

Sociaal Plan Sloop/nieuwbouw Nieuwenhuysenbuurt

Update van versie 8 december 2020



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
2. VOORAF, DE KLEINE LETTERTJES	4
2.1 Prijspeil 2021	4
2.2 Medewerkers	5
2.3 Begrippen	5
2.4 En verder	5
3. VOOR WIE?	5
4. UITLEG SOCIAAL PLAN	6
4.1 Wat is een Sociaal Plan en wat heeft u er aan?	6
4.2 Wie hebben er aan gewerkt?	6
4.3 Wanneer gaat het Sociaal Plan in?	6
4.4 Kan er nog wat veranderen?	6
5. HET SLOOP- EN NIEUWBOUWPLAN	7
5.1 Drie fases	7
Fase 1	8
Fase 2	8
Fase 3	8
5.2 Nieuwbouw	9
6. HERHUISVESTING STADSVERNIEUWINGSKANDIDATEN	9
6.1 Stadsvernieuwingsurgentie	9
6.2 Verhuismogelijkheden per fase	10
A. VERHUISMOGELIJKHEDEN VOOR HUURDERS VAN FASE 1	10
A.1 Verhuizen via WoningNet	10
A.2 Verhuizen naar een nieuwbouwwoning van de Alliantie elders in Amsterdam	10
A.3 Verhuizen naar de Anton Struikbuurt	11
A.4 Verhuizen naar de Dobbebuurt	11
A.5 Terugkeren naar een nieuwe woning in Fase 1	12
Optie 1: Terugkeer via een andere sociale huurwoning	12
Optie 2: Tijdelijk naar een wisselwoning	13
B. VERHUISMOGELIJKHEDEN HUURDERS FASE 2	14

B.1 Verhuizen via WoningNet	14
B.2 Verhuizen naar een nieuwbouwwoning van de Alliantie elders in Amsterdam	14
B.3 Verhuizen naar een nieuwbouwwoning in Fase 1 van de Nieuwenhuysenbuurt	14
C. VERHUISMOGELIJKHEDEN HUURDERS FASE 3	15
C.1 Verhuizen via WoningNet	15
C.2 Verhuizen naar een nieuwbouwwoning van de Alliantie elders in Amsterdam	15
C.3 Verhuizen naar een nieuwbouwwoning in Fase 2 van de Nieuwenhuysenbuurt	15
7. SEMI-STADSVERNIEUWINGSURGENTIE	16
8. HERHUISVESTING HOGERE INKOMENS	17
8.1 Verhuizen naar een vrije sector huurwoning	17
Toewijzing middensegment huurwoningen Nieuwenhuysenbuurt	17
Toewijzing vrije sector huurwoningen van de Alliantie in Amsterdam	17
8.2 Verhuizen naar een koopwoning	17
Toewijzing koopwoning in de Nieuwenhuysenbuurt	18
Toewijzing koopwoningen in vernieuwingsgebieden	18
Toewijzing overige koopwoningen van de Alliantie	18
9. FINANCIËLE TEGEMOETKOMINGEN IN DE KOSTEN	19
9.1 Bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten	19
9.2 Huurgewenning	19
9.3 Bevroren huur	20
9.4 Opzegtermijn huidige woning	20
10. KWETSBARE GROEPEN	20
11. ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENINGEN (ZAV)	20
12. INTERIM BEHEER	21
13. PLANNING	21
14. GESCHILLEN	22
BIJLAGE 1: BEGRIPPEN EN DEFINITIES	23
BIJLAGE 2: INKOMENSGRENZEN	26

1. INLEIDING

De woningen in de Nieuwenhuysenbuurt bestaan sinds 1953. Gebouwd in de wederopbouwperiode, kort na de Tweede Wereldoorlog. Een tijd van zowel kwantitatieve als kwalitatieve woningnood, materiaaltekorten en slechte economie. Een tijd waarin eigenlijk aan alles een tekort was. Dat verklaart waarom de eerste bewoners de woningen ontzettend waardeerden. Na jaren van inwoning bij (schoon)ouders of hospita, konden echtparen hun eigen woning inrichten. Het verklaart ook waarom de huidige bewoners een stuk minder tevreden zijn met hun woning. De woningen vierden onlangs hun 65^e verjaardag en zijn oud. De meesten van hen kampen met tocht, vochtproblemen en gehorigheid.

De Alliantie is eigenaar van de 282 woningen en 3 bedrijfsruimten in deze buurt. Van haar huurders hoorde zij dat er wat moet gebeuren. Ook uit technisch onderzoek bleek dit. Daarom besloot de Alliantie de buurt te vernieuwen. Na een afweging wat de beste aanpak is, koos de Alliantie voor het vervangen van de woningen voor nieuwe woningen: sloop en nieuwbouw.

Het besluit van de Alliantie brengt een ingrijpende verandering in het leven van de bewoners van de woningen met zich mee. Het betekent namelijk dat zij hun huis moeten verlaten en dat zij gaan verhuizen naar een andere woning. Dat gaat niet zomaar. Daarover gaat dit Sociaal Plan. In dit Sociaal Plan staan alle afspraken die betrekking hebben op de herhuisvesting. Hier staan de rechten en de plichten van de huurders en van de Alliantie in.

In dit plan staan veel begrippen die voor de bewonerscommissie en de Alliantie inmiddels gesneden koek zijn. Voor u waarschijnlijk niet. Kijkt u daarom vooral in bijlage 1. Daar staan alle begrippen toegelicht. Heeft u daarna nog vragen? Mailt u dan gerust met nhb@de-alliantie.nl. U kunt ook bellen: 088 00 23 200. Vraagt u dan naar de medewerker bewonersbegeleiding.

Dit Sociaal Plan treedt pas echt in werking als de gemeente Amsterdam de "peildatum" afgeeft voor de huurders van de woningen in Fase 1.

2. VOORAF, DE KLEINE LETTERTJES

In dit Sociaal Plan staan verschillende bedragen en data. Ook staan er medewerkers van de Alliantie genoemd.

2.1 Prijspeil 2021

Alle bedragen in dit Sociaal Plan zijn – tenzij anders vermeld - van toepassing op het jaar 2021 en worden elk jaar geïndexeerd. Leest u dit Sociaal Plan bijvoorbeeld in 2022, dan liggen de

inkomensgrenzen waarschijnlijk hoger dan in dit Sociaal Plan staat. Ook de huurprijzen liggen dan zeer waarschijnlijk hoger.

2.2 Medewerkers

Bij de Alliantie werken veel medewerkers. Een sloop-nieuwbouwproject als de Nieuwenhuysenbuurt speelt zich over een lange periode af. Medewerkers kunnen in de tussentijd bijvoorbeeld een andere baan krijgen of minder gaan werken, waardoor zij zich niet meer in kunnen zetten voor de Nieuwenhuysenbuurt. Dat is lastig voor u als bewoner, omdat het voor u makkelijker is met slechts één persoon contact te hebben. Helaas kan dat niet altijd. Al hoopt de Alliantie natuurlijk dat alle medewerkers die nu werken in de Nieuwenhuysenbuurt, dat de komende jaren ook blijven doen. Belangrijk voor u is dat we de afspraken die we samen maken, goed vastleggen.

2.3 Begrippen

In de tekst van dit Sociaal Plan staan allerlei termen en begrippen, die niet voor iedereen altijd even duidelijk zijn. Achterin op pagina 23 en verder vindt u daarom de begrippenlijst. Daar worden alle termen en begrippen toegelicht.

2.4 En verder

Uiteraard doet de Alliantie haar best om dit Sociaal Plan zo goed mogelijk vorm te geven. Toch kan er een foutje in zijn geslopen, ondanks alle blikken die erop geworpen zijn. Daarnaast is de planning onder voorbehoud. De peildatum kan bijvoorbeeld later afgegeven worden, of de bouw loopt vertraging op door een hele strenge winterperiode.

3. VOOR WIE?

Dit Sociaal Plan is er voor alle reguliere huurders van een woning van de Alliantie in de Nieuwenhuysenbuurt die voldoen aan de volgende eisen:

- De huurder heeft een huurcontract voor onbepaalde tijd én
- staat ingeschreven op het adres van de gehuurde woning én
- bewoont deze woning ook daadwerkelijk.

Het complex Nieuwenhuysenbuurt bestaat uit de volgende adressen:

- Nieuwenhuysenstraat 1 t/m 34 (even en oneven)
- Slotermeerlaan 130 t/m 150 (even)
- Slotermeerlaan 135 t/m 173 (oneven)
- David Vosstraat 45 t/m 63 (oneven)
- Burgemeester Vening Meineszlaan 183 t/m 209 (oneven)

In totaal gaat het om 282 woningen. Een aantal van deze woningen kwam al vrij en verhuurt de Alliantie nu tijdelijk. Deze huurders met een tijdelijke overeenkomst vallen buiten dit Sociaal Plan. Ook de drie bedrijfsruimten vallen buiten het Sociaal Plan. Met de huurders van deze ruimten maakt de Alliantie aparte afspraken. Mocht een huurder met een *huurcontract voor onbepaalde tijd* woonfraude plegen, dan valt deze huurder ook buiten het Sociaal Plan en moet deze huurder de woning – zonder regeling - verlaten.

4. UITLEG SOCIAAL PLAN

Wat is dat precies, een Sociaal Plan? Wie werken er aan en waar gaat het over?

4.1 Wat is een Sociaal Plan en wat heeft u er aan?

Bij vernieuwing van woningen – in dit geval de sloop en nieuwbouw van de Nieuwenhuysenbuurt – hoort een Sociaal Plan. In dit plan staan afspraken die gelden voor de reguliere huurders in het complex. De afspraken gaan over welke plichten de Alliantie heeft, waar huurders recht op hebben en het gaat over de plichten die huurders hebben. Het gaat daarbij speciaal over hoe een huurder aan een andere woning kan komen: de herhuisvestingsmogelijkheden. Daarnaast kost een verhuizing geld. Daarom staan er in het Sociaal Plan afspraken over waar een huurder een financiële tegemoetkoming voor kan krijgen.

4.2 Wie hebben er aan gewerkt?

Dit Sociaal Plan kwam tot stand na intensief overleg tussen de bewonerscommissie in de Nieuwenhuysenbuurt en de Alliantie. Samen hebben zij gekeken naar de wensen van bewoners in de Nieuwenhuysenbuurt, de wet- en regelgeving en wat mogelijk is voor de Alliantie. Het resultaat daarvan is dit Sociaal Plan.

4.3 Wanneer gaat het Sociaal Plan in?

Het Sociaal Plan dat nu voor u ligt, treedt in werking zodra de gemeente de peildatum voor Fase 1 afgeeft. De peildatum is de start van de herhuisvestingsperiode.

4.4 Kan er nog wat veranderen?

Het Sociaal Plan is mede gebaseerd op wet- en regelgeving en op de Amsterdamse Kaderafspraken 2015-2019. Er kunnen wijzigingen in de Amsterdamse Kaderafspraken of in wet- en regelgeving plaatsvinden waar de Alliantie zich aan móet houden. Dan kan dat leiden tot aanpassingen van dit Sociaal Plan. Aanpassingen stemt de Alliantie altijd eerst met de

bewonerscommissie af. Vervolgens stelt zij de andere bewoners op de hoogte van de aanpassingen.

Negen maanden voor afgifte van de peildata van Fase 2 en Fase 3 voeren de bewonerscommissie en de Alliantie overleg om te kijken of er nog aanpassingen nodig zijn voor wat betreft de herhuisvestingsmogelijkheden.

5. HET SLOOP- EN NIEUWBOUWPLAN

Wat houdt dat precies in, het slopen van 282 woningen en 3 bedrijfsruimten? Hoe gaat dat in zijn werk en wat komt er voor terug?

5.1 Drie fases

De sloop van de woningen in de Nieuwenhuysenbuurt vindt in drie fases plaats. De sloop van de hele buurt start bij de woningen die behoren tot de eerste fase. Voorafgaand aan de sloop van de woning vraagt de Alliantie de huurders om in te stemmen met de huuropzegging. Deze ontvangt een huurder een half jaar voor de sloopdatum.



Fase 1

Onder Fase 1 vallen de volgende adressen:

- Slotermeerlaan 130 t/m 150, de even huisnummers
- David Vosstraat 45 t/m 63 (oneven)
- Burgemeester Vening Meineszlaan 183 t/m 209 (oneven).

De verwachting is dat de sloop van de woningen uit Fase 1 in het voorjaar van 2023 start. Dat betekent dat de herhuisvesting van de huurders die wonen in de eerste fase vanaf medio mei 2021 start en eind 2022 eindigt.

Na de sloop van de woningen die tot Fase 1 behoren, start de nieuwbouw van de nieuwe woningen. De laatste nieuwe woning uit Fase 1 levert de Alliantie naar verwachting in het voorjaar van 2025 op.

Fase 2

Fase 2 bestaat uit de volgende adressen:

- Nieuwenhuysenstraat 1 t/m 31, de oneven huisnummers
- Slotermeerlaan 135 t/m 153 (oneven)

De verwachting is dat de sloop in het najaar van 2025 start. Dat betekent dat de herhuisvesting eind 2023 start en in de zomer van 2025 eindigt. Als alle huurders verhuisd zijn, start de sloop en de nieuwbouw. De sloop van de woningen in Fase 2 start pas als de nieuwe woningen in Fase 1 klaar zijn. Op die manier kunnen bewoners die dat willen, doorschuiven naar deze nieuwe woningen. Als alles volgens plan verloopt, dan is de laatste woning van Fase 2 in het najaar van 2027 klaar.

Fase 3

Onder Fase 3 vallen de volgende adressen:

- Nieuwenhuysenstraat 2 t/m 34 de even huisnummers
- Slotermeerlaan 153 t/m 173 (oneven)

De verwachting is dat de sloop in het voorjaar van 2028 start. Dat betekent dat de herhuisvesting in het najaar van 2026 start en eind 2027 eindigt. Als alle huurders verhuisd zijn, start de sloop en de nieuwbouw. De sloop van de woningen in Fase 3 start pas als de nieuwe woningen in Fase 2 klaar zijn, zodat bewoners die dat willen, kunnen doorschuiven naar deze nieuwe woningen. Als de bouw volgens plan verloopt, dan is de laatste woning van Fase 3 in het voorjaar van 2030 klaar.

5.2 Nieuwbouw

Er komen in de nieuwbouw meer woningen terug. In totaal komen er straks ongeveer 409 nieuwe woningen te staan. De helft daarvan zijn sociale huurwoningen. Een deel van de woningen verkoopt de Alliantie. Ook komen er huurwoningen voor huishoudens met een middeninkomen: de middensegment huurwoningen.

Het uitgangspunt is de volgende verdeling, die er bij de definitieve uitwerking van de plannen iets anders uit kan komen te zien:

- 208 sociale huurwoningen (50%) met een huur tot € 752,33;
- 104 middensegment huurwoningen (25%) met een huur van € 752,34 tot € 1.048,54;
- 103 koopwoningen.

6. HERHUISVESTING STADSVERNIEUWINGSKANDIDATEN

LET OP!

Dit hoofdstuk gaat alleen over de herhuisvestingsmogelijkheden van reguliere huurders met een belastbaar verzameljaarinkomen tot € 56.248.

Is uw inkomen hoger? Leest u dan verder in hoofdstuk 8 op pagina 17 en verder.

6.1 Stadsvernieuwingsurgentie

Huurders van de Nieuwenhuysenbuurt komen in aanmerking voor een stadsvernieuwingsurgentie (SV-urgentie) omdat hun woning wordt gesloopt, als zij:

- een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben én
- ingeschreven staan op het adres dat zij huren en daar ook wonen én
- een belastbaar verzameljaarinkomen van alle meeverhuizende volwassenen, niet zijnde kinderen van de hoofd- en medehuurder, lager dan € 56.248 hebben.

Met een SV-urgentie hebben huurders voorrang bij het zoeken naar een andere, passende, woning via WoningNet. Dat kan een woning van de Alliantie zijn of van een andere woningcorporatie. Dat kan een woning in Nieuw-West zijn, maar ook ergens anders in Amsterdam.

Een passende woning is een woning die past bij de samenstelling van het huishouden en van het gezamenlijk belastbaar huishoudjaarinkomen. De corporaties volgen daarbij de gemeentelijke (toewijzings)regels. Deze regels kunt u vinden als u de volgende link volgt:

<https://www.woningnetregioamsterdam.nl/nl-NL/Help%20en%20uitleg/Zoekinfo/Passend%20toewijzen>

Het inkomen en de huishoudenssamenstelling worden op twee momenten getoetst:

- De peildatum: bij het bepalen of een huurder in aanmerking komt voor SV-urgentie én
- Bij het toewijzen van de nieuwe woning.

De Alliantie verzorgt de SV-urgentie in WoningNet.

Dit wordt in het bestaande account toegevoegd. Als er nog geen account is maakt de Alliantie dit account aan.

6.2 Verhuismogelijkheden per fase

Het Sociaal Plan is zowel op de huurders uit Fase 1 als op de huurders uit Fase 2 en 3 van toepassing. Wel zitten er verschillen in de planning en de herhuisvestingsmogelijkheden voor de huurders van Fase 1 en Fase 2 en 3. Om dat duidelijk te maken, maken we onderscheid in drie delen:

- A. Een deel (het blauwe kader) dat van toepassing is op de reguliere huurders die in Fase 1 wonen en in aanmerking komen voor een SV-urgentie.
- B. Een deel (het gele kader) dat van toepassing is op de reguliere huurders die in Fase 2 wonen en in aanmerking komen voor een SV-urgentie.
- C. Een deel (het groene kader) dat van toepassing is op de reguliere huurders die in Fase 3 wonen en in aanmerking komen voor een SV-urgentie.

A. VERHUISMOGELIJKHEDEN VOOR HUURDERS VAN FASE 1

Met de sloop van de woningen in Fase 1 begint de uitvoering van het project echt. De Alliantie biedt huurders met een belastbaar verzameljaarinkomen tot € 56.248 een aantal mogelijkheden om (naartoe) te verhuizen.

A.1 Verhuizen via WoningNet

Verhuizen naar een via WoningNet gevonden passende woning door te reageren op de via WoningNet aangeboden sociale huurwoningen van de Alliantie en van andere woningcorporaties in Amsterdam. De regels die WoningNet hanteert (zie ook de link op pagina 9) bepalen de volgorde van toewijzing. De Alliantie en andere woningcorporaties kunnen nadere voorwaarden stellen, bijvoorbeeld met betrekking tot de gezinsgrootte of leeftijd.

A.2 Verhuizen naar een nieuwbouwwoning van de Alliantie elders in Amsterdam

De Alliantie bouwt per jaar in Amsterdam gemiddeld ongeveer 500 nieuwe huurwoningen, voor het grootste deel sociale huurwoningen. Deze woningen worden als eerste via directe bemiddeling aangeboden aan stadsvernieuwingskandidaten van de Alliantie. Als er elders in de stad nieuwe woningen van de Alliantie worden gebouwd, dan krijgen eerst de huurders uit die buurt de kans om de woning te huren (conform een sociaal plan).

De regels die WoningNet hanteert bepalen de volgorde van toewijzing.

A.3 Verhuizen naar de Anton Struikbuurt

Verhuizen naar een in 2018 opgeleverd appartement van de Alliantie in de Anton Struikbuurt. De Alliantie houdt 28 appartementen vrij voor huurders uit de Nieuwenhuysenbuurt in het in 2018 opgeleverde appartementencomplex aan de Burgemeester Vening Meineszlaan 234 t/m 292. Deze woningen komen in september 2021 beschikbaar en biedt de Alliantie met voorrang aan de huurders van Fase 1 aan. Het gaat om 18 twee- en 10 driekamer appartementen met lift en een buitenberging. Er gelden de volgende toewijzingscriteria:

- Huurders van Fase 1 kunnen hun interesse kenbaar maken in het huisbezoek.
- Toewijzing gaat op basis van passendheid conform de regels die WoningNet hanteert. Bij gelijke passendheid krijgt de huurder met de langste woonduur voorrang.

De Alliantie wijst aan de huurders uit de Nieuwenhuysenbuurt de woningen passend toe. Dat betekent dat de Alliantie de huurprijs bepaalt op basis van het inkomen en de huishoudenssamenstelling van de kandidaat huurder. De huur bedraagt dan:

- € 633,25 (netto huur) voor één- of tweepersoonshuishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag.
- € 678,66 (netto huur) voor huishoudens met drie of meer personen die in aanmerking komen voor huurtoeslag.
- € 752,33 (subsidiabele huur) voor huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag.

A.4 Verhuizen naar de Dobbebuurt

Verhuizen naar een hoogwaardig gerenoveerde woning van de Alliantie in de Dobbebuurt. De Alliantie houdt 38 woningen aan de Speelmanstraat 1 – 19 (oneven) die in 2019 gerenoveerd zijn vrij voor huurders uit de Nieuwenhuysenbuurt. Deze woningen komen medio 2021 beschikbaar en biedt de Alliantie met voorrang aan de huurders van Fase 1 aan. Het gaat om geheel gerenoveerde woningen met een nieuwbouwkwaliteit. Er zijn 26 driekamerappartementen, 4 vierkamerappartementen en 8 vijfkamermaisonnettes beschikbaar.

Er gelden de volgende toewijzingscriteria:

- Huurders van Fase 1 kunnen hun interesse kenbaar maken in het huisbezoek.
- Toewijzing gaat op basis van passendheid conform de regels die WoningNet hanteert. Bij gelijke passendheid krijgt de huurder met de langste woonduur voorrang.

De Alliantie wijst aan de huurders uit de Nieuwenhuysenbuurt de woningen passend toe. Dat betekent dat de Alliantie de huurprijs bepaalt op basis van het inkomen en de huishoudenssamenstelling van de kandidaat huurder. De huur bedraagt dan:

- € 633,25 (netto huur) voor één- of tweepersoonshuishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag.

- € 678,66 (netto huur) voor huishoudens met drie of meer personen die in aanmerking komen voor huurtoeslag.
- € 752,33 (subsidiabele huur) voor huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Huurders kunnen zelf via

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/toeslagen/toeslagen> informeren of hij/zij toeslag kunnen krijgen. Ook bij de huisbezoeken wordt hier informatie over verstrekt.

A.5 Terugkeren naar een nieuwe woning in Fase 1

Wilt u terugkeren naar de Nieuwenhuysenbuurt? Dan geeft u dat in het huisbezoek aan. De Alliantie biedt in de nieuwbouw van Fase 1 in totaal maximaal 20 woningen aan aan huurders van Fase 1. Komt u in aanmerking voor een nieuwbouwwoning in Fase 1? Dan heeft u eerst een andere woning nodig. Uw huidige woning wordt immers eerst gesloopt voordat de nieuwe woning er staat. Er zijn twee mogelijkheden:

1. U zoekt zelf op WoningNet met uw SV-urgentie.
2. U verhuist naar één van de maximaal tien wisselwoningen in Fase 2 of 3 in de Nieuwenhuysenbuurt.

Optie 1: Terugkeer via een andere sociale huurwoning

De Alliantie maakt maximaal 10 woningen in de nieuwbouw van Fase 1 beschikbaar voor huurders die graag via een andere sociale huurwoning terug willen keren. Wilt u deze optie open houden? Dan:

- Zoekt u zelf met uw SV-urgentie naar een andere sociale huurwoning in Amsterdam.
- Geeft u bij het opzeggen van de huur van uw huidige woning aan dat u interesse heeft om terug te keren. U dient dit schriftelijk te vermelden op de huuropzegging.
- Als alle huurders uit Fase 1 zijn verhuisd, bepaalt de Alliantie welke huurders er als eerste in aanmerking komen voor terugkeer in een nieuwbouwwoning in Fase 1. De woonduur in de oude woning bepaalt de volgorde. Degene met de langste woonduur komt op plaats 1 op de lijst, degene met de één naar langste woonduur op plaats 2, en zo verder, tot plaats 10. Ook komt er een reservelijst.
- Iedereen die zijn of haar interesse heeft aangegeven, ontvangt vervolgens van de Alliantie bericht over zijn of haar plaats op de lijst of op de reservelijst.
- Zijn de woningen bijna klaar? Dan benadert de Alliantie de huurders die op plaats 1 t/m 10 staan. Maken één of meerdere huurders geen gebruik van de mogelijkheid om terug te keren naar een nieuwbouwwoning in Fase 1 van de Nieuwenhuysenbuurt? Dan komen huurders die op de reservelijst staan in aanmerking.
- Terugkeer is alleen mogelijk voor huurders met een belastbaar verzameljaarinkomen tot € 56.248. Een huurder komt niet in aanmerking voor terugkeer in een sociale huurwoning in Fase 1 als het belastbaar verzameljaarinkomen ten tijde van de terugkeer hoger is dan deze inkomensgrens.
- Toewijzing van de woningen vindt plaats op basis van passendheid en daarvoor gelden dezelfde uitgangspunten als voor de huurders die door willen schuiven van Fase 2 naar Fase 1 of van Fase 3 naar Fase 2 (zie het volgende kader).

- De Alliantie bepaalt op basis van het inkomen en de huishoudenssamenstelling van de kandidaat huurder de huurprijs van de nieuwe woning (passend toewijzen).
- De huurder heeft één keer recht op de bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten (zie pagina 19).
- De huurder komt alleen in aanmerking voor eventuele huurgewenning (zie pagina 19) bij de eerste keer verhuizen naar een definitieve woning.
- Bij het tekenen van het huurcontract voor de nieuwe woning in Fase 1 van de Nieuwenhuysenbuurt, moet de huurder aan kunnen tonen dat hij of zij de huur van de andere sociale huurwoning heeft opgezegd. In afwijkende gevallen worden, in overleg met de bewonersbegeleider, aanvullende afspraken gemaakt.
- Wanneer een huurder kiest voor een woning in de Anton Struik, dan komt deze niet in aanmerking voor deze optie (terug te keren in een nieuwe woning in Fase 1 van de Nieuwenhuysenbuurt).

Optie 2: Tijdelijk naar een wisselwoning

De Alliantie stelt maximaal 10 - met een uitloop tot maximaal 15 wanneer dit nodig blijkt - wisselwoningen in Fase 2 en 3 beschikbaar voor huurders van Fase 1 die via een wisselwoning in Fase 2 en 3 terug willen keren naar een nieuwbouwwoning in Fase 1. Er gelden de volgende voorwaarden:

- Het belastbaar verzameljaarinkomen bedraagt maximaal € 56.248. Een huurder komt niet in aanmerking voor terugkeer in een sociale huurwoning in Fase 1 als het belastbaar verzameljaarinkomen ten tijde van de terugkeer hoger is dan deze inkomensgrens. Let op, het inkomen wordt twee keer getoetst: 1) voordat een huurder naar een wisselwoning verhuist en 2) bij terugkeer naar een nieuwbouwwoning in Fase 1. Ook voor een wisselwoning mag het belastbaar verzameljaarinkomen niet hoger zijn dan €56.248.
- De huurder komt in aanmerking voor een wisselwoning die ongeveer net zo groot is als zijn of haar huidige woning. De netto huurprijs is gelijk aan de netto huurprijs van de woning die wordt verlaten. De servicekosten van de wisselwoning worden in rekening gebracht.
- Als er een woning vrijkomt in Fase 2 of 3, dan biedt de Alliantie die eerst aan de belangstellende huurder met de langste woonduur in de Nieuwenhuysenbuurt aan.
- Als een huurder bedankt voor de aangeboden wisselwoning, heeft hij of zij geen recht op een nieuw aanbod voor een wisselwoning.
- De wisselwoning biedt de Alliantie aan zonder stoffering.
- De bewoner levert de wisselwoning bij vertrek geheel leeg op.
- De huurder heeft één keer recht op de bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten (zie pagina 19).
- Daarnaast ontvangt de huurder bij het tekenen van het wisselwoningcontract voor een appartement een vergoeding van € 500 voor het stofferen van de wisselwoning en bij een maisonnette een vergoeding van € 750.
- De huurder heeft vier weken de tijd om te verhuizen naar de wisselwoning.

- Toewijzing van de nieuwe woningen vindt plaats op basis van passendheid en daarvoor gelden dezelfde uitgangspunten als voor de huurders die door willen schuiven van Fase 2 naar Fase 1 of van Fase 3 naar Fase 2 (zie het volgende kader).
- De Alliantie bepaalt op basis van het inkomen en de huishoudenssamenstelling van de kandidaat huurder de huurprijs van de nieuwe woning (passend toewijzen).

B. VERHUISMOGELIJKHEDEN HUURDERS FASE 2

Voor huurders die in aanmerking komen voor een SV-urgentie en in Fase 2 wonen, is er een aantal mogelijkheden om te verhuizen naar een andere passende woning.

B.1 Verhuizen via WoningNet

Verhuizen naar een via WoningNet gevonden passende woning door te reageren op de via WoningNet aangeboden sociale huurwoningen van de Alliantie en van andere woningcorporaties in de Amsterdam. De regels die WoningNet hanteert bepalen de volgorde van toewijzing. De Alliantie en andere woningcorporaties kunnen nadere voorwaarden stellen, bijvoorbeeld met betrekking tot de gezinsgrootte of leeftijd.

B.2 Verhuizen naar een nieuwbouwwoning van de Alliantie elders in Amsterdam

De Alliantie bouwt per jaar in Amsterdam gemiddeld ongeveer 500 nieuwe huurwoningen, voor het grootste deel sociale huurwoningen. Deze woningen worden als eerste direct aangeboden aan stadsvernieuwingskandidaten van de Alliantie. Komen er nieuwe sociale huurwoningen van de Alliantie beschikbaar in een andere vernieuwingsbuurt? Dan krijgen eerst de huurders uit die buurt de kans om die woning te huren. De regels die WoningNet hanteert bepalen de volgorde van toewijzing.

B.3 Verhuizen naar een nieuwbouwwoning in Fase 1 van de Nieuwenhuysenbuurt

In Fase 1 komen circa 120 woningen beschikbaar voor de huurders van Fase 2. De woningen worden volgens de huidige planning in het voorjaar van 2025 opgeleverd. Er komen verschillende type woningen: de meesten zijn appartementen en er komt een aantal maisonnettes. De woningen zijn energiezuinig en gasloos. De volgorde van toewijzing wordt bepaald op basis van passendheid en de regels die WoningNet hanteert.

De Alliantie wijst aan de huurders uit de Nieuwenhuysenbuurt de woningen passend toe. Dat betekent dat de Alliantie de huurprijs bepaalt op basis van het inkomen en de huishoudenssamenstelling van de kandidaat huurder. De huur bedraagt dan:

- € 633,25 (netto huur) voor één- of tweepersoonshuishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag.
- € 678,66 (netto huur) voor huishoudens met drie of meer personen die in aanmerking komen voor huurtoeslag.
- € 752,33 (subsidiabele huur) voor huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag.

De servicekosten voor deze woningen moeten nog berekend worden. Hiervan zal een deel subsidiabel zijn en een deel niet.

De gemeente heeft aangegeven dat bewoners die:

- op dit moment een parkeeronthefing hebben én
- deze houden tot zij verhuizen én
- terugkeren naar de nieuwbouw in de Nieuwenhuysenbuurt

weer een parkeeronthefing terugkrijgen. Dit is beleid van de gemeente en de Alliantie is niet verantwoordelijk voor eventuele wijzigingen hierop. De Alliantie bouwt daarnaast parkeerplaatsen. Mocht een bewoner een parkeerplaats nodig hebben, dan kan hij of zij deze huren voor € 63 per maand (prijspeil 2021), inclusief servicekosten.

C. VERHUISMOGELIJKHEDEN HUURDERS FASE 3

Voor huurders die in aanmerking komen voor een SV-urgentie en in Fase 3 wonen, is er een aantal mogelijkheden om te verhuizen naar een andere passende woning.

C.1 Verhuizen via WoningNet

Verhuizen naar een via WoningNet gevonden passende woning door te reageren op de via WoningNet aangeboden sociale huurwoningen van de Alliantie en van andere woningcorporaties in de Amsterdam. De regels die WoningNet hanteert bepalen de volgorde van toewijzing. De Alliantie en andere woningcorporaties kunnen nadere voorwaarden stellen, bijvoorbeeld met betrekking tot de gezinsgrootte of leeftijd.

C.2 Verhuizen naar een nieuwbouwwoning van de Alliantie elders in Amsterdam

De Alliantie bouwt per jaar in Amsterdam gemiddeld ongeveer 500 nieuwe huurwoningen, voor het grootste deel sociale huurwoningen. Deze woningen worden als eerste direct aangeboden aan stadsvernieuwingskandidaten van de Alliantie. Komen er nieuwe sociale huurwoningen van de Alliantie beschikbaar in een andere vernieuwingsbuurt? Dan krijgen eerst de huurders uit die buurt de kans om die woning te huren. De regels die WoningNet hanteert bepalen de volgorde van toewijzing.

C.3 Verhuizen naar een nieuwbouwwoning in Fase 2 van de Nieuwenhuysenbuurt

In Fase 2 komen circa 100 woningen beschikbaar voor de huurders van Fase 3. De woningen worden volgens de huidige planning in het najaar van 2027 opgeleverd. Er komen verschillende type woningen: de meesten zijn appartementen en er komt een aantal maisonnettes. De woningen zijn energiezuinig en gasloos. De volgorde van toewijzing wordt bepaald op basis passendheid en de regels die WoningNet hanteert.

De Alliantie wijst aan de huurders uit de Nieuwenhuysenbuurt de woningen passend toe. Dat betekent dat de Alliantie de huurprijs bepaalt op basis van het inkomen en de huishoudenssamenstelling van de kandidaat huurder. De huur bedraagt dan:

- € 633,25 (netto huur) voor één- of tweepersoonshuishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag.
- € 678,66 (netto huur) voor huishoudens met drie of meer personen die in aanmerking komen voor huurtoeslag.
- € 752,33 (subsidiabele huur) voor huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag.

De servicekosten voor deze woningen moeten nog berekend worden. Hiervan zal een deel subsidiabel zijn en een deel niet.

De gemeente heeft aangegeven dat bewoners die:

- op dit moment een parkeeronthefing hebben én
- deze houden tot zij verhuizen én
- terugkeren naar de nieuwbouw in de Nieuwenhuysenbuurt

weer een parkeeronthefing terugkrijgen. Dit is beleid van de gemeente en de Alliantie is niet verantwoordelijk voor eventuele wijzigingen hierop. De Alliantie bouwt daarnaast parkeerplaatsen. Mocht een bewoner een parkeerplaats nodig hebben, dan kan hij of zij deze huren voor € 63 per maand (prijspeil 2021), inclusief servicekosten.

7. SEMI-STADSVERNIEUWINGSURGENTIE

Inwonende kinderen kunnen in sommige gevallen een semi-SV-urgentie krijgen. Hiermee krijgen zij voorrang op een deel van het woningaanbod. Semi-urgenten hebben geen recht op een verhuiskostenbijdrage, 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. Zij zoeken zelfstandig via WoningNet naar een woning.

Om in aanmerking te komen voor een semi-SV-urgentie moeten inwonende kinderen aan een aantal voorwaarden voldoen. Te weten, het inwonende kind:

- Is ten tijde van de peildatum ouder dan 23 jaar én
- is ten tijde van de peildatum minstens 5 jaar onafgebroken woonachtig op het adres van de ouders (dit moet blijken uit inschrijving in Gemeentelijke Basisadministratie) én
- heeft een maximaal belastbaar verzameljaarinkomen niet hoger dan € 56.248 én
- vraagt de semi-SV-urgentie binnen zes maanden na afgifte van de peildatum aan bij de medewerker bewonersbegeleiding.

Daarnaast geldt dat de hoofdhuurder (al dan niet met andere gezinsleden) verhuist naar een passende woning volgens de nieuwe samenstelling van het huishouden. Het inwonende kind

dat de semi-stadsvernieuwingsurgentie krijgt mag wel meeverhuizen, maar telt niet mee in de huishoudsamenstelling.

Tijdens het huisbezoek kunnen huurders wensen voor hun inwonende kinderen kenbaar maken en de mogelijkheden bespreken.

8. HERHUISVESTING HOGERE INKOMENS

Huishoudens die een belastbaar verzameljaarinkomen hebben dat hoger is dan € 56.248 kunnen geen aanspraak maken op een SV-urgentie en een sociale huurwoning. De Alliantie vindt dat doordat deze huurders door de sloop moeten verhuizen, de Alliantie ook voor deze huurders een inspanningsverplichting heeft om te helpen bij het vinden van een nieuwe passende woning.

8.1 Verhuizen naar een vrije sector huurwoning

De Alliantie gaat in de Nieuwenhuysenbuurt een deel van de nieuwbouwwoningen verhuren voor een huurprijs tussen de € 752,34 en € 1.048,54 (het middensegment). Ook buiten de Nieuwenhuysenbuurt heeft de Alliantie woningen in deze huurprijscategorie. Daarvan is het afhankelijk wat er vrij komt.

Toewijzing middensegment huurwoningen Nieuwenhuysenbuurt

Bij de start van de verhuur biedt de Alliantie de nieuwbouw middensegment huurwoningen in de Nieuwenhuysenbuurt eerst aan huurders uit de Nieuwenhuysenbuurt aan, die van tevoren hun belangstelling hiervoor hebben aangegeven en hiervoor in aanmerking komen. Zij kunnen aangeven welke woning hun voorkeur heeft. De woning moet passend wel zijn voor het huishouden. Als er meerdere kandidaten zijn voor een woning, dan krijgt de huurder die de langste woontijd in de Nieuwenhuysenbuurt heeft, voorrang.

Toewijzing vrije sector huurwoningen van de Alliantie in Amsterdam

Er komen geregeld vrije sector huurwoningen van de Alliantie vrij in Amsterdam. Daarop kunnen huurders uit de Nieuwenhuysenbuurt reageren. Zij krijgen, mits zij aan de inkomensnorm voldoen, voorrang op kandidaat huurders die niet uit een vernieuwingsgebied komen.

8.2 Verhuizen naar een koopwoning

De Alliantie bouwt in Amsterdam ook koopwoningen. Daarnaast verkoopt zij sommige bestaande woningen. Huurders uit de Nieuwenhuysenbuurt kunnen daarvoor in aanmerking komen.

Toewijzing koopwoning in de Nieuwenhuysenbuurt

Bij de start van de verkoop van de koopwoningen in de Nieuwenhuysenbuurt, biedt de Alliantie de nieuwe koopwoningen eerst aan huurders uit de Nieuwenhuysenbuurt aan, die hiervoor hun belangstelling hebben aangegeven. Vervolgens start de verkoop aan andere woningzoekenden. Er geldt een vaste VON-prijs voor deze nieuwbouwwoningen. Wanneer twee of meer huurders belangstelling hebben voor dezelfde woning, wordt er geloot. Een huurder die kiest voor de optie om terug te keren of door te schuiven naar een sociale huurwoning in de Nieuwenhuysenbuurt, verliest zijn recht op voorrang op een koopwoning in de Nieuwenhuysenbuurt.

Toewijzing koopwoningen in vernieuwingsgebieden

Komen er woningen van de Alliantie in de verkoop in een andere vernieuwingsbuurt? Dan krijgen eerst de huurders uit die buurt de kans om een woning te kopen. Vervolgens komt de woning op de markt en gelden de voorrangsregels die onder het volgende kopje (*toewijzing overige koopwoningen van de Alliantie*) staan.

Toewijzing overige koopwoningen van de Alliantie

Voor alle andere woningen die de Alliantie verkoopt, gelden de volgende regels:

- De te verkopen woningen biedt de Alliantie met een marktconforme vraagprijs aan. Een externe makelaar taxeert de woning.
- De woning wordt aangeboden op Funda en benopzoek.nl. Iedere geïnteresseerde – huurder en niet-huurder – kan binnen een biedtermijn een bod uitbrengen.
- Het biedproces is zo transparant en objectief mogelijk ingericht. Alle biedingen komen op een onafhankelijke, neutrale plek binnen en de enveloppen waar de biedingen in zitten worden tegelijkertijd geopend.
- De voorrang voor geïnteresseerden is als volgt:
 1. 'Stadsvernieuwingsurgenten' en 'terugkeerders bij sloop' van de Alliantie.
 2. Alliantiehuurders die een sociale huurwoning achterlaten.
 3. Sociale huurders van andere corporaties die een sociale huurwoning in Amsterdam achterlaten.
 4. Middensegment huurders van de Alliantie.
 5. Andere geïnteresseerden.
- Biedt een huurder onder de vraagprijs, dan vervalt de voorrang.
- Hebben meerdere geïnteresseerden met dezelfde voorrang hetzelfde bod uitgebracht? Dan mogen zij allen nog één keer bieden.
- De voorrangsregeling geldt onder de voorwaarden dat de bewoner er zelf gaat wonen en hij of zij de woning niet verkoopt in de eerste twee jaar.

9. FINANCIËLE TEGEMOETKOMINGEN IN DE KOSTEN

Omdat huurders moeten verhuizen, komt de Alliantie hen tegemoet in de kosten die zij moeten maken.

9.1 Bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten

Reguliere huurders kunnen aanspraak maken op een bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten van € 6.334 (prijspeil maart 2021). Deze bijdrage ontvangt een huurder als hij of zij verhuist in de periode vanaf de afgifte van een peildatum. De bijdrage is bedoeld voor diverse zaken, zoals het inrichten van de nieuwe woning, het verhuizen zelf en voor het betalen van de dubbele huur.

De Alliantie betaalt de bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten aan de huurders die daarvoor in aanmerking komen. Dat doet de Alliantie op de volgende manier:

- € 4.000 betaalt de Alliantie nadat de huurder de huur van de woning heeft opgezegd (zodra de huurder een nieuwe woning heeft gevonden). Huurders moeten er rekening mee houden dat het circa veertien dagen kan duren voordat het bedrag op zijn of haar bankrekening staat.
- € 2.334 betaalt de Alliantie circa 14 dagen nadat de sleutels van de oude woning zijn ingeleverd en alles in orde is.

Als een huurder een (huur)achterstand heeft bij de Alliantie, dan verrekenen we de bedragen.

Aan huurders van Fase 1 die verhuizen via een wisselwoning in Fase 2 of 3 naar een nieuwbouwwoning van Fase 1 betaalt de Alliantie de bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten als volgt:

- 25% na de oplevering van de huidige woning in Fase 1.
- 50% als de huurovereenkomst van de nieuwe woning is getekend en de huurovereenkomst van de oude woning is opgezegd.
- 25% nadat de huurder de wisselwoning heeft opgeleverd.

9.2 Huurgewenning

Huurders hebben recht op huurgewenning conform de Amsterdamse Kaderafspraken. Huurgewenning is er om te wennen aan de nieuwe huur. De huurgewenning is bedoeld voor huishoudens met een inkomen dat te hoog is om voor huurtoeslag in aanmerking te komen, maar lager is dan € 46.670. Naast het inkomen is er sprake van de voorwaarde dat de huursprong meer is dan € 50 per maand. Daarbij geldt dat de bijdrage niet over de eerste € 50 huurstijging gaat en de bovengrens bedraagt € 180. Dus bij een huursprong van bijvoorbeeld € 200 wordt de bijdrage uitgekeerd over € 130 (€ 180 - € 50). De bijdrage van de Alliantie bestaat uit 75%, 50% en 25% in respectievelijk het 1^e, 2^e en 3^e jaar (gerekend vanaf de oplevering van de nieuwe woning) van het maximale verschil van € 130,-. De bijdrage ontvangt de huurder per jaar en dus drie jaar lang, waarbij de bijdrage elk jaar minder wordt en in totaal niet meer dan € 2.340 bedraagt.

Wil een huurder in aanmerking komen voor huurgewenning? Dan moet hij of zij de aanvraag binnen zes maanden na de einddatum van het oude huurcontract bij de Alliantie indienen. Let op! Dit moet vervolgens elk jaar gebeuren. Vergeet dat dus niet!

9.3 Bevrozen huur

Zodra de gemeente Amsterdam voor een Fase de peildatum afgeeft en daarmee toestemming geeft voor de afgifte van een SV-urgentie, bevriest de Alliantie de (netto)huur van de woningen in die Fase in de Nieuwenhuysenbuurt. Dat betekent dat de jaarlijkse huurverhoging die altijd op 1 juli plaatsvindt, niet meer wordt doorberekend voor deze woningen. De peildata van Fase 2 en Fase 3 worden later afgegeven. De huur van de huurders van Fase 2 en 3 bevriest de Alliantie dus ook later.

9.4 Opzegtermijn huidige woning

Normaal gesproken hanteert de Alliantie een (wettelijke) opzegtermijn van een maand voor huurders die verhuizen. Gedurende die maand betaalt de huurder niet alleen de huur van zijn/haar oude woning, maar ook die van de nieuwe woning. Deze opzegtermijn van een maand geldt niet voor de huurders in de Nieuwenhuysenbuurt die moeten verhuizen. Hierdoor kan een huurder zelf bepalen hoe lang de periode is waarover hij/zij dubbele huur moet betalen. In verband met de eindinspectie dient hij/zij de opzeggingsdatum van de oude woning wel kenbaar te maken bij het tekenen van de huurovereenkomst voor de nieuwe woning.

10. 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. De Alliantie kijkt dat per individueel geval en maakt dan een afweging of en welke hulp er ingeschakeld moet worden.

11. ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENINGEN (ZAV)

De Alliantie heeft een ZAV beleid. Dit is te vinden op de website van de Alliantie: www.de-alliantie.nl. Meestal moet een huurder zelf aangebrachte voorzieningen verwijderen als hij of zij uit een woning vertrekt. Dat hoeft niet altijd. Er kan bijvoorbeeld afgesproken zijn dat de huurder de zelf aangebrachte veranderingen mag laten zitten. Deze afspraken moeten wel

schriftelijk zijn vastgelegd. In overige gevallen geeft de opzichter bij de inspectie aan welke zaken u moet verwijderen en welke zaken mogen blijven zitten. Dit wordt schriftelijk vastgelegd.

12. INTERIM BEHEER

In de periode van 2021 tot en met de eerste helft van 2030 gebeurt er van alles in de buurt. Bewoners verhuizen, de aannemer sloopt gebouwen en er worden nieuwe woningen gebouwd. In die periode zorgt de Alliantie voor voldoende aanwezigheid en toezicht in de buurt, gericht op het handhaven van de leefbaarheid. De Alliantie houdt daarom een wekelijks spreekuur in haar wijkkantoor en overlegt over de leefbaarheid met (een afvaardiging van) de bewonerscommissie.

Woningen die tijdelijk verhuurd worden geven wij in beheer bij Gapph. Deze organisatie houdt toezicht op de bewoning door hun huurders en is aanspreekpunt bij mogelijke problemen; hiervoor benoemt Gapph een persoon als aanspreekpunt.

13. PLANNING

De planning voor de aanpak is als volgt:

<u>Wat</u>	<u>Wanneer</u>
Vormgeven Sociaal Plan	september 2018 t/m eind 2020
Definitief besluit de Alliantie	eind 2020
Bewonersraadpleging	maart-april 2021
Gekwalificeerd advies	eind april 2021
Peildatum / start en einde herhuisvestingsperiode fase 1	medio mei 2021 t/m 4 ^e kwartaal 2022
Sloop en nieuwbouw fase 1	1 ^e kwartaal 2023 t/m 1 ^e kwartaal 2025
Peildatum / start en einde herhuisvestingsperiode fase 2	4 ^e kwartaal 2023 t/m 2 ^e kwartaal 2025
Sloop – nieuwbouw fase 2	3 ^e kwartaal 2025 t/m 3 ^e kwartaal 2027
Peildatum / start en einde herhuisvestingsperiode fase 3	3 ^e kwartaal 2026 t/m 4 ^e kwartaal 2027
Sloop – nieuwbouw fase 3	1 ^e kwartaal 2028 t/m 1 ^e kwartaal 2030

De planning is onder voorbehoud van wijzigingen. Er kan namelijk altijd iets gebeuren wat niet voorzien is en waardoor de planning anders loopt.

14. GESCHILLEN

Als er geschillen ontstaan over de interpretatie van dit Sociaal Plan, de uitvoering, dan wel de geboden oplossing, 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).

BIJLAGE 1: BEGRIPPEN EN DEFINITIES

Hieronder staan de begrippen die in dit Sociaal Plan voorkomen uitgelegd.

Aftoppingsgrens: Als de huurprijs hoger is dan de aftoppingsgrens wordt de huurtoeslag '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 (€ 633,25, prijspeil 2021) en hoge aftoppingsgrens (€ 678,66, prijspeil 2021). Dit is afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

Gebruiksoppervlak: het oppervlak van de woning inclusief verkeersruimte, inpandige berging, toilet, et cetera.

Huurder: een reguliere huurder die een woning huurt met een huurcontract voor onbepaalde tijd, die op het adres dat hij of zij huurt staat ingeschreven en daar ook daadwerkelijk huurt.

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.

Inkomensgrens: het maximale gezamenlijke jaarinkomen van het huishouden (kinderen niet meegerekend), bijvoorbeeld om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning of voor huurtoeslag.

Kandidaat huurder: degene die in aanmerking kan komen om een bepaalde woning te gaan huren.

Maisonnette: Een woning in een appartementengebouw over twee lagen.

Maximale huur: de huur die de Alliantie maximaal kan vragen voor een woning volgens het woningwaarderingstelsel (WWS puntentelling). Heeft een woning meer dan 142 WWS punten? Dan geldt er geen maximale huurprijs en mag de verhuurder zelf de huurprijs bepalen.

Netto huur (kale huur): de huur die voor een woning betaalt wordt. Deze huur is nooit hoger dan de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel (WWS puntentelling). Heeft een woning meer dan 142 WWS punten? Dan geldt er geen maximale huurprijs en mag de verhuurder zelf de huurprijs bepalen.

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 € 633,25 voor één- en tweepersoonshuishoudens of € 678,66 voor huishoudens met

drie of meer personen. Ook voor huurders zonder recht op huurtoeslag wordt de huur verlaagd; de rekenhuur bedraagt dan € 752,33.

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

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.

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

Semi-stadsvernieuwingsurgentie: Met een semi-stadsvernieuwingsurgentie kunnen kinderen die bij aanvang van de peildatum 23 jaar of ouder zijn, minimaal de laatste 5 jaar aaneengesloten bij hun ouders ingeschreven staan (dit moet aantoonbaar zijn in de gemeentelijke basisadministratie) zelf via WoningNet op zoek naar een woning.

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

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 de hoofdhuurder het huurcontract voor de woning op zijn of haar naam heeft staan.

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

WWS: het woningwaarderingstelsel. Dit is een puntensysteem dat de kwaliteit van de woning weergeeft. Elk onderdeel van de woning, zoals oppervlakte 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 meer dan 142 WWS punten? Dan geldt er geen maximale huurprijs en mag de verhuurder zelf de huurprijs bepalen.

BIJLAGE 2: INKOMENSGRENZEN

Inkomensgrenzen huurtoeslag 2021:

- Alleenstaand tot AOW leeftijd € 23.725
- Meerpersoons tot AOW leeftijd € 32.200
- Alleenstaand vanaf AOW leeftijd € 23.650
- Meerpersoons vanaf AOW leeftijd € 32.075

Huurtoeslaggrenzen (aftoppingsgrenzen) 2021:

- personen jonger dan 23 jaar € 442,86
- 1- en 2 persoonshuishoudens € 633,25
- 3- en meerpersoonshuishoudens € 678,66
- Huurtoeslaggrens € 752,33

Om voor huurtoeslag in aanmerking te komen mag het vermogen per persoon in het huishouden niet hoger zijn dan € 31.340 (is er sprake van een toeslagpartner, dan mag het gezamenlijk vermogen niet hoger zijn dan € 62.680, prijspeil 2021).