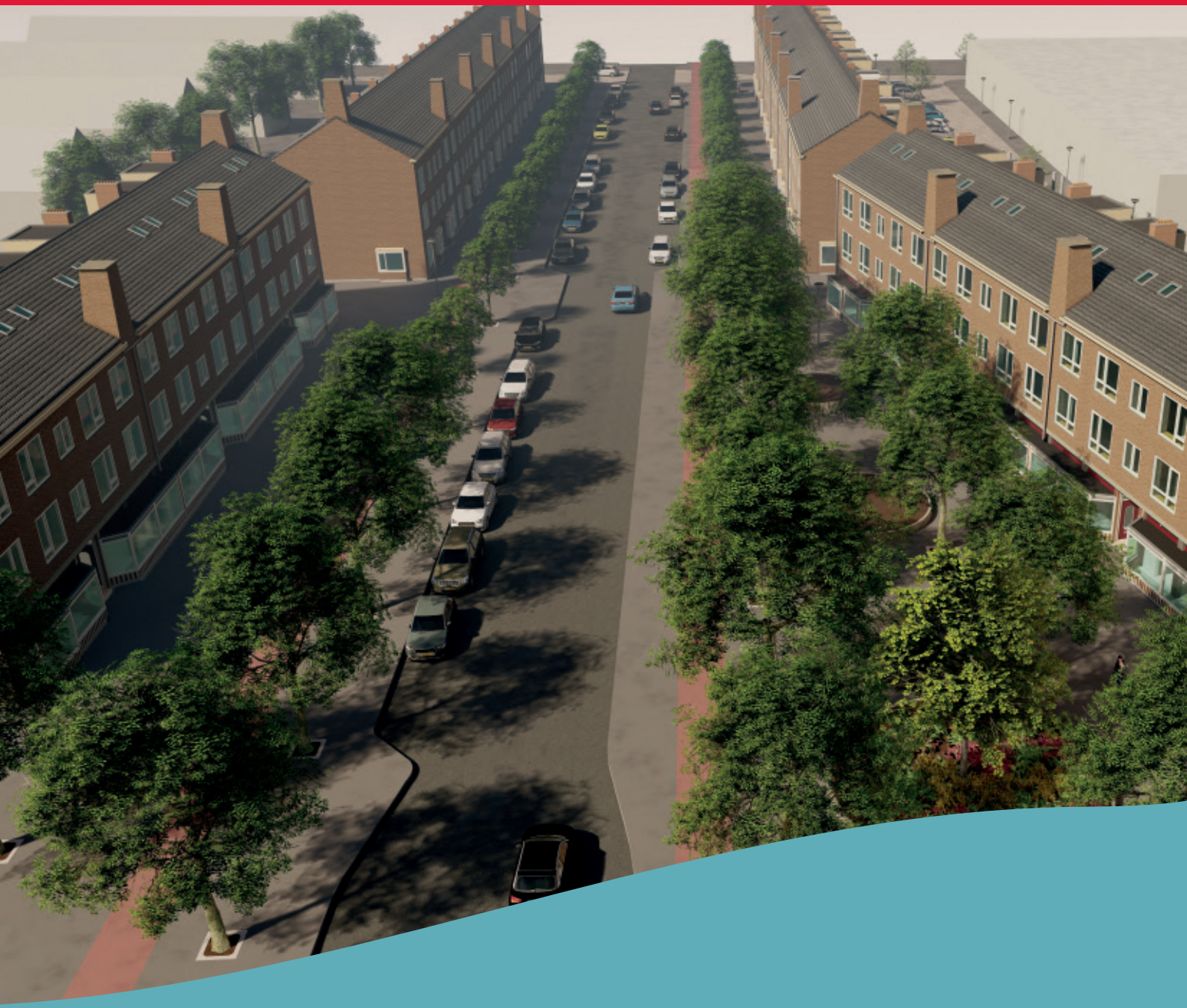
Projectplan Staal Fock.

Deze brochure is voor de bewoners van het Jan Postmahof 2 t/m 12 (even), M.C. Addicksstraat 2 t/m 24 (even), Leo Frijdahof 1 t/m 15 (oneven) en Haspelsstraat 1 t/m 23 (oneven).



ROCHDALE
woningstichting

Rochdale
geeft
thuis

Inhoud.

03		Over dit projectplan.
04	Hoofdstuk 1	Waarom gaan we in uw woning aan de slag?
08	Hoofdstuk 2	Wat gaan we doen in en rondom uw woning?
13	Hoofdstuk 3	(Tijdelijk) verhuizen
16	Hoofdstuk 4	Tijdelijk verhuizen naar de wisselwoning
20	Hoofdstuk 5	Stadsvernieuwingsurgentie en semi-stadsvernieuwingsurgentie
24	Hoofdstuk 6	Extra verhuisregeling voor de bewoners van de Haspelsstraat 1-23 (oneven)
28	Hoofdstuk 7	Hoe u de woning moet achterlaten
30	Hoofdstuk 8	Voorlopige planning
32	Hoofdstuk 9	Vergoedingen en huurdersopties
34	Hoofdstuk 10	Nieuwe huurprijs, huurtoeslag en huurgewenning
38	Hoofdstuk 11	Onderhoud en beheer, voor en tijdens de werkzaamheden
40	Hoofdstuk 12	Contact en meer informatie
42	Hoofdstuk 13	Wat vindt u van het plan?

Even voorstellen



Hallo, ik ben **Leyla Kangal**, 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 op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag via telefoonnummer **06 4061 4894** of via e-mail **lkangal@rochdale.nl**

Over dit projectplan.

Uw woning wordt gerenoveerd. We begrijpen dat u daarover vragen kan hebben. In dit projectplan leest u de afspraken tussen woningstichting Rochdale en de huurders in complex Staal Fock, die een vaste huurovereenkomst hebben. Dit projectplan is niet bedoeld voor huurders met een tijdelijk contract of anti-kraakcontract.

Project Staal Fock bestaat uit de volgende vier woonblokken.

- Jan Postmahof 2 t/m 12 (even)
- M.C. Addicksstraat 2 t/m 24 (even)
- Leo Frijdahof 1 t/m 15 (oneven)
- Haspelsstraat 1 t/m 23 (oneven)

De ligging van de woonblokken kunt u aflezen in het onderstaande overzichtsplaatje van project Staal Fock.

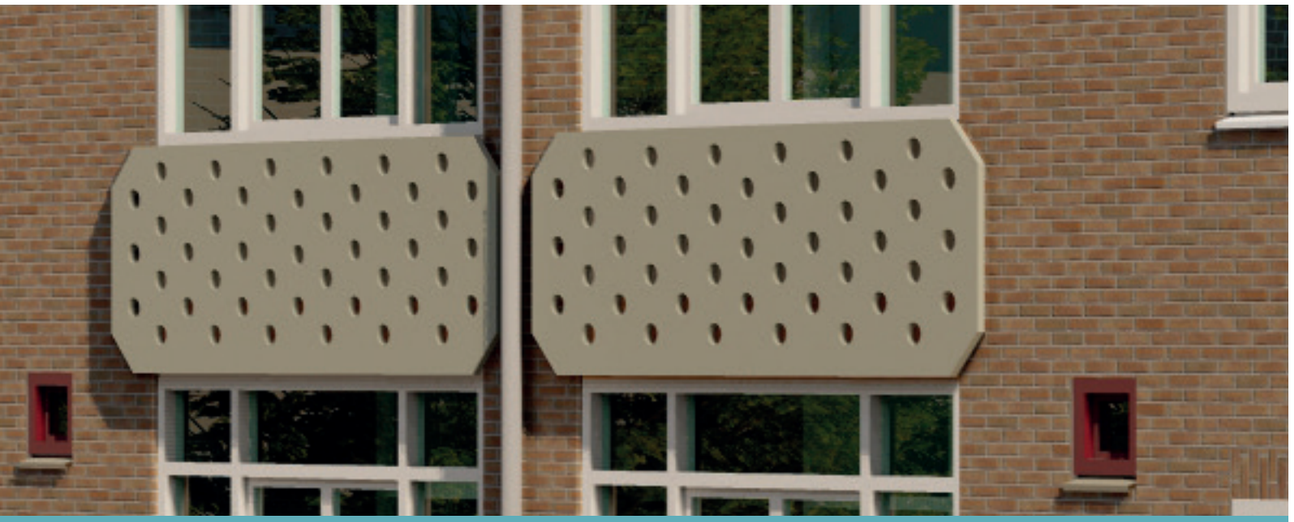


In overleg met de projectcommissie over het projectplan
In complex Staal Fock was een projectcommissie actief, die de huurders vertegenwoordigde. De projectcommissie bestond uit 3 huurders, die net als u in project Staal Fock wonen. Zij werden ondersteund door Janneke de Haan, bewonersondersteuner van Stichting! Woon. De projectcommissie heeft meegedacht over het projectplan en heeft daarmee een belangrijk bijdrage geleverd aan het tot stand komen van dit projectplan.

In het projectplan leest u wat de renovatie voor u betekent. Wilt u na het lezen nog meer te weten komen in een persoonlijk gesprek? U kunt altijd contact opnemen met uw bewonersbegeleider.

1

Waarom gaan we in uw woning aan de slag?



Complex Staal Fock maakt deel uit van de woningverbetering Dobbebuurt. In de Dobbebuurt zijn al ongeveer 325 woningen gerenoveerd. Complex Staal Fock staat als volgende project op de planning om verbeterd te worden.

Renovatie is hard nodig

Rochdale heeft de kwaliteit van de woningen onderzocht en de mening van de bewoners gevraagd. De woningen zijn slecht geïsoleerd. Klachten van bewoners zijn isolatieproblemen (kou, vocht, tocht, schimmel en gehorig). Er zijn problemen met de riolering en afvoer, waardoor er lekkages zijn en stankoverlast. De keukens en badkamers zijn sterk verouderd.

De renovatie van uw wooncomplex bestaat uit een groot aantal technische ingrepen om de problemen te verhelpen. Hiermee verbeteren we ook het energielabel. We zullen ook de plattegrond van uw woning wijzigen. Hiermee wordt de indeling van uw woning praktischer. Na de renovatie is de kwaliteit van uw woning op modern niveau en klaar voor de toekomst.

Wensen van de bewoners

De voormalige projectcommissie heeft een aantal wensen van de bewoners voor de renovatie van het complex meegegeven, die we voor een deel in het plan hebben meegenomen. Rochdale heeft een grote opgave voor woningverbetering in en rond-om Amsterdam, hierdoor kunnen we niet alle wensen meenemen in het plan.

Welke wensen we hebben meegenomen in het projectplan leest u hieronder.

Wens 1
Dichtmaken van de nissen op de begane grond aan de Burgemeester Fockstraat in de volgende woonblokken:
- M.C. Addicksstraat 2 t/m 24 (even)
- Haspelsstraat 1 t/m 23 (oneven)

Deze wens hebben we meegenomen in het projectplan. op *pagina 12* kunt u lezen op welke manier de nissen worden dichtgezet.

Wens 2
Dichtzetten van de balkons met glas
Deze wens hebben we voor een deel meegenomen in het projectplan. op *pagina 10* kunt u lezen op welke manier de balkons worden dichtgezet.
De balkons worden met glas dichtgezet in de volgende woonblokken:
- Jan Postmahof 2 t/m 12 (even),
- M.C. Addicksstraat 2 t/m 24 (even)
- Leo Frijdahof 1 t/m 15 (oneven)

De balkons in het woonblok aan de Haspelsstraat 1-23 (oneven) worden niet dichtgezet met glas.

Wens 3
Een oplossing voor het gebruik van de gemeenschappelijke berging in de woonblokken M.C. Addicksstraat 2 t/m 24 (even) en Haspelsstraat 1 t/m 23 (oneven)

De voormalige projectcommissie heeft laten weten dat het gebruik van de gemeenschappelijke bergingen voor overlast zorgt. De bergingen staan vaak erg vol met spullen en fietsen. Om de overlast aan te pakken, komen er na de renovatie afspraken over het gebruik van de gemeenschappelijke bergingen. De bewoners worden hierbij betrokken.

Wensen van Rochdale

Rochdale wil graag studio's bouwen op de zolders van het woonblok aan de Haspelsstraat 1-23 (oneven), op de plaats waar nu de zolderbergingen zijn. De studio's krijgen een dakraam en dakkapel en hebben één kamer. De studio's zijn hard nodig, want er is een groot woningtekort.

Extra verhuisregeling
Om de studio's te kunnen bouwen in het woonblok aan de Haspelsstraat 1 t/m 23 (oneven), wil Rochdale de beschikking krijgen over de zolderbergingen. Omdat daarnaast de balkons van het woonblok aan de Haspelsstraat niet worden dichtgezet, bieden wij de bewoners uit de Haspelsstraat een extra verhuisregeling aan.
In ***hoofdstuk 6 l***eest u wat deze extra verhuisregeling inhoudt en wat de voordelen zijn.



2

Wat gaan we doen in en rondom uw woning?



In dit hoofdstuk leest u hoe we uw woning willen verbeteren.

Dit gaan we doen

Verbeteren energielabel/isolatie
Na de renovatie hebben de woningen een energielabel A of B, dit is afhankelijk van de ligging van de woning.
We isoleren het dak en er komt gevelisolatie aan de buitenzijde van het gebouw. Om de geluidsoverdracht tussen de woningen te verminderen brengen we op alle vloeren geluidsisolerende platen aan. Deze verbeteringen zorgen ervoor dat het wooncomfort in de woning toeneemt en u minder energie nodig heeft om uw woning te verwarmen.

Aanpak kozijnen
Na de renovatie heeft u geen last meer van tocht en lekkages via uw kozijnen.
Er komen nieuwe kunststof gevelkozijnen in alle ramen en deuren De ruiten krijgen hoogwaardig isolerend glas (HR++).

Binnendeuren
We vervangen alle binnendeuren inclusief de deurkozijnen voor nieuwe.

Plafonds
Er komen overal nieuwe plafonds. In de hal, toilet en badkamer komt een nieuw systeemplafond, zodat de installaties bereikbaar blijven. In de overige ruimtes komen nieuwe gipsplafonds.

Vernieuwen standleiding riool
De standleiding wordt vernieuwd om verstoppingen en lekkages in het riool in de toekomst te voorkomen.

Vervangen badkamer, keuken en toilet
We vervangen alle badkamers, keukens en toiletten.

Aanbrengen mechanische ventilatie
U krijgt straks een mechanische ventilatie, zodat er minder vocht en vuile lucht in de woning blijft hangen en het leefklimaat in uw woning verbetert.

Aanpassing woningplattegronden:
De plattegrond van alle woningen wordt gewijzigd. Dankzij de nieuwe indeling kunt u straks de badkamer via de hal bereiken (in plaats van via de keuken) en kunt u uw balkon of uw tuin via de keuken bereiken (in plaats van via de slaapkamer). Tussen de keuken en de woonkamer staat een binnenwand met deur, u mag ervoor kiezen dat deze niet geplaatst wordt. Door de aanpassing van de plattegrond komen de bestaande inbouwkasten en de ensuite deuren tussen woon- en slaapkamer niet terug. Zie de aparte brochure die bij dit projectplan hoort, voor de aangepaste plattegrond.

Binnenwanden
De binnenmuren die door de wijziging van de plattegrond op een andere plaats komen, worden vervangen voor nieuwe binnenmuren. Overige binnenmuren blijven behouden en worden alleen vervangen als het nodig blijkt.
Waar het nodig is vervangen we slecht stucwerk. We leveren alle binnenmuren behangklaar op.

Ruimte voor uw wasmachine en wasdroger
Er komt een opstelruimte in de keuken voor uw wasmachine en eventueel een wasdroger. In de begane grond-woningen komt hiervoor een aparte ruimte. Belangrijk om te weten is dat in alle woningen een wasdroger met een afvoerslang naar buiten niet meer mogelijk is. Een condensdroger met geïntegreerde wateropvang of met een afvoerslang naar het riool is de beste oplossing.

Leidingen van en naar uw radiator wegwerken
Waar mogelijk werken we de leidingen weg.

Balkons
Om duivenoverlast tegen te gaan, worden de balkons boven de betonnen rand dichtgezet met glazen ramen in de woonblokken aan het Jan Postmahof 2 t/m 12 (even), de M.C. Addicksstraat 2 t/m 24 (even) en het Leo Frijdahof 1 t/m 15 (oneven). Het balkon wordt dichtzet door middel van een grote pui met enkel glas ramen. In het midden van de pui komt een dubbel raam, dat opengezet kan worden. Belangrijk om te weten: het balkon blijft een buitenruimte en de enkel glas ramen isoleren niet tegen kou. Wel houden ze voor het grootste deel wind, regen en stof tegen. De toegang naar het balkon vanuit de keuken gaat via een schuifdeur. Een schuifdeur neemt geen ruimte in op het balkon.

De balkons van de woningen aan de Haspelsstraat 1 t/m 23 (oneven) worden niet dichtgezet met glas. Waarom deze keuze is gemaakt leest u in ***hoofdstuk 1***.

Verwarming via aardgas en stadswarmte-ready
Omdat woningen in de toekomst van het aardgas zullen worden afgesloten, maken we uw woning tijdens de renovatie geschikt voor aansluiting op stadswarmte. Zo is uw woning goed voorbereid op de toekomst. Er komen nieuwe leidingen en radiatoren die geschikt zijn voor stadswarmte. Na de renovatie wordt uw woning nog steeds verwarmd via aardgas. De cv-ketel wordt vervangen door een nieuwe cv-ketel die in een aparte cv-kast in het trappenhuis wordt opgehangen.

Elektrische installatie
De woning wordt voorzien van een geheel nieuwe elektrische installatie. Er komen meer stopcontacten in de woning. Koken moet voortaan elektrisch, omdat we geen aardgasleidingen meer binnen de woningen aanleggen. Rochdale plaatst in de keuken een verlengd aanrechtblad met een inductiekookplaat. Deze wordt aangesloten op een extra krachtig 2-fase-stopcontact van 380 volt. De inductiekookplaat is een eenmalige gift en is hierna uw eigendom, er is geen sprake van garantie.

Het is niet mogelijk om op dit 2-fase-stopcontact zelf een elektrisch fornuis te plaatsen, omdat hiervoor meestal een 3-fase stopcontact nodig is. Onder de kookplaat is lege ruimte voor een oven of koelkast die u zelf plaatst. De oven of koelkast kan worden aangesloten op een normaal stopcontact van 220 volt, dat hiervoor aanwezig is.

U krijgt straks ook de mogelijkheid om een aantal onderdelen in uw keuken naar wens aan te passen. Dit noemen we huurdersopties. In ***hoofdstuk 9*** leest u meer over de huurdersopties.



Huidige situatie balkons aan de M.C. Addicksstraat.



Dit is een impressie van de nieuwe situatie, met glazen ramen op de balkons.
De uitwerking kan afwijken van de impressie.

Telecom
De bestaande leidingen worden vervangen door glasvezel. Voor telefoon, internet en televisie kunt u een contract afsluiten bij een glasvezelprovider. U kunt dit ook afsluiten via de kabel, want naast glasvezel komt de huidige kabelaansluiting via Ziggo terug. U kiest zelf bij welke provider u een contract wilt afsluiten. Rochdale is hierin geen partij.

Watermeter
In de meterkast wordt door Waternet een watermeter geplaatst. De huidige watermeter in de toiletruimte wordt weggehaald.

Rookmelder
Alle woningen krijgen een rookmelder in de hal en in de woonkamer.

Voordeur
De voordeur wordt vervangen voor een brandwerende voordeur met meerpuntssluiting.

Verbeteringen algemene ruimtes
Naast het vernieuwen en verbeteren van de woningen is er aandacht voor de algemene ruimtes (de bergingen, trappenhuizen). We schilderen de trappenhuizen, we vervangen de naambordjes, het bellentableau en de brievenbussen. U krijgt straks een videofoon, waarmee u kunt zien wie er aanbelt. We vervangen de verlichting in de algemene ruimtes door LED-verlichting,

TV-schotels verwijderen
De TV-schotels moeten vanwege de renovatie door u worden verwijderd. Er mogen na de renovatie geen schotels meer worden teruggeplaatst.

Afsluiten nissen
Om overlast in de nissen aan de Burgemeester Focksstraat tegen te gaan, worden deze nissen dichtgezet. De nisjes worden afgesloten door het plaatsen van twee deuren, elke woning krijgt één deur. Hierdoor ontstaat in de woningen aan M.C. Addicksstraat 2 t/m 24 (even) en Haspelsstraat 1 t/m 23 (oneven) een extra halletje, dat eventueel gebruikt kan worden als extra opbergruimte.
Zie de aparte brochure die bij dit projectplan hoort, voor de aangepaste plattegrond.

Aanpak bedrijfsruimtes
Tegelijk met de woningen pakt Rochdale de bedrijfsruimtes aan. Rochdale gaat daarover de ondernemers van de bedrijfsruimtes op tijd benaderen. De rioleringen en nutsvoorzieningen moeten worden vernieuwd. Er wordt gevelisolatie aangebracht en het houtwerk buiten wordt geschilderd hersteld en/of vervangen. De winkelpuien worden geheel vernieuwd. Dit wordt een ingrijpende renovatie, waarbij de winkels niet geopend kunnen blijven.

Asbestinventarisatie
Voordat de werkzaamheden beginnen bekijken wij per woning of er asbest aanwezig is en of het nodig is om het te verwijderen. Als het asbest geen risico oplevert, bijvoorbeeld omdat het op een onbereikbare plaats zit, hoeft het niet verwijderd te worden. Er is in dat geval geen risico voor uw gezondheid. Asbest wat verwijderd moet worden, wordt bij de start van de renovatie verwijderd, wanneer u niet meer in uw woning woont. U merkt hier dus niets van.



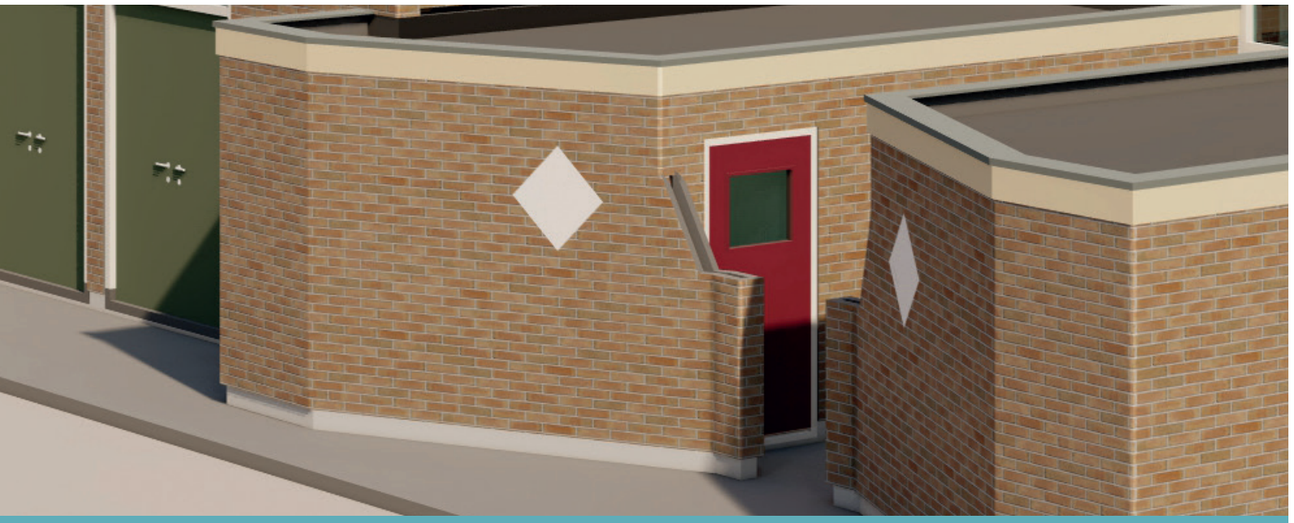
Huidige situatie nissen aan de Burgemeester Fockstraat.



Dit is een impressie van de nieuwe situatie, met afsluiting van de nissen.
De uitwerking kan afwijken van de impressie.

3

(Tijdelijk) verhuizen.



De renovatie zorgt voor veel overlast. U kunt daarom tijdens de werkzaamheden niet thuis blijven wonen.

Rochdale biedt u een wisselwoning aan, waar u tijdens de werkzaamheden kunt wonen. Als de werkzaamheden klaar zijn, kunt u weer terugkeren naar uw gerenoveerde woning. Ook kunt u met uw stadsvernieuwingsurgentie verhuizen naar een andere woning. Woont u in het woonblok aan de Haspelsstraat 1-23 (oneven)? Dan geldt voor u een extra verhuisregeling.
In dit hoofdstuk leest u meer over de verschillende verhuisopties.

Verhuizen.

Wat zijn de mogelijkheden
Er moet veel gebeuren in uw woning, daarom kunt u tijdens werkzaamheden niet in uw woning wonen. Dit betekent dat u op een gegeven moment moet verhuizen. Deze verhuizing kan tijdelijk of blijvend zijn. U kunt kiezen uit twee verhuisopties.

Verhuisopties

1. **U keert na de renovatie terug naar uw huidige woning (2x verhuizen)**
   Als u na de renovatie wilt terugkeren naar uw huidige woning, dan regelt Rochdale een wisselwoning voor u. In de wisselwoning kunt u wonen zolang de werkzaamheden duren. Na de renovatie verhuist u terug naar uw eigen gerenoveerde woning.

2. **Blijvend verhuizen met uw stadsvernieuwingsurgentie (1x verhuizen)**
   U maakt gebruik van uw stadsvernieuwingsurgentie en verhuist definitief naar een andere woning.

Extra verhuisregeling voor bewoners Haspelsstraat 1-23 oneven (1x verhuizen)
Voor de bewoners die wonen in het woonblok aan de Haspelsstraat 1-23 oneven, geldt nog een extra verhuisregeling. In ***hoofdstuk 6*** leest u hier meer over.

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.

4

(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. Kleine aanpassingen kan Rochdale mogelijk voor u aanbrengen. Zo niet dan kunt u dit aanvragen bij de WMO.
- 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 brutohuur 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. Let op! Dit moet u zelf regelen.
- 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.

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. In die situatie betaalt Rochdale de kosten voor de opslag.

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 7***)
- De duur van de werkzaamheden in uw woning.
- De verhuisperiode van de wisselwoning terug naar uw gerenoveerde woning.

Zes weken voor start werkzaamheden



- U ontvangt de startbrief
- Bezichtiging wisselwoning

Vier weken voor start werkzaamheden



- Ondertekenen wisselwoningcontract
- U ontvangt de sleutels van de wisselwoning
- U heeft 4 weken de tijd om te verhuizen naar de wisselwoning.

Werkzaamheden duren ongeveer **12 maanden**



De werkzaamheden in uw woning duren ongeveer 12 maanden. U woont in deze periode in de wisselwoning.

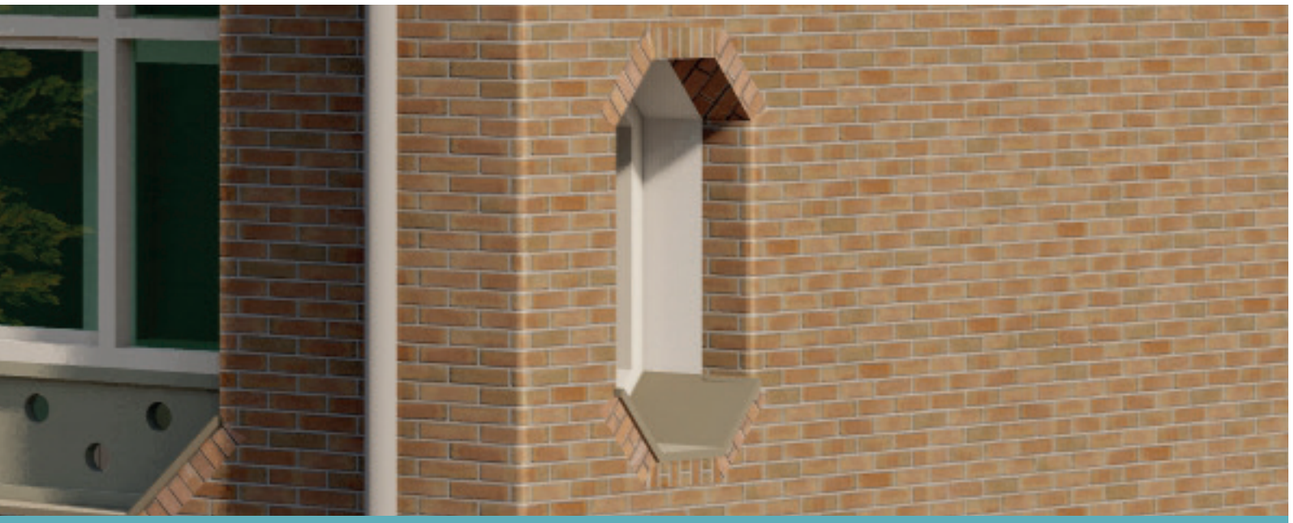
Vier weken om terug te verhuizen



- 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

5

Stadsvernieuwingsurgentie en semi-stadsvernieuwingsurgentie.



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

Als u een huishoudinkomen heeft tot **€ 69.749,-** (prijspeil 2026) krijgt u een stadsvernieuwingsurgentie. We korten dit woord af naar SV-urgentie. Als u blijvend wilt verhuizen naar een andere woning kunt u met uw SV-urgentie zoeken naar een andere woning via WoningNet (DAK regio Amsterdam) Met een SV-urgentie krijgt u voorrang op passende woningen in de gemeente Amsterdam via WoningNet. Hoofdhuurder en eventuele medehuurder ontvangen samen één SV-urgentie.

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. In ***hoofdstuk 8*** leest u meer over de voorlopige planning voor de renovatie en de peildatum.

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. Woont u in het woonblok aan de Haspelsstraat 1-23 (oneven), dan geldt er een extra verhuisregeling. In ***hoofdstuk 6*** leest u hier meer over.

De SV-urgentie werkt alleen met een inschrijving bij 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 WoningNet.

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

Zelf reageren op 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 WoningNet uitgelegd. U reageert zelf op woningen via WoningNet. Maar als u hierbij hulp nodig heeft, kan uw bewonersbegeleider u helpen. Neem daarvoor contact uw bewonersbegeleider op.

Zoekpunten en wachtpunten in WoningNet

Tijdens de looptijd van de SV-urgentie spaart u wachtpunten en zoekpunten. U kunt zoekpunten verliezen als u niet reageert op een bezichtiging of woningaanbieding. Als uw een woning accepteert met uw SV-urgentie en deze toegewezen krijgt, vervalt uw WoningNet inschrijving. Van WoningNet krijgt u automatisch een gratis nieuwe inschrijving. U behoudt de zoekpunten en de wachtpunten die zijn opgebouwd door de inschrijfduur. Wachtpunten gegenereerd door de overgangsregeling woonduur komen te vervallen. Op de nieuwe inschrijving zijn deze punten automatisch toegevoegd. De jaarlijkse verlengingskosten betaalt u dan weer zelf.

Verhuizen naar een andere gemeente

Soms is het mogelijk om uw SV-urgentie om te zetten van de gemeente Amsterdam naar een andere gemeente. Deze regeling vraagt u aan via uw bewonersbegeleider. Hierbij 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 terug-gedraaid worden, dus denk er goed over na voordat u dit beslist.
- De woningtoewijzingsregels verschillen per gemeente.

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.

Semi-stadsvernieuwingsurgentie voor inwonende kinderen

Inwonende kinderen kunnen onder bepaalde 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 WoningNet. Voor een semi-SV-urgentie gelden de volgende voorwaarden:

- De peildatum is het meetmoment voor de toekenning van een semi-SVurgentie.
- 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.
- Als de semi-SV-urgentie wordt afgegeven telt uw kind niet meer mee bij uw huishouden bij de toewijzing van een andere woning in het geval dat u zelf wilt verhuizen.

Let op:

- Uw kind reageert zelf op woningen via WoningNet.
- Als uw kind een woning accepteert met een semi-SV-urgentie, vervallen de wachtpunten en zoekpunten van uw kind bij WoningNet.
- Een kind met semi-SV-urgentie heeft geen recht op een verhuiskostenvergoeding.
- Uw kind kan niet achterblijven in uw huidige woning, als u verhuist. Uw kind verhuist dan met u mee. Tijdens de looptijd van de semi-SV-urgentie, krijgt uw kind nog steeds voorrang op passend aanbod op WoningNet.
- Als uw kind geen woning vindt met de semi-SV-urgentie heeft Rochdale geen verplichting om uw kind aan eigen woonruimte te helpen. Uw kind verhuist dan met u mee.

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. U krijgt dan geen stadsvernieuwingsurgentie. U kunt na de renovatie wel gewoon terugkeren naar uw eigen woning. Als u een andere woning wilt huren, dan kunt u een woning zoeken in het middensegment (middenhuur) of in de vrije sector. U kunt bijvoorbeeld via WoningNet (DAK Regio Amsterdam) een vrijesectorwoning zoeken.

Woont u in het woonblok aan de Haspelstraat 1-23(oneven), dan komt u in aanmerking voor een extra verhuisregeling. In ***hoofdstuk 6*** leest u hier meer over.

Een middenhuur woning of vrijesectorwoning zoeken via WoningNet Regio Amsterdam

- Schrijf 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 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.

6

Extra verhuisregeling voor de bewoners van de Haspelsstraat 1 t/m 23 (oneven).



Woont u in het woonblok aan de Haspelsstraat 1 t/m 23 (oneven), dan geldt voor u een extra verhuisregeling. In dit hoofdstuk leest u wat deze regeling inhoudt.

Waarom een extra verhuisregeling?

Rochdale wil graag studio's bouwen op de zolders van het woonblok aan de Haspelsstraat 1-23 (oneven), op de plaats waar nu de zolderbergingen zijn. De studio's krijgen een dakraam en dakkapel en hebben één kamer. De studio's zijn hard nodig, want er is een groot woningtekort.

Om de studio's te kunnen bouwen in het woonblok aan de Haspelsstraat 1 t/m 23 (oneven), wil Rochdale de beschikking krijgen over de zolderbergingen. Omdat daarnaast de balkons van het woonblok aan de Haspelsstraat niet worden dichtgezet, bieden wij de bewoners uit de Haspelsstraat een extra verhuisregeling aan. De extra verhuisregeling is een doorschuifregeling.

Hieronder leest u wat deze doorschuifregeling inhoudt.

Wat is doorschuiven?

Als bewoners uit de woonblokken Jan Postmahof 2 t/m 12 (even), M.C. Addicksstraat 2 t/m 24 (even), Leo Frijdahof 1 t/m 15 (oneven) blijvend verhuizen, komen er woningen vrij. Bewoners uit het woonblok aan de Haspelsstraat 1-23 (oneven) kunnen naar deze woningen doorschuiven. Er zijn voldoende doorschuifwoningen beschikbaar.

Als u kiest voor doorschuiven, betekent dit;

- Als u doorschuift, verhuist u definitief. U keert niet meer terug naar uw huidige woning.
- U kunt in één keer verhuizen naar een gerenoveerde woning in één van de andere drie woonblokken omdat we het woonblok aan de Haspelsstraat als laatste aanpakken. U hoeft dus niet twee keer te verhuizen.
- In het woonblok aan de Haspelsstraat zetten we de balkons niet dicht met glas, dit doen we wel in de andere drie woonblokken. Als u doorschuift naar een gerenoveerde woning in een van de andere drie woonblokken krijgt u dus wel een dichtgezet balkon. Meer informatie over het dichtzetten van het balkon leest u op *pagina 10.*
- Bij doorschuiven kunt u de woonduur van uw huidige woning in WoningNet niet behouden, u behoudt wel uw wachtpunten en zoekpunten. Meer informatie over wachtpunten en zoekpunten leest u op *pagina 22.*

Uitgangspunten doorschuifregeling voor bewoners Haspelsstraat 1-23 (oneven)

- De doorschuifregeling geldt uitsluitend voor de bewoners uit het woonblok aan de Haspelsstraat 1-23 oneven.
- De doorschuifregeling geldt ook voor de bewoners uit het woonblok aan de Haspelsstraat 1-23 met huishoudinkomen dat hoger is dan **€ 69.749,-** per jaar (prijspeil 2026).
- De doorschuifregeling geldt uitsluitend voor doorschuiven naar een gerenoveerde woning in een van de andere drie woonblokken in project Staal Fock met de adressen Jan Postmahof 2 t/m 12 (even), M.C. Addicksstraat 2 t/m 24 (even), Leo Frijdahof 1 t/m 15 (oneven). In deze woonblokken zijn al voldoende woningen beschikbaar om naar toe door te schuiven.
- U kunt in elk geval doorschuiven naar een gerenoveerde woning met hetzelfde aantal kamers als uw woning nu heeft.
- Huishoudens waarvan de huidige woning een benedenwoning is, krijgen voorrang op doorschuiven naar een gerenoveerde benedenwoning
- Op welke verdieping en in welk woonblok Rochdale een doorschuifwoning kan aanbieden, hangt af van beschikbaarheid. U kunt straks uw voorkeur aangeven. Als er voor een woning meerdere kandidaten zijn, gaat de kandidaat met de langste woonduur voor. Dit betekent dat de kandidaat met de langste woonduur de woning krijgt.
- U bent niet verplicht om door te schuiven, u kunt ook kiezen voor één van de andere verhuisopties, waarover u meer leest in ***hoofdstuk 3***.
- Naast deze uitgangspunten gelden er voorrangsregels.

Voorrangsregels

- Doel van deze regels is ervoor te zorgen dat de woningen zoveel mogelijk passend worden toegewezen.
- Daarnaast zijn de voorrangsregels nodig omdat het kan voorkomen dat er meerdere bewoners willen doorschuiven naar dezelfde woning.
- Voor de voorrangsregels geldt, als er voor een woning meerdere kandidaten zijn, gaat de kandidaat met de langste woonduur voor.
  Hieronder leest u welke voorrangsregelingen er zijn.

Voorrangsregels benedenwoningen

1. Eerst krijgen huishoudens waarvan de huidige woning een benedenwoning is voorrang.
2. Daarna krijgen huishoudens van 65+ of huishoudens die beschikken over een passende WMO-indicatie, die is afgegeven door de gemeente Amsterdam, voorrang.
3. Daarna komen de overige huishoudens in aanmerking.

Voorrangsregels 4-kamerwoningen

1. Eerst krijgen bewoners waarvan de huidige woning een vierkamerwoning is voorrang.
2. Daarna krijgen huishoudens met 2 of meer kinderen voorrang.
3. Daarna krijgen huishoudens met 1 kind voorrang.
4. Daarna komen de overige huishoudens in aanmerking.

Huurprijs bij doorschuiven

In onderstaande tabel leest u welke huurprijs u gaat betalen als u doorschuift. Deze huurprijs geldt ook als uw huishoudinkomen hoger is dan **€ 69.749,** - (prijspeil 2026) per jaar en u daardoor niet in aanmerking komt voor een stadsvernieuwingsurgentie.

Huurprijs doorschuifwoning
Huidige netto huur + huurverhoging voor verbeteringen + aangepaste servicekosten

Door de renovatie worden de woningen in project Staal Fock verbetert. Rochdale vraagt voor een deel van de verbeteringen een huurverhoging. Ook worden de servicekosten door de renovatie aangepast. Meer informatie over de huurverhoging bij verbetering en de wijziging van de servicekosten leest u in ***hoofdstuk 10.***

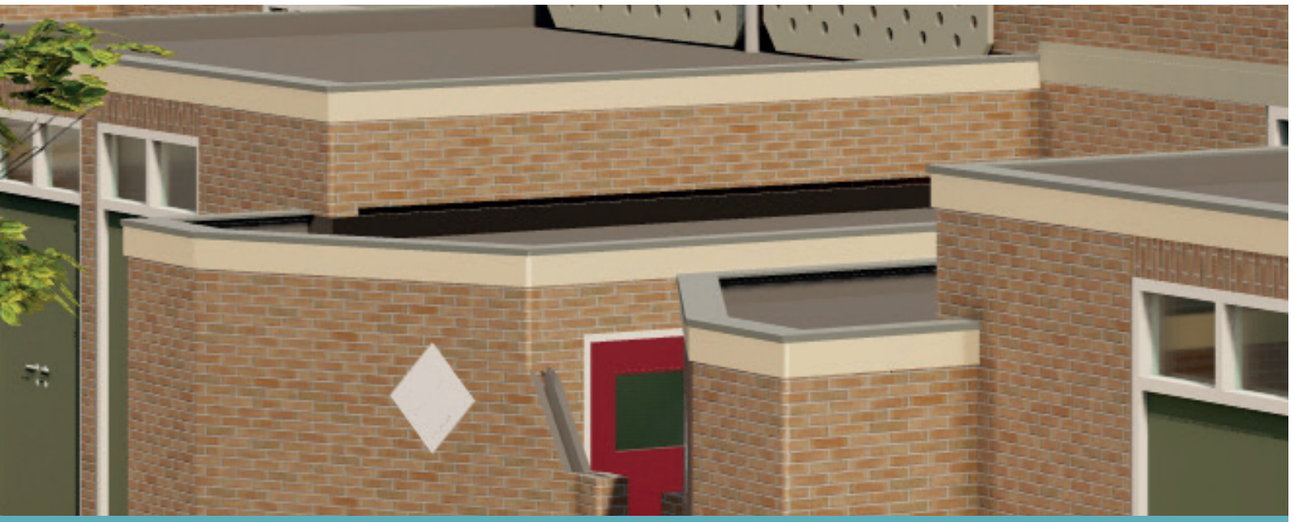
Bij doorschuiven neemt u uw huidige netto huurprijs mee. Daarbij tellen we de huurverhoging voor verbeteringen op en de aangepaste servicekosten. Het totaalbedrag wordt de netto huurprijs die u gaat betalen bij doorschuiven. Bij doorschuiven betaalt u dus dezelfde netto huurprijs als bij terugkeer naar uw eigen woning.

Vergoeding dubbele huur
Als u doorschuift betaalt u dubbele huur tijdens de verhuisperiode van uw oude woning naar uw nieuwe woning. Om u tegemoet te komen krijgt u één maand huur terug. Dit is de netto huur van uw oude woning.

Verhuiskostenvergoeding
Ook bij doorschuiven komt u in aanmerking voor de verhuiskostenvergoeding van **€ 7.926,-** (prijspeil 2026). De verhuiskostenvergoeding is een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten en wordt eenmaal per huishouden uitgekeerd in verschillende delen. In ***hoofdstuk 9*** leest u meer over de verhuiskostenvergoeding en in welke delen u deze ontvangt.

7

Hoe u de woning moet achterlaten.



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

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.

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

Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Soms hebben huurders hun woning veranderd of laten veranderen, door bijvoorbeeld zelf een keuken, badkamer, of douchewand te plaatsen. We noemen dat een ‘zelf aangebrachte voorziening’ (ZAV).

Heeft u voorzieningen overgenomen? Dan heeft u bij het aangaan van de huur-overeenkomst een overnameformulier ondertekend. Op dit formulier kunt u de afspraken met Rochdale nalezen.

Voor een renovatie moet de woning leeggemaakt worden. De meeste voorzieningen die u heeft aangebracht of overgenomen, moet u zelf weghalen. Tijdens de voor-inspectie legt de bewonersbegeleider uit wat dit voor u betekent. Tijdens de eind-inspectie kijken we of de afspraken zijn nagekomen.

Rochdale betaalt alleen een vergoeding voor een zelf aangebrachte cv-installatie of isolatieglas. Voor andere veranderingen ontvangt u geen vergoeding. Om voor een vergoeding in aanmerking te komen moet u een akkoordverklaring van Rochdale kunnen laten zien. Ook mag de afschrijvingstermijn nog niet zijn verstreken.

8

Voorlopige planning.



We renoveren niet alle woningen tegelijk. De renovatie wordt per portiek uitgevoerd.

Route renovatie

We starten bij het woonblok Jan Postmahof 2 t/m 12 (even) fase 1, daarna is het woonblok M.C. Addicksstraat 2 t/m 24 (even) fase 2 aan de beurt, vervolgens het woonblok aan het Leo Frijdahof 1 t/m 15 (oneven) fase 3 en als laatst renoveren we het woonblok aan de Haspelsstraat 1 t/m 23 (oneven) fase 4.

De renovatie per woning duurt ongeveer 12 maanden.

SV-urgentie vanaf de peildatum
De datum waarop uw stadsvernieuwingsurgentie ingaat, heet peildatum. Rochdale vraagt bij de gemeente Amsterdam een peildatum aan.

We renoveren niet alle woningen tegelijk, daarom wordt de peildatum in overleg met de gemeente in fases uitgegeven. Hierdoor zijn niet alle bewoners uit project Staal Fock tegelijk SV-urgent. Dit zorgt ervoor dat u een betere kans maakt op het woningaanbod bij WoningNet.

We verwachten dat de peildatum voor de eerste fase (Jan Postmahof 2 t/m 12 (even) in de zomer van 2026 wordt afgeven door de gemeente Amsterdam. De gemeente Amsterdam geeft dan ook de startdata van de overige peildata aan ons door. Dit betekent dat we u in de zomer van 2026 zullen informeren wanneer het blok waarin u woont een peildatum krijgt.

Fase	Adressen	Termijn SV-urgentie 1,5 jaar	Start renovatie	Oplevering laatste woning
Fase 1 (blok 3)	Jan Postmahof 2 t/m 12 (even)	Start peildatum zomer 2026	februari 2028	november 2028
Fase 2 (blok 5)	M.C. Addicksstraat 2 t/m 24 (even)		mei 2028	maart 2029
Fase 3 (blok 2)	Leo Frijdahof 1 t/m 15 (oneven)		november 2028	augustus 2029
Fase 4 (blok 4)	Haspelsstraat 1 t/m 23 (oneven)		augustus 2029	februari 2030

9

Vergoedingen en huurdersopties.



In dit hoofdstuk vindt u informatie over de vergoeding die u krijgt en welke huurdersopties er zijn.

Verhuiskostenvergoeding

U moet vanwege de renovatie (tijdelijk) verhuizen. Hiervoor krijgt u een verhuiskostenvergoeding van **€ 7.926,-** (prijspeil 2026). De verhuiskostenvergoeding is een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten en wordt eenmaal per huishouden uitgekeerd in verschillende delen.

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

- **€ 1.500,-** bij verhuizing naar de wisselwoning, na ondertekenen van het wisselwoningcontract.
- **€ 5.000,-** bij terugkeer naar uw gerenoveerde woning, na ondertekenen van het opleverformulier.
- **€ 1.426,-** na het inleveren van de sleutels van uw wisselwoning

Als u blijvend verhuist (en dus 1x verhuist):

- **€ 6.426,-** na ontvangst van uw huuropzegging van uw huidige woning.
- **€ 1.500,-** na het inleveren van de sleutels van uw huidige woning.

Heeft u een huurachterstanden of andere schulden aan Rochdale, dan worden de openstaande kosten verrekend met de verhuiskostenvergoeding. Heeft u een bewindvoerder of inkomensbeheerder, dan maken wij het bedrag in overleg met deze partij over.

Inductiekookplaat en pannenset

Om te koken heeft u straks een elektrische kookplaat nodig. Heeft u nu een kooktoestel dat werkt op gas? Die kunt u niet meer gebruiken. Bewoners die terugkeren krijgen van Rochdale een verlengd aanrechtblad met een inductiekookplaat (4 pitten), Pannen die u heeft gebruikt voor koken op gas, kunt u niet meer gebruiken. Door koken op gas is de onderkant van de pannen bol geworden. U ontvangt een eenmalige vergoeding van **€ 75,-** voor de aanschaf van een nieuwe pannenset.

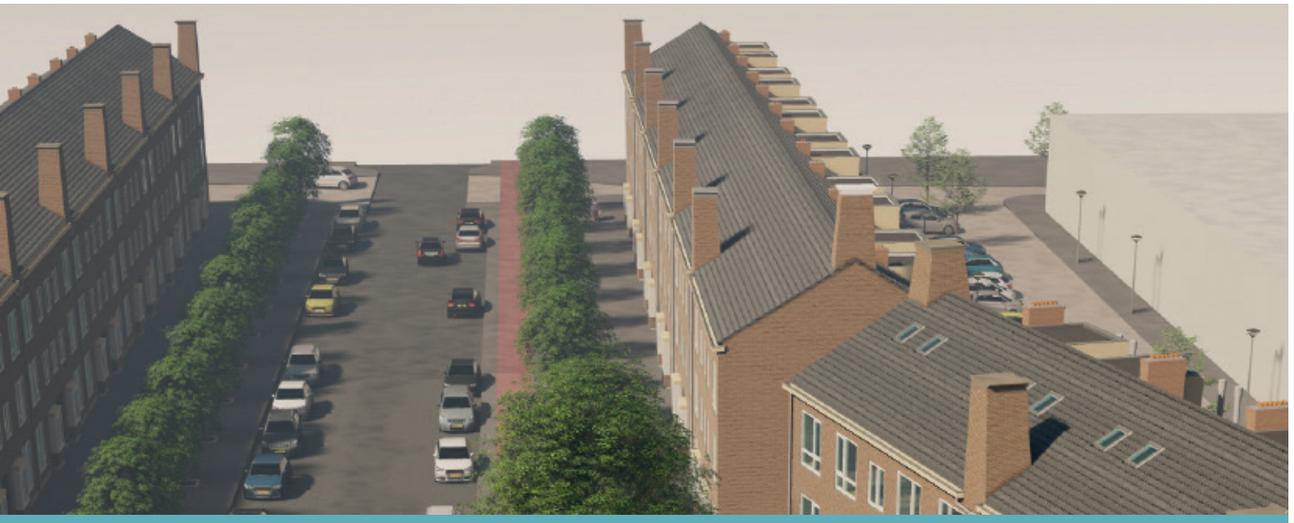
De inductiekookplaat is een eenmalige gift en is hierna uw eigendom, er is geen sprake van garantie.

Huurdersopties

U krijgt de mogelijkheid om een aantal onderdelen in uw keuken, toilet en badkamer naar wens aan te passen. U kunt daarbij denken aan de tegels of de keukenfrontjes. Deze opties zijn gratis. Er zijn ook opties die u tegen betaling kunt kiezen, zoals bijvoorbeeld een onderkastje voor het plaatsen van een oven of een vaatwasmachine aansluiting.

10

Nieuwe huurprijs, huurtoeslag en huurgewenning.



In dit hoofdstuk vindt u informatie over de huur die we verhogen als we uw woning hebben verbeterd en leest u informatie over huurtoeslag en huurgewenning.

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 voor verbeteringen is **€ 40,-** per maand.
U betaalt dit bedrag voor de volgende verbeteringen:
- Geluidwerende vloeren
- Videofoon
- Uitbreiding van de elektra

Om de huurders in project Staal Fock tegemoet te komen, rekent Rochdale geen huurverhoging door voor een aantal verbeteringen, zoals bijvoorbeeld het dichtzetten van de balkons met glas en de isolerende maatregelen aan de gevel en het dak.

Servicekosten
Voor de mechanische ventilatie brengt Rochdale servicekosten bij u in rekening. Het gaat om het volgende bedrag:
Servicekosten mechanische ventilatie: € 1,76 per maand (prijspeil 2026)*
**Dit bedrag is nu nog een indicatie omdat de servicekosten ieder jaar worden aangepast.*

U heeft nu nog geen cv-ketel
Verwarmt u uw woning en het kraanwater nog met een open verbrandingstoestel, bijvoorbeeld een gaskachel of geiser? In uw gerenoveerde woning krijgt u een cv-ketel. Hiervoor betaalt u een extra huurverhoging van **€ 35,-**. Bij woningen waar eerder een cv-ketel is aangesloten is deze huurverhoging al doorgevoerd.

Voor de cv-ketel brengt Rochdale servicekosten bij u in rekening. Het gaat om het volgende bedrag:
24 uur storingsdienst CV: € 1,64 per maand (prijspeil 2026)*
**Dit bedrag is nu nog een indicatie omdat de servicekosten ieder jaar worden aangepast.*

Het bedrag dat u aan servicekosten betaalt voor de gaskachel en/of geiser komt te vervallen.

Huurtoeslag

Ontvangt u nu al huurtoeslag?
Geef dan uw huurprijswijziging en/of verhuizing door aan de Belastingdienst.

Krijgt u nu geen huurtoeslag en wilt u het aanvragen?
Of u straks in aanmerking komt voor huurtoeslag en hoeveel u dan krijgt, hangt af van:

- De rekenhuur van de woning
- Uw leeftijd
- De samenstelling van uw huishouden (aantal personen plus hun leeftijd)
- Uw inkomen
- Uw vermogen

Wilt u weten of u huurtoeslag kunt krijgen? Op de website www.toeslagen.nl van de Belastingdienst kunt u een proefberekening maken. Uw bewonersbegeleider kan u hierbij helpen.

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**

Huurgewenning

Als u niet in aanmerking komt voor huurtoeslag, komt u mogelijk in aanmerking voor huurgewenning.
Voor huurgewenning gelden de volgende voorwaarden.

Voorwaarden:

- Uw verhuist en uw nieuwe huur is minstens **€ 50,-** per maand hoger dan uw huidige huur.
- Uw (gezamenlijke) belastbare jaarinkomen ligt tussen de huurtoeslaggrens en **€ 57.872,-** (prijspeil 2026).
- U ontvangt geen huurtoeslag.

De huurgewenningsbijdrage wordt berekend over een periode van maximaal drie jaar en is bedoeld om geleidelijk te wennen aan de hogere huur. Rochdale maakt het totaalbedrag aan huurgewenning, berekend over drie jaar, in één keer aan u over. U ontvangt dus geen maandelijkse bijdrage.

Hoogte van de bijdrage
Huurgewenning wordt berekend over de huursprong die u heeft gemaakt Met huursprong bedoelen we het verschil tussen uw oude en nieuwe huur. De huurgewenning wordt berekend over een huursprong van maximaal **€ 180,-**. Is de huursprong hoger dan **€ 180,-**? Dan betaalt u het bedrag boven de **€ 180,-,** volledig zelf.

Over de huursprong (van maximaal **€ 180,-**) betaalt u de eerste **€ 50,-** zelf. De huurgewenningsbijdrage wordt dus berekend over een bedrag van maximaal **€ 130,-**.

Opbouw van de huurgewenning
Het eerste jaar: de nieuwe huur min de oude huur min **€ 50,-** (maximaal **€ 130,-**) x 75%
Het tweede jaar: de nieuwe huur min de oude huur min **€ 50,-** (maximaal **€ 130,-**) x 50%
Het derde jaar: de nieuwe huur min de oude huur min **€ 50,-** (maximaal **€ 130,-**) x 25%

Huurgewenning aanvragen
Huurgewenning vraagt u aan bij uw 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 in één keer overgemaakt, nadat u met de berekening akkoord bent gegaan.

11

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 en bevriezing 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.

12

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 directievoerder. U kunt ook terecht bij bewoners-ondersteuner Janneke de Haan van Stichting !Woon

Bewonersbegeleider
Heeft u vragen over de renovatie of wat daarbij komt kijken? Neem dan contact op met bewonersbegeleider **Leyla Kangal**. Leyla is bereikbaar op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag via telefoonnummer **06 4061 4894** of via e-mail **lkangal@rochdale.nl**

Spreekuur bewonersbegeleider
Vanaf dinsdag 19 mei 2026 is er elke dinsdag inloopspreekuur. U kunt zonder afspraak binnenlopen.
Adres: Theodorus Dobbestraat 34 in Amsterdam
Tijd: Van 09:00 uur tot 11:00 uur

Directievoerder
Heeft u technische vragen over de renovatie? Dan kunt u het beste contact opnemen met de directievoerder Peter van Leijen 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**.

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**.

Andere vragen
Heeft u andere vragen? Dan kunt u contact opnemen met de Klantenservice van Rochdale via telefoonnummer **020 215 00 00**.

13

Wat vindt u van het plan?



Uw reactie op het renovatieplan is belangrijk. In dit hoofdstuk leest u hier meer over.

Uw reactie, wat vindt u van dit plan?

Dit projectplan is het resultaat van de overleggen en de samenwerking tussen Rochdale en de voormalige projectcommissie. Nu het plan definitief is, vragen wij u om aan te geven of u akkoord gaat met de werkzaamheden en de huurverhoging. Dit doet u door de akkoordverklaring in te vullen die als bijlage bij dit projectplan zit.

Uw akkoord is belangrijk!

Alleen als 70% of meer van alle huurders in project Staal Fock akkoord gaan met dit plan kan Rochdale de werkzaamheden uitvoeren. Daarnaast moet het bestuur van Rochdale de investering goedkeuren en de gemeente instemmen met de veranderingen.

De akkoordverklaring (zie de bijlage)
Op de akkoordverklaring staan:

- De werkzaamheden waarmee u akkoord gaat;
- De huurverhoging vanwege de verbeteringen aan uw woning en de aanpassing van de servicekosten;
- Wanneer de huurverhoging in gaat.

Vergeet u de akkoordverklaring niet in te vullen, ook als u niet instemt met het projectplan!
U kunt de akkoordverklaring op onderstaande manieren bij ons inleveren:

- In de brievenbus doen van **Theodorus Dobbestraat 34** in Amsterdam
- U kunt het formulier inscannen en e-mailen naar **lkangal@rochdale.nl** (**LET OP**: een foto of Whatsapp bericht wordt niet geaccepteerd)

Akkoordverklaring Inleveren vóór 8 april 2026

Rochdale
geeft
thuis

Rochdale
geeft
thuis

MAART 2026

ROCHDALE
woningstichting

www.rochdale.nl
020 215 00 00