



# Het advies van de bewonerscommissie en hoe gaan we verder.



Informatie voor alle bewoners van de woonblokken in Moermond, Ter Hooge, Zeelandstraat, Kastelenstraat en Duinbeek.

De afgelopen periode vroegen wij uw mening over de plannen voor uw woning. Het Centrum voor Woononderzoek heeft hiervoor een achterbanraadpleging uitgevoerd in opdracht van de bewonerscommissie. De bewonerscommissie gaf op basis hiervan advies aan Rochdale. Dit adviestraject is nu afgerond.

## **Uitkomsten en advies bewonerscommissie**

In deze nieuwsbrief leest u de belangrijkste uitkomsten en het advies van uw bewonerscommissie gebaseerd op de achterbanraadpleging. Ook informeren we u over hoe nu verder.

### **Achterbanraadpleging**

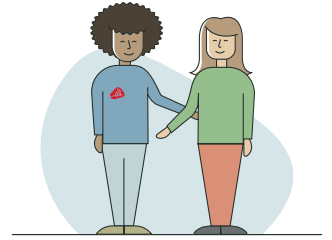
De raadpleging bestond uit twee delen. De eerste raadpleging ging over het sociaal plan voor bewoners van wie de woning wordt gerenoveerd. De tweede raadpleging was voor bewoners van wie de woning wordt omgevormd tot twee woningen. Voor deze woningen zeggen we de huur op.

Uit de gegevens blijkt dat 98 van de 160 bewoners uit het renovatiedeel hebben meegewerkt aan de achterbanraadpleging. Van de 10 bewoners van wie de woning wordt omgevormd hebben 5 bewoners meegewerkt. Bij de raadpleging reageerde 61% van de bewoners van het renovatieproject en 50% van de bewoners waarvan de woning wordt omgevormd. Deze hoge percentages zorgen ervoor dat de uitkomsten betrouwbaar zijn en een goed beeld geven van wat bewoners vinden.

*Wij bedanken u voor uw mederwerking.*



# Advies van de bewonerscommissie en onze reactie.



De bewonerscommissie (BC) denkt mee over onze plannen en geeft advies. Dat advies is belangrijk, want het helpt ons om goede keuzes te maken. Rochdale neemt het advies altijd serieus, maar we hoeven het niet altijd over te nemen. Soms maken we een andere keuze. Hieronder leest u het advies en wat Rochdale daarmee doet.

## Algemeen advies van de BC

De BC ziet genoeg draagvlak voor de renovatie en het sociaal plan. Voor de omvorming niet. Zij adviseert:

- Meer aandacht voor communicatie: Leg duidelijk uit hoe woningtoewijzing werkt.
- Ondersteuning van kwetsbare bewoners.
- Actieve hulp bij herhuisvesting: vooral voor bewoners waarvan de woning wordt omgevormd.
- Geen huurverhoging voor geluidwerende vloeren.
- Niet door te gaan met omvorming van 12 woningen.

*Hieronder leest u de reactie van Rochdale.*

## Meer informatie

De BC ziet dat er veel vragen zijn bij bewoners. Daarom adviseert de BC om extra aandacht te besteden aan duidelijke communicatie. Rochdale neemt dit advies over en doet het volgende:

- Er komt een brochure over de tijdelijke verhuizing.
- We maken een uitvoeringsboekje per woningtype. Dit krijgt u bij de draagvlakmeting.
- Voor bewoners die dat willen, komt Rochdale langs voor een huisbezoek zodra zij een peildatum hebben (verderop in de nieuwsbrief leest u meer over de peildatum).
- Voor bewoners van wie de woning wordt omgevormd, komen we vroegtijdig langs voor een huisbezoek. Tijdens dit bezoek zoeken we samen naar maatwerkoplossingen.

## Geen huurverhoging bij verduurzaming, wel bij verbeteringen

De BC vraagt om kritisch te kijken naar de kosten en de bijbehorende huurverhoging. Daarbij adviseren zij geen geluidswerende vloeren met huurverhoging aan te brengen, maar te kiezen voor warmte isolerende vloeren zonder huurverhoging. We begrijpen dat hierover zorgen zijn. Die kunnen we niet helemaal wegnemen. Na de renovatie verwachten we een verschuiving: door muurisolatie neemt geluid van buiten af, waardoor binnen-geluiden meer opvallen. Dit kan leiden tot meer klachten over leefgeluiden.

Om het project betaalbaar te houden, is een beperkte huurverhoging nodig. Om die reden wordt de huurverhoging voor de verbeteringen aan de vloer en videofoon wel in rekening gebracht. Voor de verduurzamingsmaatregelen geldt geen huurverhoging.

## Goed om te weten:

- Door verduurzaming dalen uw energiekosten.
- Heeft u recht op huurtoeslag? Dan wordt de verhoging gecompenseerd. Huurtoeslag is vanaf 2026 ook mogelijk voor bewoners in een vrije sector woning. Meer hierover leest u op de website van de belastingdienst.

# Specifiek advies over omvormers en onze reactie.

## Wat doet Rochdale voor omvormers?

We weten dat bewoners van omvormwoningen hard worden geraakt. Daarom doen we extra ons best om hen te helpen:

- Bewoners van een omvormwoning krijgen als eerste de keus uit vrijgekomen woningen binnen het project.
- Zij kunnen altijd terugkeren naar een omgevormde woning, ook als hun huishouden kleiner is geworden.

### Daarnaast bieden we:

- Persoonlijke aandacht en maatwerk.
- Extra voorzieningen in het sociaal plan.

Uit gesprekken met de bewoners waarvan de woning wordt omgevormd blijkt dat zij zich zorgen maken over de omvorming. Zij ervaren dit als een grote verandering die veel invloed heeft op hun persoonlijke situatie. De bewonerscommissie (BC) erkent deze zorgen en adviseert daarom om de omvorming niet door te voeren vanwege het dwingende karakter. Tegelijk begrijpt de BC dat er vanwege de woningnood woningen toegevoegd moeten worden en vraagt Rochdale om bewoners goed te begeleiden en duidelijk te informeren.

### Deze bewoners maken zich zorgen over:

- Verhuiskosten en betaalbaarheid
- Op tijd een passende woning vinden
- Moeilijke regels voor woningtoewijzing
- Wanneer zij een stadsvernieuwingsurgentie krijgen

De BC adviseert Rochdale om bewoners tijdig, volledig en persoonlijk te informeren.

## Waarom kiest Rochdale toch voor omvorming?

We begrijpen dat dit ingrijpend is. Toch kiezen we voor omvorming om meer woningen te maken en Buitenveldert toekomstbestendig te houden. In het project komen 12 extra appartementen op de begane grond. Dat lijkt weinig, maar Rochdale doet dit bij alle projecten waar het kan. In 2025 levert dit samen ongeveer 100 extra woningen op. Dat is bijna 8% van alle nieuwe sociale huurwoningen in de regio Amsterdam. Ook kleine aantallen maken samen een groot verschil.



## Gelukkig nieuwjaar!

Wij wensen u een mooi, gezond en gelukkig nieuw jaar. Bedankt voor uw betrokkenheid in 2025. Samen gaan we er in 2026 weer iets moois van maken!

# Hoe nu verder?

## Uw stadsvernieuwingsurgentie

Rochdale vraagt binnenkort een peildatum aan bij de gemeente. Als u aan de voorwaarden voldoet krijgt u vanaf die datum krijgt u stadsvernieuwingsurgentie. Dat betekent dat u voorrang krijgt bij het zoeken naar een andere woning.

### Wanneer gebeurt dit?

We verwachten dat de eerste peildatum half januari wordt afgegeven. Dit gebeurt in fases:

#### Onderdelen op volgorde van fase

**1 Duinbeek 1 t/m 14 even en oneven**  
(bg, 1, 2 en 3 hoog)

#### Peildatum vanaf\*

**Begin 2026**

**2 Zeelandstraat 2 t/m 24 even**  
(bg, 1, 2 en 3 hoog)  
**Ter Hooge 1 t/m 9 oneven**  
(bg, 1, 2 en 3 hoog)

**Half 2026**

**3 Kastelenstraat 141-163 oneven**  
(bg, 1, 2 en 3 hoog)  
**Ter Hooge 10-18 even**  
(1, 2 en 3 hoog)

**Eind 2026**

**4 Moermond 1 t/m 14 even en oneven**  
(bg, 1, 2 en 3 hoog)

**Begin 2027**

\***Let op:** dit zijn verwachtingen. Zodra uw peildatum definitief is, krijgt u een aparte brief.



#### Wat is een peildatum?

De peildatum is het moment waarop uw stadsvernieuwingsurgentie ingaat. Vanaf die dag krijgt u voorrang bij het zoeken naar een andere woning via DAK Amsterdam.

#### Spreekuur bewonersbegeleider Monique Bos

Duinbeek 8 Hs  
Elke donderdag  
van 12.30 tot 15.30 uur  
Telefoon **06 12 64 03 27**  
u kunt ook een bericht via  
Whatsapp of een sms sturen)  
of per mail: [mbos@rochdale.nl](mailto:mbos@rochdale.nl)

## Draagvlakmeting

Voor de renovatie hebben we draagvlak nodig (dit geldt niet voor de omvorming). Dat betekent dat minimaal 70% van de bewoners akkoord moet gaan met het renovatievoorstel waarin wij aangeven wat wij met uw woning gaan doen en onder welke voorwaarden. Om te kunnen starten hebben we draagvlak nodig.

### Wat is draagvlakmeting?

Tijdens de draagvlakmeting krijgt u een renovatievoorstel dat specifiek is voor uw woning. We vragen u dan of u akkoord gaat met dit voorstel.



#### Start renovatie

De verwachte startdatum van de renovatie is **september 2027**.

