



Sociaal Plan

Kadoeler Breek

YMERÉ

Door wonen gedreven



Inhoud

1	Wat is het Sociaal Plan?	4
2	Het project en de ingreep	5
3	Herhuisvesting	6
4	Wat is een passende woning?	9
5	Financiële regelingen	10
6	Verhuizing eerste fase	11
7	Huurprijs	13
8	Beheerplan	14
9	Planning	14
10	Nuttige adressen en aanspreekpunten Eveen en Ymere	15

Wat is het Sociaal Plan?

Het sociaal plan is een totaal pakket aan afspraken en regelingen over de positie van bewoners die te maken krijgen met sloop van hun woning en daarom moeten verhuizen.

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. Verder is het

Plan van Aanpak de Banne, bijlage 1 'Sociaal Plan de Banne', als uitgangspunt gehanteerd. In het Sociaal Plan staan de afspraken en regelingen waar u als bewoner mee te maken krijgt als op de plek van uw woning vervangende nieuwbouw wordt gerealiseerd. Ook is in deze brochure een planning voor het project Kadoeler Breek opgenomen zodat u weet wanneer welke stappen in het proces genomen worden.

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



Het project en de ingreep

2.1 Kadoeler Breek

Het project Kadoeler Breek is een onderdeel van de plannen voor de vernieuwing van de wijk de Banne in stadsdeel Amsterdam-Noord. In het kader van het Plan van Aanpak voor de Banne heeft het stadsdeel besloten tot sloop van de 1^e fase, dat zijn 48 seniorenwoningen in de galerijflat van Kadoeler Breek. Op dit moment wordt gewerkt aan een stedenbouwkundig plan voor de Kadoeler Breek met circa 130 sociale huurwoningen, WIBO's (Wonen In Beschermde Omgeving), ROWO's (rolstoelwoningen), groepswoningen voor pg-patienten (psycho-geriatrisch) en circa 140 woningen in het duurdere segment. Belangrijk onderdeel van het nieuwe plan is een groot dienstencentrum van waaruit zorg en welzijn wordt geboden voor de hele buurt.

2.2 Besluit tot sloop 2^e fase

Uit onderzoek bleek dat renovatie van het huidige complex niet haalbaar is. In juni 2005 heeft de Stadsdeelraad dan ook ingestemd met de sloop van de 2^e fase van de Kadoeler Breek.

De 2^e fase wordt pas gesloopt nadat de nieuwbouw van de 1^e fase is opgeleverd. Anderhalf jaar voor de sloop stelt het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam de peildatum vast. Vanaf de peildatum heeft u recht op vergoedingen.

2.3 Uw situatie

U woont in de Kadoeler Breek en huurt een woning van Evean. Ymere is eigenaar van de woningen en ontwikkelt samen met stadsdeel Amsterdam-Noord een plan voor vervangende nieuwbouw. Dit betekent dat u op termijn uw woning moet verlaten. Ymere realiseert zich dat dit voor u een ingrijpende gebeurtenis is. In dit Sociaal Plan kunt u lezen wat dit voor u betekent en op welke manier Ymere u daarbij ondersteunt.



Herhuisvesting

Uit het 'Plan van Aanpak' voor de Banne:

- I Iedereen die dat wil kan in de Banne blijven wonen.
- II Het vernieuwingsproces wordt bepaald door het tempo van de herhuisvesting. Als blijkt dat een goede herhuisvesting binnen de huidige planning niet mogelijk is, wordt de planning aangepast.
- III Het woningbouwprogramma is de eerste jaren gericht op doorstroming binnen de wijk en moet perspectief bieden aan de huidige bewoners.
- IV Corporaties en stadsdeel spannen zich in om bewoners zo goed mogelijk en binnen een jaar te herhuisvesten. De nieuwe woning voldoet aan de wensen van de te herhuisvesten bewoners en is passend bij het inkomen en de samenstelling van het huishouden. Na afloop van het uitplaatsingsproces wordt onderzocht of de uitplaatsing naar wens is verlopen.

3.1 Peildatum

De daadwerkelijke start van de herhuisvesting is de peildatum. De peildatum wordt door het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam vastgesteld na instemming van het Stadsdeel met de plannen van Ymere en wordt zo gekozen dat bewoners maximaal 1,5 jaar de tijd hebben voor het vinden van vervangende woonruimte. De peildatum is voor de 1^e fase bepaald op 1 april 2006. De peildatum voor de 2^e fase zal later worden aangevraagd (eind 2008).

3.2 Huisbezoeken

Voorafgaand aan de herhuisvesting, bezoekt een projectconsulent van Ymere of een woonconsulent van Eveen u om uw gegevens en woonwensen vast te leggen. Met deze informatie wordt bepaald welke herhuisvestingsmogelijkheden bij uw persoonlijke situatie passen. Op kosten van Ymere schrijft de projectconsulent u, wanneer u niet voor een wisselwoning in Kadoeler Breek kiest, bij WoningNet in als woningzoekende.



3.3 Voorrangspositie op de woningmarkt in Amsterdam

Stedelijk geldt dat de legale hoofdbewoners die moeten verhuizen vanwege sloop de status van stadsvernieuwingskandidaat krijgen. Stadsvernieuwingskandidaten kunnen met voorrang inschrijven op een passende woning uit het aanbod van WoningNet in Amsterdam en omgeving. Een passende woning is een woning die past bij de samenstelling en het inkomen van uw huishouden. Meer hierover kunt u lezen in het volgende hoofdstuk van deze brochure.

3.4 Inspanningsverplichting

Ymere spant zich in om voor bewoners die dat willen een passende woning in de nabije omgeving van de huidige woning aan te bieden. In het Plan van Aanpak is bepaald dat iedereen die dat wil in de Banne kan blijven wonen.

3.5 Individuele Bewonersbegeleiding

Bewoners die dat willen kunnen een beroep doen op de projectconsulent van Ymere. De geboden begeleiding hangt af van de wensen en mogelijkheden van de bewoners. De extra begeleiding kan bestaan uit de volgende onderdelen:

- Begeleiding bij het zoeken naar een passende woning in de WoningNetkrant en het inschrijven voor een woning.
- Als het inschrijven onvoldoende resultaat oplevert, kan Ymere woningen actief aanbieden aan de bewoner.
- Begeleiding bij de huuropzegging, tekenen van een huurcontract, aanvragen van de huurtoeslag en aanvragen van vergoedingen.
- Ondersteuning en advies bij de voorbereiding van de verhuizing.
- Eveen biedt begeleiding bij het aanvragen van een indicatie.

3.6 Verhuismogelijkheden

Wij zetten hier voor u de verhuismogelijkheden op een rij. Wij maken daarbij onderscheid tussen de 48 huishoudens uit de



galerijflat (1^e fase) en de overige 316 woningen (2^e fase) van de Kadoeler Breek.

Verhuismogelijkheden 1^e fase

- *Andere seniorenwoningen in Amsterdam*
Via WoningNet kunt u inschrijven op een andere ouderenwoning in Amsterdam. In de WoningNetkrant kunt u het aanbod zien.
- *Tijdelijk verhuizen naar een andere woning in de Kadoeler Breek*
U kunt tijdelijk verhuizen naar één van de woningen in de blokken A en C. Dat betekent wel dat u twee keer moet verhuizen. Ymere organiseert en betaalt de verhuizing naar de wisselwoning.
- *Verzorgingshuis*
U kunt verhuizen naar een verzorgingshuis. U heeft hiervoor een indicatie nodig. Evean en Ymere onderzoeken of het mogelijk is dat u als stadsvernieuwingskandidaat met voorrang hiernaar toe kunt verhuizen.

Verhuismogelijkheden 2^e fase

- *Verhuizen naar nieuwe woningen Kadoeler Breek*
U kunt verhuizen naar een nieuwe woning. De huur van deze woning is niet hoger dan

de grens van de huurtoeslag. Het nieuwe aantal sociale huurwoningen is kleiner dan het huidige aantal woningen. Daarom heeft Ymere besloten om woningen uit het duurdere segment aan de huidige bewoners van de Kadoeler Breek aan te bieden met een huur onder de huurtoeslaggrens. Bij de start van de herhuisvesting zullen wij u hierover nader informeren.

- *Verhuizen naar een WIBO-woning bij het winkelcentrum op het Bezaanjachtplein*
Woningbouwvereniging Rochdale bouwt een aantal nieuwe WIBO-woningen bij het nieuwe winkelcentrum op het Bezaanjachtplein. Ook voor deze woningen kunnen bewoners uit de Kadoeler Breek zich aanmelden via WoningNet.
- *Andere seniorenwoningen in Amsterdam*
Via WoningNet kunt u inschrijven op een andere ouderenwoning in Amsterdam. In de WoningNetkrant kunt u het aanbod zien.
- *Verzorgingshuis*
U kunt verhuizen naar een verzorgingshuis. U heeft hiervoor een indicatie nodig. Evean en Ymere onderzoeken of het mogelijk is dat u als stadsvernieuwingskandidaat met voorrang hiernaar toe kunt verhuizen.

Wat is een passende woning?

Met uw stadsvernieuwingsurgentie kunt u reageren op een woning uit het aanbod van WoningNet dat past bij uw huishouden en inkomen.

In onderstaande overzichten kunt u zien wat voor uw situatie een passende woning is.

4.1 Huurprijs passend bij inkomen

Rekenhuur

tot € 394,-

€ 394,01 t/m € 485,33

€ 485,34 t/m € 615,01

Vanaf € 615,02

Inkomen

Maximaal € 35.330,-

Toegankelijk voor alle inkomensgroepen

Toegankelijk voor alle inkomensgroepen:

- Met tenminste één persoon ouder dan 65 jaar
- Met een beschikking verhuiskosten vergoeding WVG

Netto maandinkomen tenminste 3 x de bruto huur

4.2 Woonoppervlak passend bij huishouden

Volgens de algemene regels worden woningen met een oppervlak van 60-80 m² met voorrang toegewezen aan huishoudens met tenminste 3 personen. *Dat geldt niet voor de seniorenwoningen in de WoningNetkrant en de nieuwe WIBO-woningen in het project Kadoeler Breek.* Deze woningen worden met voorrang aan ouderen toegewezen.



Financiële regelingen

5.1 Verhuiskostenvergoeding

Stadsvernieuwingskandidaten komen vanaf de peildatum in aanmerking voor een verhuiskostenvergoeding van € 5.000,-. De vergoeding wordt éénmalig verstrekt.

Bij verhuizing naar een woning buiten Kadoeler Breek wordt de vergoeding uitbetaald in twee termijnen van elk € 2.500,-. De eerste termijn bij opzegging van de huur en de tweede termijn bij oplevering van de woning aan de verhuurder.

Bij verhuizing naar een wisselwoning wordt de eerste termijn ad € 1.000,- uitbetaald bij opzegging van de huur. De tweede termijn ad € 4.000,- wordt uitbetaald bij het aangaan van het huurcontract van de nieuwe woning in Kadoeler Breek of elders.

Bewoners die vóór de peildatum verhuizen, ontvangen geen vergoeding.

5.2 Huurtoeslag

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

en gezinnen met drie of meer kinderen mag de huur niet boven € 615,01 (per 1 juli 2006) zijn.

Er worden vier typen huishoudens onderscheiden waarvoor elk een maximum inkomen geldt.

5.3 Huurgewenning

Voor bewoners met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens (zie gegevens in onderstaande tabel) en zorgtoeslaggrens (€ 33.000,-) is er een speciale regeling voor huurgewenning.

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

Ymere betaalt het bedrag als bijdrage ineens uit.

Inkomensgrenzen huurtoeslag

type huishouden*	maximum belastbaar inkomen**
Eenpersoonshuishouden tussen 18 en 65 jaar	€ 20.000,-
Meerpersoonshuishouden tussen 18 en 65 jaar	€ 27.175,-
Eenpersoonshuishouden boven 65 jaar	€ 17.950,-
Meerpersoonshuishouden boven 65 jaar	€ 23.825,-

* de leeftijd geldt voor de aanvrager van huurtoeslag

** de inkomens van alle tot het huishouden behorende personen tellen mee



6

Verhuizing eerste fase

6.1 Informatievoorziening

Ymere en Eveen zijn verantwoordelijk voor de informatieverstrekking aan bewoners. Voorbeelden van informatieverstrekking zijn de informatieavonden voor bewoners en het Sociaal Plan.

In overleg met (een vertegenwoordiging van) de bewoners is bepaald hoe, wanneer en waarover de bewoners tijdens het verdere verloop van het proces worden geïnformeerd. Mededelingen over het verhuisproces worden overal in de Kadoeler Breek op de publicatieborden bekend gemaakt. In de hal wordt een informatiepunt ingericht waarin naast publicaties over de sloop-nieuwbouw ook de maquette regelmatig te zien is.

Bewoners ontvangen een informatiemap met daarin alle voor de verhuizing relevante, informatie.

6.2 Spreekuur

Twee maal in de week wordt er een spreekuur gehouden waar bewoners met al hun vragen over de sloop-nieuwbouw, wisselwoningen, verhuizing etc. terecht kunnen.

6.3 De wisselwoning

Bewoners die er voor kiezen om een wisselwoning in A of C te betrekken krijgen een wisselwoning aangeboden zodra deze beschikbaar is. Deze woning wordt voorzien van vloerbedekking en schoon opgeleverd⁽¹⁾. Ymere draagt zorg voor een goede oplevering van de wisselwoning. De bewoners krijgen de keuze uit een beperkt aantal stalen zachte en harde vloerbedekking⁽²⁾.

De woning wordt op basis van woonduur aangeboden. Uitgangspunt is dat de woning aan de eerste op de lijst wordt aangeboden,

¹ De bewoners kunnen hun eigen gordijnen en vitrage meenemen uit de oude woning.

² Wat de keuzemogelijkheden aan stalen worden, wordt met de leden van de klankbordgroep afgestemd. Met 'harde' vloerbedekking wordt vinyl bedoeld.



tenzij deze woning niet past bij de aangegeven voorkeuren van de bewoner. Weigering van de wisselwoning heeft geen gevolgen voor de positie op de lijst.

De woning zal, wanneer deze betrokken wordt door een bewoner met WVG-aanpassingen (Wet Voorzieningen Gehandicapten), gelijkwaardig aangepast worden. Hiertoe kunnen de aanpassingen aan de oude woning, zo mogelijk, in de wisselwoning meegenomen worden. Indien dat niet mogelijk is wordt een versnelde aanvraag bij de WVG gedaan. De bewoner kan deze woning pas betrekken als de aanpassingen doorgevoerd zijn.

De bewoner wordt minimaal één maand van tevoren in kennis gesteld van het beschikbaar komen van de wisselwoning. De huur van de wisselwoning gaat pas in op het moment dat deze ook daadwerkelijk opgeleverd wordt. Dus op het moment dat de noodzakelijke werkzaamheden uitgevoerd zijn.

Het huurcontract gaat in op de eerstvolgende 1^e of 15^e van de maand. De bewoner heeft nog drie dagen na de verhuizing de beschikking over de oude woning zonder dat daar huur voor betaald hoeft te worden.

Bewoners uit de eerste fase krijgen een half jaar voor de sloopdatum schriftelijk de huur opgezegd.

6.4 Verhuizen

Ymere betaalt voor de bewoners van blok D de verhuizing naar de wisselwoning. Hiervoor geeft zij opdracht aan een verhuisbedrijf dat de volledige verhuizing voor de bewoner regelt.

Met het verhuisbedrijf worden goede afspraken gemaakt over de inhoud van de werkzaamheden. De bewoners kunnen een beroep doen op extra ondersteuning tijdens de verhuizing door de klussendienst. Dit wordt door Ymere geregeld. Het gaat dan om de werkzaamheden die buiten het contract met de verhuizer vallen.

Voor bewoners die tijdens de verhuizing geen opvang hebben, wordt door Eveen opvang geregeld.

6.5 Evaluatie van de verhuizing

Na de verhuizing vindt een gesprek plaats met de bewoner om zijn ervaringen te horen. Het is belangrijk om aandacht te hebben voor de bewoner en te horen op welke punten er verbeteringen noodzakelijk zijn. Deze gegevens worden op het evaluatieformulier in de verhuismap ingevuld en verzameld.

6.6 Afvalverwerking

Verhuizen leidt tot meer afval dan gebruikelijk. Ymere zorgt voor goede afvoer van huisvuil en grofvuil.

6.7 Verzekering

Verzekering van zaken die verhuisd worden, is geregeld via het verhuisbedrijf. Bij eventuele schade wordt de schade zo spoedig mogelijk, door de verhuizer aan de bewoner vergoed.

6.8 Administratieve afhandeling

Ymere verleent zo nodig ondersteuning bij de administratieve afhandeling van de verhuizing, waaronder de aanvraag van huurtoeslag en het invullen van een verhuisbericht.



7

Huurprijs

De netto huurprijs voor uw woning blijft vanaf de peildatum tot de datum van sloop gelijk.

U krijgt vanaf de peildatum geen huurverhoging. De bijkomende kosten (servicekosten zoals watergeld) worden wel gewoon jaarlijks aangepast.

Om de leefbaarheid in het complex te waarborgen worden de vrijkomende woningen tijdelijk verhuurd.

Beheerplan

Tijdens de werkzaamheden is het belangrijk dat de leefbaarheid in de buurt op peil blijft. Hiervoor stellen het stadsdeel, Ymere en Eveen 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.
- Tijdelijk verhuren van leegkomende woningen.



Planning

1 april 2006	Peildatum, start herhuisvesting 1 ^e fase
mei 2006	Dagelijks Bestuur van stadsdeel Amsterdam-Noord geeft het Stedenbouwkundig Plan vrij voor inspraak
oktober 2006	Vaststelling Stedenbouwkundig Plan door Stadsdeelraad Amsterdam-Noord
eind 2007	Start sloop 1 ^e fase
eind 2008	Peildatum 2 ^e fase
eind 2009	Start sloop 2 ^e fase



10

Nuttige adressen en aanspreekpunten Evean en Ymere

- Vragen over keuzemogelijkheden, verhuizen en vergoedingen: dinsdag en donderdag van 10.00 - 12.00 uur in kamer 101, Paul Koster (020) 555 91 69 en Elly de Heus (06) 53 48 20 13
- Algemene vragen: projectmanager Ymere Ontwikkeling, Susanne Back, (020) 555 91 80
- Vragen over beheer en onderhoud van de woningen: receptie Kadoeler Breek
- Klankbordgroep Kadoeler Breek: Mw. van den Berg, (020) 63 11 820
- Stadsdeel Amsterdam Noord: Nelly Pouwels, (020) 834 93 68, internet: www.debanne.nl
- Woningnet, internet: www.woningnet.nl
- Amsterdams Steunpunt Wonen, internet: www.bewoners.net



YMERÉ

Door wonen gedreven