

Projectplan Moermond-Duinbeek.

Alles wat u moet weten over de renovatie en wat dit voor u betekent.



ROCHDALE
woningstichting

Rochdale
geeft
thuis

Inhoud.

1.	Inleiding	4
2.	Waarom gaan we in uw woongebouw aan de slag?	6
3.	Wat gaat Rochdale doen?	10
3.1	Voordat we aan de slag kunnen	12
3.2	Werkzaamheden in uw woning	13
3.3	Werkzaamheden buiten uw woning	18
3.4	Wat verandert er voor u?	20
3.5	Huurverhoging bij woning verbetering	20
3.6	Geen huurverhoging voor geluidsisolerende vloer bij opgeven zolderberging	22
3.7	Servicekosten na renovatie	22
4.	Het sociaal plan	24
4.1	Wat is een sociaal plan	25
4.2	Verhuizen: tijdelijk of blijvend	25
4.3	Planning van de werkzaamheden	25
4.4	Tijdelijk of blijvend verhuizen	25
4.5	Tijdelijk verhuizen naar een wisselwoning	26
4.6	Blijvend verhuizen naar een andere woning	26
4.7	Wat kunt u van Rochdale verwachten?	26
4.8	Als u tijdelijk verhuist	26
4.9	Als u blijvend verhuist	27
4.10	Vanaf wanneer gaat mijn sv-urgentie in?	27
4.11	Hoe vraagt u sv-urgentie aan?	27
4.12	Hoe lang is uw sv-urgentie geldig?	28
4.13	Heeft uw inwonende volwassen kind(eren) recht op urgentie?	28
4.14	Hoe lang is een semi-urgentie geldig?	29
4.15	Begeleiding bij semi-urgenten	29
5.	Tijdelijk verhuizen naar een wisselwoning	30
5.1	Hoe vindt u een wisselwoning?	31
5.2	Hoeveel tijd heb ik om naar een wisselwoning te verhuizen?	31
5.3	Wat kost een wisselwoning?	31
5.4	Hoe leveren we de wisselwoning op?	32
5.5	Hoe gaat het terugverhuizen?	32
5.6	Hoe levert u de wisselwoning op?	32
5.7	Hoe regelt u uw aansluitingen?	32
5.8	Parkeervergunning bij tijdelijke verhuizen	33
5.9	Wat gebeurt er met uw post?	33
6.	Definitief verhuizen naar een andere woning	34
6.1	Wanneer krijg ik mijn sv-urgentie?	35
6.2	Hoe wordt mijn inschrijving DAK regio Amsterdam geregeld?	36
6.3	Speelt uw inkomen een rol bij verhuizen?	37
6.4	Wat zijn de voorrangsregels als u blijvend wilt verhuizen?	37
6.5	Uw inkomen moet passen bij de nieuwe woning	37
6.6	Welke huur betaalt u als u verhuist?	37
6.7	Heb ik recht op huurtoeslag?	38
6.8	Wanneer zeg ik de huur op?	38
6.9	Hoe laat u uw woning achter als u blijvend verhuist?	38
6.10	Kunt u verhuizen binnen het project?	38
6.11	Hoe wijzen we de woningen toe?	40
6.12	Met welk inkomen kunt u een sociale huurwoning huren?	40
6.13	Verhuizen vóór peildatum zonder sv-urgentie	40

7.	Wat zijn de financiële afspraken bij verhuizing?	42
7.1	Verhuiskostenvergoeding	43
7.2	Wanneer ontvangt u de verhuiskostenvergoeding en wat zijn de voorwaarden?	43
7.3	Welke kosten betaalt Rochdale?	43
7.4	Krijgt u een vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen?	44
7.5	Kunt u aanpassingen meenemen naar de wisselwoning?	45
7.6	Wat is huurgewenning?	45
8.	Ondersteuning bewoners	46
8.1	Bewoners die extra hulp nodig hebben	47
8.2	Communicatie naar bewoners	47
8.3	Hulp bij vertalen	47
8.4	De bewonerscommissie	48
8.6	Het onderhoud tot aan de renovatie	48
8.7	Extra aandacht voor uw buurt	48
8.8	Contactpersonen en contactgegevens	49
9.	Zolderbergingen	50
9.1	Wat zijn de mogelijkheden als u uw zolderberging opgeeft?	52
9.2	Extra hulp	53
10.	Tot slot	54
10.1	Waar komen de afspraken vandaan?	55
10.2	Wanneer is het plan definitief?	55
10.3	Wat als er iets verandert?	55
10.4	Wat als het sociaal plan voor u niet eerlijk uitpakt?	56
10.5	Wat kunt u doen als u een klacht heeft?	56

Even voorstellen



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.



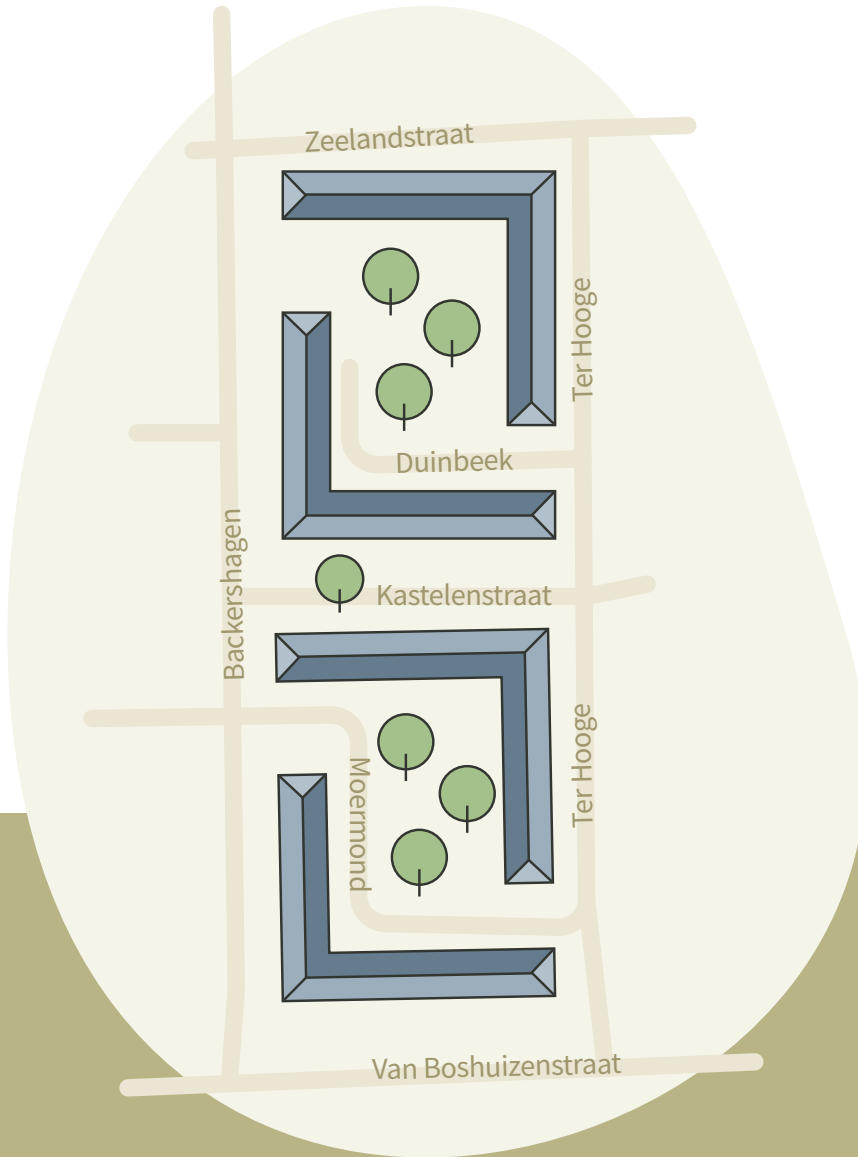
Monique bos is bereikbaar van maandag t/m donderdag via telefoonnummer **06 1264 0327** of via e-mail **mbos@rochdale.nl**

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

1

Inleiding.

4



Voor wie is dit plan bedoeld?

- Dit sociaal plan is voor huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd die terugkeren naar hun gerenoveerde 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.

Deze woningen horen bij het project:***Blok 1 (51 woningen):***

- Moermond 1 t/m 8, 10 t/m 14: H, 1, 2 en 3 hoog

Blok 2 (37 woningen):

- Ter Hooge 1, 4, 9: 1, 2, en 3 hoog
- Ter Hooge 2, 5, 8: 2 en 3-hoog
- Zeelandstraat 4, 10, 16: 2 en 3-hoog
- Zeelandstraat 8, 14, 22, 24: 1, 2 en 3 hoog
- Zeelandstraat 2: H, 1, 2 en 3 hoog

Blok 3 (37 woningen):

- Kastelenstraat 141, 143, 157: 1, 2 en 3-hoog; 163 H, 1, 2 en 3-hoog
- Kastelenstraat 149, 155, 161: 2 en 3 hoog
- Ter Hooge 11, 14, 17: 2 en 3 hoog
- Ter Hooge 10, 13, en 18: 1, 2 en 3 hoog

Blok 4 (51 woningen):

- Duinbeek 1 t/m 8, 10 t/m 14: H, 1, 2 en 3 hoog

Het gaat over een renovatie waarbij uw huurovereenkomst niet verandert. Voor bewoners waarvan we de woningen omvormen (we maken van 1 grote woning 2 kleinere woningen) maken we een ander sociaal plan.

2

Waarom gaan we in uw gebouw aan de slag.



6

Er zijn verschillende redenen waarom we de vier woongebouwen van uw wooncomplex willen verbeteren. Hiernaast 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 trappenhuizen.

7

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.

TER HOOGHE
BUITENVELDERT

ZEELANDSTRAAT
BUITENVELDERT

SENIO AJOEN
LANGEWEG 1000

1000
1000
1000

3

Wat gaat Rochdale doen?



Grote renovatie nodig

De woningen in uw wooncomplex hebben een flinke opknapbeurt nodig. We gaan achterstallig onderhoud aanpakken, de woningen verbeteren én zorgen voor duurzame oplossingen. Na de renovatie zijn de woningen weer helemaal van deze tijd. Ze worden energiezuiniger, comfortabeler en gaan zeker 40 jaar mee.

Wanneer starten we?

We willen in het najaar van 2027 beginnen met de werkzaamheden. U krijgt op tijd bericht over wanneer we precies starten en wat dat voor u betekent.

Tijdelijk verhuizen tijdens de renovatie

Tijdens de renovatie kunt u niet in uw woning blijven wonen. Daarom krijgt u een tijdelijke woning van ons: een wisselwoning. U heeft ook de mogelijkheid om te verhuizen naar een andere woning in Amsterdam. Hiervoor kunt u mogelijk een stadsvernieuwingsurgentie krijgen. Daarmee krijgt u voorrang bij het zoeken naar een nieuwe woning.

U heeft dus twee keuzes:

- U maakt gebruik van een wisselwoning en keert na de renovatie terug naar uw eigen woning.
- U kiest ervoor om te verhuizen naar een andere woning in Amsterdam.

Wilt u terugkeren naar uw woning en gebruik maken van een wisselwoning? In **hoofdstuk 4** leest u hier meer over.

Meer woningen in uw complex

In Amsterdam is veel behoefte aan extra woningen, omdat de vraag groot is. Vooral in Buitenveldert zijn er te weinig sociale huurwoningen. Daarom wil Rochdale het aantal woningen in uw wooncomplex uitbreiden.

Dat doen we door 12 grote woningen en een aantal garageboxen om te bouwen (omvormen) tot 24 appartementen (sommige bergingen van bewoners worden hiervoor aangepast). Zo zorgen we voor meer betaalbare woningen én maken we het project financieel haalbaar. De woningen die we gaan ombouwen zijn:

Ter Hooge 2-1, 5-1, 8-1

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

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

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

De huurovereenkomsten van deze woningen worden door Rochdale opgezegd. Deze bewoners zijn apart geïnformeerd en er is ook overleg geweest. Voor hen maken we een ander sociaal plan. Deze bewoners krijgen de mogelijkheid om met voorrang naar een lege gerenoveerde woning in Moermond-Duinbeek te verhuizen.

Extra woningen op de zolderverdiepingen

Rochdale wil graag meer woningen toevoegen in uw wooncomplex. Daarom kijken we naar de zolderverdiepingen. Om daar nieuwe woningen te maken, moeten we de huidige zolderbergingen verplaatsen of verwijderen. In **hoofdstuk 9** leest u hier meer over.

3.1 Voordat we aan de slag kunnen

Bezoek in uw woning vóór de start van de werkzaamheden

Voordat we in uw woning aan de slag gaan, komen we eerst bij u langs voor een technisch bezoek (technische opname).

Tijdens dit bezoek:

- Leggen we uit wat we precies gaan doen in uw woning.
- Maken we samen afspraken, bijvoorbeeld over werk dat we aanpassen aan uw situatie.
- Bespreken we wat er gebeurt met spullen die u zelf heeft aangebracht (ZAV).
- Kijken we of u extra hulp nodig heeft, bijvoorbeeld bij het verhuizen.

Samen met de bewonerscommissie en de aannemer spreken we van tevoren af hoe dit bezoek precies verloopt.

Technisch opnameformulier

De werkzaamheden en alle afspraken die we met u maken leggen we vast op papier. Hiervan ontvangt u een kopie. De manier waarop u de woning oplevert aan Rochdale wordt bepaald tijdens de voorinspectie met de bewonersbegeleider.

Zelf aangebrachte spullen in uw woning

Heeft u zelf iets veranderd in uw woning? Bijvoorbeeld een nieuwe keuken, douche-cabine of hulpmiddelen? Dan kan het zijn dat u deze (tijdelijk) moet weghalen voordat we starten met de renovatie.

Tijdens het technische bezoek bekijken we samen:

- Of u iets moet verwijderen.
- Of u het na de renovatie weer kunt terugplaatsen.

Hoe levert u uw woning op?

Samen met de bewonersbegeleider spreken we af hoe u uw woning aan ons oplevert. Dat doen we tijdens de voorinspectie.

Huurprijs na renovatie

Veel werkzaamheden die we tijdens de renovatie doen, vallen onder ‘onderhoud’. Voor dit onderhoud betaalt u geen extra huur. Een aantal werkzaamheden zorgen voor meer comfort en kwaliteit. Voor dat deel van de verbeteringen verhogen we de huur wel.

Hoe berekenen we de huurverhoging?

We gebruiken hiervoor de uitgangspunten uit het “Beleidsboek huurverhoging na woningverbetering” van de huurcommissie van juli 2024. In **hoofdstuk 3.5** leggen we dit verder uit.

Asbestonderzoek voor de renovatie

Uw woning is gebouwd vóór 1994. In deze woningen kan asbest zitten. Asbest is een stof die vroeger vaak werd gebruikt in gebouwen, maar die schadelijk kan zijn voor de gezondheid. Daarom doen we altijd eerst onderzoek voordat we beginnen met de renovatie.

We kijken:

- Of er asbest in uw woning zit;
- Waar het zit;
- Of het veilig is om te laten zitten, of dat we het moeten verwijderen.

Wat merkt u hiervan?

Als we asbest moeten verwijderen, doen we dat terwijl u in de wisselwoning verblijft. U merkt daar dus niets van. Wel zo prettig!

Goed om te weten: in veel woningen is het asbest al eerder verwijderd. En als er nog asbest aanwezig is, levert dat meestal geen risico op.

3.2 Werkzaamheden in uw woning

Aanpassen en/ of vernieuwen:

- Vernieuwen van installaties zoals, riolering, gasleidingen, cv-ketel, water en elektra samen met kanalen, schachten en doorvoeren.
- Vernieuwen radiatoren en CV-leidingen alleen waar nodig.
- Cv-ketel naar een vaste plek per woningtype (Ziet u op de plattegrond).
- Vernieuwen van badkamer, keuken en toilet alleen waar nodig.
- Binnendeuren inkorten.
- Als de meterlast niet meer voldoet aan de eisen wordt deze vervangen.
- Vernieuwen en aanpassen wasmachineaansluiting naar een vaste plek per woningtype (U ziet op de plattegrond waar dit is).
- Vernieuwen houten kozijnen rondom inpandig balkon voor kunststof kozijnen (slaapkamers/woonkamer).
- Loggia's naast de keuken die nog open zijn worden bij de keuken getrokken, waardoor er een ruimere keuken ontstaat.
- Weghalen deur naar loggia (keuken).
- Zeer beperkt wordt de plattegrond keuken/toilet/badkamer aangepast
- Door het aanbrengen van isolatie en onderhoud verandert de afwerking van het inpandig balkon.
- Vernieuwen kozijnen met HR++ glas.
- Aanpassen raamverdeling.
- Aanpassen kleuren.
- Aanpassen vensterbank en aftimmering bij de nieuwe kozijnen. Daar waar kunststofkozijnen worden geplaatst komen geen vensterbanken.

**in de modelwoning kunt u zien hoe het er na renovatie uit ziet*

Aanbrengen

- Mechanische ventilatie installatie.
 - Aanbrengen van een verlaagd plafond of een afwerking aan het plafond om leidingen weg te werken in de keuken, badkamer, toilet en mogelijk in de hal.
 - Aanbrengen technische kast afhankelijk van de plattegrond. Of een huidige kast wordt eventueel omgebouwd naar technische kast (Verschilt per woningtype en ziet u op de plattegrond).
 - Aanbrengen doorvalbeveiliging bij nieuwe kozijnen.
 - Aanbrengen buitenisolatie bij inpandig balkon (loggia).
 - Aanbrengen brandwerende voorzieningen volgens wetgeving zoals bij de doorvoeren en rookmelders.
 - Aanbrengen thermostaatkranen op de radiatoren met uitzondering van woonkamer.
 - Videofoon (tegen huurverhoging).
 - Zonwerend glas aan de zuid- en westgevels.
 - Cv-installatie indien nu niet aanwezig (tegen huurverhoging).
 - Geluidwerende vloer (tegen huurverhoging).
-
- Schachten, leidingen, kokers en doorvoeren voor installaties en nutsvoorzieningen in de bergingen op begane grond en zolder van begane grond naar dak.
 - Schachten en leidingen voor installaties en nutsvoorzieningen voor de begane grondwoningen van begane grond naar het dak afhankelijk van type woning.
 - Aanbrengen perilexschakelaar en extra groep voor elektrisch koken (zonder huurverhoging).

Nieuwe installaties en leidingen in uw woning

Tijdens de renovatie vervangen we in de meeste woningen de cv-ketel, het leidingwerk en de radiatoren. Heeft u nog geen cv-installatie? Dan plaatsen we die alsnog.

Wat doen we precies?

We voeren verschillende werkzaamheden uit om uw woning comfortabeler en veiliger te maken:

- We vervangen of plaatsen nieuwe schachten voor de leidingen. Deze lopen van het dak tot aan de begane grond.
- We vernieuwen het riool in de woning. Daardoor komen de cv-ketel en de aansluiting voor de wasmachine op één vaste plek per woningtype.
- We passen de elektriciteit alleen aan waar dat nodig is, bijvoorbeeld in de keuken of voor nieuwe installaties.

Wat ziet u straks?

- Alle leidingen blijven zichtbaar op de muren.
- Leidingen die onder het plafond lopen, werken we netjes weg met een verlaagd plafond. Dit doen we in de keuken, badkamer en hal.
- Als het kan, plaatsen we een aparte kast voor de technische installaties.

Nieuwe badkamer, toilet en keuken

In sommige woningen vervangen we de keuken, badkamer en het toilet. Dit doen we alleen als dat nodig is.

Wat krijgt u standaard?

- Een aanrechtblad met een standaardmaat (de maat kan iets verschillen per woning).
- 2 bovenkastjes van 70 cm hoog.
- Onderkastjes met planken en een besteklade.
- Nieuwe vloer in de badkamer en het toilet, die we betegelen.

Wat kunt u zelf kiezen?

We werken nog aan een lijst met extra keuzes waarvoor u kunt bijbetalen. Hieronder leest u welke keuzes er worden aangeboden zonder extra kosten en welke tegen extra betaling.

Keuzes zonder extra kosten

Als we onderdelen in uw woning vervangen, mag u zelf kiezen uit standaardkleuren.

Dit geldt voor:

- Keukenwandtegels
- Keukenkastjes (met keuze uit verschillende soorten handgrepen en aanrechtbladen)
- Vloer- en wandtegels in de badkamer en het toilet

Extra keuzes tegen betaling

Als het mogelijk is, kunt u kiezen voor extra opties. Voor deze keuzes betaalt u een extra bedrag.

- Hoogte keuken bovenkastjes
- Extra bovenkastje
- Ladekast in onderblok keuken
- Thermostaatkraan t.b.v. douche
- Eenhendelmengkraan t.b.v. keuken
- Eventueel verlenging keukens en of hoekkeukens
- Aansluiting voor een vaatwasser
- Aansluiting voor een droger extra groep in elektrakast

Wanden

De nieuwe wanden leveren we 'behang klaar' op. Dat betekent dat u de wanden kunt behangen. Als u deze wil sausen, moet u de wanden wel eerst zelf voorbehandelen. Nieuwe plafonds zijn wel afgewerkt.

Uw woning wordt goed geïsoleerd

We maken uw woning comfortabeler én energiezuiniger. Dat doen we op verschillende manieren:

Wat doen we precies?

- We vervangen de ramen door HR++ isolatieglas met ventilatieroosters.
- We isoleren de buitenkant van de woning en werken die af met minerale steenstrips.
- Ook het dak krijgt isolatie aan de buitenzijde.
- Onder de begane grond brengen we bodemisolatie aan.

Door deze maatregelen verliest uw woning veel minder warmte. Dat merkt u in uw wooncomfort én op uw energierekening.

Extra isolatie waar nodig

In woningen op de begane grond brengen we extra isolatie aan onder het plafond, bij de loggia's van de verdieping erboven. Zo voorkomen we koude plekken.

Een beter energielabel

Dankzij alle verbeteringen krijgt uw woning een nieuw energielabel: label A. Dat betekent dat uw woning goed geïsoleerd is en klaar voor de toekomst.

Geluidwerende vloeren

Tijdens de renovatie leggen we geluidwerende vloeren in uw woning. Deze vloeren bestaan uit speciale platen met isolatiemateriaal.

Wat betekent dit voor u?

- De vloer komt iets hoger te liggen.
- U kunt zelf kiezen welke afwerking u erop legt, zoals laminaat of vloerbedekking.
- De deuren worden ingekort, zodat ze goed blijven passen.
- Doordat de buitenzijde van uw woning wordt geïsoleerd zal geluid van uw burens meer hoorbaar worden. Door het aanbrengen van geluidswerende vloeren wordt geluidsoverlast beperkt.



3.3 Werkzaamheden buiten uw woning

Aanpassen en/of vernieuwen:

- Vernieuwen van gevelkozijnen met een andere schuif-/draairichting en indeling.
- Aanpassen en/of vervangen van gevelkozijnen in het trappenhuis.
- Aanpassen van kleuren, te openen ramen en gevels.
- Compleet vernieuwen en aanpassen van hoofdentrees.
- Bergingstoegangsdeuren in de buitengevel worden waar nodig vernieuwd en voorzien van deurdrangers.
- Aanpassen van gevels ter plaatse van de nieuwe woningen op de begane grond.
- Aanpassen van gevels ter plaatse van nieuwe fietsstallingen op de begane grond.
- Aanpassen van daken ter plaatse van de nieuwe woningen op zolder.
- Opheffen of aanpassen van bergingen ten behoeve van nieuwe woningen op zolder.
- Herstellen en schilderen van houten kozijnen en bergingsdeuren.
- Vernieuwen van dakkapellen.
- Vernieuwen van dakgoten en hemelwaterafvoeren.
- Aanpassen van ventilatieopeningen naar algemene ruimtes.
- Aanpassen en/of vernieuwen van schachten, leidingen, kokers en doorvoeren voor installaties en nutsvoorzieningen in de algemene ruimtes, op de begane grond en zolder; van begane grond tot dak.

Aanbrengen:

- Nieuwe schachten en vergroten van oude kokers voor alle installaties met name ter plaatse van entrees en in bergingen (zolder en begane grond).
- Raam in het dak van het trappenhuis.

Verwijderen:

- Schoorstenen boven het dak.
- Hijsbalken.
- Ramen in zolderbergingen.
- Ventilatieopeningen in de gevel bij de bergingen.
- Oud leidingwerk in algemene ruimtes.
- Dichtzetten glazenbouwstenen in trappenhuizen.

Onderhoud en verbeteren:

- Schoonmaken en onderhoud aan trappenhuizen.
- Onderhoud aan bergingsgangen, deuren en toegangen.

Wat doen we aan isolatie?

- De buitenmuren krijgen isolatie aan de buitenkant.
- Het dak wordt aan de buitenzijde geïsoleerd.
- In de kruipruimte brengen we bodemisolatie aan.
- Isolatie in aantal algemene ruimtes en in aantal bergingen ter voorkoming van koudebruggen voor woningen op de begane grond op 1e verdieping.

Nieuwe kozijnen en ramen

We vervangen alle aluminium kozijnen en ramen in de gevel. U krijgt nieuwe, goed geïsoleerde kozijnen met HR++ glas en ventilatieroosters. Op sommige plekken krijgt het raam een andere indeling.

Slimme ventilatie

We plaatsen een nieuwe mechanische ventilatiebox (mv-box). Die zuigt automatisch vervuilde of vochtige lucht af in de keuken, badkamer en het toilet.

In de woonkamer en grootste slaapkamer komt een CO₂-sensor. In de mv-box zit ook een vochtsensor. Deze sensoren meten hoeveel CO₂ en vocht er in de lucht zit.

Als de lucht in huis te vochtig is of er te veel CO₂ aanwezig is, gaat de ventilatie automatisch aan. Zo blijft de lucht in uw woning gezond. In de badkamer en keuken komt daarnaast een knop waarmee u de ventilatie handmatig kunt bedienen.

Nieuwe deuren met extra veiligheid

De nieuwe deuren krijgen een driepuntsluiting. Dat betekent dat de deur op 3 plekken tegelijk vergrendelt. Ook komt er SKG-gecertificeerd veiligheidsbeslag op (SKG** of SKG***, afhankelijk van het type beslag). Dit zorgt voor extra bescherming tegen inbraak. De voordeuren passen we niet aan.

19

Entree/trappenhuizen

Wat doen we bij de entree?

- Nieuwe brievenbussen.
- Videofoon in plaats van halofoon.
- Schoonloopmat achter de nieuwe deur.
- De ronde schacht wordt groter en afgewerkt met hout.

Wat doen we in het trappenhuis?

- Grondige schoonmaak.
- Metselwerk wordt hersteld.
- Leuning en traphekken krijgen nieuwe verf.
- Houten kozijnen worden vervangen.

De bergingen op de begane grond

Alle bergingen op de begane grond zijn geïnventariseerd en hebben een nummer. De meeste bergingen blijven zoals ze nu zijn. Voor 6 bergingen geldt een uitzondering. Met de bewoners van deze bergingen gaan we graag in gesprek. We willen deze bergingen aanpassen, zodat de toegang behouden blijft. Dit is nodig omdat we op de begane grond een extra woning toevoegen.

In veel bergingen brengen we leidingwerk en isolatie aan. Daarom moeten alle bergingen leeg zijn vóór de start van de werkzaamheden.

3.4 Wat verandert er voor u?

Wat er precies verandert in uw woning, hangt af van het type woning waarin u woont. In het plattegronden boekje staat dit per woningtype uitgewerkt. Zo weet u precies wat u kunt verwachten.

3.5 Huurverhoging bij woningverbetering

Door de renovatie wordt de kwaliteit van uw woning beter en verbetert het wooncomfort. Veel werkzaamheden tijdens de renovatie vallen onder onderhoud. Daarvoor betaalt u geen extra huur.

Maar u betaalt wel een verhoging voor woningverbeteringen.

Denk aan:

- Nieuwe voorzieningen die er eerst niet waren, zoals isolatie.
- Bestaande voorzieningen die zijn verbeterd, zoals een videofoon.
- Luxe voorzieningen die meer bieden dan de standaard in sociale huurwoningen.

Voorbeelden van woningverbeteringen zijn ook:

- Het plaatsen van een videofoon.
- Het aanbrengen van geluidwerende vloeren.
- Het installeren van centrale verwarming (cv), of het vervangen van een oude cv-ketel door een hr-ketel.

Hoe wordt de huurverhoging bepaald?

De huurverhoging wordt berekend volgens het “Beleidsboek huurverhoging na woningverbetering” van de Huurcommissie, versie juni 2024.

De huur mag alleen verhoogd worden als:

- U toestemming geeft voor de woningverbetering.
- Minimaal 70% van de bewoners in het complex akkoord is.
- De nieuwe huurprijs binnen de wettelijke maximale huurgrens blijft.
Die grens hangt af van het aantal punten dat uw woning krijgt.

Huurverhoging bij woningverbetering in Moermond-Duinbeek

Rochdale wil het project betaalbaar houden voor alle bewoners. **Daarom brengen we niet voor alle verbeteringen een huurverhoging in rekening**, ook al mag dat volgens de regels wel.

Deze bedragen komen boven op uw huidige huur. U betaalt dus alleen voor een deel van de verbeteringen, terwijl uw woning wel comfortabeler en energiezuiniger wordt.

Een groot deel van de huurverhoging komt door de geluidwerende ondervloer. Die leggen we in alle woningen, dus ook op de begane grond en in woningen boven de bergingen. We hopen met deze vloer voor meer rust en minder geluidsoverlast te zorgen.

Hieronder ziet u welke huurverhogingen we wél doorberekenen:

Huurverhoging per maand

• Videfoon per woning: € 5,56

• Geluidwerende vloer:

Woningtype	Huurverhoging geluidwerende vloer
A	€ 30,-
A'	€ 30,-
I	€ 30,-
I'	€ 30,-
IA	€ 30,-
B	€ 32,-
C	€ 22,-
D	€ 26,-
DZ	€ 40,-
E	€ 24,-
EZ	€ 24,-
F	€ 43,-
FA	€ 43,-
G	€ 20,-
H	€ 15,-
H'	€ 15,-
HA	€ 15,-
HA'	€ 15,-
H+	€ 26,-

*In het plattegrondenboekje vindt u uw woningtype terug

Deze bedragen komen boven op uw huidige huur. U betaalt dus alleen voor een deel van de verbeteringen, terwijl uw woning wel comfortabeler en energiezuiniger wordt.

Nieuwe verwarming in uw woning

Heeft u nu nog een open verbrandingstoestel, zoals een gaskachel, houtkachel of geiser? Dan krijgt u in de gerenoveerde woning een moderne installatie voor centrale verwarming én warm kraanwater.

Huurverhoging bij nieuwe installatie

Omdat u straks een nieuwe installatie krijgt, gaat uw huur met € 35,- omhoog. Bij woningen waar al eerder een cv-ketel is geplaatst, is deze verhoging al doorgevoerd. Daar zijn de installaties namelijk al aangelegd.

Geluidwerende ondervloer voor iedereen

Een groot deel van de huurverhoging komt door de geluidwerende ondervloer. Die leggen we in alle woningen, dus ook op de begane grond en in woningen boven de bergingen. We hopen met deze vloer voor meer rust en minder geluidsoverlast te zorgen.

3.6 Geen huurverhoging voor geluidsisolerende vloer bij opgeven zolderberging

Rochdale wil graag extra woningen maken op de zolderverdiepingen. Daarom vervalt de huurverhoging voor de geluidsisolerende vloer als u afstand doet van uw zolderberging.

Hoeveel scheelt dat?

De huurverhoging voor de vloer ligt nu tussen de € 20,- en € 58,-. Als u de zolderberging opgeeft, betaalt u dit bedrag dus niet.

3.7 Servicekosten na renovatie

Op dit moment betaalt u ongeveer € 13,- per maand aan servicekosten. Na de renovatie worden er extra voorzieningen aangebracht, zoals onderhoud aan de mechanische ventilatie. Daardoor stijgen de servicekosten iets, naar ongeveer € 15,- per maand.

4

Het sociaal plan.

24



We snappen dat een renovatie veel vragen oproept. Daarom hebben we samen met de bewonerscommissie een sociaal plan gemaakt.

4.1 Wat is een sociaal plan

We snappen dat een renovatie veel vragen oproept. Daarom hebben we samen met de bewonerscommissie een sociaal plan gemaakt. Hierin staan alle afspraken over:

- Tijdelijke verhuizing naar een wisselwoning.
- Verhuizen naar een andere woning.
- Financiële vergoedingen.

Ook leest u wat uw rechten zijn als huurder. Bij het opstellen van dit plan hebben we ons gehouden aan de Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering (versie juni 2020).

4.2 Verhuizen: tijdelijk of blijvend

Tijdens de renovatie kunt u niet in uw woning blijven wonen. U moet dus verhuizen. Dat kan tijdelijk zijn, naar een wisselwoning. Maar u kunt er ook voor kiezen om blijvend te verhuizen naar een andere woning.

Meer informatie hierover vindt u in:

- Hoofdstuk 5: tijdelijk verhuizen naar een wisselwoning.
- Hoofdstuk 6: blijvend verhuizen naar een andere woning.

4.3 Planning van de werkzaamheden

De planning per wooncomplex en per woning staat straks in het uitvoeringsboekje. Zo weet u precies wanneer uw woning aan de beurt is.

4.4 Tijdelijk of blijvend verhuizen

Om te kunnen renoveren moeten wij in uw woning aan het werk. U kunt dan tijdelijk niet thuis blijven wonen.

Volgens de Amsterdamse Kaderafspraken krijgt u in dit geval een stadsvernieuwingsurgentie (sv-urgentie). Dat betekent dat u twee keuzes heeft:

- **U verhuist blijvend** naar een andere woning. U gebruikt dan uw sv-urgentie om sneller een nieuwe woning te vinden.
- **U verhuist tijdelijk** naar een andere woning. U verblijft dan tijdelijk in een wisselwoning.

4.5 Tijdelijk verhuizen naar een wisselwoning

Wilt u na de werkzaamheden terugkeren naar uw eigen woning? Dan betekent dit dat u tijdelijk in een wisselwoning gaat wonen. Wij regelen deze wisselwoning voor u. Meer hierover leest u in **hoofdstuk 5**.

4.6 Blijvend verhuizen naar een andere woning

Wilt u na de renovatie niet terugkeren naar uw huidige woning? Dan kunt u ervoor kiezen om blijvend te verhuizen. U zoekt dan zelf een nieuwe woning.

U krijgt hierbij een **stadsvernieuwings-urgentie** (we noemen dit sv-urgentie). Daarmee krijgt u **voorrang** bij het zoeken naar een woning in de regio Amsterdam.

Let op: er zijn wel voorwaarden om sv-urgentie te krijgen:

- U huurt een woning van een woningcorporatie, met een contract voor onbepaalde tijd. U woont daar rechtmatig en gebruikt de woning als hoofdblijf. Dit geldt vanaf het moment dat het peildatumbesluit is afgegeven.
- Uw belastbaar huishoudinkomen is lager dan **€ 69.749 (prijspeil 2026)**. Dit bedrag wordt elk jaar aangepast. Heeft u een hoger inkomen? Dan krijgt u geen sv-urgentie, maar Rochdale helpt u wel bij het zoeken naar een woning in de middenhuur of vrije sector.
- Heeft u een Friendscontract en wilt u verhuizen? Neem dan contact op met de bewonersbegeleider. Zij bespreekt samen met u wat mogelijk is in uw situatie.

4.7 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.

4.8 Als u tijdelijk verhuist

Wilt u na de renovatie terugkeren naar uw eigen woning? Dan krijgt u tijdelijk een wisselwoning van Rochdale (meer hierover leest u in **hoofdstuk 5**). U woont daar zolang de werkzaamheden duren.

Voor deze woning hoeft u zelf niets te regelen, behalve het verhuizen van uw spullen.

Wat u wél zelf moet doen:

- Uw gas, water en stroom overzetten;
- Internet, tv en telefoon regelen;
- Uw inboedelverzekering aanpassen.

We begrijpen dat dit veel kan zijn. Gelukkig staat onze bewonersbegeleider voor u klaar om u hierbij te helpen.

4.9 Als u blijvend verhuist

Wilt u liever niet terugkeren naar uw huidige woning? Dan kunt u met voorrang op zoek gaan naar een andere woning.

Tijdens het huisbezoek vertelt Bewonersbegeleider Monique Bos u alles over:

- De stadsvernieuwingsurgentie (sv-urgentie);
- Hoe u zich inschrijft bij DAK regio Amsterdam (voorheen WoningNet);
- De regels voor voorrang en toewijzing van woningen.

Heeft u een (semi-) sv-urgentie? Dan kunt u ook voorrang krijgen op woningen in de middenhuur of vrije sector. Let op: u moet dan wel voldoen aan de inkomenseis die bij die woning hoort. Die inkomenseis verschilt per woning.

4.10 Vanaf wanneer gaat mijn sv-urgentie in?

De datum waarop uw sv-urgentie ingaat, noemen we de peildatum. Vanaf die dag kunt u met voorrang reageren op woningen in de regio Amsterdam.

De gemeente stelt deze peildatum vast. Als alles volgens planning verloopt, vragen wij de peildatum aan in de winter van 2025. Hiervoor moeten we eerst het projectplan en het advies van de bewonerscommissie naar de gemeente sturen. Zodra de peildatum officieel is vastgesteld, laten wij u dat meteen weten.

De renovatie word in 4 fases uitgevoerd. Elke fase krijgt zijn eigen peildatum. De gemeente heeft de peildatum voor fase 1 inmiddels afgegeven. In onderstaande tabel leest uw wanneer de volgende fases aan beurt zijn.

	Onderdelen op volgorde van fase	Peildatum vanaf*
1	Duinbeek 1 t/m 14 even en oneven (bg, 1, 2 en 3 hoog)	Begin 2026
2	Zeelandstraat 2 t/m 24 even (bg, 1, 2 en 3 hoog) Ter Hooge 1 t/m 9 oneven (bg, 1, 2 en 3 hoog)	Half 2026
3	Kastelenstraat 141-163 oneven (bg, 1, 2 en 3 hoog) Ter Hooge 10-18 even (1, 2 en 3 hoog)	Eind 2026
4	Moermond 1 t/m 14 even en oneven (bg, 1, 2 en 3 hoog)	Begin 2027

*Let op: dit zijn verwachtingen. Zodra uw peildatum definitief is, krijgt u een aparte brief.

U bent niet verplicht om te verhuizen

Als u een sv-urgentie krijgt, betekent dat niet dat u verplicht bent om te verhuizen. Wilt u liever terugkeren naar uw eigen gerenoveerde woning? Dat kan! Laat dit dan uiterlijk 3 maanden vóór de start van de werkzaamheden weten aan bewonersbegeleider Monique. Uw sv-urgentie vervalt dan, en u keert na de renovatie gewoon terug naar uw vertrouwde plek.

4.11 Hoe vraagt u sv-urgentie aan?

Kiest u ervoor om blijvend te verhuizen? Dan regelt Rochdale de aanvraag van uw sv-urgentie bij de gemeente. U hoeft dit dus niet zelf te doen.

Let op: sv-urgentie is niet voor iedereen

U kunt alleen sv-urgentie krijgen als:

- U de hoofdhuurder bent van een woning een woningcorporatie;
- U een huurcontract heeft voor onbepaalde tijd;
- U de woning rechtmatig bewoont en er echt woont.

Tijdelijke huurders krijgen géén sv-urgentie. Ook mensen die de woning niet officieel mogen huren of onderhuren, of er illegaal wonen, komen niet in aanmerking.

4.12 Hoe lang is uw sv-urgentie geldig?

Uw sv-urgentie is 1,5 jaar geldig vanaf de peildatum. Binnen die periode kunt u met voorrang reageren op woningen in de regio Amsterdam.

Let op: zodra u verhuist vanuit uw huidige woning, vervalt de sv-urgentie. U kunt de urgentie dus maar één keer gebruiken, voor één verhuizing.

4.13 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-stadsvernieuwings-urgentie.

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).

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.

4.14 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.

4.15 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.

5

Tijdelijk verhuizen naar een wisselwoning.



30

Tijdens de renovatie kunnen we niet werken terwijl u in uw woning woont. De werkzaamheden zijn daarvoor te ingrijpend. Daarom bieden we u een wisselwoning aan.

U verblijft daar ongeveer 4 tot 5 maanden, totdat uw eigen woning klaar is. Zo zorgen we ervoor dat u veilig en comfortabel kunt wonen tijdens de verbouwing.

5.1 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.

5.2 Hoeveel tijd heb ik om naar een wisselwoning te verhuizen?

U krijgt maximaal 2 weken de tijd om naar de wisselwoning te verhuizen.

5.3 Wat kost een wisselwoning?

Als u tijdelijk in een wisselwoning woont, blijft u gewoon dezelfde huur betalen als voor uw huidige woning. U krijgt een tijdelijk huurcontract voor de wisselwoning, maar uw oorspronkelijke huurcontract blijft bestaan. U keert na de renovatie namelijk weer terug naar uw eigen woning.

Belangrijk om te weten:

U betaalt nooit dubbele huur. Dus ook niet tijdens de periode dat u in de wisselwoning verblijft.

5.4 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.

5.5 Hoe gaat het terugverhuizen?

Als de werkzaamheden in uw woning klaar zijn, kunt u weer terug naar uw eigen plek. U ontvangt 4 weken van tevoren een bericht van ons. Zo weet u precies wanneer uw woning klaar is en kunt u zich goed voorbereiden.

Na die 4 weken krijgt u de sleutels van uw gerenoveerde woning. Vanaf dat moment heeft u 2 weken de tijd om terug te verhuizen vanuit de wisselwoning.

5.6 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.

5.7 Hoe regelt u uw aansluitingen?

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.

5.8 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.

5.9 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**", die u tijdens de start van ons ontvangt.

6

Definitief verhuizen naar een andere woning.

34



Heeft u een sv-urgentie? Dan kunt u met voorrang reageren op huurwoningen in de regio Amsterdam via DAK (voorheen WoningNet).

Heeft u een sv-urgentie? Dan kunt u met voorrang reageren op huurwoningen in de regio Amsterdam via DAK (voorheen WoningNet). U mag ook reageren op woningen van andere woningcorporaties die actief zijn in de gemeente Amsterdam. Zo heeft u meer kans om snel een passende woning te vinden.

Belangrijk om te weten

- U kunt alleen met voorrang reageren op woningen binnen de gemeente Amsterdam.
- Wilt u liever naar een andere gemeente verhuizen? Dan moet die gemeente eerst toestemming geven om u daar urgentie te geven.
- Als u toestemming krijgt, dan vervalt uw urgentie voor Amsterdam.

35

6.1 Wanneer krijg ik mijn sv-urgentie?

We gaan 176 woningen renoveren. Daarom geven we de stadsvernieuwingsurgentie (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.

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 die in aanmerking komen voor een sv-urgentie.*

36

6.2 Hoe wordt mijn inschrijving DAK regio Amsterdam geregeld?

Wilt u reageren op een woning met sv-urgentie? Dan moet u ingeschreven staan bij DAK regio Amsterdam (voorheen WoningNet).

Nog niet ingeschreven?

Geen zorgen! Bewonersbegeleider Monique regelt uw inschrijving. Rochdale betaalt de kosten voor deze eerste inschrijving. Staat u al ingeschreven? Dan blijft uw inschrijving gewoon geldig. Monique zorgt ervoor dat uw sv-urgentie wordt toegevoegd aan uw profiel bij DAK regio Amsterdam. Wilt u ook na de renovatie ingeschreven blijven bij DAK regio Amsterdam? Dat kan! Maar u betaalt dan zelf het jaarlijkse inschrijfgeld: **€ 9,00** per jaar (prijspeil 2026).

Om u goed in te schrijven en uw sv-urgentie te regelen, heeft Monique een paar persoonlijke gegevens nodig. Soms ook van uw partner. Bijvoorbeeld:

- Een kopie van uw inkomensverklaring van de Belastingdienst (IBRI-formulier*).
- Kopieën van loonstroken of inkomensgegevens van de laatste 3 maanden (alleen als uw inkomen anders is dan vorig 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.*

6.3 Speelt uw inkomen een rol bij verhuizen?

Ja, uw inkomen speelt een rol als u kiest voor een blijvende verhuizing buiten het project.

Op welke woningen u kunt reageren, hangt af van:

- Uw verzamelinkomen (het totaal van alle inkomens van volwassenen op uw adres).
- Het aantal personen in uw huishouden.

Let op: het inkomen van inwonende kinderen telt niet mee.

U kunt dus niet op alle woningen in DAK regio Amsterdam reageren.

Wilt u weten op welke woningen u wél kunt reageren?

Ga dan naar www.amsterdam.mijndak.nl en klik op het kopje “informatie”.

6.4 Wat zijn de voorrangsregels als u blijvend wilt verhuizen?

Wilt u blijvend verhuizen naar een andere woning buiten het project? Dan krijgt u voorrang op andere woningzoekenden zodra het renovatieproject begint. De dag waarop de renovatie van die fase start, noemen we de **peildatum**. Vanaf die dag krijgen de huishoudens uit die fase een stadsvernieuwingsurgentie (sv-urgentie). Daarmee kunt u met voorrang reageren op woningen in DAK regio Amsterdam (voorheen WoningNet).

37

6.5 Uw inkomen moet passen bij de nieuwe woning

Als u blijvend wilt verhuizen, is het belangrijk dat uw inkomen past bij de woning waarop u reageert.

Op onze website staan alle regels en voorwaarden over het passend toewijzen. Zo ziet u snel op welke woningen u de meeste kans maakt, afhankelijk van:

- Uw inkomen;
- De grootte van uw huishouden.

Waar vindt u deze informatie?

Ga naar www.amsterdam.mijndak.nl en klik op het kopje “informatie”. Daar leest u alles over passend toewijzen. Bewonersbegeleider Monique staat voor u klaar.

6.6 Welke huur betaalt u als u verhuist?

Als u verhuist naar een andere woning, is de kans groot dat de huur hoger is dan wat u nu betaalt. Betaalt u straks meer huur en heeft u recht op huurtoeslag? Dan krijgt u in uw nieuwe woning waarschijnlijk meer toeslag. Dat helpt om de hogere huur te betalen.

Krijgt u geen huurtoeslag? Misschien komt u in aanmerking voor huurgewenning. Dat betekent dat uw huur in stapjes omhooggaat. Meer hierover leest u in **hoofdstuk 7.6** ‘Huurgewenning’.

6.7 Heb ik recht op huurtoeslag?

Wilt u weten of u recht heeft op huurtoeslag? Ga dan naar www.toeslagen.nl. Daar kunt u een berekening maken. U ziet dan meteen of u huurtoeslag kunt krijgen.

6.8 Wanneer zeg ik de huur op?

U zegt de huur van uw huidige woning pas op als u een nieuwe woning heeft gevonden waar u blijvend gaat wonen.

Let op: Gaat u tijdelijk naar een wisselwoning? Dan zegt u de huur niet op.

6.9 Hoe laat u uw woning achter als u blijvend verhuist?

Gaat u blijvend verhuizen en zegt u de huur op? Dan moet u uw woning schoon en leeg achterlaten. Alles wat in de woning zat toen u er kwam wonen, moet blijven staan.

Wat gebeurt er met uw woning?

Misschien wordt uw woning nog tijdelijk verhuurd tot de renovatie begint.

Daarom is het belangrijk dat alles netjes achterblijft.

Monique komt bij u langs voor een voorinspectie en een eindinspectie.

Heeft u zelf iets veranderd in de woning? En heeft u daarover afspraken gemaakt met Rochdale? Dan blijven die afspraken gewoon gelden. Samen met Monique bespreekt u wat mag blijven.

Let op: In sommige woningen ligt zeil met asbest. Om die reden verwijderd Rochdale de vloerbedekking en eventueel nog aanwezige kachels.

6.10 Kunt u verhuizen binnen het project?

Ja, dat kan (mits passend en beschikbaar). Rochdale verwacht dat sommige huurders gebruik maken van hun urgentieverklaring (sv-urgentie). Daardoor komen er woningen vrij binnen het project. Huurders krijgen de kans om intern door te schuiven naar een gerenoveerde woning.

Wie krijgt voorrang?

Rochdale gebruikt de volgende volgorde:

- 1. Huurders van omgevormde woningen**
Heeft u een woning die wordt omgevormd? Dan krijgt u als eerste voorrang op een passende woning die vrijkomt.
- 2. Huurders met een lichamelijke beperking**
Kunt u geen traplopen? Dan krijgt u daarna voorrang op een passende woning op de begane grond.
- 3. Overige huurders**
Daarna krijgen andere huurders de kans om door te schuiven naar een passende woning.

Hoe werkt het verhuizen?

Wilt u graag verhuizen naar een gerenoveerde woning? Laat dit dan weten aan Monique Bos. Het hangt van de planning af of u:

- Direct kunt verhuizen naar de nieuwe woning, of
- eerst tijdelijk in een wisselwoning moet wonen.

Let op: de nieuwe woning heeft geen zolderberging.

6.11 Hoe wijzen we de woningen toe?

We willen dat elke woning goed past bij de huurder. Daarom kijken we bij toewijzing naar:

- Het inkomen van de huurder
- De grootte van het huishouden

Wat als meerdere mensen dezelfde woning willen?

Dan gelden er extra regels:

1. Eerst kijken we naar de categorie

We gebruiken drie groepen (categorieën) om te bepalen wie voorrang krijgt:

- Categorie 1: Huurders van omgevormde woningen
- Categorie 2: Huurders met een lichamelijke beperking
- Categorie 3: Overige huurders

2. Daarna kijken we naar woonduur

Zijn er meerdere mensen binnen dezelfde categorie die interesse hebben in dezelfde woning? Dan krijgt degene met de langste woonduur voorrang.

6.12 Met welk inkomen kunt u een sociale huurwoning huren?

U kunt een sociale huurwoning huren als uw huishoudinkomen lager is dan € 69,749,- per jaar (prijspeil 2026). Dit noemen we ook wel het verzamelinkomen van uw huishouden. Is uw inkomen hoger dan € 69.749,- per jaar? Dan komt u in aanmerking voor een woning in de middenhuur of vrije sector.

6.13 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.

7

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.

7.1 Verhuiskostenvergoeding?

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

De vergoeding is € 7926,- (prijsspeil 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.

7.2 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.

7.3 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.

7.4 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 renovatie moet de woning namelijk leeg zijn. Ook mogen uw aanpassingen geen belemmering zijn voor de werkzaamheden.

Monique Bos 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.

Bent u het niet eens met de hoogte van 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.

7.5 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.

7.6 Wat is huurgewenning?

Huurgewenning betekent dat u langzaam went aan 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 uw eigen woning.
- 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.

8

Ondersteuning bewoners.



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 alleen gebonden aan de regels uit de huisvestingsverordening en het huurbeleid van Rochdale.

8.1 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.

8.2 Communicatie naar bewoners

Uw vaste contactpersonen bij Rochdale zijn:

Monique Bos, u kunt haar bereiken via: **06 1264 0327** of **mbos@rochdale.nl**

Silvia Prijden, u kunt haar bereiken via: **06 8129 2458** of **sprijden@rochdale.nl**

8.3 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.

8.4 De bewonerscommissie

Voor 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

48

8.5 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**.

8.6 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**

8.7 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 weggoeien.

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.

8.8 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, u kunt haar bereiken via: **06 1264 0327** of **mbos@rochdale.nl**

Silvia Prijden, u kunt haar bereiken via: **06 8129 2458** of **sprijden@rochdale.nl**

49

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**

9

Zolderbergingen.



Rochdale wil niet alleen de bestaande woningen renoveren, maar ook extra woningen toevoegen. Een deel van het plan is om 12 grote maisonnettewoningen op de eerste verdieping, samen met garageboxen op de begane grond, om te bouwen tot 24 nieuwe appartementen.

Ook wil Rochdale woningen maken op de zolderverdiepingen. Veel bewoners hebben nu een berging op de begane grond én een berging op zolder. Later zullen we ook vragen wie bereid is om zijn of haar zolderberging op te geven. U bent dan vrij om zelf te bepalen of je dat wilt.

Waarom woningen op zolder?

Er zijn vier redenen waarom Rochdale woningen op zolder wil maken:

- Het past bij het landelijke en gemeentelijke beleid.
- Het helpt om de druk op de woningmarkt te verlichten.
- Meer woningen maken het hele project betaalbaarder.
- Nieuwe zolderwoningen kunnen met lage kosten worden gebouwd.

Vrijwillig afstaan van uw zolderberging

Rochdale vraagt u om uw zolderberging (of een deel ervan) af te staan. Zo kunnen er extra appartementen op zolder worden gemaakt.

Belangrijk om te weten:

Het afstaan van uw zolderberging is altijd vrijwillig. U bent nergens toe verplicht, maar als u meedoet, helpt u wel mee om extra woningen te bouwen.

Zo kunnen we samen een stukje van het woningtekort oplossen. Rochdale wil het wel aantrekkelijk maken om mee te doen. In dit hoofdstuk leest u hoe we dat willen doen.

Hoe ziet de huidige situatie eruit?

De grootte van de zolderbergingen verschilt per verdieping:

- Woningen op de eerste verdieping: zolderberging van 9 tot 10 m².
- Woningen op de tweede verdieping: zolderberging van 12 tot 13 m².
- Woningen op de derde verdieping: zolderberging van 23 tot 24 m².

Wanneer kan er een zolderappartement komen?

Een zolderappartement kan pas worden gemaakt als er minstens 3 zolderbergingen vrijkomen in hetzelfde trappenhuis. Eén van die bergingen moet groot zijn (23 tot 24 m²). Zijn er te weinig bewoners die willen verhuizen of hun berging willen afstaan? Dan kan er in dat trappenhuis geen zolderappartement komen. Of pas later.

9.1 Wat zijn de mogelijkheden als u uw zolderberging opgeeft?

Rochdale wil graag zolderbergingen vrijmaken. Daarvoor bieden we verschillende opties aan. Hieronder leest u wat dit voor u kan betekenen.

1. Doorschuiven binnen het project: u houdt uw oude huurprijs

Wilt u verhuizen binnen hetzelfde project? Dan krijgt u een nieuwe woning met een nieuwe huurovereenkomst. Normaal gesproken gaat de huur dan omhoog, dat heet huurharmonisatie. Maar om het doorschuiven aantrekkelijker te maken, mag u – bij een vergelijkbare woning – uw oude huurprijs meenemen. Een extra voordeel: soms hoeft u maar 1 keer te verhuizen.

Let op: de nieuwe woning heeft géén zolderberging.

2. Geen extra huur voor een nieuwe isolatievloer

We willen de vloer in uw woning verbeteren met een geluidsisolerende ondervloer, zoals *Estrich* of *Fermacell*. Dat zorgt voor minder geluidsoverlast en meer wooncomfort. Normaal zou de huur dan stijgen met €15,- tot € 43,- per maand. Maar als u uw zolderberging helemaal opgeeft, betaalt u géén extra huur voor deze vloer.

3. Financiële vergoeding

Geeft u (een deel van) uw zolderberging op? Dan krijgt u een vergoeding.

Wat dat precies inhoudt, leggen we u graag uit.

Vergoeding voor het afstaan van uw zolderberging

Wilt u (een deel van) uw zolderberging afstaan of ruilen voor een kleinere? Dan krijgt u een vergoeding van Rochdale. Hieronder leest u hoe dat werkt.

€ 200,- per vierkante meter

- Voor elke vierkante meter die u opgeeft of ruilt voor een kleinere berging, krijgt u € 200,-.
- We kijken naar het verschil in grootte tussen uw oude en nieuwe berging.
- Geeft u bijvoorbeeld 3 m² op? Dan krijgt u € 600,-.

Extra vergoeding bij volledige afstand

- Geeft u uw hele zolderberging op? Dan krijgt u een extra vergoeding van € 500,- tot € 1.000,-.
- Hoe groter de berging, hoe hoger de vergoeding.

Gedeeltelijk afstaan

m ² Oud	m ² Nieuw	Verschil	Vergoeding m ²	Totaal
9,5	6,5	3	€ 200,00	€ 600,00
12,5	6,5	6	€ 200,00	€ 1.200,00
23,5	6,5	17	€ 200,00	€ 3.400,00

Volledig afstaan

m ² Oud	m ² Nieuw	Verschil	Vergoeding m ²	Totaal	Extra vergoeding	Totaal
9,5	0	9,5	€ 200,00	€ 1.900,00	€ 500,00	€ 2.400,00
12,5	0	12,5	€ 200,00	€ 2.500,00	€ 750,00	€ 3.250,00
23,5	0	23,5	€ 200,00	€ 4.700,00	€ 1.000,00	€ 5.700,00

53

9.2 Extra hulp

Er zijn verschillende manieren waarop we kunnen helpen:

Hulp bij het opruimen

- Wij bieden 3 uur gratis hulp aan bij het opruimen van uw berging.
- Deze hulp vergoed Rochdale.

Een stellingkast aanbieden

- Heeft u spullen die u wilt bewaren? Dan kunnen we een stellingkast aanbieden om alles netjes op te bergen.

Opruimdagen met containers

- We organiseren een paar keer opruimdagen.
- Tijdens deze dagen zijn er afvalcontainers aanwezig.
- U kunt dan makkelijk spullen weggooien en krijgt hulp bij het opruimen.

10

Tot slot.



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.

10.1 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.

10.2 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.
3. We hebben ook uw medewerking nodig. We beginnen pas met de uitvoering als minimaal 70% van de bewoners akkoord gaat met de plannen.

Later ontvangt u een uitvoeringsboekje

In een later stadium krijgt u van ons een uitvoeringsboekje. Hierin staat per woningtype precies welke werkzaamheden we gaan uitvoeren. Zo weet u waar u aan toe bent en wat u kunt verwachten.

10.3 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.

10.4 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.

56

10.5 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.

Rochdale
geeft
thuis

MEI 2026



ROCHDALE
woningstichting

www.rochdale.nl
020 215 00 00