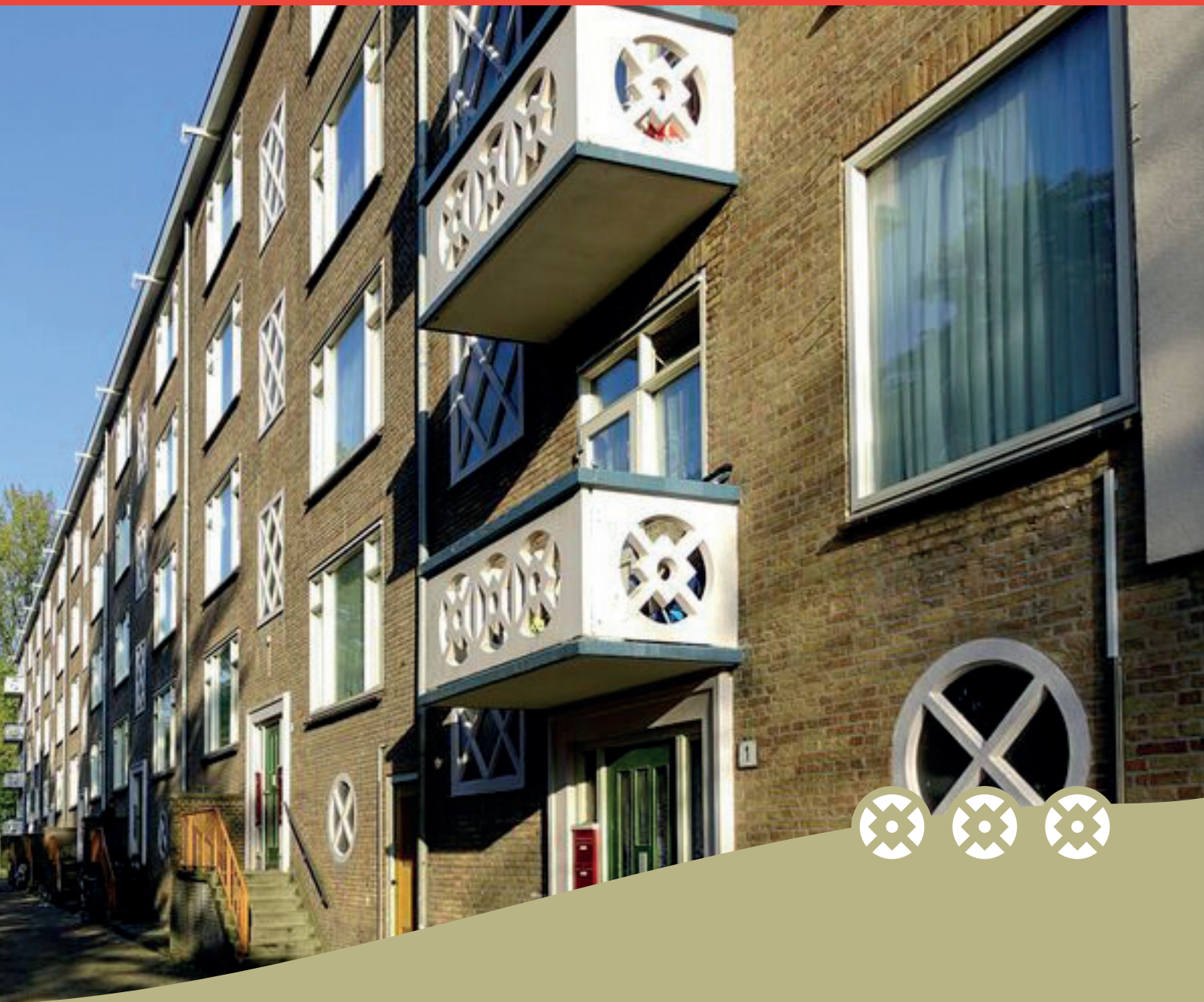


# Sociaal plan maisonnettewoningen.

## F-blokken

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



**ROCHDALE**  
woningstichting

Rochdale  
geeft  
thuis

# Inhoud.

|    |                    |  |
|----|--------------------|--|
| 03 | Over deze brochure |  |
| 06 | H1                 | Wat gaat Rochdale doen?                                    |
| 08 | H2                 | Wat zijn de mogelijkheden?                                 |
| 10 | H3                 | Stadsvernieuwingsurgentie                                  |
| 12 | H4                 | Doorschuiven   |
| 16 | H5                 | Financieel   |
| 22 | H6                 | Voorlopige planning van de oorbereidingen van de renovatie |
| 24 | H7                 | Onderhoud en beheer voor en tijdens de werkzaamheden       |
| 26 | H8                 | Contact en meer informatie                                 |

**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 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](mailto:schiu@rochdale.nl)

# Over deze brochure.

Uw woning wordt gerenoveerd. In het sociaal plan staat wat dat voor u betekent. Bij uw woning delen we de plattegrond anders in. We zeggen daarom uw huurovereenkomst op. In deze brochure leest u wat we gaan doen in uw woning, wanneer, en wat de gevolgen voor u zijn. Heeft u na het lezen behoefte aan persoonlijke toelichting dan kan dat. Neem dan contact op met de bewonersbegeleider.

De informatie gaat over de renovatie van de maisonnettewoningen (huis-woningen) in de F-blokken:

- F1: Anna Bijnstraat 2hs t/m 24hs (even),
- F4: Adele Opzoomerstraat (1hs t/m 12hs),
- F3: Justus van Maurikstraat (1hs t/m 12hs),
- F2: Van Koetsveldstraat (1hs t/m 12hs).

Deze brochure is bedoeld voor de bewoners met een vast huurcontract

*Let op: de bewoners van de etagewoningen krijgen een apart Projectplan. Dat plan is anders dan dit Sociaal Plan. Dit Sociaal Plan geldt alleen voor de huis-woningen.*



### Veranderende omstandigheden

Dit sociaal plan 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 sociaal plan

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.

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 trappenhuisen en bergingen.

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



### Ontbinden huurovereenkomst

Voor uw woning delen we de plattegrond 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. Uw woning komt er straks dus heel anders uit te zien.

Voor uw woningen zegt Rochdale daarom de huurovereenkomst op. Rochdale zegt uw huurovereenkomst op op grond van dringend eigen gebruik. De woningen veranderen namelijk zodanig dat het oude huurcontract niet meer van toepassing is op deze woningen. Dat betekent dat u moet verhuizen.

Voor sommige huishoudens is terugkeer naar de nieuwe, gerenoveerde maisonnette-woning ook een optie. Dan moet het inkomen en samenstelling van het huishouden wel passend zijn voor de nieuwe maisonnettewoning.



# 1

## Wat gaat Rochdale doen?



Rochdale gaat de woningen op de begane grond en eerste etage anders indelen.

Rochdale gaat de woningen op de begane grond en eerste etage anders indelen. Dat doen we om het contact met de straat en de nieuw te vormen binnentuin te vergroten. Per portiek maken we om en om een twee- en een vijfkamerwoning. De tweekamerwoning komt op huis-niveau (eerste etage). De vijfkamerwoning wordt een maisonnette op de begane grond en eerste etage.

In de vijfkamer maisonnettewoning komen de woonkamer en keuken op de begane grond en de entree aan de straat met een kleine privacyzone. De voor- en achterkant krijgen ramen, en via de achterzijde komt er directe toegang tot 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.

Vanuit de portiek komt er toegang tot de collectieve tuin (behalve in de Anna Bijnstraat).

Kijk voor de nieuwe plattegrond van de maisonnette- (en etage-)woningen in de brochure 'Plattegronden'.

### **Middenhuur**

De woningen in de blokken aan de Justus van Maurikstraat en Adèle Opzoomerstraat worden na mutatie omgezet naar middenhuur. Omdat Rochdale de huurovereenkomst van de huis-woningen opzegt, worden ze na oplevering direct in de middenhuur verhuurd.

U kunt dus niet doorschuiven naar een huis-woning in de sociale huur in de Justus van Maurikstraat en Adèle Opzoomerstraat. De huur van deze woningen ligt aanzienlijk hoger dan van een sociale huurwoning. Daarom gelden voor deze woningen ook andere inkomenseisen. Vraag uw bewonersbegeleider om meer informatie.

In ieder woonblok is er één driekamerwoning op huisniveau die geen benedenverdieping heeft (en dus geen maisonnette is). Ook hiervan delen we de plattegrond anders in. Dit wordt namelijk een tweekamerwoning. Rochdale zegt daarom ook van deze woning de huurovereenkomst op.

# Wat zijn uw mogelijkheden?



Rochdale zegt uw huurovereenkomst op. Dat betekent dat u moet verhuizen. In deze paragraaf leest u wat dit precies voor u betekent.

## 2.1 Terugkeermogelijkheid maisonnetwoning

Alleen huishoudens die passend zijn qua samenstelling en inkomen kunnen terugkeren in een maisonnetwoning. 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,- (prijspeil 2022) voor de sociale huurwoningen). De tweekamerwoningen wijst Rochdale toe aan één- of tweepersoonshuishoudens. Ook hiervoor moet het inkomen passend zijn.

*U leest hierover meer in de paragrafen 4.1 t/m 4.4.*

## 2.2 Doorschuiven naar een andere woning in de F-blokken of de buurt

Komt u niet in aanmerking voor de vijfkamerwoningen? Dan kunt u met voorrang terugkeren in een andere woning in de F-blokken. Dit geldt alleen als er binnen het blok een passende woning (inkomen en gezinssamenstelling) beschikbaar is. Let op: bewoners van de maisonnetwoningen van wie het huurcontract wordt ontbonden krijgen voorrang op andere kandidaten die willen doorschuiven. Ook kunnen we kijken naar de mogelijkheid om door te schuiven naar een andere gerenoveerde woning in de Van Deysselbuurt.

*U leest hierover meer in de paragrafen 4.1 t/m 4.4.*

## 2.3 Verhuizen met uw sv-urgentie

Wilt u niet terugkeren in de F-blokken of een andere woning in de Van Deysselbuurt? Dan kunt u met uw sv-urgentie op zoek naar een woning ergens anders in de stad.

*U leest hierover meer in de paragrafen 3.1 en 3.2.*

### Begeleiding

Rochdale heeft veel bewoners van de maisonnetwoningen al bezocht. Tijdens die gesprekken bespraken we uw woonwensen. Zijn we bij u nog niet langs geweest? Dan komen we snel op bezoek om uw woonwensen te bespreken.

Heeft u 6 maanden voor het aflopen van uw sv-urgentie nog geen nieuwe woning gevonden? Dan zegt Rochdale uw huur op. Wij zorgen in die periode voor intensieve begeleiding bij uw zoektocht naar een nieuwe woning. Wij doen u dan een passende aanbieding op basis van gezinssamenstelling (en inkomen). De huurovereenkomst voor uw woning eindigt dus in elk geval tegelijk met het aflopen van de sv-urgentie.



# 3

## Stadsvernieuwingsurgentie.



Rochdale vraagt voor de bewoners van de maisonnettewoningen stadsvernieuwingsurgentie (sv-urgentie) aan. Bewoners moeten daarvoor wel voldoen aan de inkomensvoorwaarden.

### 3.1 Peildatum en 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. De sv-urgentie wordt gefaseerd per gebouw uitgegeven.

#### 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 de peildatum minimaal 23 jaar;
- kandidaat is ten tijde van de 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 doorschuiven of na de renovatie terugkeren in een gerenoveerde woning in de middenhuur. Lees meer hierover bij paragraaf 4.3.



### 3.2 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

## Doorschuiven.



Als uw buren verhuizen naar een andere woning buiten de F-blokken, komen er woningen vrij. Ook komen er woningen vrij omdat Rochdale de huurovereenkomsten van de maisonnettewoningen opzegt. Als Rochdale deze woning(en) niet nodig heeft als wisselwoning, dan kunnen bewoners vanuit het project doorschuiven naar deze woningen.

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

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

Voor het doorschuiven gelden er voorwaarden en voorrangregelingen. 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 voorrangregelingen er zijn.

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.



#### Regelingen/voorwaarden

- Als u wilt doorschuiven binnen 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 4.4).
- Bewoners van de maisonnettewoningen van wie het huurcontract wordt ontbonden krijgen voorrang op andere kandidaten die willen doorschuiven.
- Bij doorschuiven kunt u de woontijd 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 woontijd. 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 woontijd.

*U leest meer over de huurprijs van uw woning in hoofdstuk 5.*

## 4.2 Doorschuiven naar andere woningen in de Van Deyssebuurt

Er bestaat ook een mogelijkheid om door te schuiven naar een andere woning in de Van Deyssebuurt (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 Deyssebuurt gelden dezelfde regels en voorwaarden als bij het doorschuiven naar een woning binnen de F-blokken. U betaalt voor de gerenoveerde woning de huurprijs van de gerenoveerde woning. U neemt dus niet uw oude huur mee.

Als u interesse heeft 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.

## 4.3 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. De maisonnettes worden na oplevering allemaal verhuurd in de middenhuur. Bewoners die niet in aanmerking komen voor een middenhuurwoning kunnen dus niet doorschuiven naar een maisonnette in de Justus van Maurikstraat of Adèle Opzoomerstraat. 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.

### Doorstroomregelingen

Sommige bewoners komen, tot het moment dat de peildatum wordt afgegeven, in aanmerking voor doorstroomregelingen van de gemeente. Bijvoorbeeld Van Groot naar Beter, als je huidige woning minimaal 70m<sup>2</sup> groot is (de maisonnette-hoekwoningen). U kunt dan met behoud van huur verhuizen. Vraag bij de bewonersbegeleider naar de mogelijkheden en voorwaarden.

Om bewoners die aan de voorwaarden voor deze regeling voldoen tegemoet te komen biedt Rochdale aan dat ze ook na de peildatum met behoud van huur naar een woning van Rochdale buiten de F-blokken kunnen verhuizen.

## 4.4 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 een één- of tweepersonshuishouden.
- 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

| 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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> meer of minder als de nieuwe woning ten minste 5m<sup>2</sup> groter of kleiner is dan de woning die u achterlaat.

## 4.5 Wisselwoning bij doorschuiven

Keert u straks terug, of schuift u straks door, naar een woning in de F-blokken? Dan proberen we het zo te regelen dat u niet naar een wisselwoning hoeft. Voor de meeste bewoners is er een woning beschikbaar in een blok dat al gerenoveerd is. Dan kunt u direct doorschuiven en hoeft u niet twee keer te verhuizen.

Voor de bewoners van het eerste blok (Anna Bijnstraat) is dat niet mogelijk. Zij zullen als ze willen terugkeren in hun blok tijdens de renovatie in een wisselwoning moeten verblijven.

De bewoners die naar een wisselwoning verhuizen maken hierover afspraken met de bewonersbegeleider. Dat zijn dezelfde afspraken als die gelden voor bewoners van de etagewoningen. Vast staat dat de huur en servicekosten van de wisselwoning gelijk blijft aan de huidige huur en servicekosten. Van de bewonersbegeleider krijgt u informatie over wat voor die verhuizing verder belangrijk is. Zoals het inschrijven op het wisselwoningadres en het overzetten van post en contracten (zoals energie en tv en internet).



# 5

## Financieel.

16



In dit hoofdstuk vindt u informatie over de verhuiskostenvergoeding en uw huurprijs als u terugkeert naar een woning in de F-blokken.

### 5.1 Verhuiskostenvergoeding

U moet vanwege de renovatie 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.

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

*Heeft u schade veroorzaakt aan uw (wissel)woning en/of heeft u een huurachterstand? Dan verrekenen wij dit met de verhuiskostenvergoeding.*

**Let op: keert u niet terug in een gerenoveerde woning in de F-blokken? Dan zijn onderstaande paragrafen in dit hoofdstuk niet interessant voor u!**

17

### 5.2 Huurprijs als u terugkeert in een maisonnettewoning

Keert u na de renovatie terug naar een maisonnettewoning in de F-blokken in de sociale huur? Dan betaalt u € 678,66,- of € 763,47,- huur, afhankelijk van de hoogte van uw inkomen. Rochdale wijst de woning passend toe. U behoudt niet uw oude huurprijs, omdat Rochdale uw huurovereenkomst opzegt en de maisonnettewoning een nieuwe woning betreft die Rochdale voor het eerst verhuurt.

*Let op: u kunt alleen terugkeren in een maisonnettewoning als u qua inkomen en samenstelling van het huishouden passend bent voor die woning!*

### 5.3 Huurprijs bij terugkeer in een woning op de etage

Keert u na de renovatie terug naar een woning op de etage van de F-blokken? Dan betaalt u uw oude huurprijs plus de huurverhoging van € 16,- die past bij de nieuwe woning. Plus een correctie van € 5,- per m<sup>2</sup> als de nieuwe woning meer dan 5 m<sup>2</sup> 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.

#### Huurverhoging vanwege verbetering € 16,-

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

*Geluidwering  
Installaties*

Geluidswering wanden, plafonds en vloeren  
Intercom met videofoon

Voor de mechanische ventilatie en intercom met videofoon brengt Rochdale u ook servicekosten in rekening. Die bedragen € 1,43 voor het onderhoud en schoonmaak van de mechanische ventilatie en € 1,- voor het onderhoud van de intercom met videofoon. 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.

Rochdale brengt geen huurverhoging in rekening voor de uitbreiding van het oppervlakte van balkon.

## 5.4 Servicekosten en overige kosten per maand

### Geen CV-ketel

Verwarmt u uw woning en het kraanwater nog met een open verbrandingstoestel bijvoorbeeld een gaskachel of geiser? Als u terugkeert in een gerenoveerde woning op de etage 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](http://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,- (prijspeil 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,-.

### 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.

### 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.



### 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 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

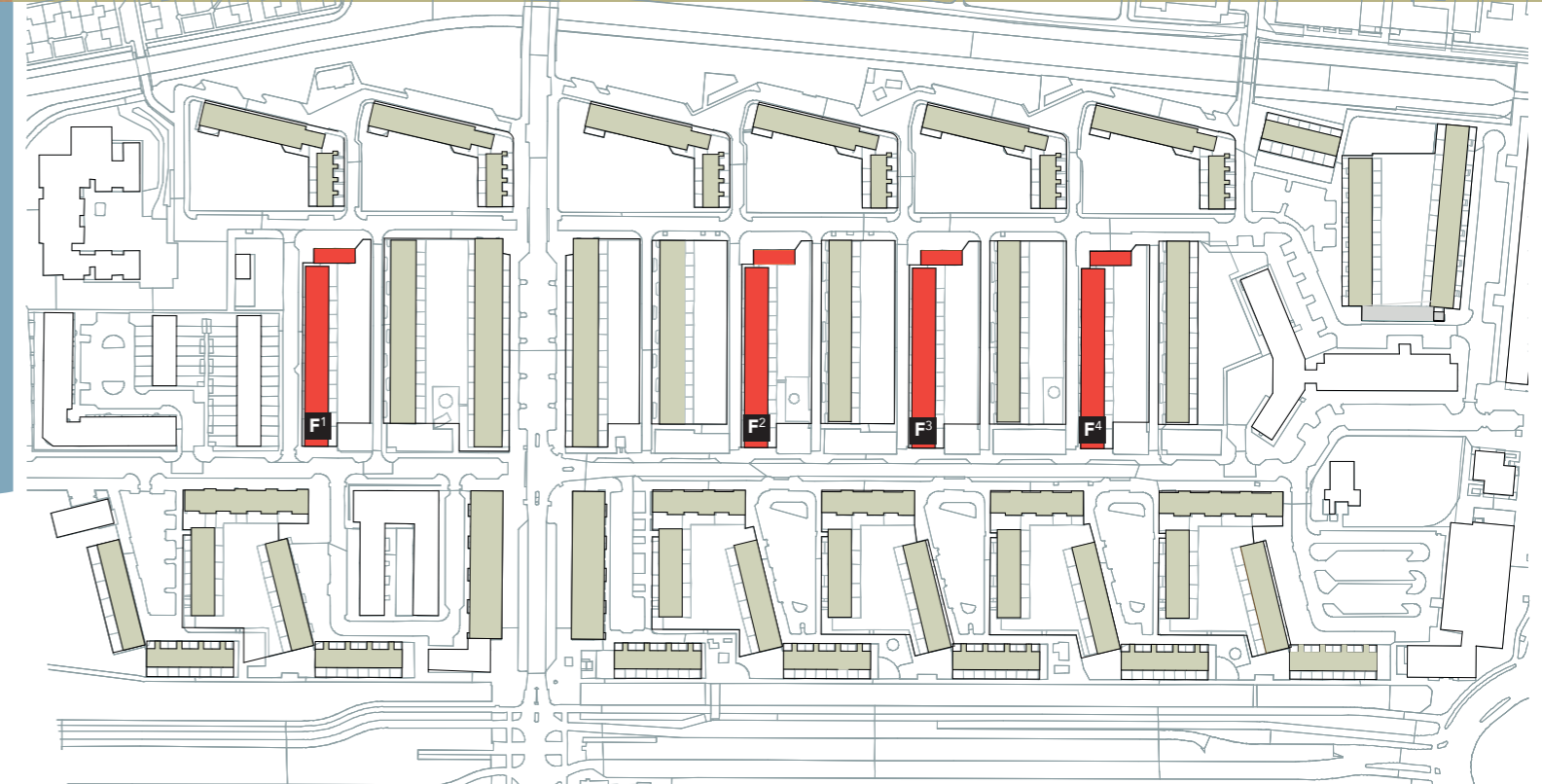
## Voorlopige planning van de voorbereiding van de renovatie.



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

Hiernaast ziet u de voorlopige planning per blok.

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.



# 7

## 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.

### 7.1 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  |

### 7.2 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.

### 7.3 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.

### 7.4 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.

# 8

## 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](mailto:fblokken@gmail.com).

### Bewonersbegeleiders

Uw contact met Rochdale verloopt vooral via de bewonersbegeleider Shin Chiu. 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](mailto:schiu@rochdale.nl)

### Inloopspreekuur bewonersbegeleider

Uw bewonersbegeleider houdt elke donderdagmiddag inloopspreekuur op het buurtpunt. 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).



Horizontal lines for writing, spanning the width of the page.





Rochdale  
geeft  
thuis

JANUARI 2023



**ROCHDALE**  
woningstichting

[www.rochdale.nl](http://www.rochdale.nl)  
020 215 00 00