

BURGEMEESTER VAN LEEUWENLAAN EN STRUIJCKENKADE

NIEUWS
BRIEF
NOVEMBER
2020



De afgelopen periode hebben Rochdale, Stadgenoot en de gemeente een aangepast stedenbouwkundig plan gemaakt voor uw buurt. Van de gemeente ontvangt u een krant met informatie over het stedenbouwkundig plan. In deze gezamenlijke nieuwsbrief van Rochdale en Stadgenoot leest u wat de gevolgen van dit plan zijn voor u als huurder.

AANGEPAST STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Om tot overeenstemming te komen met de gemeente moest het plan worden aangepast. De bouwhoogte van de nieuwbouw is aangepast. Deze mocht niet hoger zijn dan vijf bouwlagen. Omdat Rochdale en Stadgenoot toch voldoende nieuwe woningen willen bouwen, is het ontwerp aangepast. Nu zijn er vijf gelijke woongebouwen. Dat worden er na de vernieuwingen vier, waardoor er meer ruimte ontstaat en je het park kunt zien. Er komt ook een voetgangersbrug naar het park.

AANPASSING ONTWERP

Er komen vier U-vormige appartementengebouwen met gemeenschappelijke binnentuinen. Aan de Struijckenkade en tussenstraten worden de woongebouwen vijf bouwlagen hoog en aan de Burgemeester van Leeuwenlaan vier bouwlagen. Deze vierde bouwlaag ligt wat verder naar achter, waardoor het gebouw minder hoog lijkt. De nieuwbouw sluit zo beter aan op de bestaande bouw aan de overkant, de Burgemeester van Leeuwenlaan. Binnen het aangepaste plan is ruimte voor 280 tot 300 woningen.

PARKEREN EN RUIMTE OM TE SPELEN

Er komen parkeerplaatsen in twee van de vier hoven en aan de Burgemeester van Leeuwenlaan. In de andere twee hoven komen openbare speelplekken.

ONLINE BIJENKOMST VOOR BEWONERS OP 1 DECEMBER

Alle huurders van Rochdale en Stadgenoot zijn welkom op **dinsdag 1 december van 18.30 tot 19.15 uur**. We bespreken dan allerlei zaken zoals (tijdelijke) huisvesting, stads-vernieuwingsurgentie en de mogelijkheid om terug te keren. U kunt dan ook vragen stellen. Van **19.45 tot 20.30 uur** kunt u ook meedoen aan de online bijeenkomst voor huurders en omwonenden. We praten u dan bij over het stedenbouwkundig plan, dus waar de woningen komen en de inrichting van de buitenruimte.

TIJDEN ONLINE BIJENKOMST 1 DECEMBER:

18.30-19.15: huurders van Rochdale en Stadgenoot

19.45-20.30: huurders en omwonenden

Volg de bijeenkomsten op 1 dec via deze link:
amsterdam.nl/vernieuwingstruijckenkade

TERUGKEER NAAR NIEUWBOUWWONINGEN

Bij het bepalen van het nieuwbouwprogramma, het aantal en soort woningen, is ook rekening gehouden met bewoners die willen terugkeren. We hebben gekeken naar wie er nu wonen (zie schema hiernaast). We houden er rekening mee dat ongeveer de helft van de huishoudens wil terugkeren naar de nieuwbouw. Deze inschatting is gebaseerd op ervaringen bij andere projecten.

WIE WONEN ER NU?	VERDELING	WONING-AANTAL
1- en 2-persoons huishouden	41%	45
3- en 4-persoons huishouden	27%	30
5 t/m 7-persoons huishouden	20%	22
Overige huishoudens**	12%	13
** van deze huishoudens is het aantal niet bekend		

Van de nieuwe woongebouwen van Rochdale en Stadgenoot, in totaal zo'n 280 tot 300 woningen, zijn er 150 tot 160 bestemd voor de sociale huur. De overige woningen krijgen een middelhoge huur. Uitgangspunt voor het aantal sociale huurwoningen in de nieuwbouw is de verdeling in de tabel hiernaast. Dit is een eerste verdeling. De exacte aantallen en woningtypes wijzigen nog tijdens het verder uitwerken van het plan.

WONINGTYPE EN GEBRUIKSOPPERVLAK	VERDELING	WONING-AANTAL
1-kamer, ca. 25–35 m ²	9%	13 à 14
2- en 3-kamer, ca. 50–65 m ²	66%	100 à 106
4- en 5-kamer, ca. 75–90 m ²	25%	37 à 40

Hiernaast het aangepaste plan.

- 1 vier bouwlagen
- 2 vijf bouwlagen
- 3 parkeerplaatsen
- 4 speelplekken / openbaar groen



DE VOORLOPIGE PLANNING

WANNEER	WAT
1 december 2020	Webinar: Rochdale, Stadgenoot en gemeente informeren de bewoners via een digitale bijeenkomst: Volg deze bijeenkomsten via deze link: amsterdam.nl/vernieuwingstruijckenkade .
november 2020 – maart 2021	Projectplan: Rochdale en Stadgenoot werken samen met de project-commissie aan het projectplan. Dat bestaat uit een ontwerpplan voor de nieuwbouw en een sociaal plan. In het sociaal plan staan afspraken over de terugkeermogelijkheden, herhuisvesting, vergoedingen en voorzieningen.
april – mei 2021	De projectcommissie schrijft een advies over het sociaal plan. In dit advies wordt ook de mening van de huurders van Rochdale en Stadgenoot verwerkt. Hoe en wanneer we de mening van de buurt gaan ophalen hoort u nog.
juni – juli 2021	Aanvraag peildatum stadsvernieuwingsurgentie. Vanaf de peildatum kunt u met voorrang reageren op woningen in Woningnet.
eind 2022 – begin 2023	Verwachte start sloop

Kan ik straks terugkeren naar de nieuwbouw?

In de nieuwbouw komen 150 à 160 sociale huurwoningen. De overige woningen komen in de middelhoge huur. Wij willen de woningen in de nieuwbouw ook beschikbaar maken voor de huidige huurders, dus ook voor u. Terugkeren naar de nieuwbouw kan op basis van passendheid en beschikbaarheid. De woning die past bij uw huishouden moet dus beschikbaar zijn in de nieuwbouw. Of dat voor u het geval is kunnen we nu nog niet zeggen. Wel hebben we bij het bepalen van het aantal sociale huurwoningen rekening gehouden met de mensen die er nu wonen. Op die manier willen we terugkeer voor zoveel mogelijk bewoners mogelijk maken. Concrete afspraken over terugkeren en alternatieven voor bewoners die niet kunnen of willen terugkomen, werken we uit in het sociaal plan.

Komen er veel grote woningen voor gezinnen?

In de nieuwbouw komen ook grote woningen. We weten dat in uw buurt mensen te krap wonen. Dit heeft ook onze aandacht. Tegelijk realiseren we ons dat we het niet voor iedereen in de nieuwbouw kunnen oplossen. Daarvoor zijn er te veel grote gezinnen en te weinig grote woningen beschikbaar. We hopen dat in die gevallen de stadsvernieuwingsurgentie gaat helpen om te kunnen verhuizen naar een passende woning buiten de buurt.

Ik heb nu een vierkamerwoning. Kunnen jullie garanderen dat ik als ik ga verhuizen minimaal net zoveel kamers krijg als nu?

Dit kunnen wij u helaas niet garanderen. U heeft deze woning ooit toegewezen gekregen en toen is er gekeken naar uw huidige situatie. Straks gaat u verhuizen naar een andere woning en dan wordt er opnieuw gekeken naar uw persoonlijke situatie, namelijk uw inkomen en de samenstelling van uw huishouden (bijvoorbeeld het aantal personen). Op basis van uw huidige situatie komt u in aanmerking voor een woning.

Hoe lang moet ik wachten als ik wil terugkeren?

Het slopen en nieuwbouwen kost veel tijd. We proberen dit zo snel mogelijk te realiseren, maar ga ervan uit dat het vanaf de sloop twee tot drie jaar duurt voordat we de eerste nieuwe woning opleveren. Afspraken over terugkeren zijn onderdeel van het sociaal plan. Dit geldt ook voor de afspraken over tijdelijk verhuizen naar een andere woning en daarna terugkeren naar de nieuwbouw.

Krijg ik straks een stadsvernieuwingsurgentie?

Omdat uw woning gesloopt wordt heeft u recht op

vervangende woonruimte. Om een nieuwe huurwoning te vinden krijgt u voorrang op andere woningzoekenden op Woningnet. Dit noemen we de stadsvernieuwingsurgentie. Hiervoor wordt een peildatum aangevraagd bij de gemeente. De verwachting is nu dat we die in juni/juli 2021 aanvragen.

Ik heb inwonende kinderen. Krijgen zij ook een urgentie?

Kinderen van 23 jaar en ouder die de afgelopen vijf jaar aaneengesloten staan ingeschreven komen in aanmerking voor een semi-stadsvernieuwingsurgentie. Op het moment van de peildatum moeten de inwonende kinderen 23 jaar of ouder zijn. Kinderen die dus na de peildatum 23 jaar worden, komen helaas niet in aanmerking voor een semi-stadsvernieuwingsurgentie.

Als ik eerder dan mijn kinderen een andere woning vind, kunnen zij dan in de woning achterblijven totdat zij zelf een andere woning vinden?

Zodra u een andere woning vindt en gaat verhuizen kunnen uw kinderen niet achterblijven in de woning. Ze kunnen tijdelijk meeverhuizen en van daaruit hun semi-stadsvernieuwingsurgentie gebruiken om alsnog binnen een bepaalde tijd zelf naar een eigen woning te verhuizen. Tijdelijke verhuur aan de achterblijvende kinderen doen de corporaties in de regel niet, omdat ze dit uitbesteden aan leegstandbeheerders zoals Ad Hoc (Stadgenoot) en Alvast (Rochdale). De corporaties gaan in ieder geval proberen een oplossing te vinden.

Mogen semi-urgenten ook terugkeren naar de nieuwbouw?

Terugkeren naar de nieuwbouw is voor semi-urgenten niet mogelijk. Zij moeten voor de sloop met de semi-urgentie zijn verhuisd naar een andere woning. Tijdelijk verhuizen naar een wisselwoning en daarna terugkeren is voor deze groep geen optie.

Is het mogelijk om al voor de peildatum (dus voor dat u stadsvernieuwingsurgent bent) te verhuizen?

U mag altijd eerder verhuizen. Het is zonder urgentie alleen niet makkelijk om een andere woning te vinden in Amsterdam. Natuurlijk maakt het wel uit op wat voor soort woning u reageert. Woningen waar veel vraag naar is en waar weinig aanbod van is, bijvoorbeeld grote woningen, daar komt u lastig tussen. Ook krijgt u nu nog geen verhuiskostenvergoeding. Die betalen wij pas uit vanaf de peildatum. Let op! Huurt u van Rochdale? Dan gelden andere afspraken. Neem voor meer informatie contact op met uw bewonersbegeleider.

Is er een maximum aan de grootte van het huishouden bij de toewijzing in WoningNet?

Nee, daar zit in principe geen maximum aan. De corporaties geven wel een richting aan voor het verbeteren van de match tussen de grootte van een woning en het aantal personen. Bij grote woningen krijgen grote gezinnen altijd voorrang. Zo niet, dan worden de woningen aangeboden en toegewezen op volgorde van woonduur.

De corporatie heeft bij sloop de inspanningsverplichting om te helpen bij het vinden van een woning zo dicht mogelijk bij de oude woning. Gaat het dan alleen om Sloterveer of ook buiten Amsterdam?

Met de stadsvernieuwingsurgentie kan een huurder zoeken naar woningen in heel Amsterdam. Voor huurders die naar randgemeenten willen verhuizen (zoals Diemen, Zaandam) moeten de bewonersbegeleiders bemiddelen met die gemeente. Bij verhuizing verliezen de huurders wel de stadsvernieuwingsurgentie.

Zoeken Rochdale en Stadgenoot alleen woningen binnen hun eigen bestand voor hun eigen huurders of gaan ze elkaars woningen ook aanbieden?

In principe zoekt u zelf in WoningNet, daar staan alle beschikbare woningen van alle corporaties dus niet alleen van Rochdale en Stadgenoot. Wel overleggen we regelmatig en proberen we elkaar te helpen, en dus ook u, als dat nodig is.

Heb je met een inkomen hoger dan € 55.113 (verzamelinkomen) helemaal geen recht meer op een sociale huurwoning?

Nee, deze huurders komen niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Van hen wordt verwacht dat zij zelf een andere woning zoeken in de vrije sector. Wel hebben ze recht op de verhuiskostenvergoeding.

Hoeveel huishoudens zijn er met kinderen tussen de 18 en 23 jaar en wat zijn hun rechten of terugkeermogelijkheden?

De exacte aantallen weten we nog niet. We weten wel dat dit een lastige groep is wat betreft de herhuisvesting. Zij hebben namelijk geen recht op een semi-stadsvernieuwingsurgentie, maar tellen voor Woningnet ook niet mee met het huishouden. Dit maakt het voor deze groep lastig om een woning te vinden. Deze situatie is bekend bij de gemeente en we zijn hierover in gesprek. We hebben nu alleen nog geen oplossing.

Vervalt de sv-urgentie als je kiest voor terugkeer en op welk moment vervalt die urgentie dan? Ook voor de inwonende kinderen?

Als de huurder aangeeft dat hij of zij wil terugkeren, blokkeert de bewonersbegeleider de stadsvernieuwingsurgentie in WoningNet. Vanaf dat moment kan deze huurder niet langer zoeken met voorrang, maar houdt

wel recht op de verhuiskostenvergoeding. Voor inwonende semi-urgenten blijft de urgentie van kracht tot de vervaldatum.

Krijg je in je nieuwe woning ook weer recht op WMO-voorzieningen uit je oude woning?

De huurder moet dit in principe zelf regelen met de instantie die de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitvoert. Mocht daar hulp bij nodig zijn dan kunnen wij dat bieden. Vanwege privacy redenen moet de huurder dan zelf het initiatief nemen.

Hoe zit het met het inkomen dat telt voor huurtoeslag? Wordt het inkomen van inwonende kinderen daarbij opgeteld of telt alleen het inkomen van de hoofdhuurder?

Hier heeft de belastingdienst aparte regels voor. Voor meer informatie neemt u contact op met de belastingdienst.

Hoe moet ik de woning achterlaten als ik ga verhuizen?

Als u verhuist bent kan het nog even duren voordat de woning gesloopt wordt. Dit hangt af van het moment waarop u verhuist. Omdat we geen leegstand willen in het gebied gaan we de woningen tijdelijk verhuren tot de start van de sloop. Voordat u verhuist komt de verhuurmakelaar bij u langs om persoonlijke afspraken te maken over hoe de woning achtergelaten moet worden. Algemene afspraken maken we met de projectcommissie en nemen we mee in het sociaal plan.

MEER INFORMATIE

Heeft u vragen? Neem in dat geval contact op met uw eigen corporatie.

ROCHDALE

Bent u huurder van Rochdale? Neem dan contact op met Annelies van Altena. Zij is telefonisch bereikbaar op 06 57999603 of per e-mail avanaltena@rochdale.nl. Of kijk op www.rochdale.nl/struijckenkade

Stadgenoot

Bent u huurder van Stadgenoot? Neem dan contact op met de gebiedsbeheerder Jeroen van Ammers via 020 5118000 of per e-mail info@stadgenoot.nl. Of kijk op www.stadgenoot.nl/project/struijckenkade

Met vriendelijke groet,
Anouk Wijk, Participatie Adviseur Rochdale
Jeroen van Ammers, Gebiedsbeheerder Stadgenoot