Projectplan Sape Kuiperplantsoen e.o.

Johan Schippersplantsoen 1 t/m 16 (even en oneven), Arend Bontekoeplantsoen 1 t/m 12 (even en oneven), Sape Kuiperplantsoen 2 t/m 24 (even), Sape Kuiperplantsoen 1 t/m 27 (oneven)



ROCHDALE woningstichting

Rochdale geeft thuis

Inhoud.

	Over deze brochure	3
1.	Waarom renoveren we uw woning?	4
2.	De aanpak in het kort	6
3.	Welke werkzaamheden voeren we uit in en rondom uw woning?	8
4.	Verandering indeling woningen	14
5.	Verhuizen	22
6.	Stadsvernieuwingsurgentie	26
7.	Semi- stadsvernieuwingsurgentie	30
8.	De wisselwoning	32
9.	Hoe laat u uw woning achter?	36
10.	Financieel	38
11.	Wat vindt u van het plan?	42
12.	Overige regelingen en hulp	44
13.	Planning	46
14.	Onderhoud en beheer tijdens de werkzaamheden	48
15.	Contact en meer informatie	50
16.	Bijlagen	52



Even voorstellen

Hallo, ik ben **Fatine Alaoui Mdaghri**, bewonersbegeleider bij Rochdale. U kunt bij mij terecht met al uw vragen over bijvoorbeeld de verhuizing naar de wisselwoning, het uitbetalen van vergoedingen en andere persoonlijke vragen die u heeft.

Heeft u vragen? Wilt u de informatie uit deze brochure samen eens doornemen? Of heeft u ergens hulp bij nodig? Laat het me weten! Ik ben bereikbaar: telefoon **06 4079 8071** of mail: **fmdaghri@rochdale.nl**

Tip
Lees deze brochure goed door en bewaar deze! In de toekomst wilt u vast nog wel eens iets over de werkzaamheden en andere belangrijke zaken teruglezen.

Over deze brochure.

Uw woning wordt gerenoveerd. In het conceptprojectplan staat wat dat voor u betekent. Wat we gaan doen in uw woning en woongebouw, wanneer en wat de gevolgen voor u zijn. Heeft u na het lezen behoefte aan persoonlijke toelichting? Neem dan contact op met de bewonersbegeleider.

Dit plan is een algemene beschrijving van de voorgenomen werkzaamheden op woningniveau. Per individuele woningen zullen er afwijkingen zijn. Deze worden geconstateerd tijdens de warme opname ter voorbereiding op de uitvoering van de renovatie.

U als huurder bent vertegenwoordigd door de bewonerscommissie Sape Kuiperplantsoen. De afgelopen periode heeft de bewonerscommissie intensief overleg gevoerd met Rochdale over dit concept projectplan. Overeenkomstig de Amsterdamse Kaderafspraken en de overlegwet heeft de bewonerscommissie de mogelijkheid om advies uit te brengen op het projectplan. Dit doen zij door aan u te vragen wat u van het plan vindt. Dit heet de achterbanraadpleging. U bent deze achterban. Leest u dus dit conceptprojectplan goed door en laat weten wat u ervan vindt. Op basis van de raadpleging geeft de commissie een advies op het concept projectplan en worden er eventueel aanpassingen gedaan.

Rechten en plichten

Over de rechten en regelgeving bij vernieuwingsplannen zijn afspraken gemaakt tussen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Amsterdamse Kaderafspraken (Handboek Vernieuwing en Verbetering Amsterdamse Kaderafspraken versie 2020-2025). In deze brochure leest u informatie over de renovatie en wat deze voor u betekent.

1

Waarom renoveren we uw woning?



Uw woning weer klaar voor de toekomst.

Veel woningen hebben achterstallig onderhoud, slechte isolatie en problemen als vocht en schimmelvorming, verouderde keukens en badkamers, lekkages, ongedierte en verouderde trappenhuizen.

De renovatie bestaat uit een aantal technische ingrepen. Daarmee zorgen we ervoor dat de kwaliteit van uw woning verbetert en daarmee ook uw wooncomfort. Ook verbeteren we het energielabel. We treffen een aantal voorbereidingen om de woningen in een later stadium wellicht aan te sluiten op stadswarmte. Naast de technische staat hebben we ook gekeken naar de plattegrond van de woningen en gekeken hoe we deze kunnen verbeteren. In maart 2026 heeft u mogen kiezen uit een aantal plattegronden. Meer informatie hierover leest u **hoofdstuk 4.**

2

De aanpak in het kort.



In dit hoofdstuk vindt u een overzicht van de onderdelen van uw woning en woongebouw die we gaan aanpakken. In hoofdstuk 3 wordt elk punt verder uitgelegd.

Werkzaamheden in uw woning

- Badkamers en toilet worden vernieuwd.
- In de keuken komt een nieuwe hoekkeuken.
- De gevels van de woningen worden aan de binnenkant geïsoleerd.
- De hele woning krijgt nieuwe brandwerende gipsplafonds.
- Woningtoegangsdeuren worden vervangen.
- Binnendeurkozijnen en binnendeuren worden vervangen.
- De vloeren tussen de woningen worden geïsoleerd tegen geluid.
- Draairamen worden vervangen en de kierafdichting in en rondom de gevelkozijnen wordt verbeterd.
- Het glas wordt vervangen door HR++ glas en zonwerend glas (zonwerend niet aan de noordkant).
- De gevelkozijnen worden geschilderd in de oorspronkelijke kleur van toen het woongebouw gebouwd werd.
- De mechanische ventilatie wordt gecontroleerd.
- De elektrische installatie wordt vernieuwd, u gaat elektrisch koken.
- De oude cv-leidingen en radiatoren worden vervangen. Leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt.

Werkzaamheden in uw woongebouw

- We brengen dakisolatie aan en vernieuwen de dakbedekking.
- Trap- en balkonhekken buiten en in de trappenhuizen worden opgeknapt.
- De algemene ruimte zoals het trappenhuis en bergingsblokken krijgen een opknapbeurt.
- We nemen maatregelen om de woningen beter te beveiligen en om ongedierte te voorkomen.
- De tuinafscheidingen op de grens van privé en openbaar terrein worden vernieuwd.

Warmtevoorziening

- We sluiten de woningen nu nog niet aan op het warmtenet (stadswarmte). We bereiden dit wel voor.
- De cv-ketels zijn in 2024 allemaal vervangen en blijven voorlopig op hun huidige plek in de keuken hangen.

Belangrijk om alvast te weten
Door veranderingen in de indeling en het aanbrengen van binnenisolatie worden sommige ruimtes in de woning en enkele bergingen in de kelderblokken op de begane grond kleiner. Zie **hoofdstuk 5** voor meer informatie.

Door een nieuwe geluidsisolerende vloer en nieuwe brandwerende plafond wordt de vrije hoogte van de woningen lager. Naar verwachting maximaal 15 cm. Op plaatsen waar stalen balken moeten komen, dit geldt voor de begane grond van de 5-kamerwoningen rondom de nieuwe trap, wordt de doorloophoogte nog iets lager. Er blijft nog voldoende vrije hoogte over om normaal door alle ruimtes te lopen. We houden ons aan de minimale hoogte die volgens het bouwbesluit bestaande bouw zijn vastgesteld. We plaatsen het nieuwe plafond zo hoog mogelijk.

3

Welke werkzaamheden voeren we uit in en rondom uw woning?



In dit hoofdstuk leest u welke onderdelen van uw woning en woongebouw we gaan aanpakken.

Wat gaan we doen in uw woning?

Vernieuwen badkamer en toilet
De badkamer en het toilet worden vernieuwd, inclusief het tegelwerk en sanitair. De balkondeur in de badkamer wordt een vast raam waar u doorheen kunt kijken. Het kleine raampje in de badkamer kan straks opengezet worden, hier kunt u niet doorheen kijken. U krijgt een hangende wc-pot en deze wordt gedraaid. Hierdoor krijgt u meer beenruimte. Er komt een wasbakje in het toilet. Het waterreservoir van het toilet komt in de wand erachter te zitten samen met de riolering. Hierdoor wordt de slaapkamer iets kleiner. De badkamer en het toilet worden anders ingedeeld, hierdoor worden beide ruimtes beter benut. U mag op een later moment nog zelf kiezen uit enkele kleuren voor het tegelwerk.

Aparte ruimte voor uw wasmachine en wasdroger
In de nieuwe badkamer is een aparte opstelplaats voor uw wasmachine en eventueel een wasdroger. Belangrijk om te weten is dat een wasdroger met een afvoerslag naar buiten niet meer mogelijk is. Een condens droger met geïntegreerde wateropvang is de beste oplossing.

Vernieuwen keuken
In de keuken plaatsen we een nieuwe hoekkeuken met nieuw wandtegelwerk boven het aanrechtblad. De waterkraan wordt ook vervangen. De balkondeur verdwijnt, boven het keukenblok komt een nieuw raam te zitten dat u open kunt zetten. De Cv-ketel is in 2024 vervangen en deze blijft in de keuken hangen. Als u na de renovatie zelf een vaatwasser en/ of elektrische inbouw oven wilt plaatsen, dan is dit mogelijk. De mogelijkheden hiervoor bespreken we tijdens de opname van de woning met u.

Vernieuwen standleiding
De standleiding, dit is onderdeel van de riolering, wordt vernieuwd om verstoppingen en lekkages te voorkomen.

Nieuw binnenmuren en weghalen schoorsteen en vaste kasten
U krijgt nieuwe binnenmuren, een aantal binnenmuren moet vanwege de constructie/ stabiliteit van de woningen blijven staan. De oude schoorsteen in de woonkamer en de vaste binnen kasten in de woning gaan we verwijderen. De meterkast blijft wel zitten, deze mogen we niet verwijderen.

Isoleren buitenmuur (dit gebeurt aan de binnenkant van de woning)
Vanwege de monumentale status van uw woongebouw mogen we niet aan de buitenkant isoleren. We zijn dus genoodzaakt de isolatie aan de binnenkant van de gevel aan te brengen. Dit brengt helaas iets ruimteverlies met zich mee. Wij kijken hoe we een zo'n dun mogelijke voorzetwand kunnen maken om zo min mogelijk ruimte te verliezen. Op de plattegronden in hoofdstuk 5 kunt zien hoe de nieuwe plattegrond eruit komt te zien en wat de afmetingen van de kamers worden. Door de nieuwe isolatie neemt het wooncomfort in de woning toe en u heeft minder energie nodig om uw woning te verwarmen.

Nieuwe plafonds
In de hele woning worden nieuwe gipsplafonds geplaatst. Deze plafonds zijn brandwerenden komen naar verwachting maximaal 15 centimeter lager dan het huidige plafond.

Nieuwe woningtoegangsdeur
Alle woningen krijgen een nieuwe voordeur. Deze houdt geluid tegen en is brandwerend. De nieuwe voordeur is voorzien van inbraakwerend hang-en-sluitwerk, waaronder een driepuntsbeveiliging. De nieuwe voordeur is geheel afgewerkt en hoeft niet meer geschilderd te worden. Het deurkozijn worden niet vervangen.

Nieuwe binnendeuren en binnendeurkozijnen
Alle binnendeuren in de woning worden vernieuwd, ook komen er nieuwe stalen binnendeurkozijnen. De nieuwe deuren en kozijnen zijn al afgeschilderd.

Isoleren woning scheidende vloeren
We brengen isolatie op de woning scheidende vloeren aan om het geluid van uw buren te dempen. Dit doen we met estrich vloer. Dit is een speciale dekvloer die het geluid goed tegenhoudt en tegelijkertijd zorgt voor een egale ondergrond. Voordat we deze isolatie aanbrengen schroeven de bestaande houten vloer vast om het kraken van de verdiepingsvloeren te verhelpen.

Nieuwe ramen
De draairamen in de houten gevelkozijnen worden vervangen. Deze worden zowel aan de binnen- als buitenkant afgeschilderd.

Balkon- en tuindeuren
We kijken de balkon- en tuindeuren na op houtrot. Waar nodig wordt houtrot hersteld, hele slechte deuren vervangen we in zijn geheel. Als het hang- en sluitwerk niet meer goed werkt, dan vervangen we dit. De balkon- en tuindeuren van de vijfkamerwoningen voorzien we van inbraakwerend hang- en sluitwerk. Er komt op de balkondeur van de 5 kamerwoningen een slotje met sleuteltjes en scharnieren met een zogenaamde dievenklauw.

Aanpak gevelkozijnen
De kierafdichting in en rondom de gevelkozijnen gaan we verbeteren. Na de renovatie heeft u geen last meer van tocht en/of lekkages.

Nieuwe beglazing
In de nieuwe draairamen, bestaande gevelkozijnen en buitendeuren komt overal nieuw HR++ glas. Dit isoleert beter tegen kou, warmte en geluid. Het glas is ook zonwerend. Zonwerende beglazing is niet nodig in de kopgevelkozijnen van de woningen aan de zijde van de Burgemeester de Vlugtlaan. Goed om te weten, zonwerende beglazing heeft een iets andere kleur dan niet zonwerend glas. U kunt straks in de modelwoning het verschil zien.

Schilderen gevelkozijnen, ramen en deuren
De gevelkozijnen, ramen en deuren worden aan de buitenkant in de oorspronkelijke kleur geschilderd, van toen het woongebouw gebouwd werd. Rochdale onderzoekt nog wat de oorspronkelijke kleur was. Daarvoor moet naar oude verflagen worden gezocht. Aan de binnenkant van de woning schilderen we de kozijnen, ramen en deuren in een neutrale lichte kleur.

Mechanische ventilatie
Uw woning heeft al een mechanische ventilatie. Deze gaan we tijdelijk verwijderen, nakijken en opnieuw instellen zodat deze weer volgens de geldende eisen goed werkt.

Nieuwe elektrische installaties
De woning krijgt een compleet nieuwe elektrische installatie, met nieuwe lichtschakelaar en stopcontacten. De groepen in de meterkast passen we aan naar deze tijd en afgestemd op uw gerenoveerde woning.
Na de renovatie zijn er naar hedendaagse standaard stopcontacten aanwezig. In alle ruimtes voegen we stopcontacten toe. In de slaapkamers zitten na renovatie meerdere stopcontacten op verschillende plekken. In de keuken komen er boven het aanrecht in totaal twee stopcontacten met twee stekkerpunten. Ook komen er voldoende stopcontacten onder het aanrecht voor een eventuele vaatwasser, oven, kookplaat en recirculatiekap.
Het is mogelijk om straks in de nieuwe keuken meerdere apparaten te gebruiken. Of en in hoeverre dit gelijktijdig kan hangt af van de zwaarte van de verschillende apparatuur. Goed om te weten; de installatie is beveiligd tegen overbelasting. In de modelwoning kunt u straks de nieuwe plaats van de stopcontacten, lichtschakelaars en lichtpunten zien. We laten u dan ook weten wat de mogelijkheden zijn voor uitbreiding van de installatie.

Koken
U kookt na de renovatie elektrisch. U krijgt van Rochdale een 4-pits inductiekookplaat die in het aanrecht verwerkt zit. Deze kookplaat wordt uw eigendom. U bent na oplevering van de woning zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de kookplaat. Als u liever een losstaande kookunit kiest, al dan niet in combinatie met oven, geeft u dit dan te zijner tijd aan als we bij u langskomen. U bent dan zelf verantwoordelijk voor de aanschaf hiervan. U krijgt geen vergoeding hiervoor.
U ontvangt **€ 100,-** bovenop uw verhuiskostenvergoeding om een nieuwe pannenset te kopen die geschikt is voor inductie.

Videofoon en bel en brievenbussen
In de woning komt een nieuwe videofoon welke in directe verbinding staat met het bellentableau met camera bij de ingang van de portiek. U kunt voortaan dus zien wie er bij u aanbelt. Er komen nieuwe postbussen die aan de buitengevel worden opgehangen. Deze postbussen zijn waterdicht

CV-leidingen en radiatoren
De radiatoren in uw woningen worden allemaal vernieuwd, de nieuwe cv-leidingen worden voor het overgrote deel in wanden en boven plafonds weggewerkt. Aan de hand van een berekening bepalen we de grote en dikte van de radiatoren. In de modelwoning ziet u straks het resultaat.

Cv-ketels
De cv-ketels zijn in 2024 allemaal vervangen. Deze blijven zoals eerder aangegeven in de keuken hangen.

Kast balkon
De kast die op het balkon aanwezig is halen we weg, u krijgt daardoor een groter balkon.

Wat gaan we doen in uw gebouw?

Dak
We vernieuwen de dakbedekking en brengen daarvoor eerst nieuwe dakisolatie aan.

Traphekken en balkonhekken
De traphekken en leuningen welke binnen in de trappenhuizen zitten worden geschilderd. De traphekken buiten bij de ingang van de portieken en die van de balkons gaan naar een fabriek. Hier worden de hekken voorzien van een nieuwe coating, dit is een nieuwe fabrieksmatig aangebrachte verflaag. Het balkonhek waar nu nog de kast op het balkon zit passen we aan omdat deze kast wordt verwijderd.

Trappenhuizen en bergingsblokken
De trappenhuizen en bergingsblokken krijgen een opknapbeurt. De muren aan de zijde van de bergingsgangen gaan we sausen. Op de vloeren van de bergingsgangen brengen we een nieuwe vloercoating aan. Verder brengen we in de bergingsgangen een nieuw plafond en led-verlichting aan. In de bergingen zelf komt ook een nieuw plafond. De muren en vloeren van de bergingen zelf blijven zoals nu.

Privétuinen van woningen op de begane grond
U krijgt een nieuw terras van grijze betontegels en op de grens van privé en openbaar gebied plaatsen we een nieuwe erfafscheiding. Wat we precies gaan plaatsen, daar denken wij nog over na. Dit hangt mede af van onze gesprekken met de gemeente over de inrichting van de openbare ruimte. Het onderhoud van het terras en de tuin is de verantwoordelijkheid van de bewoner zelf. Dat staat in uw huurcontract en geldt straks ook weer na de renovatie. Als u beplanting of eigen bestrating wilt behouden, geef dit dan aan bij de bewonersbegeleider. U dient dit dan na de renovatie zelf weer terug te brengen.

Hoofdkraan water
Iedere woning krijgt een eigen waterkraan in de meterkast om het water af te sluiten.



4

Verandering indeling woningen.



In maart 2026 hebben de bewoners kunnen kiezen voor een nieuwe plattegrond. De definitieve plattegronden ziet u hieronder. U ziet eerst de bestaande plattegrond en daarna de nieuwe plattegrond.Alle keuzes zijn gemaakt op basis van wat de meeste bewoners wilden. In maart 2026 is er een stemronde geweest waarbij alle bewoners gevraagd zijn naar hun mening hieruit zijn de onderstaande plattegronden gekomen.

Dit is uw woning nu.

De gebruikersoppervlakte is 52,8 m²



Legenda

- Woonkamer
- Slaapkamers
- Keuken
- Badkamer
- Toilet
- Hal
- Balkon

- kk Koelkast
- wm Wasmachine
- Deur
- Radiator

Definitieve plattegrond 3 kamerwoningen.



Gebruikersoppervlakte is 50,1 m²

De woning
- De vaste inbouwkasten in de woning (met uitzondering van de meterkast, deze mag er niet uit) en de schouw in de woonkamer worden verwijderd.

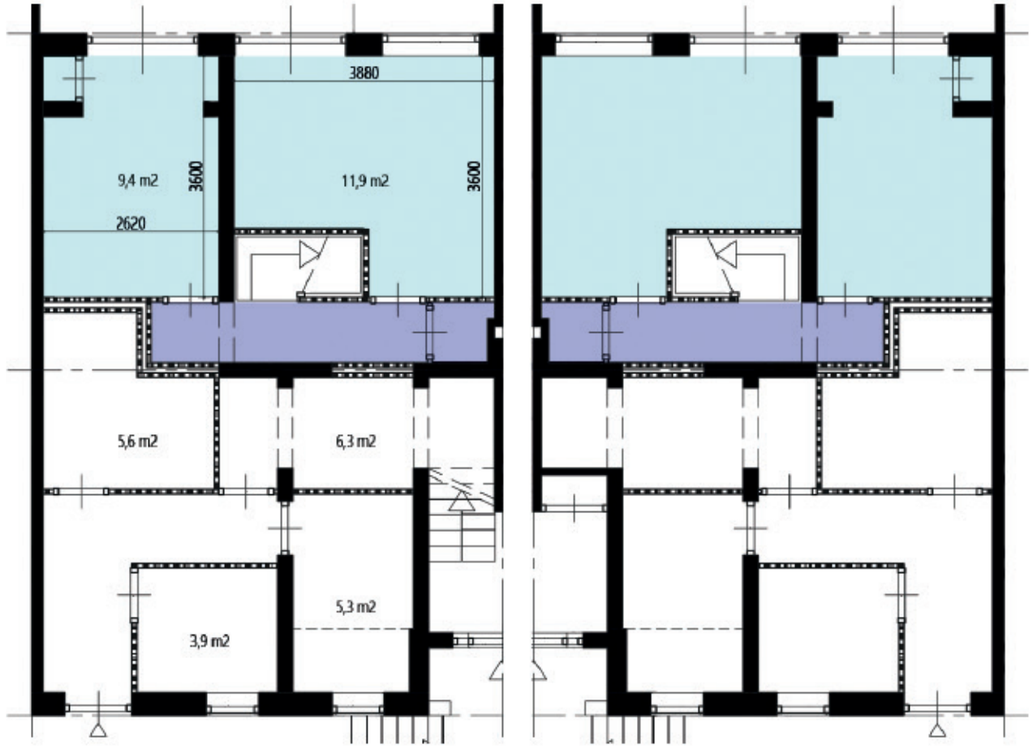
Badkamer
- Groter dan nu.
- Bereikbaar via de hal.
- Met raam dat open kan.
- Wasmachine in apart voorgedeelte badkamer.
- Balkondeur wordt een vast raam.

Keuken
- Balkondeur komt te vervallen, de keuken wordt bruikbaarder en beter.
- Nieuwe hoekkeuken met inductiekookplaat.
- Ruimte naast keukenblok voor hoge koelkast.
- Boven aanrecht komt een raam dat open kan.

Toilet
- Het toilet wordt groter, de nieuwe toiletpot wordt gedraaid en vrij hangend.

Dit is uw woning nu.

De gebruikersoppervlakte is 81,2 m²



Begane grond



Eerste verdieping

Legenda

- Woonkamer
- Slaapkamers
- Keuken
- Badkamer
- Toilet
- Hal
- Balkon

- kk Koelkast
- wm Wasmachine
- Deur
- Radiator

Definitieve plattegrond 5 kamerwoningen.

Gebruikersoppervlakte is 79,2 m²

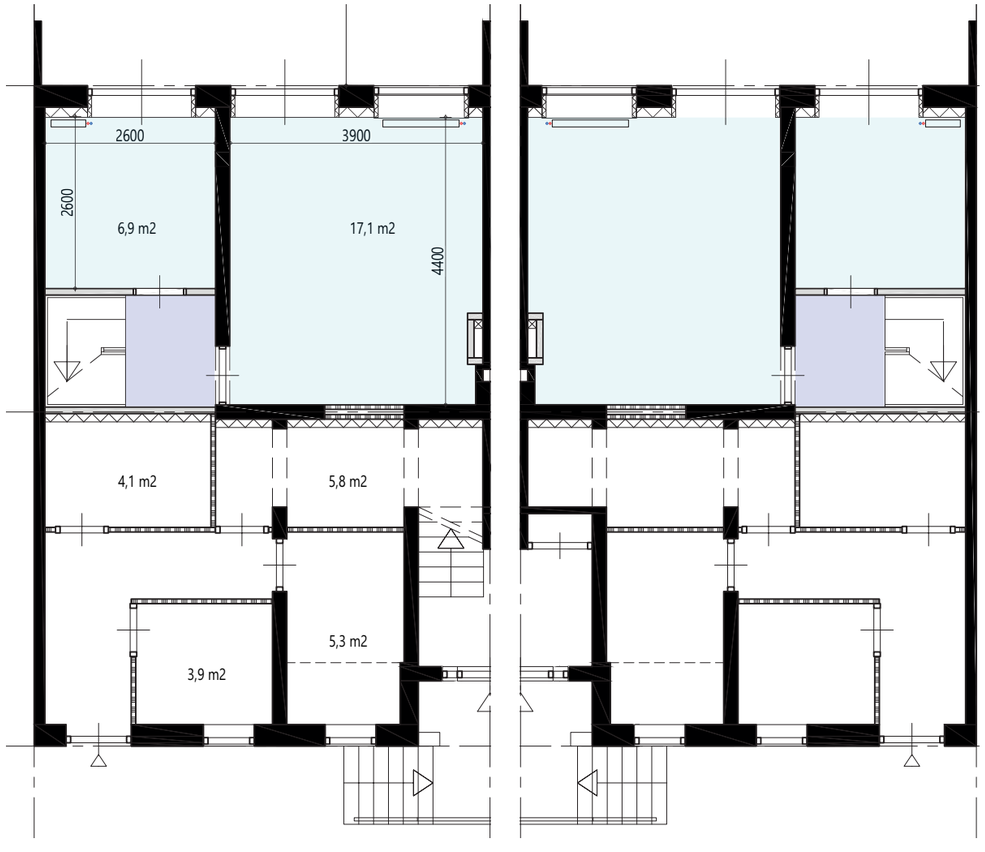
De woning
- De vaste inbouwkasten in de woning (met uitzondering van de meterkast, deze mag er niet uit) en de schouw in de woonkamer worden verwijderd.

Binnentrap
- Trap komt aan de zijkant van de woning.
- Trap loopt straks veel beter.

Badkamer
- Op 1e verdieping
- Groter dan nu.
- Bereikbaar via de hal.
- Met raam dat open kan.
- Wasmachine in apart voorgedeelte badkamer.
- Balkondeur wordt een vast raam.

Keuken
- Balkondeur komt te vervallen, de keuken wordt bruikbaarder en beter.
- Nieuwe hoekkeuken met inductiekookplaat.
- Ruimte naast keukenblok voor hoge koelkast.
- Boven aanrecht komt een raam dat open kan.

Toilet
- Het toilet wordt groter, de nieuwe toiletpot wordt gedraaid en vrij hangend.



Begane grond

Legenda

- Woonkamer
- Slaapkamers
- Keuken
- Badkamer
- Toilet
- Hal
- Balkon

kk Koelkast

wm Wasmachine

Deur

Radiator



Eerste verdieping

5

Verhuizen.



De renovatie zorgt voor veel overlast. U kunt daarom tijdens de werkzaamheden niet thuis blijven wonen. Rochdale biedt u daarom een andere tijdelijke woning aan. Als de werkzaamheden klaar zijn, keert u weer terug naar uw gerenoveerde woning of als dat mogelijk is en u dat wilt naar een andere woning in uw woongebouw. Ook mag u met uw stadsvernieuwingsurgentie verhuizen naar een andere woning buiten de buurt. In dit hoofdstuk leest u daar meer over.

Verhuismogelijkheden.

Definitief verhuizen
Verhuizen naar een andere woning buiten uw woongebouw: u verhuist met behulp van uw stadsvernieuwingsurgentie naar een andere woning. U keert dus niet terug naar uw woning of een andere woning in het gebouw en maakt geen gebruik van een wisselwoning.

Terugkeren
Na de renovatie terug naar uw huidige woning: u verhuist tijdelijk naar een wisselwoning en keert na de werkzaamheden terug naar uw huidige woning. U kunt niet in de wisselwoning kunt blijven wonen. Deze is alleen tijdelijk beschikbaar.

Doorschuiven
Doorschuiven naar een andere woning in uw woongebouw: u verhuist tijdelijk naar een wisselwoning en verhuist daarna naar een andere woning in uw woongebouw. Afhankelijk van wanneer uw woning wordt gerenoveerd kunt u in sommige gevallen in één keer doorschuiven naar een andere woning en hoeft u dus niet naar een wisselwoning. Als uw buren definitief verhuizen, komen er woningen vrij. Dit kan in uw portiek zijn, maar ook in een ander portiek. Als Rochdale deze woning(en) niet nodig heeft als wisselwoning dan kunnen bewoners vanuit het project doorschuiven naar deze woningen. Bewoners van de blokken die later aan de beurt zijn hoeven dan maar één keer te verhuizen.

Voorwaarden en voorrangsregelingen doorschuiven
Voor het doorschuiven gelden er voorwaarden en voorrangsregelingen. Dit is nodig omdat er vaak meer bewoners reageren op één woning. Hieronder staat waar we rekening mee houden, welke regelingen we toepassen en welke voorrangsregelingen er zijn.

Regelingen/voorwaarden

- Bij doorschuiven gelden de regels van passend toewijzen. Dit gaat over uw inkomen en de huurprijs (zie de bijlage passend toewijzen).
- Bij doorschuiven kunt u de woonduur van uw huidige woning niet behouden.
- Als u wilt doorschuiven binnen het woongebouw naar een sociale huurwoning mag uw belastbaar jaarinkomen niet hoger zijn dan **€ 69749,-** (prijspeil 2026). Is uw inkomen hoger en wilt u verhuizen naar een andere woning in het gebouw? Meldt dit dan bij uw bewonersbegeleider. Dan kijken we of er ook voor u mogelijkheden zijn in de middenhuur.

Doel van deze regels is ervoor zorgen dat huurders passend wonen, een huurprijs betalen die past bij hun inkomen en dat de grootte van de woning aansluit bij het huishouden (het aantal personen).

Uiteindelijke toewijzing op woonduur!

De uiteindelijke toewijzing doen we op basis van woonduur. Dus als er meerdere kandidaten zijn voor één woning, en zij voldoen aan bovenstaande voorwaarden, dan kijken we naar woonduur. De kandidaat met de langste woonduur krijgt de woning toegewezen.

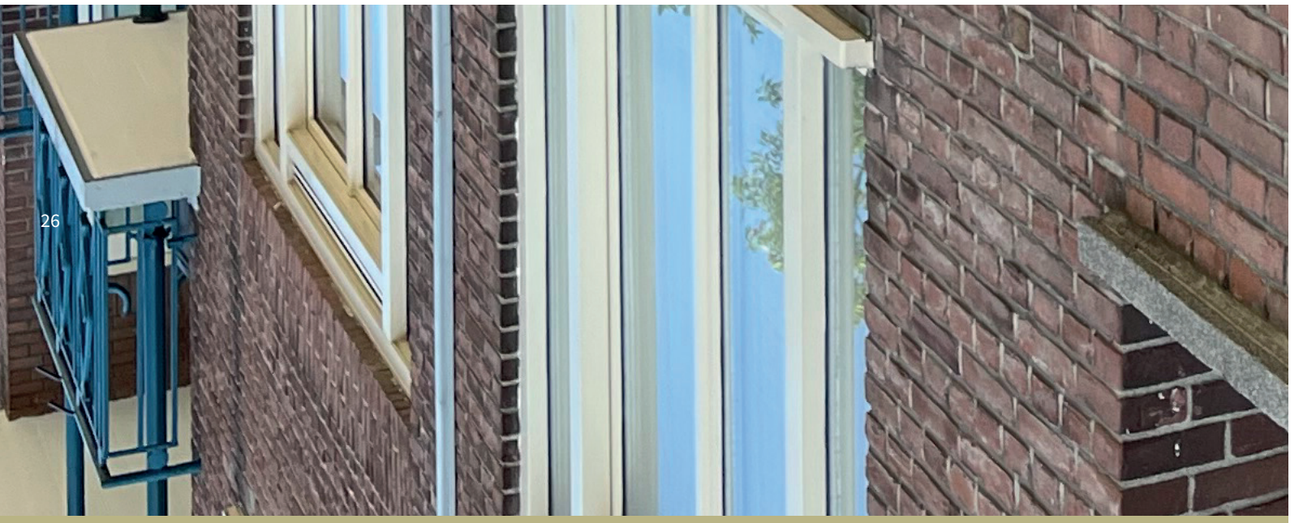
Uw huurprijs na doorschuiven

Keert u niet terug naar uw huidige woning, maar verhuist u van een 3 kamerwoning naar een gerenoveerde 5 kamerwoning woning in het gebouw? Dan zegt u de huurovereenkomst van uw huidige woning op. De woonduur van uw huidige woning kunt u niet behouden. U krijgt dan een nieuw huurcontract. De woning wordt passend toegewezen. Dit betekent dat wij kijken naar de grootte van uw huishouden en naar uw inkomen. U vindt de huurprijzen van passend toewijzen als bijlage bij dit sociaal plan.



6

Stadsvernieuwingsurgentie.



In dit en het volgende hoofdstuk leest u meer over blijvend verhuizen met voorrang.

Als u een huishoudinkomen heeft tot **€ 69.749,-** (prijspeil 2026) krijgt u een stadsvernieuwingsurgentie om daarmee te zoeken naar een andere sociale huurwoning. We korten dit woord af naar SV-urgentie. Met uw sv urentie kunt u zoeken naar een andere woning via DAK/ Woningnet (DAK regio Amsterdam) Met een SV-urgentie krijgt u voorrang op passende woningen in de gemeente Amsterdam via DAK/ Woningnet.

U hoeft uw SV-urgentie niet te gebruiken. U kunt na de renovatie ook terugkeren naar uw huidige woning.

SV-urgentie vanaf de peildatum

De datum waarop uw stadsvernieuwingsurgentie ingaat, heet peildatum. Rochdale vraagt bij de gemeente Amsterdam een peildatum aan. Vanaf de peildatum mag Rochdale de SV-urgenties uitgeven. Voor uw complex werken we 3 fasen. U leest hier meer over in **hoofdstuk 13**.

Looptijd SV-urgentie

De SV-urgentie is anderhalf jaar geldig. Dit betekent dat u anderhalf jaar de tijd heeft om met uw SV-urgentie een passende woning te vinden. Lukt het niet om een passende woning te vinden? Dan keert u na de renovatie terug naar uw huidige woning. Wij zorgen ervoor dat er tijdens de renovatie een wisselwoning voor u beschikbaar is

De SV-urgentie werkt alleen met een inschrijving bij DAK/ Woningnet

Voordat wij de SV-urgentie kunnen afgeven, vragen wij u om een aantal gegevens bij ons in te leveren. Deze gegevens gebruiken wij om vast te stellen of u in aanmerking komt voor een SV-urgentie.
Uw SV-urgentie voegen wij toe in het systeem van DAK/ Woningnet.

- Heeft u al een DAK/ Woningnet inschrijving, dan koppelen wij de SV-urgentie daaraan.
- Heeft u nog geen inschrijving bij DAK/ Woningnet, dan schrijven wij u in op onze kosten.
- Tijdens de looptijd van uw SV-urgentie betalen wij de jaarlijkse verlengingkosten aan DAK/ Woningnet. Dit gaat automatisch, u hoeft hier niets voor te doen.

Zelf reageren op DAK/ Woningnet of met hulp

Uw bewonersbegeleider komt bij u langs om met u de verhuisopties door te nemen. Tijdens deze afspraak worden ook de regels voor het reageren op DAK/ Woningnet uitgelegd. U reageert zelf op woningen via DAK/ Woningnet.
Maar als u hierbij hulp nodig heeft, kan uw bewonersbegeleider u helpen. Neem daarvoor contact uw bewonersbegeleider op.

Zoekpunten en wachtpunten in DAK/ Woningnet

Tijdens de looptijd van de SV-urgentie spaart u wachtpunten en zoekpunten. Als u niet reageert op een bezichtiging of woningaanbieding verliest u zoekpunten. Wanneer u een woning accepteert met uw SV-urgentie en deze toegewezen krijgt, vervalt uw DAK/ Woningnet inschrijving.
Van DAK/ Woningnet krijgt u automatisch een gratis nieuwe inschrijving. De jaarlijkse verlengingskosten betaalt u dan weer zelf.

Zoekpunten en de wachtpunten die zijn opgebouwd door de inschrijfduur voor de afgifte van de SV-urgentie behoudt u. Wachtpunten die u heeft gekregen tijdens de SV-urgentie behoudt u niet.

Verhuizen naar een andere gemeente

Soms is het mogelijk om uw SV-urgentie om te zetten van de gemeente Amsterdam naar een andere gemeente in de Stadregio Amsterdam. Wilt u dit? Zeg dit dan tegen uw bewonersbegeleider tijdens het huisbezoek. Het omzetten van de stadsvernieuwingsurgentie lukt niet altijd. Sommige gemeenten werken hier niet aan mee.
Voor het omzetten van uw SV-urgentie naar een andere gemeente gelden de volgende voorwaarden:

- Een aanvraag voor het omzetten van een SV-urgentie naar een andere gemeente kan alleen gedaan worden voor een andere gemeente in de Stadsregio Amsterdam.
- Rochdale kan niet garanderen dat de gemeente van uw keuze akkoord gaat met uw verzoek. De gemeente mag uw verzoek ook afwijzen.
- Als u toestemming krijgt, wordt uw SV-urgentie omgezet naar de andere gemeente en vervalt uw SV-urgentie in Amsterdam. Dit kan niet teruggedraaid worden, dus denk er goed over na voordat u dit beslist.
- De woningtoewijzingsregels verschillen per gemeente.

Woonwensen bespreken
De bewonersbegeleider komt bij u op huisbezoek om uw persoonlijke situatie en de verhuisopties te bespreken. U kunt tijdens het huisbezoek de vragen die u heeft over de verhuisopties aan de bewonersbegeleider stellen, zodat u na het huisbezoek weet welke mogelijkheden u heeft.

Uw huishoudinkomen is hoger dan € 69.749,- (prijspeil 2026)
Als u huishoudinkomen hoger is dan **€ 69.749,-** (prijspeil 2026) komt u niet in aanmerking voor een andere sociale huurwoning. Rochdale schrijft u wel in op DAK en u kunt zoeken naar een woning in de middenhuur of vrije sector. U kunt na de renovatie altijd terugkeren naar uw eigen woning.

Een middenhuur woning of vrijesectorwoning zoeken via DAK/ Woningnet Regio Amsterdam

- Rochdale schrijft u in op DAK regio Amsterdam
- Deze inschrijving is gratis en er zijn geen verlengingskosten
- U kunt met deze inschrijving alleen reageren op woningen in de middenhuur en vrije sector.
- Woningen met een middenhuur hebben een huur tussen **€ 932,93** en **€ 1.228,07** (prijspeil 2026)
- Goed om te weten: Rochdale hanteert geen maximale inkomenseis voor een middenhuur woning, op voorwaarde dat u een sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaat. Hoe andere woningcorporaties hiermee omgaan kunt u lezen in de advertentie van de woning op DAK/ Woningnet.
- Vrijesectorwoningen hebben een huur hoger dan **€ 1.228,07** per maand (prijspeil 2026)
- Voor middenhuur en vrijesectorwoningen geldt een minimaal inkomen; in elke advertentie staat hoeveel u minimaal moet verdienen.

Opzeggen huurcontract

Als u een andere woning accepteert dan zegt u zelf uw huurcontract bij Rochdale op. Dat moet u schriftelijk doen, bijvoorbeeld via uw Mijn-Rochdale-account.
De opzegtermijn is één maand.

Let op: per adres krijgt u één SV-urgentie. Gaat u bijvoorbeeld als stel uit elkaar en zoekt u allebei een eigen woning? Dan krijgt maar één van u beiden SV-urgentie.

7

Semi-stadsvernieuwings-urgentie.



In dit hoofdstuk leest u meer over de mogelijkheden voor inwonende kinderen vanaf 23 jaar.

Semi-stadsvernieuwingsurgentie voor inwonende kinderen vanaf 23 jaar

Inwonende kinderen kunnen onder de onderstaande voorwaarden een semi-stadsvernieuwingsurgentie krijgen. We korten dit woord af naar semi-SV-urgentie. Met een semi-SV-urgentie kan uw kind met voorrang reageren op een sociale huurwoning via DAK/Woningnet.

Voor een semi-SV-urgentie gelden de volgende voorwaarden:

- De peildatum is het meetmoment voor de toekenning van een semi-SV-urgentie.
- Op de peildatum is uw kind minimaal 23 jaar oud.
- Op peildatum staat uw kind minimaal vijf aaneengesloten jaren op uw adres ingeschreven bij het bevolkingsregister van de gemeente Amsterdam.
  Let op: deze voorwaarde geldt ook bij een tijdelijke uitschrijving.
- Uw kind woont bij u thuis.
- Het huishoudinkomen van uw kind is niet hoger dan **€ 69.749,-** (prijspeil 2026).
- Uw kind kan bij de bewonersbegeleider aangeven of hij/zij in aanmerking wil komen voor een semi-SV- urgentie. Dit kan bijvoorbeeld tijdens het huisbezoek van de bewonersbegeleider.
- Als uw kind in aanmerking wil komen voor een semi-SV-urgentie, vragen wij een aantal gegevens bij uw kind op. Deze gegevens hebben wij nodig om vast te stellen of uw kind in aanmerking komt voor een semi-SV-urgentie.
- Uw kind van 23 jaar of ouder telt nooit mee met het huishouden als u verhuist via DAK.

En deze aanvullende informatie:

- Uw kind reageert zelf op woningen via DAK/ Woningnet.
- Als uw kind een woning accepteert met een semi-SV-urgentie, vervallen de wachtpunten en zoekpunten van uw kind bij DAK/ Woningnet.
- Een kind met semi-SV-urgentie heeft geen recht op een verhuiskosten-vergoeding.
- Uw kind kan niet achterblijven in uw huidige woning, als u verhuist. Uw kind verhuist dan met u mee. Uw kind kan wel nog met de semi SV urgentie blijven zoeken naar een passende woning.
- Vind uw kind geen woning met de semi-SV-urgentie? Dan is Rochdale niet verplicht om uw kind aan eigen woonruimte te helpen. Uw kind verhuist dan met u mee.

Let op: DĀK telt een kind met semi-SV-urgentie niet mee bij uw huishouden. Dit kan gevolgen hebben voor de woningen waarvoor u in aanmerking komt.

8

De wisselwoning.



Tijdelijk verhuizen naar de wisselwoning.
Keert u na de renovatie terug naar uw eigen woning en maakt u gebruik van ons aanbod voor een wisselwoning? Lees dan verder voor informatie over de wisselwoning.

Informatie over de wisselwoning.
(tijdelijke woning tijdens de renovatie).

- Als u na de renovatie terugkeert naar uw eigen woning, kunt u tijdens de werkzaamheden tijdelijk wonen in een wisselwoning. Rochdale regelt deze wisselwoning voor u.
- De wisselwoning is een tijdelijke voorziening, het is niet mogelijk om in de wisselwoning te blijven wonen. Na de renovatie verhuist u terug naar uw eigen, gerenoveerde woning.
- De wisselwoning is voorzien van vloerbekleding (bijvoorbeeld zeil), raambekleding (bijvoorbeeld luxaflex) en plafondlampen.
- Heeft u woningaanpassingen in uw huidige woning, bijvoorbeeld een verhoogd toilet, beugels in het toilet en/of de douche? Dan krijgt u die, als dat mogelijk is, ook in uw wisselwoning.
- Voor het gebruik van de wisselwoning tekent u een wisselwoningcontract. Dit tijdelijke huurcontract gaat in op het moment dat u de sleutels van de wisselwoning ontvangt. Het huurcontract van uw huidige woning blijft bestaan, omdat u na de renovatie terugkeert naar uw huidige woning. Het wisselwoningcontract eindigt als u bent teruggekeerd naar uw eigen woning.
- U betaalt geen dubbele huur als u in de wisselwoning woont. Tijdens het verblijf in de wisselwoning, blijft u de huur en servicekosten van uw huidige woning betalen. Dit nemen we op in het wisselwoningcontract.
- Regelt u zelf tijdelijke woonruimte en maakt u geen gebruik van een wisselwoning van Rochdale? Meld dit dan aan uw bewonersbegeleider. U hoeft dan tijdens de renovatiewerkzaamheden in uw woning geen huur te betalen voor uw Rochdale woning die gerenoveerd wordt.

Toewijzing wisselwoning.

- Uiterlijk 6 weken voor de start van de werkzaamheden laten wij aan u weten welke wisselwoning aan u is toegewezen.
- We proberen een wisselwoning in de buurt aan te bieden. Hierbij zijn we afhankelijk van de woningen die op dat moment beschikbaar zijn.

- Bent u 65 jaar of ouder en/of heeft u een WMO-indicatie, die is afgegeven door de gemeente Amsterdam? Dan heeft u voorrang op een wisselwoning op de begane grond of eerste etage. Als u een WMO indicatie heeft, meldt dit dan bij uw bewonersbegeleider.

Zelf regelen.

- Uw contract voor gas, elektra, water, tv en internet neemt u mee naar de wisselwoning. Deze contracten stoppen dan voor uw eigen woning.
  Let op! Dit moet u zelf regelen.
  Keert u weer terug naar uw eigen woning, dan moet u alle contracten opnieuw overzetten.
- Tijdens uw verblijf in de wisselwoning moet u zich bij de gemeente inschrijven op uw wisselwoningadres. Het is belangrijk dat u dit op tijd regelt!
- De post zal tijdens de renovatie niet op uw oude adres worden bezorgd. U moet zelf uw postadres omzetten van de renovatiewoning naar de wisselwoning. Geef dus op tijd uw verhuizing door aan gemeente en instanties.
- Als u tijdelijk in een wisselwoning verblijft, moet u dit aan uw verzekeringsmaatschappij laten weten. Wij raden iedereen aan om een inboedelverzekering af te sluiten. Niet alleen tijdens de werkzaamheden, maar altijd.
- Heeft u een parkeervergunning en staat uw wisselwoning in een ander vergunningsgebied? Dan moet u uw parkeervergunning bij de gemeente laten omzetten. Houd hierbij rekening met eventuele wachttijden voor een parkeervergunning.

Opslag van uw spullen.

Heeft u spullen die u niet mee wilt nemen naar de wisselwoning? Dan kunt u die opslaan. Rochdale kan u eventueel in contact brengen met een bedrijf die dat voor u regelt. U maakt vervolgens zelf afspraken met deze partij. De kosten voor de opslag betaalt u zelf uit uw verhuiskostenvergoeding. De kosten zijn afhankelijk van het aantal spullen dat u wilt opslaan. Daarom adviseren wij u om eerste een offerte op te vragen. Geef het adres waar uw spullen worden opgeslagen door aan uw verzekeringsmaatschappij.

Is uw wisselwoning veel kleiner dan uw huidige woning en passen uw spullen niet in de wisselwoning? Meld dit dan bij uw bewonersbegeleider. We bespreken dan de mogelijkheid om uw spullen op te slaan.

Belangrijke Informatie over de verhuizing naar de wisselwoning, leest u in de startbrief. Uiterlijk 6 weken voordat de werkzaamheden in uw woning beginnen, ontvangt u een startbrief, hierin staat informatie over:

- Welke wisselwoning aan u is toegewezen en wanneer u de wisselwoning kunt bezichtigen.
- Wanneer u het wisselwoningcontract kunt ondertekenen en de sleutels ontvangt
- De uiterlijke verhuisdatum naar de wisselwoning
- Hoe u uw woning, tuin en balkon moet achterlaten
  (hierover leest u meer in **hoofdstuk 9**)
- De duur van de werkzaamheden in uw woning.
- De verhuisperiode van de wisselwoning terug naar uw gerenoveerde woning.

Planning voordat de werkzaamheden beginnen
(onder voorbehoud)

6 weken voor start werkzaamheden
- U ontvangt de startbrief
- Bezichtiging wisselwoning

2 weken voor start werkzaamheden
- Ondertekenen wisselwoningcontract
- U ontvangt de sleutels van de wisselwoning
- U heeft 2 weken de tijd om te verhuizen naar de wisselwoning.

5-6 maanden
- De werkzaamheden in uw woning duren ongeveer 5-6 maanden.
- U woont in deze periode in de wisselwoning.

4 weken
- Na de oplevering van uw gerenoveerde woning heeft u maximaal 4 weken de tijd om terug te verhuizen naar uw woning.
- De wisselwoning moet u leeg en schoon achterlaten

9

Hoe laat u uw woning achter?



In dit hoofdstuk leest u hoe u de woning moet achterlaten.

Als u een nieuwe woning heeft gevonden of verhuist naar de wisselwoning dan levert u uw oude woning aan Rochdale op. Rochdale doet dan een voorinspectie en een eindinspectie in uw woning en berging.

Tijdens de voorinspectie vertelt de bewonersbegeleider hoe u de woning moet opleveren en waar u op moet letten. Bij de eindinspectie bekijken we of de afspraken zijn nagekomen. Dan moet de woning en berging leeg en schoon zijn. Dat is ook nodig als u tijdelijk verhuist naar een wisselwoning.

Sommige oudere soorten zeil of lijm bevatten asbest. Die moet u niet verwijderen. Tijdens de voorinspectie hoort u dit van Rochdale.

Met onderstaande zaken kunt u alvast rekening houden. Deze dienen te worden verwijderd en/ of leeg opgeleverd te worden.

Vloer
Vloerbedekking en ondervloer (behalve vastgelijmd zeil/vinyl)

Plafond
Lampen, spotjes en andere verlichting, gordijnrails

Wand
Betimmering, schroeven, spijkers, schrootjes

Hal/ trappenhuis
Schoenenkaste, planten, schilderijtjes, fietsen etc.

Berging
Al uw persoonlijke bezittingen

Keuken
Eigen inbouwapparatuur /kastjes die u zelf heeft geplaatst.

Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)
Soms hebben huurders hun woning veranderd of laten veranderen. Wij noemen dit zelf aangebrachte voorzieningen, afgekort ZAV.

Voorzieningen die u zelf heeft aangebracht, moet u weghalen. Tijdens de voorinspectie legt de bewonersbegeleider uit wat dit voor u betekent. Tijdens de eindinspectie kijken we of de afspraken zijn nagekomen. Rochdale vergoedt geen zelf aangebrachte voorzieningen.

Meer informatie over het ZAV-beleid van Rochdale kunt u vinden in de brochure ‘Veranderingen in uw woning’. Die staat op de website van Rochdale. Uw bewonersbegeleider kan de brochure ook aan u geven.

10

Financieel



In dit hoofdstuk vindt u informatie over de vergoeding die u krijgt en de huur die we verhogen als we uw woning hebben verbeterd.

Verhuiskostenvergoeding

Als u een vast huurcontract heeft, dan kunt u een verhuiskostenvergoeding van **€ 7926,-** (prijspeil 2026) krijgen. Dit bedrag betalen we éénmaal per huishouden.

Heeft u via DAK/ Woningnet/ DAK een andere woning gevonden en verhuist u dus naar een woning buiten de buurt? Dan betalen we de vergoeding in twee delen uit.

- **€ 6500,-** bij opzegging van uw oude woning.
- **€ 1426,-** na eindinspectie van uw oude woning.

Maakt u tijdelijk gebruik van een wisselwoning en keert u daarna terug naar uw gerenoveerde woning? Dan betalen we de vergoeding in drie delen uit.

- **€ 1000,-** na het leeg en schoon achterlaten van uw woning en verhuizing naar de wisselwoning.
- **€ 6000,-** voor de verhuizing naar uw gerenoveerde woning.
- **€ 926,-** na het inleveren van de sleutels van uw wisselwoning.

Het bedrag staat binnen 10 werkdagen op uw rekening.

Huurverhoging en servicekosten.

De huurverhoging
Door de renovatie stijgt de kwaliteit van uw woning en verbetert het wooncomfort. Een aantal van deze verbeteringen rekent Rochdale door in de huur. De huurverhoging wordt maximaal **€ 30,-** per maand.
De huurverhoging bestaat uit de volgende componenten:
- geluidsisolatie

Servicekosten
Uw servicekosten blijven gelijk.

Huurtoeslag
Ontvangt u nu al huurtoeslag? Geef dan uw huurprijswijziging en/of verhuizing door aan de Belastingdienst. Ook kunt u de bewonersbegeleider vragen om een proefberekening voor u te maken. Wordt de huurverhoging van **€ 30,-** niet volledig gedekt door uw huurtoeslag? Dan stellen we een bovengrens aan de huurverhoging: wij laten de huurverhoging niet boven uw huurtoeslaggrens uitkomen. Op die manier voorkomen we dat u over een deel van de huurverhoging geen toeslag krijgt.

Krijgt u nu geen huurtoeslag en wilt u het aanvragen? Komt u straks in aanmerking voor huurtoeslag? Dat hangt af van de volgende zaken:
-de rekenhuur van uw gerenoveerde woning
- uw leeftijd
- de samenstelling van uw huishouden (aantal personen plus hun leeftijd)
-uw inkomen
-uw vermogen

De hoogte van de huurtoeslag en de huur- en inkomensgrenzen worden jaarlijks aangepast. Huurtoeslag vraagt u zelf aan bij de Belastingdienst. U doet dit via de website **www.toeslagen.nl**
De bewonersbegeleider kan een proefberekening voor u maken en u helpen met uw aanvraag.

Huurgewenning

Krijgt u geen huurtoeslag omdat uw huishoudinkomen te hoog is, maar is uw huishoudinkomen lager dan **€ 57872,-** (prijspeil 2026)? En is uw nieuwe huur ook nog minstens **€ 50,-** per maand hoger dan uw huidige huur? Dan kunt u bij Rochdale ‘huurgewenning’ aanvragen. Huurgewenning betekent dat uw nieuwe huur in stapjes omhoog gaat, over een periode van 3 jaar.

Rochdale berekent huurgewenning over een verschil in huur van maximaal **€ 180,-** per maand. Van die **€ 180,-** betaalt u de eerste **€ 50,-** zelf.

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

Huurgewenning aanvragen

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

Rekenvoorbeeld huurgewenning

Stel dat uw huur stijgt van **€ 525,-** naar € **705,-**. Dat is een verschil van **€ 180-**. De eerste **€ 50,-** van het verschil tussen de oude en nieuwe maandhuur moet u zelf betalen. Net als het verschil boven **€ 180,-**. Over de tussenliggende **€ 130,-** wordt een percentage berekend en meegenomen in de huurgewenning:

Jaar 1: Rochdale betaalt per maand 75% van max. € 130,-: **€ 97,50** per maand.
Jaar 2: Rochdale betaalt per maand 50% van max. € 130,-: **€ 65,00** per maand.
Jaar 3: Rochdale betaalt per maand 25% van max. € 130,-: **€ 32,50** per maand.

Maximaal bedraagt de huurgewenning **€ 2.340,-**. Daarna wordt u geacht de nieuwe huurprijs geheel zelf te betalen, of wellicht huurtoeslag aan te vragen. Verhuist u naar een woning van Rochdale? Dan kunnen we de huurgewenning in mindering brengen van uw nieuwe huur over de periode van 3 jaar. Verhuist u naar een woning van een andere verhuurder? Dan betalen we de huurgewenning in één keer uit.

11

Wat vindt u van het plan?



Uw reactie op het renovatieplan is belangrijk. Doe mee met de achterbanraadpleging van de Woonbond.

Advies van de bewonerscommissie
De bewonerscommissie geeft naar aanleiding van de achterbanraadpleging een advies aan Rochdale over dit concept project plan. Ook geven zij aanbevelingen op basis van de door u gegeven opmerkingen. Het is dus belangrijk dat u meedoet aan de achterbanraadpleging. De achterbanraadpleging wordt gedaan door de Woonbond. Dit gebeurt schriftelijk en telefonisch via een enquête.

Achterbanraadpleging
Met de opgehaalde informatie uit de achterban raadpleging kijken we nogmaals naar het plan en worden er misschien nog aanpassingen gedaan.
In het najaar halen we het akkoord op bij u. Wanneer 70% van de bewoners akkoord gaat met het plan dan gaan we het uitvoeren.

12

Overige regelingen en hulp.



Heeft u hulp nodig? Vertel dit dat aan uw bewonersbegeleider.

Extra hulp en voorzieningen
Bent u vanwege uw persoonlijke situatie niet in staat om zelf te verhuizen en/of te klussen en heeft u geen hulp? Meld dit dan aan de bewonersbegeleider. Wij hebben ervaringen met verschillende bedrijven die u bijvoorbeeld kunnen helpen met verhuizen. Op basis van uw persoonlijke situatie kijkt de bewonersbegeleider wat het beste bij u past.

Hulp bij een zorgvraag
Speelt er bij u een medische en/of psycho-sociale zorgvraag? Bespreek dit dan met de bewonersbegeleider. Ook als er sprake is van een medische indicatie (CIS en/ of WMO). In overleg met de huurder en afhankelijk van de zorgvraag schakelt Rochdale zorgverleners en/of sociale partners zoals bijvoorbeeld ouderenzorg of het buurtteam in. Ook kan Rochdale, in overleg met u, zelf extra begeleiding bieden. Zoals hulp bij het zoeken naar vervangende woonruimte, het opzeggen van de huur of het maken van een proefberekening voor de huurtoeslag.

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

Opslag van uw spullen
Heeft u spullen die u niet mee wilt nemen naar de wisselwoning? Dan kunt u die opslaan in een container. Rochdale kan u eventueel in contact brengen met een bedrijf die dat voor u regelt. U maakt vervolgens zelf afspraken met deze partij. De kosten voor de opslag betaalt u zelf uit uw verhuiskostenvergoeding. De kosten zijn afhankelijk van de hoeveelheid spullen die u wilt opslaan.

Zijn er spullen die niet passen in de wisselwoning omdat deze kleiner of anders ingedeeld is? Bespreek dit met uw bewonersbegeleider. Dan zoeken we samen naar een oplossing. Rochdale betaalt in dit geval de kosten voor de opslag.

Wij raden iedereen aan om een inboedelverzekering af te sluiten. Niet alleen tijdens de werkzaamheden, maar altijd. Slaat u (een deel van) uw spullen op? Geef dan het adres van de opslag door aan uw verzekeringsmaatschappij.

13

Planning.



Wat gaat er de komende periode gebeuren?

Planning voordat de werkzaamheden beginnen
(onder voorbehoud)

2026

Medio mei 2026 — Adviesaanvraag bewonerscommissie concept projectplan

Medio mei-juli 2026 — Achterbanraadpleging bewoners over concept projectplan

Medio juli 2026 — Aanvraag peildatum bij gemeente voor SV-urgentie

September 2026 — Verwachte afgifte peildatum gemeente

September 2026 — Verwachte afgifte stadsvernieuwingsurgentie eerste fase Sape Kuiperplantsoen

December 2026 — Afgifte stadsvernieuwingsurgentie tweede fase Arend Bontekoeplantsoen

2027

Maart 2027 — Afgifte stadsvernieuwingsurgentie derde fase Johan Schippersplantsoen

2028

Maart 2028 — Start uitvoering renovatie

14

Onderhoud en beheer tijdens de werkzaamheden.



Kleine tekst

Onderhoud en beheer voor en tijdens de werkzaamheden
Om ervoor te zorgen dat u de komende tijd prettig blijft wonen, nemen we een aantal maatregelen.

Grofvuil
Voorafgaand aan de renovatie zullen veel bewoners grofvuil willen afvoeren. Rochdale overlegt met de gemeente of er vaker dan normaal grofvuil kan worden opgehaald.

Tijdelijke verhuur
De reguliere verhuur voor uw wooncomplex is gestopt. Dat betekent dat we woningen die vrijkomen niet meer verhuren met een vast huurcontract. De woningen die leeg komen verhuren we tijdelijk via leegstandbeheerder Zwerfkei. Zwerfkei is een organisatie die is gespecialiseerd in leegstandsbeheer. Zij zorgen dat de woningen bewoond blijven. Hiermee voorkomen we problemen als vandalisme, kraak, schade door lekkages van installaties.

Met Zwerfkei maken we afspraken over het behouden van en bijdragen aan een woonomgeving, die schoon, heel en veilig is. Als ze die afspraken niet nakomen, spreken we hen daarop aan.

Overige maatregelen
Daarnaast nemen we nog een aantal andere maatregelen voor de leefbaarheid in de buurt:
- Extra inzet wijkbeheer om ervoor te zorgen dat uw buurt netjes blijft.
- Bestrijding ratten samen met de Gemeente en GGD.

15

Contact en meer informatie.



Heeft u vragen over de renovatie en alles wat daarbij komt kijken? Neem dan contact op met uw bewonersbegeleider of de projectopzichter. U kunt ook terecht bij bewonersondersteuner Janneke de Haan van Stichting !Woon.

Bewonersbegeleiders
Uw contact met Rochdale verloopt vooral via de bewonersbegeleider **Fatine Alaoui Mdaghri**. Fatine is bereikbaar van dinsdag tot en met vrijdag op **06 40 79 80 71** op per email **fmdaghri@rochdale.nl**

Spreekuur bewonersbegeleider
Vanaf woensdag 2 september is er elke woensdag inloopspreekuur. U kunt zonder afspraak binnenlopen. Tot die tijd kunt u telefonisch een afspraak maken met haar. Er zijn meerdere locaties waar afgesproken kan worden of zij komt bij u thuis langs.

Waar: **Het Dobbepunt**
Adres: **Burgemeester de Vlugtlaan 41**
Tijd: **van 09.30 - 11.30 uur**

Directievoerder
Heeft u technische vragen over de renovatie? Dan kunt u het beste contact opnemen met de directievoerder. Hij is tijdens de renovatie verantwoordelijk voor:

- Het toezicht op de veiligheid
- De toegankelijkheid van de portieken
- Het naleven van de afspraken uit deze brochure

De directievoerder is telefonisch bereikbaar via **020 215 00 00**.

Bewonerscommissie
De bewonerscommissie is bereikbaar via bewonerscommissie.sape@gmail.com

Spoedreparatie en/of dringende vraag 24 uur per dag bereikbaar
U kunt ons buiten kantoortijden bereiken via 020 215 00 00. Hier zijn wij 24 uur per dag bereikbaar als u een spoedreparatie nodig heeft of een dringende vraag wilt stellen. Onze medewerkers zijn op de hoogte van de renovatie en hebben verbinding met de alarmcentrale van de aannemer(s).

Stichting !Woon voor informatie over uw rechten en plichten bij renovaties
Janneke de Haan is de bewonersondersteuner van Stichting !Woon. Zij behartigt de belangen van de huurders en is bereikbaar via **j.dehaan@wooninfo**.nl of **020 52 301 20**.

16 Bijlagen.

Op welke woning mag ik reageren?

Zoekt u een sociale huurwoning? Hieronder kunt u zien tegen welke netto huurprijs u maximaal mag huren in 2026 Let op:

Bent u jonger dan 23 jaar? Als uw netto huurprijs **hoger dan € 498,20** is, dan heeft u **geen** recht op huurtoeslag.

Is uw inkomen **hoger** dan in onderstaande tabellen staat? Soms gelden er andere inkomensvoorwaarden. U vindt deze in de advertentie van de woning waarop u wilt reageren.

Ik ben tussen de 18 en 67 jaar:

Type huishouden	Jaarinkomen huishouden	Maximale netto huurprijs
Eénpersoonshuishouden	Tot en met € 29.400,-	€ 713,02
	Van € 29.401,- t/m € 51.537,-	€ 932,93
Tweepersoonshuishouden	Tot en met € 39.925,-	€ 713,02
	Van 39.926,- t/m € 56.910,-	€ 932,93
Driepersoonshuishouden	Tot en met € 39.925,-	€ 764,14
	Van € 39.926,- t/m € 56.910,-	€ 932,93

Ik ben 67 jaar of ouder (AOW):

Type huishouden	Jaarinkomen huishouden	Maximale netto huurprijs
Eénpersoonshuishouden	Tot en met € 28.775,-	€ 713,02
	Van € 28.776,- t/m € 51.537,-	€ 932,93
Tweepersoonshuishouden	Tot en met € 38.650,-	€ 713,02
	Van € 38.651,- t/m € 56.910,-	€ 932,93
Driepersoonshuishouden	Tot en met € 38.650,-	€ 764,14
	Van € 38.651,- t/m € 56.910,-	€ 932,93

Bijlage 2
Begrippenlijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Semi-urgent
Met een semi-urgentie krijgen uw inwonende kinderen voorrang op sociale huurwoningen via WoningNet. Dit geldt alleen voor inwonende kinderen die:
• Op de peildatum 23 jaar of ouder zijn
• Op de peildatum vijf jaar onafgebroken op uw adres wonen
• Een inkomen hebben

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

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

Woonduur
De tijd dat u als hoofdbewoner uw woning heeft bewoond.

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

Veranderende omstandigheden
Dit conceptprojectplan is vastgesteld op DATUM. De uitvoering van de werkzaamheden aan de woningen en het woongebouw staan gepland vanaf maart 2028 en loopt naar verwachting door tot in 2030. Dat 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.

Rochdale
geeft
thuis

Rochdale
geeft
thuis

MEI 2026

ROCHDALE
woningstichting

www.rochdale.nl
020 215 00 00