

Sociaal plan Moermond-Duinbeek omvormwoningen.

Alles wat u moet weten over het aanpassen (omvormen) van uw woning en wat dit voor u betekent.



ROCHDALE
woningstichting

Rochdale
geeft
thuis

Inhoud.

	Inleiding	3
1.	Waarom gaan we in uw gebouw aan de slag?	4
1.1	Waarom gaan we in uw woongebouw aan de slag?	5
1.2	Waarom wil Rochdale de 12 woningen omvormen tot 24 nieuwe appartementen?	6
1.3	Wat betekent dit voor de huurders van deze woningen?	7
1.4	Wat kunt u van Rochdale verwachten?	7
2.	Herhuisvesting	8
2.1	Direct verhuizen naar een gerenoveerde woning in het project	8
2.2	Planning van de verbouwing en uw verhuismogelijkheden	10
2.3	Terugkeren naar een nieuwe (omgevormde) woning	10
2.4	Verhuizen naar een andere woning in de gemeente Amsterdam*	11
2.5	Heeft u een verzamelinkomen van minder dan 69.749,- ((prijspeil 2026)	11
2.6	Vanaf wanneer gaat mijn sv-urgentie in?	12
2.7	Hoe wordt mijn inschrijving in DAK regio Amsterdam geregeld?	14
2.8	Welke huur betaal ik als ik verhuis?	15
2.9	Heeft u een verzamelinkomen van meer dan 69.749,- (Prijspeil 2026)	15
2.10	Herhuisvesting van huurders met een Friends-contract	16
2.11	Heeft uw inwonende volwassen kind(eren) recht op urgentie?	17
2.12	Hoe lang is een semi-urgentie geldig?	17
2.13	Begeleiding bij semi-urgenten	18
2.14	Verhuizen vóór peildatum zonder sv-urgentie	18
2.15	Opleveren van de oude woning	18
2.16	Wanneer zegt Rochdale de huur op?	18
3.	Gebruik van de wisselwoning	20
3.1	Hoe vind ik een wisselwoning?	21
3.2	Hoeveel tijd heb ik om naar een wisselwoning te verhuizen en wat kost een wisselwoning?	21
3.3	Hoe leveren we de wisselwoning op?	21
3.4	Hoe gaat het verhuizen naar de nieuwe woning in het project?	22
3.5	Hoe regel in aansluitingen voor telefoon, gas, elektra etc.?	22
3.6	Hoe levert u de wisselwoning op?	22
3.7	Parkeervergunning bij tijdelijke verhuizen	23
3.8	Wat gebeurt er met uw post?	23
4.	Wat zijn de financiële afspraken bij verhuizing?	24
4.1	Verhuiskostenvergoeding?	25
4.2	Wanneer ontvangt u de verhuiskostenvergoeding en wat zijn de voorwaarden?	25
4.3	Vergoeding bij dubbele huur	25
4.4	Welke kosten betaalt Rochdale?	26
4.5	Krijgt u een vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen?	26
4.6	Kunt u aanpassingen meenemen naar de wisselwoning?	27
4.7	Wat is huurgewenning?	27
4.8	Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)	28
5.	Ondersteuning bewoners	30
5.1	Bewoners die extra hulp nodig hebben	31
5.2	Communicatie naar bewoners	31
5.3	Hulp bij vertalen	31
5.4	De bewonerscommissie	32
5.5	Bewonersondersteuner	32
5.6	Het onderhoud tot aan de renovatie	32
5.7	Extra aandacht voor uw buurt	32
5.8	Contactpersonen en contactgegevens	33
6.	Tot slot	34
6.1	Waar komen de afspraken vandaan?	35
6.2	Wanneer is het plan definitief?	35
6.3	Wat als er iets verandert?	35
6.4	Wat als het sociaal plan voor u niet eerlijk uitpakt?	36
6.5	Wat kunt u doen als u een klacht heeft?	36

Inleiding.

Rochdale heeft besloten om in het project Moermond-Duinbeek 12 grote woningen (met garageboxen) ingrijpend te verbouwen.

Deze woningen worden omgevormd tot 24 nieuwe appartementen.

Waarom we deze keuze hebben gemaakt, leest u in **hoofdstuk 1.2**.

We begrijpen dat deze keuze veel invloed heeft op de persoonlijke situatie van de 9 huishoudens die nu in deze woningen wonen. De impact is groter dan bij de andere woningen in het complex, waar alleen renovatiewerkzaamheden plaatsvinden. Voor deze huurders geldt een apart sociaal plan. We willen meer doen dan wat wettelijk verplicht is.

Daarom bieden we:

- Persoonlijke begeleiding
- Maatwerkoplossingen
- De mogelijkheid om soepel door te stromen naar een passende woning binnen het project of elders

We hopen dat dit helpt om uw zorgen te verminderen en u goed te ondersteunen bij deze verandering.

3

Voor wie is dit plan bedoeld?

- Dit sociaal plan is voor huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd waarvan de huur wordt opgezegd vanwege het grootschalig aanpassen (omvormen) van de woning.
- Voor huurders die gebruikmaken van hun sv-urgentie en definitief verhuizen naar een andere woning.
- Of voor bewoners die doorschuiven naar een andere gerenoveerde woning binnen het wooncomplex.

Wat staat er in dit sociaal plan?

In dit plan staan de rechten en plichten van u als huurder én van Rochdale. Het gaat om huurders met een contract voor onbepaalde tijd, waarvan de huur wordt opgezegd.

De adressen van de woningen die worden omgevormd zijn:

Blok 2 (6 woningen)

Ter Hooge 2-1, 8-1

Zeelandstraat 4-1, 10-1, 16-1

Blok 3 (6 woningen)

Kastelenstraat 149-1, 155-1, 161-1

Ter Hooge 11-1, 14-1, 17-1

Even voorstellen

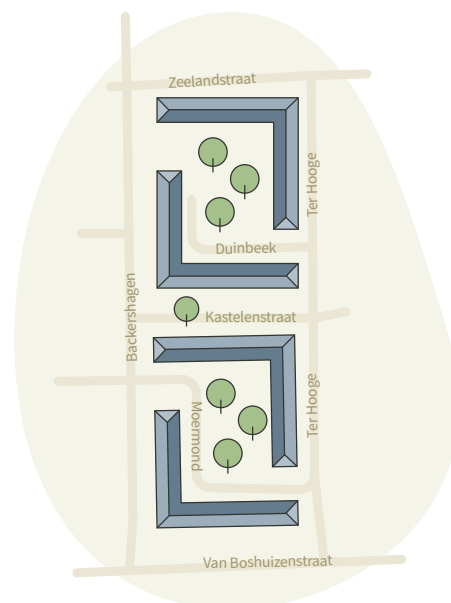


Hallo, wij zijn Monique Bos en Silvia Prijden, bewonersbegeleiders bij Rochdale. U kunt bij ons terecht met al uw vragen over bijvoorbeeld de verhuizing naar de wisselwoning, het uitbetalen van vergoedingen en andere persoonlijke vragen die u heeft.



Monique bos is bereikbaar van maandag t/m donderdag via telefoonnummer **06 1264 0327** of via e-mail **mbos@rochdale.nl**

Silvia Prijden is bereikbaar op: dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag via telefoonnummer **06 8129 2458** of **sprijden@rochdale.nl**



1

Waarom gaan we in uw gebouw aan de slag.



4

Wat betekent dat voor u en wat kan u van ons verwachten?

1.1 Waarom gaan we in uw woongebouw aan de slag?

Er zijn verschillende redenen waarom we de vier woongebouwen van uw wooncomplex willen verbeteren. Hieronder leest u daar meer over.

Technische redenen en ervaringen bewoners

Uw woning is gebouwd in 1960-1961 waardoor het is verouderd en de isolatie niet goed is. Uit technisch onderzoek blijkt dat er aanpassingen nodig zijn aan de woningen. Zo kunnen we ze weer voor langere tijd goed blijven verhuren. Dit hebben we ontdekt:

- De keukens, badkamers en toiletten zijn verouderd.
- De centrale verwarmingsinstallaties zijn verouderd.
- Er zijn nog enkele gaskachels (open verbrandingstoestellen) die onveilig zijn.
- Er is onderhoud aan daken, gevels en schilderwerk nodig.
- Er zijn onvoldoende ventilatiemogelijkheden door de natuurlijke ventilatie en kapotte roosters.
- De woningen zijn op dit moment niet brandveilig genoeg. Ze voldoen niet aan de regels van nu.
- Er is asbest aanwezig bij kozijnen/panelen, vloerluiken, vloerafwerking en bij/in schachten.
- Er is chroom 6 aanwezig op het staalwerk in trappenhuisen.

Wat vinden bewoners van het wooncomplex?

We hebben bewoners gevraagd naar hun ervaringen en wensen. Dat deden we via het woonwensenonderzoek in de zomer van 2022.

Wat bewoners fijn vinden

- De ligging van het gebouw: bewoners zijn blij met de locatie.
- De grootte van de woningen: er is genoeg ruimte.

Wat beter kan

Veel bewoners vinden dat de woningen niet goed onderhouden zijn. Ze noemen vooral:

- De woningen zijn oud, van binnen én van buiten.
- Je hoort veel geluid van burens.
- Er zijn problemen met de ramen, kozijnen en het glas.

Deze 3 klachten noemden bewoners het vaakst:

- Kou/tocht 68% van de bewoners
- Vocht/schimmel 68% van de bewoners
- Gehorigheid/geluid van burens 52% van de bewoners

Waarom we aan de slag gaan

Rochdale wil de woningen klaar maken voor de toekomst.

Dat betekent: duurzamer, comfortabeler en veiliger wonen. Tegelijk willen we de klachten van bewoners oplossen, zoals problemen met ramen, geluid of onderhoud. Daarom pakken we de woningen aan met een onderhouds- en verbeterplan.

Opgave Rijksoverheid

De Rijksoverheid heeft afspraken gemaakt met woningcorporaties, gemeenten en huurders. Alle woningcorporaties moeten hun woningen de komende jaren duurzamer maken.

Op 30 juni 2022 zijn hierover afspraken vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken. Ook Rochdale doet mee. We zorgen ervoor dat onze woningen klaar zijn voor de toekomst: energiezuinig, comfortabel en veilig.

Overstappen naar andere energie (energietransitie)

Over de hele wereld stappen landen over op schonere energie. Ook in Nederland en dus ook in Amsterdam worden steeds meer woningen worden afgesloten van het aardgas. Voor het wooncomplex Moermond-Duinbeek betekent dit waarschijnlijk dat er in de toekomst stadsverwarming (stadswarmte) komt.

Met stadswarmte wordt uw woning verwarmd zonder aardgas. Dat is beter voor het milieu én klaar voor de toekomst.

Meer sociale huurwoningen nodig

In Buitenveldert zijn nu weinig sociale huurwoningen. Daarom wil de gemeente dat er meer woningen komen voor mensen met een lager inkomen. De gemeente helpt mee om dit mogelijk te maken.

1.2 Waarom wil Rochdale de 12 woningen omvormen tot 24 nieuwe appartementen?

Rochdale heeft besloten om 12 grote woningen in het project Moermond-Duinbeek niet te renoveren, maar ingrijpend te veranderen. Deze woningen worden omgevormd tot 24 nieuwe appartementen. Dat betekent dat de huurcontracten van de huidige huurders met een regulier huurcontract worden beëindigd.

We begrijpen dat dit een grote verandering is, vooral voor de huurders van deze 12 woningen. Daarom is er een apart sociaal plan voor hen, met extra aandacht en begeleiding.

Waarom deze keuze?

Er zijn meerdere redenen waarom Rochdale hiervoor kiest:

1. Het toevoegen van deze woningen draagt in positieve zin bij aan het oplossen van de woningnood in Amsterdam en biedt meer woningen voor kleine gezinnen en senioren. De gemeente stimuleert de bouw van meer woningen voor deze doelgroepen in het stadsdeel Amsterdam Zuid.
2. Door het splitsen/ omvormen van de 12 woningen ontstaan, naast het toevoegen van woningen op de begane grond en zolderverdiepingen maximaal 56 aantal extra woningen in het complex Moermond-Duinbeek.
3. Het omvormen van de 12 woningen kan samen met de renovatiewerkzaamheden kostenefficiënt worden uitgevoerd.
4. Het omvormen van de 12 woningen draagt, samen met het toevoegen van de extra woningen op de begane grond en op de zolderverdiepingen, bij aan de betaalbaarheid van het project.

7

1.3 Wat betekent dit voor de huurders van deze woningen?

U bent een van de huurders waar de huurovereenkomst door Rochdale wordt opgezegd. Rochdale doet hierbij een beroep op artikel 7:274 van het Burgerlijk Wetboek, omdat zij van mening is dat de maatschappelijke- en stedenbouwkundige belangen zwaarder wegen dan de individuele belangen van deze huurders.

Uw huurovereenkomst wordt opgezegd wat inhoud dat u de woning moet verlaten, omdat uw woning wordt omgevormd. Wat dit voor u betekent is afhankelijk van uw inkomen en welke keuze u maakt voor een nieuwe woning.

1.4 Wat kunt u van Rochdale verwachten?

We staan voor u klaar. U krijgt persoonlijke begeleiding en uitleg over de regels rondom de renovatie en verhuizing.

Onze bewonersbegeleider, Monique Bos, maakt een afspraak met u voor een gesprek bij u thuis. Tijdens dit huisbezoek vertelt Monique wat de renovatie voor u betekent en wat er komt kijken bij het verhuizen. Natuurlijk kunt u haar dan ook al uw vragen stellen. Na het gesprek beslist u zelf of u tijdelijk wilt verhuizen naar een wisselwoning, of blijvend naar een andere woning.

2

Herhuisvesting.



U gaat uw huidige woning verlaten. Hiernaast leest u welke keuzes u heeft voor een nieuwe woning.

Heeft u een regulier huurcontract voor onbepaalde tijd?

Dan kunt u kiezen uit 3 opties:

1. Verhuizen naar een gerenoveerde woning binnen het project (als die beschikbaar en passend is).
2. Terugkeren naar een nieuwe woning die is ontstaan door het omvormen.
3. Verhuizen naar een andere woning in de gemeente Amsterdam.

Heeft u een Friends-contract?

Dan gelden er andere afspraken. Meer hierover leest u in **hoofdstuk 2.10**.

2.1 Direct verhuizen naar een gerenoveerde woning in het project

Rochdale verwacht dat er woningen vrijkomen binnen het project. Huurders kunnen dan direct doorschuiven naar een gerenoveerde woning. Hiervoor gelden de volgende voorrangsregels:

- 1. Huurders van een woning die wordt omgevormd**
Zij krijgen als eerste de kans om te verhuizen naar een passende gerenoveerde woning.
- 2. Huurders met een lichamelijke beperking**
Zij krijgen voorrang op woningen op de begane grond of eerste verdieping, als traplopen lastig is.
- 3. Overige huurders binnen het project**
Zij krijgen daarna de mogelijkheid om door te schuiven naar een passende woning.

Hoe werkt het doorschuiven?

Wilt u verhuizen naar een gerenoveerde woning? Geef dit dan door aan Monique Bos. Of u direct kunt verhuizen of eerst tijdelijk in een wisselwoning moet wonen, hangt af van de planning.

Let op: de nieuwe woning wordt verhuurd zonder zolderberging.

Nieuwe huurovereenkomst

Als u doorschuift, krijgt u een nieuwe huurovereenkomst.

Rochdale wil u graag helpen met een passende woning. Daarbij kijken we naar:

- Uw inkomen
- Uw gezinssituatie
- De huur van uw oude woning
- De woningwaardering
- Uw persoonlijke omstandigheden

Rochdale mag afwijken van de normale regels, als dat in uw voordeel is. Zo kan er soepeler omgegaan worden met de regels voor passendheid.

Hoe worden woningen toegewezen?

- Woningen kleiner dan 60 m²: voor een- en tweepersoonshuishoudens.
- Woningen van 61–70 m²: met voorrang voor kleine gezinnen (minimaal 1 kind tot 23 jaar).
- Woningen van 70 m² of groter: met voorrang voor gezinnen met minimaal 3 kinderen onder de 23 jaar.
- Woningen op de begane grond of eerste verdieping: eerst voor huurders van 65 jaar en ouder, daarna op basis van woonduur.

10

2.2 Planning van de verbouwing en uw verhuismogelijkheden

Op dit moment is de bouwplanning nog niet helemaal uitgewerkt. Rochdale doet haar best om alle bewoners van de woningen die worden omgevormd, direct te laten verhuizen naar een gerenoveerde woning. Zo willen we u zo goed mogelijk helpen bij uw herhuisvesting. Of u direct kunt doorschuiven naar uw gewenste woning, is afhankelijk van de planning en andere factoren. Daarom kunnen we niet beloven dat dit voor iedereen lukt.

Wat als uw nieuwe woning nog niet klaar is?

Dan krijgt u tijdelijk een wisselwoning, totdat u kunt verhuizen naar uw gerenoveerde woning.

2.3 Terugkeren naar een nieuwe (omgevormde) woning

U krijgt de mogelijkheid om een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan voor de nieuwe woningen die na de ingreep zijn ontstaan (de omgevormde woningen). Als u dat wenst dan krijgt u een voorstel van Rochdale. De nieuwe huurprijs van de nieuwe woning is gebaseerd op uw inkomen. De huisvestingsverordening en het huurbeleid van Rochdale zijn van toepassing, maar Rochdale kan hiervan afwijken. Dit betekent een verruiming van de passendheidcriteria (inkomen en gezinssamenstelling).

Omvormers kunnen altijd, ongeacht hun gezinssamenstelling, terugkeren naar een omgevormde woning. Dit betekent dat ook wanneer de gezinssamenstelling dit niet zou toelaten, zij alsnog kunnen terugkeren naar een vierkamerwoning.

In de aanbieding(en) wordt altijd gezocht naar een balans tussen de oude huur, de woningwaardering van de woning, het verzamelinkomen, gezinssamenstelling en persoonlijke omstandigheden.

Als u voor deze optie kiest, krijgt u tijdens de bouwwerkzaamheden een tijdelijke wisselwoning toegewezen. De huurprijs van deze wisselwoning is gebaseerd op de woningwaardering van deze woning en uw inkomen. De wisselwoning wordt gestoffeerd (voorzien van vloerbedekking en raambekleding) en verhuurd op basis van een wisselwoningcontract (een huurovereenkomst van tijdelijke aard). Rochdale verwacht dat u ongeveer 4 à 5 maanden dan in deze woning verblijft. Na oplevering van de nieuwe woning en het tekenen van de nieuwe huurovereenkomst kunt u verhuizen. U heeft hiervoor twee weken de tijd.

Meer over het gebruik van een wisselwoning kunt u lezen in **hoofdstuk 3**.

Het ontwerp van de om te vormen woningen is nog niet volledig uitgewerkt. Dit vindt de komende maanden plaats. De nieuwe appartementen op de 1e verdieping zijn vierkamerwoningen van ongeveer 82 m² gebruiksoppervlakte en op de begane grond betreft het 3 kamerwoningen van ongeveer 64 m² gebruiksoppervlakte. Zodra het ontwerp definitief is, wordt u op de hoogte gebracht informeren we u, zodat u een weloverwogen keuze kunt maken. Zie bijlage 1 voor het voorlopig ontwerp.

11

2.4 Verhuizen naar een andere woning in de gemeente Amsterdam*

Wilt u verhuizen naar een andere woning in Amsterdam? Dat kan. Welke opties u heeft, hangt af van uw situatie, inkomen en wensen.

2.5 Heeft u een verzamelinkomen van minder dan € 69.749,- (prijspeil 2026)

Heeft u een huurcontract voor onbepaalde tijd én is uw verzamelinkomen lager dan € 69.749,- Dan krijgt u een stadsvernieuwingsurgentie (sv-urgentie). Daarmee krijgt u voorrang bij het zoeken naar een nieuwe woning.

Wat is uw verzamelinkomen?

Dat is het totaal van alle inkomens van volwassenen die op uw adres staan ingeschreven. Het inkomen van inwonende kinderen telt niet mee.

Hoe werkt het?

- Rochdale vraagt een peildatum aan bij de gemeente.
- Vanaf die datum krijgt u sv-urgentie.
- U ontvangt een brief met de start- en einddatum van uw sv-urgentie.
- U heeft maximaal 1,5 jaar de tijd om een passende woning te vinden.

Wat als u nog geen woning heeft gevonden?

Nadert de einddatum van uw sv-urgentie en heeft u nog geen woning?

Dan doet Rochdale u maximaal 3 passende aanbiedingen.

We kijken daarbij naar:

- Uw inkomen
- Uw gezinssituatie
- Uw woonwensen

Wat bedoelen we met ‘passend’?

We zoeken een woning die past bij:

- Uw inkomen
- Uw gezinssamenstelling
- Uw persoonlijke situatie

We volgen de regels van de huisvestingsverordening en het huurbeleid van Rochdale.

Maar we kunnen hiervan afwijken als dat in uw voordeel is. We zoeken altijd naar een goede balans tussen:

- Uw oude huur
- De woningwaardering
- Uw verzamelinkomen
- Uw gezinssituatie
- Uw persoonlijke omstandigheden

Let op: Rochdale kan alleen woningen aanbieden uit haar eigen woningbezit.

Ook voorrang op middenhuurwoningen

Heeft u een (semi-) sv-urgentie én een inkomen tot € 69.749,- (prijspeil 2026)? Dan mag u ook reageren op middenhuurwoningen van Rochdale. Bij de advertentie staat dan: *“Vorrang stadsvernieuwingsurgenten of semi stadsvernieuwingsurgenten”*.

Heeft u een hoger inkomen dan € 69.749,- ? Lees dan verder in **hoofdstuk 2.9** voor de mogelijkheden die voor u gelden.

2.6 Wanneer krijg ik mijn sv-urgentie?

We gaan 176 woningen renoveren. Daarom geven we de sv-urgentie in fases. Zo krijgt iedereen een eerlijke kans om een nieuwe woning te vinden.

Hoe werkt de toewijzing?

- Eerst krijgen bewoners sv-urgentie van wie de woning als eerste gerenoveerd wordt.
- We verwachten dat er 4 fases komen waarin we de sv-urgentie toewijzen.
- Het kan dus zijn dat u nog even moet wachten, of dat u juist als eerste aan de beurt bent.
- Niet alle bewoners hoeven tegelijk te verhuizen. Daarom geeft de gemeente de sv-urgenties stap voor stap af.

U ontvangt van ons een brief met de datum waarop uw sv-urgentie actief wordt.

TER HOOGHE
BUITENVELDERT

ZEELANDSTRAAT
BUITENVELDERT

SENIO AJOEN
LANGEWEG 1000

1000
1000
1000

Waar kunt u reageren op woningen?

U kunt reageren op woningen via de website: www.amsterdam.mijndak.nl

Op deze website staan huurwoningen in de hele stadsregio Amsterdam, zoals:

- Aalsmeer
- Amstelveen
- Amsterdam
- Beemster
- Diemen
- Edam-Volendam
- Haarlemmermeer
- Landsmeer
- Oostzaan
- Ouder-Amstel
- Purmerend
- Uithoorn
- Volendam
- Waterland
- Wormerland
- Zaanstad
- Zeevang

*) 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! Deze regeling is alleen van toepassing voor huurders

2.7 Hoe wordt mijn inschrijving in DAK regio Amsterdam geregeld?

Als u nog niet ingeschreven bent, zorgt Monique ervoor dat u wordt ingeschreven in DAK regio Amsterdam (voorheen Woningnet), zodat u met voorrang kunt reageren op een woning. Rochdale betaalt de kosten voor deze inschrijving.

Bent u al ingeschreven? Dan blijft deze inschrijving gewoon geldig en bruikbaar. Monique zorgt ervoor dat uw sv-urgentie in DAK regio Amsterdam (voorheen Woningnet) wordt vastgelegd.

Let op! Wilt u ook na het aflopen van de peildatum of afronding van de renovatie ingeschreven blijven staan bij Dak regio Amsterdam? Dat kan maar u bent dan zelf verantwoordelijk voor het jaarlijkse inschrijfgeld (€ 9,- per jaar – prijspeil 2025).

Voor uw inschrijving bij DAK regio Amsterdam en het opvoeren van de sv-urgentie heeft Monique enkele persoonlijke gegevens van u nodig (eventueel ook van uw partner) zoals:

- Een kopie van uw inkomensverklaring van de Belastingdienst, met uw inkomensgegevens over het laatste belastingjaar (IBRI-formulier)*.
- Kopieën van salarisspecificaties (loonstroken) of inkomensgegevens van de laatste drie maanden (alleen als uw inkomen afwijkt van het voorgaande jaar).

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

2.8 Welke huur betaal ik als ik verhuis?

De meeste woningen waarop u kunt reageren, hebben waarschijnlijk een hogere huur dan u nu betaalt. Betaalt u straks meer huur én heeft u recht op huurtoeslag? Dan krijgt u in uw nieuwe woning waarschijnlijk ook meer huurtoeslag. Dat helpt om de hogere huur te betalen. Heeft u geen recht op huurtoeslag? Misschien komt u in aanmerking voor huurgewenning. Dat betekent dat uw huur in stapjes omhooggaat, zodat u rustig kunt wennen aan het nieuwe bedrag. Meer hierover leest u in **hoofdstuk 4.7**. 'Huurgewenning'.

15

2.9 Heeft u een verzamelinkomen van meer dan € 69.749,- (prijspeil 2026)

Dan heeft u volgens de regels van de huisvestingsverordening geen recht op een stadsvernieuwingsurgentie (sv-urgentie). U ontvangt wel de wettelijk verhuiskostenvergoeding.

Wilt u niet terugkeren of doorschuiven naar een gerenoveerde woning in het project? Dan kunt u zelf op zoek gaan naar een andere woning in de middenhuur of vrije sector via DAK regio Amsterdam (voorheen Woningnet). Er zijn drie prijscategorieën waarvoor verschillende inkomenseisen gelden. Op onze website vindt u de inkomensvoorwaarden voor 3 prijscategorieën.

Ook zonder sv-urgentie helpt Rochdale u aan een andere woning.

U krijgt maximaal 3 passende aanbiedingen voor een vervangende woning.

We kijken daarbij naar:

- Uw inkomen
- Uw gezinssamenstelling
- Uw woonwensen

Wat bedoelen we met 'passend'?

Een passende woning sluit aan bij:

- Uw inkomen
- Uw gezinssituatie
- Uw persoonlijke omstandigheden

We volgen de regels van de huisvestingsverordening en het huurbeleid van Rochdale, maar we kunnen hiervan afwijken als dat in uw voordeel is. We zoeken altijd naar een goede balans tussen:

- Uw oude huur
- De woning waardering
- Uw verzamelinkomen
- Uw gezinssamenstelling
- Uw persoonlijke situatie

Let op: de woningen die we aanbieden komen uit ons eigen woningbezit.

2.10 Herhuisvesting van huurders met een Friends-contract

Heeft u een Friends-contract? Dan gelden er speciale afspraken voor uw herhuisvesting. De regels uit de Amsterdamse Kaderafspraken zijn hierbij leidend.

In deze afspraken (pagina 19, artikel C) staat dat u als één huishouden en één huurder wordt gezien. Dat betekent: de rechten en regelingen uit dit sociaal plan gelden voor u samen.

Wat doet Rochdale voor u?

Ook met een Friends-contract helpt Rochdale u bij het vinden van een nieuwe woning in de vrije sector.

U krijgt maximaal 3 passende aanbiedingen, afgestemd op:

- Uw inkomen
- Uw situatie
- Uw woonwensen

Veranderingen in het huurbeleid

Sinds 2023 sluit Rochdale geen nieuwe Friends-contracten meer af.

Alle bestaande Friends-contracten worden omgezet naar gewone huurcontracten in de vrije sector.

Daarom bespreekt Rochdale met u wat uw wensen zijn en wat mogelijk is.

De oplossing hangt af van:

- Het aantal personen in het Friends-contract
- Het gezamenlijke inkomen

Wat als u met 2 of 3 personen huurt?

- Friends-contract met 2 personen:
Dan voldoet u meestal aan de afspraken uit de Amsterdamse Kaderafspraken.
- Friends-contract met 3 personen:
Dan zoekt Rochdale samen met u naar een passende oplossing.

2.11 Heeft uw inwonende volwassen kind(eren) recht op urgentie?

Woont uw kind bij u in huis en is hij of zij 23 jaar of ouder? Dan kan uw kind in sommige gevallen met voorrang een eigen woning zoeken. Dit heet een semi-stadsvernieuwingsurgentie.

Wanneer komt uw kind in aanmerking?

Uw kind moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Op de peildatum is uw kind minimaal 23 jaar.
- Uw kind woont aantoonbaar bij u in huis en staat ingeschreven bij het BRP.
- Uw kind staat op de peildatum al minstens 5 jaar onafgebroken bij u ingeschreven (volgens de BRP) op dit adres.
- Uw kind heeft een inkomen waarmee hij of zij zelfstandig de huur kan betalen.
- Uw kind staat zelf ingeschreven bij DAK regio Amsterdam (voorheen WoningNet).
- Uw verzamelinkomen is niet hoger € 69.749,- (prijspeil 2026).
- Het inkomen van uw kind is ook niet hoger dan € 69.749,- (prijspeil 2026).

17

Belangrijk om te weten

- Uw kind krijgt geen verhuiskostenvergoeding.
- Heeft uw kind vóór de start van de werkzaamheden geen woning gevonden? Dan vervalt de semi-urgentie en moet hij of zij met u meeverhuizen.
- Rochdale is niet verplicht om uw kind aan een woning te helpen.
- De aanvraag voor semi-urgentie moet binnen 6 maanden na de peildatum schriftelijk worden ingediend.

Tijdens het huisbezoek kan uw kind aan de bewonersbegeleider laten weten of hij of zij in aanmerking wil komen voor deze regeling.

2.12 Hoe lang is een semi-urgentie geldig?

Heeft uw kind een semi-stadsvernieuwingsurgentie? Dan kan hij of zij vanaf de peildatum 1,5 jaar met voorrang reageren op woningen via DAK regio Amsterdam (voorheen WoningNet).

Wat als het niet lukt om op tijd een woning te vinden?

Lukt het niet om binnen die 1,5 jaar een passende woning te vinden? Dan vervalt de semi-urgentie. Uw kind kan dan niet achterblijven in uw woning als u zelf definitief verhuist. In dat geval moet uw kind met u meeverhuizen.

Let op: kinderen van 23 jaar en ouder tellen niet mee bij het bepalen van de grootte van uw huishouden.

2.13 Begeleiding bij semi-urgenten

Heeft uw kind een semi-stadsvernieuwingsurgentie? Dan moet hij of zij zelf op zoek naar een woning. Rochdale biedt hierbij geen actieve begeleiding.

Heeft uw kind vragen over de regels of het proces?

Dan kan hij of zij natuurlijk terecht bij onze bewonersbegeleider. Die helpt graag met uitleg en advies.

2.14 Verhuizen vóór peildatum zonder sv-urgentie

Wilt u al verhuizen, maar heeft u nog geen sv-urgentie? Dat kan. U komt dan toch in aanmerking voor de verhuiskostenvergoeding.

2.15 Opleveren van de oude woning

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 leeg en schoon opleveren. Behang hoeft u niet te verwijderen. Ook vloerbedekking en laminaat kunnen in de woning achterblijven.

Tijdens de voorinspectie vertelt bewonersbegeleider Monique hoe u uw woning moet opleveren en waar u op moet letten. Tijdens de eindinspectie kijken we of u de woning netjes heeft achtergelaten. We controleren of alles schoon is en of er geen schade is.

2.16 Wanneer zegt Rochdale de huur op?

Heeft u 6 maanden voor de peildatum nog geen andere woning gevonden?

Dan zegt Rochdale uw huur officieel op. Dit doen we omdat er wettelijke regels zijn voor het opzeggen van een huurcontract. Ook als u tijdelijk naar een wisselwoning gaat of verhuist naar een gerenoveerde woning, wordt uw huidige huurovereenkomst opgezegd.

Wat gebeurt er daarna?

- Rochdale vraagt u om akkoord te gaan met de opzegging.
- Gaat u niet akkoord? Dan vraagt Rochdale aan de rechter om het huurcontract te beëindigen.
- We gaan ervan uit dat dit niet nodig is en dat we er samen uitkomen.

Heeft u op het moment van opzegging nog geen andere woning gevonden?

Dan doet Rochdale u nog één passende aanbieding, afgestemd op uw inkomen, gezinssituatie en woonwensen.

3

Gebruik van de wisselwoning.



20

Kiest u voor een nieuwe huurovereenkomst in een woning die is ontstaan door het omvormen? Dan biedt Rochdale u een wisselwoning aan.

3.1 Hoe vind ik een wisselwoning?

U hoeft niet zelf op zoek naar een wisselwoning. Rochdale regelt dit voor u. Ongeveer 6 tot 8 weken voordat u verhuist, hoort u welk adres uw wisselwoning heeft. Omdat Rochdale weinig woningen heeft in Buitenveldert, liggen de meeste wisselwoningen in:

- De Stadionbuurt
- De Krusemanbuurt
- De Pijp
- De Rivierenbuurt

Misschien kiest u ervoor om tijdelijk ergens anders te logeren, bijvoorbeeld bij familie of vrienden. U maakt dan geen gebruik van een wisselwoning van Rochdale.

Wat betekent dit voor de huur?

- U betaalt geen huur aan Rochdale zolang u ergens anders woont.
- U betaalt pas weer huur vanaf het moment dat u de sleutel krijgt van uw gerenoveerde of nieuwe woning.

3.2 Hoeveel tijd heb ik om naar een wisselwoning te verhuizen en wat kost een wisselwoning?

Rochdale sluit een tijdelijk huurcontract met u af voor de wisselwoning. U heeft 2 weken de tijd om te verhuizen naar de wisselwoning. In die weken betaalt u nog geen huur voor de wisselwoning. De huur van uw oude woning stopt zodra u bent verhuisd. U betaalt dus geen dubbele huur. De huurprijs van deze wisselwoning is gebaseerd op de woningwaardering van de woning en uw inkomen.

Goed om te weten:

De huur van de wisselwoning is nooit hoger dan de huur van uw oude woning.

3.3 Hoe leveren we de wisselwoning op?

De wisselwoning is eenvoudig ingericht. Dat betekent:

- Er ligt vloerbedekking.
- Er hangen gordijnen of andere raambekleding.
- De muren zijn netjes afgewerkt.

Let op: u moet zelf uw meubels en apparaten meenemen, zoals uw bed, bank, koelkast en andere spullen voor in de keuken.

3.4 Hoe gaat het verhuizen naar de nieuwe woning in het project?

Is uw nieuwe of gerenoveerde woning klaar? Dan heeft u 2 weken de tijd om te verhuizen vanuit de wisselwoning. U hoort 6 weken van tevoren wanneer u kunt verhuizen. Zo heeft u genoeg tijd om alles goed voor te bereiden.

3.5 Hoe regel ik aansluitingen voor telefoon, gas, elektra etc.?

Als u tijdelijk verhuist naar een wisselwoning, moet u zelf uw aansluitingen regelen. Denk hierbij aan:

- Gas & elektra
- Water
- Internet en telefoon
- Inboedelverzekering

Aansluitingen

Als u tijdelijk in een wisselwoning woont, betaalt u zelf voor het gebruik van gas, water en stroom in die woning.

Tijdens de werkzaamheden in uw eigen woning zijn de kosten voor gas, water en stroom voor rekening van de aannemer. U betaalt daar dus niets voor.

Om alles goed vast te leggen, nemen we voor de start van de werkzaamheden samen met u de meterstanden op. We maken daar ook foto's van en delen die met u. Zo voorkomen we misverstanden achteraf over het verbruik in uw woning terwijl u daar niet woont.

3.6 Hoe levert u de wisselwoning op?

Als u verhuist naar uw nieuwe of gerenoveerde woning, moet u de wisselwoning netjes achterlaten.

Wat betekent dat?

- De woning moet compleet zijn.
- U maakt de woning bezemschoon (dat betekent: goed schoon, maar niet helemaal perfect).
- Er mag geen ernstige schade zijn. Normale slijtage door gebruik is geen probleem.

Wat als er wel schade is?

Dan betaalt u de kosten voor herstel of extra schoonmaak.

Rochdale trekt deze kosten af van de vergoeding die u krijgt volgens het sociaal plan.

3.7 Parkeervergunning bij tijdelijk verhuizen

Heeft u een parkeervergunning? Dan kunt u die waarschijnlijk meenemen naar uw wisselwoning. De Gemeente Amsterdam regelt het omzetten van parkeervergunningen. Rochdale heeft gevraagd of dit makkelijker kan voor bewoners die tijdelijk verhuizen. De gemeente heeft toegezegd hieraan mee te werken. U hoort van ons hoe het precies werkt zodra u gaat verhuizen. Let op: de regels van de gemeente kunnen veranderen. Daar heeft Rochdale geen invloed op. Maar we verwachten geen problemen.

3.8 Wat gebeurt er met uw post?

Omdat u korter dan 6 maanden in de wisselwoning verblijft, hoeft u zich niet in te schrijven op dat adres. Uw post blijft dus gewoon naar uw eigen woning gestuurd worden. Rochdale zorgt ervoor dat u toegang heeft tot uw brievenbus, zodat u uw post kunt blijven ontvangen.

Post doorsturen naar uw wisselwoning

Wilt u uw post tijdelijk laten bezorgen op het adres van uw wisselwoning? Dat kan via de doorzendservice van PostNL.

U regelt dit eenvoudig zelf online. U kunt de post laten doorsturen voor maximaal twee achternamen en u kiest zelf de periode waarin dit gebeurt.

Meer informatie over het wonen in een wisselwoning vindt u in de brochure "**Verhuizen naar een wisselwoning**".

4

Wat zijn de financiële afspraken bij verhuizing?



Als u gaat verhuizen, zijn er een paar belangrijke dingen om te weten. Hiernaast leest u wat er financieel geregeld is.

4.1 Verhuiskostenvergoeding?

Omdat u door de technische staat van uw woning (tijdelijk) moet verhuizen heeft u recht op een wettelijke verhuiskostenvergoeding.

De vergoeding is € 7926,- (prijspeil maart 2026)

Let op: dit bedrag wordt elk jaar op 1 maart opnieuw vastgesteld door de overheid.

De vergoeding is een tegemoetkoming. Dat betekent dat het u helpt, maar dat uw werkelijke kosten soms hoger kunnen zijn.

4.2 Wanneer ontvangt u de verhuiskostenvergoeding en wat zijn de voorwaarden?

Als u tijdelijk naar een wisselwoning verhuist:

U ontvangt de verhuiskostenvergoeding binnen 10 werkdagen na het tekenen van het wisselwoningcontract. U krijgt:

- € 1.600,- bij verhuizing naar de wisselwoning;
- € 5.353,- bij terugkeer naar uw oude woning;
- € 973,- bij het inleveren van de sleutels van de wisselwoning.

Als u blijvend verhuist

U ontvangt de verhuiskostenvergoeding als Rochdale uw huuropzegging heeft ontvangen. Dit duurt maximaal 10 werkdagen. U krijgt:

- € 6.926,- bij opzegging van uw huidige huurcontract;
- € 1000,- na het inleveren van de sleutel van uw woning.

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

4.3 Vergoeding bij dubbele huur

Geen dubbele huur bij verhuizing

Gaat u verhuizen naar een andere woning in Amsterdam? Dan krijgt u van Rochdale eenmalig één maand kale huur van uw oude woning terug. Gebruikt u een wisselwoning tijdens de renovatie? Dan betaalt u geen dubbele huur. U betaalt pas huur voor de wisselwoning als de huur van uw oude woning stopt.

Doorschuiven naar een gerenoveerde woning

Ook als u doorschuift naar een gerenoveerde woning, betaalt u pas huur vanaf het moment dat de huur van uw oude woning stopt. Ook dan is er dus geen dubbele huur.

4.4 Welke kosten betaalt Rochdale?

Wij nemen de volgende kosten voor onze rekening:

- De inschrijfkosten voor DAK regio Amsterdam (voorheen Woningnet).
- De jaarlijkse huurverhoging (normaal gesproken krijgen huurders elk jaar een huurverhoging). Vanaf de peildatum krijgt u geen huurverhoging meer voor uw huidige woning. Dat blijft zo, totdat u na de renovatie terugverhuist.
- De eventueel hogere huur van de wisselwoning. U betaalt niet meer huur dan u nu voor uw huidige woning betaalt.

Let op: Als u een woning gaat huren bij een andere verhuurder dan Rochdale, dan moet u misschien een waarborgsom betalen. Deze waarborgsom betaalt Rochdale niet, dit is namelijk een voorschot.

4.5 Krijgt u een vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen?

Heeft u zelf iets aangepast in uw woning? Bijvoorbeeld een nieuwe keuken geplaatst of een andere cv-ketel? Dan kan het zijn dat deze aanpassing niet kan blijven zitten. Voor de omvorming moet de woning namelijk leeg zijn. De verhuurmakelaar bespreekt dit met u tijdens de voorinspectie.

U kunt een vergoeding krijgen voor uw aanpassingen als u voldoet aan deze voorwaarden:

- U heeft de aanpassing schriftelijk aangevraagd bij Rochdale.
- U heeft de aanpassing gedaan vóór de bekendmaking van de renovatie.
- De aanpassing is goed onderhouden.
- De aanpassing is niet ouder dan 10 jaar. U kunt dit aantonen met bonnetjes of rekeningen.
- De aanpassing voldoet aan de kwaliteitseisen en spelregels van Rochdale.
- De aanpassing is een duidelijke verbetering van de woning.

Wat als u het niet eens bent over de vergoeding?

Is uw aanpassing goedgekeurd vóór de renovatie en komt u er samen met Rochdale niet uit over de hoogte van de vergoeding? Dan schakelt Rochdale een onafhankelijke taxateur in om de waarde te bepalen.

4.6 Kunt u aanpassingen meenemen naar de wisselwoning?

Heeft u in uw woning aanpassingen gedaan, zoals een toiletverhoger of steunbeugels in de douche of het toilet? Dan kunt u deze meeverhuizen naar de wisselwoning, als dat technisch mogelijk is en als u dat zelf wilt. Geef dit door aan Monique Bos tijdens het huisbezoek.

4.7 Wat is huurgewenning?

Huurgewenning betekent dat u langzaam gaat naar een hogere huur. U betaalt dan niet meteen het volledige nieuwe bedrag, maar de huur stijgt in stapjes over een periode van 3 jaar.

Kom ik in aanmerking?

U kunt huurgewenning aanvragen bij Rochdale als u voldoet aan deze voorwaarden:

- U krijgt geen huurtoeslag omdat uw inkomen te hoog is.
- Uw huishoudinkomen is lager dan € 57.872,- per jaar.
- Uw nieuwe huur is minstens € 50,- per maand hoger dan uw huidige huur.

Hoe werkt het?

- U betaalt de eerste € 50,- van de huurverhoging zelf.
- Voor het bedrag daarboven (tot maximaal € 180,- per maand) krijgt u huurgewenning.
- De huur stijgt dan geleidelijk in 3 jaar tijd.

Hoeveel krijgt u vergoed?

- **Eerste jaar:** 75% van het verschil tussen de nieuwe huur en de oude huur, min € 50,-.
- **Tweede jaar:** 50% van dat verschil.
- **Derde jaar:** 25% van dat verschil.

Hoe vraagt u huurgewenning aan?

U vraagt huurgewenning aan bij bewonersbegeleider Monique Bos. Dit kan tot 6 maanden nadat uw nieuwe huur is ingegaan. U kunt huurgewenning aanvragen als u:

- Terugverhuist naar een van de omgevormde woningen.
- Doorschuift naar een andere woning binnen het project.
- Blijvend verhuist naar een andere woning buiten het project.

Na uw aanvraag krijgt u van Monique een schriftelijke bevestiging. Daarin staat:

- Een berekening van het bedrag dat u krijgt.
- Of een afwijzing als u niet in aanmerking komt.

Bent u akkoord met de berekening? Dan wordt het bedrag in één keer aan u overgemaakt.

Rekenvoorbeeld huurgewenning

Stel: uw huur gaat omhoog van € 525,- naar € 705,- per maand. Dat is een verschil van € 180,-.

U betaalt altijd zelf de eerste € 50 van dat verschil. Over de resterende € 130 kunt u huurgewenning krijgen.

Dat betekent dat u in de eerste 3 jaar een deel van dat bedrag terugkrijgt:

Jaar 1: Rochdale betaalt 75% van € 130,- → € 97,50 per maand

Jaar 2: Rochdale betaalt 50% van € 130,- → € 65,00 per maand

Jaar 3: Rochdale betaalt 25% van € 130,- → € 32,50 per maand

In totaal krijgt u dan maximaal € 2.360,- aan huurgewenning.

Na deze 3 jaar betaalt u de volledige nieuwe huur zelf. U kunt dan eventueel huurtoeslag aanvragen, als u daarvoor in aanmerking komt. De huurgewenning wordt in één keer aan u overgemaakt.



5

Ondersteuning bewoners.



30

Wij vinden het belangrijk om u zo goed mogelijk te informeren.

Wij vinden het belangrijk om u zo goed mogelijk te informeren. Dit doen wij bij voorkeur persoonlijk, onder andere door het huisbezoek van bewonersbegeleider Monique, wekelijks spreekuur en via brieven. Ook zijn wij tijdens kantooruren bereikbaar als u vragen heeft die niet kunnen wachten. Uitgangspunt bij de hulp die wij bieden is dat wij maatwerk willen leveren. Uw persoonlijke situatie is hierbij leidend. Wij zijn echter gebonden aan de regels uit de huisvestingsverordening en het huurbeleid van Rochdale.

5.1 Bewoners die extra hulp nodig hebben

Heeft u medische klachten of psychosociale problemen? Bespreek dit dan met bewonersbegeleider Monique Bos. Ook als u een medische indicatie (CIS en/of WMO) heeft, is het goed dat we hiervan op de hoogte zijn.

Samen met u kijken we wat er nodig is. Afhankelijk van uw situatie kunnen we:

- Zorgverleners inschakelen, zoals bijvoorbeeld ouderenzorg.
- Samenwerken met sociale partners.
- Zelf extra begeleiding bieden, als dat helpt.

5.2 Communicatie naar bewoners

Monique bos is bereikbaar van maandag t/m donderdag via telefoonnummer **06 1264 0327** of via e-mail **mbos@rochdale.nl**

Silvia Prijden is bereikbaar op: dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag via telefoonnummer **06 8129 2458** of **sprijden@rochdale.nl**

5.3 Hulp bij vertalen

Begrijpt u het Nederlands niet goed? Of is het lastig om alles te volgen tijdens het gesprek? Rochdale zoekt samen met u naar een oplossing. Bijvoorbeeld:

- We kunnen een **tolk** inschakelen.
- Of we gebruiken de **tolktelefoon**, zodat u het gesprek goed kunt volgen. Zo zorgen we ervoor dat u goed weet wat er speelt en dat u mee kunt praten over uw situatie.

5.4 De bewonerscommissie

Voor de renovatie van uw wooncomplex is de bewonerscommissie onze gesprekspartner. In deze commissie zitten een aantal huurders uit het wooncomplex. De bewonerscommissie adviseert Rochdale over het sociaal plan en de plannen voor de renovatie.

Heeft u vragen aan de bewonerscommissie?

Stel deze dan schriftelijk. Dit kan via het e-mailadres: bc@duinbeek-moermond.nl

De bewonerscommissie bestaat uit de volgende leden:

Adres	Huisnummer	Naam
Moermond	2-h	Mw. L. Dehé
Duinbeek	12-3	Dhr. B. Bakker
Moermond	5-1	Mw. L. Sint
Zeelandstraat	8-1	Mw. D. Rijkens
Duinbeek	11-3	Dhr. M. Menzo
Ter Hooge	9-3	Dhr. T. Wisman
Zeelandstraat	10-1	Mw. M. Holvast-Briët

32

5.5 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.

Contactgegevens: suitelaconsultancy@hotmail.com of via **06 5318 1650**.

5.6 Het onderhoud tot aan de renovatie

Tot aan de renovatie blijft Rochdale noodzakelijke reparaties aan uw woning uitvoeren. Heeft u een klacht of iets dat gerepareerd moet worden? Laat het ons weten!

U kunt een onderhoudsklacht melden via:

- www.rochdale.nl/reparatie
- Via uw persoonlijke account van Mijn Rochdale
- **020 215 00 00**

5.7 Extra aandacht voor uw buurt

Voordat de renovatie start, gebeurt er al veel in uw buurt. Sommige woningen komen leeg te staan. Rochdale neemt extra maatregelen om de buurt prettig en leefbaar te houden. Denk aan:

- Extra toezicht in de wijk.
- Afvalcontainers waarin bewoners hun spullen kunnen weggooien.

Maar we kunnen niet alles zelf zien. Ziet u iets dat niet klopt of heeft u een klacht over de leefbaarheid? Laat het ons weten.

- Bel ons via **020 215 00 00**.
- Of bespreek het met uw wijkbeheerder.

5.8 Contactpersonen en contactgegevens

Tijdens het project is het belangrijk dat u weet waar en bij wie u terecht kan met al uw vragen. Hieronder staan alle betrokken collega's. Heeft u een vraag, een idee of een klacht? Laat ons graag weten!

Bewonersbegeleiders

U kunt bij ons terecht met al uw vragen over bijvoorbeeld de verhuizing naar de wisselwoning, vergoedingen en andere persoonlijke vragen.

Monique bos is bereikbaar van maandag t/m donderdag via telefoonnummer **06 1264 0327** of via e-mail **mbos@rochdale.nl**

Silvia Prijden is bereikbaar op: dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag via telefoonnummer **06 8129 2458** of **sprijden@rochdale.nl**

Buurtcoördinator

Robert Boekhout is verantwoordelijk voor het sociaal beheer en de leefbaarheid in uw wooncomplex.

Wijkbeheerder

Emmie den Hartog is uw dagelijkse aanspreekpunt voor alles wat te maken heeft met dagelijks beheer en leefbaarheid in uw wooncomplex.

Opzichter dagelijks onderhoud

Siegfried Denswil coördineert het onderhoud, reparatieverzoeken en klachten in de wijk.

Projectmanager

Carolien de Vries is eindverantwoordelijk voor het project en de samenwerking met de gemeente Amsterdam.

Adviseur Projectparticipatie

Anouschka Tolman is verantwoordelijk voor het bewonersproces, voert overleg met de Bewonerscommissie(s) en verzorgt de communicatie over het project.

Al onze collega's zijn te bereiken via **020 2150 000** of **info@rochdale.nl**

6

Tot slot.



34

We lichten graag toe waar de afspraken in dit sociaal plan vandaan komen, wat er nog moet gebeuren voordat alles definitief is en wat u kunt doen bij een klacht.

6.1 Waar komen de afspraken vandaan?

De afspraken in dit plan zijn gebaseerd op de Amsterdamse Kaderafspraken voor vernieuwing en verbetering van woningen (versie juni 2020).

Deze afspraken zijn ondertekend door alle woningcorporaties in Amsterdam én door hun huurdersorganisaties. Ook de Bewonersraad van Rochdale heeft deze afspraken ondertekend.

De regels voor voorrang bij verhuizing (voor sv-urgenten) staan in de Huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam.

6.2 Wanneer is het plan definitief?

We werken stap voor stap toe naar de uitvoering van het project. Maar er moeten nog een paar dingen gebeuren voordat het plan helemaal rond is:

1. Het plan wordt voorgelegd aan het bestuur van Rochdale en de Raad van Commissarissen. Zij nemen hierover een besluit.
2. Voor de werkzaamheden zijn vergunningen nodig. Die vragen we aan bij de gemeente. Pas als de vergunning is verleend, mogen we starten.

6.3 Wat als er iets verandert?

Het kan gebeuren dat er nieuwe regels of afspraken komen terwijl de Huisvestingsverordening nog geldig is. Denk bijvoorbeeld aan veranderingen in rechten, plichten of vergoedingen die nu nog niet in dit sociaal plan staan. Als het nodig is passen wij het sociaal plan hierop aan.

6.4 Wat als het sociaal plan voor u niet eerlijk uitpakt?

In sommige gevallen kan het sociaal plan voor een huurder nadelig uitpakken. Bijvoorbeeld als de gevolgen voor u veel zwaarder zijn dan voor andere bewoners. In zo'n situatie kunt u een beroep doen op de **hardheidsclausule**.

Wat houdt de hardheidsclausule in?

U kunt Rochdale vragen om een uitzondering te maken op het sociaal plan. Rochdale bekijkt dan uw situatie en neemt binnen **30 dagen** een besluit.

U krijgt het besluit schriftelijk toegestuurd, met uitleg waarom Rochdale wel of niet afwijkt van het plan.

Voorbeelden van redenen

Rochdale kan afwijken van het sociaal plan als er bijvoorbeeld sprake is van:

- Een aantoonbare inkomensdaling in de toekomst.
- Sociale omstandigheden, zoals mantelzorg, gezondheid of gezinsomstandigheden.

6.5 Wat kunt u doen als u een klacht heeft?

Bent u niet tevreden over de dienstverlening van Rochdale, een medewerker of iemand die namens Rochdale werkt? Dan kunt u een klacht indienen. Hieronder leest u hoe dat werkt.

Stap 1: Meld uw klacht bij Monique Bos, onze bewonersbegeleider

- Vul het klachtenformulier in op www.rochdale.nl (zoek op: “complimenten en klachten”).
- Uw bewonersbegeleider Monique of haar leidinggevende behandelt uw klacht.
- U krijgt binnen **3 werkdagen** een reactie.
- Heeft u geen internet? Bel dan naar **020 215 00 00**.

Stap 2: Klacht nog niet opgelost?

- Bent u niet tevreden over hoe uw klacht is afgehandeld?
- Schrijf dan een brief aan de Interne Klachtencommissie.
- Zij luisteren naar uw verhaal en beoordelen of alles goed is verlopen.
- Meer informatie vindt u op www.rochdale.nl/klachtencommissie

Stap 3: Nog steeds niet tevreden?

- Heeft u stap 1 en 2 doorlopen en blijft u ontevreden?
- Dan kunt u naar de rechter stappen.

Veranderende omstandigheden.

Dit sociaal plan is vastgesteld in december 2025. 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.



Hulp bij lezen van dit document?

Kent u de 'Lees Sempel App'? Deze helpt u om moeilijke brieven of documenten te lezen.

U maakt een foto van de bladzijde en er verschijnt een korte samenvatting op uw telefoon (die ook kan worden voorgelezen).

Kijk op: **www.leessimpel.nl** of in uw app-store.

Ook kan deze app meteen vertalen.

Bijlage 1: plattegronden

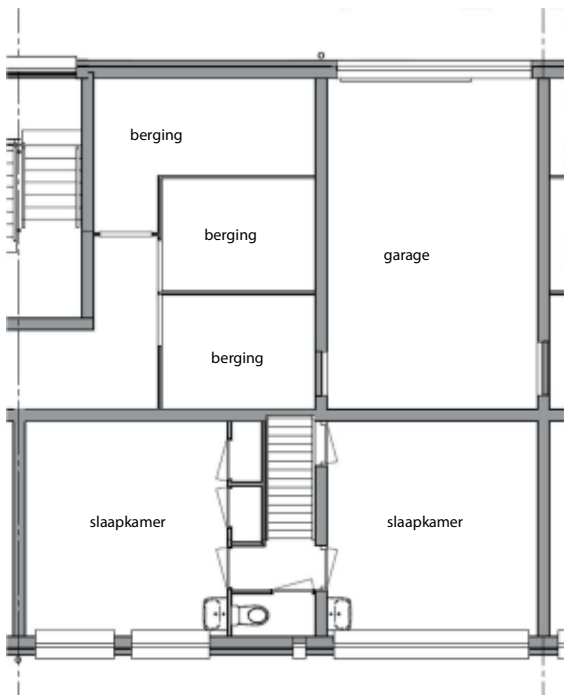
Plattegrond oud en nieuw van de om te vormen woningen
 (type FA, type F is gespiegeld)
 Versie 24 juli 2025 Concept*



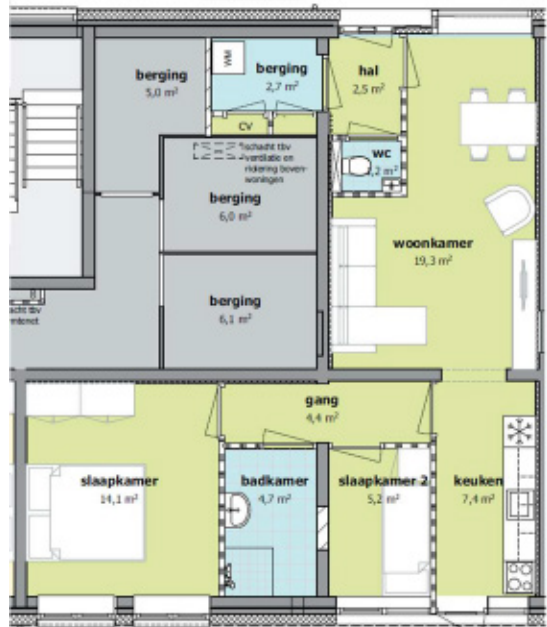
Bestaand 1^e verdieping



Nieuw 1^e verdieping ca 82 m2 GO



Bestaand Begane Grond



Nieuw begane grond ca 64 m2 GO

*Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
 Let op! De werkelijke situatie van bestaande woning kan afwijken van de tekening.

Rochdale
geeft
thuis

MEI 2026



ROCHDALE
woningstichting

www.rochdale.nl
020 215 00 00