Sociaal plan Zuidmidden ‘Deysselhofjes’ Van Deysselbuurt.

Sloop/nieuwbouw

Jan Goeverneurhof 2 t/m 10, Albrecht Rodenbachhof 19 t/m 29 , Albrecht Rodenbachhof 2 t/m 10, Hugo Verriesthof 17 t/m 27, Hugo Verriesthof 2 t/m 10



ROCHDALE
woningstichting

Rochdale
geeft
thuis

Inhoud.

1.	Over deze brochure	3
2.	**Aanleiding en planning**	4
	2.1 Aanleiding	5
	2.2 Wat betekent dit voor de bewoners?	8
	2.3 Kan ik met voorrang verhuizen naar nieuwbouw in de Van Deysselbuurt?	8
	2.4 Start en Planning van het project	9
3.	**Verhuizen naar een sociale huurwoning**	10
	3.1 Stadsvernieuwingsurgentie	11
	3.2 Hoe werkt stadsvernieuwingsurgentie?	11
	3.3 Reageren	12
	3.4 Andere gemeente	12
	3.5 Hulp bij zoeken	12
	3.6 Opzeggen huurovereenkomst	13
4.	**Verhuizen naar een woning in de middenhuur of vrije sector**	14
	4.1 Middenhuur en vrije sector	15
	4.2 Van een sociale huurwoning naar een woning in de middenhuur of vrije sector	15
	4.3 Van een vrije sector woning naar een woning in de middenhuur of vrije sector	15
	4.4 Opzeggen huurovereenkomst	16
5.	**Terugkeren of doorschuiven naar nieuwbouw in de Van Deysselbuurt**	18
	5.1 Direct doorschuiven naar een nieuwbouwwoning	20
	5.2 Terugkeren naar nieuwbouw in de Van Deysselbuurt	24
6.	**Andere verhuismogelijkheden**	26
	6.1 Doorschuiven naar een gerenoveerde woning	27
	6.2 Herhuisvesting nieuwbouwprojecten Rochdale	27
	6.3 Met voorrang een koopwoning kopen bij Rochdale	27
7.	**Vergoedingen**	30
	7.1 Verhuiskostenvergoeding	31
	7.2 Verrekening vergoedingen	31
	7.3 Huurtoeslag	31
	7.4 Huurgewenning	32
	7.5 Dubbele huur	32
8.	**Semi-stadsvernieuwingsurgentie**	34
	8.1 Krijgen mijn thuiswonende kinderen ook stadsvernieuwingsurgentie?	35
9.	**Opleveren oude woning**	36
	9.1 Hoe levert u de oude woning op?	37
	9.2 Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)	37
	9.3 Hulp bij een zorgvraag	38
	9.4 Hulp bij verhuizen	38
	9.5 Hulp bij taalbarrière	38
10.	**Interim Beheer**	40
	10.1 Extra maatregelen interim beheer	41
	10.2 Onderhoud	41
	10.3 Tijdelijke verhuur	41
11.	**Parkeren en verhuizen**	42
12.	**Bewonersbegeleiding en communicatie**	44
	12.1 Contactpersonen en contactgegevens	45
	12.2 Bewonersbegeleiding	45
13.	**Bewonersondersteuner en bewonerscommissie**	46
	13.1 Bewonerscommissie	47
	13.2 Bewonersondersteuner	47
14.	**Veranderende omstandigheden**	50

Bijlage 1: overzicht en planning nieuwbouw van Deysselbuurt
Bijlage 2: begrippenlijst pagina 48
Bijlage 3: brochure herhuisvesting

Over deze brochure.

In dit Sociaal Plan zijn de afspraken vastgelegd tussen Rochdale en de huurders van het Zuidmidden-gebied in de Van Deysselbuurt. Dit betreft de huurders van Rochdale met een vast contract. Dit plan is niet van toepassing op bewoners met een tijdelijk contract of woningen die worden verhuurd in verband met anti-kraak.

Het Zuidmidden-gebied omvat de volgende adressen:

- Jan Goeverneurhof 2 t/m 10 (even)
- Albrecht Rodenbachhof 19 t/m 29
- Albrecht Rodenbachhof 2 t/m 10 (even)
- Hugo Verriesthof 17 t/m 27
- Hugo Verriesthof 2 t/m 10 (even)

De huurders zijn vertegenwoordigd door de bewonerscommissie voor Zuidmidden, 'Deysselhofjes'. De bewonerscommissie heeft overeenkomstig de Amsterdamse Kaderafspraken de mogelijkheid gehad advies uit te brengen op het Sociaal Plan en de mening van bewoners gevraagd over het Sociaal Plan in de achterbanraadpleging. Op basis van die raadpleging heeft de commissie een positief advies gegeven op het Sociaal Plan.

Rechten en plichten
Over de rechten en regelgeving bij vernieuwingsplannen (waaronder sloop-/nieuwbouw) zijn afspraken gemaakt tussen de federatie van Woningcorporaties en de federatie Amsterdamse Huurderskoepels. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Amsterdamse Kaderafspraken (Handboek Vernieuwing en Verbetering Amsterdamse Kaderafspraken 2020-2025). Dit Sociaal Plan gaat uit van de Amsterdamse Kaderafspraken.

2

Aanleiding en planning.



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

2.1 Aanleiding

Al vanaf eind jaren ‘90 worden er plannen gemaakt voor de vernieuwing van de Lodewijk van Deysselbuurt. De financiële crisis heeft echter geleidt tot een ernstige vertraging. Sinds 2016 is Rochdale opnieuw in gesprek gegaan met bewoners van de Van Deysselbuurt over de vernieuwing van de buurt. Dat heeft ertoe geleid dat in december 2021 de Investeringsnota Lodewijk van Deysselbuurt is vastgesteld door de Amsterdamse gemeenteraad.

In die Investeringsnota is het plan opgenomen om de buurt zodanig te vernieuwen dat er plek is voor verschillende doelgroepen om te wonen. Dat betekent dat er ook woningen in andere prijsklassen en andere type grootte worden bijgebouwd. Ook zal het aantal woningen in de wijk toenemen met zo’n 600 woningen en wordt het aanbod aan voorzieningen uitgebreid. Dit heeft als gevolg dat 512 woningen, waaronder de woningen van deelgebied Zuidmidden, gesloopt worden.

Waarom vernieuwen?

- De woningen zijn verouderd, verkeren in slechte bouwkundige staat en kennen verschillende technische gebreken.
- De isolatiewaarde van de woningen is erg laag en de energetische kwaliteit slecht. De meeste woningen hebben een energielabel E, F of G.
- De woningen hebben een sobere uitstraling met verouderde keukens, badkamers en toiletten die aan vervanging toe zijn.
- Er zijn toenemende klachten over schimmel, vocht en tocht. Ook zijn de installaties (gas, elektriciteit, water) sterk verouderd en aan vervanging toe.
- De complexen kennen relatief hoge onderhoudskosten en er zal, in het licht van de bestaande energie-afspraken, aanzienlijk geïnvesteerd moeten worden in duurzaamheid en gasloze installaties.
- De woningvoorraad in de Van Deysselbuurt is eenzijdig. Het grootste deel van de woningen telt 3 of 4 kamers. De woningen zijn niet geschikt voor ouderen of voor bewoners met een beperkte mobiliteit.
- De buurt kent nauwelijks volledig gelijkvloerse woningen. Vrijwel alle lager gelegen woningen hebben (een) inpandige trap(pen). De woningen op de verdieping zijn niet per lift bereikbaar.
- Er is behoefte aan nieuwe (maatschappelijke) voorzieningen in de wijk.

Waarom kiezen voor sloop en nieuwbouw?

- Er komt in de Van Deysselbuurt door de sloop van onder meer deelgebied Zuidmidden ruimte beschikbaar waardoor er ongeveer 700 extra nieuwbouwwoningen gebouwd kunnen worden.
- Nieuwbouw levert ten opzichte van renovatie meer woonkwaliteit en comfort voor de bewoners en is toekomstbestendig.
- Nieuwbouwwoningen worden voorzien van een lift en zijn geschikt voor jong en oud.
- Nieuwbouwwoningen zijn relatief goedkoop energiezuinig, aardgasvrij en duurzaam te maken.

- Er kan met nieuwbouw meer verschillende woningtypes worden gebouwd (verschillend qua prijs, grootte en aantal kamers) waardoor er ruimte is voor instroom van huishoudens van verschillende grootte met verschillende portemonnee.
- Er ontstaat door nieuwbouw doorstroommogelijkheden voor bewoners uit de Van Deysselbuurt.
- Door de sloop van een aantal complexen ontstaat ruimte om de kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte te verbeteren.
- Er ontstaat door de sloop ruimte voor de realisatie van wijkgebonden voorzieningen zoals o.a. alles-in-één school op een centrale plek in de buurt en het XL- jongeren-centrum.

Wat gaat Rochdale bouwen?
Rochdale bouwt in de nieuwe Van Deysselbuurt bijna 1100 woningen voor grote en kleine gezinnen, jongeren en ouderen. Dat zijn sociale huurwoningen, maar ook middeldure huur-woningen en koopwoningen. Als bijlage bij dit sociaal plan is een overzicht toegevoegd van alle huurwoningen die in de periode tot 2031 worden opgeleverd. In onderstaande tabel staat hoeveel sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen er van welk type nieuw worden gebouwd. **Let op**: onderstaande aantallen kunnen in de uitwerking van de plattegronden nog iets wijzigen!

Type sociale huurwoningen	Grootte (GBO)[1]	Aantal woningen
Alleenstaand (1-2 kamer)	35 m2	105
1 tot 2 personen (2-kamers)	45-55 m2	212
Tot 3 personen (3-kamers)	55-65 m2	139
Kleine gezinnen (4-kamers)	65-75 m2	102
Grote gezinnen (5-kamers)	75-99 m2	124
Rolstoelwoningen		9

Naast sociale huurwoningen worden er ook woningen in de middenhuur gebouwd:

Type middenhuur woningen	Grootte (GBO)	Aantal woningen
1 tot 2 personen (2-kamers)	45-55 m2	36
Tot 3 personen (3-kamers)	55-65 m2	12
Kleine gezinnen (4-kamers)	65-75 m2	20
Grote gezinnen (5-kamers)	75-99 m2	20

Ook worden er koopwoningen gebouwd in de Van Deysselbuurt. Zo'n 294 in totaal. Hoeveel aantallen van welk woningtype er komt is voor de koopwoningen nog niet definitief. Wel zal ook hier dit gelijkmatig verdeeld zijn tussen woningen voor één of tweepersoonshuishou-dens, kleine gezinnen en grote gezinnen.

[1] Gebruiksoppervlak: dat is de oppervlakte in de woning die nuttig gebruikt kan worden. Dus dat is het vloeroppervlak van de woning minus bijvoorbeeld dragende wanden, trapgat, etc.



2.2 Wat betekent dit voor de bewoners?

Voor de bewoners van deelgebied Zuidmidden met een vast huurcontract betekent dit dat hun huurovereenkomst door Rochdale wordt opgezegd. Zij moeten hun woning verlaten omdat hun woning wordt gesloopt. De bewoners krijgen stadsvernieuwingsurgentie (sv-urgentie). Met deze sv-urgentie moeten zij op zoek naar vervangende woonruimte. Zij hebben hierbij voorrang op alle andere woningzoekenden. Huurders in de Van Deysselbuurt waarvan de woning wordt gesloopt krijgen de mogelijkheid om wanneer de nieuwbouw gereed is (met voorrang) door te schuiven of terug te keren naar de Van Deysselbuurt.

In de huidige planning van het project zijn eerst bewoners van de Hugo Verriesthof aan de beurt. Zij ontvangen de sv-urgentie naar verwachting medio 2026. De bewoners van de Albrecht Rodenbachhof en Jan Gouverneurhof krijgen hun urgentie begin 2027. Een half jaar later. Voor het aflopen van de sv-urgentie verwacht Rochdale nieuwbouwwoningen in de Van Deysselbuurt op te leveren. Afhankelijk van beschikbare nieuwbouw en woonwensen kunnen bewoners dan direct doorschuiven naar de nieuwbouw. Anders moeten zij verhuizen naar een woning buiten de buurt en krijgen zij de mogelijkheid om op een later moment terug te keren naar de buurt.

2.3 Kan ik met voorrang verhuizen naar nieuwbouw in de Van Deysselbuurt?

Ja, dat kan. In de periode 2029 tot 2033 realiseert Rochdale voor verschillende doelgroepen zoals grote en kleine gezinnen, ouderen en jongeren ruim 1.200 nieuwe woningen in de Van Deysselbuurt. Dit betreft sociale huurwoningen, middenhuur woningen en koopwoningen. Rochdale biedt alle nieuwbouw als eerste aan bewoners aan uit de Deysselbuurt die vooruitlopend op de nieuwbouw de wijk hebben moeten verlaten en aan bewoners die in de nog te slopen woningen wonen. De woningen worden passend toegewezen.

De planning is zo opgesteld dat bewoners van de Hugo Verriesthof, Albrecht Rodenbachof en Jan Goeverneurhof die in aanmerking komen voor sociale huur zoveel mogelijk direct kunnen doorschuiven naar een nieuwbouwwoning in de wijk. Deze bewoners kunnen ook kiezen om met hun sv-urgentie te verhuizen naar een woning elders in Amsterdam te verhuizen. De koopwoningen worden pas als laatste gebouwd, ongeveer op de plek van de huidige Jan Goeverneurhof en Albrecht Rodenbachhof. In de eerste blokken die worden opgeleverd is één blok bestemd voor middenhuur. Zie de bijlage ‘Dit is de nieuwe Van Deysselbuurt’ voor de verwachte nieuwbouwplanning per gebied.

2.4 Start en planning van het project

Het gebied Zuidmidden valt onder fase 2 van de vernieuwing van de Van Deysslbuuurt. Er is besloten om al in een vroeg stadium met de bewoners in gesprek te gaan. Dit heeft geresulteerd in dat we voorlopen met het proces. De definitieve start datum van het gebied Zuidmidden wordt bepaald door de datum waarop de peildatum door de gemeente Amsterdam wordt afgegeven. Er wordt ingezet op directe doorstroming naar de nieuwbouw in de van Deysselbuurt. Hierop zijn onderstaande data aangepast. De planning van alle verwachte peildata en sloop zien er daarmee als volgt uit:

Straat	Peildatum	Verwachte sloop
Hugo Verriesthof	Medio 2026	Begin 2029
Albrecht Rodenbachhof	Begin 2027	Begin 2029
Jan Gouverneurhof	Begin 2027	Begin 2029

3

Verhuizen naar een sociale huurwoning.



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

Vanwege de sloop van uw woning moet u verhuizen. U komt straks in aanmerking voor een sociale huurwoning als uw gezamenlijk inkomen niet hoger is dan **€ 69.249,-** (prijspeil 2026). U krijgt dan stadsvernieuwingsurgentie (sv-urgentie). Met sv-urgentie kunt u direct doorschuiven naar de nieuwbouw of op zoek naar een woning elders in Amsterdam. Is uw inkomen hoger dan **€ 69.249,-** Lees dan verder in **hoofdstuk 4**.

Let op: de inkomensgrens van **€ 69.249,-** (prijspeil 2026) wordt jaarlijks geïndexeerd. De grens van **€ 69.249,-** geldt voor 2026. Houd voor de volgende jaren goed in de gaten wat de nieuwe grens is, en of u daarboven of onder valt!

3.1 Stadsvernieuwingsurgentie

Omdat u moet verhuizen heeft u recht op stadsvernieuwingsurgentie (sv-urgentie). Daarmee kunt u in de woonregio Amsterdam met voorrang reageren op woningen in DAK (voormalig Woningnet). Zie de brochure ‘stadsvernieuwingsurgentie’ voor meer informatie.

Normaal gesproken tellen kinderen tussen de 18 en 23 jaar in DAK niet mee voor de voorrang op gezinswoningen. Vanaf 1 januari 2024 tellen kinderen tussen de 18 en 23 jaar wel mee in het huishouden. Dit kan van invloed zijn op de grootte van uw huishouden en op welke woningen u kan reageren volgens de regels rondom passendheid.

3.2 Hoe werkt stadsvernieuwingsurgentie?

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

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

Persoonlijke gegevens
Voor uw inschrijving bij DAK heeft de bewonersbegeleider enkele persoonlijke gegevens van u nodig (eventueel ook van uw partner). Denk aan:

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

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

3.3 Reageren

U reageert zelf op woningen via DAK. Het woningaanbod op de website van DAK wordt elke dag vernieuwd. Een woning staat maximaal 7 dagen op de website. In elke woningadvertentie staat tot wanneer u kunt reageren. Deze datum kan bij iedere woning anders zijn. U mag maximaal twee lopende reacties hebben.

3.4 Andere gemeente

Wilt u verhuizen naar een andere gemeente? Dan kunt u dit aangeven bij de bewonersbegeleider. De bewonersbegleider kan een verzoek indienen om uw sv-urgentie naar de betreffende gemeente om te zetten. Rochdale kan niet garanderen dat dit lukt omdat wij afhankelijk zijn van de medewerking van een gemeente. Als wij uw sv-urgentie omzetten naar een andere gemeente, dan kunnen wij dat niet meer terugdraaien. Denk hier dus goed over na!

3.5 Hulp bij zoeken

De bewonersbegeleider houdt wekelijks spreekuur om bewoners te helpen bij de herhuisvesting. Hier kunt u met uw vragen terecht. Ook helpt Rochdale u als u geen computer heeft of als u om andere redenen niet zelf kunt zoeken. De bewonersbegeleider helpt u dan met zoeken. Bijvoorbeeld door u advertenties van passende woningen te laten zien en/of (in overleg met u) namens u te reageren op DAK.

U krijgt voordat uw sv-urgentie ingaat bezoek van de bewonersbegeleider. Tijdens dat huisbezoek bespreken we uw woonwensen en brengen we uw persoonlijke situatie in kaart. Dan bepalen we hoe we u het beste kunnen helpen.

3.6 Opzeggen huurovereenkomst

Na afgifte van de sv-urgentie heeft u anderhalf jaar de tijd om op zoek te gaan naar een nieuwe woning. U kunt hierbij hulp krijgen van onze bewonersbegeleiders. Zij houden ook bij of u op de juiste woningen reageert. Lukt het niet om een passende woning te vinden dan nemen zij contact met u op om u verder te begeleiden.

Als u een nieuwe woning vindt, zegt u de huur op bij Rochdale. Heeft u 6 maanden voor het aflopen van uw sv-urgentie nog geen nieuwe woning gevonden? Dan zegt Rochdale uw huur op. Wij doen u na deze opzegging 2 á 3 passende aanbiedingen op basis van uw woonwensen en persoonlijke situatie. Ook zorgen wij in die periode voor intensieve begeleiding bij uw zoektocht naar een nieuwe woning. De huurovereenkomst voor uw woning eindigt dus in elk geval tegelijk met het aflopen van de sv-urgentie.

Heeft u vragen of zorgen over de huuropzegging dan kunt u terecht bij onze bewonersbegeleiders of bij Stichting !Woon. De telefoonnummers en mailadressen vindt u bij **hoofdstuk 13.2**.

4

Verhuizen naar een woning in de middenhuur of vrije sector.



Vanwege de sloop van uw woning moet u verhuizen. Is uw gezamenlijk inkomen hoger dan **€ 69.249,-** (prijspeil 2026). Dan komt u niet in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie. U kunt dan dus niet verhuizen naar een sociale huurwoning. U komt wel in aanmerking voor de verhuiskostenvergoeding en een woning in de middenhuur of vrije sector. In dit hoofdstuk leest u meer over de mogelijkheden, huurprijzen en inkomensgrenzen.

4.1 Middenhuur en vrije sector

Woningen in de middenhuur hebben een huurprijs tussen **€ 932,93 en € 1228,07** (prijspeil 2026) per maand. Woningen in de vrije sector hebben een huurprijs vanaf **€ 1228,07**. Ook deze woningen worden op DAK geadverteerd. Op welke woningen u kunt reageren hangt af van uw inkomen en wat voor woning (sociale huur of vrije sector) u achterlaat.

4.2 Van een sociale huurwoning naar een woning in de middenhuur of vrije sector

Huurders met een sociale huurwoning die meer dan **€ 69.249,-** (prijspeil 2026). verdienen, komen niet in aanmerking voor een andere sociale huurwoning. Via DAK kunnen deze huurders wel met voorrang reageren op een woning in de middenhuur of vrije sector omdat zij een sociale huurwoning achterlaten. Er geldt dan geen maximale inkomenseis voor u. Daarnaast krijgen deze huurders hulp en ondersteuning bij het zoeken naar een woning in de vrije sector van onze bewonersbegeleiders. Wanneer het u niet lukt om zelf een woning in de middenhuur of vrije sector te vinden doet Rochdale 2 tot 3 aanbiedingen in de middenhuur of vrije sector. In ieder geval 2 van de aanbiedingen zijn woningen in de middenhuur.

4.3 Van een vrije sector woning naar een woning in de middenhuur of vrije sector

Huurders met een vrije sectorwoning die meer dan **€ 69.249,-** (prijspeil 2026)verdienen, komen niet in aanmerking voor een stadsvernieuwingsurgentie. Via DAK kunnen deze huurders wel reageren op een woning in de middenhuur of vrije sector. Wanneer het een bewoner niet lukt om zelf een woning in de middenhuur of vrije sector te vinden doet Rochdale 2 á 3 aanbiedingen uit eigen woningbezit. De exacte huurprijs van dit aanbod hangt af van uw inkomen. Hieronder ziet u met welk inkomen u nog kunt reageren op woningen in de middenhuur.

Inkomen (prijspeil 2026)	Huurprijs (prijspeil 2026)
Tussen de **€ 69.249,-** (prijspeil 2026) en **€ 85.005,- voor 1 persoon** per jaar **€ 93.531,-** voor 2 of meer personen Boven de **€ 85.005,-** en minimaal 48x de netto huur voor 1 persoon	Middenhuur tussen de **€ 932,93 t/m € 1228,07** Vrije sector boven de **1228,07**

4.4 Opzeggen huurovereenkomst

U heeft na het afgeven van de peildatum door de gemeente anderhalf jaar de tijd om op zoek te gaan naar een nieuwe woning. U kunt hierbij hulp krijgen van onze bewonersbegeleiders. Zij houden ook bij of u op de juiste woningen reageert. Lukt het niet om een passende woning te vinden dan nemen zij contact met u op om u verder te helpen. Als u een nieuwe woning vindt, zegt u de huur op bij Rochdale. Heeft u 6 maanden voor het aflopen van uw sv-urgentie nog geen nieuwe woning gevonden? Dan zegt Rochdale uw huur op. Wij doen u na deze opzegging maximaal 2 tot 3 passende aanbiedingen op basis van uw woonwensen en persoonlijke situatie. Ook zorgen wij in die periode voor intensieve begeleiding bij uw zoektocht naar een nieuwe woning. Heeft u vragen of zorgen over de huuropzegging dan kunt u terecht bij onze bewonersbegeleiders of bij !Woon. De telefoonnummers en mailadressen vindt u bij **hoofdstuk 13.2**



5

Terugkeren of doorschuiven naar nieuwbouw in de Van Deysselbuurt.



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

Als bewoner in het Zuidmidden-gebied kunt u samen met alle bewoners uit de Deysselbuurt waarvan de woninggesloopt wordt met voorrang reageren op een passende nieuwbouwwoning. U krijgt dus voorrang op de nieuwbouw boven alle andere woningzoekende in Amsterdam. In de periode 2029-2033 realiseert Rochdale bouwt voor verschillende doelgroepen zoals grote en kleine gezinnen, ouderen (55+), alleenstaanden en jongeren (18 t/m 27) bijna 1100 nieuwe woningen in de Van Deysselbuurt. Dit betreft sociale huurwoningen, middendure huurwoningen en koopwoningen. De huurwoningen worden passend aangeboden. Rochdale kijkt dus naar uw inkomen en gezinssamenstelling om te bepalen welke nieuwbouwwoning bij u past.

De nieuwbouwwoningen worden gelijktijdig aangeboden aan bewoners die vooruitlopend op de nieuwbouw de wijk hebben moeten verlaten en aan bewoners die in de nog te slopen woningen wonen. Hoe dit proces wordt georganiseerd is op dit moment nog niet bekend en is afhankelijk van een aantal factoren zoals het aantal bewoners wat wenst terug te keren naar de buurt, de verdeling van huishoudens en de voortgang van de bouwwerkzaamheden. Uitgangspunt bij de het terugkeren en doorschuiven is dat zoveel mogelijk huurders de mogelijkheid krijgen om naar de nieuwbouw te verhuizen. Mocht het voorkomen dat er meerdere passende kandidaten voor dezelfde nieuwbouwwoning in aanmerking komen dan geeft Rochdale voorrang aan de doorschuiver wanneer hiermee de voortgang van de nieuwbouw gegarandeerd kan worden. Hiermee dient Rochdale het collectieve belang van de buurt waarbij zo snel mogelijk zoveel mogelijk nieuwbouw wordt opgeleverd. Als bijlage bij dit sociaal plan (bijlage 1) hebben wij een overzicht toegevoegd van alle woningen en woningtypes die in de periode 2028-2033 worden opgeleverd.

Zoals de planning nu is opgesteld zou het voor bewoners wonende in het Zuidmiddengebied mogelijk moeten zijn om direct door te schuiven naar nieuwbouw in de Van Deysselbuurt. Helaas kunnen wij niet garanderen dat er voor alle bewoners die wensen door te schuiven op dat moment een passende woning beschikbaar is. Daarom zullen er ook bewoners zijn die eerst de buurt uitverhuizen maar later wellicht alsnog terugkeren naar een passende nieuwbouwwoning. Beide mogelijkheden staan in dit hoofdstuk beschreven.

5.1 Direct doorschuiven naar een nieuwbouwwoning

Begin 2029 verwacht Rochdale 259 sociale huurwoningen en 44 woningen in de middenhuur op te leveren in het eerste nieuwbouwgebied rondom de Jacques Perkstraat en Maurits Sabbehof. Ook verwacht Rochdale begin 2029 nog eens 229 woningen in de sociale huur op te leveren rondom de Henric van Veldekehof en Melis Stokehof. Wenst u hier gebruik van te maken? Geef dit dan aan bij de bewonersbegeleiders. Zij kijken of er met de grootte van uw huishouden en inkomen een passende woning beschikbaar is. Ook proberen zij zoveel mogelijk rekening te houden met uw voorkeuren. Wij kunnen niet garanderen dat er altijd een passende woning voor u beschikbaar is. Dit is afhankelijk van de nieuwbouwplanning, uw inkomen en gezinssamenstelling. Wel kunnen wij garanderen dat alle beschikbare nieuwbouw met voorrang wordt aangeboden aan kandidaten uit de Van Deysselbuurt die gebruik wensen te maken van direct doorschuiven of terugkeren.

Type sociale huurwoningen	Grootte (GBO)[2]	Aantal woningen
Alleenstaand (1-2 kamer)	35 m2	101
1 tot 2 personen (2-kamers)	45-55 m2	155
Tot 3 personen (3-kamers)	55-65 m2	124
Kleine gezinnen (4-kamers)	65-75 m2	51
Grote gezinnen (5-kamers)	75-99 m2	51
Totaal		**488**

Type middenhuurwoningen	Grootte (GBO)[3]	Aantal woningen
1 tot 2 personen (2-kamers)	45-55 m2	18
Tot 3 personen (3-kamers)	55-65 m2	6
Kleine gezinnen (4-kamers)	65-75 m2	10
Grote gezinnen (5-kamers)	75-99 m2	10
Totaal		**44**

Passendheid en beschikbaarheid bij doorschuiven

Wanneer u direct doorschuift naar de nieuwbouw valt u onder de regels voor stadsvernieuwingsurgentie. Zie **hoofdstuk 2** of de brochure ‘stadsvernieuwingsurgentie’ voor alle details rondom de stadsvernieuwingsurgentie. De inkomensgrens sociale huur voor stadsvernieuwingsurgenten is **€ 69.249,-** (prijspeil 2026). Deze is hoger dan normaal. U kunt dus met een hoger inkomen alsnog reageren op een nieuwbouwwoning in de sociale huur wanneer u doorschuift. Wel hanteert Rochdale de reguliere regels rondom passendheid voor uw gezinssamenstelling. Grote woningen worden toegewezen aan (grote) gezinnen. Verdient u meer dan **€ 69.249,-** (prijspeil 2026). Dan komt u in aanmerking voor middenhuur in de nieuwbouw. Lees hieronder wat uw mogelijkheden zijn.

[2] Gebruiksoppervlak: dat is de oppervlakte in de woning die nuttig gebruikt kan worden.
Dus dat is het vloeroppervlak van de woning minus bijvoorbeeld dragende wanden, trapgat, etc.

[3] Gebruiksoppervlak: dat is de oppervlakte in de woning die nuttig gebruikt kan worden.
Dus dat is het vloeroppervlak van de woning minus bijvoorbeeld dragende wanden, trapgat, etc.



Doorschuiven naar middenhuur
De nieuwbouw in de Van Deysselbuurt bestaat uit sociale huur, middenhuur en koopwoningen. Rochdale wijst deze woningen passend toe. Het kan dus voorkomen dat u straks een te hoog inkomen heeft om terug te keren naar een woning in de middenhuur. U kunt dan met voorrang bieden op koopwoningen in de Van Deysselbuurt.
Daarbij heeft Rochdale als uitgangspunt om zoveel mogelijk bewoners de mogelijkheid te geven om terug te keren of door te schuiven naar de buurt waar zij altijd hebben gewoond. Daarom maakt Rochdale een uitzondering voor bewoners die graag doorschuiven naar een woning in de middenhuur maar daarvoor teveel verdienen. Wanneer bewoners met een inkomen boven de grens voor middenhuur (**€ 85.005,- in 2026**) wensen terug te keren dan kan dat, ongeacht het inkomen.

Samengevat betekent dit dat Rochdale geen maximale inkomensgrens hanteert voor bewoners die doorschuiven naar een woning in de middenhuur in de Van Deysselbuurt. Wel wordt er gekeken naar passendheid in relatie tot gezinssamenstelling. Grotere woningen worden toegewezen aan (grote) gezinnen.

Toewijzing en acceptatie
Op basis van beschikbaarheid en passendheid krijgt u een woning aangeboden.
Wanneer er meerdere passende kandidaten voorkeur hebben voor een bepaald (type) woning, dan worden onderstaande voorrangscriteria aangehouden:

1. Doorschuivers gaan voor op terugkeerders wanneer daarmee de voortgang van de nieuwbouw gegarandeerd kan worden.
2. De tijd dat een bewoner buiten de buurt heeft gewoond. Hoe langer buiten de buurt, hoe meer voorrang op nieuwbouw.
3. Woonduur van de oude woning in de Van Deysselbuurt. Hoe meer woonjaren, hoe meer voorrang.

Heeft u een passend aanbod van ons gekregen? Dan kunt u de woning accepteren en verhuizen. Weigert u dit aanbod? Dan kunnen wij niet garanderen dat er nieuw passend aanbod in de overige nieuwbouwgebieden voor u beschikbaar komt.

Procedure doorstroom en terugkeer nieuwbouw
Als Rochdale nieuwbouw oplevert bieden we die woningen aan zowel bewoners aan die de buurt zijn uit verhuisd en willen terugkeren, als aan bewoners in de Deysselbuurt van wie de woning nog gesloopt moet worden. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe dit er precies uit komt te zien. Dat hangt namelijk af van de hoeveelheid en het type woningen dat opgeleverd wordt. Rochdale zal in elk geval woningen aanbieden aan bewoners uit de eerstvolgende te slopen complexen, als daarmee de voortgang van de bouw verzekerd kan worden.

Inwonende kinderen bij doorschuiven
Kinderen tot 23 jaar tellen mee in uw huishouden en verhuizen met u mee naar de nieuwe woning. Is uw inwonend kind 23 jaar of ouder wanneer de peildatum wordt afgegeven? Dan kan uw kind een semi-urgentie krijgen. Zie **hoofdstuk 8** voor meer informatie over de semi-urgentie. Met deze semi-urgentie kan uw kind ook reageren op passende nieuwbouwwoningen in de Van Deysselbuurt. Wanneer er meerdere passende kandidaten voorkeur hebben voor een bepaald (type) woning, dan worden onderstaande voorrangsregels aangehouden:

1. Stadsvernieuwingsurgenten gaan voor op semi-urgenten.
2. Doorschuivers gaan voor op terugkeerders wanneer de voortgang van de nieuwbouw daarmee gegarandeerd kan worden.
3. De tijd dat een bewoner buiten de buurt heeft gewoond. Hoe langer buiten de buurt, hoe meer voorrang op nieuwbouw.
4. Woonduur van de oude woning in de Van Deysselbuurt. Hoe meer woonjaren, hoe meer voorrang.

Wordt uw kind gedurende looptijd peildatum 23? Dan telt uw kind niet meer mee in uw huishouden en krijgt uw kind ook geen semi-urgentie van de gemeente. In dat geval maakt Rochdale eenmalig een uitzondering. Uw kind kan dan gebruik maken van passend aanbod wanneer er nieuwbouw beschikbaar in de van Deysselbuurt. Onze bewonersbegeleiders doen in dat geval één passende aanbieding.

Vergoedingen bij doorschuiven
Als u doorschuift naar de nieuwbouw kunt u gebruik maken van alle reguliere vergoedingen die Rochdale beschikbaar stelt zoals de wettelijke verhuiskostenvergoeding en een maand netto huur. U leest hier meer over in **hoofdstuk 7**.

5.2 Terugkeren naar nieuwbouw in de Van Deysselbuurt

Afhankelijk van de nieuwbouwontwikkeling en uw eigen wensen kan het voorkomen dat u moet verhuizen naar een woning buiten de Van Deysselbuurt. Wanneer u heeft aangegeven terug te willen keren naar de Van Deysselbuurt ontvangt u, zodra er weer nieuwbouw beschikbaar komt een passende aanbieding. Rochdale wijst de nieuwbouwwoningen passend toe. Wij kunnen niet garanderen dat er altijd een passende woning voor u beschikbaar is. Dit is afhankelijk van uw inkomen en gezinssamenstelling. Wel kunnen wij garanderen dat alle nieuwbouw met voorrang wordt aangeboden aan kandidaten uit de Van Deysselbuurt die gebruik wensen te maken van de terugkeerreling.

Wilt u op termijn terugkeren naar de Van Deysselbuurt? Bij de eindinspectie van uw woning wordt aan u gevraagd of u op termijn wilt terugkeren naar de Van Deysselbuurt. U dient uw keuze aan te geven op het formulier ‘Terugkeerregeling’. U kunt hierbij tot 12 maanden na uw verhuizing terugkomen op deze keuze.

Passendheid en beschikbaarheid
Rochdale wijst alle nieuwbouwwoningen passend toe. Dit betekent dat een woning moet passen bij de huurder. Daarbij kijken we naar de huur van de woning, naar uw inkomen en de grootte van uw huishouden. Rochdale houdt zich aan de op dat moment voorgeschreven regels vanuit de huisvestingsverordening om te beoordelen welke woning passend is voor welk huishouden. Zie de brochure ‘Stadsvernieuwingsurgentie’ voor alle regels rondom passendheid in 2024.

Let op: keert u terug naar de buurt? Dan bent u geen stadsvernieuwingsurgent meer. De inkomensgrens voor stadsvernieuwingsurgenten komt daarmee te vervallen. Voor u gelden dan de reguliere toewijzingsregels.

Toewijzing en acceptatie
Op basis van beschikbaarheid en passendheid krijgt u een woning aangeboden. Wanneer er meerdere passende kandidaten voorkeur hebben voor een bepaald (type) woning, dan worden onderstaande voorrangscriteria aangehouden:

1. Doorschuivers gaan voor op terugkeerders wanneer de voortgang van de nieuwbouw daarmee gegarandeerd kan worden.
2. De tijd dat een bewoner buiten de buurt heeft gewoond. Hoe langer buiten de buurt, hoe meer voorrang op nieuwbouw.
3. Woonduur van de oude woning in de Van Deysselbuurt. Hoe meer woonjaren, hoe meer voorrang.

Heeft u een passend aanbod van ons gekregen? Dan kunt u dit aanbod accepteren en verhuizen. Weigert u dit aanbod? Dan kunnen wij niet garanderen dat er nieuw passend aanbod in de overige nieuwbouwgebieden voor u beschikbaar komt.

Terugkeer naar de buurt met een inkomen boven de grens voor middenhuur
De nieuwbouw in de Van Deysselbuurt bestaat uit sociale huur, middenhuur en koopwoningen. Rochdale wijst deze woningen passend toe. Het kan dus voorkomen dat u straks een te hoog inkomen heeft om terug te keren naar een woning in de middenhuur. U kunt dan met voorrang bieden op koopwoningen in de Van Deysselbuurt.
Daarbij heeft Rochdale als uitgangspunt om zoveel mogelijk bewoners de mogelijkheid te geven om terug te keren of door te schuiven naar de buurt waar zij altijd hebben gewoond. Daarom maakt Rochdale een uitzondering voor bewoners die graag terugkeren naar een woning in de middenhuur maar daarvoor teveel verdienen. Wanneer bewoners met een inkomen boven de grens voor middenhuur (**€ 85.005,- in 2026**) wensen terug te keren dan kan dat, ongeacht het inkomen.

Samengevat betekent dit dat Rochdale geen maximale inkomensgrens hanteert voor bewoners die terugkeren naar een woning in de middenhuur in de Van Deysselbuurt. Wel wordt er gekeken naar passendheid in relatie tot gezinssamenstelling. Grotere woningen worden toegewezen aan (grote) gezinnen.

Inwonende kinderen van 23 jaar of ouder bij terugkeer
Kinderen van huurders die gedurende de periode dat zij buiten de wijk wonen de leeftijd van 23 jaar hebben bereikt en die voldoen aan de voorwaarden voor semi-urgentie kunnen, wanneer zij dit wensen en er woningen beschikbaar zijn in aanmerking komen voor een woning in de nieuwbouw. De ouders van deze inwonende kinderen moeten dan wel terugkeren naar de nieuwbouw in de Van Deysselbuurt. Rochdale telt kinderen van 23 jaar en ouder niet mee in de vaststelling van de gezinsgrootte bij de terugkeerregeling.

Let op: kinderen die bij afgifte van de peildatum al 23 jaar of ouder waren komen niet in aanmerking voor een woning in de nieuwbouw wanneer ouders terugkeren naar de Van Deysselbuurt. Zij hadden immers eerder al de mogelijkheid om met hun semi-urgentie naar een andere woning zoeken.

Extra vergoeding bij terugkeer
Rochdale is wettelijk niet verplicht om aan bewoners die willen terugkeren naar de Van Deysselbuurt een vergoeding uit te keren. Om mogelijke financiële drempels weg te nemen en terugkeer naar de Van Deysselbuurt te stimuleren ontvangt iedere bewoner die van deze terugkeerregeling gebruik wenst te maken een extra vergoeding van **€ 1.664,-** (prijspeil 2026). Dit bedrag wordt uitgekeerd wanneer u de huurovereenkomst voor uw nieuwe woning in de Van Deysselbuurt heeft getekend. De vergoeding bij terugkeer wordt jaarlijks geïndexeerd.

Dubbele huur bij terugkeer
Het kan zijn dat wanneer u gebruik maakt van de terugkeerregeling, de huur van uw nieuwe woning al ingaat voordat de huur van uw oude woning is geëindigd. U betaalt dan dubbele huur. Rochdale vergoedt de dubbele huur van maximaal een maand. Het betreft dan de huur van uw nieuwe woning in de Van Deysselbuurt. Dit geldt ook voor doorschuivers binnen de van Deysselbuurt.

6

Andere verhuismogelijkheden.



6.1 Doorschuiven naar een gerenoveerde woning

Bewoners van de complexen die worden gesloopt hebben de mogelijkheid om door te schuiven naar één van de gerenoveerde woningen in de Van Deysselbuurt wanneer die beschikbaar zijn. Deze woningen liggen aan de Justus van Maurikstraat, van Koetsveldstraat en de Burgermeester van Leeuwenlaan. De huidige bewoners van deze straten hebben voorrang op de bewoners van Zuidmidden. De gerenoveerde woningen worden voordat zij op DAK worden geplaatst eerst aangeboden aan de bewoners uit van de Van Deysselbuurt. Ook de gerenoveerde woningen worden passend toegewezen. Dit betekent dat een woning moet passen bij de huurder. Daarbij kijken we naar de huur van de woning, naar uw inkomen en de grootte van uw huishouden. Wanneer meerdere bewoners reageren op dezelfde woning hanteert Rochdale de afgifte van de peildatum en vervolgens woonduur van de kandidaat als toewijzingscriterium. Bent u verhuisd naar een gerenoveerde woning in de buurt ook dan kunt u verhuizen naar de nieuwbouw in de buurt.

6.2 Herhuisvesting nieuwbouwprojecten Rochdale

Ongeveer tegelijk met de vernieuwing van de Van Deysselbuurt werkt Rochdale ook aan andere nieuwbouw projecten. Wij verwachten project ACE boven de Sloterplas medio 2028 op te leveren. Dit betreft 56 woningen met 3 kamers en 7 woningen met 5 kamers in de sociale huur. Huurders van wie de woning als eerst gesloopt worden hebben voorrang op de beschikbare nieuwbouwwoningen ten opzichte van huurders die later aan de beurt zijn. U wordt tijdig geïnformeerd over de mogelijkheden als u hier interesse in heeft.

6.3 Met voorrang een koopwoning kopen bij Rochdale

Huurders van Rochdale hebben voorrang als zij een koopwoning van Rochdale willen kopen. Zij krijgen 10 werkdagen de gelegenheid om op een woning in de Van Deysselbuurt te bieden voordat andere kopers op die woning mogen bieden. Huurders van Rochdale uit de Deysselbuurt hebben daarbij voorrang op andere huurders van Rochdale (niet uit de buurt). Dat betekent dat in die periode van 10 dagen de bieding van huurders van Rochdale uit de Deysselbuurt voorrang krijgt op de bieding van huurders van Rochdale die niet in de buurt wonen. Let op: het bod moet dan wel voldoen aan de gestelde eisen van Rochdale. Deze staan vermeld op de website van Rochdale. **www.rochdale.nl/koopvoorrang**
Rochdale houdt zich het recht voor om biedingen te weigeren. Er wordt gewerkt met een bieden vanaf prijs. (startprijs)

Op onze website Van Deysselbuurt – Rochdale kunt u alvast uw gegevens achterlaten. Dit doet u via het inschrijfformulier of via ons e-mailadres: **verkoop@rochdale.nl**

Voorwaarden koopvoorrang voor bewoners uit de Deysselbuurt en huurders van Rochdale:

U huurt een woning in de Deysselbuurt of een woning van Rochdale en laat deze leeg achter.

U heeft géén huurcontact voor een tijdelijke woning zoals anti kraak.

U huurt een zelfstandige huurwoning.

U gaat akkoord met een zelfbewoningsplicht van 2 jaar en 3 maanden. Dit betekent dat het huis alleen door de koper bewoond mag worden voor de aangewezen periode.

U bent zelf aanwezig tijdens de bezichtiging.

U biedt minimaal de vraagprijs.
Bij het uitbrengen van uw bod levert u een verklaring aan van uw hypotheekverstrekker. Deze verklaring toont aan dat het afsluiten van een hypotheek voor de vraagprijs haalbaar is.

Rochdale heeft het recht van gunning.
Als er meerdere gegadigden zijn, hebben huurders die een sociale huurwoning achterlaten voorrang. Wanneer alle gegadigden een sociale huurwoning achterlaten krijgen ze de kans om een laatste bod uit te brengen. De woning gunnen wij aan de beste bieder.

Als er uitsluitend meerdere gegadigden zijn die een vrije sector huurwoning achterlaten, krijgen zij de kans om een laatste bod uit te brengen. De woning gunnen wij aan de beste bieder.

Wij verkopen niet aan huurders waar een vermoeden is van onderhuur, overlast, betalingsproblemen en huurachterstanden. Dit is ter beoordeling aan Rochdale.
Het huurcontract eindigt uiterlijk 2 maanden na levering van de koopwoning. Dit wordt als artikel opgenomen in de koopovereenkomst.



7

Vergoedingen.



Het kan zijn dat u recht heeft op vergoedingen.

7.1 Verhuiskostenvergoeding

Als u een vast huurcontract heeft, definitief verhuist en de woning leeg achterlaat heeft u recht op een verhuiskostenvergoeding van **€ 7.929,-** (prijspeil 2026). Dit bedrag wordt eenmaal uitbetaald per huishouden.

Het bedrag wordt uitgekeerd in twee delen:

- **€ 6.500,-** bij opzegging van uw oude woning
- **€ 1.429,-** bij inleveren sleutels van uw oude woning

7.2 Verrekening vergoedingen

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

7.3 Huurtoeslag

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

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

De hoogte van de huurtoeslag en de huur- en inkomensgrenzen worden jaarlijks aangepast. Huurtoeslag vraagt uw zelf aan bij de Belastingdienst. U doet dit via de website **www.toeslagen.nl** Hier kunt u ook zelf een proefberekening maken. Ook kunt u de bewonersbegeleider vragen om een proefberekening te maken.

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

7.4 Huurgewenning

Krijgt u geen huurtoeslag omdat uw huishoudinkomen te hoog is, maar is uw huishoudinkomen lager dan **€ 57.872,-** (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 € 525,00 naar € 705,00. De eerste € 50,- van uw nieuwe maandhuur moet u zelf betalen; net als het prijsverschil boven € 180,-. Over de tussenliggende € 130,- wordt een percentage berekend en meegenomen in de huurgewenning:

Jaar 1: Rochdale betaalt per maand **75%** van max. **€ 130,-** (€ 97,50 p/m)
U betaalt de rest van het prijsverschil.
Jaar 2: Rochdale betaalt per maand **50%** van max. **€ 130,-** (€ 65,00 p/m)
U betaalt de rest van het prijsverschil.
Jaar 3: Rochdale betaalt per maand **25%** van max. **€ 130,-** (€ 32,50 p/m)
U betaalt de rest van het prijsverschil.

Jaar 1 (12 x € 97,50 p/m) = **€ 1.170,00**
Jaar 2 (12 x € 65,00 p/m) = **€ 780,00**
Jaar 2 (12 x € 32,50 p/m) = **€ 398,00**

Totaal jaar 1 t/m 3 = **€ 2340,-**

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

7.5 Dubbele huur

Het kan zijn dat de huur van uw nieuwe woning al ingaat voordat de huur van uw oude woning is geëindigd. U betaalt dan dubbele huur. Rochdale vergoedt de dubbele huur van maximaal een maand. Het betreft dan de huur van uw oude woning. Verhuist u direct naar een nieuwbouwwoning in de Deysselbuurt? Dan vergoedt Rochdale niet de huur van uw oude woning, maar de huur van uw nieuwe woning. De huur van de nieuwe woning storten wij vooraf op uw rekening, gelijktijdig met (een deel van) de verhuiskostenvergoeding.

8

Inzet van (semi) stadsvernieuwingsurgentie.



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

8.1 Krijgen mijn thuiswonende kinderen ook stads-vernieuwingsurgentie?

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

- Op de peildatum is uw kind minimaal 23 jaar oud.
- Uw kind woont bij u in huis.
- Uw kind staat op de peildatum minimaal vijf aaneengesloten jaren op uw adres ingeschreven bij het bevolkingsregister van de gemeente Amsterdam.
- Uw kind heeft een inkomen waarmee het de huur kan betalen.
- Uw kind staat zelf ingeschreven bij DAK.
- Uw kind heeft een inkomen niet hoger dan **€ 69.749,-** (prijspeil 2026)

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

- Een kind met semi-stadsvernieuwingsurgentie heeft geen recht op de verhuis-kostenvergoeding of directe bemiddeling als hij/zij voor de sloopdatum geen andere woning heeft gevonden.

- Rochdale heeft geen verplichting om uw kind aan andere woonruimte te helpen. Wanneer uw kind geen passende woonruimte vindt vóór de sloop-datum, vervalt het recht op de semi-stadsvernieuwingsurgentie en moet uw kind met u meeverhuizen naar de andere woning.

- Kinderen kunnen niet achterblijven in de oude woning wanneer ouders verhuizen. De semi-urgentie blijft wel van toepassing voor de duur van de peildatum. Semi-urgenten kunnen gedurende de peildatum dus blijven reageren op woningen via DAK.

- Semi-stadsvernieuwingsurgentie moet binnen zes maanden na de peildatum worden aangevraagd.

- Een kind met semi-stadsvernieuwingsurgentie uit de Jan Goeverneurhof, Albrecht Rodenbachhof en Hugo Verriesthof komt in aanmerking voor woningen in de nieuwbouw of renovatieblokken als deze beschikbaar zijn. Zie hoofdstuk 4.1 voor meer informatie over doorschuiven naar de nieuwbouw.

Tijdens het huisbezoek van de bewonersbegeleider kan uw kind aangeven of het in aanmerking wil komen voor deze urgentie.

Hulp bij zoeken
Lukt het niet om met de semi-SV-urgentie een andere woning te vinden? Dan is het belangrijk om dit aan de bewonersbegeleider te melden. Zij kijken dan samen met de semi-urgent waar dat aan ligt. De bewonersbegeleider zoekt samen met de semi-urgent naar een passende oplossing. Dit is maatwerk.

9

Opleveren oude woning.



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

9.1 Hoe levert u de oude woning op?

Als u een nieuwe woning heeft gevonden zegt u de huur van uw huidige woning op. Rochdale doet dan een voorinspectie en een eindinspectie in uw woning en berging. U moet uw woning en berging helemaal leeg en schoon en heel en veilig opleveren. Tijdens de voorinspectie vertelt de verhuurmakelaar u hoe u uw woning moet opleveren en waar u op moet letten. Tijdens de eindinspectie controleren we of u de woning naar behoren heeft opgeleverd.

Sommige oudere soorten zeil of lijm bevatten asbest. Dit hoeft u niet te verwijderen. Dit doet Rochdale voor u omdat bij het verwijderen van asbest risico's voor uw gezondheid kunnen ontstaan. Tijdens de voorinspectie hoort u dit van Rochdale.

9.2 Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

Het komt voor dat huurders zelf veranderingen in hun woning hebben aangebracht of aan hebben laten brengen. De woning moet echter leegkomen vanwege de sloop.
De meeste zelf aangebrachte voorzieningen moet u zelf weghalen. Tijdens de voorinspectie legt de verhuurmakelaar u uit wat dit voor u betekent. Tijdens de eindinspectie controleren we of deze afspraken zijn nagekomen.

Rochdale betaalt geen vergoeding voor de zelf aangebrachte voorzieningen, tenzij u een formele akkoordverklaring heeft ontvangen en de afschrijvingstermijn nog niet is verstreken. Rochdale hanteert 10 jaar als afschrijvingstermijn.

Zie voor meer informatie over het ZAV-beleid van Rochdale de brochure *Veranderingen in uw woning* op de website van Rochdale, of vraag hiernaar bij uw bewonersbegeleider.

Sommige zelf aangebrachte voorzieningen kunt u ook laten zitten. Hiervoor moet u dan wel akkoord hebben van de verhuurmakelaar tijdens de voorinspectie. Dit kan dan gaan over voorzieningen waarvan vrijwel zeker is dat een tijdelijke gebruiker, die uw woning bewoont na uw vertrek tot het moment van sloop, die kan gebruiken. Denk aan een aanbouw, een geplaatste of verwijderde muur of een zelf geplaatste keuken. Uitgangspunt hierbij is dat die voorziening dan schoon, heel en veilig moet zijn. Daarnaast let de verhuurmakelaar erop dat de voorziening geen extra kosten oplevert (in onderhoud) gedurende de periode tot de start van de sloop.

9.3 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.

9.4 Hulp bij verhuizen

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. Die kijkt samen met u welke hulp er nodig is.

9.5 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.



10

Interim beheer.



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

10.1 Extra maatregelen interim beheer

- De wijkbeheerder let op of alles schoon, heel en veilig is;
- Met de gemeente Amsterdam maken we afspraken over het afhalen van grofvuil, zodat de openbare ruimte voor uw flat schoon blijft. Rochdale informeert de bewoners tzt over deze afspraken en de mogelijkheden om grofvuil aan te bieden. Indien nodig vragen we de gemeente om vuilcontainers te plaatsen, zodat mensen daar hun grofvuil kunnen achterlaten als ze verhuizen. Medewerkers van Rochdale houden de situatie ter plaatse in de gaten, zodat Rochdale actie kan ondernemen als de leefbaarheid als gevolg van grofvuil in het geding komt;
- Rochdale houdt periodiek overleg met de bewonerscommissie om te bespreken waar extra inzet op beheer nodig is.

10.2 Onderhoud

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

10.3 Tijdelijke verhuur

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

De woningen die leeg komen verhuren we tijdelijk via een leegstandsbeheerder zoals Alvast of Gapph. Alvast en Gapph zijn organisaties die zijn gespecialiseerd in leegstandsbeheer. Zij zorgen dat de woningen bewoond blijven. Hiermee voorkomen we problemen als vandalisme, kraak, schade door lekkages en bevriezing van installaties. Met hen maakt Rochdale afspraken over het behouden van en bijdragen aan een schone, hele en veilige woonomgeving. Als ze die afspraken niet nakomen, spreken we ze daarop aan.

11

Parkeren en verhuizen .



De gemeente Amsterdam is verantwoordelijk voor de uitgifte van parkeervergunning- en ontheffing voor de auto in de Openbare Ruimte. Hiervoor geldt onderstaand gemeentelijk beleid.

Parkeervergunning voor bewoners wijzigen bij verhuizing
De gemeente Amsterdam is verantwoordelijk voor het parkeerbeleid en de afgifte van parkeervergunningen en ontheffingen. Als u gaat verhuizen moet u de parkeervergunning of ontheffing op uw oude adres opzeggen en een nieuwe aanvragen op uw nieuwe adres. U kunt pas een parkeervergunning aanvragen op uw nieuwe adres als u al op het nieuwe adres ingeschreven staat. Het kan per stadsdeel en buurt verschillen of u de parkeervergunning krijgt toegewezen en welke kosten daarbij komen kijken. Via de website van de gemeente vindt u de mogelijkheden per buurt. Wilt u zeker zijn van een parkeerplek bij uw nieuwe woning? Zoek dan naar een woning die inclusief parkeerplaats worden aangeboden. Ook de bewonersbegeleiders van Rochdale kunnen hier actief voor u naar zoeken. Geef dit aan tijdens het huisbezoek.

Uitzondering voor herhuisvesters en nieuwbouw in Amsterdam
Voor een aantal adressen is het niet mogelijk een vergunning aan te vragen. Deze adressen kunt u terugvinden op de website van de gemeente Amsterdam. In de regel betreft het hier nieuwbouw of transformatieprojecten. Voor herhuisvesters in Amsterdam is hier een uitzondering gemaakt. U kunt uw parkeervergunning dus ook meenemen naar een nieuwbouwadres binnen Amsterdam als u aan de voorwaarden voldoet.

Parkeervergunning bij terugkeer naar de Van Deysselbuurt
In aanvulling op het parkeerbeleid van de gemeente heeft Rochdale voor de huidige huurders afspraken gemaakt over de parkeervergunning- en ontheffing bij terugkeer naar de Van Deysselbuurt. Hierbij is door de gemeente het volgende vastgesteld:

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

Bij dit sociaal plan zit een bijlage met vragen en antwoorden rondom parkeren bij nieuwbouw. Deze zijn verzameld door !Woon en de bewonerscommissie. Aan de antwoorden kunnen geen rechten ontleend worden omdat regels nog aangepast kunnen worden.

12

Bewonersbegeleiding en communicatie.



De collega’s van Rochdale van de verschillende afsdelingen staan graag voor u klaar.

2.1 Contactpersonen en contactgegevens

Bewonersbegeleiders
Faisal Adli, telefoonnummer: **06 128 637 45** en email: **fadli@rochdale.nl**
Ed Westen, telefoonnummer: **06 4131 2640** en email: **ewesten@rochdale.nl**

Buurtcoördinator
Desmond Ording is verantwoordelijk voor het sociaal beheer en de leefbaarheid in de Van Deysselbuurt.

Wijkbeheerder
De wijkbeheerder is uw dagelijkse aanspreekpunt voor alles wat te maken heeft met dagelijks beheer en leefbaarheid in uw flat. u bereikt hem tijdens openingstijden op het Deysselpunt.

Opzichter dagelijks onderhoud
De opzichter coördineert het onderhoud, reparatieverzoeken en klachten in de wijk.

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

Adviseurs Projectparticipatie
Daan van de Werf en **Marjolijn Rijks** voeren overleg met de Bewonerscommissie(s) en verzorgen de communicatie over het project.

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

2.2 Bewonersbegeleiding en spreekuur

Bewonersbegeleiders Faisel Adli en Ed Westen zijn uw vaste aanspreekpunt met betrekking tot de herhuisvesting. U kunt bij hen terecht met vragen bij het zoeken naar een woning, over bijvoorbeeld de toewijzingsregels en WoningNet.

De bewonersbegeleider inventariseert uw woonwensen tijdens een huisbezoek. U kunt afspraken maken over de hulp die u nodig heeft. U kunt per mail of telefonisch contact met de bewonersbegeleider opnemen. Ook is er een tweewekelijks spreekuur op **donderdag van 13.00 tot 15.00 uur op het buurtpunt aan de Lodewijk van Deysselstraat 41**. Bent u niet in de gelegenheid om het spreekuur te bezoeken? U kunt altijd een persoonlijke afspraak met één van de bewonersbegeleiders inplannen.

13

Bewonersondersteuner en bewonerscommissie.



De bewonerscommissie behartigt uw belangen en is de gesprekspartner van Rochdale. Fatima Ben Salah is de bewonersondersteuner van de commissie.

13.1 Bewonerscommissie

De bewonerscommissie ‘Deysselhofjes’ behartigt de belangen van de bewoners van het complex en is de officiële gesprekspartner van Rochdale. De bewonerscommissie maakt afspraken met Rochdale over de inhoud van het Sociaal Plan. Daarnaast kunnen ze voorstellen doen voor het beheer en onderhoud van de flat.

De bewonerscommissie is bereikbaar via: **van.deysselhofjes@gmail.com**

Naam
Patrick Hemmers
Rob Wolda
Nabil el Fakir
Fatiha Taousi
Mustapha Aabachrim
Khalid el Kharchi
Lamyae Asri

13.2 Bewonersondersteuner

Fatima Ben Salah van Stichting !Woon is de bewonersondersteuner van de bewonerscommissie. Zij ondersteunt als onafhankelijke partij de bewonerscommissie in de gesprekken met Rochdale. Fatima is te bereiken via **f.bensalah@wooninfo.nl**

Begrippenlijst.

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

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

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

Huurder
Alle huurders waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning gelegen in het projectgebied, tezamen met hun eventuele (wettelijke) 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 (€ 808,06 in 2023). Een sociale huurwoning kan eigendom zijn van een woningcorporatie, een particuliere verhuurder of een commerciële partij. In dit basis sociaal plan worden alleen de sociale huurwoningen van woningcorporaties bedoeld.

Vernieuwingsgebied
Het gebied waarbinnen bestaande woningen Rochdale woningen 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 sociaal plan is vastgesteld in december 2025. Omdat er behoorlijk wat tijd verstrijkt in de periode tussen het vaststellen van het sociaal plan en het afgeven van de urgenties van de laatste bewoners van deelgebied Zuidmidden, kan het zijn dat relevante wet- en regelgeving (zoals bijvoorbeeld toewijzingsregels) in de tussentijd veranderen. Rochdale past het plan hierop aan als de omstandigheden daar aanleiding toe geven. En communiceert hierover via (nieuws-)brieven met bewoners op wie de wijzigingen van toepassing zijn.

Rochdale
geeft
thuis

APRIL 2026

ROCHDALE
woningstichting

www.rochdale.nl
020 215 00 00