

Sociaal Plan ParkStad

2009

Wat is het Sociaal Plan ParkStad?

In deze folder kunt u lezen over de afspraken en regelingen waar bewoners mee te maken krijgen als hun huis gesloopt of gerenoveerd wordt. Woningcorporaties, bewoners, de stadsdelen in Nieuw West en de gemeente Amsterdam hebben een aantal afspraken gemaakt over de positie van bewoners bij de vernieuwing van Nieuw West. Deze afspraken en een aantal stedelijke regelingen vormen tezamen het Sociaal Plan Parkstad.

In februari 2002 is het Sociaal Plan ParkStad door de drie partijen vastgesteld en ondertekend. Het Sociaal Plan ParkStad geldt vanaf dat moment voor heel Nieuw West en geldt voor de hele duur van de vernieuwingsoperatie. Ieder jaar wordt bekeken of er aanpassingen moeten komen.

De afspraken gelden zowel voor huurders van corporatiewoningen als voor huurders van woningen van particuliere eigenaren.



Algemene afspraken

1. Maatwerk bij informatievoorziening

Bij ieder project wordt in overleg met de bewoners (commissie) bepaald op welke manier de bewoners worden geïnformeerd over de vernieuwing. In het overleg worden afspraken gemaakt over hoe de informatie gegeven wordt (in een krantje, op een bijeenkomst, in welke talen e.d.) en welke informatie wanneer gegeven wordt.

2. Verantwoordelijkheid informatievoorziening

Bij het maken van een vernieuwingsplan zijn het stadsdeel en de woningcorporaties gezamenlijk verantwoordelijk voor het informeren van de bewoners over de voortgang en de mogelijkheden voor bewonersparticipatie. Na vaststelling van het vernieuwingsplan maken de corporaties Uitwerkingsplannen. Daarin staat precies welke woningen wanneer gesloopt of gerenoveerd worden. Bij het maken van het Uitwerkingsplan overleggen de corporaties intensief met bewoners. De corporatie houdt u op de hoogte gehouden van de voortgang en de mogelijkheden om uw mening te geven. Tenminste anderhalf jaar voor de sloop of renovatie ontvangen alle bewoners een brief over de stand van zaken en een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst. Vanaf die tijd is er ook een vaste contactpersoon bij uw corporatie. Eén jaar voor de sloop of renovatie wordt bij alle bewoners een huisbezoek gedaan door de vaste begeleider van de corporatie. U krijgt informatie, hulp en begeleiding bij het zoeken naar een andere woning. Er is dan ook een spreekuur in de buurt waar u terecht kunt met vragen en klachten. Als alles achter de rug is, wordt door middel van een enquête onderzocht of u tevreden bent over de begeleiding en de nieuwe woning.

3. Per project een beheerplan

Om de leefbaarheid tijdens de vernieuwingsoperatie op peil te houden, wordt voor ieder project in overleg tussen corporaties, stadsdeel en bewoners een beheerplan gemaakt. In het beheerplan komen onder andere afspraken te staan over het onderhoud aan het complex, de tuinen en de straten, de tijdelijke verhuur van woningen, verlichting, plaatsen van afvalcontainers en een meldpunt voor klachten.



De ingrepen

Er is een aantal verschillende soorten ingrepen mogelijk. Hieronder kort een overzicht en de belangrijkste afspraken en regelingen.

1. Sloop

- herhuisvesting als stadsvernieuwingskandidaat
 - herhuisvestingsperiode: één tot anderhalf jaar
 - huurbevrozing na sloopbesluit*
 - een verhuiskostenvergoeding van € 5275,-(prijspel 2009)
- * Meestal geldt als sloopbesluit een door stadsdeelraad en corporatie vastgesteld Uitwerkingsplan, maar als er meerdere complexen in het gebied van het uitwerkingsplan aangepakt worden, wordt daarin nog een volgorde bepaald. De corporatie bepaalt uiteindelijk het exacte moment van huurbevrozing.

3. Kleine renovatie (gebeurt tijdens bewoning)

- afspraken over de werkzaamheden, de gevolgen voor de huur en de duur van de renovatie worden vastgelegd in een contract
- een vergoeding voor herinrichtingskosten van € 575,- of € 1610,- (prijspel 2009)

2. Ingrijpende renovatie (kan niet tijdens bewoning)

- de bewoner heeft in principe de keus uit drie mogelijkheden:
 - a. terugkeer -via wisselwoning- in de eigen woning*
 - b. terugkeer -soms via een wisselwoning- in andere woning in het complex
 - c. definitieve herhuisvesting als stadsvernieuwingskandidaat elders
 - de afspraken over de werkzaamheden, de gevolgen voor de huur en de duur van de renovatie worden vastgelegd in een contract
 - de netto huur van de wisselwoning is nooit hoger dan de oude netto huur
 - een verhuiskostenvergoeding van € 5275,-
- * Bij samenvoeging houdt de eigen woning op te bestaan en worden bij terugkeer aanvullende eisen gesteld.

4. Verkoop sociale huurwoningen

- geen verplichting tot kopen, gewoon blijven huren kan ook
- de corporatie geeft informatie over verschillende vormen van verkoop
- de corporatie maakt met de bewoners afspraken over leefbaarheid, onderhoud en servicekosten.

Tien afspraken over herhuisvesting

1. Voorrangpositie op woningmarkt

Stedelijk geldt dat legale hoofdbewoners die hun huis uit moeten vanwege sloop of renovatie de status van stadsvernieuwingskandidaat krijgen. Stadsvernieuwingskandidaten kunnen met voorrang inschrijven op een passende woning uit het Amsterdamse aanbod in WoningNet. Een passende woning is een woning die past bij de huishoudensamenstelling en het inkomen. Daarnaast is er de mogelijkheid om met voorrang in aanmerking te komen voor huurwoningen in Amstelveen, Haarlemmermeer, Purmerend, Zaanstad en Almere.

2. Garantie op passend aanbod in nabije omgeving

De woningcorporaties en de gemeente Amsterdam garanderen dat stadsvernieuwingskandidaten passend aanbod in Nieuw West krijgen. Voor wie dat wil, zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke woonplek.

3. Informatievoorsprong nieuwbouw

Corporaties stellen bewoners uit een vernieuwingsgebied als eerste op de hoogte van aanbod aan nieuwbouw- en gerenoveerde woningen (zowel koop als huur) in het vernieuwingsgebied en in Nieuw West. De corporatie benadert stadsvernieuwingskandidaten actief over nieuwbouwprojecten in het vernieuwingsgebied en de intekentermijnen daarvan.

4. Voorrang voor nieuwbouw en renovatie in Nieuw West

De volgordebepaling bij nieuwbouw sociale huurwoningen is als volgt:

1. Stadsvernieuwingskandidaten uit het vernieuwingsgebied (die daar tenminste 5 jaar wonen). Binnen deze groep is de volgorde:
 - a. bewoners die via een wisselwoning terugkeren (op volgorde van sloopdatum en vervolgens op woonduur in het vernieuwingsgebied)
 - b. bewoners die in een keer doorschuiven (op volgorde van sloopdatum en vervolgens op woonduur in het vernieuwingsgebied)

c. bewoners die gebruik maken van de extra-kansregeling, op volgorde van woonduur in het vernieuwingsgebied. *Zie 5.* Deze eerste groep (a,b en c) krijgt direct van de corporatie een aanbieding, dus niet via WoningNet. .

2. Stadsvernieuwingskandidaten uit andere delen van Nieuw West, die daar tenminste 5 jaar wonen, via WoningNet

3. Overige kandidaten via WoningNet

Bij renovatie wordt aan de oorspronkelijke bewoner, mits passend wat betreft inkomen en huishoudensamenstelling, als eerste de gelegenheid geboden voor terugkeer in de eigen woning. Als die daar geen gebruik van wil maken, wordt de woning volgens dezelfde volgordebepaling als bij nieuwbouw toegewezen.

Bij koopwoningen en huurwoningen in de vrije sector bepaalt de verkoper in overleg met het stadsdeel de volgorde.

5. 'Extra-kansregeling' voor nieuwbouw

Indien stadsvernieuwingskandidaten uit een vernieuwingsgebied, die daar al vijf jaar wonen, niet in aanmerking komen voor een nieuwbouwwoning in het eigen vernieuwingsgebied kunnen zij, indien gewenst een extra kans krijgen op latere nieuwbouw in het vernieuwingsgebied.

6. Nazorg

Corporaties *garanderen* op verzoek nazorg te verlenen aan bewoners die als stadsvernieuwingskandidaat van deze corporatie verhuisd zijn. Onder nazorg wordt verstaan de zorg voor problemen in de woonsituatie die direct gerelateerd zijn aan de verhuizing als stadsvernieuwingskandidaat. In incidentele gevallen kan dit leiden tot het aanbieden van een andere woning. Als een bewoner in aanmerking wenst te komen voor een andere woning moet deze binnen 1 jaar na de verhuizing een verzoek tot nazorg ingediend hebben zijn bij de oude corporatie. Bewoners die in aanmerking voor een andere woning komen, kunnen vervolgens binnen drie jaar op basis van de oude woonduur reageren via Woningnet.

7. Inspanningsverplichting

Corporaties en overheid spannen zich in om bewoners zoveel mogelijk een andere woning naar wens aan te bieden. De planning en de volgorde van sloop of renovatie worden zo gekozen dat de beste mogelijkheden voor herhuisvesting ontstaan. Zoveel mogelijk: eerst bouwen, dan slopen.

8. Individuele bewonersbegeleiding en maatwerk

Stadsvernieuwingskandidaten worden thuis bezocht door een medewerker van de corporatie. Bij het huisbezoek wordt bekeken welke hulp de bewoner nodig heeft bij het zoeken naar andere woonruimte. Stadsvernieuwingskandidaten schrijven in principe zelf in op het aanbod van WoningNet. Er is hulp en begeleiding door een vaste medewerker van de corporatie. Bovendien is er extra tijd en hulp voor de begeleiding van ouderen.

9. Voorrang voor ouderen

Stadsvernieuwingskandidaten ouder dan 65 jaar hebben ook voorrang op woningen voor ouderen in een beschermde woonomgeving, de zogenaamde Wibo's. Een deel van deze woningen wordt met voorrang aangeboden aan kandidaten met een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg. Zie www.ciz.nl. Een ander deel wordt toegewezen aan kandidaten zonder indicatie.

10. Vermelding van sloopplannen in WoningNet

Om te voorkomen dat bewoners die wegens sloop moeten verhuizen opnieuw te maken krijgen met stedelijke vernieuwing is de volgende afspraak gemaakt. In de woningkrant wordt vermeld als voor een woning plannen in voorbereiding zijn. Als er desondanks binnen een termijn van 5 jaar opnieuw herhuisvesting nodig is, kan gebruik gemaakt worden van de oude woonduur.



Wat is een passende woning ?

Een passende woning is een woning die past bij uw huishoudensamenstelling en inkomen. Iedereen kan op alle woningen inschrijven, maar bij de volgordebepaling krijgen bepaalde groepen voorrang. Bijvoorbeeld grote gezinnen met een laag inkomen hebben voorrang voor grote goedkope woningen.

Zie ook www.woningnet.nl.

Woonoppervlak passend bij huishouden

woonoppervlak	voorrang voor huishoudens met ten minste
60-80 m ²	3 personen
Groter dan 80 m ²	5 personen

Voor stadsvernieuwingskandidaten geldt bij de voorrangpositie de volgende verruiming:

- Eén- en tweepersoonshuishoudens kunnen in aanmerking komen voor een woning tot 80 m² als de te slopen of te renoveren woning een oppervlakte heeft van meer dan 60 m².
- Drie- en vierpersoonshuishoudens kunnen in aanmerking komen voor een woning groter dan 80 m² als de te slopen of te renoveren woning groter is dan 80 m².
- Kleine huishoudens (1 of 2 personen) die verhuizen naar de nieuwbouw kunnen in aanmerking komen voor woningen tot 80 m².

Wat telt mee bij de oppervlakte?

Kamers, keuken, bad/doucheruimte, zolderkamer bereikbaar met eigen trap. Als er 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 4m² en kamers zonder daglichttoetreding tellen als berging.

De woning die u wilt gaan huren moet u uiteraard kunnen betalen. Dit is het geval als u in aanmerking komt voor huurtoeslag op de nieuwe woning of als u de woning geheel op eigen kracht kunt huren.

Zie ook www.toeslagen.nl

Huurprijs passend bij inkomen

rekenhuur	inkomen
Tot € 499,51	Geen minimum inkomenseis
€ 499,51 tot € 535,33	Geen minimum inkomenseis voor huishoudens bestaande uit 3 of meer personen
€ 535,33 tot € 631,73	Geen minimum inkomenseis voor huishoudens met tenminste - één persoon van 65 jaar of ouder - één gehandicapte - 3 thuiswonende kinderen onder de 18 jaar
Vanaf € 631,73	Meestal: netto maandinkomen tenminste 3 x de bruto huur

Om te bepalen of het inkomen voldoende is om de huur op te kunnen brengen, hanteren de corporaties de volgende richtlijn: Na het betalen van de huur moet van het inkomen te minste overblijven:

Per volwassene	€ 400
Per kind	€ 200

Maximum inkomen voor huurtoeslag

Alleenwonend tot 65 jaar	€ 20.975
Samenwonend tot 65 jaar	€ 28.475
Alleenwonend boven 65 jaar	€ 19.800
Samenwonend boven 65 jaar	€ 27.075

Financiële regelingen

1. Verhuiskostenvergoeding

Bij sloop of ingrijpende renovatie is er een verhuiskostenvergoeding van € 5275,-. Deze vergoeding keert de corporatie uit bij verhuizing na de peildatum. De peildatum is de start van de herhuisvesting.

2. Vergoeding bij niet ingrijpende verbetering

Niet ingrijpende verbetering gebeurt tijdens bewoning. Afhankelijk van het soort verbeteringen is er een vergoeding voor herinrichtingskosten van € 575,- of € 1610,-.

3. Huurtoeslag en woonlastenfonds

Huurtoeslag is een rijksregeling en hangt af van de huur van de nieuwe woning, leeftijd, huishoudensamenstelling, inkomen (zie tabel op pag. 6) en vermogen. Op de site www.toeslagen.nl kunt u een proefberekening doen. De huurtoeslag is in principe mogelijk tot een huur van € 631,73. (jongeren onder de 23 jaar tot €348,99)

In sommige gevallen kan bij een laag inkomen een beroep gedaan worden op het woonlastenfonds. Nader informatie bij dienst Werk en Inkomen, tel. 020-346 36 36.

4. Drie jaar huurgewenning

Voor bewoners met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens (zie pag 6) en € 37.020,- is er een speciale regeling voor huurgewenning. Deze regeling geldt zowel bij sloop als bij renovatie met een verplicht renovatiepakket (dus geen keuzepakket). 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,-.

5. Vangnetregeling Sociaal Plan

Stadsvernieuwingskandidaten die door de vernieuwing in financiële problemen komen, kunnen een aanvraag indienen voor een bijdrage

uit de vangnetregeling. Een voorwaarde is onder andere dat de financiële problemen een direct gevolg zijn van de herhuisvesting. Een commissie beslist over de aanvraag. Meer informatie over de regeling en de voorwaarden kunt u krijgen bij uw corporatie. Een formulier voor het indienen van een aanvraag kan opgevraagd worden bij de Vangnetcommissie Sociaal Plan, p/a AFWC, postbus 9959, 1006 AR, Amsterdam.

6. Vergoeding zelf aangebrachte voorzieningen

De corporaties bieden een vergoeding voor door de bewoner zelf aangebrachte voorzieningen zoals een nieuwe keuken of badkamer. Het gaat daarbij om een vergoeding van de dagwaarde van door de corporatie goedgekeurde voorzieningen. De voorzieningen mogen op de peildatum (de startdatum van de herhuisvesting) niet ouder zijn dan 10 jaar en de kosten moeten aantoonbaar zijn.

7. Starterslening

De Starterslening is er voor Amsterdamse huurders die voor het eerst een woning kopen. De Starterslening biedt de mogelijkheid om voor een deel van het aankoopbedrag een hypotheek aan te gaan met gunstige voorwaarden zoals o.a. een lage rente en het rentevrij zijn van de eerste jaren. Een voorwaarde is het achterlaten van een sociale huurwoning. Stadsvernieuwingskandidaten voldoen aan die voorwaarde. Om in aanmerking te komen mag het inkomen niet boven een bepaalde grens zijn en mag de koopprijs niet boven een bepaald bedrag uitkomen. Er gelden verschillende bedragen voor verschillende type woningen. Zie voor actuele informatie en aanvragen: www.wonen.amsterdam.nl.

8. Koopsubsidie

Er is landelijke subsidie voor het kopen van een woning met een maximale koopprijs van € 158.850 (incl.kosten koper, prijspeil 2008). De hoogte van het subsidiebedrag is onder meer afhankelijk van het inkomen en vermogen. Meer informatie op www.vrom.nl of www.senternovem.nl, de uitvoerder van de regeling. Op de site van Senternovum kunt u ook een proefberekening maken om te kijken hoeveel de subsidie bedraagt.

Verantwoording

Dit is een gezamenlijke uitgave van de woningcorporaties en stadsdelen in Nieuw West en de gemeente Amsterdam. In Nieuw West zijn de volgende woningcorporaties betrokken bij de vernieuwing: De Alliantie Amsterdam, Eigen Haard, Far West, Stadgenoot en Ymere. De stadsdelen in Nieuw West zijn Geuzenveld-Slotermeer, Slotervaart, Osdorp en Bos en Lommer.

Deze uitgave is een vrije weergave van het Sociaal Plan ParkStad, aangepast aan de huidige stedelijke afspraken. Deze folder geeft de situatie in mei 2009 weer. Sommige bedragen worden jaarlijks geïndexeerd. Andere bedragen staan mogelijk voor een langere periode vast. Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.



Colofon

Mei 2009

Tekst en vormgeving:

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, J. van Sloten.

Deze folder is te downloaden op www.afwc.nl

Kijk ook op:

www.farwest.nl

www.de_alliantie.nl

www.eigenhaard.nl

www.stadgenoot.nl

www.ymere.nl

www.geuzenveld.amsterdam.nl

www.slotervaart.amsterdam.nl

www.osdorp.amsterdam.nl

www.bosenlommer.amsterdam.nl

www.wonen.amsterdam.nl