



Sociaal Plan Spaghettiflat

Clusiusstraat 92 t/m 216
Poelenburg 205 t/m 258



1	Aanleiding, ontwerpplan en planning	3
2	Bewonersbegeleiding	4
3	Interim beheer	6
4	Voorzieningen, vergoedingen en faciliteiten	10
5	Interimbeheer	12
6	Nieuwbouw	14
7	Bijlage: op welke woning mag ik reageren?	15

contactgegevens op de achterzijde

Over deze brochure

3



In dit Sociaal Plan zijn de afspraken vastgelegd tussen Rochdale en de huurders van de Clusiusstraat 92 t/m 216 en Poelenburg 205 t/m 258. Dit betreft de huurders van Rochdale met een vast contract. Dit plan is niet van toepassing op bewoners met een tijdelijk contract of anti-kraakcontact.

De huurders zijn vertegenwoordigd door de Projectcommissie Spaghettiflat. De Projectcommissie heeft de mening van bewoners gevraagd over het Sociaal Plan in de achterbanraadpleging. Op basis van die raadpleging heeft de commissie een positief advies gegeven op het Sociaal Plan.

Rechten en plichten

Over de rechten en regelgeving bij vernieuwingsplannen (waaronder sloop-/ nieuwbouw) zijn afspraken gemaakt tussen de Zaanse woningcorporaties en hun huurdersorganisaties. Deze afspraken zijn vastgelegd in de *Zaanse kaderafspraken bij sloop en ingrijpende renovatie*. Dit Sociaal Plan gaat uit van die Zaanse Kaderafspraken.

1. Aanleiding, ontwerpplan en planning

Aanleiding voor dit project

Rochdale heeft de mogelijkheden voor de aanpak van uw flat onderzocht. De kwaliteit van de flat is erg slecht en moeilijk te verbeteren met een renovatie. Daarom wordt de flat gesloopt.

Wat er terugkomt is nog niet bekend. Wel is bekend dat dit woningen worden waar in de wijk vooral behoefte aan is: koopwoningen en woningen in de vrije huursector. Het aantal sociale huurwoningen dat wordt gerealiseerd is erg klein.

Dit betekent dat de bewoners niet alleen moeten verhuizen, maar waarschijnlijk ook niet kunnen terugkeren op de plek van de nieuwbouw.

Planning

Nu het Sociaal Plan definitief is vragen we stadsvernieuwingsurgentie aan bij de gemeente Zaanstad. Vanaf het moment dat de gemeente de peildatum afgeeft, krijgt u stadsvernieuwingsurgentie (zie hoofdstuk 3). Vanaf de peildatum hebben bewoners 2 jaar de tijd om met deze stadsvernieuwingsurgentie een passende woning te vinden.

De sloop van de flat start niet vóór de zomer van 2022. Als de flat is gesloopt, duurt het nog zeker 2 jaar voordat de nieuwbouw er staat. Het kan dus nog tot 2025 duren voordat er nieuwbouw staat op de plek van de Spaghettiflat.



2. Bewonersbegeleiding

Contactpersonen en contactgegevens

- **Bewonersbegeleider**
Emmy Pemmelaar, tel: 06 2125 8013
epemmelaar@rochdale.nl
- **Buurtcoördinator**
Ali Jebbar is verantwoordelijk voor het sociaal beheer en de leefbaarheid in Poelenburg.
- **Wijkbeheerder**
Léon van Hedel is uw dagelijkse aanspreekpunt voor alles wat te maken heeft met dagelijks beheer en leefbaarheid in uw flat.
- **Opzichter dagelijks onderhoud**
Barry Lavertu coördineert het onderhoud, reparatieverzoeken en klachten in de wijk.
- **Projectleider**
Bas van Schelven is verantwoordelijk voor het projectmanagement en de samenwerking met de gemeente Zaanstad.
- **Adviseur Projectparticipatie**
Joost Nellen voert overleg met de projectcommissie en verzorgt de communicatie over het project.

Al deze medewerkers zijn te bereiken via
020 215 00 00 of info@rochdale.nl

Bewonersbegeleiding

Uw bewonersbegeleider (Emmy Pemmelaar) is uw vaste aanspreekpunt met betrekking tot de herhuisvesting. Bij haar kunt u terecht met vragen bij het zoeken naar een woning, over bijvoorbeeld de toewijzingsregels en WoningNet.

De bewonersbegeleider komt bij u op huisbezoek om uw woonwensen door te nemen. Ze maakt afspraken met u over welke hulp u van haar nodig heeft. U kunt per mail of telefonisch contact met haar opnemen. Ook houdt ze wekelijks spreekuur op maandag van 14.00 tot 15.00 uur.

Projectcommissie

De Projectcommissie behartigt de belangen van de bewoners van de flat en is de officiële gesprekspartner van Rochdale. De projectcommissie maakt afspraken met Rochdale over de inhoud van het Sociaal Plan. Daarnaast kunnen ze voorstellen doen voor het beheer en onderhoud van de flat.

De projectcommissie is bereikbaar via
spaghettiflat@outlook.com

Stichting !Woon

Sten Fierant is de bewonersondersteuner van Stichting !Woon. Hij heeft ervaring met sloop- en renovatieprojecten en adviseert en ondersteunt de projectcommissie als onafhankelijke partij.

3. Voorzieningen, vergoedingen en faciliteiten

Stadsvernieuwingsurgentie

Omdat u moet verhuizen heeft u recht op stadsvernieuwingsurgentie (sv-urgentie). Daarmee kunt u in de gemeente Zaanstad met voorrang reageren op woningen in WoningNet.

Rochdale vraagt een peildatum aan bij de gemeente. Vanaf de peildatum kan de sv-urgentie worden afgeven. U ontvangt van Rochdale een brief met daarin de start- en einddatum van uw sv-urgentie. U heeft tot die einddatum (maximaal 2 jaar) de tijd om een passende woning te vinden met uw sv-urgentie.

De bewonersbegeleider van Rochdale zorgt voor de inschrijving in WoningNet. Voor bewoners zijn hier geen kosten aan verbonden.

Reageren

U reageert zelf op woningen via WoningNet. Het woningaanbod op de website van WoningNet wordt elke dag ververs. Een woning staat maximaal 7 dagen op de website. In elke woningadvertentie staat tot wanneer u kunt reageren. Deze datum kan bij iedere woning anders zijn. U mag maximaal twee actuele reacties hebben.

Andere gemeente

Wilt u verhuizen naar een andere gemeente? Dan kunt u dit aangeven bij de bewonersbegeleider. Zij kan een verzoek indienen om uw sv-urgentie naar de betreffende gemeente om te zetten. Rochdale kan niet garanderen dat dit lukt. Als wij uw sv-urgentie omzetten naar een andere gemeente, dan kunnen wij dat niet meer terugdraaien. Denk hier dus goed over na!

Omdat Rochdale ook woningen in Amsterdam bezit is het mogelijk dat wij u direct bemiddelen naar een passende woning in Amsterdam. Het gezamenlijke belastbare inkomen van uw huishouden mag dan niet hoger zijn dan € 55.113 (prijspeil 2020). Inkomen van meeverhuizende kinderen wordt daarbij niet meegerekend.

Let op: als u naar Amsterdam wilt verhuizen proberen wij u een passend aanbod te doen. Dit is wel afhankelijk van het aanbod op dat moment, en dat aanbod is beperkt. We moeten namelijk ook rekening houden met Amsterdamse woningzoekenden en stadsvernieuwingsurgenten. Ook is het belangrijk dat u voldoet aan de regels ten aanzien van inkomen en gezinsgrootte voor de woning. Als er meerdere huishoudens voor één woning in aanmerking komen, wijzen we de woning toe op basis van woonduur.

U kunt daarnaast met uw inschrijving op WoningNet reageren, maar uw stadsvernieuwingsurgentie geldt alleen voor de gemeente Zaanstad.

Hulp bij zoeken

De bewonersbegeleider houdt wekelijks spreekuur om bewoners te helpen bij de herhuisvesting. Hier kunt u met uw vragen terecht. Ook helpt Rochdale u als u niet beschikt over een computer of om andere redenen niet zelf kunt zoeken.

Voordat uw sv-urgentie ingaat, krijgt u bezoek van de bewonersbegeleider om uw woonwensen en uw persoonlijke situatie in kaart te brengen. Dan bepalen we hoe we u het beste kunnen helpen.

Ontbinden huurovereenkomst

Als u een nieuwe woning vindt, zegt u de huur op bij Rochdale. Heeft u 6 maanden voor het aflopen van uw sv-urgentie nog geen nieuwe woning gevonden? Dan zegt Rochdale uw huur op. Wij doen u dan tenminste één passende aanbieding in Zaanstad op basis van uw inkomen en gezinssamenstelling. Ook zorgen wij in die periode voor intensieve begeleiding bij uw zoektocht naar een nieuwe woning. De huurovereenkomst voor uw woning eindigt dus in elk geval tegelijk met het aflopen van de sv-urgentie.



Opleveren oude woning

Hoe levert u de oude woning op?

Als u een nieuwe woning heeft gevonden zegt u de huur van uw huidige woning op. Rochdale doet dan een voorinspectie en een eindinspectie in uw woning en berging. U moet uw woning en berging helemaal leeg en schoon, heel en veilig opleveren. Tijdens de voorinspectie vertelt de verhuurmakelaar u hoe u uw woning moet opleveren en waar u op moet letten. Tijdens de eindinspectie controleren we of u de woning naar behoren heeft opgeleverd.

Sommige oudere soorten zeil of lijm bevatten asbest. Dit hoeft u niet te verwijderen. Tijdens de voorinspectie hoort u dit van Rochdale.

Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

Het komt voor dat huurders zelf veranderingen in hun woning hebben aangebracht of aan hebben laten brengen. De woning moet echter leegkomen vanwege de sloop.

De meeste zelf aangebrachte voorzieningen moet u zelf weghalen. Tijdens de voorinspectie legt de verhuurmakelaar u uit wat dit voor u betekent. Tijdens de eindinspectie controleren we of deze afspraken zijn nagekomen.

Rochdale betaalt geen vergoeding voor de zelf aangebrachte voorzieningen, tenzij u een formele akkoordverklaring heeft ontvangen en de afschrijvingstermijn nog niet is verstreken. Rochdale hanteert 10 jaar als afschrijvingstermijn.

Zie voor meer informatie over het ZAV-beleid van Rochdale de brochure Veranderingen in uw woning op de website van Rochdale, of vraag hiernaar bij uw bewonersbegeleider.

Vergoedingen

Verhuiskostenvergoeding

Als u een vast huurcontract heeft, definitief verhuist en de woning leeg achterlaat heeft u recht op een verhuiskostenvergoeding van € 6.440,35 (prijspeil 2020). Dit bedrag wordt eenmaal uitbetaald per huishouden.

Het bedrag wordt uitgekeerd in twee delen:

- € 4.500,- bij opzegging van uw oude woning
- € 1.940,35 bij oplevering van uw oude woning

U krijgt dus het grootste bedrag op het moment dat u dat geld het hardste nodig hebt.

Dubbele huur

Het kan zijn dat de huur van uw nieuwe woning al ingaat voordat de huur van uw oude woning is geëindigd. U betaalt dan dubbele huur. Rochdale vergoedt de dubbele huur van maximaal een maand. Het betreft dan de huur van uw oude woning.

Verrekening vergoedingen

Rochdale verrekent bovenstaande vergoedingen met eventuele huurachterstanden of andere schulden aan Rochdale.

Huurtoeslag

Komt u straks in aanmerking voor huurtoeslag?

Dat hangt af van de volgende zaken:

- De rekenhuur van uw nieuwe woning
- Uw leeftijd
- De samenstelling van uw huishouden (aantal personen plus hun leeftijd)
- Uw inkomen
- Uw vermogen

De hoogte van de huurtoeslag en de huur- en inkomensgrenzen worden jaarlijks aangepast. Huurtoeslag vraagt uw zelf aan bij de Belastingdienst. U doet dit via de website www.toeslagen.nl.

Ontvangt u nu al huurtoeslag? Geef dan uw verhuizing door aan de Belastingdienst.

Rekenvoorbeeld huurtoeslag

In onderstaande tabel ziet u een rekenvoorbeeld met huurtoeslag. Voor het voorbeeld zijn we uitgegaan van een gezin van 4 personen en een inkomen van €25.000 per jaar.

	Oude huur	Nieuwe huur	Vershil
Huur	€ 450	€ 650	+ € 200
Servicekosten	€ 0	€ 0	€ 0
Toeslag	€ 146	€ 276	+ € 130
Netto te betalen	€ 304	€ 374	+ € 70

Wilt u weten wat de financiële gevolgen van een verhuizing voor u zijn?

Tijdens het huisbezoek kan de bewonersbegeleider een voorbeeld berekenen voor uw persoonlijke situatie en u helpen met uw aanvraag.

4. Voorwaarden en regelingen

10

Bevriezen nettohuur

Vanaf het moment dat de peildatum is afgegeven mag Rochdale geen jaarlijkse huurverhoging (per 1 juli van elk jaar) meer doorvoeren over de nettohuur van de woning. Daar gaan we niet op wachten. We hebben besloten dat de nettohuur al dit jaar (2020) wordt 'bevroren'.

Let op: soms verandert er nog wel iets aan de servicekosten. Hierover ontvangt u altijd uiterlijk 1 mei een brief van Rochdale.

Inschrijving WoningNet

De bewonersbegeleider van Rochdale schrijft u in bij WoningNet. De kosten voor zowel inschrijving als verlenging zijn voor Rochdale.

Heeft u al een inschrijving in WoningNet? Ook dan betaalt Rochdale de kosten voor verlenging. Als u een nieuwe woning vindt, behoudt u uw oorspronkelijke inschrijfduur.

Moet u administratiekosten betalen voor het huurcontract van uw nieuwe woning? Dan zijn die kosten ook voor Rochdale.

Passend toewijzen

Woningcorporaties hebben de maatschappelijke taak om woningen passend toe te wijzen op inkomen en gezinsgrootte.

Heeft u met uw inkomen recht op huurtoeslag? Dan kunt u alleen op huurwoningen tot een bepaalde huurprijs reageren. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen wonen. Zie voor mee informatie het overzicht op de achterkant van dit Sociaal Plan.

Toewijzen op gezinsgrootte

Woningcorporaties bekijken of de grootte van een woning (aantal kamers) past bij de grootte van het huishouden. Grote gezinnen hebben daarmee over het algemeen voorrang op grote woningen. Hiermee wordt voorkomen dat er sprake is van overbewoning (er wonen te veel mensen in een woning) of juist dat er te ruim wordt gewoond (bijvoorbeeld één iemand woont in een vierkamerwoning).

Huishoudens met kinderen boven de 18 jaar krijgen in WoningNet geen voorrang op woningen die zijn gelabeld voor gezinnen. Op WoningNet worden gelukkig ook gezinswoningen in de gemeente Zaanstad geadverteerd waar ook deze huishoudens op kunnen reageren. Mochten deze huishoudens toch moeite hebben met het vinden van een woning, dan kan de bewonersbegeleider een passende aanbieding doen.



Uitzondering 'Rotterdamwet'

Sinds begin 2018 is in de wijken Poelenburg en Peldersveld de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) van kracht. Deze wet, ook wel de 'Rotterdamwet' genoemd, geeft de mogelijkheid eisen te stellen aan het inkomen en de aard van het inkomen van nieuwe bewoners van de wijk. Zo kunnen bijvoorbeeld nieuwe bewoners met een maatschappelijk beroep (bijvoorbeeld docent of politieagent) voorrang krijgen op sociale huurwoningen.

Met de gemeente Zaanstad is afgesproken dat u als Stadsvernieuwingsurgente uitzondering krijgt op deze regel. U kunt dus gewoon reageren op woningen in Poelenburg en Peldersveld zonder aan de eisen van de Wbmgp te voldoen. In de periode dat huurders al gaan verhuizen is er extra aandacht voor de leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid in uw flat.

5. Interim beheer

12

Beheerplan

Om ervoor te zorgen dat u de komende tijd prettig blijft wonen, nemen we een aantal maatregelen:

- Rochdale zorgt ervoor dat de trappenhuizen eens per maand worden schoongemaakt, zodat uw portiek er netjes uit blijft zien.
- De wijkbeheerder let op of alles schoon, heel en veilig is;
- Student-vrijwilligers van Stichting VoorUit Project betrekken bewoners bij het beheer van de flat. Vanuit de Clusiusstraat 110 organiseren zij verschillende activiteiten voor en met bewoners van de flat en de buurt;
- Met de gemeente Zaanstad maken we afspraken over het afhalen van grofvuil, zodat de openbare ruimte voor uw flat schoon blijft. Indien nodig vragen we de gemeente om vuilcontainers te plaatsen, zodat mensen daar hun grofvuil kunnen achterlaten als ze verhuizen;
- Rochdale houdt periodiek overleg met de projectcommissie om te bespreken waar extra inzet op beheer nodig is.

Onderhoud

- De firma SKK loopt alle kozijnen na om te zorgen dat ze beter sluiten en tocht vermindert;
- We verzamelden onderdelen van oude geisers zodat we uw geiser kunnen repareren als die kapot is. Als uw geiser niet meer te repareren is plaatsen we een nieuwe elektrische boiler;
- We hebben de afvoerleidingen van het riool onder de flat doorgespoeld om de geuroverlast te verminderen. Ook hebben we de aansluiting van de afvoer op het gemeentelijke riool hersteld. Hierdoor hopen we dat de stankoverlast minder wordt;
- We hebben de drainage van het maaiveld gereinigd om de muggenoverlast terug te dringen. Ook hebben we het vocht in de kruipruimte onder de flat verwijderd en de kruipruimte voorzien van een waslaag. De luiken naar de kruipruimten hebben we opnieuw afgekit en we plaatsten muggengaas bij de ventilatieroosters.
- We maken de algemene ruimte bij de entree van uw trappenhuis schoon en verrichten waar nodig schilderwerk zodat het er weer fris uitziet.

Tijdelijke verhuur

De reguliere verhuur voor uw flat stopt. Dat betekent dat we woningen die vrijkomen niet meer verhuren met een vast huurcontract.

De woningen die leeg komen verhuren we tijdelijk via Alvast. Alvast is een organisatie die is gespecialiseerd in leegstandsbeheer. Zij zorgen dat de woningen bewoond blijven. Hiermee voorkomen we problemen als vandalisme, kraak, schade door lekkages en bevroering van installaties.

Met Alvast maakten we afspraken over het behouden van en bijdragen aan een schone, hele en veilige woonomgeving. Als ze die afspraken niet nakomen, spreken we ze daarop aan.

Voor de tijdelijke verhuur van woningen is Rochdale wel verplicht de 'Rotterdamwet' aan te houden. Dat betekent dat mensen met betaald werk voorrang krijgen op deze woningen.

U kunt de komende maanden gewoon bij Rochdale terecht voor reparatieverzoeken. Neem daarvoor contact op via 020 - 215 00 00.



6. Nieuwbouw

14

Vervangende nieuwbouw

Het is nog niet duidelijk hoe de vervangende nieuwbouw van de Spaghettiflat eruit komt te zien. Wel is duidelijk dat er weinig sociale huurwoningen terugkomen. De woningen die terugkomen, worden waarschijnlijk een stuk kleiner dan de huidige woningen. Er is in de wijk namelijk behoefte aan sociale huurwoningen voor jongeren. Terugkeer in de nieuwbouw is maar voor een kleine groep mogelijk, en alleen voor mensen die kleiner willen wonen.

Zodra er meer bekend is over het nieuwbouwprogramma en de planning, stellen we geïnteresseerde bewoners hiervan op de hoogte.

Als u wilt terugkeren naar de nieuwbouw, kunt u dit aangeven bij de bewonersbegeleider. Als Rochdale de woningen in de nieuwbouw gaat verhuren, informeren we u hierover. De woning moet wel passend zijn bij uw situatie wat betreft huishouden en inkomen.

Let op:

Als u terugkeert naar de nieuwbouw krijgt u maar één keer de verhuiskostenvergoeding van € 6.440,35. Van dit bedrag moet u eerst verhuizen uit de Spaghettiflat naar een andere woning. Daarna moet u nog een keer verhuizen naar de nieuwbouw. U moet dus twee keer verhuizen. Rochdale biedt geen wisselwoningen aan.

Als u terugkeert naar de nieuwbouw behoudt u niet uw oude huur, maar de nieuwe huur die past bij uw nieuwe woning.

7. Bijlage: Op welke woning mag ik reageren?




Zoekt u een sociale huurwoning? Hieronder kunt u zien tegen welke prijs u maximaal mag huren.

Let op: bent u jonger dan 23 jaar? Als uw huurprijs hoger dan € 432,51 is, dan hebt u geen recht op huurtoeslag.




**PRIJSPEIL
JANUARI
2020**

15

Ik ben tussen de 18 en 66 jaar en 4 maanden

Type huishouden	Huishoudinkomen per jaar in Zaanstad en Purmerend	Huishoudinkomen per jaar in Amsterdam, Diemen en Landsmeer	Maximale netto huurprijs
 ÉÉN PERSOONS	T/m € 23.225	T/m € 23.225	€ 619,01
	Van € 23.226 t/m € 39.055	Van € 23.226 t/m € 43.574	€ 737,14
 TWEE PERSOONS	T/m € 31.550	T/m € 31.550	€ 619,01
	Van € 31.551 t/m € 39.055	Van € 31.551 t/m € 43.574	€ 737,14
 DRIE EN MEER PERSOONS	T/m € 31.550	T/m € 31.550	€ 663,40
	Van € 31.551 t/m € 39.055	Van € 31.551 t/m € 43.574	€ 737,14

In 2018 ben ik 66 jaar en 4 maanden

Type huishouden	Huishoudinkomen per jaar in Zaanstad en Purmerend	Huishoudinkomen per jaar in Amsterdam, Diemen en Landsmeer	Maximale netto huurprijs
 ÉÉN PERSOONS	T/m € 23.175	T/m € 23.175	€ 619,01
	Van € 23.176 t/m € 39.055	Van € 23.176 t/m € 43.574	€ 737,14
 TWEE PERSOONS	T/m € 31.475	T/m € 31.475	€ 619,01
	Van € 31.476 t/m € 39.055	Van € 31.476 t/m € 43.574	€ 737,14
 DRIE EN MEER PERSOONS	T/m € 31.475	T/m € 31.475	€ 663,40
	Van € 31.476 t/m € 39.055	Van € 31.476 t/m € 43.574	€ 737,14

Uw bewonersbegeleider en contactpersoon is
Emmy Pemmelaar.

Zij is bereikbaar van maandag t/m
donderdag via 06 2125 8013, of per email via
epemmelaar@rochdale.nl

Informatie over de plannen, nieuwsbrieven, etc.
vindt u op www.rochdale.nl/

24 uur per dag, 7 dagen per week kunt bellen
met 020 215 00 00 of online contact opnemen
via www.rochdale.nl/contact



020 215 00 00
www.rochdale.nl