er ook voor kiezen om niet terug te keren in het pand en in één keer te verhuizen naar een andere woning elders. Huishoudens met een bruto jaarinkomen tot en met € 68.483,-kunnen in aanmerking komen voor een stadsvernieuwingsurgentie (SV-urgentie) waarmee zij met voorrang, via WoningNet (DAK), kans maken op een andere sociale huurwoning buiten het complex. U leest hierover meer in hoofdstuk 2. Bewoners met een bruto jaarinkomen boven € 68.483,- kunnen geen aanspraak maken op een sociale huurwoning. Deze doelgroep komt alleen in aanmerking voor een middensegment huurwoning, vrije sectorhuurwoning of koopwoning.

Wisselwoning

De Alliantie stelt wisselwoningen ter beschikking aan bewoners die terugkeren naar hun gerenoveerde woning in het pand. Daarbij is het uitgangspunt dat bewoners een wisselwoning krijgen aangeboden in de Pijp of in directe omgeving daarvan. Bij het ter beschikking stellen van wisselwoningen probeert de Alliantie rekening te houden met de huidige woning en waar mogelijk met eventuele specifieke wensen van de bewoner. Als de wisselwoning beduidend kleiner is dan de huidige woning, dan kan de Alliantie, indien nodig in overleg met de huurder, opslag vergoeden van goederen die - redelijkerwijs - niet kunnen meeverhuizen naar de wisselwoning. De wisselwoning is gestoffeerd (vloerbedekking en gordijnen) en aangesloten op water en elektra en (meestal ook) op gas. De woning is voorzien van (centrale) verwarming en een warmwatervoorziening.

Huurprijs en contract wisselwoning

Tijdens het verblijf in de wisselwoning betaalt de bewoner de maandelijkse netto huur van de huidige woning en de servicekosten van de wisselwoning. Als de maximale huur van de wisselwoning lager is dan de te betalen huur van de huidige woning, wordt de te betalen huur verlaagd tot de maximale huur van de wisselwoning. Dit wordt vastgelegd in een wisselwoningcontract.

Wanneer verhuist u naar de wisselwoning?

De bewoner ontvangt de sleutel van de wisselwoning **minimaal 28** dagen voordat de eigen woning leeg dient te worden opgeleverd.

Wanneer moet u de wisselwoning verlaten?

Na de werkzaamheden keert de huurder terug naar de gerenoveerde woning. 28 dagen na oplevering van de gerenoveerde woning dient de wisselwoning te zijn verlaten en te worden opgeleverd aan de Alliantie. De duur van het verblijf in de wisselwoning is afhankelijk van wanneer de gerenoveerde woning gereed is voor bewoning. In dit project worden meerdere panden tegelijk gerenoveerd. Het verblijf in de wisselwoning wordt daarom geschat op ongeveer anderhalf jaar. Dit is natuurlijk afhankelijk van de voortgang van de werkzaamheden aan de woningen.

Geen wisselwoning nodig?

Bewoners die zelf voor tijdelijke woonruimte zorgen en dus geen gebruik wensen te maken van een wisselwoning zijn geen huur verschuldigd over de periode waarin zij ergens anders verblijven.

2. Stadsvernieuwingsurgentie (SV-urgentie)

Stadsvernieuwingsurgentie

Reguliere huurders van een sociale huurwoning met een huurcontract voor onbepaalde tijd kunnen in aanmerking komen voor een Stadvernieuwingsurgentie (SV-urgentie), omdat hun woning gedurende de renovatie niet kan worden bewoond. Met een SV-urgentie hebben huurders voorrang bij het zoeken naar een andere ‘passende’ woning via WoningNet(DAK). Dat kan een woning van de Alliantie zijn, maar ook van een andere woningcorporatie. Huurders moeten er wel rekening mee houden dat zij dan een nieuw huurcontract met een nieuwe huurprijs krijgen. Over het algemeen is deze huur hoger dan de huur die voor de huidige woning betaald wordt.
De SV-urgentie is geldig in de gemeente Amsterdam. Als u nog niet bij WoningNet(DAK) staat ingeschreven, schrijft de Alliantie u bij WoningNet(DAK) in met de SV-urgentie. De Alliantie betaalt het inschrijfgeld en de eventuele verlengingskosten.

Wat is een ‘passende’ woning?
Een passende woning is een woning die past bij de samenstelling van uw huishouden en uw inkomen is in overeenstemming met de gemeentelijke regels. Het gezamenlijk belastbaar bruto jaarinkomen van het huishouden mag hiervoor niet hoger zijn dan € 68.483, - (Dit bedrag geldt alleen voor (semi) stadsvernieuwingsurgenten uit de gemeente Amsterdam)

Inkomen boven SV-urgentie grens?
Huishoudens met een bruto jaarinkomen boven € 68.483,- komen niet in aanmerking voor een SV-urgentie of een sociale huurwoning. Deze huishoudens hebben wel recht op de bijdrage in de verhuis- en herinrichtingskosten en op begeleiding bij het vinden van nieuwe passende woonruimte. Deze doelgroep komt alleen in aanmerking voor een middensegment huurwoning, vrije sectorhuurwoning of koopwoning.

Kiest u voor definitief verhuizen met een stadsvernieuwingsurgentie, dan ontvangt u van ons het informatieboekje herhuisvesting en stadvernieuwingsurgentie voor kleine complexen. In dit informatieboekje staat o.a. alle informatie over het zoeken naar andere woonruimte, de voorwaarden en de herhuisvestingperiode.

Semi-stadsvernieuwingsurgentie (semi SV-urgentie)

Inwonende kinderen van huurders die definitief verhuizen kunnen in sommige gevallen een semi-stadsvernieuwingsurgentie (semi-SV-urgentie) krijgen. Hiermee hebben zij voorrang op een beperkt deel van het woningaanbod. Tijdens het huisbezoek door de bewonersbegeleider kunnen de huurders hun wensen hiervoor kenbaar maken en de mogelijkheden bespreken.

Om in aanmerking te komen voor een semi-SV-urgentie moet men voldoen aan de volgende eisen:

- ten tijde van de peildatum 23 jaar of ouder zijn;
- ten tijde van de peildatum minstens 5 jaar onafgebroken woonachtig op het adres (moet blijken uit inschrijving in Gemeentelijke Basisadministratie);
- de hoofdbewoner verhuist naar een passende woning (volgens de nieuwe samenstelling van het huishouden – dus zonder de semi-urgent);
- hij of zij dient over voldoende inkomen te beschikken om de huur te kunnen bekostigen. Het maximaal gezamenlijk belastbaar bruto jaarinkomen van een semi-urgent mag niet hoger zijn dan € 68.483,-
- de semi-stadsvernieuwingsurgentie moet binnen 6 maanden na afgifte van de peildatum worden aangevraagd bij de Alliantie.

In alle gevallen dienen hoofdbewoners, medebewoners en kinderen de woning zowel daadwerkelijk te bewonen als ook op het adres beschreven te staan bij de Gemeentelijke Basisadministratie Amsterdam. Semi-urgenten hebben geen recht op verhuiskostenvergoeding, geen recht op verhuizing naar een andere woning in een project van de Alliantie en geen recht op begeleiding bij het zoeken naar een woning door de Alliantie.

3. Huurprijzen en servicekosten

De (netto) huurprijzen van de woningen in het pand zijn vanaf juni 2025 bevroren. De jaarlijkse huurverhoging wordt hervat vanaf het moment dat de gerenoveerde woning wordt opgeleverd. Ook worden de huren verhoogd na de renovatie.

Huurprijs bij terugkeer in de huidige woning in het complex
De woningen worden geheel vernieuwd; goed geïsoleerd (**energielabel A/B),** indien nodig voorzien van (centrale) verwarming, mechanische ventilatie, nieuwe badkamer en keuken. Indien nodig en mogelijk ook op verzoek van bewoners krijgen de woningen een nieuwe of aangepaste plattegrond.
Bij terugkeer in de huidige woning wordt de huidige netto huur verhoogd. Deze huursprong voor uw gerenoveerde woning is afhankelijk van de aangebrachte verbeteringen per woning en bedraagt in dit project gemiddeld tussen de **€20,00** en **€35,00** per maand. Iedere huurder ontvangt daarom een definitieve huurverhoging op maat.
Als uw huidige woning bijvoorbeeld geen centrale verwarming heeft, wordt deze bij de renovatie aangelegd. Dat betekent o.a. een extra huurverhoging van minimaal € 20,- per maand.

Aftoppingsgrenzen
Voor bewoners met een inkomen onder de huurtoeslaggrens wordt de netto huur afgetopt tot het bedrag van; € 682,96 voor één en tweepersoonshuishoudens of € 731,93 voor huishoudens met drie of meer personen (Zie voor huurtoeslaggrenzen bijlage 2).
De maximale subsidiabele huurprijs voor een sociale huurwoning is € 900,07.
Voor bewoners die een inkomen hebben hoger dan € 68.483,- geldt dat de huidige huur plus de verhoging, niet wordt beperkt tot de aftoppingsgrens.

4. Bijdrage in verhuis- en herinrichtingskosten

Bewoners komen in aanmerking voor een bijdrage in de verhuis- en herinrichtingskosten van € 7673,-. (per 1 maart 2025) Dit geldt zowel voor de bewoners die tijdelijk verhuizen naar een wisselwoning (en vervolgens terugkeren naar de gerenoveerde woning) als voor bewoners die definitief verhuizen naar een woning elders. De verhuiskostenbijdrage wordt beschikbaar gesteld bij een verhuizing in de periode vanaf de afgifte van een peildatum en is ook bedoeld voor de periode dat dubbele huur betaald moet worden.

De verhuiskostenbijdrage wordt over het algemeen op de volgende wijze uitbetaald:

Voor bewoners die via een wisselwoning terugkeren in het pand

- €2.500,- circa 14 dagen na oplevering van de oude woning (de bewoner woont dan in een wisselwoning).
- € 4.173,- circa 14 dagen na oplevering van de wisselwoning (de bewoner woont dan weer in zijn gerenoveerde woning)

Voor bewoners die definitief verhuizen naar elders:

- € 4.000,- circa 14 dagen na ontvangst van de huuropzegging door de Alliantie (zodra de bewoner een nieuwe woning heeft gevonden).
- € 3.673,- circa 14 dagen na oplevering van de oude woning.

Let op; De verhuiskostenbijdrage wordt verrekend met een eventuele huurachterstand.

Van het moment van uitkeren van een deel van de verhuiskostenbijdrage kan eventueel worden afgeweken op verzoek van de bewoner. Dit kan worden besproken met de bewonersbegeleider tijdens het huisbezoek.

5. Huurovereenkomst, opzegtermijn en dubbele huur

Terugkeer naar huidige gerenoveerde woning
Als een bewoner na renovatie terugkeert in de huidige woning, blijft de huurovereenkomst in stand; ook in de periode dat de bewoner in een wisselwoning verblijft. Er is geen sprake van opzegging en ook niet van dubbele huur. De huurverhoging gaat in op de 1e van de maand na de sleuteloverdracht van de gerenoveerde woning.

Verhuizen naar een woning elders
Als een bewoner definitief naar een woning elders verhuist, zegt hij de huur op. Zodra de andere woning geaccepteerd is en een nieuw huurcontract getekend is kan de huidige woning opgezegd worden bij de Alliantie. De opzegtermijn is één maand. De einddatum kan elke werkdag van de maand zijn. Houd er rekening mee dat er dan dus gedurende de opzegtermijn van een maand dubbele huur verschuldigd is, zowel van de nieuwe woning als van de huidige woning.

6. Overige afspraken en algemene informatie

Leeg opleveren

Voor de verhuizing (definitief of tijdelijk) moet de woning leeg worden opgeleverd. Dit betekent dat alles wat de huurder zelf heeft aangebracht (zoals vloerbedekking, gordijnrails), of heeft overgenomen van de vorige huurder, uit de woning gehaald moet worden. De enige uitzondering geldt voor asbesthoudende zaken, deze worden professioneel verwijderd door de Alliantie. De opzichter van de Alliantie of de aannemer zal aangeven wat u achter mag laten in de woning en wat u moet verwijderen. Het leeg opleveren van de woning geldt voor huurders die definitief verhuizen naar een andere woning buiten het complex, maar ook voor huurders die terugkeren in hun gerenoveerde woning in het pand.

Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

De Alliantie heeft een Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) beleid. Dit is te vinden op de website van de Alliantie www.de-alliantie.nl: "*Sommige woningverbeteringen regelt de Alliantie, andere vallen onder de verantwoordelijkheid van de huurder. Als u zelf een verandering heeft uitgevoerd, kan dat een ZAV zijn. Dit soort aanpassingen betaalt u zelf en moeten soms teruggedraaid worden als u de woning weer verlaat. Voor sommige ZAV's heeft u toestemming nodig van de Alliantie.*" Per geval bekijkt de opzichter van de Alliantie of de bewoner de ZAV moet verwijderen of dat de bewoner de ZAV kan laten zitten.

Als in alle redelijkheid van een bewoner niet kan worden verlangd de ZAV te verwijderen, zal de Alliantie de ZAV laten verwijderen met de werkzaamheden.

Huurgewenningsbijdrage

Bewoners die aan de voorwaarden voldoen kunnen in aanmerking komen voor huurgewenning conform de Amsterdamse Kaderafspraken. Huurgewenning is voor huishoudens met een inkomen dat te hoog is om voor huurtoeslag in aanmerking te komen, maar lager is dan €56.821.- (prijspeil 2025) (zie voor huurtoeslaggrenzen bijlage 2) .Voorwaarde is dat de huursprong meer dan € 50,- per maand is. De bijdrage gaat niet over de eerste €50,- huurstijging. De bovengrens is € 180,-. Dus bij een huursprong van bijvoorbeeld
€ 200,- wordt de bijdrage uitgekeerd over € 130,- (€ 180 - € 50 = € 130,-). De bijdrage van de Alliantie Amsterdam bestaat uit 75%, 50% en 25% in respectievelijk het 1e, 2e en 3e jaar (gerekend vanaf de oplevering van de nieuwe woning) van het maximale verschil van € 130,-.

De huurgewenningsbijdrage is ook van toepassing bij het verhuizen naar een huurwoning van een andere verhuurder.

De huurder dient binnen zes maanden na huureinde datum van de huidige woning de huurgewenning aan te vragen bij de Alliantie. Als een huurder in aanmerking komt voor huurgewenning, dient hij voor het tweede en derde jaar opnieuw een aanvraag in te dienen en zijn inkomensgegevens mee te sturen. De Alliantie checkt of huurder in aanmerking komt voor huurgewenning.

Informatie tijdens de uitvoering werkzaamheden

De Alliantie is verantwoordelijk voor de informatievoorziening. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal de Alliantie aangeven welk aannemersbedrijf de werkzaamheden uitvoert en wie namens de Alliantie toezicht houdt op de uit te voeren werkzaamheden. Hij of zij is de eerst aanspreekbare voor mogelijke klachten over de uitvoering van het werk.

Kwetsbare groepen

De Alliantie besteedt extra aandacht aan kwetsbare groepen. Ouderen, gehandicapten en chronisch zieken hebben wellicht intensievere begeleiding nodig. Zij kunnen een beroep doen op extra begeleiding. De extra begeleiding hangt af van de persoonlijke omstandigheden en mogelijkheden van de huurder en kan o.a. bestaan uit het inschakelen van bestaande hulpverleningsinstanties bij het aanbieden van hulp.

Geschillen

Als er geschillen ontstaan over de interpretatie van dit Sociaal Plan, de uitvoering, dan wel de geboden oplossing, of als de huurder onevenredig benadeeld wordt, kan de huurder het geschil voorleggen aan de onafhankelijke klachtencommissie. De klachtenprocedure kunt u (telefonisch) opvragen bij de Alliantie Amsterdam. De klachtenprocedure is ook te vinden op de website van de Alliantie (www.de-alliantie.nl).

Vragen?

Heeft u vragen over dit Sociaal Plan?
Onze contactgegeven zijn:

K. Verwey bewonersbegeleider
Telefoonnummer 06-15885056
Email: kleineprojecten@de-alliantie.nl

J. Verbond
Telefoonnummer 06-22480081
Email: kleineprojecten@de-alliantie.nl
Werkdagen: maandag t/m donderdag

Bijlage 1: Begrippen

Aftoppingsgrens: Als de huurprijs hoger is dan de aftoppingsgrens wordt de huur 'afgetopt' ofwel verlaagd. Ligt de huurprijs boven de aftoppingsgrens dan moet de huurder wanneer hij of zij in aanmerking komt voor huurtoeslag, een groot deel van de huurprijs zelf betalen. De aftoppingsgrens wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld. In de praktijk zijn er twee verschillende aftoppingsgrenzen: de lage (€ 682,96, prijspeil 2025) en hoge aftoppingsgrens (€ 731,93, prijspeil 2025). Dit is afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

Bruto huur: netto huur plus servicekosten.

Gebruiksoppervlak (GBO): oppervlak van de woning inclusief verkeersruimte, toilet en inpandige berging etc.

Reguliere huurder: een huurder met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. De reguliere huurder moet op het adres dat hij of zij huurt staan ingeschreven en daar ook daadwerkelijk wonen.

Huurtoeslaggrens: de grens tot waar een huurder in aanmerking komt voor huurtoeslag.
Hoeveel huurtoeslag een huurder kan krijgen, kan berekend worden op www.toeslagen.nl.

Maximale huur: de huur die de Alliantie maximaal kan vragen voor een woning volgens het woningwaarderingsstelsel (WWS puntentelling). Het aantal punten bepaalt de huurprijs.

Netto huur (kale huur): de huur die voor een woning betaald wordt. Deze huur is nooit hoger dan de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel (WWS puntentelling).

Passend toewijzen: De Alliantie wijst sociale huurwoningen passend toe. Dat betekent dat de Alliantie naar het inkomen van de kandidaat huurder kijkt en op basis daarvan de huurprijs bepaalt. Als de kandidaat huurder in aanmerking komt voor huurtoeslag, bedraagt de huur maximaal € 682,96 voor één- en tweepersoonshuishoudens of € 731,93 voor huishoudens met drie of meer personen. Ook voor huurders zonder recht op huurtoeslag wordt de huur verlaagd; de rekenhuur bedraagt dan € 900,07.

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

Rekenhuur: de kale huur plus de subsidiabele servicekosten, zoals een gemaximeerd deel van kosten voor de lift, schoonmaken en elektriciteit van de gemeenschappelijke ruimten en de huismeester.

Servicekosten: de kosten die bovenop de kale huur van een woning komen. Bijvoorbeeld kosten voor schoonmaak, de verlichting van de trappenhuizen, de elektra van de lift.

Stadsvernieuwingsurgentie: met een SV-urgentie hebben huurders voorrang bij het zoeken naar een andere, passende, woning via WoningNet (DAK).

Subsidiabele huur: de kale huur plus de subsidiabele servicekosten, zoals een gemaximeerd deel van kosten voor de lift, schoonmaken en elektriciteit van de gemeenschappelijke ruimten en de huismeester.

Subsidiabele servicekosten: servicekosten die meegerekend worden in de rekenhuur en waar een huurder huurtoeslag over kan ontvangen. Het gaat om de volgende vier soorten servicekosten:

1. schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten
2. energiekosten voor gemeenschappelijke ruimten
3. kosten voor diensten van een huismeester, flatwacht of buurtconciërge

4. kosten voor reparaties en groot onderhoud aan dienst- en recreatieruimten

Woonduur: de tijd dat u als hoofdhuurder uw huidige woning heeft bewoond, met een contract op eigen naam en ingeschreven staat op dit adres in de Basisregistratie Personen van Amsterdam (BPR)

Woonoppervlak: netto oppervlak zoals gebruikt in de puntentelling van de woning. Dit is het oppervlak van de woonkamer, slaapkamer(s), keuken en badkamer. Berging, zolder en verkeersruimten (hal en gang) tellen niet mee.

WWS: het woningwaarderingsstelsel. Dit is een puntensysteem dat de kwaliteit van de woning weergeeft. Elk onderdeel van de woning, zoals oppervlakte, energielabel en sanitair, krijgt punten. Bij elkaar opgeteld leveren de punten een maximale huurprijs op. Deze maximale huurprijs wordt elk jaar opnieuw vastgesteld. Heeft een woning 145 of meer WWS punten? Dan geldt er geen maximale huurprijs en mag de verhuurder zelf de huurprijs bepalen.

Bijlage 2: huurtoeslaggrenzen 2025

Als de huur van de nieuwe woning in verhouding tot het inkomen te hoog is, kunt u mogelijk in aanmerking komen voor huurtoeslag. Let op; de regels omtrent huurtoeslag wijzigen mogelijk gedurende de herhuisvestingsperiode. De meest actuele informatie kunt u opvragen en nakijken bij de belastingdienst. De hoogte van de huurtoeslag hangt ook af van uw leeftijd, woonsituatie en inkomen.
Op dit moment wordt bij de toekenning van huurtoeslag uitgegaan van de rekenhuur. Huurtoeslag kan worden aangevraagd voor woningen met een huur tot maximaal € 900,07. De rekenhuur bestaat uit de kale huur plus de subsidiabele servicekosten (zoals schoonmaakkosten en elektra in gemeenschappelijke ruimten en kosten voor de huismeester).

Maximum huurgrens en aftoppingsgrenzen huurtoeslag 2025:

Samenstelling huishouden	Maximale netto-huurprijs voor huurtoeslag
Maximale huurgrens voor huurtoeslag	€ 900,07 (rekenhuur)
Aftoppingsgrens laag voor 1 en 2 persoonshh	€ 682,96
Aftoppingsgrens hoog voor 3 en meerpers.hh	€ 731,93
Maximale huurgrens huurtoeslag jonger 23 jaar	€ 477,20 (rekenhuur)

De hoogte van de huurtoeslag is afhankelijk van:

- de hoogte van de huur
- de hoogte van het belastaar inkomen
- de gezinsgrootte en leeftijden
- de hoogte van het eigen vermogen

Hoe hoog het belastbare inkomen mag zijn is niet 1-2-3 te beantwoorden. Er is namelijk geen vaste inkomensgrens. Hoe hoger het inkomen is, hoe minder huurtoeslag u ontvangt. Het kan ook zijn dat het inkomen te hoog is om huurtoeslag te krijgen. Daarom adviseren wij dit altijd eerst na te gaan bij de belastingdienst.
Voor het bepalen van de huurtoeslag telt het inkomen van andere mensen in uw woning meestal mee. Denk daarbij aan een partner of medebewoners. Bij een inwonend kind jonger dan 23 jaar geldt, onder enkele voorwaarden, dat een deel van het inkomen van het kind niet meetelt bij het berekenen van de huurtoeslag. Dit wordt een vrijstelling genoemd. De maximale vrijstelling hiervoor is € 5.432,- Deze geldt ook in het jaar waarin het kind 23 wordt.

De AOW-leeftijd in 2025 is 67 jaar

Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag, mag uw vermogen maximaal € 36.952,- zijn. Voor uw medebewoner en/of toeslagpartner geldt ook een maximum van € 36.952,-. Gezamenlijk is dat € 73.904,-. Als u gebruik wilt maken van huurtoeslag, dan is het belangrijk dat u zich zo snel mogelijk inschrijft op uw nieuwe adres. Anders wacht u misschien langer op uw huurtoeslag.

Voor de berekening van de huurtoeslag wordt onder inkomen het belastbare inkomen over het lopende kalenderjaar bedoeld. Op dezelfde manier wordt naar het vermogen gekeken: het gemiddelde vermogen in het lopende kalenderjaar. Bij veranderingen in uw financiële situatie kan de Belastingdienst uw huurtoeslag aanpassen.

Op de internetsite www.belastingdienst.nl/toeslagen van de Belastingdienst kunt u een proefberekening maken om te weten te komen hoeveel huurtoeslag u kunt krijgen. Voor meer informatie kunt u ook bellen met de Belastingdienst/Toeslagen, telefoon 0800-0543.