ROCHDALE

Bewonerscommissie Moermond-Duinbeek

Amsterdam, 28 november 2025
Ons kenmerk: 11139_Moermond-Duinbeek

Beste leden van de bewonerscommissie,

Op maandag 10 november 2025 ontvingen wij jullie gekwalificeerd advies waarin ook wordt verwezen naar de onlangs uitgevoerde achterbanraadpleging.

Allereerst willen wij jullie bedanken voor het advies en de constructieve samenwerking. Wij danken jullie voor jullie inzet en vrije tijd die jullie de afgelopen tijd ten behoeve van het algemeen belang ter beschikking hebben gesteld.

Omdat het project is opgedeeld in 2 deelprojecten met een eigen sociaal plan heeft de bewonerscommissie per deel project een advies uitgebracht en een algemeen advies. Te noemen:

- ‘*advies sociaal plan en achterbanraadpleging deelproject “renovatie”*
- *‘advies sociaal plan en achterbanraadpleging deelproject “omvormers”*
- *‘algemeen advies t.a.v. voorstel renovatie & omvormers*

Het advies van de bewonerscommissie ten aanzien van sociaal plan renovatie is positief. Het advies van de bewonerscommissie ten aanzien van sociaal plan omvormers is negatief.

De bewonerscommissie stelt zich op het standpunt dat er voldoende draagvlak is voor deelproject renovatie maar dat dit niet geldt voor deelproject omvormers.
Onderstaand gaan wij in op de uitgevoerde achterbanraadpleging, jullie advies en aandachtspunten. Per deelvraag leest je de reactie van Rochdale. Ook onderbouwen wij waarom wij jullie advies wel of niet overnemen en geven wij aan hoe de vervolgstappen eruit zien. Daar waar de aanbevelingen tot aanpassing van het sociaal plan hebben geleid geven wij dit aan.

Achterbanraadpleging

Uit de gegevens blijkt dat 98 van de 160 renovatie bewoners hebben meegewerkt aan de achterbanraadpleging. Van de 11 omvormers hebben 5 bewoners meegewerkt. Een respons van 61% en 50%. Deze percentages maken de uitkomsten van de achterbanraadpleging representatief.

Een ruime meerderheid van de bewoners uit het deel project renovatie (67%) staat positief tegenover de plannen om het complex renoveren. Ook is er een aanzienlijke groep (25%) die twijfels hebben over het plan. Het overgrote deel van de bewoners (85%) vindt het sociaal plan duidelijk.

De helft van de bewoners uit het deel project omvormers (50%) heeft deelgenomen aan de raadpleging. Een kleine meerderheid (60%) vind het plan duidelijk. De omvormers maken zich zorgen over wat er komen gaat en hun positie daarin.

Vooraf

De bewonerscommissie schrijft:' *zal de huurovereenkomst met de "omvormers" worden beëindigd op grond van dringend eigen gebruik. Dit betekent dat zij hun vertrouwde woning gedwongen moeten opgeven en afscheid moeten nemen van hun jarenlange opgebouwde sociale netwerken. Zij kunnen in het project wel op een ander adres vervangende woonruimte huren, mits zij voldoen aan de geldende passendheidseisen'.*

In een eerdere brief aan de omvormers hebben wij aangegeven dat wij indien daarom wordt gevraagd verruiming van passendheidscriterea kunnen toepassen. Dit staat ook opgenomen in het sociaalplan. Dit betekent een verruiming van de passendheidcriteria (inkomen en gezinssamenstelling). In de woningaanbieding(en) wordt altijd gezocht naar een balans tussen de oude huur, de woningwaardering van de woning, het verzamelinkomen, gezinssamenstelling en persoonlijke omstandigheden.
In onze perceptie komen wij hiermee tegemoet aan jullie vraag. Er is immers opgenomen dat wij een verruiming van de passendheidcriteria zullen toepassen wanneer een huurders aangeeft te willen opteren voor één van de nieuwe (omgevormde) woningen of een andere woning binnen het project. De huurprijs van de nieuwe woning wordt een "maatwerk" aanbieding waarbij onder andere de persoonlijke omstandigheden van de betrokken huurder leidend zullen zijn.
In het sociaal plan nemen we op dat omvormers, ongeacht hun gezinssamenstelling, altijd kunnen terugkeren naar een omgevormde woning. Dit betekent dat, ook wanneer de gezinssamenstelling dit niet zou toelaten, zij alsnog kunnen terugkeren naar een vierkamerwoning.

Algemeen

Bij de start van een project vindt altijd een afweging van belangen plaats. Belangen van onze zittende huurders, van toekomstige huurders en de belangen van Rochdale. Deze belangen kunnen strijdig zijn met elkaar en wij zijn ons ervan bewust dat keuzes die door ons worden gemaakt diep kunnen ingrijpen op de persoonlijke levenssfeer van onze bewoners.

In de afgelopen jaren is de druk op de Amsterdamse woningmarkt verder, en versneld, toegenomen. De wachtlijsten en –tijden voor sociale huurwoningen zijn aanmerkelijk langer geworden. De prijzen voor koopwoningen zijn geëxplodeerd. In het Coalitieakkoord 2022-2026 staat de ambitie om, langjarig, 7500 woningen per jaar te bouwen. In 12 jaar (drie collegeperiodes) moeten er ongeveer 100.000 woningen bijkomen, overwegend binnen de stad.

In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (2021) wordt ten behoeve van woningbouw-via-verdichting nadrukkelijk ook naar de tuinsteden/ buitenwijken gekeken. In de ontwikkelstrategie 2035 worden de projecten geïnventariseerd die de Amsterdamse woningproductie ook op de middellange termijn op gang moeten houden. De continue zoektocht naar aanvullende woningbouwlocaties heeft hiermee een extra impuls gekregen.

Ook Buitenveldert doet mee in deze opgave. Op de zogeheten visiekaart van de omgevingsvisie worden grote delen van Buitenveldert aangemerkt als gebieden waar zich ‘gemengde stadsbuurten’ gaan ontwikkelen of ‘kleinschalige ontwikkeling en transformatie’ gaat plaatsvinden. Ze kunnen een belangrijke rol spelen in de Ontwikkelstrategie 2035.

Met name door de ontwikkeling van de Zuidas als hoog stedelijk, gemengd centrumgebied, is de relatieve ligging van Buitenveldert in de stad aan het veranderen. Een steeds bredere, op het stedelijke milieu georiënteerde doelgroep meldt zich op de Buitenveldertse woningmarkt. Ook de verdere ontwikkeling van Amstelveen heeft impact op de rol en plek van Buitenveldert binnen de agglomeratie.

Buitenveldert scoort nu goed op buurtwaardering, maar factoren zoals mono-functionaliteit en vergrijzing maken het gebied kwetsbaar op lange termijn. Verdichting kan helpen om deze kwetsbaarheid te verkleinen door de buurt meer divers en toekomstbestendig te maken. Door verdichting kan het draagvlak voor bestaande en nieuwe voorzieningen, zoals openbaar vervoer, scholen en winkels, worden vergroot. Dit versterkt niet alleen de buurt zelf maar ook de omliggende wijken. Het toevoegen van woningen in Buitenveldert biedt kansen om betaalbaarheid en toegankelijkheid te verbeteren door een mix van sociale huur, middensegment en vrijesectorwoningen te realiseren.

Het advies sociaal plan renovatie

1. Is de samenvatting van het sociaal plan (indien gelezen) duidelijk?
De meeste bewoners vinden het sociaal plan duidelijk, al zijn er enkele aandachtspunten rondom voorbereiding en uitvoering. We begrijpen dat hierover vragen leven. Sommige daarvan kunnen we in dit stadium nog niet volledig beantwoorden.
Om bewoners goed te informeren, werkt Rochdale aan een wisselwoningboekje waarin alles wordt uitgelegd over de tijdelijke verhuizing. Daarnaast maken we een uitvoeringsboekje waarin per woningtype staat welke werkzaamheden plaatsvinden. Dit ontvangen bewoners vóór de draagvlakmeting.
Ook besteden we persoonlijke aandacht aan iedere bewoner. We gaan bij iedereen op huisbezoek om de persoonlijke situatie en ondersteuningsbehoefte in kaart te brengen. Onze bewonersbegeleider geeft daarbij extra aandacht aan kwetsbare bewoners die meer ondersteuning nodig hebben. Rochdale sluit aan bij het advies van de bewonerscommissie en zorgt dat bewoners actief worden meegenomen in het proces, met extra aandacht voor de genoemde punten.

2. Hoe staan de bewoners tegenover de inhoud van het sociaal plan?
Gezien de peiling bij de achterban zou er voldoende draagvlak aanwezig zijn. Toch zien we ook een groep die twijfelt of nog geen mening heeft gevormd. Goede voorlichting en een modelwoning zijn hierin essentieel. Rochdale onderschrijft dit. Bewoners worden in de gelegenheid gesteld om een modelwoning te bekijken, waarbij ook de bewonerscommissie nauw wordt betrokken.

3. Hoe en in welke mate ervaart men (veel) last van geluid van buren boven/onder de woning?
Rochdale past deze maatregel toe vanwege meerdere voordelen. We erkennen dat dit ook een positief effect heeft op het beheer, maar dat voordeel komt uiteindelijk ook bewoners ten goede. Het verminderen van geluidsoverlast en leefgeluiden verhoogt het woongenot – een direct voordeel voor bewoners.
Hoewel momenteel 32% van de bewoners aangeeft last te hebben van burengeluiden, lag dit percentage in het woonwensenonderzoek op 52%. Na de renovatie verwachten we een verschuiving: door muurisolatie neemt geluid van buiten af, waardoor binnengeluiden meer opvallen. Dit kan leiden tot meer klachten over leefgeluiden.

Daarnaast verwachten we een toename van gezinnen in het complex, gezien de grootte van de woningen en de voorrang voor gezinnen volgens de huisvestingsverordening. Gezinnen met jonge kinderen zorgen doorgaans voor meer leefgeluiden. Uit het woonwensenonderzoek blijkt bovendien dat 76% van de bewoners geluidsisolatie belangrijk vindt.
Om hierop voorbereid te zijn, zien wij geluidswerende vloeren als een noodzakelijke investering om het woongenot op peil te houden. Rochdale neemt het advies om geluidswerende vloeren optioneel aan te bieden niet over. Het effect van deze vloeren komt vooral ten goede aan de onderliggende woning, waardoor een optionele uitvoering niet passend is. Geluidswerende vloeren blijven daarom een verplicht onderdeel van het renovatievoorstel en het projectplan wordt op dit punt niet aangepast.

4. Hoe staat men tegenover het (deels) afstaan van de zolderberging?
Het afstaan van de zolderberging is een vrijwillige keuze van de bewoner. Rochdale en de volkshuisvesting profiteren van het realiseren van extra woningen in bestaande complexen. Het al dan niet vrijkomen van zolderbergingen heeft geen invloed op de uitvoering van de renovatie; deze gaat door (mits minimaal 70% van de bewoners akkoord is).

5. Heeft u centrale verwarming?
Bewoners waar geen cv-ketel aanwezig is krijgen een cv-ketel. Bewoners moeten hieraan meewerken. Cv-installatie wordt geplaatst tegen een huurverhoging van €35. Bij woningen waar al eerder een cv-ketel is geplaatst, is deze verhoging al doorgevoerd. Daar zijn de installaties namelijk al aangelegd.

6. Rochdale wil nieuwe woningen maken op de zolderverdieping en de begane grond. Om de woningen op de begane grond te kunnen realiseren moeten de huidige bewoners (omvormers) verhuizen. Wat vindt u hiervan?
Zoals in een eerder paragraaf gemeld is er sprake een aanzienlijke onbalans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Volgens de Primos-woningmarktprognose van ABF Research was het tekort aan woningen in de Metropoolregio Amsterdam in 2023 ruim 75.000 woningen. Inmiddels heeft een woningzoekende gemiddeld 13 jaar wachttijd nodig om een sociale huurwoning te krijgen.

Wij erkennen dat het toevoegen van 12 extra appartementen op de begane grond (en de extra 2 - kamer appartementen op de zolderverdiepingen) een druppel op de gloeiende plaat lijkt als er wordt gekeken naar de omvang van de woningnood. Maar Rochdale (en andere woningcorporaties in Amsterdam) voert dit beleid (het toevoegen van extra woningen bij renovatieprojecten) uit, bij alle projecten waarbij het toevoegen van extra woningen technisch haalbaar is. Dit resulteert voor 2025 naar verwachting in het toevoegen van ongeveer 100 extra woningen. Dit is, afgezet tegen de toename van de sociale woningvoorraad in de metropool regio Amsterdam over 2024 bijna 8% van het aantal toegevoegde woningen. Daarmee leidt het gevoerde beleid tot een substantieel aantal extra sociale huurwoningen. Onze aanpak is integraal: in alle projecten zoeken we naar mogelijkheden om woningen toe te voegen. Moermond vormt hierin geen uitzondering. Ook beperkte aantallen dragen bij aan het grotere doel: samen zorgen ze voor substantiële verlichting van de woningnood.

Helaas kent een deel van de verbeterprojecten een onrendabele top. Zo ook het project Moermond-Duinbeek. Een onrendabele top is het verschil tussen de investering en de markt- of beleidswaarde die wordt gecreëerd. De onrendabele top maakt duidelijk dat de investering niet wordt terugverdiend gedurende de (markt- of beleidsconforme) exploitatietermijn van de woning. Rochdale dient zich in elk project wat zij tot stand brengt in te spannen om de onrendabele top te minimaliseren. Het beperken van een onrendabele top kan door twee factoren aan te passen 1) De kosten van een project beperken of 2) De opbrengsten van het project te vergroten. Elk besluitdocument wat door het projectteam wordt voorgelegd aan de directie, raad van bestuur en raad van commissarissen wordt beoordeeld of deze inspanning voldoende is verricht. Het toevoegen van extra woningen kan bij een projectmatige aanpak van verbeterwerkzaamheden altijd op een relatief goedkope wijze en efficiënt worden gerealiseerd. Het omvormen van de twaalf woningen en het toevoegen van woningen op de zolderverdieping draagt dan ook voor het complex Moermond-Duinbeek bij aan het vergroten van de opbrengsten. Ondank deze extra opbrengsten blijft er in het geval van Moermond-Duinbeek sprake van een aanzienlijke onrendabele top.
Afgezet tegen bovenstaande argumenten ziet Rochdale voldoende basis om de plannen op deze manier voort te zetten.

7. Hoe staan de bewoners, na het gehele plan te hebben doorgenomen hiertegenover?
Rochdale is positief gestemd over het feit dat de meerderheid (65%) het plan ondersteunt en ziet voldoende draagvlak. Tegelijkertijd begrijpen we dat er zorgen zijn over de financiële gevolgen. Zorgen die Rochdale niet geheel weg kan nemen. Om het project betaalbaar en uitvoerbaar te houden, is namelijk een beperkte huurverhoging voor enkele woningverbeteringen noodzakelijk. Wel zorgen de verduurzamingsmaatregelen voor lagere energielasten, wat een deel van de huurverhoging compenseert. Voor bewoners met recht op huurtoeslag wordt de verhoging bovendien gecompenseerd door een hogere huurtoeslag.

Om de huurverhoging zoveel mogelijk te beperken, hebben we bewuste keuzes gemaakt in welke kosten wel en welke kosten niet word doorberekend middels huurverhoging. Wij hebben er bijvoorbeeld voor gekozen om tijdens renovatie een perilexschakelaar aan te brengen voor elektrisch koken zonder huurverhoging.

8. Wat zijn momenteel de verhuiswensen van de bewoners?
Rochdale heeft voldoende wisselwoningen gereserveerd om alle bewoners die willen terugkeren tijdelijk te huisvesten. Er bestaat geen twijfel over de beschikbaarheid; stagnatie in de uitvoering is voor zowel bewoners als Rochdale onwenselijk. Tijdens het gehele proces bieden we intensieve begeleiding.

Bewoners ontvangen een SV-urgentie, waarmee zij desgewenst kunnen verhuizen naar een woning buiten het project. Omdat het om een renovatie met behoud van de huurovereenkomst gaat (met uitzondering van omvormers), kunnen bewoners terugkeren naar hun woning. Daarom bemiddelen we deze groep niet direct naar een andere woning. Omvormers die ondanks SV-urgentie niet kunnen verhuizen, worden actief door ons bemiddeld.

9. Worden de hal en de trappenhuizen door een schoonmaakbedrijf periodiek schoongehouden, bent u hierover tevreden? Zo nee, bent u bereid dit tegen betaling uit te besteden?
Gezien de uitkomst van de raadpleging, waarin de zorgen over de financiële gevolgen een duidelijk risico vormen, volgt Rochdale het advies van de bewonerscommissie en neemt deze schoonmaak en de bijbehorende kosten niet op in het projectplan.

Het advies sociaal plan omvormers

1. Is de samenvatting van het sociaal plan (indien gelezen) duidelijk?
Rochdale erkent dat er onder omvormers veel vragen leven en dat aanvullende informatie nodig is. Om hieraan tegemoet te komen, zullen wij in de komende periode alle omvormers persoonlijk spreken tijdens een huisbezoek. Het doel is om de persoonlijke situatie en behoeften in kaart te brengen en bewoners goed te informeren.

2. Welke verhuis- en terugkeerwensen hebben de omvormers? Hoe staan de bewoners tegenover de inhoud van het sociaal plan?
Bij de start van een project vindt altijd een afweging van belangen plaats. Belangen van onze zittende huurders, van toekomstige huurders en de belangen van Rochdale. Deze belangen kunnen strijdig zijn met elkaar en wij zijn ons ervan bewust dat keuzes die door ons worden gemaakt diep kunnen ingrijpen op de persoonlijke levenssfeer van onze bewoners. Bij elke afweging die in de planvorming wordt gemaakt worden de belangen van alle huurders, stakeholders en Rochdale opnieuw gewogen. Feit blijft dat wij moeten erkennen dat de omvormers, in relatie tot de bewoners waarvan de woning wordt gerenoveerd, onevenredig wordt geraakt door de uitkomsten van onze keuzes. Om de omvormers extra tegemoet te komen krijgen de omvormers eerste keus op de vrijgekomen woningen binnen het project(doorschuiven) of mogen zij terugkeren naar één van de omgevormde woningen. In het sociaal plan omvormers nemen we op dat omvormers, ongeacht hun gezinssamenstelling, altijd kunnen terugkeren naar een omgevormde woning. Dit betekent dat ook wanneer het huishouden kleiner is geworden, zij alsnog kunnen terugkeren naar een vierkamerwoning.

Wij hopen dat door extra in te zetten op persoonlijke aandacht, het leveren van maatwerk waar dit mogelijk is en de voorzieningen zoals opgenomen in het sociaal plan, de pijn die wordt gevoeld enigszins wordt verzacht.

Aandachtspunten
Rochdale onderschrijft de aangedragen aandachtspunten. De huisbezoeken die de bewonersbegeleiders uitvoeren, het persoonlijk contact, de wekelijkse spreekuren en de directe bereikbaarheid van de bewonersbegeleiders moeten tegemoet komen aan de zorgen van de bewonerscommissie en de behoefte aan informatie bij onze bewoners. Het persoonlijk contact gaat hierin het verschil maken. Bijzondere aandacht gaat hierbij uit naar kwetsbare bewoners.

Wij blijven bewoners informeren via nieuwsbrieven en informatieboekjes, zoals het stappenplan voor verhuizen met voorrang, het uitvoeringsboekje en het wisselwoningboekje.

De bewonerscommissie vraagt Rochdale rekening te houden met wijzigende omstandigheden, hen hier tijdig over te informeren en te betrekken en zich het recht te behouden advies uit te brengen indien de omstandigheden wijzigen en dit gevolgen heeft voor bewoners.

Rochdale erkent dat omstandigheden kunnen veranderen. Rochdale nodigt de commissie uit om daarover gevraagd en ongevraagd advies uit te brengen. Rochdale zal hierover een disclaimer opnemen in beide sociaal plannen.

Vervolg
Rochdale stelt, in overeenstemming met artikel 5 lid 3 van de Wet op het overleg huurders-verhuurder, het sociaal plan vast, drie dagen na verzending van deze brief en nadat de in deze brief vermelde wijzigingen zijn doorgevoerd.

De bewonerscommissie ontvangt via de mail een kopie van het definitief vastgestelde sociaal plan. Dit definitieve sociaal plan zal daarna door de vormgever worden aangepast in het format voor Moermond-Duinbeek.
Huurders ontvangen het definitieve sociaal plan in het Moermond-Duinbeek format, alle bijlagen en de brochure ‘Stappenplan verhuizen met voorrang’ nadat de gemeente Amsterdam de peildatum heeft afgegeven. De peildatums worden in fases afgegeven. Bewoners ontvangen zodra hun fase ingaat een aparte brief.

Bij vragen of onduidelijkheden over het sociaal plan en de brochure kan de bewonersbegeleider deze in een persoonlijk gesprek toelichten zodat kan worden besproken wat de sv-urgentie en het sociaal plan betekent in hun persoonlijke situatie.

Omdat de gesprekken met de aannemer over de uitvoering nog lopen, zal de peildatum naar verwachting eerder worden vastgesteld dan de start van de draagvlakmeting. Dit betekent dat tijdens de huisbezoeken in de eerste fase nog niet alle details van de werkzaamheden bekend zijn. Bewoners uit deze fase krijgen wel alvast de mogelijkheid om te verhuizen.