

Sociaal plan Maurits Sabbehof en Jaques Perkstraat.

Maurits Sabbehof 17 t/m 27, Maurits Sabbehof 2 t/m 10, Jaques Perkstraat 27 t/m 39



ROCHDALE
woningstichting

Rochdale
geeft
thuis

Inhoud.

4	1. Aanleiding en planning
8	2. Bewonersbegeleiding en communicatie
10	3. bewonersondersteuner en bewonerscommissie
12	4. Interim beheer
14	5. Stadsvernieuwingsurgentie
18	6. Inzet van (semi) stadsvernieuwingsurgentie
20	7. Vergoedingen
24	8. Opleveren oude woning
26	9. Terugkeren naar de nieuwbouw in de Van Deyssebuurt.
31	10. Parkeren voor huurders die terugkeren naar de Van Deyssebuurt
31	11. Veranderende omstandigheden
32	12. Begrippenlijst

Over deze brochure.

In dit Sociaal Plan zijn de afspraken vastgelegd tussen Rochdale en de huurders van de Maurits Sabbehof 17 t/m 27, 2 t/m 10 en de Jacques Perkstraat 27 t/m 39 (complexen J3, M5 en N3). Dit betreft de huurders van Rochdale met een vast contract. Dit plan is niet van toepassing op bewoners met een tijdelijk contract of woningen die worden verhuurd in verband met anti-kraak.

De huurders zijn vertegenwoordigd door de bewonerscommissie Perksabbe. De bewonerscommissie heeft overeenkomstig de Amsterdamse kaderafspraken de mogelijkheid gehad advies uit te brengen op het voorkeursscenario en Sociaal Plan en 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 federatie van Woningcorporaties en de federatie Amsterdamse Huurderskoepels. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Amsterdamse Kaderafspraken (Handboek Vernieuwing en Verbetering Amsterdamse Kaderafspraken 2020-2025, juni 2020). Dit Sociaal Plan gaat uit van de Amsterdamse Kaderafspraken.



1

Aanleiding en planning.



We maken van de Lodewijk van Deyssebuurt een aantrekkelijke en toekomstbestendige buurt.

1.1 Aanleiding

Rochdale is zeer gemotiveerd om een stevige bijdrage te leveren aan het oplossen van de wooncrisis waar we middenin zitten. “Iedereen heeft recht op een huis, maar voor veel mensen ligt dat recht ver buiten hun bereik. De vraag naar betaalbare woonruimte is veel groter dan het aanbod. En er is méér aan de hand. In sommige buurten staat de leefbaarheid onder druk. Bovendien vraagt de dreigende klimaatcrisis om grote investeringen die de duurzaamheid van onze woningen kunnen verbeteren. De uitdagingen zijn groot. In ‘Op Koers’, onze ondernemingsstrategie voor de periode tot 2026, hebben we beschreven welke bijdrage Rochdale wil leveren om de problemen van deze tijd aan te pakken. Drie ambities staan centraal: Voldoende betaalbare woningen, Sterke buurten, Gericht op de toekomst.”

Onderdeel van deze ambities is om de Lodewijk van Deyssebuurt een aantrekkelijke en toekomstbestendige buurt te maken. De Van Deyssebuurt is onderdeel van de zogenaamde “Roëllbuurten”. De buurt is gelegen in de Westelijke Tuinsteden, met veel groen en kenmerkende gebouwen. De kwaliteit van veel woningen laat inmiddels flink te wensen over. Datzelfde geldt voor de openbare ruimte.

Het betreft een zogenaamde ontwikkelbuurt. Dat houdt samengevat in dat de buurt door de gemeente Amsterdam is aangewezen als een buurt die achterblijft ten opzichte van de rest van de stad. De bewoners hebben minder kansen en mogelijkheden dan andere stadgenoten. Het college van de gemeente Amsterdam heeft op basis van eigen waarnemingen en onderzoek besloten stevig in te zetten op de ontwikkelbuurtenaanpak. Het doel is om de bewoners van deze buurten een werkend perspectief te bieden en te laten profiteren van de voorspoed van de stad. In dat kader heeft Rochdale met de gemeente een vernieuwingsplan gemaakt voor de buurt. Het vernieuwingsplan betreft niet alleen een sloopbouw- en renovatieplan voor woningen, maar gaat over de inrichting van de hele Deyssebuurt.

De vijf doelstellingen van de ontwikkelbuurten zijn:

1. Verbetering van de kwaliteit van woningen, woonomgeving en gebouwde voorzieningen.
2. Verbetering van de leefbaarheid.
3. Verbetering van de sociaal economische positie van de buurt en haar bewoners.
4. Koppeling van stedelijke ontwikkelingsgebieden met strategische buurtontwikkeling.
5. Verbetering van de energetische kwaliteit (duurzaamheid) van de woningen - waaronder het aardgasvrij maken van bestaande en nieuwbouw.

De door het college in december 2021 vastgestelde investeringsnota is de concrete vertaling van deze doelstellingen. Om de buurt als geheel sterker te maken, is een breder aanbod aan woningen en bijbehorende huur-en koopprijzen nodig dan alleen groten-deels voor de laagste inkomens. De kans die de sloop-nieuwbouw in delen van de buurt biedt om extra woningen bij te bouwen, benutten we om een divers woningaanbod te realiseren. In de buurt komen meer vrijesectorwoningen, waardoor het aandeel van sociale huurwoningen afneemt, zonder dat het absolute aantal sociale huurwoningen daalt. Verbreding van het woningaanbod is er in de eerste plaats op gericht om de huidige bewoners die na de vernieuwing niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning (vanwege hun inkomen) ook perspectief te bieden op een woning in de buurt.

Daarnaast wordt er flink geïnvesteerd in het voorzieningenniveau van de buurt. Niet alleen de openbare ruimte wordt opnieuw ingericht maar ook de bouw en realisatie van maatschappelijke voorzieningen zoals een “Alles in één school”, een groot jongeren centrum waar een plek is voor talentontwikkeling en uitbreiding van de bestaande buurtkamer en een nieuw buurtpunt moeten bijdragen aan de doelstelling om van de Van Deyselbuurt een sterke, aantrekkelijke en toekomstbestendige buurt te maken.

1.2 Wat betekent dit voor de bewoners?

Voor de bewoners van het complex **Maurits Sabbehof 17 t/m 27, Maurits Sabbehof 2 t/m 10 en Jacques Perkstraat 27 t/m 39** betekent dit dat hun huurovereenkomst door Rochdale wordt opgezegd. Zij moeten hun woning verlaten omdat hun woning wordt gesloopt. Er wordt voor de bewoners een Stadsvernieuwingsurgentie (sv-urgentie) aangevraagd. Met deze sv-urgentie moeten zij op zoek naar vervangende woonruimte. Zij hebben hierbij voorrang op alle andere woningzoekenden. Huurders in de Van Deyselbuurt waarvan de woning wordt gesloopt, krijgen de mogelijkheid om op termijn, wanneer de nieuwbouw gereed is (met voorrang) terug te keren naar de Van Deyselbuurt. De afspraken die hierover zijn gemaakt staan in dit sociaal plan.

1.3 Aard van de ingreep

Rochdale heeft voor het complex **Maurits Sabbehof 17 t/m 27, Maurits Sabbehof 2 t/m 10 en Jacques Perkstraat 27 t/m 39** een afweging gemaakt tussen renovatie en sloop/nieuwbouw en heeft een keuze gemaakt voor sloop en nieuwbouw. Dit betekent dat de

huurovereenkomsten van de huurders met een reguliere huurovereenkomst worden ontbonden. De afweging om te kiezen voor sloop/nieuwbouw in plaats van renovatie van de woningen is gebaseerd op een aantal factoren:

1. Door de sloop van een groot aantal woningen (waaronder het complex **Maurits Sabbehof 17 t/m 27, Maurits Sabbehof 2 t/m 10 en Jacques Perkstraat 27 t/m 39**) ontstaat ruimte voor de bouw van ruim 700 extra woningen. Met de bouw van deze woningen worden woningen gebouwd voor huurders met verschillende inkomens. Het aantal sociale huurwoningen blijft gelijk.
2. De Van Deyselbuurt kent een eenzijdige woningvoorraad. De wijk bestaat nu voor ruim 90% uit sociale huurwoningen. Hierdoor is er geen plek voor huurders uit verschillende inkomensgroepen. Bewoners uit de buurt die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, worden daardoor gedwongen om de buurt te verlaten.
3. Bij renovatie kunnen niet alle niet alle doelen van nieuwbouw worden gehaald. De indeling, oriëntatie van de vertrekken op de omgeving, locatie van de bergingen en bereikbaarheid van de woningen (bijvoorbeeld met een lift) laten zich moeilijk aanpassen.
4. Het vernieuwingsplan van de Van Deyselbuurt richt zich niet alleen op het verbeteren van woningen maar gaat ook over de inrichting van de wijk zoals een nieuw verkeersplan en de openbare ruimte en voorzieningen.
5. Het vernieuwingsplan moet ruimte bieden aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen die positief bijdragen aan de leefbaarheid van de buurt en kansen creëren voor bewoners.
6. De doelstelling om de woningen in de Van Deyselbuurt bijna energie neutraal te maken is beter te realiseren bij nieuwbouw.

1.4 Omschrijving van het project

De woningen aan het **Maurits Sabbehof 17 t/m 27, 2 t/m 10 en Jacques Perkstraat 27 t/m 39** maken onderdeel uit van het plangebied Van Deyselbuurt. Onderdeel van dit vernieuwingsplan betreft de sloop van de 512 woningen gelegen tussen de Lodewijk van Deyselstraat en de Burgermeester Roëllstraat.

1.5 Start van het project

De startdatum wordt bepaald door de datum waarop de peildatum door de gemeente Amsterdam wordt afgegeven. De gemeente Amsterdam heeft op 18 juli 2023 de peildatum verstrekt voor de bewoners van de **Maurits Sabbehof 17 t/m 27, Maurits Sabbehof 2 t/m 10 en Jacques Perkstraat 27 t/m 39**.

2

Bewonersbegeleiding en communicatie.



De collega's van Rochdale van de verschillende afdelingen staan graag voor u klaar.

2.1 Contactpersonen en contactgegevens

Bewonersbegeleider(s)

Faisal Adli, telefoonnummer: 06 1286 3745 en email: fadli@rochdale.nl

Buurtcoördinator

Redouan Armhaouch is verantwoordelijk voor het sociaal beheer en de leefbaarheid in de Van Deyssebuurt.

Wijkbeheerder

Lydia Wilhelm is uw dagelijkse aanspreekpunt voor alles wat te maken heeft met dagelijks beheer en leefbaarheid in uw flat.

Opzichter dagelijks onderhoud

Arthur van Heese coördineert het onderhoud, reparatieverzoeken en klachten in de wijk.

Projectleider

Sirik van Den Berg is verantwoordelijk voor het projectmanagement en de samenwerking met de gemeente Amsterdam.

Adviseurs Projectparticipatie

Marco Harms en Joost Nellen voeren overleg met de Bewonerscommissie(s) en verzorgen de communicatie over het project.

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

2.2 Bewonersbegeleiding en spreekuur

Bewonersbegeleider Faisal Adli is uw vaste aanspreekpunt met betrekking tot de herhuisvesting. U kunt bij hem 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. Hij maakt afspraken met u over welke hulp u van hem nodig heeft. U kunt per mail of telefonisch contact met hem opnemen. Ook houdt hij wekelijks op **donderdag van 13.00 tot 15.00 uur spreekuur in Buurtpunt De Leeuw aan de Lodewijk van Deyssestraat 41.**

3

Bewonersondersteuner en bewonerscommissie.



De bewonerscommissie behartigt uw belangen en is de gesprekspartner van Rochdale. Marcel Suitela is de bewonersondersteuner van de commissie.

3.1 Bewonerscommissie

De bewonerscommissie behartigt de belangen van de bewoners van het complex en is de officiële gesprekspartner van Rochdale. De bewonerscommissie 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 bewonerscommissie is bereikbaar via: BCperksabbe@hotmail.com

<i>Adres</i>	<i>huisnummer</i>	<i>Naam</i>
Jaques Perkstraat	39-2	dhr. M Nees
Jaques Perkstraat	29-H	mw. H. Chadidjah
Jaques Perkstraat	37-2	mw. D. Albers
Jaques Perkstraat	39-1	mw. K. Boukfouz
Jaques Perkstraat	37-1	mw. D. Everts
Maurits Sabbehof	27-2	dhr. V. Karaca
Maurits Sabbehof	6-H	dhr. El Haddar

3.2 Bewonersondersteuner

Marcel Suitela is de bewonersondersteuner van de bewonerscommissie. Hij heeft jarenlange ervaring met sloop- en renovatieprojecten en adviseert en ondersteunt de bewonerscommissie als onafhankelijke partij.

Hij is bereikbaar via suitelaconsultancy@hotmail.com of **06 531 816 50**.

4

Interim beheer.



In de periode dat huurders gaan verhuizen, is er extra aandacht voor de leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid in uw complex.

4.1 Extra maatregelen interim beheer

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

- De wijkbeheerder let op of alles schoon, heel en veilig is;
- Met de gemeente Amsterdam maken we afspraken over het ophalen 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 bewonerscommissie om te bespreken waar extra inzet op beheer nodig is.

4.2 Onderhoud

Tijdens de periode dat de peildatum loopt, voert Rochdale dagelijks onderhoud uit. Dit betekent dat gebreken zoals lekkages of storingen aan technische installaties worden hersteld. Er worden echter geen investeringen meer gedaan in de woning. Het melden van ernstige klachten kan 24/7 via het telefoonnummer **020-215 00 00**.

4.3 Tijdelijke verhuur

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

De woningen die leegkomen verhuren we tijdelijk via een leegstandsbeheerder zoals Alvast en Gapph. Alvast en Gapph zijn organisaties die zijn gespecialiseerd in leegstandsbeheer. Zij zorgen dat de woningen bewoond blijven. Hiermee voorkomen we problemen als vandalisme, kraak, schade door lekkages en bevriezing van installaties. Met hen maakt Rochdale 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.

5

Stadsvernieuwings-urgentie.



14

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



5.1 Stadsvernieuwingsurgentie

Volgens de regels (huisvestingsverordening) tellen thuiswonende kinderen van 18 jaar en ouder niet mee bij de het met voorrang toewijzen van woningen voor grote gezinswoningen. Rochdale en de andere woningcorporaties in Amsterdam en de diverse huurderskoepels zijn over deze regeling in gesprek met de gemeente Amsterdam omdat zij de huisvestingsverordening op dit punt graag aangepast zien. Totdat de huisvestingsverordening aangepast wordt, kan voor bewoners een onwenselijke situatie ontstaan, namelijk een gezin dat moet verhuizen naar een te kleine woning. In dit Sociaal Plan spreken wij af dat Rochdale jongeren tussen de 18 en 23 jaar wel meetellen in de grootte van het huishouden. Dit kunnen we alleen doen voor onze eigen woningen dus niet voor woningen van andere woningcorporaties. Meer informatie hierover vindt u terug in de brochure Stadsvernieuwingsurgentie. Deze brochure ontvangt u tijdens het huisbezoek.

15

5.2 Wat zijn de voorwaarden voor stadsvernieuwingsurgentie?

U krijgt sv-urgentie als uw gezamenlijk inkomen lager is dan € 60.414,- (prijspeil 2023). Is uw inkomen hoger dan dit bedrag? Dan krijgt u wel een verhuiskostenvergoeding, maar komt u niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Waar mogelijk zal Rochdale u helpen bij het vinden van een huurwoning in de vrije sector.

Rochdale vraagt een peildatum aan bij de gemeente. Vanaf de peildatum kan de SV-urgentie worden afgegeven. U ontvangt van Rochdale een brief met daarin de start- en einddatum van uw SV-urgentie. U heeft tot die einddatum (maximaal 1,5 jaar) de tijd om een passende woning te vinden met uw SV-urgentie.

Hoe wordt mijn inschrijving in WoningNet geregeld?

Als u nog niet ingeschreven bent, zorgt de bewonersbegeleider ervoor dat u wordt ingeschreven in WoningNet, zodat u met voorrang kunt reageren op een woning. Rochdale betaalt de kosten voor deze inschrijving bij WoningNet. Bent u al ingeschreven? Dan blijft deze inschrijving gewoon geldig en bruikbaar. De bewonersbegeleider zorgt ervoor dat uw sv-urgentie in WoningNet wordt vastgelegd.

Persoonlijke gegevens

Voor uw inschrijving bij WoningNet heeft de bewonersbegeleider enkele persoonlijke gegevens van u nodig (eventueel ook van uw partner).

Denk aan:

- een kopie van uw inkomensverklaring van de Belastingdienst, met uw inkomensgegevens over het laatste belastingjaar*;
- kopieën van salarisspecificaties (loonstroken) of inkomensgegevens van de laatste drie maanden (alleen als uw inkomen afwijkt van het voorgaande jaar);

** De inkomensverklaring kunt u telefonisch aanvragen bij de Belastingdienst via nummer 0800-0543. U ontvangt het formulier binnen 5 werkdagen per post thuis. Let op: houd uw Burgerservicenummer bij de hand als u naar de Belastingdienst belt. U kunt het formulier ook downloaden van Mijn Belastingdienst. U overhandigt dan een uitdraai ervan. Om in te kunnen loggen op Mijn Belastingdienst heeft u een DigiD inlogcode nodig.*

5.3 Reageren

U reageert zelf op woningen via WoningNet. Het woningaanbod op de website van WoningNet wordt elke dag verversd. 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.

5.4 Andere gemeente

Wilt u verhuizen naar een andere gemeente? Dan kunt u dit aangeven bij de bewonersbegeleider. Hij/ 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!

5.5 Hulp bij zoeken

De bewonersbegeleider houdt wekelijks spreekuur om bewoners te helpen bij de huisvesting. 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.

5.6 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 op basis van uw woonwensen en persoonlijke situatie. 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.

5.7 Met voorrang een koopwoning kopen of vrije sector woning huren bij Rochdale

Huurders van Rochdale hebben voorrang als zij een koopwoning van Rochdale willen kopen. Zij krijgen 10 werkdagen de gelegenheid om op een woning in de Van Deyssebuurt te bieden voordat andere kopers de woning aangeboden krijgen. Huurders worden schriftelijk op de hoogte gebracht van het aanbod koopwoningen in de Van Deyssebuurt. Het aanbod koopwoningen is ook te vinden op onze website: www.rochdale.nl/kopen.

6

Inzet van (semi) stadsvernieuwingsurgentie.



Kinderen van 23 jaar en ouder kunnen met voorrang op zoek naar een zelfstandige woonruimte met een semi-stadsvernieuwingsurgentie.

6.1 Krijgen mijn thuiswonende kinderen ook stadsvernieuwingsurgentie?

Kinderen van 23 jaar en ouder kunnen met voorrang met een zogenaamde semi-urgentie zoeken naar een zelfstandige woonruimte. Aan deze semi-stadsvernieuwingsurgentie zijn een aantal voorwaarden verbonden:

- Op de peildatum is uw kind **minimaal 23 jaar** oud.
- Uw kind woont bij u in huis.
- Uw kind staat op de peildatum **minimaal vijf aaneengesloten jaren** op uw adres ingeschreven bij het bevolkingsregister van de gemeente Amsterdam.
- Uw kind heeft een inkomen waarmee het de huur kan betalen.
- Uw kind staat zelf ingeschreven bij WoningNet.
- Uw kind heeft een inkomen niet hoger dan **€ 60.414,-** (prijspeil 2023)

Tijdens het huisbezoek door de bewonersbegeleider kan uw kind aangeven of hij/zij in aanmerking wil komen voor deze urgentie.

Belangrijk hierbij is dat:

- Een kind met semi-stadsvernieuwingsurgentie heeft geen recht op de verhuiskosten – en terugkeervergoeding en geen directe bemiddeling als hij/zij voor de sloopdatum geen andere woning heeft gevonden.
- Rochdale heeft geen verplichting om uw kind aan andere woonruimte te helpen. Wanneer uw kind geen passende woonruimte vindt vóór de sloopdatum, vervalt het recht op de semi-stadsvernieuwingsurgentie en moet uw kind met u meeverhuizen naar de andere woning.

Semi-stadsvernieuwingsurgentie moet binnen zes maanden na de peildatum worden aangevraagd. Tijdens het huisbezoek van de bewonersbegeleider kan uw kind aangeven of het in aanmerking wil komen voor deze urgentie.

6.2 Tweede mogelijkheid: jongeren- of campuscontract

Er is nog een tweede mogelijkheid. Kinderen vanaf 18 jaar kunnen in aanmerking komen voor een campuscontract of een vijfjarig jongerencontract. Uw kind moet in beide gevallen wel voldoende inkomen hebben om de huur te kunnen betalen.

Om voor een campuscontract in aanmerking te komen, moet uw kind studeren. Het zoeken en toewijzen van studentenwoningen met een campuscontract loopt via Studentwoningweb. Kijk voor meer informatie op www.studentwoningweb.nl.

Bij aanvang van een vijfjarig jongerencontract mag uw kind niet ouder zijn dan 27 jaar. De inschrijving loopt via WoningNet.

7

Vergoedingen



Het kan zijn dat u recht heeft op vergoedingen.

7.1 Verhuiskostenvergoeding

Als u een vast huurcontract heeft, definitief verhuist en de woning leeg achterlaat heeft u recht op een verhuiskostenvergoeding van € 7.156,- (prijspeil 2023). Dit bedrag wordt eenmaal uitbetaald per huishouden.

Het bedrag wordt uitgekeerd in twee delen:

- € 6.000,- bij opzegging van uw oude woning
- € 1.156,- bij oplevering van uw oude woning

7.2 Verrekening vergoedingen

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

7.3 Huurtoeslag

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

- De rekenuur 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 Hier kunt u ook zelf een proefberekening maken,

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

7.4 Huurgewenning

Wat is huurgewenning en kom ik daarvoor in aanmerking?

Krijgt u geen huurtoeslag omdat uw huishoudinkomen te hoog is, maar is uw huishoudinkomen lager dan € 50.127,- (prijspeil 2023)? En is uw nieuwe huur ook nog minstens € 50,- per maand hoger dan uw huidige huur? Dan kunt u bij Rochdale 'huurgewenning' aanvragen. Huurgewenning betekent dat uw nieuwe huur in stapjes omgaat, over een periode van 3 jaar.

De huurgewenning is zowel van toepassing op woningen van Rochdale als van andere woningcorporaties. Huurgewenning gaat over een bedrag van maximaal € 180,- per maand. Hiervan betaalt u de eerste € 50,- zelf.

De huurgewenningsbijdrage is:

- het eerste jaar: 75% van de nieuwe huur minus de oude huur minus € 50,-;
- het tweede jaar: 50% van de nieuwe huur minus de oude huur minus € 50,-;
- het derde jaar: 25% van de nieuwe huur minus de oude huur minus € 50,-.

Rekenvoorbeeld

Stel dat uw huur stijgt van € 525,- naar € 705,-. De eerste € 50,- van uw nieuwe maandhuur moet u zelf betalen; net als het prijsverschil boven € 180,-. Over de tussenliggende € 130,- wordt een percentage berekend en meegenomen in de huurgewenning:

Jaar 1: Rochdale betaalt per maand 75% van max. € 130,- (€ 97,50 p/m)

Jaar 2: Rochdale betaalt per maand 50% van max. € 130,- (€ 65,00 p/m)

Jaar 3: Rochdale betaalt per maand 25% van max. € 130,- (€ 32,50 p/m)

Jaar 1 (12 x € 97,50 p/m) = € 1.170,-

Jaar 2 (12 x € 65,00 p/m) = € 780,-

Jaar 3 (12 x € 32,50 p/m) = € 398,-

Totaal jaar 1 t/m 3 = € 2.340,-

Maximaal bedraagt de huurgewenning € 2.340,-. Daarna wordt u geacht de nieuwe huurprijs geheel zelf te betalen of wellicht huurtoeslag aan te vragen. De huurgewenning wordt in 1 keer uitbetaald.

7.5 Huurgewenning aanvragen

Huurgewenning vraagt u aan bij de bewonersbegeleider. U kunt huurgewenning aanvragen tot zes maanden nadat de nieuwe huur is ingegaan. U kunt huurgewenning aanvragen als u terugverhuist naar uw eigen woning of een andere woning in het project, of als u blijvend naar elders verhuist. Van de bewonersbegeleider ontvangt u een schriftelijke bevestiging. Hierop staat een berekening van het huurgewenningsbedrag of een afwijzing, als u niet voor huurgewenning in aanmerking komt. Het bedrag wordt aan u overgemaakt nadat u met de berekening akkoord bent gegaan.

7.6 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.

8

Opleveren oude woning.



Voor en na de oplevering komen we bij u langs.
Zo weet u precies wat er van u wordt verwacht.

8.1 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 en 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. Dit doet Rochdale voor u omdat bij het verwijderen van asbest risico's voor uw gezondheid kunnen ontstaan. Tijdens de voorinspectie hoort u dit van Rochdale.

8.2 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.

8.3 Hulp voor kwetsbare huurders

Wanneer bij huurders sprake is medische en/of psycho-sociale zorgvraag bespreek dit dan met de bewonersbegeleider. Ook als er sprake is van een medische indicatie (CIS en/ of WMO). In overleg met de huurder en afhankelijk van de zorgvraag schakelt Rochdale zorgverleners en/of sociale partners zoals bijvoorbeeld ouderenzorg in. Ook kan Rochdale, in overleg met u, zelf extra begeleiding bieden.

8.4 Hulp bij taalbarrière

Wanneer tijdens het huisbezoek door de bewonersbegeleider wordt vastgesteld dat er sprake is van een taalbarrière dan zoekt Rochdale naar een passende oplossing. Dit kan bijvoorbeeld door de inzet van een tolk of de tolktelefoon.

Bent u in het bezit van een Stadspas? Dan kunt u tegen een kleine vergoeding gebruik maken van het Klussteam Nieuw-West. Met een Stadspas kosten klusjes € 7,- per uur. Zonder € 8,50,- excl. btw. U kunt het Klussteam bereiken op telefoonnummer 06 266 77 380.

Terugkeren naar de nieuwbouw in de Van Deyssebuurt.



Als er een passende woning beschikbaar is, kunt u terugkeren naar de buurt. Wij realiseren ruim 1.200 nieuwe woningen in de Van Deyssebuurt.

9.1 Kan ik straks met voorrang naar een nieuwe woning in mijn buurt verhuizen?

Ja, dat kan als er een geschikte (passende) woning beschikbaar is. In de periode 2026-2031 realiseert Rochdale voor verschillende doelgroepen zoals grote en kleine gezinnen, ouderen en jongeren ruim 1.200 nieuwe woningen in de Van Deyssebuurt. Dit betreft sociale huurwoningen, (midden) dure huurwoningen en koopwoningen.

De nieuwbouwwoningen worden wisselend (of gelijktijdig) aangeboden aan bewoners die vooruitlopend op de nieuwbouw de wijk hebben moeten verlaten en bewoners die in de nog te slopen woningen wonen. Hoe dit proces wordt georganiseerd, is op dit moment nog niet bekend en is afhankelijk van een aantal factoren zoals het aantal bewoners wat wenst terug te keren naar de wijk (of uit de wijk wenst te vertrekken) en de voortgang van de bouwwerkzaamheden.

Uitgangspunt bij de terugkeerregeling is om zoveel als mogelijk huurders de mogelijkheid te geven terug te laten keren naar de wijk. Als bijlage bij dit Sociaal Plan (bijlage 1) is een overzicht toegevoegd van alle woningen en woningtypes die in de periode 2026-2031 worden opgeleverd.

Omdat er nog geen nieuwbouw gereed is voordat de peildatum voor het Maurits Sabbehof en de Jacques Perkstraat afloopt, moeten bewoners eerst met hun sv-urgentie naar een andere woning buiten de buurt of een gerenoveerde woning in de Van Deyssebuurt verhuizen. Bewoners die met een sv-urgentie naar een andere woning buiten de buurt of naar een gerenoveerde woning in de Van Deyssebuurt zijn verhuisd kunnen dan met voorrang terugverhuizen naar nieuwbouw woning in de Van Deyssebuurt.

Een sv-urgentie is hierbij niet nodig. Rochdale wijst deze woningen passend toe. Dat betekent dat een woning moet passen bij de huurder. Daarbij kijken we naar de huur van de woning en naar uw inkomen en de grootte van uw huishouden.

Wanneer ten tijde van de terugkeer de huisvestingsverordening nog niet is aangepast ten aanzien van de groep 18-23 jarigen (deze tellen in de huidige huisvestingsverordening niet meer met de vaststelling van de gezinsgrote) dan telt Rochdale deze kinderen wel mee in de vaststelling van de gezinsgrootte.

Rochdale hanteert voor de bewoners die de wijk hebben verlaten in verband met sloop van hun woning een aantal regels om het toewijzen van de nieuwbouwwoningen zo eerlijk mogelijk te laten verlopen. Hierbij wordt de volgorde bepaald door:

1. Het moment waarop een bewoner met sv-urgentie is verhuisd naar een woning buiten de Van Deyssebuurt (de woonduur van de woning die met de sv-urgentie is betrokken).
2. De woonduur van de oude woning in de Van Deyssebuurt.

23-jarigen

Kinderen van huurders die gedurende de periode dat zij buiten de wijk hebben gewoond de leeftijd van 23 jaar hebben bereikt en die voldoen aan de voorwaarden voor semi-urgentie kunnen, wanneer zij dit wensen, een semi-urgentie aanvragen voor een (jongeren)-woning in de nieuwbouw.

Kinderen van 23 jaar en ouder tellen niet mee in de vaststelling van de gezinsgrootte bij de terugkeerregeling.

Let op: kinderen die bij afgifte van de peildatum 23 jaar of ouder waren kunnen niet opnieuw een semi-urgentie aanvragen wanneer ouders terugkeren naar de Van Deyssebuurt. Deze regeling is dus alleen van toepassing voor kinderen die na afgifte en na het sluiten van de peildatum de leeftijd van 23 jaar hebben bereikt.

9.2 Extra vergoeding bij terugkeer naar nieuwbouw in de buurt

Rochdale is wettelijk niet verplicht om aan bewoners die willen terugkeren naar de Van Deyssebuurt een vergoeding uit te keren. Echter, om mogelijke financiële drempels weg te nemen en terugkeer naar de Van Deyssebuurt te stimuleren ontvangt iedere bewoner die van deze terugkeerregeling gebruik wenst te maken een extra vergoeding van € 1.500,-. Dit bedrag wordt uitgekeerd wanneer u de huurovereenkomst voor uw nieuwe woning in de Van Deyssebuurt heeft getekend. Deze regeling is niet van toepassing op jongeren van 23 jaar en ouder die een semi-urgentie aanvragen.

9.3 Doorschuiven naar een gerenoveerde woning

De bewoners van de complexen die worden gesloopt hebben, nadat alle verhuizingen binnen de te renoveren complex hebben plaatsgevonden, de mogelijkheid om door te schuiven naar één van de gerenoveerde in de Van Deyssebuurt. Wanneer deze beschikbaar zijn en ook als er nog geen peildatum is aangevraagd. Wanneer een bewoner zonder sv-urgentie doorschuift naar een gerenoveerde woning ontvangt hij/zij de wettelijke verhuiskostenvergoeding.

Vanuit deze gerenoveerde woning is het ook mogelijk om, op termijn en wanneer er een passende nieuwbouwwoning gereed is, door te stromen naar een nieuwbouwwoning.

De gerenoveerde woningen worden voordat zij op WoningNet worden geplaatst eerst aangeboden aan de bewoners van de Van Deyssebuurt. Ook de gerenoveerde wonin-



gen worden passend toegewezen. Dit betekent dat een woning moet passen bij de huurder. Daarbij kijken we naar de huur van de woning, naar uw inkomen en de grootte van uw huishouden.

Wanneer meerdere bewoners reageren op dezelfde woning hanteert Rochdale de woonduur van de kandidaat als toewijzingscriterium.

9.4 Herhuisvesting omgeving van Deyssebuurt

Gelijktijdig aan de vernieuwing van de Van Deyssebuurt worden ook de woningen aan de Struijckenkade aangepakt. Hoewel de planning van dit project nog niet duidelijk is, zijn er wel afspraken gemaakt over de mogelijkheden voor bewoners van de Van Deyssebuurt. Wanneer woningen in het project Struijckenkade beschikbaar komen deze woningen aan te bieden aan bewoners die door sloop van hun woning de Van Deyssebuurt moeten verlaten en die op dat moment in het bezit van een sv-urgentie. Hierbij wordt de volgende volgorde aangehouden:

1. Waar bewoners via directe doorschuif kunnen terugkeren in de nieuwbouw zullen de corporaties hiervoor maximale inspanning leveren waarbij de volgende uitgangspunten gelden:

- a. Bij de directe doorschuif wordt de volgende volgorde van voorrang afgesproken alvorens de woningen op Woningnet worden aangeboden;
 - i) Huurders Rochdale uit fase 1 Struijckenkade
 - ii) Huurders Stadgenoot uit fase 2 Struijckenkade
 - iii) Huurders Rochdale van Deyssebuurt
 - iv) Huurders uit overige gebieden van Rochdale

b. De doorschuif geldt alleen voor passend aanbieden conform de voorwaarden van Woningnet (behoudens de uitzondering die Rochdale maakt voor inwonende kinderen tussen de 18 en 22 jaar).

9.5 Herhuisvesting nieuwbouwprojecten Rochdale

Hoewel de opleverdata nog niet bekend zijn verwacht Rochdale in 2024 -2025 een tweetal nieuwbouwprojecten in Amsterdam op te leveren. Het Amstelkwartier en de Weespertrekvaart. Beide projecten zijn gelegen in Amsterdam Oost. Het betreft in totaal 133 appartementen waaronder gezinswoningen (13) woningen voor grote (42) en kleine gezinnen (45) en woningen voor semi-urgenten (33). Deze woningen worden na oplevering direct aangeboden aan huurders uit de Van Deyssebuurt waarvan de huurovereenkomst wordt opgezegd en die op dat moment in het bezit zijn van een sv-urgentie. Zij krijgen dus voorrang boven alle andere woningzoekenden.

Daarnaast verwacht Rochdale in 2024 een twintigtal woningen op te leveren in Purmerend. Rochdale heeft de gemeente Purmerend gevraagd om deze woningen met voorrang aan te bieden aan sv-urgenten uit de Van Deyssebuurt. Deze aanvraag neemt een aantal maanden in beslag. Zodra hierover meer duidelijk is brengen wij u op de hoogte.

9.6 Dubbele huur bij terugkeerregeling

Het kan zijn dat wanneer u gebruik maakt van de terugkeerregeling, 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 nieuwe woning in de Van Deyssebuurt.

10. Parkeren voor huurders die terugkeren naar de Van Deyssebuurt.

De gemeente Amsterdam is verantwoordelijk voor de uitgifte van parkeervergunningen en ontheffing voor de auto in de Openbare Ruimte. Rochdale heeft voor de huidige huurders wel afspraken met de gemeente gemaakt over de parkeervergunning- en ontheffing. Hierbij is door de gemeente het volgende vastgesteld:

Nieuwe bewoners van de Van Deyssebuurt worden uitgesloten van parkeerontheffingen. Dit geldt uitdrukkelijk niet voor de huidige bewoners uit de Van Deyssebuurt die terugkeren in de Nieuwbouw (herhuisvesters). Indien en voor zover deze herhuisvesters nu reeds over een parkeerontheffing in de Openbare Ruimte beschikken, en zij bij verhuizing naar de Nieuwbouw niet over een stallingsplaats op eigen terrein kunnen beschikken, dan behouden zij deze ontheffing na terugkeer.

11. Veranderende omstandigheden.

Dit Sociaal Plan is vastgesteld in de zomer van 2023. De (her)huisvesting van bewoners heeft een doorlooptijd van 1,5 jaar. Dit betekent dat relevante wet- en regelgeving (zoals bijvoorbeeld toewijzingsregels) in de tussentijd kunnen veranderen. Rochdale past het plan hierop aan als de omstandigheden daar aanleiding toe geven en communiceert hierover via (nieuws-)brieven met bewoners op wie de wijzigingen van toepassing zijn.

12.

Begrippenlijst.

Afvaardiging van bewoners - bewonerscommissie

In principe is dit de bewonerscommissie volgens de Wet Overleg Huurders-Verhuurder. Als er geen bewonerscommissie is binnen een het slooppject kan dit ook een bewonersgroep zijn is die opgericht om gedurende de voorbereiding en uitvoering van het slooppject gesprekspartner te zijn van Rochdale. Ongeacht de formele vorm van deze afvaardiging van bewoners, zal Rochdale deze groep van bewoners in een zo vroeg mogelijk stadium en gedurende de totstandkoming en oplevering van het project de wettelijke bevoegdheden geven van een bewonerscommissie.

Achterbanraadpleging

De bewonerscommissie vraagt aan alle huurders van de te slopen woningen of zij het eens zijn met het sociaal plan. Elk huishouden ontvangt één antwoordformulier dat telt als één stem. Huishoudens die voor de peildatum verhuisd zijn op basis van een verhuisregeling gelden als een stem voor het sociaal plan. Huishoudens die geen antwoordformulier invullen, tellen als een stem tegen het sociaal plan. Lege woningen of woningen die tijdelijk verhuurd worden op basis van de leegstandswet, tellen niet mee in de draagvlakmeting.

Herhuisvesting

Huurders moeten de te slopen woningen verlaten. Hiervoor moeten de huurders uit de te slopen woningen verhuizen naar een andere woning. Het proces rond het vinden van een andere woning en het verhuizen, wordt herhuisvesting genoemd.

Huurder

Alle huurders waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning gelegen in het projectgebied, tezamen met hun eventuele (wettelijke) medehuurlers, gezinsleden, inwonenden en alle personen die vanwege een van de voornoemde categorieën personen in de woning verblijven. Alle aanspraken die dit reglement voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen tezamen.

Huurdersorganisaties

Huurdersvertegenwoordiging en gesprekspartner in het overleg, volgens de Wet Overleg Huurders-Verhuurder, tussen huurder en verhuurder. Bij Rochdale is dit de Bewonersraad.

Huurovereenkomst

Een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW, niet zijnde een huurovereenkomst voor gebruik naar aard van korte duur (art. 7:232 lid 2 BW), een gemeentelijke sloopwoning (art. 7:232 lid 4 BW), een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet, of een voor huurovereenkomst voor ten hoogste twee jaren, aangegaan met een huurder behorend tot een daartoe door de minister aangewezen groep.

(belastbaar) Inkomen

Het bruto jaar inkomen van alle inwoners van het huishouden ouder dan 18 jaar, met uitzondering van kinderen.

Passende woning

Voor sloop geldt dat de wet voorschrijft dat moet blijken dat er passende woonruimte voor de huurder beschikbaar is. Dat hoeft geen woonruimte bij de verhuurder te zijn, en

de verhuurder is ook niet verplicht zelf andere woonruimte aan te bieden. 'Passend' is daarbij niet hetzelfde als 'gelijkwaardig'. Afhankelijk van de omstandigheden kan passend ook een andersoortige woning dan de huidige zijn. Als de woonruimte een sociale huurwoning is, moet de woning voor de huurder passend zijn volgens de Huisvestingsverordening (aantal kamers) en de Woningwet (hoogte huurprijs).

Peildatum

Dit is de datum waarop de sv-urgentie van toepassing is. De peildatum wordt vastgesteld door de gemeente Amsterdam en is 1,5 jaar geldig. Gedurende de peildatum kunnen huurders met inachtneming van de huisvestingsverordening gebruik kunnen maken van een stadsvernieuwingsurgentie.

Sloop

Het slopen van het gehuurde. Dit is niet mogelijk is met voortzetting van de huurovereenkomst, als bedoeld in artikel 7:274 lid 3 sub a BW.

Sociale huurwoning

Een huurwoning die bij aanvang van de huurovereenkomst een huurprijs heeft die niet hoger is dan de liberalisatiegrens (€ 808,06 in 2023). Een sociale huurwoning kan eigendom zijn van een woningcorporatie, een particuliere verhuurder of een commerciële partij. In dit basis sociaal plan worden alleen de sociale huurwoningen van woningcorporaties bedoeld.

Vernieuwingsgebied

Het gebied waarbinnen bestaande woningen Rochdale woningen sloop en nieuwbouw-woningen voor terugbouwt. De nieuwe woningen kunnen een ander woningtype zijn en een andere afmeting of huurprijs hebben dan de bestaande woningen.

Semi-urgent

Met een semi-urgentie krijgen uw inwonende kinderen voorrang op sociale huurwoningen via WoningNet. Dit geldt alleen voor inwonende kinderen die:

- Op de peildatum 23 jaar of ouder zijn
- Op de peildatum vijf jaar onafgebroken op uw adres wonen
- Een inkomen hebben

Binnen 6 maanden na de peildatum kunt u een verzoek indienen voor een semi-urgentie

Woonregio Amsterdam

Amsterdam en buurgemeenten die samenwerken bij woningtoewijzing. Hieronder vallen Amsterdam, Amstelveen, Zaanstad, Uithoorn, Haarlemmermeer en Purmerend.

Woonduur

De tijd dat u als hoofdbewoner uw woning heeft bewoond.

Zoekprofiel

De combinatie van persoonlijke factoren zoals gezinsgrootte, inkomen, woonduur die bepalen voor welk soort woning u in aanmerking komt.

Rochdale
geeft
thuis

JULI 2023



ROCHDALE
woningstichting

www.rochdale.nl
020 215 00 00