

Sociaal Plan Sinjeur Semeynsstraat e.o.

Informatie over verhuizen met voorrang, Woningnet en begeleiding van Rochdale voor bewoners van Sinjeur Semeynsstraat 25 t/m 77, De Schaapherderstraat 2 t/m 50 & Wiltzanglaan 57 t/m 65



ROCHDALE
woningstichting

Rochdale
geeft
thuis

Inhoud.

04	H1 Samenvatting
06	H2 Over de sloop en nieuwbouw
08	H3 Bewonersondersteuning: bij wie u terecht kunt
10	H4 Afspraken over een woning zoeken en verhuizen
14	H5 Inwonende kinderen die ouder zijn dan 18 jaar
18	H6 Financiële regelingen
22	H7 Uw huur opzeggen en uw woning netjes achterlaten
24	H8 Over de nieuwbouwplannen
26	H9 Contact en informatie

Bijlage 1 Passend toewijzen

Even voorstellen

Bewonersbegeleiders en contactpersonen Karim Verkuijl & Ber Maas. Karim en Ber zijn bereikbaar van maandag tot en met donderdag.

Karim Verkuijl

U kunt Karim bellen op 06 21 25 80 21
of e-mailen via kverkuijl@rochdale.nl

Ber Maas

U kunt Ber bellen op 06 29 73 10 30
Of e-mailen via bmaas@rochdale.nl

U vindt Karim op woensdag ook bij het spreekuur in informatiepunt Kolenkit. Dit is van 13.00 tot 15.00 uur. Het adres: Piet Paaltjenspad 6.

Over dit sociaal plan.

In deze brochure leest u informatie over de sloop van uw woning en wat dit voor u betekent. In januari heeft u al een 'concept' Sociaal Plan van ons ontvangen. Aan de hand van een enquête is aan de bewoners gevraagd of het plan duidelijk en volledig was. Op basis van uw reactie en het advies van uw projectcommissie is het sociaal plan aangepast. Goed om te weten dat de inhoud op hoofdlijnen gelijk is gebleven. We hebben vooral geprobeerd om onderdelen te verduidelijken. Mocht u vragen hebben neem dan contact met ons op.

In dit sociaal plan zijn de afspraken vastgelegd tussen Rochdale en de huurders van de volgende adressen:

- Sinjeur Semeynsstraat 25 t/m 77
- De Schaapherderstraat 2 t/m 50
- Wiltzanglaan 57 t/m 65

3

Het gaat hier om de huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd. De afspraken in dit plan gelden dus niet voor huurders met een tijdelijk contract of met een antikraakcontract.

In dit sociaal plan hebben we het steeds over het project Sinjeur Semeynsstraat. Daarmee bedoelen we de vernieuwing van alle genoemde adressen. Dus ook de woningen aan de Wiltzanglaan en De Schaapherderstraat.

Rochdale en de projectcommissie hebben ruim 3 jaar overlegd over het project Sinjeur Semeynsstraat. We hebben de opmerkingen van alle bewoners een plek gegeven in het sociaal plan.

Rechten en plichten

Het is belangrijk om huurders te betrekken bij de vernieuwing van hun woningen. In Amsterdam hebben de corporaties daarom zogenoemde Kaderafspraken gemaakt. Die afspraken zijn gemaakt met mensen die praten namens huurders en met de gemeente. Met de Kaderafspraken krijgen huurders méér rechten dan in de wet is geregeld.

Voor het sociaal plan hebben we verder ook gebruik gemaakt van:

- het woonwensenonderzoek;
- de gesprekken met de projectcommissie;
- gesprekken met bewoners die op een andere manier een actieve bijdrage hebben geleverd.

1

Samenvatting.



De belangrijkste onderdelen van dit
Sociaal Plan op een rij.



Algemene informatie

Alle bewoners moeten vanwege de sloop verhuizen. Omdat dit ingrijpend is hebben we afspraken gemaakt over hoe we u hierbij het beste kunnen ondersteunen. Ook zijn er verschillende regelingen waar u recht op heeft. Er is een bewonersbegeleider van Rochdale bij wij u terecht kunt met uw vragen en voor hulp bij het zoeken naar een andere woning. Voor meer informatie over waarom we gaan slopen, wat dit voor u betekent en waar en bij wie u terecht kunt (zie **hoofdstuk 2 & 3**).

Stadsvernieuwingsurgentie en andere regelingen inzake verhuizen

U krijgt een stadsvernieuwingsurgentie, met deze urgentie kunt u met voorrang reageren op Woningnet. Wie recht heeft op deze urgentie, wanneer u deze urgentie ongeveer krijgt en hoe de urgentie werkt leest u in hoofdstuk 4. De huidige bewoners kunnen straks met voorrang terugkeren naar de nieuwbouw. Hoe we dat straks gaan organiseren ziet u ook in **hoofdstuk 4**.

5

Informatie voor gezinnen met kinderen ouder dan 18 jaar

Voor inwonende volwassen kinderen gelden aparte regelingen. Belang van deze regelingen is het zo goed mogelijk regelen van de huisvesting van jongeren. Zo komen kinderen van ouder dan 23 jaar bijvoorbeeld in aanmerking voor een urgentie. Heeft u inwonende kinderen ouder dan 18 jaar lees dan **hoofdstuk 5** goed door.

Financiële regelingen

Er zijn verschillende financiële regelingen waar u voor in aanmerking komt. Zo krijgt u een verhuiskostenvergoeding en is er een regeling om geleidelijk te 'wennen' aan een hogere huur. Welke regelingen voor u gelden leest u in **hoofdstuk 6**.

Huuropzegging, hoe gaat dat straks?

In **hoofdstuk 7** leest u hoe u de woning straks moet achterlaten en hoe de huuropzegging werkt.

Informatie over de nieuwbouw

Het nieuwe gebouw moeten we nog ontwerpen. Wel weten we hoeveel woningen er ongeveer komen en wat voor soort woningen. Hier leest u meer over in **hoofdstuk 8**.

Contactinformatie

In **hoofdstuk 9** leest u belangrijke contactgegevens van Rochdale.

2

Over de sloop en nieuwbouw.



De woningen aan de Sinjeur Semeynsstraat, De Schaapherderstraat en Wiltzanglaan zijn in 1953 en 1954 gebouwd. Zij zijn dus bijna 70 jaar oud. In 1991 zijn de woningen voor het laatst goed opgeknapt. Daarom zijn ze nu toe aan een ingrijpende aanpak.

Vernieuwing: sloop en nieuwbouw

We willen niet alleen de woningen verbeteren. Als corporatie hebben we nog een taak, namelijk meer woningen aanbieden en zorgen voor meer verschillende woningtypes. We willen ouderen in de buurt ook een plek kunnen aanbieden. Maar bijvoorbeeld ook jongeren die nu nog thuis wonen.

Door meer woningen te bouwen, kunnen we meer mensen met verschillende wensen een passende woning aanbieden. Dit kan door de bestaande woningen te slopen en nieuwe woningen te bouwen. Daarom bouwen we op dezelfde plek straks meer woningen.

Wat dit voor u betekent

Omdat uw woning wordt gesloopt, moet u verhuizen. Wij beseffen dat dit een groot effect heeft op uw leven. Daarom doen wij er alles aan om deze verandering zo goed mogelijk voor u te regelen.

In dit sociaal plan leest u welke regelingen er voor u zijn en welke afspraken er zijn gemaakt. Ook leest u over de mogelijkheid om terug te keren in de nieuwbouw.

Terugkeergarantie, mits passend en beschikbaar

Huidige huurders met een vast contract kunnen een nieuwbouw-woning huren, als die klaar is. Maar dan moet er wel een woning beschikbaar zijn die past bij uw inkomen en de grootte van uw huishouden.

We bouwen ongeveer 200 extra woningen. Dit zijn woningen voor gezinnen, woningen voor jongeren en woningen voor ouderen. Een deel van deze woningen is sociale huur. En een deel is middeldure huur.

In dit sociaal plan leest u uitgebreid hoe wij u ondersteunen, onder andere bij uw verhuizing. Dit sociaal plan geeft u bepaalde rechten.

7

Voorlopige planning



3

Bewonersondersteuning: bij wie u terecht kunt.



De sloop van uw woning heeft een groot effect op uw leven. Daarom willen wij u zo goed mogelijk ondersteunen. Dat doen we met een vast aanspreekpunt: uw bewonersbegeleider. Ook kunt u met vragen terecht bij de projectcommissie. Bijvoorbeeld met vragen over de informatie in dit boekje. Hiernaast leest u hoe u beide kunt bereiken.

Bewonersbegeleiders Karim Verkuijl & Ber Maas

Karim en Ber zijn uw bewonersbegeleiders. Zij zijn uw vaste aanspreekpunt. Aan hen kunt u bijvoorbeeld vragen stellen over het zoeken naar een andere woning via WoningNet, over de planning, over de vergoedingen en over het terugkeren naar de nieuwbouw.

U kunt de bewonersbegeleiders onder andere per mail, via de telefoon of tijdens het spreekuur bereiken.

Karim Verkuijl

U kunt hem bellen op 06 21 25 80 21
of e-mailen via kverkuijl@rochdale.nl.

Ber Maas

U kunt hem bellen op 06 29 73 10 30
Of e-mailen via bmaas@rochdale.nl

Spreekuren in het informatiepunt Kolenkit:

Maandag 13.00 – 16.00 uur
Woensdag 13.00 – 15.00 uur (Karim is dan aanwezig)
Vrijdag 13.00 – 16.00 uur
Adres: Piet Paaltjenspad 6

Wilt u op een ander tijdstip afpreken met een van de bewonersbegeleiders? Bel of mail hen dan even.

Projectcommissie

De projectcommissie komt op voor de belangen van de bewoners en is de officiële gesprekspartner van Rochdale. De projectcommissie en Rochdale hebben afspraken gemaakt over de inhoud van dit sociaal plan.

Daarnaast doet zij bijvoorbeeld voorstellen voor het beheer en onderhoud van de woningen.

U kunt de projectcommissie per e-mail bereiken:
projectcommissiesinjeur@gmail.com.

!WOON

Janneke de Haan is de bewonersondersteuner van !WOON. !WOON is een onafhankelijke organisatie en staat huurders bij tijdens een project als dit.

Janneke heeft ervaring met projecten met sloop en nieuwbouw. Zij adviseert en ondersteunt de projectcommissie als onafhankelijke partij. U kunt ook bij Janneke terecht voor vragen over de rechten en plichten van huurders en de verhuurder.

U kunt Janneke bellen op 06 31 68 88 05 of e-mailen via j.dehaan@wooninfo.nl.

4

Afspraken over een woning zoeken en verhuizen.



In dit hoofdstuk leest u meer over stadsvernieuwings-urgentie, het verhuizen en over de mogelijkheden om terug te keren naar de nieuwbouw.

Vanwege de sloop moet u verhuizen naar een andere woning. Vanwege onder andere de krapte op de woningmarkt zijn er geen wisselwoningen beschikbaar. U krijgt wel een stadsvernieuwingsurgentie waarmee u met voorrang kunt reageren op woningen op WoningNet.

Bewonersbegeleider neemt contact met u op

Voordat uw urgentie ingaat, neemt de bewonersbegeleider contact met u op. Hij bespreekt dan uw woonwensen en uw persoonlijke situatie. Samen bepalen jullie dan of en welke hulp u nodig heeft.

Wekelijks spreekuur op woensdagmiddag aan het Piet Paaltjenspad

De bewonersbegeleider houdt spreekuur om bewoners te helpen bij het zoeken naar een andere woning. Hier kunt u met uw vragen terecht. Ook helpt hij u als u geen computer heeft. Of als u om andere redenen niet zelf op WoningNet kunt zoeken.

Stadsvernieuwings-urgentie: met voorrang reageren op WoningNet

U krijgt stadsvernieuwings-urgentie. Voor de leesbaarheid schrijven we voortaan SV-urgentie.

Met uw SV-urgentie kunt u in de gemeente Amsterdam met voorrang reageren op woningen op WoningNet. Uw SV-urgentie is 18 maanden (1,5 jaar) geldig. Dit betekent dat u 1,5 jaar de tijd heeft om met uw SV-urgentie een passende woning te vinden.

U reageert zelf op woningen op WoningNet. De bewonersbegeleider zorgt ervoor dat uw SV-urgentie in het systeem van WoningNet komt te staan. Daar zijn verder geen kosten voor u aan verbonden.

Wanneer u SV-urgentie krijgt

Het moment waarop u uw SV-urgentie krijgt, passen we zoveel mogelijk aan op de sloopdatum van uw woning. Wij gaan niet alle woningen tegelijk slopen. We doen dit in fases. Dit betekent dat niet alle huurders op hetzelfde moment hun SV-urgentie krijgen. Het afgeven van de SV-urgenties gebeurt ook in fases.

Rochdale informeert u per brief zodra u uw sv-urgentie krijgt.

We beginnen met slopen aan de kant van de Wiltzanghlaan. We werken van noord naar zuid (op de kaart gezien: van boven naar beneden). Aan de kant van de Wiltzanghlaan kunnen we het makkelijkste slopen en nieuwe woningen bouwen. Dit komt omdat hier minder overleg met andere partijen nodig is. Kortom, het is hier minder ingewikkeld.

Fase 1 Deze bewoners krijgen in april 2023 hun SV-urgentie

- Wiltzanghlaan 57-67
- De Schaapherderstraat 24-50
- Sinjeur Semeynsstraat 55-77

Fase 2 Deze bewoners krijgen oktober 2023 hun SV-urgentie

- De Schaapherderstraat 2-22
- Sinjeur Semeynsstraat 25-53

Het voordeel van niet alles tegelijk

We slopen niet alle woningen tegelijkertijd. En niet alle huurders krijgen op hetzelfde moment hun SV-urgentie. Dit heeft als voordeel dat er minder mensen tegelijkertijd op zoek zijn naar een nieuwe woning. U heeft als woningzoekende dus minder concurrentie. En de kans dat u op nummer 1 komt, is groter.

Zoeken in een andere gemeente

Wilt u verhuizen naar een andere gemeente? Dan kunt u dit aangeven tijdens het gesprek met uw bewonersbegeleider. Hij kan een verzoek indienen om uw SV-urgentie naar de betreffende gemeente om te zetten. We kunnen alleen niet verzekeren dat dit lukt.

**Let op!**

Als uw SV-urgentie is omgezet naar een andere gemeente, dan kunt u dit niet meer terugdraaien.

12

Hoe terugkeren naar de buurt werkt

Het slopen en bouwen van woningen kost tijd. We verwachten in 2025 te beginnen met het slopen van de eerste woningen. We beginnen dus aan de kant van de Wiltzanghlaan. Het slopen en bouwen van de eerste woningen duurt ongeveer 2 jaar.

Voor de huidige huurders geldt een terugkeergarantie, mits passend en beschikbaar. Zodra de nieuwbouw bijna klaar is, krijgt u hierover bericht van ons. Als u dan interesse heeft om te verhuizen naar de nieuwbouw, dan horen we dat graag van u. Dit geldt ook voor de gerenoveerde woningen in de buurt. Daar kunt u ook uw voorkeur voor aangeven.

Voor wat voor woning u in aanmerking komt in de nieuwbouw

We kunnen nu nog niet zeggen voor welke woning u straks in aanmerking komt. We kijken dan opnieuw naar de grootte van uw huishouden en naar uw inkomen. Op basis van deze twee dingen wijzen we de woningen toe. Dit noemen we passend toewijzen. Meer informatie hierover vindt u in bijlage 1.

Bij het toewijzen van de woningen volgen we de regels van WoningNet. Meer informatie hierover vindt u op de website: www.woningnetregioamsterdam.nl

Een extra vergoeding voor bewoners die terugkeren naar de nieuwbouw in de Kolenkit

Als u straks ervoor kiest om terug te verhuizen naar een nieuwe of gerenoveerde woning in de Kolenkit, dan moet u dus 2 keer verhuizen. Eerst naar een tijdelijke woning, en daarna naar uw nieuwe adres in de Kolenkit. Daarom krijgt u in dat geval een extra vergoeding. U krijgt in elk geval de wettelijke vergoeding voor onkosten bij verhuizing. Die bedraagt € 7.156. (prijspeil 2023) Daar bovenop krijgt u een extra vergoeding van € 1.650,- (prijspeil 2023). De aanvullende vergoeding van € 1.650,- krijgt u pas als u daadwerkelijk terug verhuist naar de Kolenkit. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd tot aan 2027 (oplevering nieuwbouw).

Nogmaals op een rij: de regelingen die voor u gelden

- U heeft recht op een vergoeding voor de verhuiskosten. Deze vergoeding is € 7.156 (prijspeil 2023*).
- De huurder op wiens naam het huurcontract staat, heeft recht op SV-urgentie.
- Heeft u inwonende kinderen? Als zij ouder zijn dan 23 jaar en aan de voorwaarden voldoen, hebben zij recht op een semi-SV-urgentie.
- Voor de huidige huurders geldt een terugkeergarantie. U kunt straks dus terug keren naar de nieuwbouw in uw eigen buurt. Maar dat kan alleen als er een woning beschikbaar is die past bij uw inkomen en bij de grootte van uw huishouden.

13

* Prijspeil betekent dat dit bedrag in 2023 geldt. Elk jaar wordt dit bedrag een beetje hoger.

Als uw inkomen hoger is dan € 60.414 lees dan verder...

Is uw inkomen hoger dan € 60.414? Dan komt u niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Dit betekent ook dat u geen SV-urgentie krijgt. Rochdale is verplicht om alle huurders te ondersteunen bij het vinden van een andere woning. Dit geldt dus ook voor huurders met een inkomen hoger dan € 60.414. Deze huurders krijgen ook de mogelijkheid om straks terug te keren naar een vrije sector woning in de nieuwbouw in de Kolenkit.

Reageren op vrije sector woningen (inclusief middeldure huur)

Alle vrijesectorwoningen van alle corporaties worden aangeboden op WoningNet. Voor het complete aanbod kunt u daar dus terecht.

Vrije sector woningen van Rochdale

Karim en Ber houden het aanbod van Rochdale voor u in de gaten. Als er een vrijesectorwoning vrijkomt, die past bij de grootte van uw huishouden en uw inkomen, dan reserveren zij die voor u.

Koopwoningen van Rochdale

Als huurder van Rochdale heeft u al voorrang op koopwoningen van Rochdale. Omdat uw woning gesloopt wordt, krijgt u ook nog een hogere positie dan huurders die niet in een sloopwoning wonen.

5

Inwonende kinderen die ouder zijn dan 18 jaar.



Heeft u inwonende volwassen kinderen? In dit hoofdstuk leest u waarvoor zij in aanmerking komen. Eerst leest u over inwonende kinderen van 23 jaar en ouder. Daarna over inwonende kinderen tussen 18 en 23 jaar. Komt u er niet uit? Neem dan vooral contact met ons op!

Semi-SV-urgentie voor inwonende kinderen van 23 jaar en ouder

Inwonende kinderen van 23 jaar en ouder hebben recht op een semi-SV-urgentie. Dit betekent dat zij ook met voorrang kunnen reageren op een sociale huurwoning. Met semi-SV-urgentie krijg je alleen geen verhuiskostenvergoeding.

Ook voor deze groep geldt dat zij zelf op WoningNet moeten zoeken naar een andere woning.

De voorwaarden voor semi-SV-urgentie

- De jongere moet bij de uiteindelijke toewijzing van de woning aantonen dat hij of zij over een inkomen beschikt om de huur te kunnen betalen.
- Ook voor de semi-urgentie geldt dat het inkomen niet hoger mag zijn dan €60.414
- De jongere moet minimaal 5 jaar aaneengesloten ingeschreven staan op uw adres.
- De jongere moet 23 jaar of ouder zijn op de datum waarop de SV-urgentie wordt afgegeven.

15

Hoe we jongeren gaan informeren

Voor deze groep gaan we speciale communicatie-middelen inzetten, als dat nodig is. Denk dan aan een bijeenkomst of spreekuur voor jongeren. We bespreken met de projectcommissie wat we precies gaan doen. Ons doel is in elk geval om zoveel mogelijk jongeren te informeren en te ondersteunen bij hun zoektocht naar een passende woning.

Waar jongeren hulp vinden

Jongeren kunnen met hun vragen en voor hulp bij het zoeken op WoningNet terecht bij de bewonersbegeleiders.

Lukt het niet om met de semi-SV-urgentie een andere woning te vinden? Dan is het belangrijk om dit aan de bewonersbegeleider te melden. Zij kijken dan samen met de jongere waar dat aan ligt. Eindigt iemand niet als eerste kandidaat, ondanks de semi-SV-urgentie? Dan gaat Rochdale bemiddelen voor een passende woning.



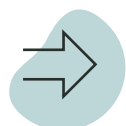
Let op!

Voordat Rochdale bemiddelt, moet iemand wel zelf regelmatig hebben gereageerd op WoningNet. Het aanbod op WoningNet wordt elke twee weken vernieuwd.

Mocht het om persoonlijke redenen niet lukken om zelf te reageren, dan dient de jongere dit aan Karim en/of Ber te vertellen. Zij zoeken dan samen met de jongere naar een passende oplossing.

Terugkeren naar de nieuwbouw

Ook voor jongeren is er geen wisselwoning beschikbaar. Zij kunnen met hun semi-SV-urgentie een andere woning vinden, en verhuizen. Zodra de nieuwbouw klaar is, zijn er mogelijkheden om met voorrang terug te keren. Rochdale neemt hier contact over op.



Let op!

Jongeren met een semi-SV-urgentie hebben geen recht op een verhuiskostenvergoeding en ook niet op andere financiële compensaties van Rochdale.

Mantelzorg, bij je ouders blijven wonen vanwege zorgtaken

Is een inwonend kind mantelzorger? Bespreek dit dan met uw bewonersbegeleider.

Mantelzorg is alle hulp en zorg voor een naaste die langdurig ziek is. Denk bijvoorbeeld aan een situatie waarbij een kind zorgt voor de ouder(s). Dit kan op afstand. Maar soms is het gewenst dat de mantelzorger in huis woont bij degene die hulp nodig heeft. Is dit bij u het geval? Bespreek uw situatie dan met uw bewonersbegeleider. Dan kan hij zorgen voor een passende oplossing. En dat de mantelzorger wordt meegeteld met het huishouden. Dit is belangrijk om voor een passende woning in aanmerking te komen.



Jongeren tussen 18-23 jaar hebben geen recht op urgentie

Inwonende jongeren tussen 18 en 23 jaar hebben geen recht op een semi-SV-urgentie. Zij kunnen dus niet met voorrang reageren op woningen.

Voor WoningNet tellen jongeren tussen 18 en 23 jaar nog niet mee bij de grootte van uw huishouden. Hierdoor kan een ongewenste situatie ontstaan, namelijk dat een gezin naar een te kleine woning verhuist. Daarom hebben we over dit soort situaties een aparte afspraak gemaakt.

Rochdale telt jongeren tussen 18 en 23 jaar wel mee met het huishouden. Dit kunnen we alleen doen voor onze eigen woningen en helaas niet voor die van andere verhuurders. Bij andere verhuurders gelden de gewone regels van WoningNet. Daar hebben wij geen invloed op.

Maatwerk voor gezinnen met inwonende volwassen kinderen

Heeft u dus inwonende kinderen tussen de 18 en 23 jaar? Dan zorgt Rochdale voor een passende oplossing. Dit geldt ook voor gezinnen met inwonende volwassen kinderen die straks terugkeren naar de Kolenkit. Ook dan houdt Rochdale bij het toewijzen van een woning rekening met inwonende volwassen kinderen. Per situatie kijken we naar een passende oplossing, kortom maatwerk.



6

Financiële regelingen.



In het sociaal plan staat op welke financiële vergoedingen u recht heeft en wanneer. Dat leest u in dit hoofdstuk.

Vergoeding voor verhuiskosten

Bij de verhuizing hebben huurders recht op de wettelijke vergoeding voor verhuiskosten. U krijgt deze 1 keer. De vergoeding bedraagt € 7.156. Dit is het bedrag dat geldt op 28 februari 2023. Elk jaar wordt dit bedrag ietsje hoger.

U krijgt het bedrag in 2 delen:

- U ontvangt € 6.000 bij de opzegging van uw oude woning. (Dit moet u uiterlijk 6 maanden vóór het verlopen van uw SV-urgentie doen.)
- U ontvangt € 1.156 bij de oplevering van uw oude woning. De oplevering is het moment waarop u de sleutel inlevert bij de verhuurmakelaar van Rochdale.

Overige financiële regelingen die misschien ook voor u gelden

Dubbele huur

Misschien gaat de huur van uw nieuwe woning al in voordat de huur van uw huidige is geëindigd. U betaalt dan dubbele huur. Rochdale vergoedt de dubbele huur maximaal een maand. Wij betalen dan de huur van de woning die u gaat verlaten.

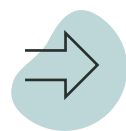
Huurtoeslag

Komt u straks in aanmerking voor huurtoeslag? Dat hangt af van de volgende zaken:

- de rekenhuur van uw nieuwe woning (de kale huur plus de servicekosten)
- uw leeftijd
- de samenstelling van uw huishouden (het aantal personen plus hun leeftijd)
- uw inkomen
- uw vermogen

Elk jaar wordt de hoogte van de huurtoeslag aangepast. Ook de regels om voor huurtoeslag in aanmerking te komen, veranderen elk jaar. Daarom is het verstandig om na te gaan of u voor huurtoeslag in aanmerking komt, ook als u die nog niet ontvangt.

U doet dit via de website www.toeslagen.nl. Daar kunt u de toeslag ook aanvragen.



Let op!

Ontvangt u nu al huurtoeslag? Geef dan uw verhuizing door aan de belastingdienst. Dat kan op de website www.toeslagen.nl.

Huurgewenning, wennen aan uw nieuwe huur

Heeft u straks opeens een veel hogere huur dan nu? Dan komt u misschien in aanmerking voor 'huurgewenning'. Huurgewenning betekent dat uw nieuwe huur 3 jaar lang in stapjes omhoog gaat.

Om huurgewenning te krijgen, moet u aan de volgende voorwaarden voldoen:

- De huur van uw nieuwe woning is minstens € 50 hoger dan de huur die u nu betaalt.
- U ontvangt geen huurtoeslag, omdat uw inkomen te hoog is. Maar u verdient minder dan € 47.361. (Dit is het bedrag voor 2022. Elk jaar gaat dit bedrag iets omhoog.) Het gaat hier over het gezamenlijke inkomen van iedereen uit uw huishouden. Inclusief het inkomen van inwonende kinderen van 23 jaar en ouder.



Let op!

U moet huurgewenning wel op tijd aanvragen. Namelijk binnen een half jaar nadat u uw nieuwe huurcontract heeft ondertekend. U vraagt huurgewenning aan bij uw bewonersbegeleider.

Verrekening vergoedingen

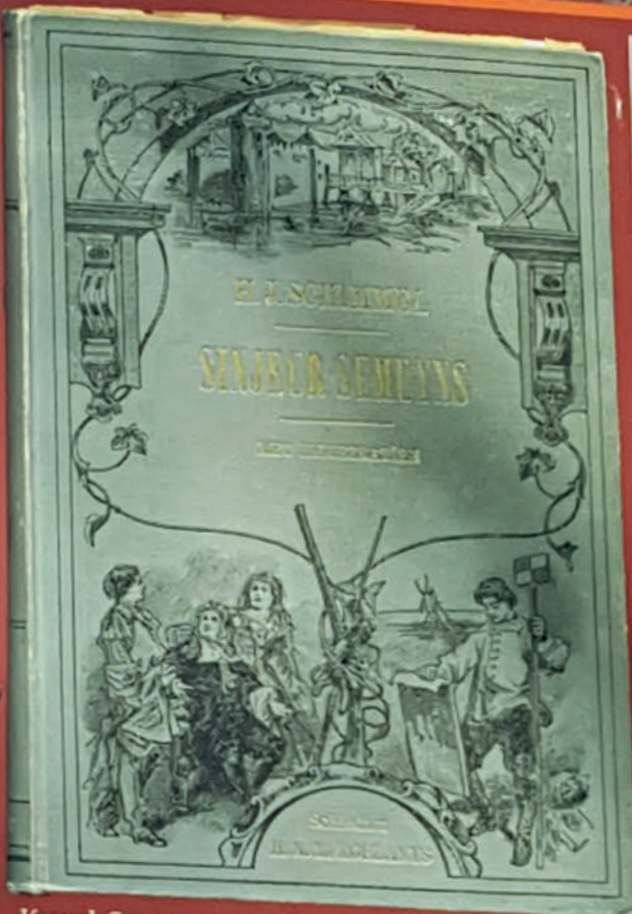
Heeft u een huurachterstand of andere schulden aan Rochdale? Dan verrekenen wij de vergoedingen die u van ons krijgt hiermee. Als dit voor u geldt informeren wij u hierover.

Parkeren

De gemeente Amsterdam maakt de regels voor parkeren. Daar hebben wij geen invloed op.

Huurders die na de sloop van hun woning terugkeren naar de buurt houden hun parkeervergunning. Maar u moet uw vergunning dan wel al hebben op de peildatum. De peildatum is het moment waarop u uw SV-urgentie krijgt.

Goed om te weten dat de mogelijke komst van een parkeervoorziening onder de A10 geen invloed heeft op het behoud van uw vergunning. Deze parkeerplekken zijn niet gekoppeld aan de nieuwbouw en/of specifiek voor bewoners van de nieuwbouw. Daarom heeft het geen invloed op uw vergunning.



Karel Semeyns is landmeter ten tijde van het rampjaar 1672. Hij komt in contact met de kleine adel in Holland bij de heer Van Schlichtenhorst en diens familie. Hij speelt een belangrijke rol bij het overleven van de Republiek.



Hendrik Jan Schimmel



Een bontromantisch verhaal met historische feiten uit de tijd van stadhouder Willem III en Lodewijk XIV.

BK

4.5

SINJEUR SEMEYNS
STRAAT BOS EN LOMMER

7

Uw huur opzeggen en uw woning netjes achterlaten.



Voor het opzeggen van uw huur en het achterlaten van uw woning gelden een paar regels. Hierover leest u in dit hoofdstuk.

Als u een half jaar voor de sloop nog niet verhuisd bent

Bent u een half jaar voor de sloop nog niet verhuisd? Dan ontvangt u van ons een brief. Daarin zeggen wij uw huur op. Deze brief ontvangt iedereen die nog niet is verhuisd. De wet verplicht ons om dit te doen. U kunt daarna nog steeds met voorrang reageren op een nieuwe woning.

Uw huur opzeggen

Als u een nieuwe woning heeft gevonden, zegt u de huur van uw huidige woning op. Onze verhuurmakelaar doet dan een voorinspectie en een eindinspectie in uw woning en berging.

Uw woning leeg en netjes achterlaten

Zolang er nog mensen in uw buurt wonen, willen we de buurt leefbaar houden. Dat lukt alleen als in zoveel mogelijk woningen mensen wonen. Lege woningen zorgen namelijk voor een niet-prettige sfeer. En er bestaat kans dat ze gekraakt worden. Daarom gaan we tijdelijk verhuren. Totdat de woningen gesloopt worden.

De woning die u verlaat, moet u leeg en netjes achterlaten voor de volgende huurder. Daarom geldt het volgende:

- U mag geen meubels achterlaten in uw woning, op uw balkon of in uw berging.
- Raambekleding zoals luxaflex, gordijnrails en plafonnières kunt u achterlaten in overleg met de verhuurmakelaar. Die beoordeelt tijdens de voorinspectie of deze nog werken en netjes zijn.
- Een harde vloer (bijvoorbeeld laminaat) mag u ook achterlaten. Deze moet nog wel in goede staat zijn en op een ondervloer zijn gelegd.

Wat te doen met zelf aangebrachte veranderingen

Heeft u zelf veranderingen aangebracht in uw woning en/of berging? Denk aan een douchecabine of een nieuwe keuken. Dan kunt u die achterlaten, maar alleen als die goed zijn geplaatst, en netjes en schoon zijn.

Heeft u iets weggehaald, bijvoorbeeld een tussendeur? Dan gaan we daar minder streng mee om dan in een normale situatie. Als de woning nog steeds goed te gebruiken is, hoeft u uw woning niet terug te brengen naar de originele staat.

Vergoeding voor zelf aangebracht veranderingen

Als u zelf veranderingen in uw woning en/of berging heeft aangebracht, kunt u hiervoor een vergoeding krijgen. Maar alléén onder deze voorwaarden:

- U heeft van Rochdale een officiële akkoordverklaring ontvangen. Daarin staat dat u de verandering mocht aanbrengen en dat die is goedgekeurd.
- De verandering is nog geen 10 jaar oud.

Wilt u zeker weten of een verandering mag blijven of niet? En of u in aanmerking komt voor een vergoeding? Neem dan contact op met uw bewonersbegeleider.

Meer informatie over zelf aangebrachte veranderingen vindt u op de website: www.rochdale.nl/klussen

8

Over de nieuwbouwplannen.



Het is nog niet bekend hoe de nieuwbouw van het project Sinjeur Semeynsstraat eruit komt te zien. Dit moet nog worden uitgewerkt, samen met de architect. Wel weten we ongeveer hoeveel woningen we gaan bouwen en voor wie.

Verschillende doelgroepen

In de nieuwbouw komen woningen voor verschillende doelgroepen. Denk aan gezinnen, ouderen, mensen die een rolstoel gebruiken, enzovoort. Er komen sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen.

In de volgende tabel ziet u hoeveel woningen er ongeveer komen, hoe groot die ongeveer zijn en hoeveel kamers ze hebben.

Nieuw te bouwen sociale huurwoningen

Gemiddeld aantal m2	Aantal kamers	Aantal woningen
35	1 tot 2	40
50	2	26
60	3	100
75	3	70
95	4 tot 5	45
90 (rolstoelwoning)	3	5
Totaal		286

25

Nieuw te bouwen vrije sector huurwoningen

Gemiddeld aantal m2	Aantal kamers	Aantal woningen
60	2 tot 3	18
80	3 tot 4	39
Totaal		57

Voorlopige plannen

Het is goed om te weten dat deze gegevens nog niet definitief zijn. We weten de daadwerkelijke cijfers pas als het stedenbouwkundig ontwerp en het ontwerp van de architect definitief zijn.

Ontwerp voor de nieuwbouw

Begin 2023 starten we met het uitwerken van het ontwerp voor de nieuwbouw. Hier betrekken we de architect en de projectcommissie bij.

Dit zijn een aantal punten die we meenemen in het gesprek met de architect:

- Hoe ziet het gebouw er van buiten uit?
- Hoe gaat de buitenruimte eruit zien? Komen er eigen tuinen, gezamenlijk groen of een eigen terras?
- Hoe gaat het elektrisch koken eruit zien? Welke hulp krijgen de bewoners hierbij?
- Worden de keukens open of afgesloten?
- Hoe groot worden de woningen precies?
- Worden de bergingen individueel of gezamenlijk? In het gebouw of daarbuiten?

9

Contact en informatie.



Nogmaals een aantal belangrijke gegevens op een rij.

Uw bewonersbegeleider en contactpersoon zijn Karim Verkuijl & Ber Maas

Karim is bereikbaar van maandag tot en met donderdag.

U kunt hem bellen op 06 21 25 80 21
of e-mailen via kverkuijl@rochdale.nl.

Ber is bereikbaar van maandag tot en met donderdag.

U kunt hem bellen op 06 29 73 10 30
Of e-mailen via bmaas@rochdale.nl

U vindt Karim op woensdag ook bij het spreekuur in informatiepunt Kolenkit. Dit is van 13.00 tot 15.00 uur. Het adres: Piet Paaltjenspad 6.

Algemeen nummer Rochdale

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

Rochdale
geeft
thuis

APRIL 2023



ROCHDALE
woningstichting

www.rochdale.nl
020 215 00 00