



Projectplan & Sociaal plan

Renovatie Kinkerbuurt fase 5

Bellamystraat 127-143, Hasebroekstraat 90-106 & 114-118,
Tweede Kostverlorenkade 111 t/m 114, Van Effenstraat 2-12



Inhoud

1	Het Projectplan in het kort	4
2	Werkzaamheden in uw woning	6
3	Werkzaamheden buiten uw woning	11
4	Verhuizen, wat zijn de mogelijkheden?	14
5	Wat u moet weten als u tijdelijk naar een wisselwoning verhuist	16
6	Maatregelen, afspraken en vergoedingen	19
7	Een hogere huur na renovatie	21
8	Wat vindt u?	23
9	Voorlopige planning van de voorbereiding van de renovatie	24
10	De openbare ruimte voor- en tijdens de werkzaamheden	25
11	Meer weten of hulp nodig?	27
Bijlagen		
1	Akkoordverklaring	28
2	De regels bij verhuizing naar een woning elders (passend toewijzen)	31

Over deze brochure



Woningstichting Rochdale renoveert uw woningcomplex. In deze brochure staat wat dat voor u betekent. Wat gaan we doen? Wanneer en hoe? Heeft u na het lezen nog vragen, laat het ons weten! De plannen zijn afgestemd met Bewonerscommissie BellamyNoorlander.

Alle informatie in deze brochure vormt samen het zogeheten Projectplan en Sociaal Plan. In het Projectplan staan de technische maatregelen beschreven en in het Sociaal Plan zijn afspraken vastgelegd. Deze afspraken gaan bijvoorbeeld over de verhuiskostenvergoeding en over het verhuizen naar een tijdelijke woning. In deze brochure leest u dus ook wat uw rechten en plichten zijn tijdens de werkzaamheden.

1 Het Projectplan in het kort

4

Deze brochure bevat het Projectplan. Dit hoofdstuk is een samenvatting met de belangrijkste punten uit het Projectplan.

Wat gaan wij doen?

In uw woning worden de volgende werkzaamheden gedaan:

- controle op asbest en zo nodig verwijdering
- plattegrondwijziging
- aanbrengen van isolatie en HR++-glas
- vervangen stand- en grondleidingen
- vervangen van de binnendeuren, behalve in monumentwoningen
- vernieuwen van de badkamer/toilet
- vervangen van de keuken
- aanbrengen van een elektriciteitsaansluiting in de zolderbergingen
- vernieuwing alle technische installaties
- vernieuwen en verplaatsen meterkasten
- aanbrengen van individuele centrale verwarming
- aanbrengen van individuele mechanische ventilatie
- vervangen van het plafond
- wandafwerking (wanden behangklaar maken)
- aanbrengen van vloer- en plafondisolatie
- voor- en achtergevel in de woning isoleren

→ In hoofdstuk 2 leest u hier meer over.

Buiten uw woning

Daarnaast voeren we de volgende werkzaamheden buiten uw woning uit

- funderingsherstel
- vervangen van de dakbedekking en alle lood- en zinkwerken
- vervangen van gevelramen en deuren
- nieuw buitenschilderwerk
- vervangen van alle regenpijpen en dakgoten
- reinigen van de voorgevel
- vervangen van de toegangsdeuren naar de woningen
- opknappen en schilderen trappenhuizen
- vervangen van balkonhekken
- vernieuwen balkonvloeren
- afscheiding zolderbergingen beplaten en nieuwe deuren plaatsen

→ In hoofdstuk 3 leest u hier meer over.

Wat betekent dit voor mij?

De werkzaamheden zijn ingrijpend. Deze kunnen niet worden uitgevoerd terwijl u in uw woning woont. Daarom moet u (tijdelijk) verhuizen. U heeft vier mogelijkheden:

Alle stappen in één oogopslag

5

- 1 U keert na de werkzaamheden terug naar uw huidige woning. Dan kunt u desgewenst tijdelijk gebruikmaken van een wisselwoning (2x verhuizen).
- 2 U keert na de werkzaamheden terug naar een andere woning in fase 5 (2x verhuizen al dan niet via een wisselwoning).
- 3 U verhuist naar een opgeleverde woning in fase 4, het renovatieproject dat op dit moment wordt uitgevoerd in de Hasebroekstraat/J.P. Heijestraat en naar verwachting eind 2017 wordt afgerond (1x verhuizen).
- 4 U maakt gebruik van uw stadsvernieuwingsurgentie en zoekt een woning buiten het complex (1x verhuizen).

→ Meer hierover leest u in hoofdstuk 4.

Meer huur betalen na de renovatie

Door de renovatie stijgt de kwaliteit van uw woning en verbetert het wooncomfort. Deze zogeheten geriefsverbeteringen rekenen wij door in de huur. De huurverhoging bedraagt € 110,96 per maand voor de etagewoningen en € 105,10 voor benedenwoningen.

→ Meer over de nieuwe huur leest u in hoofdstuk 7.

Planning

→ In hoofdstuk 9 gaan we in op de planning voor de renovatie en de voorbereidingen.

Belangrijke momenten zijn:

- Goedkeuring van plan en proces door de Bewonerscommissie BellamyNoorlander
- Schriftelijk akkoord van 70% van de bewoners (als dat percentage is bereikt kan het renovatieplan uitgevoerd worden)
- Verhuizing naar een tijdelijke wisselwoning of naar uw nieuwe adres
- Renovatiewerkzaamheden in de woningen
- Renovatiewerkzaamheden in het complex
- Einde werkzaamheden
- Terugverhuizen naar uw gerenoveerde woning



2 Werkzaamheden in uw woning

6

Er worden zowel in als aan de woningen werkzaamheden uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden de werkzaamheden in de woning beschreven. Mensen die terugkeren in fase 5 krijgen enkele keuzemogelijkheden voorgelegd. Indien u terugkeert kunt u op een optieformulier uw keuzes aangeven. Op dat formulier staan ook een aantal meerwerkopties die u tegen een eenmalige betaling kunt laten uitvoeren.

Controle op asbest

Het zou kunnen dat er materiaal in uw woning is verwerkt, waarin asbest zit. Daarom controleren we de woning op de aanwezigheid van asbest. Dit doen we vóórdat we met de werkzaamheden beginnen. Treffen we asbest aan? Dan haalt een gespecialiseerd bedrijf dit weg. Dit gebeurt volgens de wettelijke regels voor het verwijderen van asbest.

Plattegrondwijziging

Voor alle woningen zijn nieuwe plattegronden getekend, met ruimte voor een behoorlijke keuken, badkamer en een technische ruimte met plek voor de cv ketel, mechanische ventilatie en wasmachine. Voor de woningen zijn verschillende varianten uitgewerkt waaruit u kunt kiezen. Een beperking is dat natte ruimtes en leidingkokers boven elkaar moeten liggen. Terugkerende burens die boven en onder elkaar wonen moeten dus afspraken maken

over hun keuzes.

Nadat u een basisplattegrond hebt gekozen wordt u uitgenodigd voor een gesprek waar u uw individuele wensen kunt bespreken. Rochdale zal uw wensen altijd toetsen aan verhuurbaarheid en overlastgevoeligheid van de woning.

Aanbrengen van isolatie en HR++-glas

Warmte-isolatie

De woningen voorzien we van isolatieglas HR++. Hierdoor betaalt u straks minder aan uw energierekening. De woningen krijgen isolerende voorzetwanden aan de binnenkant van de voor- en achtergevel. De isolerende wanden hebben een dikte van maximaal 10 centimeter. De woningen worden daardoor iets kleiner,



maar beter geïsoleerd en comfortabeler. De woningen krijgen door deze maatregelen een nieuwe energie-index van 1.2 of lager (vergelijkbaar met een A label).

Geluidsisolatie

Tussen de plafonds voorzien we de woningen van steenwol. Op de vloer brengen we een droge dekvloer aan, waardoor geluidshinder wordt verminderd. De vloer wordt iets hoger, dit heeft geen invloed op de deurhoogtes.

Vernieuwen stand- en grondleidingen

We vernieuwen de oude leidingen in de badkamer en keuken. De afvoerbuizen isoleren we.

Nadat u een basisplattegrond hebt gekozen wordt u uitgenodigd voor een gesprek waar u uw individuele wensen kunt bespreken.

7

Binnendeuren

In de woningen met een originele schouw en kastenwand, die door Bureau Monumenten en Architectuur van de gemeente Amsterdam zijn aangewezen als monumentwoning, blijven ook de binnendeuren zitten. In de woningen waar de plattegrond gewijzigd wordt, vervangen we deze deuren. De hoogte van de nieuwe deuren stemmen we af op de bestaande deurhoogte in de woning.

We plaatsen geen schuifdeuren. Deze zijn te onderhoudsgevoelig en kwetsbaar.

Vernieuwen en/of uitbreiden van de badkamer/toilet

De wanden van de badkamer worden tot aan het plafond betegeld. Ook de badkamervloer wordt betegeld. De wastafel en de kraan worden vernieuwd en u krijgt een nieuw douchegarnituur (kraan, douchekop en waterslang, glijstang). Ook plaatsen we een nieuw toilet. Keert u terug naar uw woning of schuift u door binnen het gebouw, dan kunt u kiezen uit een beperkt aantal kleuren van de wand- en vloertegels. In een enkel geval, afhankelijk van de beschikbare ruimte, kan er een apart toilet buiten de badkamer gemaakt worden. Een zwevende toiletpot is niet mogelijk. In de badkamer plaatsen we een aluminium radiator. In 2018, na de start van de renovatie, maakt u in de showroom een keuze tussen vijf kleuren. Op de badkamervloer komen antisliptegels die stroef blijven.

In de badkamer plaatsen wij een mengkraan. Tegen betaling kunt u als optie een thermostaatkraan kiezen. Kiest u voor een eigen kraan, dan bent u zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en vervanging. In de badkamer komt geen aansluiting voor de wasmachine. Deze komt in een aparte ruimte.

Nieuwe keuken

We plaatsen een nieuwe keuken in de woning met aansluitmogelijkheden voor een vaatwasser op waterleiding en afvoer. Keert u terug naar uw woning of schuift u door binnen het gebouw, dan kunt u kiezen uit beperkte kleuren van de tegeltjes. Het aanrechtblad verschilt per woning omdat de ruimte beperkt is. In 2018, na de start van de renovatie, kunt u in de showroom kiezen voor een langer aanrechtblad (meerprijs als deze langer dan 210 cm wordt). Let op: het aanrechtblad moet wel passen binnen de getekende, met de bewoner overeengekomen woningindeling. Die kan tijdens de uitvoering niet meer gewijzigd worden.

U hebt keus uit enkele kleuren van het aanrechtblad en de keukenkastjes. U krijgt standaard twee bovenkastjes van 70 cm hoog. U kunt nog extra kastjes en/of een ander formaat kastjes tegen betaling kiezen op uw optieformulier. De drie onderkastjes zijn standaard met planken en een besteklade. Een kastje met laden is optioneel tegen betaling. U hebt tot slot keuze uit vijf greepjes.

In de keuken plaatsen we standaard een mengkraan. Een andere kraankeuze is optioneel en zit in het optiepakket.

Op de mechanische ventilatie mag u geen afzuigkap met motor aansluiten omdat dan de

Zelf aangebrachte voorzieningen

Heeft u zelf voorzieningen (veranderingen) aangebracht in uw woning, bijvoorbeeld een keuken of douchecabine? Dan moet u deze verwijderen voordat uw woning wordt gerenoveerd.

Heeft u schriftelijk toestemming van de verhuurder voor het aanbrengen van de zelf aangebrachte voorziening? En wilt u de voorziening handhaven, of terugplaatsen na renovatie? Dan kunt u dit bespreken met de bewonersbegeleider. Samen met u zal hij dan een oplossing zoeken.

mechanische ventilatie in uw keuken niet meer werkt.

Op de gasaansluiting plaatsen wij een kraan voor uw gasfornuis. U regelt de aansluiting met een erkend installateur.

Wilt u liever zelf een keuken laten plaatsen? Dat kunt u aangeven tijdens het individuele gesprek. In dat geval worden er schriftelijke afspraken gemaakt over onderhoud en over het achterlaten van de keuken bij verhuizing.

We leggen dit alles vast in uw individuele renovatievoorstel met woningplattegrond, dat na akkoordverklaring door de bewoner niet meer veranderd kan worden.

Zolderberging

We handhaven de indeling van de zolders. Bij lege woningen komt de voorzolder bij de 3e etage en de achterzolders worden toebedeeld aan de 1e en 2e etage. Alle zolderbergingen worden voorzien van een 220 Volt aansluiting op de eigen meterkast.

Enkele bewoners hebben de voorzolder als woonruimte in gebruik met instemming van Rochdale. Na renovatie is het moeilijk, zo niet

onmogelijk, om deze ruimtes als volwaardige woonruimte aan de woning te koppelen. Met deze mensen gaan we individueel in gesprek om een goede oplossing te vinden. Daarbij gelden in ieder geval de volgende spelregels:

- De bewoner kan aanspraak maken op eenzelfde aantal vierkante meters woonruimte en berging als hij nu heeft.
- Voor het doorschuiven naar een andere woning in fase 4 of 5 gelden de voorrangsregels die beschreven staan in hoofdstuk 4.

Nieuwe technische installaties (+nutsvoorzieningen)

Wij leggen complete nieuwe technische huisinstallaties aan. Zo vernieuwen we onder andere de rioolleidingen, waterleidingen, gasleiding en elektraleidingen. Er komt een nieuwe groepenkast in de woning. Als optie kunt u kiezen voor een extra groep voor een vaatwasmachine. Ook leggen wij een loze buis naar de hoofdslaapkamer voor internet of tv.

De elektraleidingen worden weggewerkt. In alle woningen plaatsen we een voorzetwand. Hierdoor ziet u niets van de leidingen. De voorzetwand werkt isolerend en geluiddempend.

De stopcontacten plaatsen we 30 cm boven de vloer. Rochdale vraagt de hoofdaansluitingen voor gas, licht en water aan. De overige zaken, bijvoorbeeld een slimme meter en energieleverancier, dient u zelf te regelen.



In alle woningen plaatsen wij een CO2-melder en een rookmelder. De CO2-melder plaatsen wij vlakbij de cv-installatie. De rookmelder komt in de centrale hal van de woning, vaak net achter de voordeur.

In de trappenhuisen plaatsen we op elke verdieping, tot en met de zolder, ook een rookmelder. In de meterkast plaatst Waternet een watermeter. Hierop kunt u uw verbruik volgen, en zo betaalt u voortaan precies voor de hoeveelheid water die u gebruikt. Het verbruik en de afrekening verloopt via Waternet. Rochdale heeft hier geen invloed op.

Aanbrengen van individuele centrale verwarming

Momenteel heeft u een geiser voor warm water en een gashaard voor verwarming. Deze vervangen we door een cv-ketel met warm tapwater.

Nieuwe leidingen, radiatoren en thermostaat Bij een cv-installatie hoort een thermostaat. Hiermee kunt u naar eigen behoefte uw woning verwarmen. U heeft zelf controle over uw verbruik.

Ook krijgt u in iedere kamer een radiator. De radiatoren zijn van wit gespoten plaatstaal. De nieuwe leidingen worden weggewerkt boven het verlaagde plafond.

In de hoek van de te verwarmen kamer komen de twee cv-leidingen omlaag/omhoog naar de radiator. Deze leidingen zijn metaalkleurig en worden niet geschilderd door Rochdale.

Aanbrengen van individuele mechanische ventilatie

Elke woning krijgt een individueel mechanisch ventilatiesysteem. Hiermee verbetert de luchtkwaliteit in uw woning.

Het mechanische ventilatiesysteem werkt met afzuigpunten in de keuken, in de badkamer en ook in het toilet als dat apart van de badkamer is. Hierdoor wordt 'gebruikte' lucht uit de woning gezogen. Via ventilatieroosters in de ramen wordt verse lucht aangevoerd. Voor een optimale werking mag u de ventilatieroosters niet dichtzetten. (Ook in de winter niet: droge lucht warmt sneller op dan vochtige lucht. Dus als u ook ventileert als het buiten koud is, heeft u sneller een warm huis.)

Bediening mechanische ventilatie

De mechanische ventilatie heeft een afstandsbediening met drie standen. Stand 1 is de laagste stand. In deze stand wordt de lucht in uw woning permanent ververst. Gaat u douchen of koken, dan zet u de schakelaar in stand 2 of 3.

Afzuigkap

U mag geen afzuigkap of een mechanische ventilator aansluiten op een afzuigpunt van het ventilatiesysteem. Die verstoort het mechanisch ventilatiesysteem. Wilt u toch een afzuigkap? Kies dan voor een zogeheten recirculatiekap. Dat is een afzuigkap met een speciaal filter. Een recirculatiekap hoeft niet te worden aangesloten op een afvoer naar buiten.

Nieuwe plafonds en wandafwerking

Er dringt vaak hinderlijk geluid door tussen de woningen die boven elkaar liggen. Om deze

geluidshinder te verminderen, isoleren wij het plafond. U krijgt een verlaagd plafond met isolatiemateriaal. Dit plafond verbetert ook de brandwerendheid. Het verlaagde plafond bestaat uit gipsplaten. Deze gipsplaten worden afgewerkt met spuitkorrel. Het is niet toegestaan om in het plafond te boren. Anders functioneert de geluid-demping niet goed meer en is de 30 minuten brandvertraging niet langer gegarandeerd. Lampen kunt u dus alleen aan de lichtpunten bevestigen.

De wanden leveren we behangklaar op. Dat betekent dat u de wanden na voorbehandeling meteen kunt behangen. Wilt u de wanden liever sausen, dan moet u de wanden eerst voorbehandelen met een voorstrijkmiddel.

Binnenwanden die vervangen of verplaatst worden, maken we van een metalen frame, isolatie en gipsplaat. Blijft de wand in de nieuwe plattegrond staan, dan isoleren we deze niet. Wel isoleren we de voor- en achtergevel en zijwanden van de woningen.

Vloer

De vloeren leveren we op met een geïsoleerde droge dekvloer. Door de isolatie komt de vloer ongeveer 3 cm hoger te liggen. Bij de woningen waarbij wanden verplaatst worden, plaatsen we de nieuwe wanden op de nieuwe vloer. Bij de woningen waarbij de wanden blijven staan, leggen we de vloer net los van de wanden. De vloeren zijn geschikt voor vloerbedekking. U legt deze zelf, inclusief de ondervloer. De plinten voor de woning leveren wij los aan, deze kunt u zelf bevestigen na het leggen van uw vloerbedekking.

3 Werkzaamheden buiten uw woning

We gaan in uw woning aan de slag, maar ook buiten uw woning. In dit hoofdstuk leest u wat we buiten uw woning gaan doen.

Funderingsherstel

De draagconstructie van het gebouw voldoet niet meer. Dit komt omdat het bouwblok in de loop der tijd over de gehele linie egaal (10 cm) is gezakt. Om de verzakking te stoppen voeren we funderingsherstel uit bij de benedenwoningen.



Vernieuwen van de dakbedekking, dakgoten en zink

De huidige dakbedekking is na ruim vijftig jaar aan vernieuwing toe. Wij verwijderen de oude dakbedekking en plaatsen nieuwe dakbedekking. Op het dak brengen we geen grind meer aan. Dit is niet nodig omdat we de nieuwe dakbedekking mechanisch bevestigen. Grind is alleen nodig bij losliggende dakbedekking.

Nieuwe gevelramen en inhaakkozijnen

- Aan de voorgevel worden in de bestaande kozijnen nieuwe inhaakkozijnen met draaikiepramen geplaatst, net zoals in de voorgaande renovatiefasen in de Kinkerbuurt. Deze hebben een iets andere afmeting waardoor raambekleding van terugkeerders mogelijk niet meer passend is.
- Aan de achtergevel komen nieuwe ramen en deuren in het bestaande kozijn. Kozijnen die rot zijn herstellen of vervangen we.
- Het raam in de keuken voorzien we van een raamboompje met slot.
- De ramen en deuren voorzien we van HR++ isolerend glas.
- Al het houtwerk schilderen we aan de buiten- en de binnenkant. We gebruiken dezelfde tinten wit en groen als bij de voorgaande renovatieprojecten in de Kinkerbuurt.

Nieuw buitenschilderwerk

Al het overige houtwerk aan de buitenzijde, zowel straat- als balkon/tuinzijde, van het complex schilderen we in groen, wit en oker. De kleur van het buitenschilderwerk bepaalt Bureau Monumenten en Archeologie (M&A) en zal overeenkomen met de woningen die al opgeleverd zijn.

Vernieuwen van alle hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren (de regenpijpen en dakgoten), aan zowel de voor- als de achterzijde, vervangen we.

Gevelreiniging

De voorgevel wordt licht gereinigd, zodat voeg- en metselwerk niet beschadigd raakt. Aan de achterzijde reinigen we alleen daar waar de bewoners de gevel hebben geschilderd. Hierdoor oogt het complex weer schoon en nieuw. Het metselwerk wordt, waar nodig, hersteld.

Satellietschotels

Om ervoor te zorgen dat de woningen en netjes uit blijven zien mag er na oplevering zonder schriftelijke toestemming niets aan de gevel of op het dak worden bevestigd. Voor het aanbrengen van satellietschotels zal Rochdale in geen geval toestemming verlenen. Die mag u straks alleen nog los plaatsen achter het balkonhek. Vroeger moesten corporaties het plaatsen van schotels toestaan in verband met vrijheid van nieuwsgaring. Tegenwoordig zijn er voldoende alternatieven via internet.

De bovenlichten boven de entree-deuren hebben monumentale waarde

Nieuwe woningtoegangsdeuren

Alle woningtoegangsdeuren (voordeuren) vernieuwen we. De nieuwe woningtoegangsdeuren hebben een driepuntssluiting met veiligheidsbeslag.

Trappenhuizen

Opknappen en schilderen

We herstellen het stucwerk en schilderen de wanden en plafonds van de trappenhuizen. De traptreden voorzien we van nieuwe dektreden. De trapleuningen herstellen en schilderen we. De bordessen in het trappenhuis voorzien we van linoleum afwerking.

Ramen en verlichting

De bovenlichten (vast glas) boven de entree-deuren van het trappenhuis vernieuwen we niet. Deze hebben monumentale waarde en zien er doorgaans nog netjes uit. De overige ramen in het trappenhuis vernieuwen we wel. Deze ramen kunnen open en dicht. We brengen een bewegingssensor aan voor de verlichting in het trappenhuis. De verlichting zelf vervangen we door nieuwe armaturen en met Ledverlichting.

Isolatie

De langs-wanden van de trappenhuizen hebben geen invloed op de energie-index van de woningen. Muurisolatie heeft daar geen toegevoegde waarde.



Vervanging balkonhekken en vernieuwen balkonvloeren

De constructie van de balkons moet vernieuwd worden. De balkonhekken vervangen we door nieuwe aluminium hekwerken. Dit hekwerk plaatsen we aan de buitenzijde van het balkon. Hierdoor wordt het balkon enkele centimeters groter. De nieuwe balkonvloer maken we van hardhouten delen.

Om de constructie van de balkons te kunnen vervangen moeten ook de bestaande balkonkasten worden gesloopt. Op verzoek van de bewonerscommissie onderzoekt Rochdale de mogelijkheid om nieuwe, onderhoudsarme balkonkasten terug te plaatsen.

Tuinen

Rochdale laat onderzoek uitvoeren naar de staat van de binnentuin. Indien er bomen ziek zijn, dan worden deze gekapt. Een aantal bomen zal worden teruggesnoeid. Bij woningen die leeg zijn en/of waar bomen te dicht tegen de achtergevel staan worden deze gekapt.

De tussenschuttingen blijven staan waar huurders terugkeren. Dat gebeurt in overleg. Waar geen huurders terugkeren, plaatsen we tussen de tuinen paaltjes met draad.

We hogen het terras van vijf tegels breed (1.50 meter) vanuit de woning op. De tuinen vullen we waar nodig aan met tuinaarde. De tuinkasten, bij lege woningen, worden verwijderd en niet teruggeplaatst.

Planning en duur van de werkzaamheden
De totale duur van de renovatie van de woningen in de Kinkerbuurt fase 5 zal ongeveer 14 maanden bedragen.

Wat doen wij niet buiten de woning?

In de renovatie zijn ook zaken die wij niet aanpakken en/of vernieuwen. We plaatsen geen waterkraan in de tuin. Ook komt er geen aansluiting voor elektriciteit in de tuin.

4 Verhuizen, wat zijn de mogelijkheden?

14

De gemeente is akkoord gegaan met de peildatumaanvraag. Met ingang van 1 januari 2017 kunt u als u dat wilt met een stadsvernieuwingsurgentie verhuizen naar een andere woning. In dit hoofdstuk leest u meer over de verschillende verhuismogelijkheden.

U kunt kiezen uit vier mogelijkheden:

- a U keert na de werkzaamheden terug naar uw huidige woning. Dan kunt u desgewenst tijdelijk gebruikmaken van een wisselwoning (2x verhuizen).
- b U keert na de werkzaamheden terug naar een andere woning in fase 5 (2x verhuizen eventueel via een wisselwoning).
- c U verhuist naar een opgeleverde woning in fase 4 (1x verhuizen).
- d U maakt gebruik van uw stadsvernieuwingsurgentie en zoekt een woning buiten het complex (1x verhuizen).

Peildatum en stadsvernieuwingsurgentie

Bewoners die naar elders willen verhuizen, kunnen voor het vinden van een nieuwe woning gebruikmaken van een stadsvernieuwingsurgentie. Met deze urgentie krijgt u voorrang op andere woningzoekenden. U moet zelf op zoek gaan naar een woning die past bij uw wensen.

Rochdale heeft voor alle bewoners die willen verhuizen stadsvernieuwingsurgentie aangevraagd bij de gemeente. De gemeente is hiermee akkoord gegaan en bepaalt de zogeheten peildatum. Vanaf de peildatum is de stadsvernieuwingsurgentie geldig. De stadsvernieuwingsurgentie is geldig van 1 januari 2017 tot de start van de werkzaamheden en tot uiterlijk 1 juli 2018.

Verhuismogelijkheden

a Terugkeren in de eigen woning in fase 5

Wilt u terugkeren naar uw huidige woning als deze is opgeknapt? Hiervoor gelden dezelfde regels als bij doorschuiven naar fase 4. Het verschil is dat u eerst eventueel naar een wisselwoning verhuist en pas definitief verhuist als uw nieuwe woning is opgeleverd.

b Terugkeren in een andere woning in fase 5

Hiervoor gelden dezelfde regels als bij doorschuiven naar fase 4. Het verschil is dat u eerst eventueel naar een wisselwoning verhuist en pas definitief verhuist als uw nieuwe woning is opgeleverd.

c Verhuizen naar een woning in fase 4

U kunt ook in een keer verhuizen naar een opgeleverde woning in fase 4. Voor terugkeerders uit fase 4 zijn al woningen gereserveerd. Voor de verdeling van de overige woningen gelden onderstaande regels. U verhuist dan maar één keer. U hoeft dan niet eerst tijdelijk naar een wisselwoning.

Verhuizen naar een grotere of kleinere woning in fase 4 of 5

Wanneer u doorschuift naar een andere woning kan de woning groter of kleiner zijn. Dit kan betekenen dat ook uw huurprijs zal wijzigen. Bij een klein verschil (5m² groter of kleiner) blijft uw huurprijs hetzelfde. Dan rekenen we alleen de huurverhoging door voor de verbeteringen die zijn aangebracht. Als uw nieuwe woning meer dan 5 m² groter is dan uw huidige woning dan krijgt u een huurverhoging van € 5,- per m².

Toewijzingsvolgorde

- terugkeer eigen woning: altijd voorrang op eigen woning;
- doorschuiven naar andere woning van uw keuze in fase 4 of fase 5: wanneer meer bewoners kiezen voor dezelfde woning: langste woonduur;
- woningen op de begane grond: voorrang voor huidige reguliere bewoners ouder dan 65 jaar,

Belangrijk

Wilt u doorschuiven naar een andere woning in fase 4 of 5 in de Kinkerbuurt? Meld uw interesse via het huisvestingsformulier. U vindt dit formulier achter in deze brochure (bijlage 1).

en bewoners die om gezondheidsredenen een begane grond woning nodig hebben.

nieuw huurcontract bij doorschuiven

Schuift u door naar een andere woning in fase 4 of 5? Dan tekent u een nieuw huurcontract. Uw huidige woonduur vervalt dan. Rochdale wijst woningen toe volgens de zogeheten Kaderafspraken (zie bijlage 2).

Nieuwe huur

De huur van de woning waar u naartoe doorschuift is dezelfde huur die u zou moeten betalen als u zou terugkeren in uw eigen woning. U betaalt dus uw oude huur plus de afgesproken huurverhoging in verband met de renovatie voor een vergelijkbare woning.

Maximuminkomen bij doorschuiven

Wilt doorschuiven binnen het complex, zowel in fase 5 als in fase 4? Dan mag uw belastbaar jaarinkomen (verzamelinkomen) niet hoger zijn dan € 52.180,- (prijsspeil 2017).

d Verhuizen naar een woning buiten het complex

Met uw stadsvernieuwingsurgentie kunt u vertrekken uit uw complex en ergens anders gaan wonen. Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning mag uw belastbaar jaarinkomen niet hoger zijn dan € 52.180,- (prijsspeil 2017).



15

5 Wat u moet weten als u tijdelijk naar een wisselwoning verhuist

Er moet veel gebeuren in uw woning. Daarom moet u tijdelijk uw woning uit. In dit hoofdstuk leest u wat er allemaal komt kijken bij het tijdelijk wonen in een wisselwoning. Ook leest u wat dit betekent voor uw huur.

Geen wisselwoning, maar wel terug naar uw woning

Kiest u ervoor om tijdens de werkzaamheden elders te verblijven en niet in een wisselwoning? Meld dit dan tijdig aan uw bewonersbegeleider. Dan kan uw huur gedurende de werkzaamheden stopgezet worden.

Planning verhuizing

De totale renovatie duurt ongeveer 14 maanden. Rochdale streeft ernaar om begin 2018 te starten met de werkzaamheden. Heeft u het wisselwoningcontract ondertekend? Dan heeft u, na ontvangst van de sleutels, 4 weken de tijd om te verhuizen naar uw wisselwoning. Het is belangrijk dat u binnen 4 weken verhuist. Rochdale en de aannemer moeten namelijk voorbereidingen treffen voordat de renovatiewerkzaamheden kunnen starten.

Tijdspad

na tekenen contract wisselwoning

U ontvangt de sleutels van uw wisselwoning

na 4 weken

De werkzaamheden in uw woning gaan van start

ongeveer 14 maanden

De werkzaamheden zijn klaar

maximaal 6 weken

U bent terugverhuisd naar uw eigen woning

Als uw woning aan u wordt opgeleverd heeft u nog 6 weken de tijd om uit de wisselwoning terug te verhuizen naar uw gerenoveerde woning. In deze periode betaalt u geen dubbele huur.

Huurcontract voor de wisselwoning

Keert u terug naar uw huidige woning? Dan blijft uw oude huurcontract van kracht. U behoudt dan ook uw huidige woonduur. Voor het gebruik van de wisselwoning tekent u een wisselwoningcontract.

Verhuizing naar wisselwoning

Ongeveer 6 weken voor de start van de werkzaamheden in uw woning krijgt u van Rochdale de datum wanneer uw wisselwoning beschikbaar is. De bewonersbegeleider maakt met u een afspraak om de woning te bezichtigen. We proberen het aanbod van de wisselwoning met u af te stemmen en rekening te houden met uw wensen. Maar wij zijn afhankelijk van de woningen die beschikbaar zijn. Daarom kan het voorkomen dat wij u niet kunnen bieden wat u wenst. U hebt de mogelijkheid om één keer een aangeboden wisselwoning te weigeren.

Lege oplevering van uw woning

Wanneer u verhuist naar de wisselwoning, moet uw eigen woning helemaal leeg zijn. Als er kosten verbonden zijn aan het afvoeren van persoonlijke spullen, worden die aan u doorberekend. De achtergebleven spullen op zolder worden door Rochdale verwijderd. Daar is vooraf een akkoord van de huurder voor nodig.

De wisselwoning

De wisselwoning leveren wij schoon, heel en veilig op.

Voor het gebruik van de wisselwoning gelden de volgende afspraken:

- Verhuist u van de wisselwoning terug naar uw eigen woning of een andere woning in het complex? Dan moet u de wisselwoning ongeveer net zo achterlaten als toen u de sleutel kreeg. Is dat niet het geval? Dan maakt Rochdale de woning schoon. De kosten hiervan worden in mindering gebracht op uw verhuiskostenvergoeding.

Leegstand wordt zo veel mogelijk vermeden

- De wisselwoning is voorzien van verwarming en verlichting.
- De wisselwoning is gestoffeerd. Dit betekent dat er vinyl op de grond ligt, de ramen voorzien zijn van rolgordijnen en dat er plafonnieres in alle ruimtes hangen.
- U verblijft langer dan 3 maanden in de wisselwoning. U betaalt zelf de kosten voor de aansluiting van water, gas en elektra. Geef daarom uw verhuizing door aan Waternet en uw energieleverancier.
- Geef uw verhuizing minimaal 2 tot 3 weken (afhankelijk van uw leverancier) van tevoren door aan uw telefoon- en internetleverancier. Dan zorgt uw leverancier ervoor dat alle diensten op tijd beschikbaar zijn op uw tijdelijke adres.
- Heeft u abonnementen of diensten via andere aanbieders? Neemt u dan contact op met uw aanbieder over meer informatie over de verhuizing.
- De wisselwoning ligt bij voorkeur in het gebied rondom uw eigen woning of rondom de Kinkerbuurt. De wisselwoning past zo goed mogelijk bij uw huidige gezinssituatie. U krijgt een wisselwoning aangeboden op dezelfde etage als uw huidige woning.
- Bewoners van 65 jaar of ouder en/of met een medische indicatie hebben voorrang op een wisselwoning op de begane grond of eerste etage.



Huur en servicekosten

Als u in de wisselwoning woont, betaalt u geen dubbele huur. U blijft de netto huur van uw huidige woning betalen. De servicekosten zijn meestal ook hetzelfde. In ieder geval nooit meer.

Opslag

Meestal is de wisselwoning vergelijkbaar met uw eigen woning. Is uw wisselwoning toch kleiner en kunt u uw spullen niet opslaan? Dan zoekt de bewonersbegeleider samen met u naar een passende oplossing. Heeft u spullen die u niet mee wilt nemen naar de wisselwoning? Dan kunt u die opslaan in een container. Deze container staat in een verwarmde opslag. In dat geval verrekenen wij de kosten met uw verhuiskostenvergoeding.

Parkeervergunning

De wisselwoningen liggen dicht bij uw huidige woning. Als u nu een parkeervergunning heeft,

dan kunt u deze gewoon blijven gebruiken. Ligt uw wisselwoning toch buiten uw huidige vergunningsgebied? Dan kan de bewonersbegeleider u informeren over de tijdelijke omzetting van uw parkeervergunning.

Verzekering inboedel

Wij raden iedereen aan om een inboedelverzekering af te sluiten. Niet alleen tijdens de werkzaamheden, maar altijd. Worden uw spullen verplaatst, verhuisd of tussentijds opgeslagen? Dan gelden de polisvoorwaarden voor dekking buiten de woning. Lees uw polis goed door en informeer bij uw verzekeringsmaatschappij naar de voorwaarden. Schakelt u een verhuisbedrijf in? Dan heeft dit bedrijf een vervoersaansprakelijkheid. Dat betekent dat uw spullen tijdens het vervoer naar de wisselwoning en/of opslagruimte verzekerd zijn.

- ➔ **Let op:** u moet zelf wijzigingen aan uw verzekeringsmaatschappij doorgeven. Als u tijdelijk in een wisselwoning verblijft, moet u dit aan uw verzekeringsmaatschappij laten weten. U geeft het adres van de wisselwoning door. En ook hoe lang u daar verwacht te verblijven. Slaat u (een deel van) uw spullen op? Geef dan ook het adres van de opslag door aan uw verzekeringsmaatschappij. Het adres van de opslag vindt u in de wisselwoningovereenkomst.

6 Maatregelen, afspraken en vergoedingen

De Bewonerscommissie BellamyNoorlander en Rochdale hebben een aantal afspraken vastgelegd. De Bewonerscommissie heeft dit namens alle bewoners in uw complex gedaan. De afspraken gaan bijvoorbeeld over een verhuiskostenvergoeding en over de opslag van spullen.

Verhuiskostenvergoeding

Bij de verhuizing heeft u recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding. Deze vergoeding bedraagt € 5.910,- (prijsspeil 2017). Elk jaar wordt dit bedrag aangepast.

Ook al verhuist u twee keer (naar een wisselwoning en weer terug), u heeft altijd maar één keer recht op de verhuiskostenvergoeding.

Verhuist u twee keer? Dan betaalt Rochdale deze vergoeding in drie delen uit:

- 1 Het eerste deel van € 1.000 ontvangt u na de ondertekening van de wisselwoningovereenkomst.
- 2 Het tweede deel van € 4.000 ontvangt u na de ondertekening van de opleverovereenkomst van uw eigen woning.
- 3 Het derde deel van € 910,- ontvangt u nadat u de wisselwoning leeg en schoon aan ons heeft opgeleverd (indien u gebruikmaakt van een wisselwoning).

Eén keer verhuizen

Huidige woning > Definitieve woning

€ 4000	na ondertekening nieuw huurcontract
€ 1910	na oplevering huidige woning

Twee keer verhuizen

Huidige woning > Wisselwoning > Gerenoveerde woning

€ 1000	na ondertekening wisselwoningovereenkomst
€ 4000	na ondertekening opleverovereenkomst
€ 910	na de oplevering van de wisselwoning

Drie keer verhuizen

Huidige woning > Wisselwoning > Gerenoveerde woning > Definitieve woning

€ 1000	na ondertekening wisselwoningovereenkomst
€ 4000	na ondertekening opleverovereenkomst
€ 910	na de oplevering van de wisselwoning
€ 0	geen extra vergoeding voor verhuizing naar de definitieve woning

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

Speciale maatregelen wisselwoningen voor ouderen en mindervaliden

Heeft u woningaanpassingen in uw huidige woning, zoals een verhoogd toilet en beugels in het toilet en de douche? Dan krijgt u die, indien mogelijk en wenselijk, ook in uw wisselwoning. U kunt dit aangeven bij uw bewonersbegeleider tijdens het huisbezoek.

Heeft u geen hulp bij uw verhuizing van familie, vrienden of kennissen en bent u aantoonbaar niet in staat om te verhuizen en/of schoon te maken na de renovatie? Meld dit dan ook aan de bewonersbegeleider. Samen met u zoekt hij dan naar een geschikte oplossing. Indien nodig biedt Rochdale u tien uur praktische ondersteuning. U kunt hierover ook advies vragen bij !Woon West (zie hoofdstuk 11).

Post

U kunt uw post automatisch door laten sturen naar uw nieuwe adres. PostNL biedt ook de service om uw nieuwe adres door te geven aan uw verzekeraar, bank, telecombedrijf en andere bedrijven. Zo hebt u de zekerheid dat u geen belangrijke post mist. U kunt deze service online regelen of bij een filiaal van PostNL. Wij raden u aan om uw verhuizing in ieder geval één maand van tevoren door te geven. Aan de service van PostNL zijn wel kosten verbonden. Het doorsturen kost de eerste week € 24,95 en vervolgens € 3,95 per week (prijspeil 1-1-2017). Het doorgeven van uw adreswijziging aan bedrijven is gratis.



7 Een hogere huur na renovatie

Door de renovatie stijgt de kwaliteit van uw woning en verbetert het wooncomfort. Deze zogeheten geriefsverbeteringen rekenen wij door in de huur.

Huurverhoging

De huurverhoging bedraagt € 110,96 per maand voor de etagewoningen en € 105,10 voor de benedenwoningen. Deze verhoging is bepaald door de volgende verbeteringen:

- dubbele beglazing (HR++)
- intercominstallatie
- geluidsisolatie
- warmte-isolatie
- individuele cv-installatie
- individuele mechanische ventilatie

Huurtoeslag

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

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

Uw bewonersbegeleider kan u helpen met een proefberekening voor huurtoeslag

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.

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

Jaarlijkse huurverhoging

Elk jaar worden op 1 juli de huren aangepast. Vanaf het moment dat de peildatum is afgegeven wordt uw huur niet jaarlijks verhoogd. De huur is bevroren, zoals we dat noemen. Na de renovatie is er geen reden meer om de huur bevroren te houden. U zult dan gewoon weer jaarlijks een huurverhoging krijgen.

Wennen aan de nieuwe huur (huurgewenningsbijdrage)

Rochdale stelt een zogeheten huurgewenningsbijdrage beschikbaar. Voor deze bijdrage moet u aan twee voorwaarden voldoen:

- U heeft een belastbaar jaarinkomen tussen de huurtoeslaggrens (ca. € 22.200,- voor alleenstaanden en € 30.150,- voor gezinnen) en € 43.295,- (prijspeil 2017).
- Na de renovatie van de woning is uw huur minstens € 50,- per maand hoger.

De huurgewenningsbijdrage gaat over een maximumbedrag van € 180,- (prijspeil 2015) per maand. De eerste € 50,- hiervan moet de huurder zelf betalen.

De bijdrage berekenen wij als volgt:

- Het eerste jaar: de maandelijkse huurverhoging min € 50,- x 75%
- Het tweede jaar: de maandelijkse huurverhoging min € 50,- x 50%
- Het derde jaar: de maandelijkse huurverhoging min € 50,- x 25%

Huurgewenning

Huurgewenning vraagt u aan bij de bewonersbegeleider van Rochdale. U kunt huurgewenning aanvragen tot zes maanden nadat de huurverhoging is ingegaan. Van de bewonersbegeleider ontvangt u een schriftelijke bevestiging. Hierop staat een berekening van het huurgewenningsbedrag. Komt u niet voor huurgewenning in aanmerking? Dan bevat de schriftelijke bevestiging een afwijzing. Gaat u met de berekening akkoord? Dan wordt het bedrag aan u overgemaakt.

Rekenvoorbeeld

De familie Jansen betaalt nu € 400,- per maand aan netto huur (dat is de huur zonder de servicekosten). De nieuwe huur van de gerenoveerde woning bedraagt € 510,96. De huur is dus € 110,96 hoger.

De familie Jansen betaalt zelf € 50,- van de maandelijkse huurverhoging van € 110,96. Er blijft dus nog een verschil over van € 60,96 per maand. Over dit bedrag wordt de huurgewenningsbijdrage berekend.

De huurgewenning wordt maximaal drie jaar uitgekeerd. Elk jaar wordt de huurgewenning afgebouwd:

- In het eerste jaar heeft de familie Jansen recht op: 75% van € 60,96 = € 45,72 per maand (€ 548,64 voor het hele jaar).
- In het tweede jaar heeft de familie Jansen recht op: 50% van € 60,96 = € 30,48 per maand (€ 365,76 voor het hele jaar).
- In het derde jaar heeft de familie Jansen recht op: 25% van € 60,96 = € 15,24 per maand (€ 182,88 voor het hele jaar).

In totaal heeft de familie Jansen recht op € 548,64 + € 365,76 + € 182,88 = € 1.097,28

Dit bedrag wordt in één keer uitbetaald aan het begin van het eerste jaar.



8 Wat vindt u?

commissie zes weken de tijd gehad. Tijdens deze zes weken is ook om uw mening gevraagd via een korte enquête.

Akkoordverklaring

Rochdale vindt het belangrijk dat er voldoende draagvlak is voor de werkzaamheden in uw complex. U heeft uw mening kunnen geven via de schriftelijke enquête. Nu het Projectplan en Sociaal Plan definitief zijn, vragen wij u om aan te geven dat u akkoord gaat met de werkzaamheden en de huurverhoging. Dit gaat via een schriftelijke akkoordverklaring.

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

De akkoordverklaring

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

Uw akkoordverklaring is dus erg belangrijk!

Rochdale en de Bewonerscommissie BellamyNoorlander zijn het met elkaar eens over de inhoud van het Projectplan. Als 70% van alle huurders akkoord gaat met het voorstel kan Rochdale de werkzaamheden uitvoeren. Dat is wettelijk vastgelegd in Artikel 220 van het Burgerlijk Wetboek, Boek 7.

Afspraken met de Bewonerscommissie

Bij renovatieprojecten volgt Rochdale de zogeheten Amsterdamse Kaderafspraken. In deze afspraken staat de relatie tussen de huurder en de corporatie centraal, met de rechten en plichten die zij hebben. (Meer informatie over de Kaderafspraken en de afspraken zelf vindt u op www.afwc.nl.) Ook vragen we aan de Bewonerscommissie een gekwalificeerd advies over het plan. Een gekwalificeerd advies houdt in dat Rochdale het advies serieus overweegt en alleen mag afwijken van het advies op basis van een goede motivatie.

Advies van de Bewonerscommissie

De Bewonerscommissie heeft in 2016 een schriftelijk advies gegeven aan Rochdale over het renovatieplan, en met name of er voldoende draagvlak was voor de stadsvernieuwingskandidatuur. Hiervoor heeft de Bewoners-



9 Voorlopige planning van de voorbereiding van de renovatie

Rochdale laat de uitvoering van fase 5 zo goed mogelijk aansluiten op de opleveringen in fase 4 (aan fase 4 wordt op dit moment gewerkt in de Hasebroekstraat/J.P. Heijestraat). De eerste woningen in fase 4 worden nog voor de zomervakantie opgeleverd, de laatste voor het einde van het jaar.

In mei en juni huisbezoeken

In mei en juni vinden de huisbezoeken plaats, te beginnen bij mensen waarvan bekend is dat ze door willen schuiven naar een woning in fase 4. Heeft u interesse in zo'n woning? Dan kunt u ook zelf een afspraak maken.

Daarna worden de bewoners benaderd met een legaal bewoonde zolderkamer en vervolgens de overige bewoners.

Voor 1 juli akkoordverklaring

Voor 1 juli willen we graag alle akkoordverklaringen terug ontvangen. Dan kunnen we formeel vaststellen of minimaal 70% van de bewoners zijn goedkeuring geeft aan de plannen, of in ieder geval zijn medewerking verleent. Pas dan weten we zeker dat het plan doorgaat voor alle woningen.

Indien daar behoefte aan is beleggen we een bewoners informatie avond voor- of na de zomer. U kunt dit kenbaar maken tijdens de gesprekken of u kunt dit doorgeven aan de Bewonerscommissie BellamyNoorlander.

Vanaf juli start verhuizing

Vanaf juli verhuizen de eerste bewoners die gaan doorschuiven naar fase 4. Dat loopt geleidelijk door tot het eind van het jaar.

Na de zomer individuele gesprekken

Na de zomer plannen we individuele gesprekken met de terugkeerders waar afspraken gemaakt worden over de gekozen plattegrond van uw woning en individuele wensen. Tijdens die gesprekken kunt u ook keuzes maken of extra's kiezen uit een optielijst.

Half november aanbieding wisselwoning

Ongeveer half november kunt u een aanbieding voor een wisselwoning verwachten. Na acceptatie en ontvangst van de sleutels heeft u vier weken de tijd om te verhuizen.

januari 2018 start uitvoering

In januari 2018 hopen we te starten met de uitvoering. De werkzaamheden zullen naar verwachting 14 maanden duren.

→ **Let op:** De haalbaarheid van deze planning is afhankelijk van verschillende factoren. Daarom ontvangt u steeds de meest actuele planning en informatie met de nieuwsbrieven van Rochdale.



10 De openbare ruimte voor- en tijdens de werkzaamheden

Ook tijdens de renovatie staat Rochdale in voor de leefbaarheid, veiligheid, bereikbaarheid en het toezicht in en rond het complex. We nemen hiervoor tijdelijke maatregelen.

Het streven van Rochdale is om zo min mogelijk overlast te veroorzaken voor bewoners en de omgeving tijdens de renovatieperiode.

De maatregelen gaan over:

- schoon: een schone omgeving
- heel: reparatieverzoeken tot de renovatie en

het zo lang mogelijk bewoond houden van de woningen

- veilig: een veilige omgeving
- communicatie: tijdige en duidelijke informatie

Schoon

Tijdens de voorbereiding en uitvoering is het van belang dat het plangebied én de directe omgeving schoon en netjes blijven. Ook zorgen we er gezamenlijk voor dat de straten, voetpaden en de openbare ruimte goed bruikbaar blijven.

Denk daarbij bijvoorbeeld aan het op tijd of extra weghalen van grof vuil. Betrokken partijen maken heldere afspraken over de schoonmaak in het projectgebied en het verwijderen van grof vuil.



De partijen zijn:

- gemeente Amsterdam: stadsreiniging en gebiedsmakelaar
- Rochdale: sociaal beheer, projectopzichter, bewonersbegeleider

Heel

Rochdale verhuurt de woningen die vrij komen in fase 5 met een tijdelijk huurcontract zodat de buurt leefbaar en bewoonbaar blijft. Het actief vermijden van leegstand (door tijdelijke verhuur of anti-kraak) werkt daar aan mee, maar ook maatregelen waardoor lege woningen niet gekraakt of leeggehaald kunnen worden. Daarom zeggen we de contracten van tijdelijke huurders enkele weken voor start van de uitvoering op en verhuizen terugkerende huurders kort voor de start van de werkzaamheden naar hun wisselwoning.

Klachtenonderhoud voeren we tot die tijd altijd uit. U kunt uw reparatieverzoeken dus op de gebruikelijke manier indienen. Uiteraard doet Rochdale geen grote ingrepen meer. Een lekkage zullen we zo goed mogelijk verhelpen, maar voor een nieuw balkonhek zult u moeten wachten tot de renovatie.

Veilig

Tijdens de werkzaamheden zorgen we ervoor dat de omgeving veilig blijft. Zo is er aandacht voor spelende kinderen (afsluiting bouwterreinen) en worden er afspraken gemaakt met de basisschool. We maken met de gemeente Amsterdam verkeersveilige routes voor aan- en afvoer van bouwmaterialen en van zwaar verkeer. Ook kijken we in het bijzonder naar het tijdelijk afzetten van toegangswegen en trot-

toirs. Doel is dat de werkzaamheden en alles wat daarbij komt kijken nooit onveilige situaties opleveren voor omwonenden.

Tijdens de werkzaamheden moeten er voor de woningen en de voorzieningen voldoende parkeerplaatsen in het gebied aanwezig zijn. In de interim-situatie wordt uitgegaan van de huidige parkeerbehoefte. Bewoners worden op tijd gewezen op het vervallen van parkeerplekken. Tot slot wordt er rekening gehouden met de bereikbaarheid van nood- en hulpdiensten zoals brandweer, politie en ambulance.

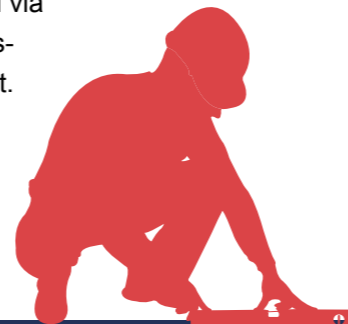
Communicatie en voorlichting

Voor succesvol interim-beheer is een intensieve samenwerking tussen alle betrokken partijen en het helder, duidelijk en op tijd communiceren nodig. Overlast van bouwwerkzaamheden is niet te voorkomen. Het is van groot belang die overlast van tevoren goed kenbaar te maken zodat er geen onduidelijke of onveilige situaties ontstaan.

Op het moment dat er voor het functioneren van het gebied ingrijpende veranderingen plaatsvinden wordt er op tijd aangekondigd:

- wat er gaat gebeuren
- wie de betrokken partijen zijn
- wat gevolgen voor de belanghebbenden zijn
- waar klachten kunnen worden gemeld

In overleg met de Bewonerscommissie Bellamy-Noorlander zorgt Rochdale ervoor dat u via nieuwsbrieven, spreekuren of bewoners-avonden regelmatig geïnformeerd wordt. In alle communicatie staan de telefoonnummers en e-mailadressen van uw belangrijkste contactpersonen vermeld.



11 Meer weten of hulp nodig?

Heeft u vragen over de renovatie en alles wat daarbij komt kijken? Neem contact op met uw bewonersbegeleider of de projectopzichter.

Bewonersbegeleiders

Uw contact met Rochdale verloopt vooral via de bewonersbegeleider. Hij bezoekt alle huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd. Tijdens dit huisbezoek kunt u al uw vragen over de renovatie stellen. Ook nemen we tijdens dit gesprek uw woonwensen en uw gegevens door. Heeft u niet-technische vragen over de renovatie of een probleem? Neem dan contact op met de bewonersbegeleider.

Uw bewonersbegeleiders zijn:

Joey Wiegman en Emmy Pemmelaar. Joey is bereikbaar van maandag t/m donderdag via tel. 06-212 580 30 of per e-mail via jwiegman@rochdale.nl. Emmy is bereikbaar van dinsdag t/m vrijdag op tel. 06 212 580 13, of per e-mail via epemmelaar@rochdale.nl.

Inloopsprekuren bewonersbegeleiders

Met al uw vragen over de renovatie kunt u terecht op een inloopsprekuren aan de Hasebroekstraat 94-HS.

- Iedere **dinsdag van 14:00 – 15:30** met ingang van 2 mei. Vooral voor alle vragen over terugkeer/doorschuiven.
- Iedere **donderdag van 09:30 – 11:00** met ingang van 11 mei. Vooral voor vragen over Woningnet of hulp bij het reageren op advertenties.

Projectopzichter

Voor technische vragen over de renovatie kunt u 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
- Op dit moment is de naam van de projectopzichter nog niet bekend. Contactgegevens en spreekuurtijden worden in een volgende nieuwsbrief bekend gemaakt.

Contact per brief

Vragen of klachten over de renovatie kunt u ook schriftelijk in de brievenbus van Hasebroekstraat 94 HS doen. Wij nemen dan zo snel mogelijk contact met u op. Vermeld daarom uw naam, adres en telefoonnummer in uw brief.

24 uur per dag bereikbaar

Heeft u een dringende vraag of een dringend probleem buiten kantoortijden? Bel dan Rochdale via 020 215 00 00. Hier zijn wij 24 uur per dag bereikbaar. Onze medewerkers zijn op de hoogte van de renovatie en hebben verbinding met de alarmcentrale van de aannemer(s).

Bewonerscommissie BellamyNoorlander

U kunt de Bewonerscommissie Bellamy-Noorlander, die de huurders vertegenwoordigt in de gesprekken met Rochdale, bereiken via e-mail: bcbellamynoorlander@gmail.com.

!Woon West

Het vroegere Wijksteunpunt Wonen West heet nu !Woon West. Hier kunt u terecht met al uw vragen over huren en wonen. Het onafhankelijke advies van !Woon is gratis. U vindt !Woon aan de Eerste Helmersstraat 106-D, tel. 020-61 82 444. www.wooninfo.nl.

Bijlage 1: Akkoordverklaring

28

Vult u het formulier hiernaast in en stop het vóór 1 juli 2017 in de brievenbus van Hasebroekstraat 94 HS. Tijdens het spreekuur van de bewonersbegeleider kunt u het ook daar afgeven. Heeft u hulp nodig bij het invullen? Neem dan contact op met uw bewonersbegeleider. U kunt ook hulp bij het invullen vragen bij !Woon (zie hoofdstuk 11).

Tijdens het huisbezoek ontvangt u een overzicht van woningen waarvan we nu al weten dat die straks beschikbaar zijn. Op dit huisvestingsformulier kunt u drie voorkeuren opgeven. U kunt bijvoorbeeld kiezen voor een type woningen of voor een specifiek adres.

Wij kunnen niet garanderen dat u de woning van uw eerste voorkeur krijgt aangeboden. Dat is afhankelijk van de beschikbaarheid en van de wensen van andere bewoners. Pas als wij van alle bewoners het huisvestingsformulier hebben ontvangen, hebben wij zicht op alle wensen en mogelijkheden.

De volgorde van toewijzing

Hebben twee bewoners dezelfde voorkeur? Dan krijgt degene met de langste woonduur voorrang.

Werkwijze

- 1 Alle bewoners vullen het huisvestingsformulier in.
- 2 Op basis van vraag en aanbod wijst Rochdale de beschikbare woningen toe.
- 3 Kunt u doorschuiven naar een andere woning in het complex? In een gesprek met de bewonersbegeleider hoort u ons aanbod.
- 4 U maakt uw definitieve keuze (het aanbod accepteren, of toch teruggaan naar uw eigen woning, of met gebruik van uw stadsvernieuwingsurgentie naar elders verhuizen).
- 5 Kiest u definitief voor doorschuiven naar een andere, gerenoveerde woning binnen uw woningcomplex? Dan dient u de huur-overeenkomst van uw huidige woning op te zeggen. Dat doet u op het moment dat u de overeenkomst voor de wisselwoning tekent. In de overeenkomst voor de wisselwoning staat vermeld naar welke woning u na de renovatie doorschuift en wat de huur daarvan is. In een later stadium tekent u daarvoor een nieuwe huurovereenkomst. In hoofdstuk 4 kunt u lezen hoe de huur van uw nieuwe woning berekend wordt.

Tot wanneer kan ik het aanbod aanpassen?

Na het gesprek met de bewonersbegeleider ontvangt u ons aanbod op papier. Daar staat op tot wanneer u de tijd heeft om te reageren. Dat is minimaal zeven dagen. Neemt u ons aanbod niet aan? Dan gaan wij ervan uit dat u na de renovatie terugkeert naar uw eigen woning. Of dat u naar elders verhuist voordat de renovatie van uw woning start.

Akkoordverklaring

Vult u dit formulier in en stop het vóór 1 juli 2017 in de brievenbus van Hasebroekstraat 94 HS. Tijdens het spreekuur van de bewonersbegeleider kunt u het ook daar afgeven. Heeft u hulp nodig bij het invullen? Neem dan contact op met uw bewonersbegeleider. U kunt ook hulp bij het invullen vragen bij !Woon (zie hoofdstuk 11).

Naam:

Huidig adres:

Telefoonnummer:

E-mailadres:

Ja, ik ga akkoord met het Projectplan en Sociaal Plan voor mijn woning zoals omschreven in de brochure Kinkerbuurt fase 5

Nee, ik ga niet akkoord, omdat

Ik twijfel en wil graag een gesprek met Rochdale

Datum: Handtekening hoofdhuurder: Handtekening medehuurder:

Wensen:

terugkeren op mijn huidige adres

verhuizen naar een woning ergens anders

doorschuiven naar een gerenoveerde woning (ik weet dat dit alleen kan als er voldoende woningen (op tijd) beschikbaar komen.). Mijn voorkeur gaat uit naar:

1 Eerste voorkeur voor doorschuiven naar blok / type woning / adres:

2 Tweede voorkeur voor doorschuiven naar blok / type woning / adres:

3 Derde voorkeur voor doorschuiven naar blok / type woning / adres:

Opmerkingen of bijzondere wensen kunt u kwijt op de achterkant van dit formulier.



Vragen?

Heeft u vragen over dit projectplan?
Neem dan gerust contact
op met uw bewonersbegeleider.

Woningstichting Rochdale
Bos en Lommerplein 303
1055 RW Amsterdam

Postbus 56659
1040 AR Amsterdam

Telefoon 020 215 00 00
E-mail info@rochdale.nl

rochdale.nl

juni 2017

