Samenvatting Projectplan



Van der Pekbuurt, Blauwe Blokken

Ymere

Voorwoord

Amsterdam, juni 2024

Beste mevrouw, meneer,

We willen uw woning renoveren. Daarvoor hebben we een projectplan gemaakt. Voordat het plan definitief is, wil de Projectcommissie graag van u weten wat u van dit plan vindt.

Lees dit boekje rustig door. Heeft u vragen? Kom dan vooral naar de informatiebijeenkomst op maandag 24 juni of woensdag 26 juni.
Ymere én Projectcommissie Groen/Blauw staan dan voor u klaar om uw vragen te beantwoorden.

Kunt u niet komen op bovengenoemde data? Dan kunt u een afspraak met ons inplannen op een andere dag. U kunt uw vragen ook per mail of telefoon stellen.

Met vriendelijke groet,
namens Ymere,

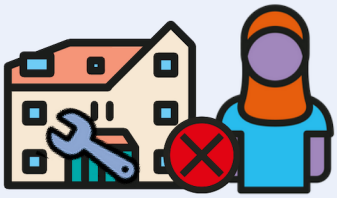
Anna Boogaard, procesmanager
anna.boogaard@ymere.nl
06 41 09 66 22

Lisanne Muskita, projectassistent
lisanne.muskita@ymere.nl
06 43 61 85 88

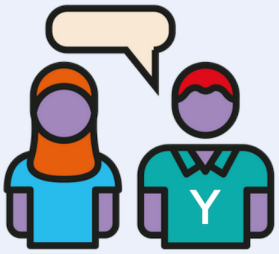
Wat u nu al moet weten



Wij verwachten met de eerste woningen van de Blauwe blokken te beginnen in de zomer van 2026.



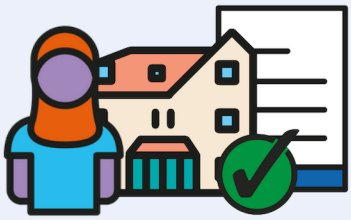
U kunt niet in uw woning blijven tijdens de renovatie.



Wij bespreken bij u thuis uw wensen en beantwoorden uw vragen. U kunt kiezen wat u na de renovatie wilt: terug of ergens anders wonen.



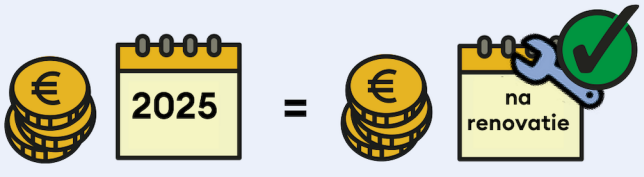
Wilt u ergens anders wonen? Dan kunt u verhuizen met stads-vernieuwingsurgentie.



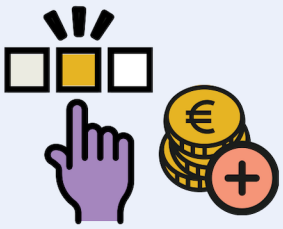
Wilt u terug naar uw woning? Dan houdt u uw huurcontract...



... en krijgt u tijdens de renovatie een ander, tijdelijk huurhuis van Ymere...

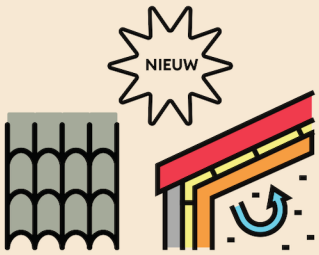


... en u betaalt na de renovatie dezelfde huur. U krijgt geen huurverhoging.

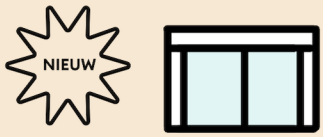


Voor speciale keuzes betaalt u (misschien) wél meer huur.

Dit doen we buiten, aan dak en fundering



Nieuw, geïsoleerd dak met nieuwe dakpannen.

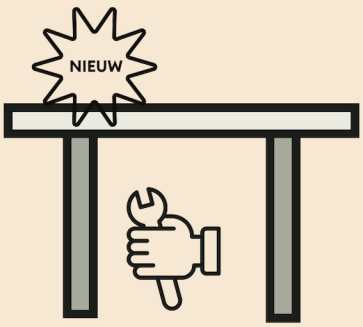


Nieuwe, houten dakkapellen (even groot als nu).



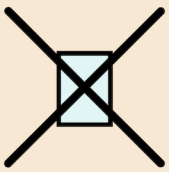


Nieuwe dakgoten (zink).
Nieuwe regenpijpen, met aansluiting op riool.



In de blauwe fase is geen funderings-herstel nodig.

Wel komt er een nieuwe begane grond vloer (van (schuim)beton).

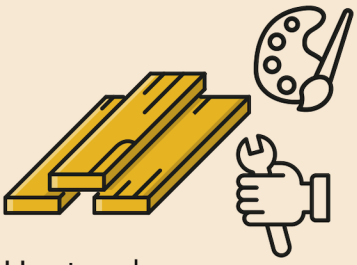


Kleine ramen komen in principe niet terug. Aan het Jac P Thijsseplein en Meidoornplein worden dakkapelletjes teruggebouwd.

Dit doen we buiten aan de gevels

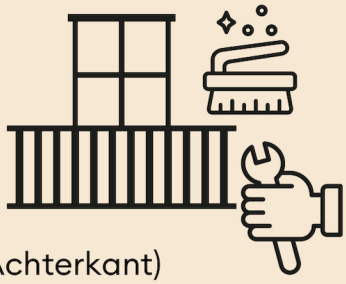


Nieuwe, houten kozijnen met dubbel glas (HR++). De ramen draaien naar binnen toe open. Zo kunt u ze zelf van binnenuit wassen.



Houtwerk repareren (of vernieuwen) en schilderen.



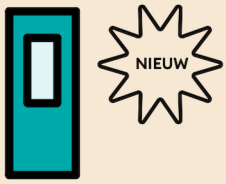


(Achterkant) Balkonhekken schoonmaken en repareren.

Waar nodig wordt extra onderzoek naar constructie uitgevoerd.



Scheuren in metselwerk repareren.



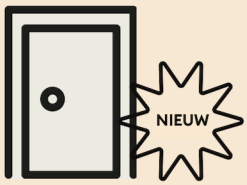
Nieuwe voordeuren met een driepuntssluiting

Bergingen herstellen of vervangen.

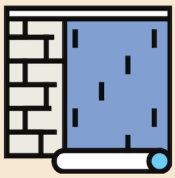


Alle bergingen krijgen een lichtpunt en stopcontact. Voor nieuwe huurders geldt: maximaal 50% tegels, de rest moet groen blijven.

Dit doen we binnen: algemeen



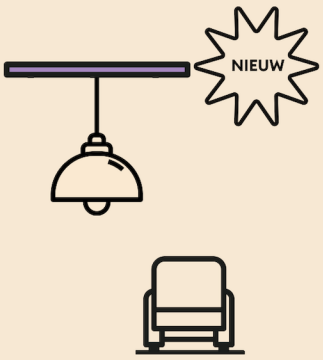
Nieuwe binnendeuren.



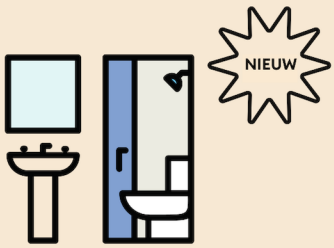
Muren zijn na het werk klaar voor behang. Dit betekent dat de mogelijke eindafwerking (zoals stucen) nog gedaan moet worden.



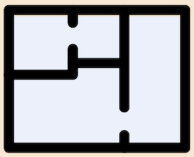
Vloerbalken van de verdiepingsvloeren repareren. Begane grondvloeren vervangen door (schuim)beton vloeren.



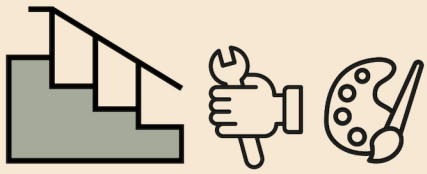
Nieuwe plafonds (wit).



Nieuwe badkamer en toilet.

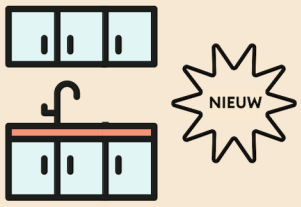


Uw woning krijgt een nieuwe indeling. Zie hoofdstuk 2.



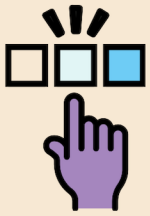
- Trappen repareren en schilderen (grondverf).
- Traphekjes herstellen of vervangen.
- Nieuwe trapleuningen.

Dit doen we binnen: nieuwe keuken



Nieuwe keuken met boven- en onderkastjes en aanrechtblad.

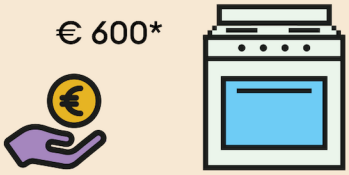
Opstelling en afmeting zijn afhankelijk van de woning. Persoonlijke wensen (zoals een hoger aanrechtblad) bespreken we met u in het huisbezoek.



Kies voor de keuken uw kastdeuren, hand-grepen en kleur tegels.



U gaat elektrisch koken. De gasleiding gaat weg.



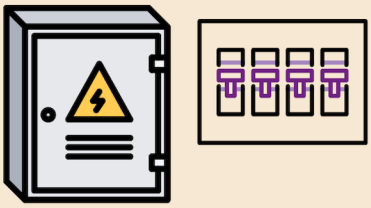
U krijgt € 600* voor een nieuwe kookplaat of fornuis.

**Dit bedrag wordt nog opnieuw geïndexeerd*

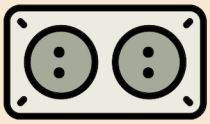
Dit doen we binnen: verbeteren installaties en brandveiligheid



Rookmelders plaatsen.

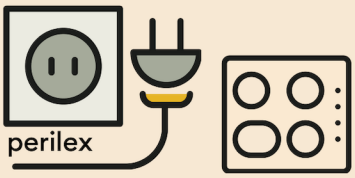


Nieuwe groepenkast met 4 groepen (3x 25A)

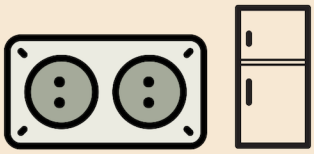


In elke ruimte:
2 dubbele stopcontacten*

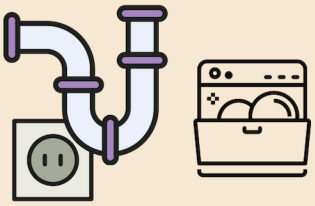
In de keuken:



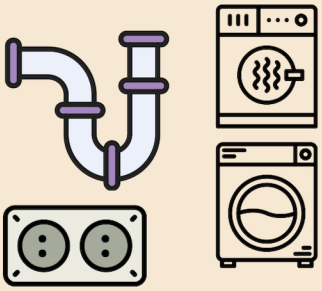
Perilex stopcontact* voor elektrisch koken.



Extra dubbel stopcontact* voor koelkast.



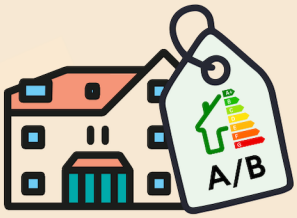
Aansluiting voor vaatwasser.



In een bergkast:
aansluiting voor wasmachine en droger.

*De elektra installatie voldoet aan de NEN1010 norm

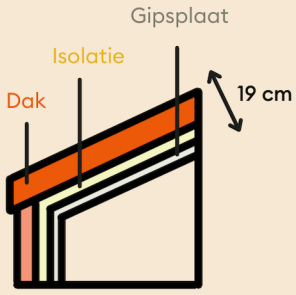
Warmte-isolatie en geluidsisolatie



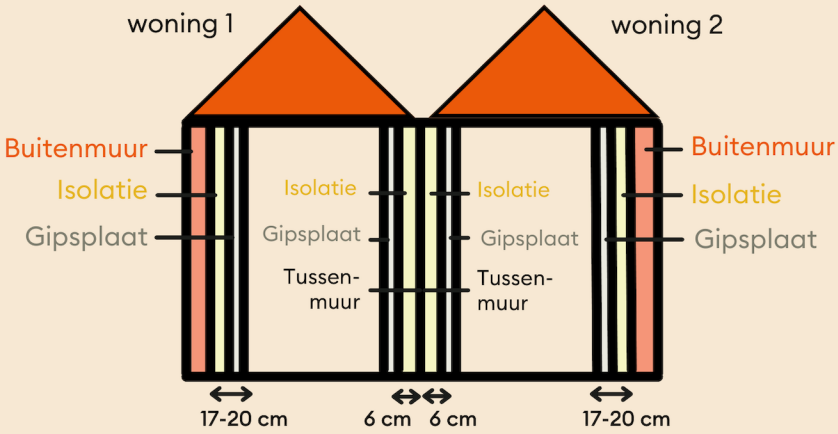
Uw woning krijgt minimaal energielabel B. In de meeste gevallen label A.



Isolatiepakket:
- brandveiliger
- minder geluid
- meer comfort (warmte)



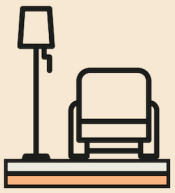
Dakisolatie: ca 19 cm dik



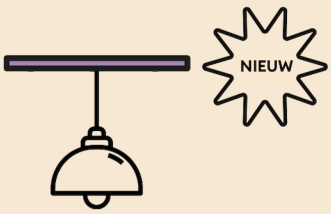
Isolatie buitenmuren en tussenmuren



HR++ glas in alle ramen



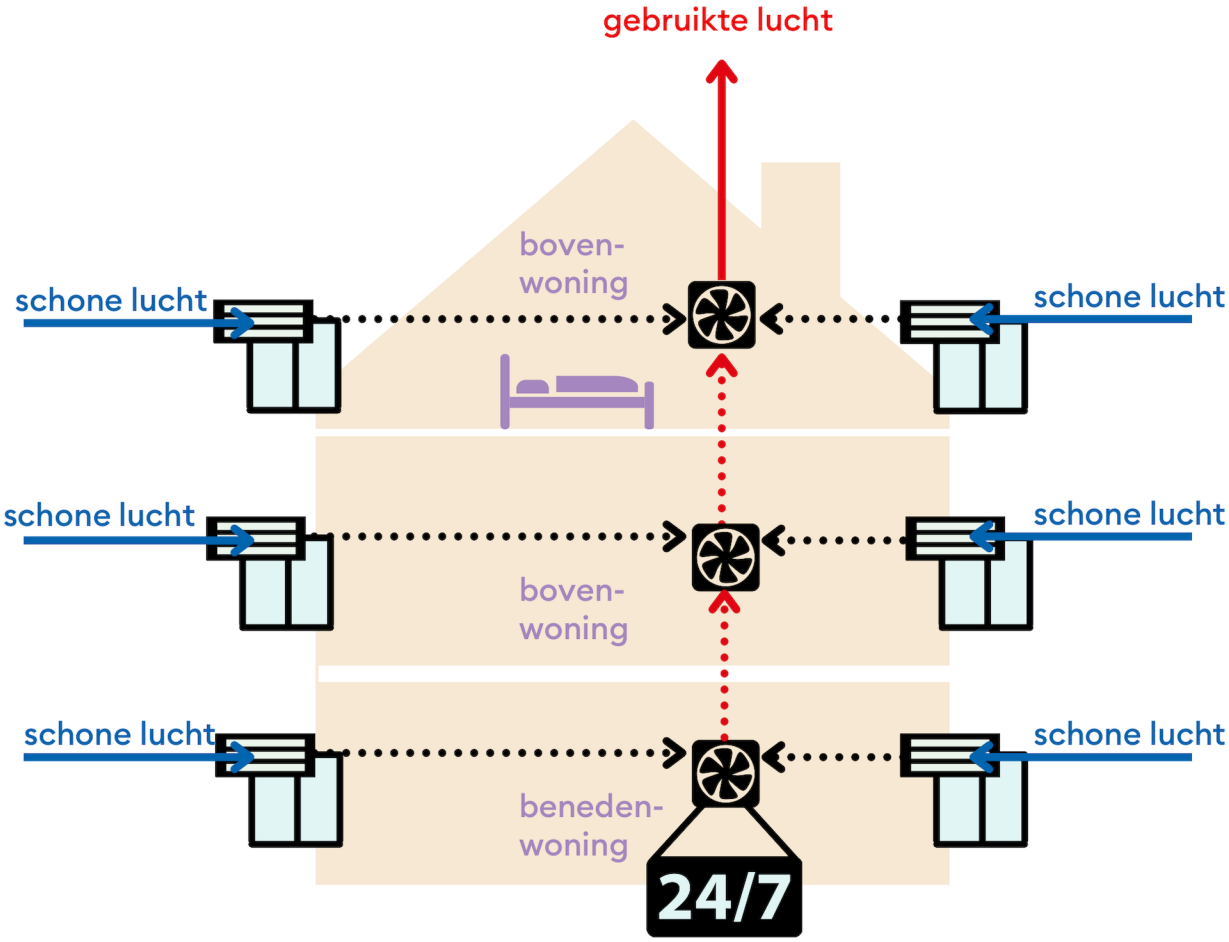
Extra isolatielaag bij vloeren tussen de benedenwoning en de bovenwoning (ook brandwerend). Begane grondvloeren vervangen en isoleren.



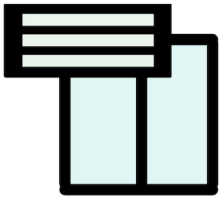
Nieuwe plafonds (brandveiliger).

Dit doen we binnen: mechanische ventilatie

Mechanische ventilatie zorgt automatisch voor gezonde en schone lucht in huis. En voor minder schimmel en vocht. U kunt de ventilatie zelf lager of hoger zetten met de 3-standen schakelaar. Dit is een voorbeeld van hoe mechanische ventilatie werkt:



Bij de mechanische ventilatie hoort/horen:



Roosters in ramen en buitenmuur.

In sommige woningen worden suskasten voor de roosters geplaatst (binnenkant woning). Deze zijn nodig voor het verminderen van het geluid van de straat.



Afzuigpunten in badkamer, keuken, toilet en wasmachineruimte



Ventilatiebox



'Koven' in de woonkamer en slaapkamers. Hierin werken we de ventilatiekanalen netjes weg.

Voorbereiden op gasloos

Amsterdam wil in 2040 volledig gasloos zijn. We bereiden de woningen hier alvast op voor. Dit doen we door over te stappen op elektrisch koken en voorbereidingen te treffen voor de aansluiting op een warmtenet.

De woningen blijven voorlopig aangesloten op gas

Wij vinden de kosten die u zou moeten betalen voor het warmtenet op dit moment te hoog. Daarom sluiten we de woningen nog niet aan op het warmtenet. Ze blijven tijdelijk op gas aangesloten. Als een warmtenet wél weer betaalbaar is, kunnen we de woningen hier alsnog op aansluiten. We vragen hiervoor dan opnieuw akkoord bij bewoners.

Overgang naar gasloos

Omdat uw woning tijdelijk op het gas aangesloten blijft, heeft u na de renovatie nog steeds een CV-ketel nodig. Deze wordt in één van de bovenste keukenkastjes geplaatst. Zodra er wordt besloten tóch aan te sluiten op een warmtenet, kan de CV-ketel makkelijk worden verwijderd. De leidingen worden op dat moment afgesloten. En de gasmeter in de meterkast maakt plaats voor de afleverset van een warmtenet (zie afbeelding). Ymere zorgt ervoor dat uw woning er weer netjes uitziet na deze overgang.



U gaat elektrisch koken



Afleverset van een warmtenet

Nieuwe indeling van de woningen

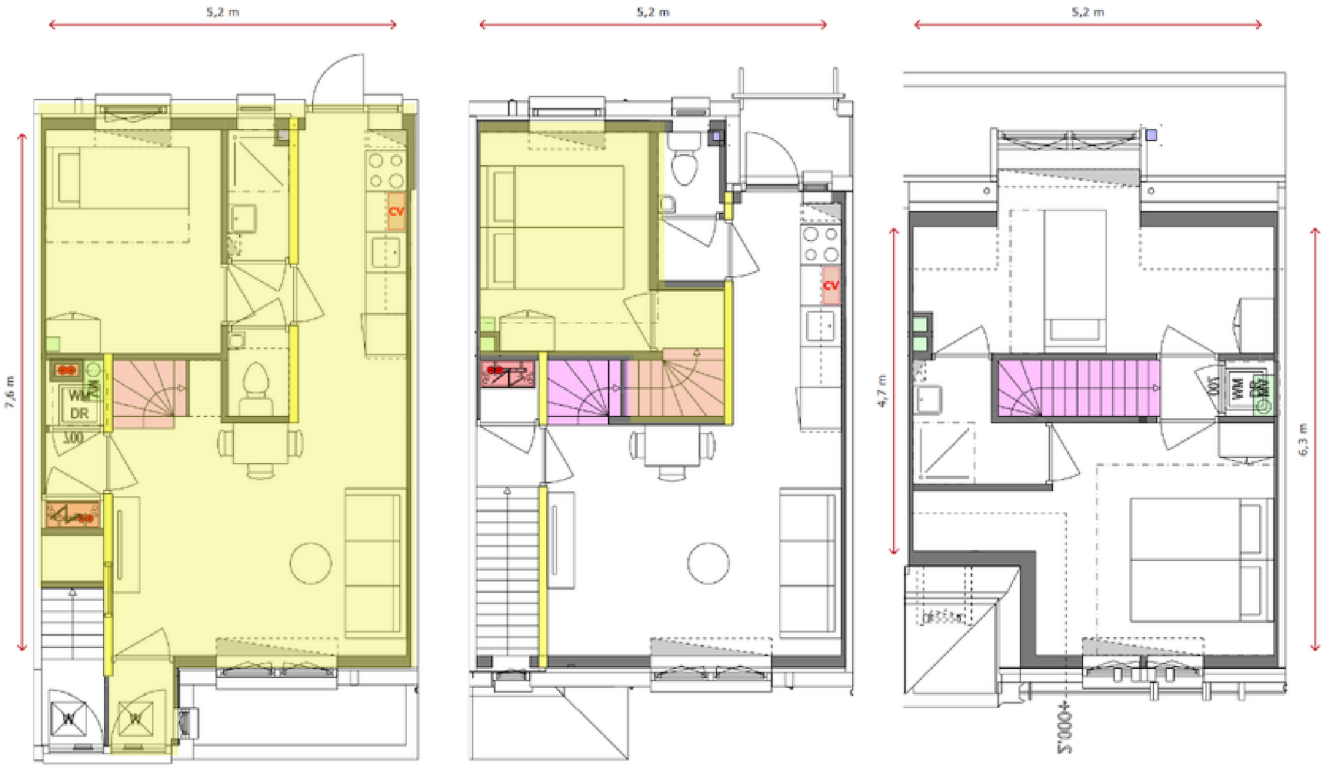
Alle woningen krijgen een nieuwe indeling. U kunt kiezen uit 2 plattegronden. Bij deze brochure ontvangt u een boekje met de nieuwe plattegronden.

Bajonetkamers

Woont u op de begane grond en heeft u een klein kamertje op de 1e verdieping? Keert u terug naar uw woning, en wilt u het kamertje behouden? Dan kan dat. Behalve bij woningtypes E1, E2 en F1*. Hier verdwijnt de bajonetkamer na renovatie.

*Type E1, E2 en F1 woningen zijn: van der Pekstraat 72hs, 74hs, 76hs, 78hs, 96hs, 98hs, 100hs, 102hs

Ymere wil deze kamertjes bij de bovenwoning trekken, omdat dit simpeler is voor de geluidsisolatie en brandveiligheid. Kiest u ervoor om het kamertje af te staan aan de bovenwoning? Dan krijgt u een korting op uw huurprijs. De huurkorting is afhankelijk van de grootte van uw bajonetkamer. Voor elke m2 krijgt u €5 huurkorting per maand.



Voorbeeldplattegronden (geel = benedenwoning, inlusief bajonetkamer)

Geen bergzolders in bovenwoningen

Na renovatie zijn er geen bergzolders meer in de bovenwoningen. Op de bovenste verdieping maken wij het plafond zo hoog mogelijk (tot in de nok).

Uitzondering hierop zijn de bovenwoningen waar huidige huurders terugkeren. Hebben deze woningen al een bergzolder? Dan plaatsen wij die na renovatie terug.

Terugkomen dragende wand in woningtypes A1, B1 en C1 (s)

Een aantal woningen (woningtype A1, B1 en C1) zijn in de jaren '90/'00 al voor een deel gerenoveerd. De dragende tussenwand op de 1e verdieping is toen weggehaald. Door nieuwe regels in de bouw moet deze wand nu worden teruggeplaatst na renovatie. Als u terugkeert, en deze wand niet teruggeplaatst wil hebben, dan kan dit met Ymere worden opgelost. We bespreken dit graag met u in een persoonlijk gesprek.

Collectieve binnentuinen maken

Ymere wil (waar mogelijk) collectieve binnentuinen maken. Op deze manier kunnen niet alleen de huurders van de begane grond, maar ook die op de verdiepingen gebruik maken van het groen. In de groene/blauwe fase is hier een mogelijkheid voor in het blok op de hoek van meidoornplein/meidoornweg/Heimansweg. Om dit mogelijk te maken gaat er een paar meter van de bestaande tuinen op de begane grond af. Huurders die hun huidige tuin willen behouden, mogen dit altijd. Ymere doet dit alleen als de huidige huurder instemt, óf als de woning leegkomt.

Extra keuzemogelijkheden

U kunt, naast de indeling van uw woning, ook andere individuele keuzes maken.

Individuele keuzes voor keuken, badkamer en toilet (gratis):

- Tegels
- Keukenblad
- Keuken frontjes
- Keuken greepjes

Individuele keuzes, waarvoor u moet betalen (de kosten ziet u op de pagina hiernaast):

- (Bredere) opening in een dragende muur (alleen in overleg met Ymere en alleen waar het kan).
- Muren ‘sausklaar’ maken
- Thermostaatkraan in de douche
- 2e toilet in badkamer van de bovenwoningen (alleen waar het kan)
- Glazen tussendeur

Kosten voor individuele keuzes

Voor de aanvullende keuzemogelijkheden betaalt u een eenmalig bedrag of een maandelijkse huurverhoging:

Omschrijving	Meerkosten (incl. BTW)*
(Bredere) opening in een dragende muur (alleen in overleg en als/waar het kan)	€ 1.950,00 voor opening tot 1,5 meter vanaf € 2.200,00 voor opening breder dan 1,5 meter
Muren 'sausklaar' maken. Prijs per m2	€ 16,00
2e toilet in badkamer (bovenwoningen). Alleen waar het kan.*	Eenmalig € 1.245,00 of een maandelijkse huurverhoging van € 8,70*
Verhoogde toiletpot	gratis
Hangend toiletpot i.p.v. staand	Eenmalig € 787,60 of een maandelijkse huurverhoging van € 5,60*
Thermostaatkraan in de douche	€ 216,00
Handdoekradiator in bovenwoning (In benedenwoning komt standaard een handdoekradiator omdat de ruimte hier beperkt is)	€ 85,35
Glazen tussendeur	€ 195,00

*Prijzen worden nog opnieuw geïndexeerd

**Alleen voor keuzes die de puntentelling van de woning verhogen, is het mogelijk om te kiezen voor een huurverhoging in plaats van een eenmalig bedrag.*

De eenmalige meerkosten worden via aannemer Van Braam Minnesma direct aan de huurder gefactureerd.

Geen huurverhoging voor isolerende maatregelen

Ymere vraagt in dit project geen huurverhoging voor isolerende maatregelen.

Huurverhoging na renovatie voor 'doorschuivende' huurders

Als u doorschuift naar een andere gerenoveerde woning in het Noordelijk Deel van de van der Pekbuurt betaalt u een huurverhoging als u naar een grotere woning verhuist. U betaalt €5 per extra vierkante meter. De eerste 5m2 tellen niet mee.

Een rekenvoorbeeld

Uw huidige huur is:	*€ 600,00*
Huurverhoging voor de nieuwe woning, die 10 m2 groter is (10-5m2):	*€ 25,00*
Totale nieuwe huur:	*€ 625,00*

Kosten voor individuele keuzes

Het kan zijn dat uw huurprijs ook verandert als u een individuele keuze hebt gemaakt, voor bijvoorbeeld een 2e toilet of een hangende toiletpot.

Huurverlaging na afstaan bajonetkamer/zolderkamer of -berging

Komt u terug naar uw huidige begane grond woning en staat u een deel van uw woning af? Dan krijgt u per m2 €5 huurverlaging (zie ook pagina 19).

Servicekosten (prijspeil 2023)*

Uw servicekosten wijzigen na renovatie:

Wijkbeheer	€ 2,00
Stroom achterpaden	€ 2,50
Schoonmaak achterpaden	€ 2,50
Tuin onderhoud	€ 2,00
Glasfonds	€ 0,80
Riool ontstopping	€ 0,48

Servicekosten voor 24-uurs service CV en huur voor boiler en/of geiser vervallen na renovatie.

**Deze prijzen worden nog opnieuw geïndexeerd*

Uw verhuiskeuzes

Bekijk hier welke keuzes u hebt. En (tot) wanneer u ze kunt maken.

Zomer '25

Peildatum bekend.

Woningplattegronden bekend. Ymere puzzelt: wie verhuist naar welke woning?

Keuze 1a

Ik wil terug naar mijn eigen woning.

U kiest uw plattegrond.

Bij zelfde of meer m2: Zelfde huurcontract, zelfde huurprijs.

Bij minder m2 (zonder bajonetkamer): Zelfde huurcontract. Korting op huur.

Keuze 1b

Ik wil terug naar een andere woning in de Groene of Blauwe Blokken.

U geeft voorkeur voor beschikbare woningen. Ymere kiest plattegrond.

Ymere matcht u met een woning in de Groene of Blokken.

Keuze 2

Ik wil naar een woning in de Gele (of Paarse) Blokken.

U verhuist naar een gerenoveerde woning in de Gele of Paarse Blokken.

Nieuw huurcontract/huurvoorwaarden.

Oude huur (met misschien extra huur voor extra m2.

Keuze 3

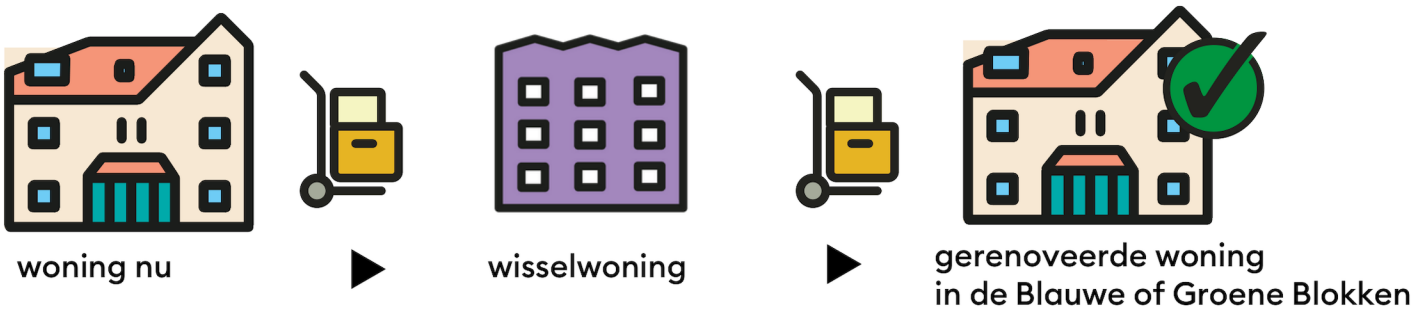
Ik wil niet terug. Ik wil naar een woning ergens anders.

U zoekt met voorrang naar een andere woning via WoningNet.

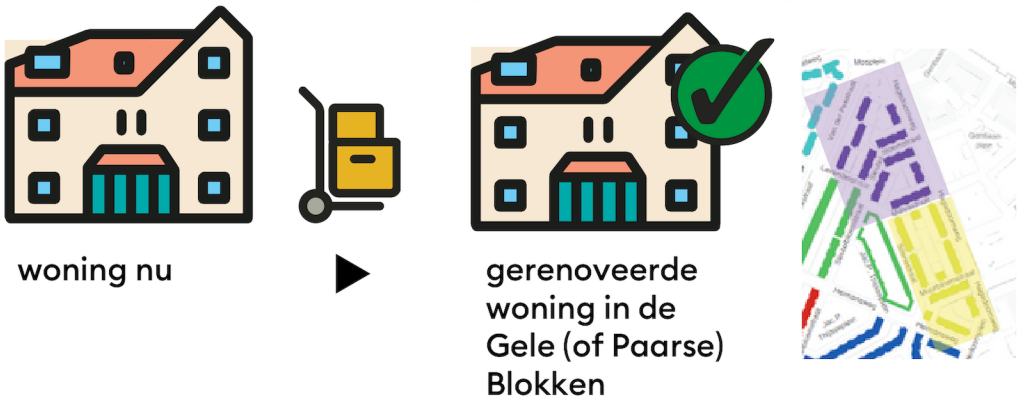
Ca 4 maanden voor de start renovatie van uw woning	Ruim 2 weken voor de start renovatie van uw woning	Start renovatie van uw woning	Oplevering van uw woning
	U verhuist naar een wisselwoning. 		U verhuist terug naar uw gereno-veerde woning. 
	U verhuist naar een wisselwoning. 		U verhuist naar een gerenoveerde woning in de Groene of Blauwe Blokken.  Nieuw huurcontract en nieuwe huurvoorwaarden. Oube huur (met misschien extra huur voor extra m2).
(Nog) geen huis gevonden? Ymere helpt u zoeken. 	Geen huis gevonden?  U verhuist naar een wissel-woning. 		U verhuist terug naar uw gereno-veerde woning.  Zelfde huurcontract. Oude huur (met misschien extra huur voor extra m2).

Uw doorschuifkeuzes binnen de buurt

Keuze 1b: doorschuiven binnen de Groene en Blauwe Blokken



Keuze 2: doorschuiven naar een gerenoveerde woning in de Gele (of Paarse) Blokken



Optie 1: tijdens de renovatie woont u in een wisselwoning

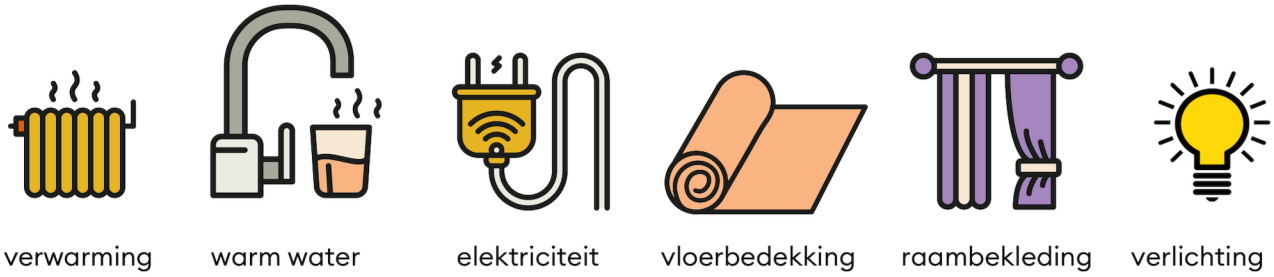
Als u na de renovatie terugkeert naar uw huidige woning of doorschuift naar een gerenoveerde woning in de Groene of Blauwe blokken kunt u tijdelijk verhuizen naar een wisselwoning.

Een wisselwoning

- is passend: hierbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de gezinssamenstelling op het moment van de peildatum en met de oppervlakte van de huidige woning.
- heeft een netto huurprijs die niet hoger is dan uw huidige netto huur.
- is in de buurt (als u dit wil)

De mogelijkheden voor een wisselwoning worden samen met u besproken in de afspraak met de woonmakelaar. Hiervoor wordt een checklist gebruikt, zodat we niks over het hoofd zien.

Een wisselwoning heeft:

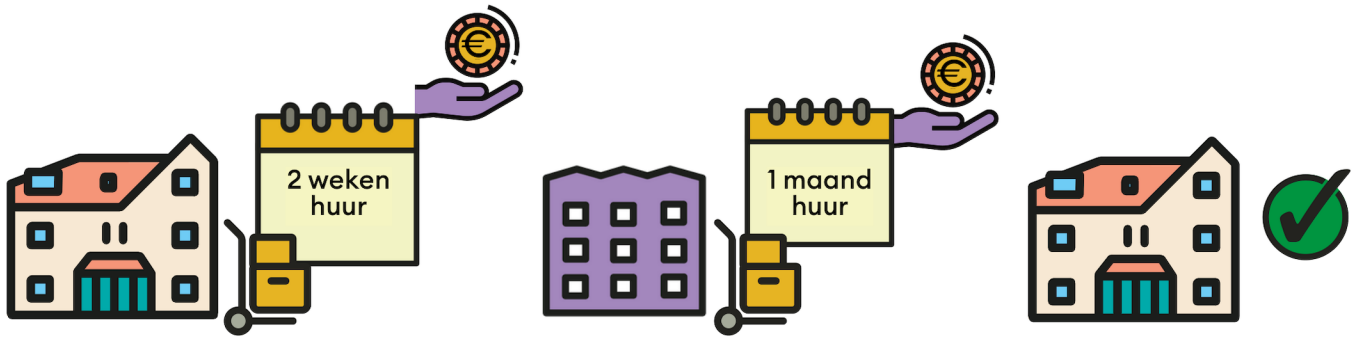


verwarming | warm water | elektriciteit | vloerbedekking | raambekleding | verlichting

Geen dubbele huur

U heeft 2 weken de tijd om te verhuizen naar de wisselwoning.
Voor de verhuizing terug naar uw eigen woning heeft u 1 maand de tijd.
U betaalt in deze verhuisperiodes geen dubbele huur.

U krijgt de laatste 2 weken netto huur van uw oude woning én de laatste 4 weken netto huur van uw wisselwoning terug (na inlevering van uw sleutels).



Peildatum

Ymere vraagt een peildatum aan bij de gemeente. De gemeente stelt de peildatum vast. De peildatum is de datum waarop u stadsvernieuwingsurgent wordt. Vanaf die datum heeft u tenminste een jaar de tijd om met urgentie te zoeken naar een andere woning (als u besluit niet terug te keren).



Vanaf de peildatumdatum kunt u een jaar met urgentie zoeken naar een andere woning

Semi-stadsvernieuwingsurgentie

Inwonende kinderen vanaf 23 jaar (op de peildatum) kunnen in aanmerking komen voor semi-stadsvernieuwingsurgentie. Semi-stadsvernieuwingsurgenten kunnen in ieder geval een jaar lang met voorrang reageren op woningen voor voorrangskandidaten in het Amsterdamse aanbod op WoningNet. Deze woningen herkent u aan het label ‘voorrang voor voorrangskandidaat’. Ook voor semi-urgenten geldt een maximaal inkomen van € 65.767.

Voor inwonende kinderen vanaf 23 jaar geldt verder dat zij:

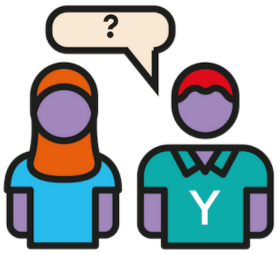
- de semi-stadsvernieuwingsurgentie aanvragen binnen 6 maanden na de peildatum en voordat het huishouden is verhuisd. Daarna vervalt de mogelijkheid tot aanvraag.
- op de peildatum 5 aaneengesloten jaren op het adres wonen.
- zelf zorgen voor inschrijving bij WoningNet.
- geen verhuiskostenvergoeding en geen begeleiding van de woonmakelaar krijgen.

Afspraak met Woonmakelaar

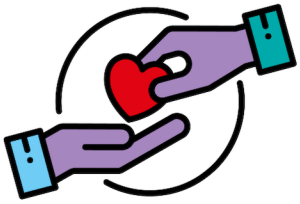
Voordat u gaat zoeken naar een andere woning, neemt een woonmakelaar van Ymere contact met u op. De woonmakelaar bespreekt met u uw woonwensen en legt een aantal persoonlijke gegevens van u vast. Met deze informatie wordt uw zoekprofiel bepaald. Zo weten u en de woonmakelaar welke mogelijkheden voor herhuisvesting en begeleiding bij uw persoonlijke omstandigheden passen.

“Waar wilt u straks wonen?”





“Heeft u ergens hulp bij nodig?”



Huurprijs

De netto huurprijs voor uw woning blijft vanaf de peildatum tot de datum van renovatie gelijk. U krijgt vanaf de peildatum geen huurverhoging. De bijkomende kosten (servicekosten) worden wel gewoon jaarlijks aangepast.

Verhuiskostenvergoeding

Stadsvernieuwingsurgenten en huurders die tijdelijk naar een wisselwoning gaan, komen vanaf de peildatum in aanmerking voor een verhuiskostenvergoeding* van € 7.156 (prijspeil februari 2023). Dit geldt ook voor bewoners die moeten verhuizen en een inkomen hoger dan € 65.767 hebben.

Op de volgende pagina's ziet u in stappen hoe de verhuiskostenvergoeding werkt:

- bij definitieve verhuizing naar een andere woning (met stadsvernieuwingsurgentie)
- bij verhuizing naar een wisselwoning

Eventuele huurachterstanden en andere openstaande nota's worden met de verhuiskostenvergoeding verrekend.

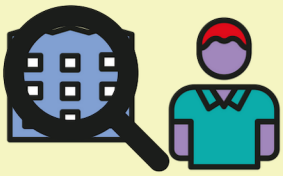
Vraag de woonmakelaar om hulp bij financiële zorgen

Een verhuizing brengt veel onrust en kosten met zich mee. Voor de kosten van verhuizing ontvangt u een vergoeding. Deze wordt in 2 delen uitbetaald. Soms moet u al betalen voor dingen voordat u uw verhuiskostenvergoeding hebt ontvangen. Heeft u hierover zorgen? Neem dan contact op met de woonmakelaar Herhuisvesting.

Extra vergoeding voor zelf regelen wisselwoning

Ymere regelt een gestoffeerde wisselwoning voor u. Regelt u zelf een wisselwoning, door bijvoorbeeld tijdelijk bij vrienden of familie te wonen? Dan betaalt u tijdens de renovatie geen huur, én u krijgt een extra vergoeding van € 1.000 boven op de verhuiskostenvergoeding. U zorgt zelf voor eventuele opslag van uw spullen.

Voor wie



Voor huurders die zelf een tijdelijke woning vinden

Hoeveel

€ 1000



1x per woning

Extra vergoeding voor elektrisch koken

U krijgt € 600 voor een nieuw elekrisch kooktoestel en eventuele nieuwe pannen.

Voor wie



Voor huurders die terugkeren naar de Paarse Blokken of doorschuiven naar de Gele Blokken.

Hoeveel

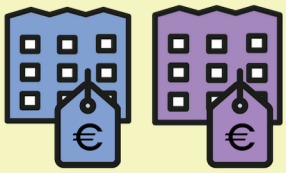
€ 600



1x per woning

Huurgewenning

Voor wie (3 voorwaarden)



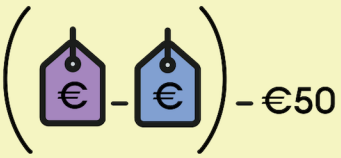
huur nu nieuwe huur

Voorwaarde 1:
U kunt geen huurtoeslag krijgen

Voorwaarde 2:
Uw inkomen is maximaal € 54.568

Voorwaarde 3:
Uw nieuwe huur is meer dan €50 hoger dan uw huur nu

Hoeveel



Som 1:
Nieuwe huur min huur nu (maximaal € 130 !) is X

Som 2:
X min €50

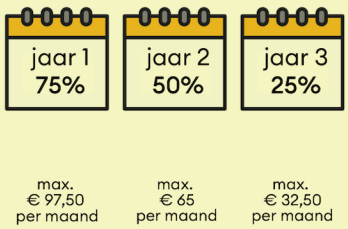
Hoe



Tijdelijke bijdrage in %

(van maximaal € 130)

Hoe lang



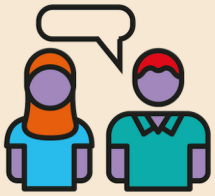
3 jaar lang

Ymere maakt afspraken met u over de uitbetaling

Hieronder staat de planning. De planning kan altijd veranderen. Ymere informeert u en andere belanghebbenden regelmatig over de planning.

Eind juni 2024

Informatiebijeenkomst voor bewoners Groene en Blauwe Blokken voor vragen over het concept projectplan en plattegronden



Juli/Augustus 2024

Projectcommissie Groen/Blauw geeft advies aan Ymere



September/Oktober 2024

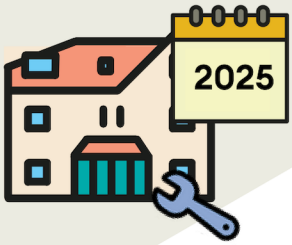
Bewoners Groene en Blauwe Blokken geven akkoord.

Bij 70% akkoord vraagt Ymere peildatum aan bij gemeente.
Let op: Groen en Blauw krijgen ieder een andere peildatum.



Zomer 2026

Start renovatie (zodra alle bewoners van een blok verhuisd zijn naar wisselwoning of met Stadsvernieuwingsurgentie naar een andere woning (u mag minimaal 1 jaar zoeken met deze urgentie).



Ruimte voor uw vragen of notities



Ruimte voor uw vragen of notities



Ymere