

Sociaal Plan Jacob Geelbuurt Oost

Voor bewoners uit fase 2



juli 2022

Sociaal Plan

Jacob Geelbuurt Oost

Voor bewoners uit fase 2

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Voor wie geldt dit Sociaal Plan?	2
3	De herhuisvesting: wanneer?	3
4	Stadsvernieuwingsurgentie	4
5	Semi-stadsvernieuwingsurgentie	5
6	Verhuismogelijkheden naar een sociale huurwoning	6
7	Sociale huurwoningen in de Jacoba (nieuwbouw)	8
8	Verhuismogelijkheden voor hogere inkomens	11
9	Verhuiskostenvergoeding	12
10	Huurgewenning	13
11	Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)	14
12	Interim beheer	15
13	Kwetsbare groepen	16
14	Slotbepalingen	17
15	Klachtencommissie	18
16	Informatie en contact	19

Bijlagen

Bijlage 1	Definitie van begrippen
-----------	-------------------------

1 Inleiding

De Alliantie wil alle woningen in de Jacob Geelbuurt Oost slopen en vervangen door nieuwbouw. Dit betekent dat u moet verhuizen. Daarover hebben wij afspraken gemaakt met de bewonerscommissie en het planteam. Deze afspraken staan in het Sociaal Plan van juni 2019, en gelden voor bewoners uit fase 1 en fase 2.

De bewoners uit fase 1 zijn al verhuisd en hun woningen zijn gesloopt. In het Sociaal Plan staat veel informatie die alleen voor bewoners uit fase 1 geldt. Daarom hebben wij deze verkorte versie voor u gemaakt. Op 14 juni 2022 hebben we deze versie besproken met de bewonerscommissie en het planteam. In dit boekje staan de afspraken die voor u gelden, als bewoner van fase 2.

Let op!

In deze verkorte versie van het Sociaal Plan staan bedragen die gelden in 2022, tenzij anders is vermeld.

Plan voor de nieuwe buurt

In totaal komen er ongeveer 500 nieuwe woningen in de Jacob Geelbuurt Oost. Niet alleen sociale huurwoningen, maar ook woningen voor bewoners met een hoger inkomen.

We bouwen de woningen in 2 fases. De woningen in fase 1 zijn al gesloopt en de bouw van de eerste 262 nieuwe woningen is gestart. Als alle bewoners van fase 2 zijn verhuisd, beginnen we met de sloop van de woningen in fase 2. Dit is waarschijnlijk begin 2024. De nieuwe woningen in fase 2 zijn naar verwachting uiterlijk in het najaar van 2026 klaar. We gaan er nu vanuit dat er zo'n 184 huurwoningen van de Alliantie en 46 woningen van een kleinschalige wooncoöperatie komen.

Wilt u meer weten over het plan? Op www.de-alliantie.nl/jacobgeeloost vindt u meer informatie.

2 Voor wie geldt dit Sociaal Plan?

Dit verkorte Sociaal Plan geldt voor bewoners van fase 2. U woont in fase 2 als u op een van deze adressen woont:

- Jacob Geelstraat 29 t/m 79
- Hermanus van der Tuukhof 1 t/m 48

Dit Sociaal Plan geldt voor 'reguliere' huurders. U bent een reguliere huurder als u een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft. Dit Sociaal Plan geldt niet voor huurders met een tijdelijk huurcontract.

Voor huurders die vanuit een inmiddels gesloopte woning in de Jacob Geelbuurt Oost zijn verhuisd naar een nog te slopen woning in fase 2 zijn alleen paragraaf 7 en 10 t/m 16 van toepassing.

3 De herhuisvesting: wanneer?

Voor fase 2 start de herhuisvesting op 1 september 2022. De herhuisvesting eindigt twee maanden nadat de laatste nieuwbouwwoningen van fase 1 klaar zijn. We verwachten dat die nieuwe woningen op 1 november 2023 allemaal klaar zijn. De herhuisvestingsperiode eindigt dus op 31 december 2023. U heeft dus ongeveer 16 maanden om te verhuizen.

4 Stadsvernieuwingsurgentie

Als de herhuisvesting begint, kunt u in aanmerking komen voor een stadsvernieuwingsurgentie (SV-urgentie). Hiermee heeft u voorrang bij het zoeken naar een andere 'passende' woning via WoningNet. Dit kan een woning van de Alliantie zijn, maar ook van een andere woningcorporatie. U kunt binnen Nieuw-West verhuizen of naar een ander deel van Amsterdam. In uitzonderlijke situaties is het ook mogelijk om te verhuizen naar een van de andere gemeenten in de Stadsregio Amsterdam.

Een passende woning

Een 'passende' woning is een woning die volgens de gemeentelijke regels past bij uw huishouden. Deze regels zijn vastgesteld in de Huisvestingsverordening en gaan over:

- de samenstelling van uw huishouden (hoofdbewoner(s) + inwonende minderjarige kinderen)
- het gezinsinkomen

Te hoog inkomen

Heeft u een belastbaar gezinsinkomen dat hoger is dan € 57.080,00? Dan komt u **niet** in aanmerking voor een SV-urgentie. U komt ook niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Is uw inkomen te hoog? Dan kan de Alliantie u helpen om een duurdere woning te vinden. In paragraaf 8 leest u hier meer over.

Inschrijven bij WoningNet

Als u al een account bij WoningNet heeft, dan voert de Alliantie op dit account de SV-urgentie op. Deze wordt verzilverd als u een woning accepteert. U houdt uw inschrijfduur. Bent u niet bij WoningNet ingeschreven? Dan maakt de Alliantie een nieuwe inschrijving. De Alliantie betaalt het inschrijfgeld en de verlengingskosten tot u verhuisd bent.

5 Semi-stadsvernieuwingsurgentie

Inwonende kinderen kunnen een semi-stadsvernieuwingsurgentie (semi-SV-urgentie) krijgen. Hiermee hebben zij voorrang op een beperkt deel van het woningaanbod op WoningNet. Semi-urgenten kunnen geen aanspraak maken op de verhuiskostenvergoeding. Daarnaast hebben zij geen recht op begeleiding van de Alliantie bij het zoeken naar een woning.

Voor wie

Om in aanmerking te komen voor een semi-SV-urgentie moet een inwonend kind aan al deze eisen voldoen:

- Op de peildatum (officiële start van de herhuisvesting) is hij/zij ouder dan 23 jaar.
- Op de peildatum woont hij/zij minstens 5 jaar onafgebroken op het adres van de ouders/verzorgers in de Jacob Geelbuurt Oost; dit moet blijken uit de inschrijving in de Gemeentelijke Basisadministratie.
- Hij/zij heeft voldoende inkomsten om de huur te kunnen betalen en zijn/haar belastbaar (gezins)inkomen is niet hoger dan € 57.080,00.
- Hij/zij vraagt de semi-SV-urgentie binnen 6 maanden na de peildatum aan.

Let op: Bij de herhuisvesting van de hoofdbewoner(s) telt een semi-urgent **niet** mee in de gezinsgrootte. De hoofdbewoner heeft recht op een woning die past bij de nieuwe gezinssamenstelling.

Wilt u meer weten? Bij het huisbezoek kunt u de wens voor een semi-SV-urgentie bespreken met de bewonersbegeleider van de Alliantie.

6 Verhuismogelijkheden naar een sociale huurwoning

De herhuisvesting start op 1 september 2022. Met een SV-urgentie heeft u de volgende mogelijkheden om te verhuizen:

A. U kunt via **WoningNet** reageren op sociale huurwoningen van de Alliantie en andere woningcorporaties in Amsterdam. Aan een deel van de woningen kunnen de Alliantie en andere woningcorporaties extra voorwaarden stellen, bijvoorbeeld aan de gezinsgrootte. In uitzonderlijke gevallen kunt u de SV-urgentie aanvragen voor de gemeenten Amstelveen, Zaanstad, Uithoorn, Haarlemmermeer en Purmerend.

B. U kunt verhuizen naar **een bestaande woning van de Alliantie in de Jacob Geelbuurt**: een eengezinswoning in de hofjes, een appartement bij de Comeniusstraat (bouwjaar 2018) of een appartement in de Hemsterhuisflat (renovatiejaar 2019). In de herhuisvestingsperiode komen er waarschijnlijk zo'n 15 bestaande woningen vrij. Bij de toewijzing van deze woningen hanteert de Alliantie deze regels:

- Voor woningen met 1 slaapkamer is de maximale gezinsgrootte 2 personen.
- Voor woningen met 2 slaapkamers is de maximale gezinsgrootte 3 personen.
- Woningen met 3 slaapkamers zijn als eerste bedoeld voor gezinnen met ten minste 3 personen, waaronder ten minste 1 inwonend kind. Daarna komen gezinnen met 2 personen, waaronder 1 inwonend kind in aanmerking. Als laatste komen huishoudens met 2 personen zonder inwonend kind voor zo'n woning in aanmerking.
- Voor woningen met méér dan 3 slaapkamers wordt de volgorde van toewijzing eerst bepaald door de gezinsgrootte. Zo gaat een gezin met 5 personen voor op een gezin met 4 personen. De verdere volgorde wordt bepaald volgens de regels van WoningNet.
- Eventuele woningen met 4 slaapkamers zijn bedoeld voor gezinnen met ten minste 3 inwonende kinderen.
- Eventuele 1-kamerwoningen (met een woon/slaapkamer) zijn bestemd voor alleenstaanden.

C. Verhuizen naar **een nieuwbouwwoning van de Alliantie in “de Jacoba”**.

Dit gebouw wordt nu gebouwd, op het terrein op de hoek van de Hemsterhuisstraat en de Jacob Geelstraat. In “de Jacoba” komen 130 sociale huurwoningen en 40 middensegment huurwoningen. Ernaast komt “de Jacob”, met 92 koopwoningen. De huurwoningen zijn volgens de huidige planning voor 1 november 2023 klaar. In paragraaf 7 leest u meer.

D. U kunt verhuizen naar **een nieuwbouwwoning van de Alliantie in een ander deel van Amsterdam**. De Alliantie bouwt elk jaar ongeveer 500 nieuwe huurwoningen in Amsterdam, met name sociale huurwoningen. De Alliantie biedt deze woningen direct aan de eigen huurders aan, die met een SV-urgentie een andere woning zoeken. De woning moet passend zijn bij de grootte van uw huishouden. De Alliantie kan een uitzondering maken en bijvoorbeeld nieuwbouw seniorenwoningen of studentenwoningen niet aanbieden aan huurders met een SV-urgentie.

7 Sociale huurwoningen in de Jacoba (nieuwbouw)

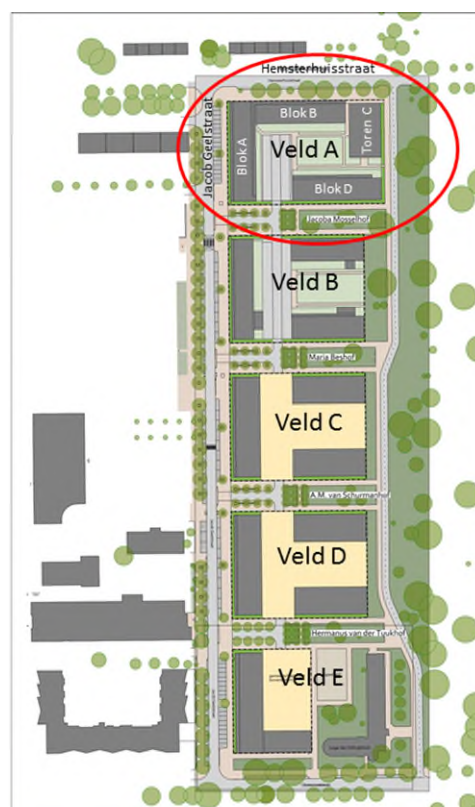
Voor wie

In “de Jacoba” komen 130 sociale huurwoningen en 40 middensegment huurwoningen, verdeeld over 4 blokken. Deze woningen zijn in eerste instantie bestemd voor:

- reguliere bewoners van fase 2
- bewoners van fase 1 die in een wisselwoning in fase 2 zitten
- maximaal 10 bewoners uit fase 1 die hebben aangegeven naar de nieuwbouw te willen terugkeren



“de Jacoba”: 4 blokken (A, B, C en D) met in totaal 170 huurwoningen



Toewijzing

De volgorde van toewijzing wordt bepaald op basis van woontijd van de kandidaten uit fase 2 en maximaal 20 terugkerende bewoners uit fase 1: degene met de langste woontijd gaat voor. De woontijd van terugkerende bewoners uit fase 1 is de woontijd die is opgebouwd in de gesloopte woning in fase 1.

Vervolgens gelden bij de toewijzing van de woningen de volgende afspraken:

- Voor woningen met 1 slaapkamer is de maximale gezinsgrootte 2 personen.
- Voor woningen met 2 slaapkamers is de maximale gezinsgrootte 3 personen, waarbij huishoudens met 2 of 3 personen voorrang hebben op alleenstaanden.
- Woningen met 3 slaapkamers zijn als eerste bestemd voor gezinnen met ten minste 3 personen, waaronder minimaal 1 inwonend kind. Vervolgens komen gezinnen in aanmerking met 2 personen, waaronder 1 inwonend kind. Als laatste komen huishoudens met 2 volwassen personen zonder inwonend kind voor zo'n woning in aanmerking
- Woningen met 4 slaapkamers zijn bestemd voor gezinnen met ten minste 3 inwonende kinderen.

Hieronder vindt u een overzicht van de woningen in "de Jacoba":

Woningtype	Blok A	Blok B	Toren C	Blok D	Totaal	Aantal sociale huur	Aantal midden-segment huur	Voor wie
2-kamer appartement	28	3	29	24	84	60	24*	1 of 2 personen; vervolgens woonduur
3-kamer appartement	6	18	21	0	45	29	16*	1, 2 of 3 personen; voorrang 2 of 3 personen
4-kamer appartement	5	0	0	3	8	8	0*	1: min.3 personen incl kind 2: 2 personen incl kind 3: 2 personen zonder kind
4-kamer maisonnette	8	10	2	9	29	29	0*	1: min.3 personen incl kind 2: 2 personen incl kind 3: 2 personen zonder kind
5-kamer maisonnette	0	0	4	0	4	4	0*	minimaal 3 kinderen
totaal aantal huurwoningen	47	31	56	36	170	130	40	

**Let op: dit is een voorlopige verdeling, die n.a.v. de herhuisvestingsbehoefte nog kan veranderen.*

Huurprijzen de Jacoba

Voor de nieuwbouwwoningen in de Jacoba gelden de volgende **huurprijzen**:

- De huur (kale huur of netto huur) is afhankelijk van de grootte van de woning. Deze huur bestaat uit een vast deel van € 201,42 en een variabel deel van € 8,48 per m² gebruiksoppervlak (het oppervlak van de woning inclusief gang, toilet, inpandige bergruimte, etc.)
- Als de bewoner in aanmerking komt voor huurtoeslag, bedraagt de huur maximaal € 633,25 voor 1- en 2-persoonshuishoudens of € 678,66 voor huishoudens met 3 of meer personen.
- Voor een bewoner die niet in aanmerking komt voor huurtoeslag, bedraagt de rekenhuur (huur plus subsidiabele servicekosten) maximaal € 763,47.

Ook goed om te weten over de Jacoba

- We verwachten dat de servicekosten voor deze woningen € 47,00 per maand bedragen, waarvan € 19,00 niet subsidiabel is.
- De woningen krijgen elektriciteit via zonnepanelen. De Alliantie brengt hiervoor een bedrag in rekening in de servicekosten. Dit bedrag is minstens 20% lager dan de kosten die de energieleverancier rekent voor dezelfde hoeveelheid stroom.
- De woningen zijn gasloos en worden aangesloten op stadswarmte. De woningen krijgen vloerverwarming. Bewoners moeten elektrisch koken.
- Bewoners die in het kader van dit sociaal plan verhuizen naar de Jacoba kunnen een al verkregen vergunning voor parkeren op straat behouden. Voor meer informatie verwijst de Alliantie naar de gemeente.
- Als een bewoner niet in aanmerking komt voor een parkeervergunning op straat, kunnen bewoners bij de Alliantie een autoparkeerplaats huren voor € 35,00 per maand, inclusief servicekosten (huurprijs bij oplevering in 2023). Tot 2030 is de verhoging van de netto huur voor deze parkeerplaats maximaal € 3,00 per jaar. De Alliantie brengt geen administratiekosten in rekening voor het afsluiten van de huurovereenkomst voor deze parkeerplaats.
- Het is niet toegestaan om een (schotel)antenne te plaatsen.

8 Verhuismogelijkheden voor hogere inkomens

Huishoudens met een gezamenlijk belastbaar jaarinkomen van meer dan € 57.080,00 kunnen geen aanspraak maken op een SV-urgentie en een sociale huurwoning. Deze bewoners komen alleen in aanmerking voor een koopwoning of een huurwoning met een rekenhuur vanaf € 763,47 per maand. Ook voor deze bewoners doen wij ons best om hen te helpen bij het vinden van nieuwe, passende woonruimte.

Verhuizen naar een middeldure huurwoning (middensegment)

De Alliantie verhuurt een deel van de nieuwbouwwoningen in 'de Jacoba' voor een huurprijs tussen de € 772,33 en € 1.068,86. Bij de start van de verhuur biedt de Alliantie deze nieuwbouw huurwoningen eerst aan bewoners uit Jacob Geelbuurt Oost aan, die hiervoor belangstelling hebben. Deze bewoners kunnen ook in aanmerking komen de eengezinswoningen in de hofjes in de Jacob Geelbuurt, die de Alliantie verhuurt voor een huurprijs tussen de € 763,47 en € 1.068,86. Ook buiten de Jacob Geelbuurt heeft de Alliantie woningen in deze huurprijscategorie.

9 Verhuiskostenvergoeding

U kunt als huurder aanspraak maken op een bijdrage in de verhuiskosten van **€ 6.505,00** (prijspeil maart 2022). Deze bijdrage wordt beschikbaar gesteld vanaf de peildatum, de officiële start van de herhuisvesting. Naast een bijdrage in de kosten voor uw verhuizing, is de bijdrage ook bedoeld voor de periode dat u dubbele huur moet betalen.

De verhuiskostenbijdrage wordt op de volgende wijze uitbetaald of met u verrekend:

- U ontvangt **€ 4.000** (circa 2/3 deel van het bedrag) zodra u een nieuwe woning heeft gevonden en de Alliantie de huuropzegging van uw huidige woning heeft ontvangen. Houdt er rekening mee dat het circa 14 dagen kan duren voordat het bedrag op uw bankrekening staat.
- U ontvangt **€ 2.505** (circa 1/3 deel) nadat u uw huidige woning heeft opgeleverd. Het kan circa 14 dagen duren voordat het bedrag op uw bankrekening staat.

10 Huurgewenning

In de Amsterdamse Kaderafspraken bij Vernieuwing en Verbetering is vastgelegd dat bewoners recht hebben op huurgewenning. U komt hiervoor in aanmerking als u voldoet aan deze twee voorwaarden.

- Uw gezinskomen is te hoog voor huurtoeslag, maar lager dan € 47.361,00. (Het inkomen van inwonende kinderen telt in dit geval mee voor het gezinsinkomen.)
- De huursprong, het verschil tussen uw huidige en de nieuwe huur, is groter dan € 50,00 per maand.

Volgens de Kaderafspraken ontvangt de bewoner over de eerste € 50,- huurstijging geen huurgewenning en de bovengrens voor huurgewenning is € 180,00.

In het eerste jaar na het tekenen van het nieuwe huurcontract ontvangt een bewoner 75% van het basisbedrag, in het tweede jaar 50% en in het derde jaar 25%.

De huurgewenning wordt per jaar uitgekeerd en bedraagt in totaal maximaal € 2.340,00.

Een bewoner moet de aanvraag voor huurgewenning binnen zes maanden na de einddatum van het oude huurcontract indienen bij de Alliantie.

11 Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Het beleid van de Alliantie voor zelf aangebrachte voorzieningen is te vinden op de website van de Alliantie: www.de-alliantie.nl. Heeft u zelf iets veranderd in uw woning, dan moet dat soms ongedaan worden gemaakt. Als de voorziening kan achterblijven, komt u niet in aanmerking voor een vergoeding.

12 Interim beheer

Tot 2026 wordt er in de Jacob Geelbuurt Oost veel verhuisd en gebouwd. In die periode zorgt de Alliantie voor voldoende aanwezigheid en toezicht in de buurt, gericht op het handhaven van de leefbaarheid. De Alliantie overlegt bovendien regelmatig met de bewonerscommissie of andere bewonersvertegenwoordiging over de leefbaarheid.

13 Kwetsbare groepen

De Alliantie besteedt extra aandacht aan kwetsbare groepen. Ouderen, gehandicapten en chronisch zieken hebben wellicht intensievere begeleiding nodig. De extra begeleiding hangt af van de persoonlijke omstandigheden en mogelijkheden van de huurder.

14 Slotbepalingen

Deze verkorte versie van het Sociaal Plan is gebaseerd op het Sociaal Plan dat tot stand is gekomen in de periode van september 2018 tot mei 2019, na overleg met bewoners, de bewonerscommissie, haar ondersteuners en de Alliantie. In juni 2022 is deze verkorte versie goedgekeurd door de bewonerscommissie en het planteam. Als naderhand blijkt dat onvoorziene omstandigheden vragen om aanpassingen van dit Sociaal Plan, dan vindt daarover overleg plaats tussen de bewonerscommissie, haar ondersteuners en de Alliantie.

Bij een geschil tussen een individuele bewoner en de Alliantie over de interpretatie van dit sociaal plan, kunnen de bewoner en/of de Alliantie vragen om bemiddeling door een medewerker van !Woon.

15 Klachtencommissie

Als er geschillen ontstaan over de interpretatie of de uitvoering van dit Sociaal Plan of over de oplossing die de Alliantie biedt, dan kan de huurder het geschil voorleggen aan de onafhankelijke klachtencommissie. Het reglement van deze klachtencommissie is te vinden op www.de-alliantie.nl bij 'Wat gebeurt er met mijn klacht?'. U kunt het reglement ook telefonisch opvragen bij de Alliantie Amsterdam.

16 Informatie en contact

U vindt alle informatie over de vernieuwing van uw buurt op: www.de-alliantie.nl/jacobgeeloost

U kunt vragen over uw herhuisvesting stellen aan de bewonersbegeleiders. Dat kan via ons algemene nummer **088 00 232 00** en per mail naar **jacobgeeloost@de-alliantie.nl**.

Bijlage 1 Definitie van begrippen

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.

Gebruiksoppervlak: oppervlak van de woning inclusief verkeersruimte, inpandige berging, toilet, etc.

Huurprijs (kale huur): de huur voor een woning, exclusief servicekosten. Deze huur is voor sociale huurwoningen nooit hoger dan de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel (WWS puntentelling).

Maximale huur: Maximale huur berekend volgens de WWS puntenberekening

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

Peildatum: de officiële startdatum van de herhuisvestingperiode.

Woonduur: de tijd dat u als hoofdbewoner uw huidige woning bewoont.

Reguliere huurder: een bewoner met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.