



Nieuwsbrief Moermond-Duinbeek.



Informatie voor alle bewoners van de 188 woningen in de vier woonblokken van Moermond-Duinbeek.

In deze nieuwsbrief informeren we alle bewoners over het scenariovoorstel dat met de bewonerscommissie Moermond-Duinbeek is besproken. Dit is een voorstel om uw woning te renoveren en verduurzamen en wordt dit jaar uitgewerkt tot een definitief projectplan.

Waarom gaan we in uw woning aan de slag?



Kou in woningen

Bewoners hebben last van vocht, tocht, schimmel en kou. Daarom wil Rochdale alle woningen aanpakken.



Woningen nu niet duurzaam

Alle woningcorporaties moeten hun woningen de komende jaren duurzamer maken. Na alle aanpassingen is uw woning straks energiezuiniger.



Meer woningen

Er is behoefte aan meer woningen in de stad voor starters, kleine gezinnen en senioren. Rochdale gaat daarom twaalf woningen omvormen en woningen op zolder (waar mogelijk) toevoegen.

Wat houdt het scenariovoorstel in?

Rochdale wil 188 woningen renoveren en verduurzamen. Kozijnen, badkamers, keukens en toiletten worden vervangen. Er is straks minder tocht in huis door betere isolatie van daken en gevels. Een nieuw ventilatiesysteem helpt om de lucht in huis te regelen. Stadswarmte gaat voorlopig niet door en sloop-nieuwbouw is van de baan. Verder wil Rochdale meer woningen creëren door woningen op zolder toe te voegen én twaalf grote woningen om te vormen tot 24 kleinere woningen.

De komende maanden werken we naar een definitief projectplan. Na de renovatie komt er géén huurverhoging voor de werkzaamheden die vallen onder verduurzaming en onderhoud. Wel is er een huurverhoging voor verbeteringen zoals een intercom of een nieuw ventilatiesysteem.

Tijdelijke wisselwoning

De aanpak is te ingrijpend om in de woning te blijven. De werkzaamheden vinden plaats in onbewoonde staat en bewoners verhuizen naar een tijdelijke wisselwoning. Hier blijft u ongeveer drie tot zes maanden. U ontvangt een eenmalige verhuiskostenvergoeding. Wanneer het plan definitief is, informeren we u verder hierover.

Sloop-nieuwbouw gaat niet door

Na een aantal gesprekken met de gemeente Amsterdam heeft Rochdale besloten om niet verder te gaan met sloop-nieuwbouw van één woonblok. Er kon geen overeenstemming worden bereikt. Rochdale beseft dat dit nieuws en ook de periode van onduidelijkheid onrust bij bewoners heeft gegeven. We hadden u graag eerder duidelijkheid gegeven, helaas kon dat niet omdat er meerdere gesprekken nodig waren om helderheid te krijgen.

Stadswarmte gaat voorlopig niet door

Moermond-Duinbeek stapt voorlopig niet over op stadswarmte. Rochdale vindt dat de kosten voor de huurders te hoog worden.

Bij het bespreken van het scenariovoorstel met de bewonerscommissie eind vorig jaar was daar nog geen sprake van. Samen met de andere Amsterdamse corporaties en de gemeente is uitvoerig met Vattenfall overleg gevoerd over de aansluiting van diverse woningcomplexen op stadswarmte. We zijn het helaas niet eens geworden. Huurders zouden veel meer voor warmte moeten gaan betalen dan ze gewend waren. Dat vonden wij niet acceptabel. De onderhandelingen met Vattenfall zijn nu opgeschort.

De huidige verwarmingsinstallaties zijn intussen wel aan vervanging toe. Rochdale is bezig om de plannen daarvoor uit te werken. Mogelijk wordt er ook voorbereidend werk gedaan. Zo kan er relatief eenvoudig worden overgestapt naar stadswarmte.



Extra woningen in uw wijk en complex

Rochdale kan op twee manieren meer woningen creëren: door 1) het omvormen ofwel verbouwen van woningen én 2) door het toevoegen van woningen op zolder. Hierdoor kunnen meer doelgroepen een woning huren en kunnen senioren doorstromen naar een passende woning.

1. Verbouwen twaalf maisonnetwoningen boven garages:

Bij de verbouwing worden de woningen groter dan 100m² én boven garages omgevormd tot twee woningen. Zo ontstaan op de begane grond en op de eerste etage 24 nieuwe woningen.

Voor deze huishoudens geldt renovatie zonder behoud van huurovereenkomst. Het huurcontract wordt opgezegd wegens dringend eigen gebruik. De bewonersbegeleider van Rochdale heeft al contact met deze bewoners.

2. Toevoegen woningen op zolder:

Hiervoor is wel individuele toestemming nodig van de huurder van de berging. Dit werken we nu uit met de bewonerscommissie.

Garages

Deze huurders zijn apart geïnformeerd. Garages komen niet meer terug na de renovatie.

Evaluatie participatie.

Op 18 maart hebben Rochdale, de gemeente en de bewonerscommissie het participatietraject geëvalueerd. We kijken samen terug op een geslaagde oriëntatiefase.



Positief over participatie

De start van de samenwerking begon onzeker en afwachtend. Tijdens het proces groeide het vertrouwen in elkaar. De bewonerscommissie vindt het fijn om op een vaste locatie te overleggen en met een vaste notulist. De inspanningen van de externe bewoner-sondersteuner worden ook gewaardeerd.



Sloop-nieuwbouw: wel of niet?

Het plan van sloop-nieuwbouw heeft veel losgemaakt. Het duerde lang en daardoor konden de bewonerscommissie én Rochdale de vragen van bewoners niet altijd even duidelijk beantwoorden. Het gebrek aan voortgang was frustrerend.



Veel technische informatie

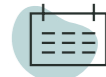
De commissie is goed meegenomen in de besluitvorming en vindt dat de verschillende scenario's goed zijn uitgelegd. Het was wel lastig om alle technische informatie goed te verwerken. Gelukkig was er voldoende gelegenheid om vragen te stellen.



Respectvolle omgang met elkaar

De bewonerscommissie en Rochdale zijn erg te spreken over het contact met elkaar: de communicatie is open, prettig en respectvol. De commissie voelt zich serieus genomen en vrij om vragen telkens opnieuw te stellen wanneer iets onduidelijk is. Rochdale is blij dat de commissie zich goed voorbereid en kritische vragen stelt.

Planning.



2024 Projectplan definitief uitwerken en akkoord ophalen (70%)

Het definitieve plan leggen we voor aan alle bewoners met een vast huurcontract, behalve aan de twaalf huishoudens waarvan de woning wordt omgevormd tot een nieuwe woning.

Aanvragen peildatum en sv-urgentie

Na een goedgekeurd projectplan wordt een peildatum aangevraagd bij de gemeente Amsterdam. Zodra deze is afgegeven, ontvangen bewoners stadsvernieuwingsurgentie (sv-urgentie). U kunt dan met voorrang via Woningnet zoeken naar een andere woning. Bewoners ontvangen hier een aparte brief over.

Renovatie met behoud van huurovereenkomst:

Woont u op een adres waar alleen wordt gerenoveerd en verduurzaamd? Dan kunt u verhuizen of terugkeren naar uw woning.

Renovatie zonder behoud van huurovereenkomst:

Wordt uw woning omgevormd tot een andere woning? Dan moet u op zoek naar een nieuwe woning, want uw huurcontract wordt opgezegd. U kunt contact opnemen met de bewonersbegeleider van Rochdale.

2026 Begin 2026 voorlopige start werkzaamheden

De werkzaamheden vinden in fases plaats. We verwachten dat de totale renovatie van alle blokken 2,5 jaar duurt.



Heeft u vragen of wilt u meer informatie?

Projectpagina

Ga voor meer informatie over het plan en de ontwikkelingen naar de projectpagina www.rochdale.nl/moermondduinbeek. Hier staan ook alle nieuwsbrieven en andere documenten.

Projectteam

Technische en bouwkundige vragen kunt u stellen aan Carolien de Vries (senior projectmanager ontwikkeling) via **06 133 120 40** of per mail cdevries@rochdale.nl

Vragen over participatie en hoe het project verder ontwikkelt, kunt u stellen aan Dusica Vukolic (senior adviseur projectparticipatie) via mobiel **06 218 589 23** of mail dvukolic@rochdale.nl

Bewonerscommissie

U kunt de bewonerscommissie bereiken via mail

bc@duinbeek-moermond.nl of telefonisch via **06 170 363 30** (voorzitter Laura Dehé) of via **06 275 649 57** (secretaris Bert Bakker).

De overige commissieleden zijn: Daniëlla Rijkens, Loesca Sint, Marcel Menzo, Marion Prinse, Maryam Honnit, Renco Sikkes, Ron Hoekstra en Tony Wisman.

Reparatie doorgeven?

Reparatieverzoeken kunt u doorgeven via het algemene telefoonnummer **020 215 00 00** of via de website www.rochdale.nl/contact



Bewonersbegeleider Monique Bos

We begrijpen dat de informatie in deze nieuwsbrief vragen kan oproepen zoals:

Wat betekent dit voor mij persoonlijk? Welke regelingen zijn er? Hoe vind ik een nieuwe passende woning? Monique helpt u graag verder.

Zij is telefonisch bereikbaar van maandag t/m donderdag tussen 8.00 en 17.00 uur. U kunt haar ook appen op **06 126 403 27** of mailen mbos@rochdale.nl

