

Projectplan etagewoningen.

F-blokken

Etagewoningen in de F-blokken: Anna Bijnsstraat 2 t/m 24 (even), Adele Opzoomerstraat (1 t/m 12), Justus van Maurikstraat (1 t/m 12) en Van Koetsveldstraat (1 t/m 12).



ROCHDALE
woningstichting

Rochdale
geeft
thuis

Inhoud.

03	Over deze brochure
07	Deel 1 Ontwerpplan
08	H1 Het projectplan in het kort
14	H2 De werkzaamheden, de voorbereidingen en persoonlijke afspraken
26	Deel 2 Sociaal plan
28	H3 Wat u moet weten als u naar een wisselwoning verhuist
32	H4 Verhuizen, wat zijn de mogelijkheden
38	H5 Financieel
44	H6 Wat vindt u van het plan
46	H7 Voorlopige planning
48	H8 Onderhoud en beheer, voor en tijdens de werkzaamheden
50	H9 Contact en meer informatie
52	Akkoordverklaring

Tip

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



Even voorstellen

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

Heeft u vragen? Wilt u de informatie uit deze brochure samen eens doornemen? Of heeft u ergens hulp bij nodig? Laat het me weten! Ik ben bereikbaar: telefoon **06 4327 4544** of mail: schiu@rochdale.nl

Over deze brochure.

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

De informatie gaat over de renovatie van de etagewoningen in de F-blokken:

F1: Anna Bijnstraat 2 t/m 24 (even)

F4: Adele Opzoomerstraat (1 t/m 12)

F3: Justus van Maurikstraat (1 t/m 12)

F2: Van Koetsveldstraat (1 t/m 12)

Deze brochure is bedoeld voor bewoners met een vast huurcontract.

Let op: de bewoners van de maisonnettewoningen (huis-woningen) krijgen een eigen Sociaal Plan. De maisonnettewoningen komen er straks zodanig anders uit te zien, dat Rochdale die huurovereenkomsten opzegt. Bewoners van die woningen kunnen in veel gevallen niet terugkeren in hun oude woning en moeten verhuizen naar een andere woning.

Uw huurovereenkomst houden we in stand. U kunt na de renovatie gewoon terugkeren in uw oude woning.

Veranderende omstandigheden

Dit projectplan is vastgesteld in de zomer van 2022. Een deel van de woningen staat pas op de planning voor uitvoering vanaf 2025. Dat betekent dat relevante wet- en regelgeving (zoals bijvoorbeeld toewijzingsregels) in de tussentijd kunnen veranderen. Rochdale past het plan hierop aan als de omstandigheden daar aanleiding toe geven. En communiceert hierover via (nieuws-)brieven met bewoners op wie de wijzigingen van toepassing zijn.



In overleg met de projectcommissie over het projectplan

De projectcommissie voor de F-blokken bestaat momenteel uit 3 bewoners. Zij vertegenwoordigen en behartigen de belangen van alle bewoners uit het complex. In de projectcommissie zitten bewoners die als ervaringsdeskundige weten wat er speelt en vanuit die rol Rochdale adviseren over de plannen. Zowel tijdens de voorbereiding als tijdens de renovatie zijn Rochdale en de projectcommissie regelmatig met elkaar in gesprek. De afspraken in dit plan zijn het resultaat van deze gesprekken. De afspraken gaan over allerlei zaken zoals:

- Technisch: welke maatregelen zijn nodig om uw woning te verbeteren?
- Sociaal: welke voorzieningen zijn nodig om de overlast voor u te beperken?
- Financieel: de huurverhoging en vergoedingen

4

Waarom gaat Rochdale renoveren?

Rochdale heeft het bezit in de Van Deyssebuurt in 2012 overgenomen van Far West. In de buurt wordt al lang gesproken over de aanpak van de woningen. Met de crisis en het opheffen van Far West is dit allemaal vertraagd.

Veel woningen hebben last van achterstallig onderhoud, slechte isolatie en problemen als vocht en schimmelvorming. Klachten van bewoners zijn vooral; isolatieproblemen (vocht, tocht, kou, schimmel en gehorig), verouderde keukens en badkamers, ongedierte, lekkages en vieze en verouderde trappenhuizen en bergingen.

De renovatie van uw wooncomplex bestaat uit een aantal technische ingrepen. Daarmee zorgen we ervoor dat de kwaliteit van uw woning verbetert en daarmee ook uw wooncomfort. Verder verbeteren we het energielabel.



Deel 1

Ontwerpplan.



1

Het Projectplan in het kort.

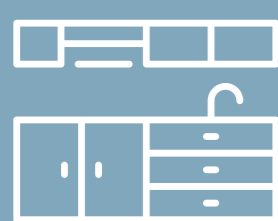
In hoofdstuk 2 leest u hier meer over.



Werkzaamheden in uw woning.

8

9



Vernieuwen

- Vernieuwen van de keuken
- Vernieuwen van de badkamer
- Vernieuwen van het toilet
- Vernieuwen ventilatieroosters
- Vernieuwen groepenkast en uitbreiden elektra
- Vernieuwen waterinstallatie

Aanbrengen

- Mechanische ventilatie aanbrengen met CO2-sturing
- Watermeter plaatsen
- Stadswarmte leidingen aanleggen (inclusief nieuwe radiatoren en leidingwerk)
- Geluidsisolerende vloer toepassen (estrich vloer)
- Inloopkast voor wasmachine en droger (bij tussenwoningen)

Vervangen

- Buitendeuren vervangen (balkon, voordeur etc.)
- Binnendeuren inclusief het kozijn herstellen/vervangen
- Huidige kunststofkozijnen vervangen
- Cv ketel verwijderen, stadswarmte-unit plaatsen
- Riool en standleiding vervangen
- Stucwerk waar nodig vervangen, woning wordt behangklaar opgeleverd
- Binnenmuren deels vervangen, de draagmuren blijven bestaan of worden soms aangepast
- Plafonds vernieuwen

Het Projectplan in het kort.

In hoofdstuk 2 leest u hier meer over.



Werkzaamheden buiten uw woning.

10



Vervangen

- Op de zolders worden studio's gemaakt met een dakraam en dakkapel
- Nieuwe naambordjes en bellenbord, brievenbussen.



Plaatsen

- Aanbrengen van dakisolatie
- Plaatsen HR ++ glas
- Gevelisolatie met gevelstrips aanbrengen
- Videofoon toevoegen



Herstellen

- Algemene ruimtes opknappen (trappenhuizen)
- Buitenkant houtwerk herstellen, vervangen en schilderen



Herindelen

- Balkons worden vergroot zodat u meer zitruimte heeft
- Bergruimte op zolders vervalt
- Indeling en afmetingen bergingen aanpassen
- Bergingen (beneden) worden anders ingedeeld en veel opnieuw gebouwd
- De studio's krijgen een nieuw te bouwen collectieve fietsstalling buiten het gebouw

11

Wat betekent dit voor u?

De werkzaamheden zijn ingrijpend en zorgen voor veel overlast. Het is daarom een renovatie in onbewoonde staat. U moet ongeveer negen maanden uw woning uit.

U heeft drie mogelijkheden:

A.

U keert na de werkzaamheden terug naar uw huidige woning. Dan maakt u tijdelijk gebruik van een wisselwoning.

B.

U maakt gebruik van uw stadsvernieuwingsurgentie. Daarmee zoekt u een woning buiten het complex. U keert dus niet meer terug naar uw huidige woning.

C.

U schuift door naar een andere gerenoveerde woning in de F-blokken.

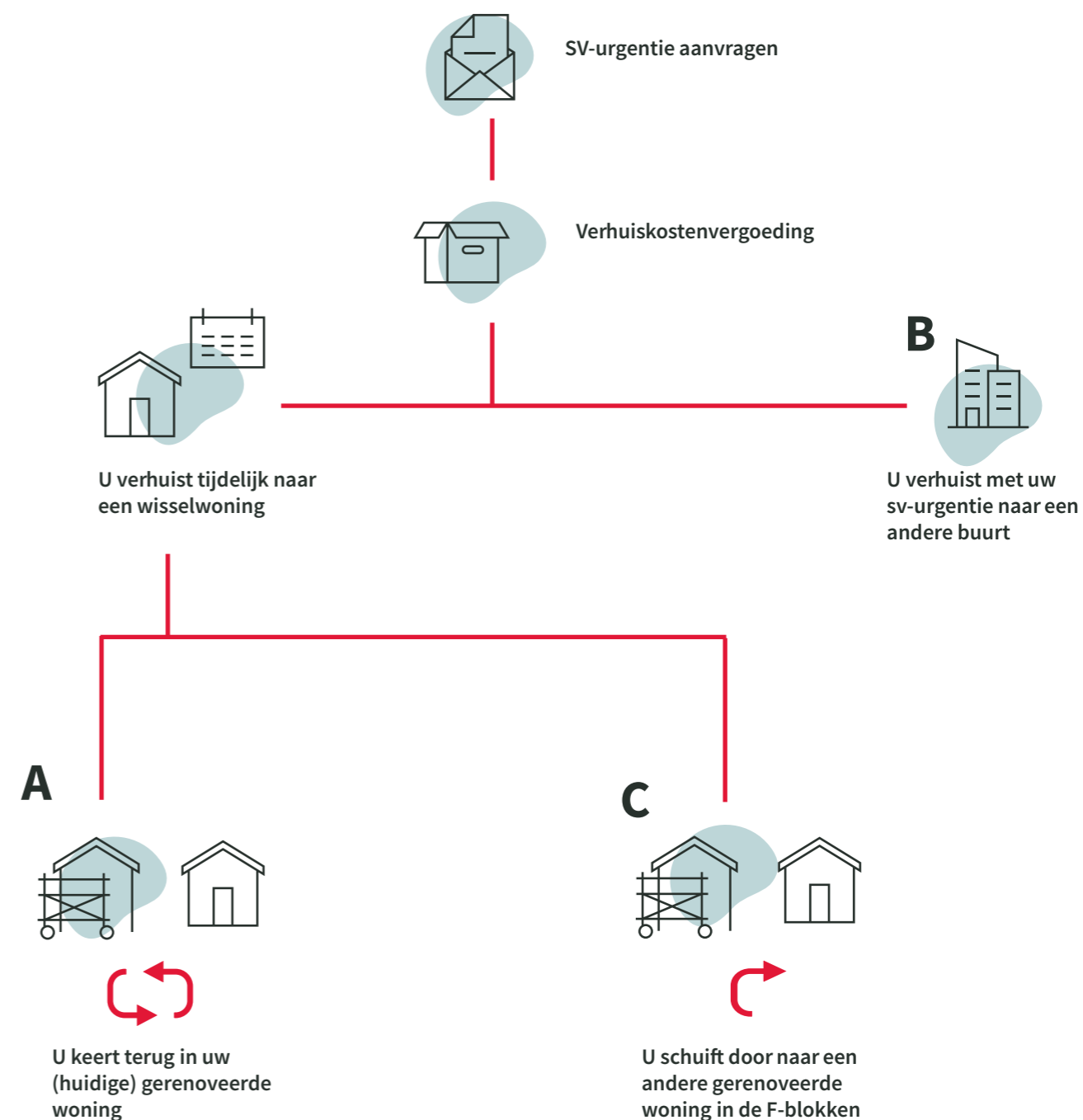
Meer hierover leest in hoofdstuk 4.

Meer huur betalen na de renovatie

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 na de renovatie bedraagt € 16,- per maand (exclusief servicekosten).** Waar u precies voor betaalt leest u in hoofdstuk 5.3.

Alle woningen worden voorzien van een stadswarmte-unit. Deze komt in plaats van de CV-ketel of geiser. Indien u nog geen CV-ketel van Rochdale had, wordt de huurverhoging voor de CV-ketel ook in rekening gebracht.

Als uw woning wordt gerenoveerd.



2

De werkzaamheden, de voorbereidingen en persoonlijke afspraken.



14

De werkzaamheden, de voorbereidingen en hoe we afspraken met u vastleggen staan hier beschreven.

Voordat de werkzaamheden beginnen

In aanloop naar de werkzaamheden heeft u een aantal keer contact met medewerkers van Rochdale. De bewonersbegeleider brengt een huisbezoek om uw persoonlijke situatie en woonwensen te bespreken. Veel bewoners hebben dit gesprek al gehad.

Voor de start van de renovatie nodigen wij u ook uit om de renovatie met u door te spreken en huurderskeuzes aan ons door te geven. Ook bespreken we met u hoe u uw woning schoon, heel en veilig aan ons moet opleveren voordat u naar de wisselwoning verhuist.

15

Asbestinventarisatie

Uw woning is gebouwd voor 1984 en mogelijk is er asbesthoudend materiaal in uw woning aanwezig. Wij zijn voor uw veiligheid daarom verplicht om voorafgaand aan de werkzaamheden onderzoek te doen naar de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. We kijken of het aanwezig is en zo ja of het nodig is om het te verwijderen. Het verwijderen van asbest is onderdeel van de werkzaamheden en wordt gedaan als u in de wisselwoning zit. U merkt hier dus niks van.

Goed om te weten dat asbest in de meeste gevallen geen risico's oplevert. Het is dus niet altijd nodig om het asbest te verwijderen!

Zelf aangebrachte voorzieningen

Heeft u zelf veranderingen aangebracht in uw woning? Bijvoorbeeld een keuken of douchecabine, of betimmeringen en/of steenstrips? Dan moet u deze verwijderen voordat uw woning wordt gerenoveerd.



Aanpak maisonnetwoningen (huis-woningen)

Voor de maisonnetwoningen delen we de plattegronden anders in. De woonkamer en keuken komen op de begane grond, zodat de tuin vanuit de woonkamer te bereiken is. De slaapkamers en badkamer komen op de etage.

Voor deze woningen zegt Rochdale de huurovereenkomst op. De woningen veranderen namelijk zodanig dat het oude huurcontract niet meer van toepassing is op deze woningen. Dat betekent dat bewoners van deze woningen op zoek moeten naar een andere woning. De bewoners van deze woningen ontvangen een apart Sociaal Plan.

Voor de woningen op de etage (etage I, II en III) blijven de huurovereenkomsten gewoon in stand. Alle bewoners van deze woningen kunnen terugkeren naar hun woning.

Uw bergruimte op zolder vervalt

Op de zolders worden studio's gemaakt met een dakraam en dakkapel. Dat betekent dat uw bergruimte op zolder komt te vervallen. Wij compenseren u hiervoor door middel van een eenmalige vergoeding van €1.000,-. Dit bedrag ontvangt u bij de uitkering van de laatste termijn van uw verhuiskostenvergoeding. Ook kunt u het inzetten als tegoed voor huurderskeuzes waarvoor u moet bijbetalen.

Let op: u ontvangt dit bedrag alleen als u terugkeert naar uw woning of doorschuift naar een andere etagewoning in de F-blokken.

Rochdale biedt u aan uw overbodig geworden spullen uit uw zolderberging af te voeren als grofvuil. Dat hoeft u dus niet zelf te doen. Wilt u van dat aanbod gebruik maken? Dan kunt u dat doorgeven aan de bewonersbegeleider.

In de akkoordverklaring vragen wij u expliciet om in te stemmen met het afstaan van uw berging op zolder.



Werkzaamheden in uw woning.

De werkzaamheden in uw woning duren ongeveer negen maanden. We informeren u ruim van te voren over de startdatum per brief. Onderstaand een overzicht van alle werkzaamheden in uw woning.

18



Algemeen:

- Hang- en sluitwerk: aanpassen bij alle woningtoegangsdeuren (meerpuntssluiting)
- Plafonds: vervangen/aanbrengen van de plafonds (waar van toepassing)
Omdat veel leidingwerk boven het plafond wordt weggewerkt, zakt het plafond over de hele woning ca. 10 cm. In de woon- en slaapkamers worden de plafonds afgestuct. In de hal, keuken, badkamer en toilet komt een systeemplafond.
- Brandmelders: alle woningen krijgen een brandmelder
- Voordeur: vervangen van de huidige voordeur door een brandwerende voordeur
- Riolsysteem: vervangen standleiding en liggende leidingen
- Binnendeuren: vervangen/herstellen binnendeuren inclusief het kozijn
- Binnenmuren: deels vervangen lichte tussenmuren met uitzonding van de draagmuren. Tijdens de technische opname geven wij aan wat de draagmuren zijn. Bij het vervangen van de binnenmuren plaatsen we in de nieuwe situatie geen inbouwkasten
- Deels vervangen van stucwerk wanden

19

Badkamer

Vervangen van badkamer: inclusief tegelwerk, vloer, wastafel, spiegel en douchegarnituur.

Keuken

Vervangen van keukenblok, kastjes en tegelwerk. De keuken van de twee- en driekamer tussenwoningen wordt iets breder gemaakt ten koste van de slaapkamer, zodat er een koelkast geplaatst kan worden. We maken de keuken geschikt voor elektrisch koken. U krijgt 3 bovenkastjes en 3 onderkastjes teruggeplaatst. Ook krijgt u standaard een verlenging van uw aanrechtblad van 60 cm waarin een elektrische kookplaat komt. Daaronder heeft u ruimte en een aansluitplek voor een oven en/of magnetron. In totaal is uw aanrecht dan 180 + 60 cm breed. De opstelplaats voor het koken verplaatst van de kant van het raam naar de kant van de deur naar de gang.

Wilt u geen verlenging van uw aanrechtblad? Bijvoorbeeld omdat u een elektrisch fornuis wilt plaatsen? Dan plaatst Rochdale geen verlenging van het aanrechtblad. U ontvangt dan een vergoeding (zie hoofdstuk 5, Financieel) die u kunt gebruiken voor de aanschaf van een elektrisch fornuis.

Toilet

Vervangen toiletpot inclusief tegelwerk vloer en wanden en plaatsen fonteintjes.

Ramen

Kunststof kozijnen: vervangen van de huidige kunststof kozijnen voor nieuwe kozijnen. Ten minste één raam krijgt de afmeting van een verhuisraam.

- Glas: huidig glas vervangen voor HR++ glas
- Ventilatieopeningen: worden opgenomen in de nieuwe kozijnen
- Ramen: de nieuwe ramen moeten vanaf de binnenzijde zo goed en veilig mogelijk gereinigd kunnen worden

Werkzaamheden in uw woning.

Balkon achterzijde

De balkons worden dieper gemaakt zodat u meer ruimte heeft om op het balkon te kunnen zitten.

Elektrische- en overige installaties

Nieuwe meterkast

Vervangen en verzwaren van de elektrische installatie, extra groep voor kookplaat aanleggen, extra stopcontacten, watermeter plaatsen of vervangen. Voor de tussenwoningen op de etage komt de elektra (meterkast) in de inbouwkast in de woonkamer.

Mechanische ventilatie

Aanbrengen mechanische ventilatie om het leefklimaat te verbeteren in de woning. De mechanische ventilatie wordt gestuurd via een CO2-sensor. Die sensor reageert op de aanwezigheid van het aantal personen in de ruimte.

Verwarming

Uw woning wordt direct aangesloten op stadswarmte.

- Plaatsen van een individuele stadswarmte-unit
- CV ketel: verwijderen van de huidige ketel
- Nieuwe leidingen en radiatoren geschikt maken voor stadswarmte
- Gasleidingen: verwijderen van de leidingen.

Waterinstallatie

Het water komt binnen bij de watermeter in de meterkast en wordt vanuit daar verdeeld over de woning. Iedere woning houdt slechts één verticale waterleiding.

Telecom

Bestaande leidingen worden vervangen en nieuw aangelegd.

Isoleren

Geluidsisolatie

Geluidsisolerende maatregelen in woningscheidende plafonds en/of vloeren volgens nadere uitwerking.

U krijgt voor de start van de renovatie van uw woning de gelegenheid om huurderskeuzes te maken voor bijvoorbeeld de kleur van de tegels in keuken en badkamer, het aanrechtblad en de greepjes van uw keuken. Daarvoor hoeft u (in de meeste gevallen) niets bij te betalen. U kunt ook kiezen voor extra opties als bijvoorbeeld eenhendel-mengkranen in de douche of keuken. Voor die extra opties moet u wel bijbetalen. Omdat u hierover een keuze moet maken, kunt u de opties komen bekijken in de modelwoning.



Werkzaamheden buiten uw woning.

We gaan in uw woning aan de slag, maar ook buiten uw woning. Bijvoorbeeld het trappenhuis, de berging, het dak en de gevel. Hieronder meer informatie.

22



Algemene ruimtes

- Verlichting: in de algemene ruimtes vervangen verlichting door nieuwe, energiezuinige LED-verlichting
- Algemene ruimtes (trappenhuisen etc): opknappen en materialen toepassen die beter en eenvoudiger schoon te houden zijn. De betonnen trappen blijven gehandhaafd.
- Entree gebouw/bergingsgang: toegang verbeteren en plaatsen nieuw kozijn
- Vluchtwegen: maken van brandveilige vluchtwegen
- Videofoon: toevoegen bij de entree
- Entreedeur: vervangen en voorzien van een zelfsluitende deur die niet zonder een sleutel vanaf de buitenzijde te openen is
- Deur achtergevel naar collectieve tuin: voorzien van een zelfsluitende deur die niet zonder een sleutel vanaf de buitenzijde te openen is (niet van toepassing op de Anna Bijnsstraat).
- Naambordjes: vervangen voor nieuw beltableau
- Huisnummers: toevoegen huisnummers bij de woning toegangsdeuren

Buitenkant (gevel)

- Gevel: de gevels worden aangepast door toepassen gevelisolatiesysteem en aanpassing maisonnettes
- Kozijnen: vervangen door kunststofkozijnen
- Duurzame materialen: toepassen van materialen die in de toekomst niet geschilderd hoeven worden
- Schotels: moeten vanwege de werkzaamheden door u verwijderd worden. Er mogen geen schotels meer aan de gevel terug geplaatst worden. Een schotel mag alleen worden geplaatst op een losstaand statief op uw balkon (niet vast gemonteerd) of in uw tuin (dus niet aan de gevel!)

Isoleren

- Gevelisolatie: er komt gevelisolatie aan de buitenzijde van het gebouw. De isolatie wordt afgewerkt met strips zodat het beeld met metselwerk behouden blijft
- Dakisolatie: er komt extra dakisolatie
- Vloerisolatie: de begane grondwoningen worden geïsoleerd tegen warmteverlies

Bergingen:

- Overzicht: verbeteren veiligheid en overzicht in de bergruimtes
- Indeling aanpassen: door het maken van een nieuwe maisonnettewoning, wordt de indeling van de bergingen en bergingsgangen aangepast.
- De gemiddelde oppervlakte van uw berging blijft ongeveer gelijk

23

Verschillen per woningtype.

Zoals eerder aangegeven zijn er wijzigingen omdat indelingen zijn aangepast. Hiernaast een toelichting bij verschillende woningtypen.

24



Maisonnetwoning

Deze woning wordt geheel aangepast met de woonkamer en keuken op de begane grond en de entree aan de straat met een kleine privacyzone. Aan de achterzijde komt een directe toegang naar de privé-tuin. Op de verdieping komen de slaapkamers en badkamer. De oude toegang op huis-niveau komt te vervallen. De berging voor de maisonnette wordt geplaatst op de begane grond van de kop van het blok aan de noordzijde.

Tweekamerwoning op huis-niveau

Deze woning was voorheen een maisonnette. Omdat de slaapkamers op de begane grond komen te vervallen, wordt dit een tweekamerappartement op één laag. De oorspronkelijke toegang blijft op huis-niveau. De opstelplaats voor de wasmachine en droger komt in een inbouwkast op de gang. Let op: per woonblok is er één driekamerwoning op huisniveau die geen benedenverdieping heeft (en dus geen maisonnette is). Dit wordt ook een tweekamerwoning.

Verdiepingen 1 t/m 3

De keuken is iets breder gemaakt ten koste van de slaapkamer. Bij de tussenwoningen (niet de hoekwoningen) komt de opstelplaats voor de wasmachine en droger in een inbouwkast op de gang. Die hoeven daarom niet in de badkamer of keuken. In de tweekamerwoning brengen we de wand tussen de keuken en de hal iets naar achteren (de keuken in) zodat er in de hal ruimte komt voor de inbouwkast. Daarnaast zijn er kleine wijzigingen ten behoeve van stadswarmte. Omdat de stadswarmte-unit in de oude meterkast komt, past daar de meterkast voor de elektra niet meer bij. Die verplaatst daarom voor de tussenwoningen naar de inbouwkast in de woonkamer.

Studio's op zolder

Op de zolder komen twee studio's per trappenhuis. Behalve op de koppen van de blokken; daar komt één studio per trappenhuis. De studio's hebben één kamer en zijn bedoeld voor jongeren vanaf 23 tot 27 jaar. Deze woningen hebben geen individuele berging maar hebben een opstalplaats voor een fiets in de nieuw te bouwen collectieve berging aangrenzend aan het woonblok aan de noordzijde.

Herindeling bergingen begane grond

Omdat de maisonnetwoning geheel anders wordt ingedeeld, worden de berguimten op de begane grond ook anders ingedeeld. De nieuwe berguimten zijn ongeveer even groot als de bestaande bergingen. Ook is rekening gehouden met een toegang naar de collectieve achtertuin, direct vanuit de gang in het portiek (behalve in de Anna Bijnsstraat). Door deze wijziging zijn er 7 nieuwe berguimten in plaats van 8 bestaand. Op de begane grond op de kop van de noordzijde worden 5 berguimten gemaakt ten behoeve van de nieuwe maisonnettes.

25

Deel 2

Sociaal plan.



3

Wat u moet weten als u naar een wisselwoning verhuist.

Als u ervoor kiest om na de werkzaamheden terug te keren naar uw gerenoveerde woning, verhuist u net voor de start van de werkzaamheden naar de wisselwoning. Na de renovatie van uw woning verhuist u weer terug.

28



3

maanden

voor de start



4

weken

voor de start



9

maanden



4

weken

- U ontvangt de startbrief
- Technische opname in uw woning
- Afspraak bezichtiging wisselwoning

U verhuist van uw huidige woning naar de wisselwoning

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

Maximaal vier weken na oplevering woning verhuist u terug naar uw vernieuwde woning.

Startbrief met de laatste informatie voordat u naar de wisselwoning verhuist

Voordat de werkzaamheden in uw woning beginnen, ontvangt u een startbrief. Daarin staat bijvoorbeeld informatie over:

- De wisselwoning: adres en datum sleutelontvangst.
- Oplevering van uw woning, tuin/balkon en berging: hoe moet u de woning voor de werkzaamheden achterlaten.
- Belangrijke data: sleutelontvangst wisselwoning, uiterlijke verhuisdatum naar de wisselwoning, duur werkzaamheden.

Planning verhuizing naar wisselwoning

Ongeveer zes weken voor de start van de werkzaamheden in uw woning krijgt u van Rochdale de datum waarop uw wisselwoning beschikbaar is. De bewonersbegeleider maakt met u een afspraak om de woning te bekijken.

De renovatie van uw woning duurt ongeveer 9 maanden. Na het tekenen van het wisselwoningcontract heeft u 4 weken de tijd om te verhuizen naar uw wisselwoning.

Na uw verblijf in de wisselwoning krijgt u 4 weken de tijd om terug te verhuizen naar uw gerenoveerde woning.

29

Inrichting wisselwoning

Rochdale voorziet de wisselwoning van raambekleding (bijvoorbeeld luxaflex), vloerbedekking (bijvoorbeeld laminaat) en plafondlampen. Voor water, gas en elektra moet u zelf een abonnement afsluiten. Ook voor tv en internet moet u zelf uw huidige abonnement omzetten.

Toewijzing wisselwoning

We proberen het aanbod van de wisselwoning zoveel mogelijk met u af te stemmen. Ook proberen we een vergelijkbare woning aan te bieden in de buurt. Wij zijn alleen afhankelijk van de woningen die op dat moment beschikbaar zijn. Daarom kan het zijn dat wij u niet bieden wat u wenst en dat de wisselwoning kleiner is dan uw huidige woning. Als u hierdoor extra opslagruimte nodig heeft worden die door ons vergoed.

Huur en servicekosten

Tijdens uw verblijf in de wisselwoning blijft u uw huidige netto huur en uw huidige servicekosten doorbetalen. U betaalt dus hetzelfde bedrag als nu. U ontvangt een wisselwoningcontract waar al deze informatie in staat.

Inschrijven op wisselwoningadres

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!

Wijzigingen verzekeringsmaatschappij

U moet zelf wijzigingen aan uw verzekeringsmaatschappij doorgeven. Als u tijdelijk in een wisselwoning verblijft, moet u dit aan uw verzekeringsmaatschappij laten weten.

Uw post tijdens de werkzaamheden

U moet zelf uw postadres omzetten van de renovatiewoning naar de wisselwoning. De post zal tijdens de renovatie niet op uw oude adres worden bezorgd. Geef dus op tijd uw verhuizing door aan gemeente en instanties.

Extra hulp en voorzieningen

Bent u vanwege uw persoonlijke situatie niet in staat om zelf te verhuizen en/of te klussen en heeft u geen hulp? Meld dit dan aan de bewonersbegeleider. Die kijkt samen met u welke hulp er nodig is.

Woningaanpassingen nodig in de wisselwoning?

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.

Opslag

Heeft u spullen die u niet mee wilt nemen naar de wisselwoning? Dan kunt u die opslaan. Rochdale kan u in contact brengen met een bedrijf die dat voor u regelt. De kosten voor de opslag betaalt u uit uw verhuiskostenvergoeding (tenzij u extra opslagruimte nodig heeft omdat de wisselwoning kleiner is dan uw huidige woning).

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

Leeg opleveren van uw woning, balkon/tuin en berging vanwege de werkzaamheden

Voor de start van de werkzaamheden moeten uw woning en berging helemaal leeg zijn. Ook uw vloerbedekking moet uit uw woning. Heeft u spullen staan die u niet of moeilijk kunt verwijderen? Bespreek dit dan tijdens de technische opname. We proberen dan een passende oplossing te bieden.

Let op! In verband met de kans op asbest moet u vinyl- of zeilvloeren laten liggen. Laminaat en andere vloersoorten moet u wel verwijderen. Tijdens de technische opname van uw woning bespreken we dit met u.

Zelf aangebrachte voorzieningen

Het komt voor dat huurders zelf veranderingen in hun woning hebben aangebracht of aan hebben laten brengen. De woning moet echter leegkomen vanwege de renovatie. De zelf aangebrachte veranderingen kunnen niet blijven zitten. Het uitgangspunt is dat de renovatiewerkzaamheden niet worden belemmerd.

Rochdale betaalt geen vergoeding voor de zelf aangebrachte voorzieningen. Enige uitzondering hierop is voor CV-installaties of isolatieglas. Om voor een vergoeding in aanmerking te komen moet u een formele akkoordverklaring van Rochdale kunnen overleggen. Ook mag de afschrijvingstermijn nog niet zijn verstreken. Kijk voor meer informatie in de folder 'Veranderingen in uw woning' of op www.rochdale.nl/klussen.

Zelf een tijdelijke woonruimte regelen

Regelt u zelf een tijdelijke woonruimte en maakt u dus geen gebruik van de wisselwoning van Rochdale? Meld dit dan aan uw bewonersbegeleider. U betaalt voor die periode geen huur. Ook ontvangt u eenmalig € 1.500,- extra vergoeding omdat u afziet van een wisselwoning.

Ouder dan 65 jaar en/of medische indicatie

Bent u 65 jaar of ouder en/of heeft u een medische indicatie? Dan heeft u voorrang op een wisselwoning op de begane grond of eerste etage.



Verhuizen. wat zijn de mogelijkheden.



4.1 Definitief verhuizen

Rochdale vraagt bij de gemeente een peildatum aan. Daarmee kunnen we u stadsvernieuwingsurgentie toekennen. Hiermee kunt u met voorrang reageren op woningen in WoningNet. In dit hoofdstuk leest u over de verschillende mogelijkheden.

Aanvragen peildatum voor stadsvernieuwingsurgentie (sv-urgentie)

Zodra de peildatum is afgegeven door de gemeente gaat Rochdale voor u een sv-urgentie aanvragen. Met een sv-urgentie krijgt u via WoningNet voorrang op andere woningzoekenden. Zodra we een akkoord hebben van de gemeente maakt Rochdale de sv-urgentie voor u in orde. Dit bespreken we met u tijdens het huisbezoek. **Let op:** om SV-urgent te worden mag het belastbare inkomen van uw huishouden niet hoger zijn dan € 57.080,- (prijspeil 2022).

Vanaf de peildatum kunt u tenminste 1 maximaal 1,5 jaar met die urgentie zoeken naar een andere woning. Zie voor de planning voor de peildatum van uw woonblok pagina 45. In dat jaar heeft u dus de tijd om te kiezen tussen de verschillende verhuismogelijkheden. De sv-urgentie wordt gefaseerd per gebouw uitgegeven.

Verhuismogelijkheden

1. Verhuizen naar een woning buiten uw wooncomplex (dus niet in gebouwtype F).
2. Doorschuiven naar een woning in uw wooncomplex (lege woning in F).
3. Verhuizen naar een andere gerenoveerde woning in de Deysselbuurt.

Semi-stadsvernieuwingsurgentie voor inwonende kinderen

Inwonende kinderen kunnen in sommige gevallen een semi-stadsvernieuwingsurgentie krijgen. Hiermee hebben zij voorrang op een beperkt deel van het woningaanbod in WoningNet. Semi-urgenten hebben geen recht op verhuiskostenvergoeding.

De volgende eisen gelden:

- kandidaat is ten tijde van afgeven peildatum minimaal 23 jaar;
- kandidaat is ten tijde van afgeven peildatum minstens 5 jaar onafgebroken woonachtig op het adres (moet blijken uit inschrijving in Gemeentelijke Basisadministratie);
- de hoofdbewoner keert terug of verhuist naar een passende woning (volgens de nieuwe samenstelling van het huishouden)
- kandidaat beschikt over voldoende inkomsten om de huur te kunnen bekostigen.
- het maximaal gezamenlijk belastbaar inkomen van de kandidaat mag niet hoger zijn dan € 57.080,- (prijspeil 2022).

Semi-urgenten moeten zelf op zoek naar een woning. Zij krijgen geen actieve begeleiding van de bewonersbegeleider.

Vrije sector en inkomen boven € 57.080- geen sv-urgentie

Is uw inkomen meer dan € 57.080,- (prijspeil 2022) dan komt u niet (meer) in aanmerking voor een sociale huurwoning. U kunt na de renovatie wel gewoon terug keren naar uw gerenoveerde woning, maar verhuizen naar een (andere) sociale huurwoning met een sv-urgentie is voor u geen mogelijkheid. Wilt u verhuizen dan bent u aangewezen op vrije sectorhuur of een koopwoning. U heeft wel recht op de verhuiskostenvergoeding.



4.2 Verhuizen met uw sv-urgentie

Via WoningNet kunt u reageren op woningen van alle woningcorporaties. Met uw sv-urgentie krijgt u voorrang op andere woningzoekenden. Als u een andere woning accepteert dan zegt u uw huidige huurovereenkomst op. Uw woonduur kunt u niet meenemen. U tekent een nieuwe huurovereenkomst voor de huur van uw nieuwe woning en daar hoort ook een andere huurprijs bij. De huur van de nieuwe woning is de huur die staat aangegeven in WoningNet.

4.3 Doorschuiven: verhuizen naar een andere woning in de F-blokken

Als uw burens verhuizen naar een andere woning buiten de F-blokken, komen er woningen vrij. Dit kan in uw portiek zijn, maar ook in een ander portiek. Als Rochdale deze woning(en) niet nodig heeft als wisselwoning, dan kunnen bewoners vanuit het project doorschuiven naar deze woningen

Voorwaarden en voorrangsregelingen: wanneer mag u doorschuiven, naar welke woning en wie heeft er voorrang?

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

Regelingen/voorwaarden

- Als u wilt doorschuiven binnen het de F-blokken mag uw belastbaar jaarinkomen niet hoger zijn dan € 57.080,- (prijspeil 2022).
- Bij doorschuiven gelden de toewijzingscriteria die ook gelden bij WoningNet. Hier gaat het vooral om de grootte van uw huishouden en het aantal m2 van de woning (zie 4.6).
- Bewoners van de maisonnettewoningen van wie het huurcontract wordt ontbonden krijgen voorrang op andere kandidaten die willen doorschuiven.
- Bij doorschuiven kunt u de woonduur van uw huidige woning niet behouden.
- Rochdale kan u alleen een doorschuif aanbieden als er woningen beschikbaar zijn.

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

Toewijzing bij doorschuiven

Bij de toewijzing van een woning kijken we naar de startdatum van de renovatie. Daarna naar de woonduur. Dus als er meerdere kandidaten voor een woning zijn, zijn de kandidaten uit het woonblok dat als eerste op de planning staat als eerste aan de beurt. Zijn er meerdere geïnteresseerde kandidaten uit hetzelfde blok? Dan kijken we naar woonduur.

Uw huurprijs na doorschuiven

Keert u niet terug naar uw huidige woning, maar verhuist u naar een andere gerenoveerde woning binnen de F-blokken? Dan zegt u de huurovereenkomst van uw huidige woning op. De woonduur van uw huidige woning kunt u niet behouden.

Indien u naar een etagewoning in de F-blokken gaat betaalt u uw oude huur plus de huurverhoging die past bij de nieuwe woning. Plus een correctie van € 5,- per m2 als de nieuwe woning meer dan 5 m2 groter of kleiner is dan de oude. Als u kleiner gaat wonen, levert dat dus voordeel op. Rochdale probeert hiermee grote woningen leeg te krijgen, zodat die vrijkomen voor (grote) gezinnen.

Alle regelingen en uw mogelijkheden bespreken tijdens het huisbezoek of spreekuur

Omdat het om veel informatie gaat, lichten we de regelingen persoonlijk toe tijdens het huisbezoek. De bewonersbegeleider beantwoordt al uw vragen en beoordeelt wat uw mogelijkheden zijn.

Doorschuiven naar een maisonnettewoning.

Alleen huishoudens die passend zijn qua samenstelling en inkomen kunnen doorschuiven naar een maisonnettewoning. Voor de vijfkamerwoningen moet het gezin op het moment van toewijzen dus ten minste 3 kinderen onder de 18 jaar hebben. Het inkomen moet passend zijn bij de woning (beneden de € 57.080,- voor de sociale huurwoningen).

Rochdale verhuurt de nieuwe maisonnettewoningen voor € 678,66 of € 763,47 huur, afhankelijk van de hoogte van uw inkomen. U behoudt niet uw oude huurprijs, omdat Rochdale de huurovereenkomst opzegt en de maisonnettewoning een nieuwe woning betreft die Rochdale voor het eerst verhuurt. Rochdale wijst de woning passend toe.

Let op: het aanbod van de vijfkamer-maisonnettewoningen is beperkt. En er zijn veel mensen die naar die woningen willen doorschuiven. Dat u passend bent (qua inkomen en huishouden) geeft absoluut geen garantie dat u in aanmerking komt om door te schuiven naar deze woningen!



4.4 Doorschuiven naar andere woningen in de Van Deysselbuurt

Er bestaat ook een mogelijkheid om door te schuiven naar een andere woning in de Van Deysselbuurt (buiten de F-blokken). Dit gaat dan alleen om woningen die al gerenoveerd zijn. Anders zou u weer op korte termijn moeten verhuizen.

Voor het doorschuiven naar een gerenoveerde woning in de Van Deysselbuurt gelden dezelfde regels en voorwaarden als bij het doorschuiven naar een woning binnen de F-blokken. Alleen betaalt u voor de gerenoveerde woning de huurprijs van de gerenoveerde woning. U neemt dus niet uw oude huur (plus huurverhoging) mee.

Als u interesse hebt om door te schuiven naar een gerenoveerde woning in de buurt kunt u dit aangeven bij de bewonersbegeleider. Als er aanbod beschikbaar komt, informeren we de huishoudens die hiervoor in aanmerking komen. Niet iedere gerenoveerde woning wordt aangeboden. Sommige gerenoveerde woningen worden gebruikt als wisselwoning of worden verhuurd in het middensegment. De nieuwbouwwoningen in de buurt worden met voorrang toegewezen aan bewoners uit de complexen die gesloopt zijn of worden.

4.5 Doorschuiven naar de middenhuur

Is uw inkomen hoger dan €57.080,- (prijspeil 2022)? Dan komt u niet in aanmerking voor sv-urgentie. U komt wellicht wel in aanmerking om door te schuiven naar een woning in de middenhuur. Vraag hiervoor naar de mogelijkheden bij uw bewonersbegeleider. De nieuwbouwwoningen in de buurt worden met voorrang toegewezen aan bewoners uit de complexen die gesloopt zijn of worden.

De woningen in de blokken aan de Justus van Maurikstraat en Adèle Opzoomerstraat worden na mutatie omgezet naar middenhuur. Dat wil zeggen dat als een bewoner de huur opzegt, de woning daarna wordt verhuurd voor een prijs tussen de €750,- en €1.050,-. Voor huurders van de etagewoningen die na renovatie willen terugkeren naar hun woning in dit woonblok heeft dit geen gevolgen. Deze bewoners kunnen gewoon terugkeren.

Rochdale hoopt hiermee ook plek te bieden in de buurt aan huishoudens die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor een vrije sector- of koopwoning. Voor die huishoudens is er op dit moment namelijk nauwelijks woonruimte in de buurt



4.6 Toewijzen op gezinsgrootte

Woningcorporaties bekijken of de grootte van een woning (aantal kamers) past bij de grootte van het huishouden. Grote gezinnen hebben daarmee over het algemeen voorrang op grote woningen. Hiermee wordt voorkomen dat er sprake is van overbewoning (er wonen te veel mensen in een woning) of juist dat er te ruim wordt gewoond (bijvoorbeeld één iemand woont in een vierkamerwoning).

- Rochdale vindt een tweekamerwoning passend voor één- of tweepersoons-huishoudens.
- Rochdale vindt een driekamerwoning passend voor een huishouden bestaande uit maximaal 3 personen.
- Een vierkamerwoning vindt Rochdale passend voor huishoudens met minimaal 2 kinderen onder de 18 jaar (gezinswoning).
- En een vijfkamerwoning is passend vanaf 3 kinderen onder de 18 jaar.

Tabel nieuwe huurprijs bij doorschuiven

U verhuist naar een:	Gezinssamenstelling:	Nieuwe huurprijs:	Inkomen:
Tweekamer-etagewoning	Eén of twee personen	Huidige huurprijs + huurverhoging behorende bij de nieuwe woning (€ 16,-) + of - € 5,- per m2 verschil in oppervlak*	Maximaal € 57.080,- (prijspeil 2022)
Driekamer-etagewoning	Maximaal 3 personen	Huidige huurprijs + huurverhoging behorende bij de nieuwe woning (€ 16,-) + of - € 5,- per m2 verschil in oppervlak*	Maximaal € 57.080,- (prijspeil 2022)
Vierkamer-etagewoning	Huishouden met minimaal 2 kinderen onder de 18 jaar	Huidige huurprijs + huurverhoging behorende bij de nieuwe woning (€ 16,-) + of - € 5 per m2 verschil in oppervlak*	Maximaal € 57.080,- (prijspeil 2022)
Tweekamerwoning op huisniveau	Eén of twee personen	€ 633,25 of € 763,47 (afhankelijk van uw inkomen)	Maximaal € 57.080,- (prijspeil 2022)
Maisonnettewoning vijf- of zeskamer	Huishouden met minimaal 3 kinderen onder de 18 jaar	€ 678,66 of € 763,47 (afhankelijk van uw inkomen)	Maximaal € 57.080,- (prijspeil 2022)

* u betaalt alleen €5 per m2 meer of minder als de nieuwe woning ten minste 5m2 groter of kleiner is dan de woning die u achterlaat.

5

Financieel.



In dit hoofdstuk vindt u informatie over de vergoeding die u krijgt en de huurverhoging die we doorvoeren vanwege de verbeteringen aan uw woning.

5.1 Verhuiskostenvergoeding

U moet vanwege de renovatie (tijdelijk) verhuizen. Hiervoor krijgt u een eenmalige bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten. Deze vergoeding is € 6.505,- (prijspeil 2022). De vergoeding is wettelijk bepaald en wordt elk jaar aangepast. Het bedrag betalen we in delen uit.

Als u naar de wisselwoning gaat ontvangt u:

- €1.000,- bij verhuizing naar de wisselwoning
- € 4.000,- bij terugkeer naar uw oude woning
- Restant (€ 1.505,-) na oplevering van de wisselwoning

Als u in een keer naar een andere woning verhuist:

- € 5.000,- bij opzegging van uw oude woning
- Restant (€ 1.505,-) na oplevering van uw oude woning

Heeft u schade veroorzaakt aan de wisselwoning en/of heeft u een huurachterstand? Dan verrekenen wij dit met de verhuiskostenvergoeding.

5.2 Eenmalige compensatie zolderberging

Omdat uw bergruimte op zolder komt te vervallen compenseren wij u met een eenmalige vergoeding van € 1.000,-. Dit bedrag ontvangt u bij de uitkering van de laatste termijn van uw verhuiskostenvergoeding. Ook kunt u het inzetten als tegoed voor huurderskeuzes waarvoor u moet bijbetalen. Let op: u ontvangt dit bedrag alleen als u terugkeert naar uw woning of doorschuift naar een andere etagewoning in de F-blokken.

5.3 De huurverhoging: een hogere huur na de renovatie

De huurverhoging bedraagt € 16,- per maand. U betaalt een bedrag voor de volgende verbeteringen:

<i>Geluidwering</i>	Geluidswering wanden, plafonds en vloeren
<i>Installaties</i>	Intercom met videofoon Uitbreiding elektra (extra groepen en wandcontactdozen)

Sinds kort voert Rochdale geen huurverhoging meer door voor isolatie- en duurzaamheidsmaatregelen. Dat betekent dat u geen huurverhoging betaalt voor de isolatie van gevels, daken en vloeren en het HR++ glas, als ook de mechanische ventilatie en uitbreiding elektra. Ook brengt Rochdale geen huurverhoging in rekening voor de uitbreiding van het oppervlakte van het balkon. Vanaf 2024 indexeert Rochdale de huurverhoging jaarlijks met de consumentenprijsindex (CPI) voor de woningen die na 2024 worden opgeleverd.

5.4 Servicekosten en overige kosten per maand

Voor de mechanische ventilatie en intercom met videofoon brengt Rochdale u ook servicekosten in rekening. Het gaat om de volgende bedragen. Let op: de bedragen zijn nu nog een indicatie. De servicekosten worden jaarlijks verrekend op basis van de daadwerkelijk gemaakte kosten. Het kan dus zijn dat u een naheffing of een teruggave krijgt.

- Onderhoud en schoonmaak van de mechanische ventilatie zijn €1,43
- Onderhoud van de intercom met videofoon is €1,-

Geen CV-ketel

Verwarmt u uw woning en het kraanwater nog met een open verbrandingstoeste, bijvoorbeeld een gaskachel of geiser? In de gerenoveerde woning krijgt u een installatie voor centrale verwarming via stadswarmte en verwarming van kraanwater. De huurverhoging is in dat geval € 35 hoger. Bij woningen waar eerder een CV-ketel is aangesloten is deze huurverhoging namelijk al doorgevoerd.

5.5 Huurtoeslag

Ontvangt u nu al huurtoeslag?

Geef dan uw huurprijswijziging en/of verhuizing door aan de Belastingdienst. Ook kunt u de bewonersbegeleider vragen om een proefberekening voor u te maken. Wordt de huurverhoging van €16,- niet volledig gedekt door uw huurtoeslag? Dan stellen we een bovengrens aan de huurverhoging: wij laten de huurverhoging niet boven uw huurtoeslaggrens uitkomen. Op die manier voorkomen we dat u over een deel van de huurverhoging geen toeslag krijgt.

Krijgt u nu geen huurtoeslag en wilt u het aanvragen?

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

- de rekenuur van uw gerenoveerde woning
- uw leeftijd
- de samenstelling van uw huishouden (aantal personen plus hun leeftijd)
- uw inkomen
- uw vermogen

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

5.6 Huurgewenning

Krijgt u geen huurtoeslag omdat uw huishoudinkomen te hoog is, maar is uw huishoudinkomen lager dan € 47.361,- (prijsspeil 2022)? 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 omgaat, over een periode van 3 jaar.

Huurgewenning gaat over een bedrag van maximaal € 180,- per maand. Hiervan 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. U kunt huurgewenning aanvragen als u terugverhuist naar uw eigen woning of een andere woning in het project, of als u blijvend naar elders verhuist. 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. Dat is een verschil van €180. De eerste € 50,- van het prijsverschil moet u zelf betalen (net als een mogelijk 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 per maand

Jaar 2: Rochdale betaalt per maand 50% van max. € 130,- : €65 per maand

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

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

5.7 Compensatie eigen kookplaat of fornuis

Wilt u geen verlenging van uw aanrechtblad met inductieplaat en pannenset? Bijvoorbeeld omdat u zelf een elektrisch fornuis wilt plaatsen? Geef dit dan aan bij uw bewonersbegeleider. U ontvangt dan een vergoeding van €700 die u kunt gebruiken voor de aanschaf van een elektrisch fornuis.

Let op: U kunt straks een elektrisch fornuis van maximaal 7.400 watt aansluiten. Let hier dus op als u een elektrisch fornuis aanschaft. Wilt u een fornuis met meer vermogen aansluiten? Dan moet u hiervoor een verzwaring van uw elektriciteitsnet aanvragen bij Liander (een extra groep voor 380V). Let op: dit brengt aanzienlijke kosten met zich mee. Die zijn voor uw eigen rekening. Ook moet u aan het einde van uw huurtermijn zelf deze verzwaring ongedaan laten maken."



Stadswarmte

Na de renovatie heeft uw woning geen gasaansluiting meer. De woningen worden opgeleverd met stadswarmte en voorzieningen voor elektrisch koken. U heeft dus geen gasaansluiting meer in de keuken en kunt uw gasstel/ fornuis op gas straks niet meer gebruiken. U krijgt van Rochdale daarom een inductiekookplaat. Koken op inductie lijkt het meest op koken op gas. De pan wordt snel warm en koelt snel weer af. De inductiekookplaat, inclusief pannenset geschikt voor koken op inductie, wordt u eenmalig aangeboden door Rochdale. Onderhoud en vervanging zijn voor u zelf.

Uw woning wordt aangesloten op het stadswarmtenet van Vattenfall. Voor u betekent dit geen afrekening meer van de stookkosten via uw gasafrekening maar een afrekening in kilojoules. De kosten voor gas en stadswarmte zijn nagenoeg gelijk.

Op dit moment betaalt u vastrechtkosten voor het gasnet aan Liander en kosten voor de gebruikte hoeveelheid gas aan uw gasleverancier. Bijvoorbeeld Eneco of Essent. Na de renovatie sluit u voor de levering van warmte een contract met Vattenfall. U betaalt daarom straks zowel de vastrechtkosten als de hoeveelheid verbruikte warmte aan Vattenfall.

Heeft u een driejarig contract afgesloten en krijgt u een boete omdat u voortijdig uw gas contract opzegt? Dan betaalt Rochdale deze boete voor u. Het bedrag dat uw energieleverancier in rekening mag brengen is maximaal € 100. Dit bedrag krijgt u na het overleggen van uw papieren waaruit blijkt dat u een boete krijgt van Rochdale terug.



6

Wat vindt u van het plan?



Dit projectplan is het resultaat van de overleggen en de samenwerking tussen Rochdale en uw projectcommissie. Als 70% van alle huurders akkoord gaat met dit plan, dan kunnen we de werkzaamheden uitvoeren.

Advies van de projectcommissie

De projectcommissie heeft een positief advies gegeven op dit projectplan. Dat deden zij op basis van de uitkomsten van de achterbanraadpleging in januari-februari 2022. Daarin is ook naar uw mening gevraagd in een schriftelijke of telefonische enquête. Uw mening is dus ook verwerkt in dit advies.

Akkoordverklaring

Nu het plan definitief is, vragen wij u om aan te geven of u akkoord gaat met de werkzaamheden en de huurverhoging. Dit gaat via een schriftelijke akkoordverklaring die u van ons ontvangen heeft.

Uw akkoord is belangrijk!

Gaat 70% van alle huurders akkoord met ons voorstel? Dan gaan we de werkzaamheden uitvoeren.

De akkoordverklaring (zie de bijlage)

Op het formulier van de akkoordverklaring staan:

- de werkzaamheden waarmee u akkoord gaat
- de huurverhoging vanwege de verbeteringen aan uw woning
- de datum vanaf wanneer de huurverhoging wordt doorberekend

Vergeet u de akkoordverklaring niet in te vullen! Ook als u niet akkoord gaat, willen we dat weten. U kunt de akkoordverklaring inleveren op het Buurtpunt de Leeuw, Lodewijk van Deyssestraat 41.



7

Voorlopige planning van de voorbereiding van de renovatie.



	Blok	Peildatum	Start bouw
F1	Anna Bijnsstraat (F1)	Januari 2023	Februari 2024
F4	Adele Opzoomerstraat (F4)	Februari 2023	Augustus 2024
F3	Justus van Maurikstraat (F3)	November 2023	Mei 2025
F2	Van Koetsveldstraat (F2)	November 2024	Mei 2026

Hiernaast ziet u de voorlopige planning per blok.



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.

8.1 Buurtpunt (Lodewijk van Deyssestraat 41)

Om de bereikbaarheid van Rochdale te verbeteren en de afstand met onze huurders te verkleinen is het Buurtpunt op de Lodewijk van Deyssestraat 41 geopend. Daarmee zijn we zichtbaar aanwezig in de wijk en maken we het gemakkelijker voor u om klachten te melden, maar ook om informatie over het project te krijgen.

Het Buurtpunt is geopend op de volgende tijden:

Maandag	13.00 – 16.00 uur
Dinsdag	9.00 – 12.00 uur
Woensdag	9.00 – 12.00 uur
Donderdag	13.00 – 16.00 uur
Vrijdag	9.00 – 12.00 uur

8.2 Grofvuil

Voorafgaand aan de renovatie zullen veel bewoners grofvuil willen afvoeren. Rochdale maakt afspraken met de gemeente over het ophalen van grofvuil. Op die manier kunnen bewoners hun grofvuil deponeren, en blijft de openbare ruimte schoon en overzichtelijk. Rochdale ziet tijdens en voorafgaand aan de renovatie toe op de handhaving van een schone openbare ruimte rondom het complex.

8.3 Tijdelijke verhuur

De reguliere verhuur voor uw flat 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 externe leegstandsbeheerder. Zij zijn gespecialiseerd in leegstandsbeheer. Zij zorgen dat de woningen bewoond blijven. Hiermee voorkomen we problemen als vandalisme, kraak, schade door lekkages en bevroering van installaties.

Met de leegstandsbeheerder maakten we 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.

8.4 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.
- Wekelijks sociaal spreekuur in het Buurtpunt. Tijdens dit gesprek kunt u terecht voor informatie en vragen over verschillende onderwerpen; wonen, voorzieningen in de buurt, werk, gezondheid etc.
- In samenwerking met andere partijen ondernemerschap stimuleren onder bewoners uit de buurt.
- Bewonersparticipatie vergroten in de buurt door bewoners actief te betrekken bij leefbaarheidsprojecten.

9

Contact en meer informatie.



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

Projectcommissie F blokken

De projectcommissie is bereikbaar via fblokken@gmail.com.

Bewonersbegeleiders

Uw contact met Rochdale verloopt vooral via de bewonersbegeleider. Zij bezoekt alle bewoners met een huurcontract voor onbepaalde tijd. Tijdens dit huisbezoek kunt u al uw vragen over de renovatie en wat daar bij komt kijken stellen. Ook nemen we tijdens dit gesprek al uw woonwensen en uw gegevens door.

Uw bewonersbegeleider is:

Shin Chiu. Zij is bereikbaar op werkdagen op telefoonnummer **06 4327 4544** of per e-mail via schiu@rochdale.nl

Inloopspreekuur bewonersbegeleider

Uw bewonersbegeleider houdt elke donderdagmiddag inloopspreekuur op het buurt-punt. Tussen 13.00 en 15.00 uur kunt u hier met al uw vragen over de renovatie terecht.

Projectopzichter

Heeft u technische vragen over de renovatie? Dan kunt u het beste contact opnemen met de projectopzichter. 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 projectopzichter is straks telefonisch bereikbaar via de projecttelefoon. We laten u dit nummer weten zodra het bekend is.

Onafhankelijke bewonersondersteuner voor informatie over uw rechten en plichten bij renovaties

Marcel Suitela is een onafhankelijke bewonersondersteuner. U kunt onder andere bij hem terecht als u vragen heeft over uw rechten en plichten bij renovatieprojecten. Ook voor informatie over hoe het plan tot stand is gekomen.

Marcel is bereikbaar op **06 5318 1650**.

Spoedreparatie en/of dringende vraag 24 uur per dag bereikbaar

U kunt ons buiten kantooruren bereiken via 020 215 00 00. Hier zijn wij 24 uur per dag bereikbaar voor het melden van een spoedreparatie of een dringende vraag. Onze medewerkers zijn op de hoogte van de renovatie en hebben verbinding met de alarmcentrale van de aannemer(s).

Akkoordverklaring



Vergeet u de akkoordverklaring niet in te vullen! Ook als u niet akkoord gaat, willen we dat weten. U kunt de akkoordverklaring inleveren:

Buurtpunt de Leeuw

Lodewijk van Deyssestraat 41

Akkoordverklaring Deyssebuurt F-blokken (etagewoningen)



Deze akkoordverklaring inleveren uiterlijk **donderdag 19 januari** om 9:00 uur bij het Buurtpunt op de Lodewijk van Deyssestraat 41.

Naam:

Adres:

Telefoonnummer:

Emailadres:

Huurverhoging

De wijzigingen in de opbouw van uw huur zijn als volgt:

Huurverhoging renovatie	€ 16,00
Onderhoud videofoon	€ 1,00 (servicekosten)*
Onderhoud schoonmaak mechanische ventilatie	€ 1,43 (servicekosten)*

Huurverhoging totaal € 18,43**

** Nu nog een indicatie*

*** Heeft u nog geen cv maar een gaskachel en/of geiser en wordt die vervangen? Dan berekent Rochdale een extra huurverhoging van €35. Dit bespreken we met u tijdens de technische opname.*

De huurverhoging vragen wij voor de volgende verbeteringen:

- Geluidswering wanden, plafonds en vloeren
- Intercom met videofoon

Rochdale brengt geen huurverhoging in rekening voor de isolatie van de gevels, daken en vloeren, HR++ glas, mechanische ventilatie, uitbreiding elektra en de uitbreiding van het oppervlakte van het balkon.

Compensatie zolderbergingen

Omdat uw bergruimte op zolder komt te vervallen compenseren wij u met een eenmalige vergoeding van €1.000,-. Dit bedrag ontvangt u bij de uitkering van de laatste termijn van uw verhuiskostenvergoeding, en/of als tegoed wat u kunt inzetten voor huurderskeuzes waarvoor u moet bijbetalen. Bij acceptatie doet u hiermee afstand van uw bergruimte op zolder. Let op: u ontvangt dit bedrag alleen als u terugkeert naar uw woning of doorschuift naar een andere etagewoning in de F-blokken.

Akkoordverklaring Deyssebuurt F-blokken (etagewoningen) vervolg

Let op, wij vragen twee reacties van u!

Reactie 1: akkoord projectplan:

- Ja, ik ga akkoord met de renovatie van mijn woning zoals omschreven staat in het projectplan Van Deyssebuurt F-blokken (etagewoningen) tegen de op de voorzijde beschreven huurverhoging
- Nee ik ga niet akkoord, omdat: _____

Reactie 2: vervallen bergruimte:

- Ja, ik ga akkoord met het vervallen van mijn bergruimte op zolder, met aanduiding
.....,
vanaf de startdatum van de renovatie tegen de eenmalige vergoeding van €1.000, uit te keren bij terugkeer in de woning of andere etagewoning in de F-blokken, zoals beschreven in het projectplan Van Deyssebuurt F-blokken (etagewoningen)
- Nee ik ga niet akkoord, omdat: _____



Amsterdam, datum

Handtekening hoofdhuurder.....

Handtekening medehuurder.....

Rochdale
geeft
thuis

JANUARI 2023



ROCHDALE
woningstichting

www.rochdale.nl
020 215 00 00