

Sociaal plan

Voorbeeldproject

Van der Pekbuurt

september 2007



YMERÉ

Door wonen gedreven

www.ymere.nl

YMERÉ

Inhoudsopgave

1	Wat is het Sociaal Plan?	3
2	Het project en de ingreep	4
3	Uw situatie	6
4	Herhuisvesting	7
5	Doorschuiven naar een gerenoveerde woning in de Van der Pekbuurt	10
6	Verhuizen naar een woning buiten de Van der Pekbuurt	12
7	Wat is een passende woning?	14
8	Financiële regelingen	16
9	Overige afspraken	18
10	Planning	20
11	Nuttige adressen en aanspreekpunten Ymere	21

1 Wat is het Sociaal Plan?

Het Sociaal Plan is een totaalpakket aan afspraken en regelingen over de positie van bewoners die willen verhuizen in verband met de renovatie van hun woning. Voor bewoners die niet wensen te verhuizen blijft de situatie ongewijzigd. Voor hen zijn de regelingen in het Sociaal Plan niet van toepassing.

Het Sociaal Plan is gebaseerd op de 'Amsterdamse kaderafspraken voor sociale plannen bij sloop en renovatie 2002-2007'. Dit is een overeenkomst tussen de gemeente Amsterdam, de huurdersvereniging Amsterdam en de Federatie van Amsterdamse Woningcorporaties. Ook Ymere heeft deze overeenkomst ondertekend.

In het Sociaal Plan staan de afspraken en regelingen waar u als bewoner mee te maken krijgt als u er voor kiest om te verhuizen. Verder kunt u lezen op welke manier Ymere u daarbij ondersteunt.

Alle genoemde bedragen in dit Sociaal Plan zijn prijspeil juli 2007. Deze bedragen kunnen in de tijd wijzigen. Alle regelingen/toezeggingen in dit Sociaal Plan gelden per woning en gelden voor huurders met een regulier huurcontract voor onbepaalde tijd, waarvan de woning is gelegen binnen de bij punt 3 genoemde adressen.

Achterin vindt u een lijst met nuttige adressen en aanspreekpunten waar u met uw vragen terecht kunt.

Uitgangspunten

U kunt zelf kiezen of u:

- in uw huidige woning wilt blijven wonen
- wilt verhuizen naar een woning buiten de buurt
- wilt verhuizen naar een woning in de buurt
- wilt doorschuiven naar een gerenoveerde woning in de buurt

2 Het project en de ingreep

Ymere wil de woningen in de Van der Pekbuurt renoveren en meer woningdifferentiatie aanbrengen. Voor de Van der Pekbuurt is een onderzoeksgebied aangewezen, waarbinnen we een voorbeeldproject gaan realiseren (zie kaartje op pagina 6). Renovatie is alleen mogelijk als de woningen leeg zijn. De verhuizing van bewoners binnen dit onderzoeksgebied is vrijwillig. Alle bewoners die dat willen, kunnen gebruik maken van de status van stadsvernieuwingskandidaat.

Ymere wil in het voorbeeldproject laten zien welke mogelijkheden er zijn met renovatie van de woningen. Hiervoor zijn een aantal panden geïnventariseerd, die bij leegkomst het voorbeeldproject gaan vormen. Bij de renovatie realiseren we verschillende typen woningen in sociale huur, duurdere huur en koop: bijvoorbeeld beneden- en bovenwoningen en samenvoelingen.

Alle bewoners in het onderzoeksgebied zijn bezocht en hen is gevraagd of men uit de huidige woning wil verhuizen of er wil blijven wonen. Alleen panden waarvan de bewoners van de benedenwoning en van de bovenwoning wensen te verhuizen, kunnen worden opgenomen in het voorbeeldproject. Omdat niet alle bewoners meedoen, zal het voorbeeldproject bestaan uit een aantal panden verspreid in het onderzoeksgebied.

Nadat het voorbeeldproject klaar is, kan iedereen komen kijken naar verschillende typen gerenoveerde woningen. Op basis van het resultaat van dit voorbeeldproject besluiten we of deze aanpak een vervolg krijgt in de buurt. Er wordt dan bekeken of bewoners en Ymere tevreden zijn over de aanpak en de gerenoveerde woningen. Uitgangspunt blijft de basis van vrijwilligheid.

Renovatie is het grondig verbeteren van de woningen, zodat ze weer voor minimaal 25 jaar geschikt zijn voor comfortabele bewoning. We kunnen de woning alleen renoveren als zowel de bovenwoning als de benedenwoning beschikbaar is voor renovatie. Zowel de binnen als buitenkant van de woning wordt gerenoveerd. Alle problemen zoals isolatie, vocht, verwarming en geluidsproblemen worden aangepakt, maar ook de woningindeling, met verbetering van keuken, toilet en badkamer.

Een deel van de woningen voegen we verticaal samen. Dat betekent dat van een beneden- en een bovenwoning één grotere woning wordt gemaakt. Zo kunnen we ook aan grotere gezinnen meer ruimte bieden. Voor het renovatieplan zijn nieuwe woningplattegronden ontworpen.

Als u informatie wilt over hoe de woningen eruit gaan zien en wat de indeling, de woningplattegronden en de huren na de renovatie zijn, kunt u terecht op de spreekuren in de Wijkpost in de Van der Pekstraat 51 (zie hoofdstuk 11).



3 Uw situatie

Het onderzoeksgebied waarin we een voorbeeldproject gaan realiseren, bestaat uit onderstaande adressen:

Ranonkelkade 1 -18
Jasmijnstraat 2-46, 1-17
Oleanderstraat 1-37, 2-36
Anemoonstraat 1-37, 2-22
Begoniastraat 1-29, 2-16
Meidoornplein 1-19
Meidoornweg 1-11
Van der Pekstraat 1-37, 2-36
Van der Pekplein 1-15

Dit Sociaal Plan geldt voor alle bewoners van deze adressen met een vast huurcontract.



4 Herhuisvesting

4.1. Peildatum

De daadwerkelijke start van de herhuisvesting is de peildatum. Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) stelt de peildatum vast na instemming van het Stadsdeelbestuur met de plannen van Ymere. Vanaf de peildatum heeft u de stadsvernieuwingsstatus. Deze duurt circa anderhalf jaar, gerekend vanaf het moment van de peildatum. Gedurende deze tijd kunt u met voorrang zoeken naar vervangende woonruimte.

Zodra de peildatum definitief is vastgesteld, ontvangt u bericht van Ymere.

4.2. Huisbezoeken

Voorafgaand aan uw verhuizing, heeft een projectconsulent van Ymere u bezocht om uw gegevens en woonwensen vast te leggen. Met deze informatie wordt uw zoekprofiel bepaald. Dit zoekprofiel geeft aan welke herhuisvestingmogelijkheden passen bij uw persoonlijke omstandigheden.

Op kosten van Ymere schrijft de projectconsulent u bij WoningNet in als woningzoekende. U bent dan lid van WoningNet en u kunt dan zelf reageren op het aanbod van WoningNet. De krant kunt u onder andere afhalen op het kantoor van Ymere. Ook kunt u reageren via internet.

4.3. Voorrangpositie op de woningmarkt in Amsterdam

In het onderzoeksgebied in de Van der Pekbuurt geldt dat de hoofdbewoners met een vast huurcontract de status van stadsvernieuwingskandidaat krijgen. Stadsvernieuwingskandidaten kunnen zich met voorrang inschrijven op een passende woning uit het Amsterdamse aanbod van WoningNet. Dit is een woning die past bij de samenstelling en het inkomen van het huishouden (zie ook hoofdstuk 7).

4.4. Inspanningsverplichting voor een woning in de directe omgeving.

Ymere geeft geen terugkeergarantie op terugkeer naar de eigen woning. Wel spant Ymere zich in om bewoners die dat willen een passende woning in de directe omgeving van de huidige woning aan te bieden. Dit kunnen we helaas niet garanderen, omdat we hierbij afhankelijk zijn van de woningen die op dat moment vrijkomen. In een enkel geval kan het zo uitkomen dat terugkeer naar eigen woning wel mogelijk is.

4.5. Individuele bewonersbegeleiding

Stadsvernieuwingskandidaten schrijven in principe zelf in op het aanbod van WoningNet. Waar nodig kunnen bewoners een extra beroep doen op de projectconsulent van Ymere. Deze begeleidt bewoners bij het zoeken naar een passende woning in WoningNet. Ymere levert maatwerk. De geboden begeleiding hangt af van de wensen en mogelijkheden van de bewoners.

4.6. Extra hulp voor medische indicatie of senioren

Bewoners die een medische indicatie hebben of zestig jaar en ouder zijn, komen in aanmerking voor extra hulp bij hun verhuizing. Voor een medische indicatie moet u, als dat wordt gevraagd, een brief van uw huisarts kunnen overleggen.

Deze bewoners ontvangen van Ymere vier klusbonnen, die ieder recht geven op vier uur gratis ondersteuning door een vakman van Ymere bij de herhuisvesting. Deze bonnen zijn niet inwisselbaar voor geld en zijn persoonsgebonden. Het gaat dan om hulp bij het uitvoeren van eenvoudige technische klusjes zoals:

- het demonteren of bevestigen van gordijnen, lamellen, schilden of lampen;
 - het uit elkaar halen en/of in elkaar zetten van bedden of andere meubels;
 - andere technische werkzaamheden in overleg met de vakman.
- De bewoner moet het verzoek om hulp uiterlijk twee weken voor vertrek uit de woning melden bij de projectconsulent.

4.7. Semi-stadsvernieuwingskandidaten

Inwonende kinderen en andere inwonenden kunnen de status van semi-stadsvernieuwingskandidaat krijgen als zij (aantoonbaar) een woonduur van minimaal vijf jaar hebben. Zij kunnen dan met voorrang reageren op woningen die in het Amsterdamse aanbod op WoningNet gelabeld zijn voor voorrangskandidaten. Zij ontvangen geen tegemoetkoming in de verhuiskosten.

Semi-stadsvernieuwingskandidaten komen alleen in aanmerking voor woningen die in relatie tot de grootte van het huishouden redelijk zijn:

1-persoonshuishouden tot 23 jaar	maximaal 40 m ²
1-persoonshuishouden vanaf 23 jaar	maximaal 50 m ²
2-persoonshuishouden	maximaal 50 m ²

4.8. Terugkeren nadat men uit de buurt is verhuisd

Ymere garandeert dat bewoners die kiezen voor een nieuwe woning buiten de Van der Pekbuurt en daar spijt van krijgen, de mogelijkheid krijgen om na de renovatie terug te keren in de Van der Pekbuurt. De bewoner kan tot één jaar na verhuizing een beroep doen op deze regeling. Ymere biedt de bewoner maximaal twee keer een passende woning aan. Naast de samenstelling en het inkomen van het huishouden wordt bij dit aanbod ook rekening gehouden met uw woonduur in uw huidige woning.

NB: er wordt geen tweede keer een bijdrage in de verhuiskosten uitgekeerd. Deze regeling geldt voor alle hoofdbewoners, dus ook voor de bewoners die naar een woning van een andere corporatie buiten de Van der Pekbuurt verhuizen.

5 Doorschuiven naar een gerenoveerde woning in de Van der Pekbuurt

5.1. Doorschuiven naar gerenoveerde woning

Bewoners die dat wensen kunnen doorschuiven naar een gerenoveerde huur- of koopwoning. Aangezien er in eerste instantie maar een aantal woningen wordt gerenoveerd, kan doorschuiven slechts voor een beperkt aantal bewoners.

De doorschuifregeling is van toepassing voor huurders die een vast huurcontract en de stadsvernieuwingsstatus hebben. De woning moet passend zijn bij het huishouden. Men schuift direct door naar de vernieuwde woning.

Als er meerdere kandidaten voor een woning zijn, wordt met een toewijzingsvolgorde gewerkt:

- Als er meerdere bewoners in het onderzoeksgebied, met de stadsvernieuwingsstatus zijn, wordt gekeken naar woonduur in de huidige woning.



- Bij meerdere bewoners met dezelfde woonduur, gaat de oudste bewoner voor.
- Huurders uit het onderzoeksgebied gaan altijd voor op mensen uit het overig deel van de Van der Pekbuurt.
- Ook voor koopwoningen geldt dat de bewoners in het onderzoeksgebied voorrang hebben op mensen uit het overige deel van de Van der Pekbuurt.
- Daarna geldt dat bewoners uit de Van der Pekbuurt voorrang hebben op mensen van buiten de buurt.

5.2. Huurprijs van een gerenoveerde sociale huurwoning

Definitieve huurprijzen kunnen pas worden gegeven op het moment dat we zeker weten hoe de renovatie er precies uit gaat zien. Voor gerenoveerde sociale huurwoningen gelden de volgende huurindicaties:

Benedenwoning	ca. € 400,- tot € 491,- afhankelijk van oppervlakte
Bovenwoning	ca € 491,- tot € 526,- afhankelijk van oppervlakte
Samenvoeging	ca € 621,- afhankelijk van oppervlakte

6 Verhuizen naar een woning buiten de Van der Pekbuurt

6.1. Verhuizen binnen Amsterdam

U kunt kiezen voor een woning elders in de buurt of stad. U bent voor die woning stadsvernieuwingsurgent en u kunt met voorrang reageren op het aanbod op WoningNet. Als u langer dan vijf jaar in uw stadsdeel woont, heeft u bij woningen in uw stadsdeel voorrang op stadsvernieuwingsurgenten uit andere stadsdelen. U verhuist definitief naar uw nieuwe woningen vóórdát de renovatie start. U betaalt de huur zoals vermeld op WoningNet (zie ook hoofdstuk 7).

6.2. Verhuizen in de regio

U kunt kiezen voor een andere passende sociale huurwoning in de regio. Dit is in beperkte mate mogelijk met stadsvernieuwingsurgentie in de gemeente Haarlemmermeer, Zaanstad, Purmerend, Amstelveen en Almere. Anders via directe inplaatsing in het bezit van Ymere in de gemeenten Almere, Hoofddorp, Vijfhuizen, Nieuw Vennep, Amstelveen, Sassenheim en Heemstede.

De regels met betrekking tot een passende woning zijn in de regio anders dan in Amsterdam. De projectconsulent kan u hier meer over vertellen.

6.3. Verhuizen naar een vrije sectorwoning van Ymere

U kunt kiezen voor een verhuizing naar een woning met veel comfort en luxe tegen een hogere huur. U hebt als bewoner van Ymere voorrang op overige kandidaten. U kunt op de site van Ymere (www.ymere.nl) onder het menu 'huren' de beschikbare woningen zien en daarop reageren. U kunt ook op de site van WoningNet (www.woningnet.nl) het beschikbare aanbod zien en reageren.

6.4. Een woning kopen

U kunt kiezen voor het kopen van een woning van Ymere. Als u interesse heeft in een koopwoning, biedt Ymere u actief de woningen uit haar bezit aan, die te koop komen in de periode dat u stadsvernieuwingskandidaat bent.

6.5. Maatwerk in het zoeken naar een goed alternatief

Misschien hebt u specifieke woonwensen. U wilt bijvoorbeeld een ouderenwoning, of u bent door een zorgrelatie verbonden met een ander huishouden.

U kunt uw situatie met de projectconsulent bespreken. Per situatie worden oplossingsmogelijkheden met u besproken.

7 Wat is een passende woning?

Een passende woning is een woning die past bij de samenstelling van het huishouden en het gezamenlijk inkomen. Met uw stadsvernieuwingssurgentie kunt u reageren op een woning uit het Amsterdams aanbod van WoningNet. In onderstaande overzichten kunt u zien wat voor uw situatie een passende woning is.

7.1. Huurprijs passend bij inkomen (WoningNet, prijspeil juli 2007)

Rekenhuur	Inkomen
t/m € 398,-	Tot € 35.850- belastbaar inkomen
€ 398,01 t/m € 491,64	Toegankelijk voor alle huishoudens
€ 491,65 t/m € 621,78	Toegankelijk voor huishoudens: <ul style="list-style-type: none">• die in aanmerking komen voor huurtoeslag of• met een inkomen boven de huurtoeslaggrens die tenminste € 400,- per volwassene + € 200,- per kind per maand overhouden
Vanaf € 621,79	Netto maandinkomen tenminste 3x de bruto huur

7.2. Woonoppervlak passend bij huishouden

Woonoppervlak*	Huishoudens met
0 t/m 59 m ²	Tenminste 1 persoon
60 t/m 79 m ²	Tenminste 3 personen
Vanaf 80 m ²	Tenminste 5 personen

*Het woonoppervlak wordt bepaald volgens het Woningwaarderingssysteem. Deze oppervlakte staat ook in WoningNet vermeld.

Wat telt mee bij de oppervlakte?

Kamers, keuken, bad/doucheruimte, zolderkamer bereikbaar met eigen trap. Als het enige toilet van de woning in de doucheruimte is, mag 1 m² afgetrokken worden.

Wat telt niet mee?

Zolderkamers bereikbaar via gemeenschappelijke trap, gang hal, overloop, berging, toilet en balkon. Kamers kleiner dan 4 m² en kamers zonder daglichttoetreding tellen als berging.



8 Financiële regelingen

8.1. Verhuiskostenvergoeding

Stadsvernieuwingskandidaten komen vanaf de peildatum in aanmerking voor een verhuiskostenvergoeding van € 5.055,- (prijsspeil 2007). De vergoeding wordt éénmalig verstrekt. Bewoners die vóór de peildatum verhuizen, ontvangen geen vergoeding. De vergoeding is geldig zolang u de stadsvernieuwingsstatus heeft en ook gebruik maakt van deze status, met andere woorden als u ook verhuist.

8.2. Huurtoeslag (prijsspeil juli 2007)

Of u in aanmerking komt voor huurtoeslag hangt af van de huur van de nieuwe woning, leeftijd, huishoudensamenstelling, inkomen en vermogen.

Voor de volgende huishoudensamenstellingen geldt de volgende maximale huur voor de nieuwe woning:

Huishoudensamenstelling	Maximale huur nieuwe woning
ouderen, gehandicapten en gezinnen met drie of meer kinderen	€ 621,78
gezinnen met één of twee kinderen	€ 526,89
alleenstaanden en stellen	€ 491,64
jongeren tot 23 jaar	€ 343,49

Type huishouden*	Maximum belastbaar inkomen**
Eenpersoonshuishouden 18 tot en met 64 jaar	€ 20.300,-
Meerpersoonshuishouden 18 tot en met 64 jaar	€ 27.575,-
Eenpersoonshuishouden 65 jaar of ouder	€ 18.250,-
Meerpersoonshuishouden 65 jaar of ouder	€ 24.275,-

* de leeftijd geldt voor de aanvrager van huurtoeslag

** de inkomens van alle tot het huishouden behorende personen tellen mee. Van het inkomen van kinderen beneden de 23 jaar hoeft u alleen dat deel mee te tellen dat boven de € 4.204,- uitkomt.

8.3. Huurgewenning

Voor bewoners met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens (zie gegevens in voorgaande tabel) en bewoners die een inkomen hebben beneden € 35.850,- (belastbaar inkomen) is er een speciale regeling voor huurgewenning. Als de nieuwe nettohuur meer dan € 50,- hoger is dan de oude nettohuur (tot een maximaal verschil van € 250,-) komt u in aanmerking voor een bijdrage. Deze bijdrage is het eerste jaar 75%, het tweede jaar 50% en het derde jaar 25% van het verschil tussen de oude en de nieuwe huur minus € 50,-.

Bijvoorbeeld: als de nieuwe huur € 180,- hoger is dan de oude huur ontvangt u een maximale bijdrage van 75%, 50% of 25% van € 130,-.

8.4. Vergoeding zelf aangebrachte voorzieningen

Hebt u zelf voorzieningen in uw woning aangebracht? Deze mag u uit de woning verwijderen en meenemen. Laat u ze zitten? Dan hebt u recht op een vergoeding als de voorzieningen:

- met toestemming van Ymere zijn aangebracht en een verbetering van de woning zijn en;
- de voorzieningen aard- en nagelvast zijn en;
- in technisch goede staat verkeren en;
- met facturen kunnen worden aangetoond.

Voor de vergoeding berekenen wij de dagwaarde van de voorzieningen op basis van de aanlegkosten en de gangbare afschrijving. Dit is per situatie anders, dus maatwerk.

Als u meent voor deze vergoeding in aanmerking te komen, kunt u dit tijdens de voorinspectie van uw woning met een verhuurmakelaar bespreken. De verhuurmakelaar maakt met u een afspraak voor een voorinspectie zodra uw opzegging ontvangen is door Ymere.

9 Overige Afspraken

9.1. Informatievoorziening

Ymere is verantwoordelijk voor de informatieverstrekking aan bewoners. Voorbeelden van informatieverstrekking zijn inloopavonden voor bewoners, nieuwsbrieven, spreekuur door de projectconsulent, maar ook het verstrekken van het Sociaal Plan. In overleg met (een vertegenwoordiging van) de bewoners wordt bepaald hoe, wanneer en waarover de bewoners tijdens het verdere verloop van het proces worden geïnformeerd.

9.2. Beheerplan

Tijdens de werkzaamheden is het belangrijk dat de leefbaarheid in de buurt op peil blijft. Hiervoor stellen het stadsdeel en Ymere in overleg met de bewoners een beheerplan op met afspraken voor de duur van het project:

- Meldpunt voor klachten
- Informatie aan omwonenden
- Werkwijze bij klachtenafhandeling
- Afspraken over onderhoud aan complexen, tuinen, straten
- Specifieke maatregelen zoals verlichting, plaatsen afvalcontainers, e.d.
- Extra dienstverlening in de vorm van toezicht, tegengaan bouwvervuiling, e.d.

9.3. Onderhoud van uw woning

De renovatie van de woningen en de buurt is een proces dat meerdere jaren in beslag neemt. Het onderhoud (bijvoorbeeld uitvoeren van schilderwerkzaamheden) van de woningen gaat dan ook gewoon door. Voor de woningen die onderdeel uitmaken van het onderzoeksgebied doen we geen onderhoud.

Dagelijkse reparatieklachten nemen we wel in behandeling. U kunt daarvoor bellen met onze afdeling reparatieverzoeken op telefoonnummer (020) 494 63 55.

9.4. Overlast bij renovatiewerkzaamheden

De renovatiewerkzaamheden zullen voor diegenen die er naast wonen niet ongemerkt voorbij gaan. Er zal altijd sprake zijn van enige overlast, als gevolg van de werkzaamheden van de aannemer. Ymere maakt afspraken om dit zoveel mogelijk te beperken.

Voorafgaand aan de werkzaamheden zullen direct omwonenden door Ymere en de aannemer worden geïnformeerd over de werkzaamheden. U krijgt ook een contactpersoon door om uw eventuele klachten te melden.

9.5. Tijdelijke verhuur

Om de leefbaarheid te waarborgen verhuurt Ymere de vrijkomende woningen op tijdelijke basis.



10 Planning

- De peildatum, dus de start van de herhuisvesting, wordt verwacht najaar 2007.
- De herhuisvesting van het hele voorbeeldproject duurt ongeveer anderhalf jaar.
- Nadat de woningen van het voorbeeldproject leeg zijn kan het vierde kwartaal 2008 worden begonnen met de renovatie van de eerste woningen van het voorbeeldproject.
- De renovatiewerkzaamheden duren ongeveer 12 maanden (afhankelijk van de omvang van het project).
- De eerste gerenoveerde woningen worden tweede helft 2009 opgeleverd.

11 Nuttige adressen en aanspreekpunten Ymere

Voor vragen over de renovatie en het sociaal beheer van uw woning kunt u terecht bij:

Ymere Wonen
Woonconsulent Maud Peters
Tel. (020) 494 63 00

Voor vragen over de huisbezoeken, herhuisvesting en Sociaal Plan kunt u terecht bij:

Ymere Ontwikkeling
Projectconsulent Eddy Bleeker
Tel. (020) 555 91 81
e.bleeker@ymere.nl

Projectconsulent Sjanet Heins
Tel. (020) 555 91 88 of 06-21 82 17 27
s.heins@ymere.nl

Spreekuur

Vanaf 4 september houden zij elke dinsdag 'spreekuur' in de Wijkpost (Van der Pekstraat 51) van 13.30 tot 15.00 uur.