

De stem van de bewoners van de Couperusbuurt - fase 1

Resultaten van de bewonersraadpleging Couperusbuurt fase 1 – over de plannen van Stadgenoot.

Uitgevoerd door: **De Woonbond**
In opdracht van: **Bewonerscommissie Couperus**
Datum: **23 oktober 2025**

woonbond

Inhoudsopgave

Bewonersraadpleging over het projectplan voor de Couperusbuurt fase 1

Onderdeel	Pagina
Achtergrond	**pag. 03**
Resultaten van de bewonersraadpleging	**pag. 05**
Leeswijzer	pag. 06
Samenvatting	**pag. 07**
1. Algemene reacties op de plannen van Stadgenoot voor de Couperusbuurt fase 1	pag. 08
2. De beoordeling van het projectplan (als geheel)	pag. 16
3. Reacties op de inhoud van het sociaal plan (fase 1)	pag. 20
4. Reacties op het ontwerpplan en de plattegronden van de renovatiewoningen	pag. 28
Bijlage: achtergrondinformatie en verdieping met uitsplitsing resultaten naar 4 doelgroepen	pag. 34

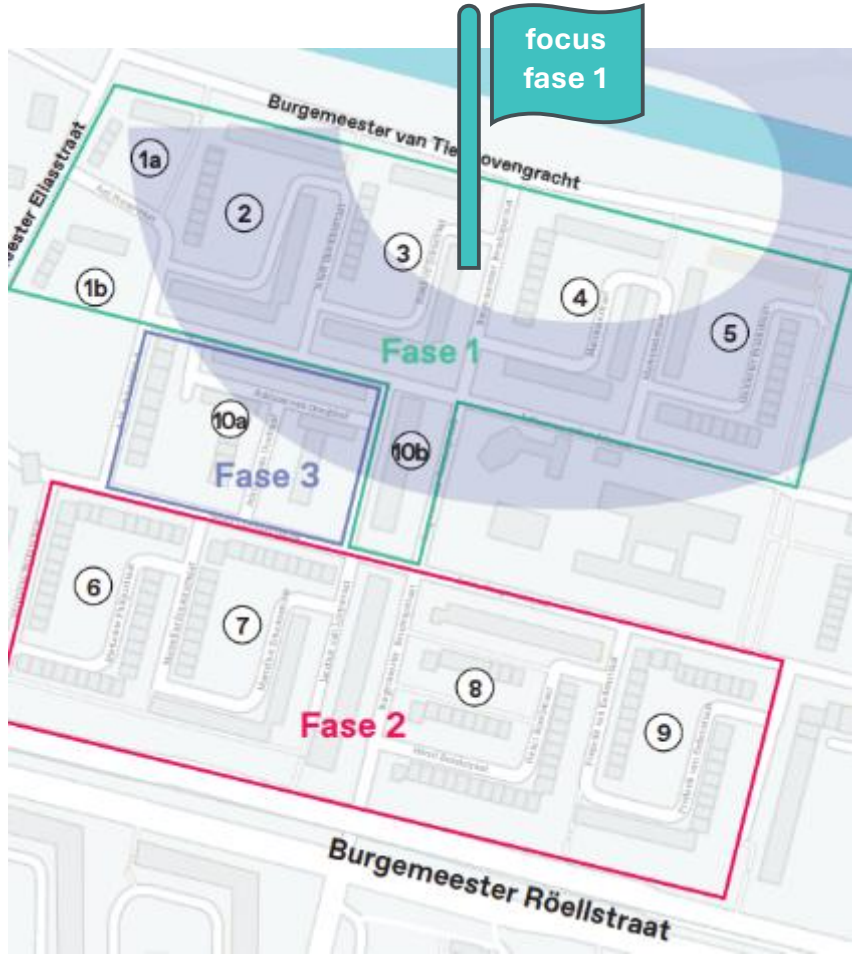
Achtergrond

Bewonersraadpleging over het projectplan voor de Couperusbuurt fase 1

Grootschalige vernieuwing van de Couperusbuurt – projectplan voor fase 1

Er is vastgesteld dat de Couperusbuurt in Amsterdam Nieuw-West aan vernieuwing toe is. Hierom heeft gemeente Amsterdam in 2024 een vernieuwingsplan vastgesteld. De komende jaren knapt Stadgenoot de Couperusbuurt op. Dit gebeurt in drie fases. Fase 1 start met een combinatie van renovatie, sloop-nieuwbouw en samenvoegen en verkopen van woningen.

De bewonerscommissie Couperus is namens alle huurders uit de Couperusbuurt de gesprekspartner van Stadgenoot. Voordat de bewonerscommissie hun advies uitbrengt over het concept-projectplan voor fase 1, heeft de bewonerscommissie alle bewoners uit fase 1 gevraagd hoe zij tegen de plannen aankijken. Dit is gedaan door de Woonbond, nadat het projectplan met alle bewoners is gedeeld.



Resultaten van de bewonersraadpleging

De Woonbond heeft alle 259 huurders van de te renoveren, slopen en samen te voegen woningen uitgenodigd om deel te nemen aan de bewonersraadpleging. In de periode van 26 september tot en met 12 oktober 2025 heeft de Woonbond 143 ingevulde vragenlijsten ontvangen (55% respons).

In deze rapportage staan de resultaten van het onderzoek uitgewerkt. In de samenvatting staan de belangrijkste resultaten weergegeven. In de daaropvolgende pagina's staan de resultaten gedetailleerder uitgewerkt. Om anonimiteit van de deelnemers te waarborgen, of de leesbaarheid te vergroten zijn enkele toelichtingen van bewoners wat aangepast.

Onderzoeksverantwoording

Opzet van het onderzoek

Veldwerkperiode:
Van 23 september – 12 oktober 2025

Uitvoering:
De vragenlijsten zijn per post verstuurd. De vragenlijst was zowel online als op papier in te vullen.
Bewoners zijn via mail(s) herinnerd aan het onderzoek.
Daarnaast is bij respons driemaal een enquêteur langs geweest. Ook zijn huurders telefonisch benaderd.

Doelgroepen:
Huurders van Stadgenoot die wonen in de Couperusbuurt, fase 1 (n=259).

Respons (n):
143 respondenten (55% respons)
Niet alle respondenten hebben alle vragen ingevuld, hierdoor kan het aantal respondenten (n) per vraag verschillen.

Overzicht uitnodigingen naar doelgroepen

Doelgroep	Totaal aantal	Reactie aantal	Respons %
Regulier contract	**124**	**77**	**62%**
- Renovatie	57	30	53%
- Sloop- of samenvoegen	67	47	70%
Jongerencontract[1]	**132**	**66**	**50%**
- Renovatie	57	28	49%
- Sloop- of samenvoegen	75	38	51%
Totaal	**259**	**143**	**55%**
- Renovatie	116	58	50%
- Sloop- of samenvoegen	143	85	59%

[1] campuscontract, 5 jaren contract, etc.

Resultaten van de raadpleging

Leeswijzer

De bewonersraadpleging is uitgezet onder verschillende doelgroepen

Het projectplan waarover huurders bevraagd zijn in dit onderzoek houdt rekening met verschillende situaties van huurders. Huurders verschillen van elkaar op basis van het type contract (reguliere contracten en verschillende jongerencontracten). Ook zijn voor de woningen in fase 1 verschillende plannen (een deel wordt gerenoveerd, en een deel wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw of samengevoegd en verkocht).

Samenvattend kunnen de huurders uit de Couperusbuurt fase 1 worden uitgesplitst in:

- → **Regulier-renovatie:** huurders met een regulier contract – wiens woning wordt gerenoveerd
- → **Regulier-sloop-en samenvoegen:** huurders met een regulier contract – wiens woning wordt gesloopt of samengevoegd
- → **Jongeren-renovatie:** huurders met een jongerencontract – wiens woning wordt gerenoveerd
- → **Jongeren-sloop-en samenvoegen**: huurders met een jongerencontract – wiens woning wordt gesloopt of samengevoegd

Focus in het rapport ligt op de huurders met een regulier huurcontract (“reguliere huurders”)

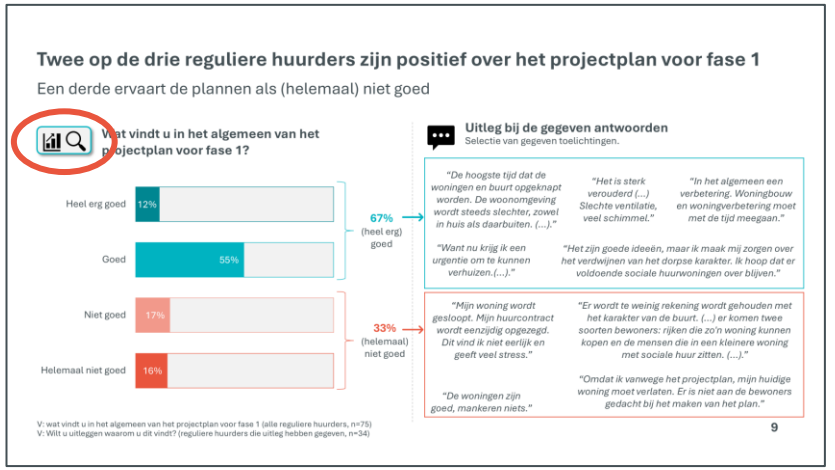
De resultatenslides in het rapport geven steeds de resultaten van alle huurders met een regulier huurcontract weer. Op de resultatenslides zelf staat weergegeven of er sprake is van (opvallende) significante verschillen tussen de verschillende subgroepen of niet. Onderstaande iconen geven weer of er wel of geen sprake is van verschillen.



→ Dit icoon geeft aan dat er (opvallende) significante verschillen zijn tussen de diverse groepen. In de digitale versie van het rapport is dit een knop om mee door te klikken naar de gedetailleerde resultaten.



→ Dit icoon geeft aan dat er géén (opvallende) significante verschillen zijn.



Samenvatting | Meest opvallende resultaten uit de bewonersraadpleging Couperusbuurt fase 1

De bewonersraadpleging richt zich op de vraag hoe huurders van Stadgenoot in Couperusbuurt fase 1 aankijken tegen het projectplan. In de veldwerkperiode heeft 55% van alle huurders de vragenlijst ingevuld. In de rapportage ligt de focus op reguliere huurders. Opvallende verschillen tussen reguliere huurders en huurders met een jongerencontract komen in de samenvatting echter ook aan bod.

De reacties op de plannen voor de Couperusbuurt fase 1 zijn positief

De meeste huurders staan positief tegenover het projectplan voor fase 1. Over het algemeen zijn huurders met een jongerencontract enthousiaster dan huurders met een regulier contract. Een meerderheid van de huurders waardeert de geplande veranderingen in de samenstelling van de buurt en ziet de komst van hoogbouw als positief. Een uitzondering vormen reguliere huurders die in een te renoveren woning wonen: 52% van hen staat negatief tegenover de hoogbouw. Een aanzienlijk deel van de huurders maakt zich zorgen over de plannen, vooral over de toekomstige woonmogelijkheden en de betaalbaarheid van de woningen. Reguliere huurders maken zich meer zorgen dan huurders met een jongerencontract over de veranderingen in de leefbaarheid en het karakter van de buurt, evenals over aspecten als de communicatie en planning van het project.

De meeste huurders stemmen voor het projectplan en adviseren de BC een positief advies uit te brengen

De meeste huurders geven aan ‘voor’ het projectplan te stemmen. Een even grote groep geeft aan dat wat hen betreft de bewonerscommissie en positief advies uitbrengt aan Stadgenoot. Een kanttekening hierbij is dat reguliere huurders minder positief zijn dan huurders met een jongerencontract. Van de reguliere huurders geeft twee derde een positieve reactie. Nagenoeg alle huurders met een jongerencontract stemmen voor.

Het sociaal plan krijgt een kleine voldoende

Reguliere huurders beoordelen het sociaal plan gemiddeld met een 5,8, huurders met een jongerencontract geven het sociaal plan gemiddeld een 7,6. Slechts een klein deel van de huurders zegt te willen verhuizen naar een wisselwoning om daarna terug te keren naar de Couperusbuurt. De meeste huurders willen definitief naar een andere woning verhuizen.

De meeste huurders hebben recht op SV-urgentie. Over de geboden verhuisvergoeding verschillen de meningen: ongeveer de helft van de reguliere huurders beoordeelt deze als onvoldoende (de andere helft als voldoende). Een meerderheid van de huurders met een jongeren-contract bestempelen de vergoeding als voldoende.

Het ontwerpplan voor de renovatiewoningen krijgt van een meerderheid van de huurders een voldoende

Reguliere huurders beoordelen de plannen negatiever dan huurders met een jongerencontract (5,8 vs. 7,8). Reguliere huurders die in een te renoveren woning wonen, zijn het minst positief. Gemiddeld geven zij het ontwerpplan een 5,4. Hoewel de meeste huurders positief zijn over de plattegronden, is er ook teleurstelling dat de woningen niet worden uitgebreid.



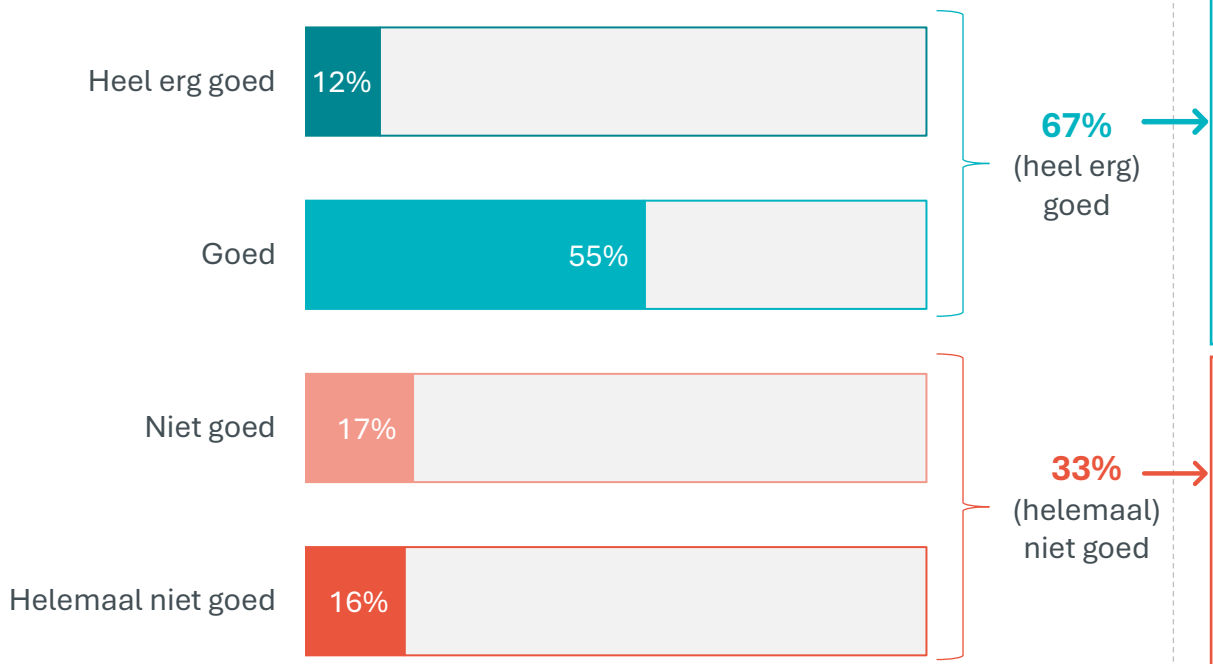
Algemene reacties op de plannen van Stadgenoot voor de Couperusbuurt fase 1

| Hoofdstuk 1

Twee op de drie reguliere huurders zijn positief over het projectplan voor fase 1

Een derde ervaart de plannen als (helemaal) niet goed

Wat vindt u in het algemeen van het projectplan voor fase 1?



Uitleg bij de gegeven antwoorden

Selectie van gegeven toelichtingen.

"De hoogste tijd dat de woningen en buurt opgeknapt worden. De woonomgeving wordt steeds slechter, zowel in huis als daarbuiten. (...)."

"Het is sterk verouderd (...) Slechte ventilatie, veel schimmel."

"In het algemeen een verbetering. Woningbouw en woningverbetering moet met de tijd meegaan."

"Want nu krijg ik een urgentie om te kunnen verhuizen.(...)."

"Het zijn goede ideeën, maar ik maak mij zorgen over het verdwijnen van het dorpse karakter. Ik hoop dat er voldoende sociale huurwoningen over blijven."

"Mijn woning wordt gesloopt. Mijn huurcontract wordt eenzijdig opgezegd. Dit vind ik niet eerlijk en geeft veel stress."

"Er wordt te weinig rekening wordt gehouden met het karakter van de buurt. (...) er komen twee soorten bewoners: rijken die zo'n woning kunnen kopen en de mensen die in een kleinere woning met sociale huur zitten. (...)."

"De woningen zijn goed, mankeren niets."

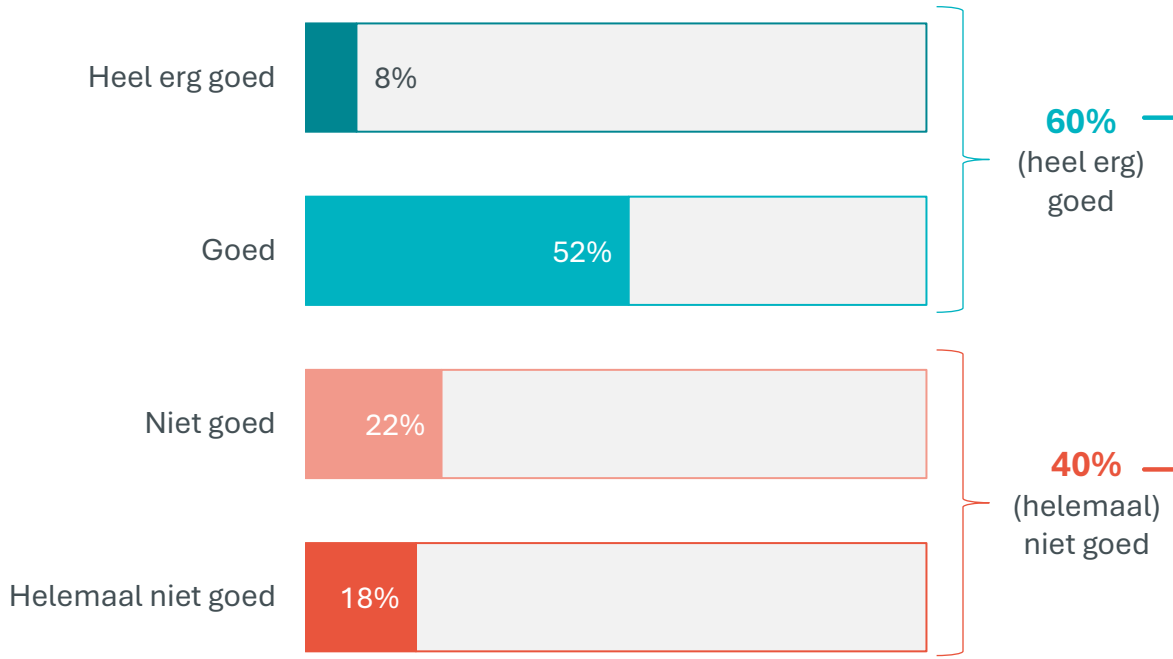
"Omdat ik vanwege het projectplan, mijn huidige woning moet verlaten. Er is niet aan de bewoners gedacht bij het maken van het plan."

V: Wat vindt u in het algemeen van het projectplan voor fase 1 (alle reguliere huurders, n=75)
V: Wilt u uitleggen waarom u dit vindt? (reguliere huurders die uitleg hebben gegeven, n=34)

Reguliere huurders zijn positief over de verandering van samenstelling van de buurt

4 op de 10 reguliere huurders vinden daarentegen de veranderingen (helemaal) niet goed

Wat vindt u van de geplande veranderingen in de samentelling van de buurt?



Uitleg bij de gegeven antwoorden

Selectie van gegeven toelichtingen.

"Hopelijk knapt de buurt ervan op."

"Variatie is goed voor de buurt. Ik denk dat dit ook zal leiden tot variatie in bewoners (e.g. grotere gezinnen, jongeren). Het zal dan een dynamische buurt zijn. Als er maar geen verlies van zonlicht is voor sommige woningen door hogere bouw elders."

"Hoogbouw is mijn voorkeur. Dat de helft koopwoningen worden ben ik niet mee eens, aangezien koop veel te duur is."

"Bevolking verandert qua aantal en samenstelling. Woonmogelijkheden moeten hierop aansluiten."

"Diversiteit."

"Ik vind hoogbouw hier niet passen. Het groen moet blijven, dat maakt de buurt mooi."

"Waarom grote koopwoningen terwijl er zoveel behoefte is aan betaalbare sociale woningbouw?"

"Er is al een tekort aan sociale huurwoningen. Hoogbouw zal het karakter van de buurt verpesten."

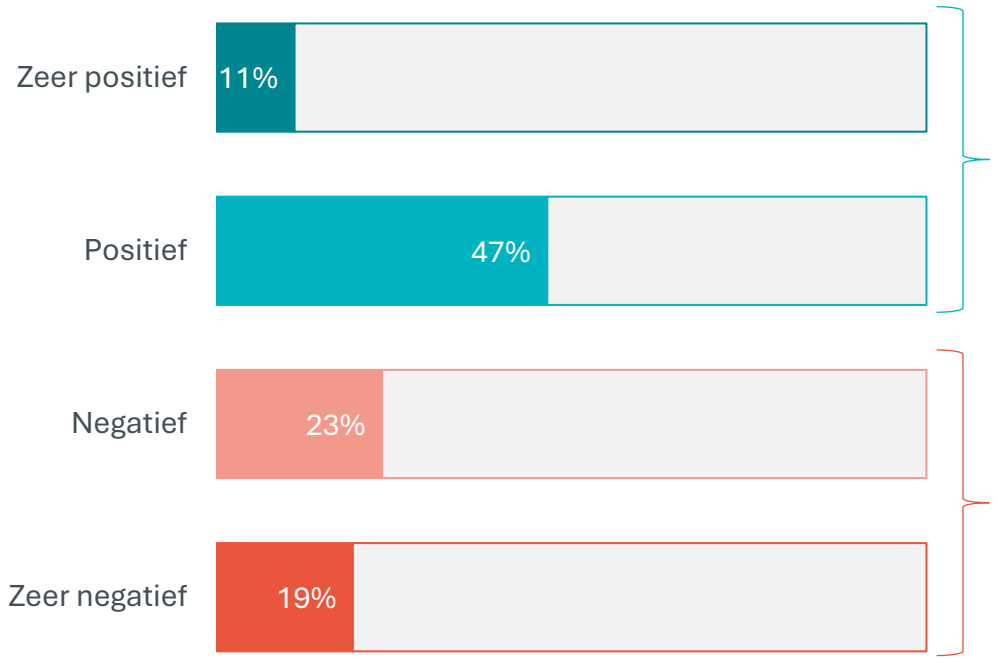
"De huidige bewoners zijn de buurt. De veranderingen is buiten de bewoners gepland. Daarbij komt ook dat je als huidige bewoner niet in de gelegenheid komt om als 1ste keus de woning te kunnen kopen. Dit plan duidt op voorbedachte raden."

V: (...) Wat vindt u van deze geplande veranderingen van de buurt? (alle reguliere huurders, n=73)
V: Wilt u uitleggen waarom u dit vindt? (reguliere huurders die uitleg hebben gegeven, n=31)

58% van de reguliere huurders is (zeer) positief over de hoogbouwplannen

42% kijkt (zeer) negatief naar de plannen, o.a. vanwege het verdwijnen van het dorpse karakter

Reacties op komst van hoogbouw/flats in de Couperusbuurt



Uitleg bij de gegeven antwoorden

Selectie van gegeven toelichtingen.

58% (zeer) positief

"Dan hebben meer mensen een woning."

"Dat compenseert voor de woningen die samen worden gevoegd."

"Kwaliteitswoningen - flats, prima. (...)"

"Ik weet niet wat ik ervan moet vinden, maar ik houd sowieso wel van rustig en groen, en veilig wonen."

"Een flat van 5 etages is niet voorgesteld in fase 1, wel 3 etages. Over het algemeen geen bezwaar tegen vernieuwing, ook niet tegen hoogbouw, mits betaalbaar."

42% (zeer) negatief

"Deze buurt is niet geschikt voor hoogbouw. Door de plannen raakt de buurt dicht gebouwd."

"Je haalt het dorpsgevoel weg."

"Hoogbouw past niet in deze buurt, je ziet het terug aan de overkant de hoogbouw, lelijk en niet mooi."

"Het is nu net een dorp, uniek! Dat moet zo blijven!!!"

"Ik ben voor renovatie van alle woningen! Maar tegen verdichting en hoogbouw en drukte!"

V: In fase 1 maken enkele woningen plaats voor hoogbouw (flats van 3- en 5-hoog). Hoe kijkt u aan tegen de komst van hoogbouw/flats in de Couperusbuurt? (alle reguliere huurders, n=73)
V: Wilt u uitleggen waarom u dit vindt? (reguliere huurders die uitleg hebben gegeven, n=20)

Een meerderheid van de reguliere huurders maakt zich zorgen over de plannen

Met name over de (betaalbaarheid van) de toekomstige woning, het verhuizen en de leefbaarheid

Mate waarin de bewoners zich zorgen maken over de vernieuwingsplannen

Door afrondingsverschillen tellen percentages niet altijd op tot 100%.



Uitleg bij de gegeven antwoorden

Selectie van gegeven toelichtingen

- *"(...) Mij werd verteld dat ik zelf op zoek moet gaan voor eengezinswoning. Waar ga je op dit moment een woning vinden, als die allemaal naar asielzoekers gaan?"*
- *"Waarom niet eerst bouwen voor senioren?"*
- *"Ik maak me zorgen over ál deze veranderingen in de buurt."*
- *"Het zorgt voor een grote verandering in mijn leven, waar ik niet om gevraagd heb. Het is niet eenvoudig een nieuwe woning te vinden die naar de zin is, vervolgens te moeten verhuizen en ergens anders opnieuw te beginnen."*
- *"Ja. Leegruimen en schoon opleveren van de woning. Dit i.v.m. gezondheidsklachten en ontbreken geschikt netwerk."*

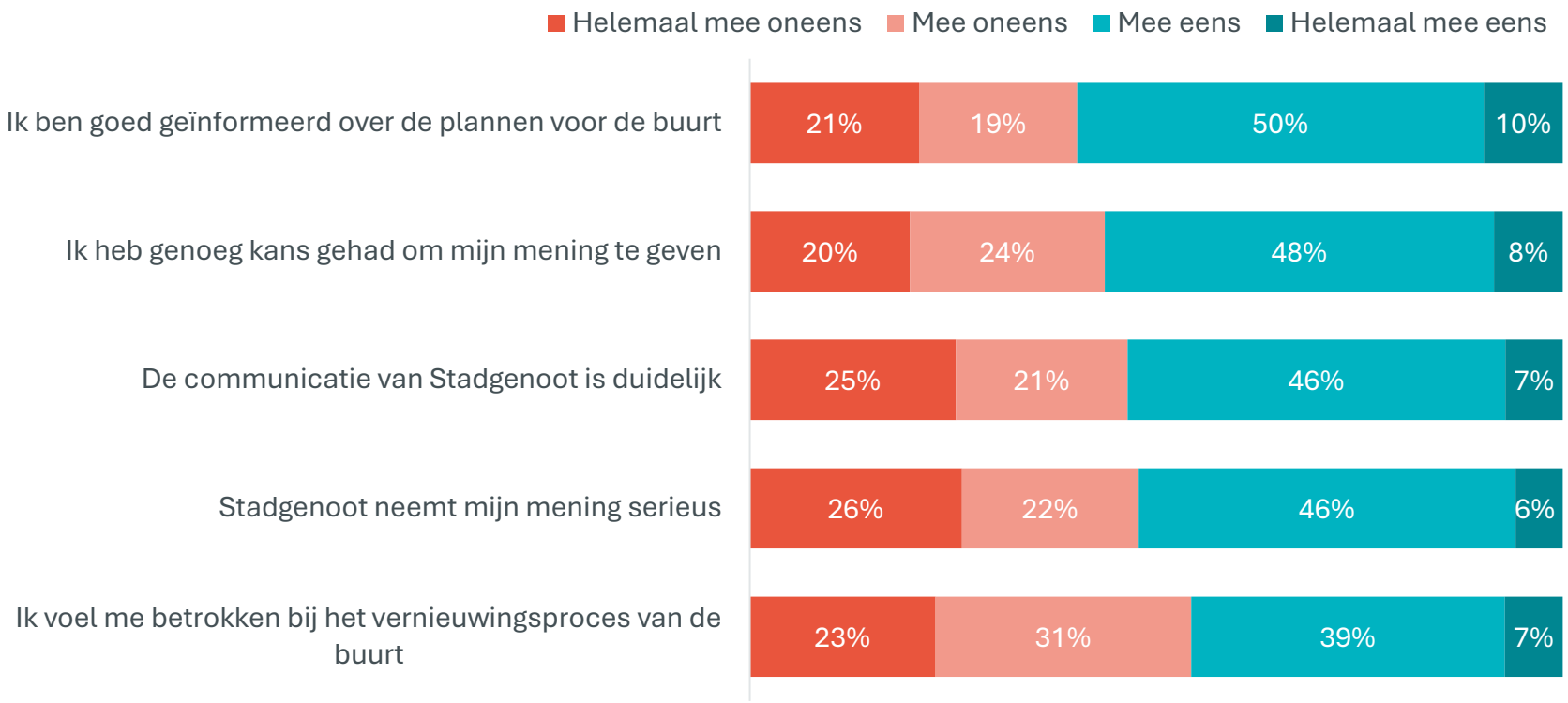
V: Maakt u zich zorgen over de plannen voor de vernieuwing van de buurt (fase 1)? (alle reguliere huurders, n=72)
V: Zijn er andere zaken waar u zich zorgen over maakt? Of wilt u uw antwoorden uitleggen? (reguliere huurders die uitleg hebben gegeven, n=24)

Een aanzienlijke groep huurders is positief over het proces rond de vernieuwing

De meerderheid geeft aan voldoende geïnformeerd te zijn en voldoende kans te hebben gehad om hun mening te geven. 53% ervaart de communicatie van Stadgenoot als duidelijk

Ervaringen met proces van het vernieuwingsplan voor de Couperusbuurt

Door afrondingsverschillen tellen percentages niet altijd op tot 100%.



Uitleg bij de gegeven antwoorden

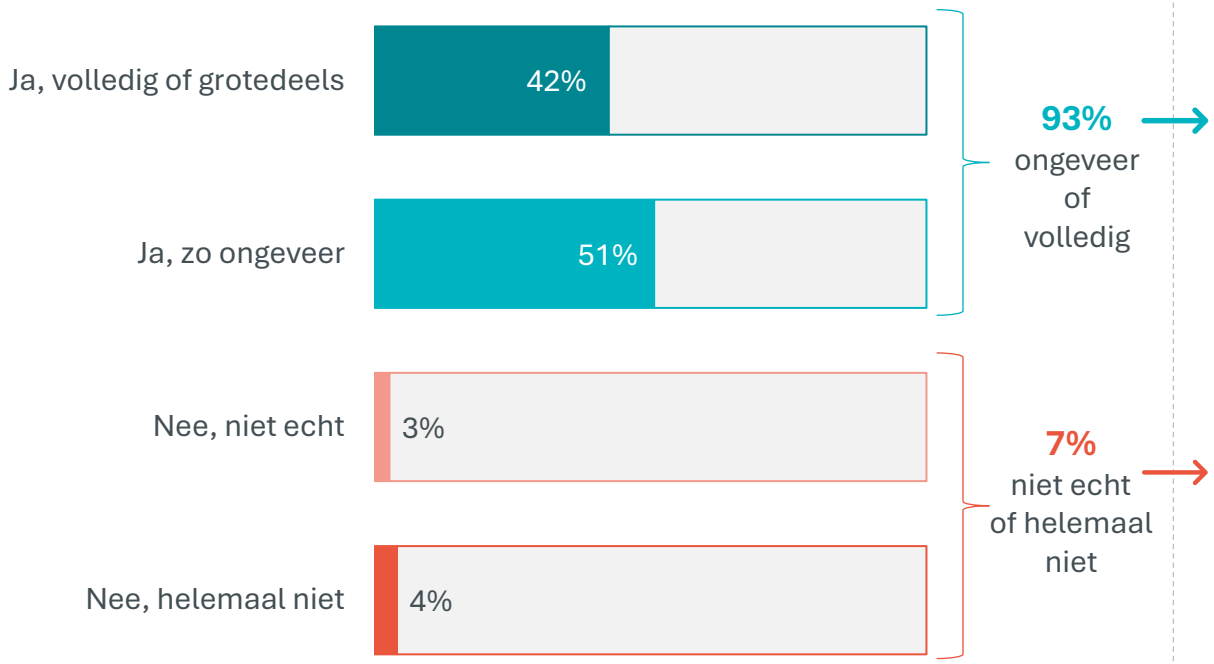
Selectie van gegeven toelichtingen

- *"Er wordt helemaal niet geluisterd naar de bewoners."*
- *"Ze geven niet zo veel informatie wat er met gezinnen gaat gebeuren, komen ze terug? En waar terug? Bij verhuizen waar naartoe?"*
- *"Ik ben matig tot redelijk geïnformeerd. Maar ik heb hoofdzakelijk mijn stuk: de woningen die worden gerenoveerd, samengevoegd en verkocht en de evt. seniorenwoningen in de buurt. De overige rest interesseert mij niet zo. Ik verhuis toch de buurt uit."*
- *"Heel onduidelijk, niet goed geïnformeerd doordat de planning al decennia loopt, steeds wordt aangepast en soms in korte tijd veranderingen aangekondigd."*

V: Het vernieuwingsplan voor de Couperusbuurt is een langlopend proces (...) In hoeverre bent u het eens of oneens met de volgende uitspraken? (alle reguliere huurders, n=72)
V: Zijn er andere zaken waar u zich zorgen over maakt? Of wilt u uw antwoorden uitleggen? (reguliere huurders die uitleg hebben gegeven, n=17)

Ruim 9 op de 10 bewoners geven aan dat zij begrijpen wat de vernieuwingsplannen voor hun eigen situatie betekenen

Begrijpt u wat de vernieuwingsplannen voor uw situatie betekenen?



Uitleg wat men niet begrijpt

Selectie van gegeven toelichtingen.

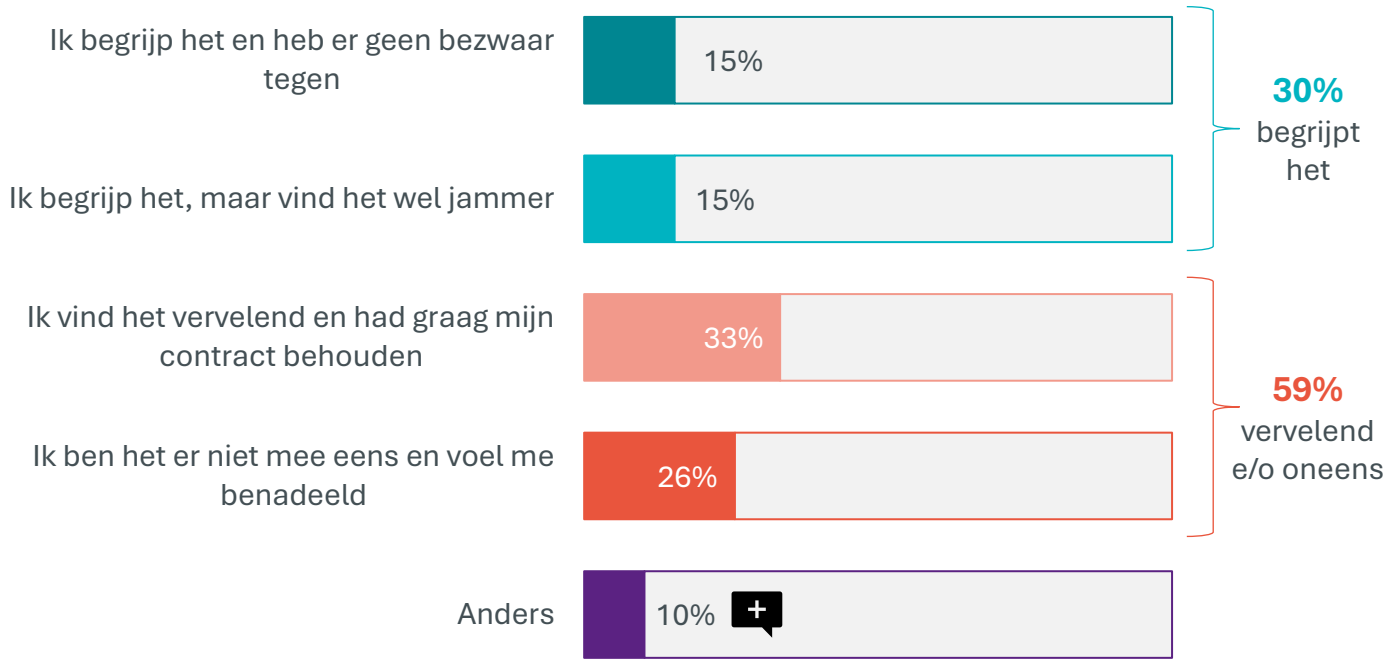
- *"(...)* wat ik nog niet begrijp is hoe ik aan een geschikte huurwoning kom met de huidige woningnood.*"*
- "ja, zo ongeveer - dat ik moet opdonderen. Dat ik nog steeds niet weet waar ik aan toe ben, dus ook geen keuze hebben kunnen maken."
- "Ik wist van fase 1 een tijd geleden, nu is het niet meer de fase 1. Het is veranderd. Wat er gebeurt en in welke fase is me ook niet duidelijk."
- "Ik begrijp dat ik moet verhuizen, maar het hele proces/verandering niet."
- "Dat ik mijn woning uit moet, en niet weet waar ik aan toe ben, blijf ik in de buurt wonen? Of ga ik de buurt uit? Een wat wordt de huur die ik moet gaan betalen?"
- "Ik kan alleen aangeven wat ik wél hoop te begrijpen: ná die peildatum heb ik ruim 1,5 jaar de tijd om te verhuizen. Die peildatum is nog niet bekend, en komt in december. Heb gehoord en gelezen. En voor die tijd probeer ik mij - en mag ik mij nog geen zorgen maken."

V: Begrijpt u wat de vernieuwingsplannen voor uw situatie betekenen? (alle reguliere huurders, n=73)
V: Kunt u aangeven wat u niet begrijpt? (reguliere huurders die uitleg hebben gegeven, n=12)

De meeste huurders vinden het vervelend of zijn het er niet mee eens dat hun contract niet kan worden behouden

Hoe is het voor u dat u uw huurcontract niet kan behouden

Door afrondingsverschillen tellen percentages niet altijd op tot 100%.



Anders, namelijk:

Selectie van gegeven toelichtingen.

- *"Ik bedoel dat ik er tegen op zie, dat er "druk-op-de-ketel" staat. Je moet opeens je huis uit. Dat is ook ergens eng, en je weet niet hoe of waar je terecht komt?! En ik vraag me ook zorgelijk af of het allemaal wel lukt binnen 1,5 jaar? Goed, we zien wel…"*
- *"Ik ga niet weg. Ik heb daar bezwaar tegen. Mijn woning moet onderhoud krijgen. Zo niet, dan zet ik er een stok achter de deur, zoals de woningbouw dat zei."*
- *"Er wordt onderscheid gemaakt in de huidige bewoners die in hun eigen woning na renovatie terug kunnen keren of moeten vertrekken. Voor bewoners met sloop of een samenvoeging is er geen enkele keus dan de wurgvoorwaarde te moeten accepteren terwijl er voor ons geen andere keus is of wordt aangeboden."*

V: Door de sloop- of het samenvoegen van uw woning kan u uw huurcontract niet behouden. Hoe is dit voor u? (alle reguliere huurders die te maken hebben met sloop, of samenvoegen van hun woning, n= 39)



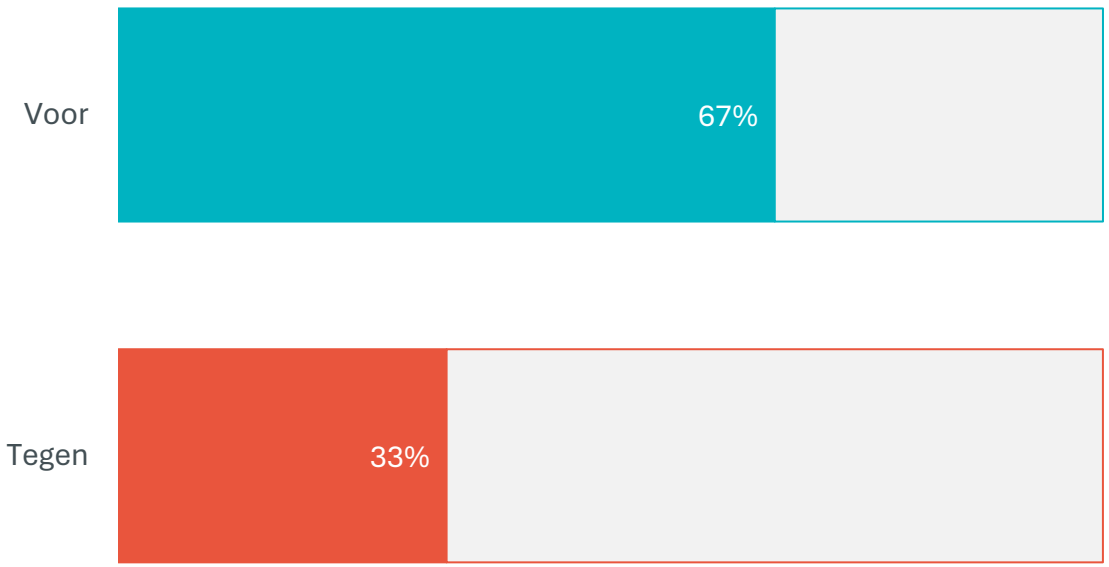
De beoordeling van het projectplan (als geheel)

| Hoofdstuk 2

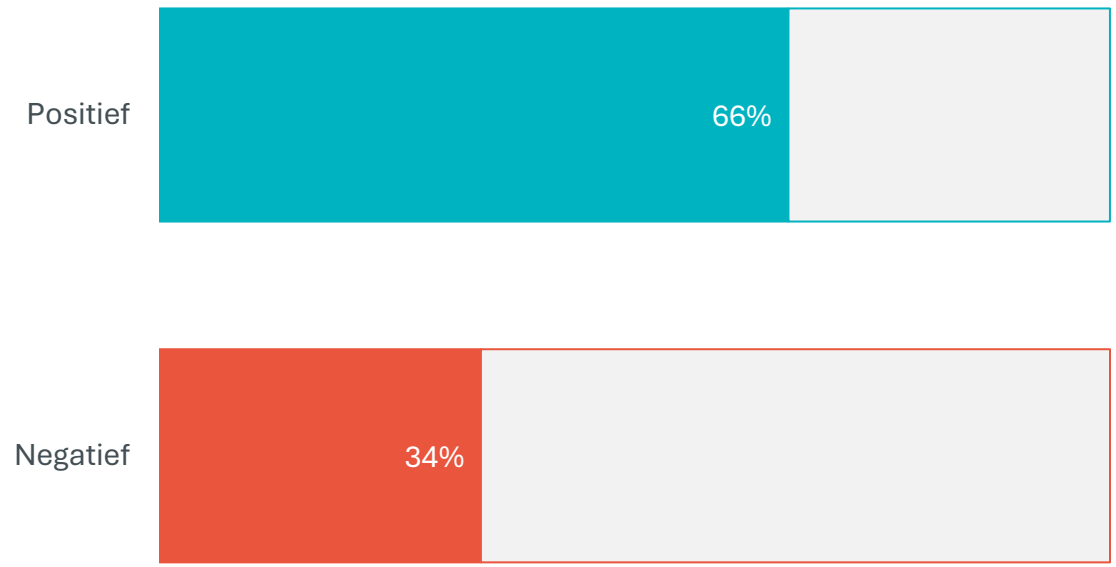
Alles bij elkaar stemt twee derde van de reguliere huurders ‘voor’ de plannen

Een derde stemt tegen; een even grote groep vindt dat de BC een negatief advies moet uitbrengen

Alles afwegend, bent u dan voor of tegen het projectplan?



Wat voor een advies moet de BC volgens u uitbrengen aan Stadgenoot?

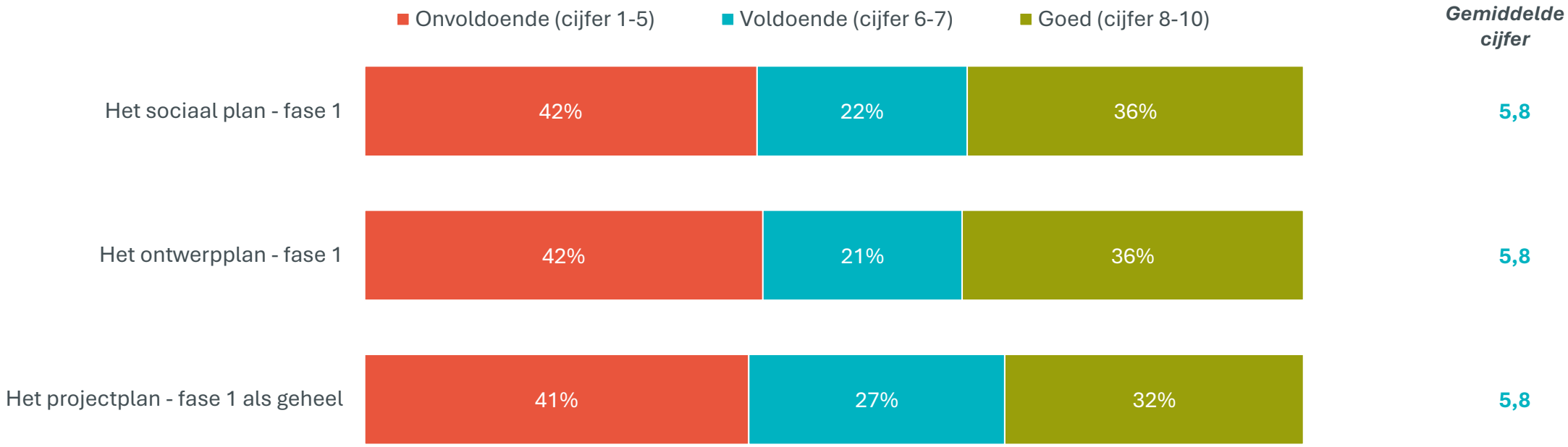


V: Als u alles bij elkaar neemt en afweegt, stemt u dan voor of tegen het projectplan? (alle reguliere huurders, n=72)
V: De bewonerscommissie brengt een advies uit aan Stadgenoot over het projectplan. (...) Wat voor een advies moet de bewonerscommissie volgens u uitbrengen? (alle reguliere huurders, n=68)

De deelnemers beoordelen het projectplan gemiddeld met een 5,8 (voldoende)

4 op de 10 huurders beoordelen de plannen met een onvoldoende

Beoordeling van het projectplan (rapportcijfer 1-10, Hierbij is 1 – heel slecht en een 10 – heel goed)
Door afrondingsverschillen tellen percentages niet altijd op tot 100%.



V: Welk rapportcijfer geeft u... (alle reguliere huurders, n=73)

Toelichting bij stemming en gegeven rapportcijfers

Uitleg bij de gegeven antwoorden

Selectie van gegeven toelichtingen

...toelichtingen bij 'tegen' en onvoldoende rapportcijfer

"Ik wil mijn huidige woning waar ik prettig in woon niet kwijt."

"Te lage vergoeding, 2x verhuizen. Geen uitbereiding met balkon en dakkapel of samenvoeging. De buurt wordt te druk."

"Omdat de woningen niet gedateerd zijn. Het gaat gewoon om geld. Zijn stabiele woningen althans waar ik woon. Ik ga nog liever dood dan te verhuizen. Stadgenoot heeft jarenlang geen onderhoud gepleegd!"

"Hele buurt moet gesloopt worden, nieuwbouwwoningen. Geen renovatie."

"Renovatie: moeten de mensen naar wisselwoning die stadgenoot maar 1x aanbiedt. Je mag niet voordat de woning daadwerkelijk gerenoveerd gaat worden in jouw eigen huis blijven, dan komen er andere mensen tegen kraak in. Dat vind ik belachelijk, en daar ben ik boos over."

...toelichtingen bij 'voor' en voldoende of rapportcijfer

"Het is tijd voor vernieuwing dit zijn woning uit 1935."

"Woonbegeleiding van de heren is top. Verhuizen is spannend en brengt stress mee. Vooral als je al hulpbehoevend bent. Maar hopelijk komt er iets moois voor terug."

"Ik wacht al jaren op deze vernieuwing. De huidige woningen verkeren in een slechte staat. De woningen zijn gehorig, koud en klein. Dus ik ben wel blij dat de vernieuwing eindelijk komt."

"Jammer dat het allemaal zo lang duurt. Krijg al 3 jaar brieven over verbouwing."

"Ik had meer innovatief renoveren verwacht."

"De woning zijn zo verouderd, dus ja ik ben voor vernieuwing."

"Heb begrip voor de noodzaak en de complexiteit voor het geheel en van alles. In de vaart der volkeren mag de Couperusbuurt niet achterblijven."

V: Wilt u uw antwoorden op vraag 29 ("Welke rapportcijfers geeft u..." en vraag 30 ("(...) stemt u dan voor of tegen het projectplan") uitleggen? (reguliere huurders die uitleg hebben gegeven, n=24)



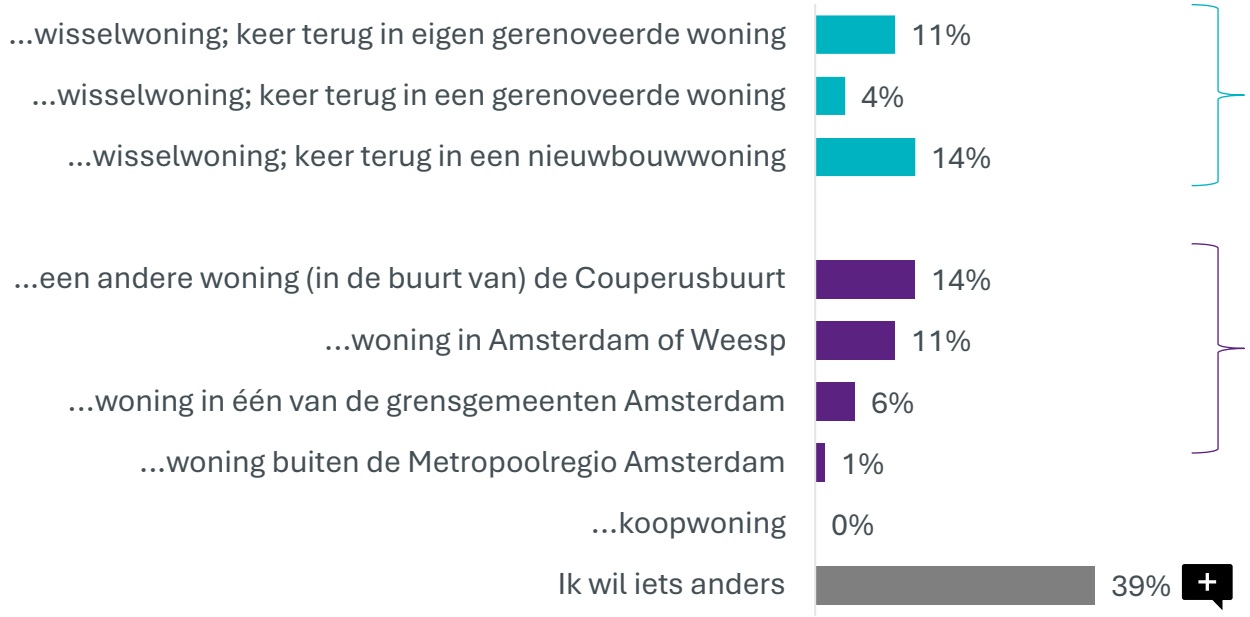
Reacties op de inhoud van het sociaal plan (fase 1)

Slechts drie op de tien huurders met een regulier contract wil terugkeren in fase 1

Een derde geeft de voorkeur aan definitief verhuizen naar een andere woning

U zult moeten verhuizen. Wat heeft op dit moment uw voorkeur?

Door afrondingsverschillen tellen percentages niet altijd op tot 100%.



Anders, namelijk:

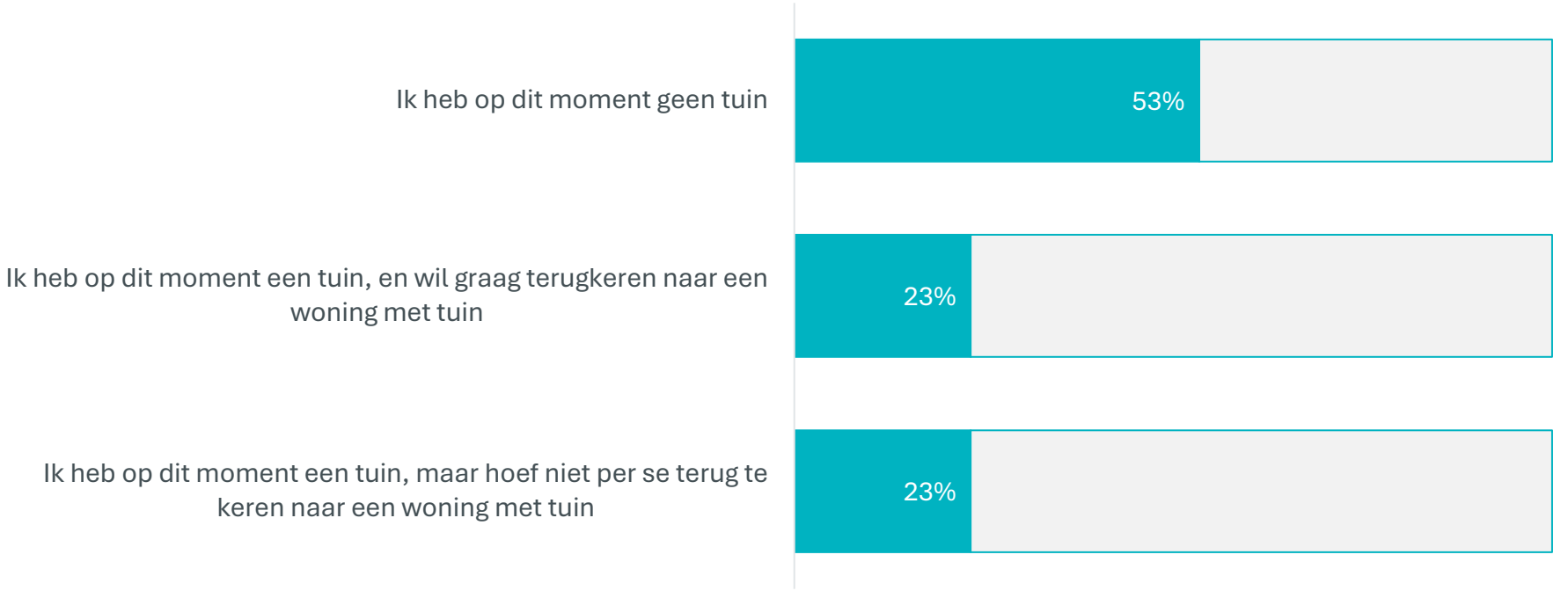
Selectie van gegeven toelichtingen.

- *"Nog geen idee."*
- *"Mijn voorkeur gaat uit naar een seniorenwoning in de omgeving Eliasstraat."*
- *"Ik weet het nog niet, als het maar een voor mij geschikte en betaalbare seniorenwoning is in een rustige buurt. Bij voorkeur oude omgeving / Amsterdam."*
- *"Sta open voor meerdere keuzes."*
- *"Ik wil verhuizen naar een woning in Amsterdam. Mocht ik niks vinden, dan zou ik graag terug keren naar mijn eigen gerenoveerde woning."*

V: U zult moeten verhuizen. Wat heeft op dit moment uw voorkeur? (alle reguliere huurders, n=72)

De helft van de bewoners die op dit moment een tuin hebben, willen graag terugkeren naar een woning met tuin

De bewonerscommissie heeft gestreden voor het behoud van woningen met tuinen, en kunnen terugkeren naar deze woningen. Wat is uw situatie?



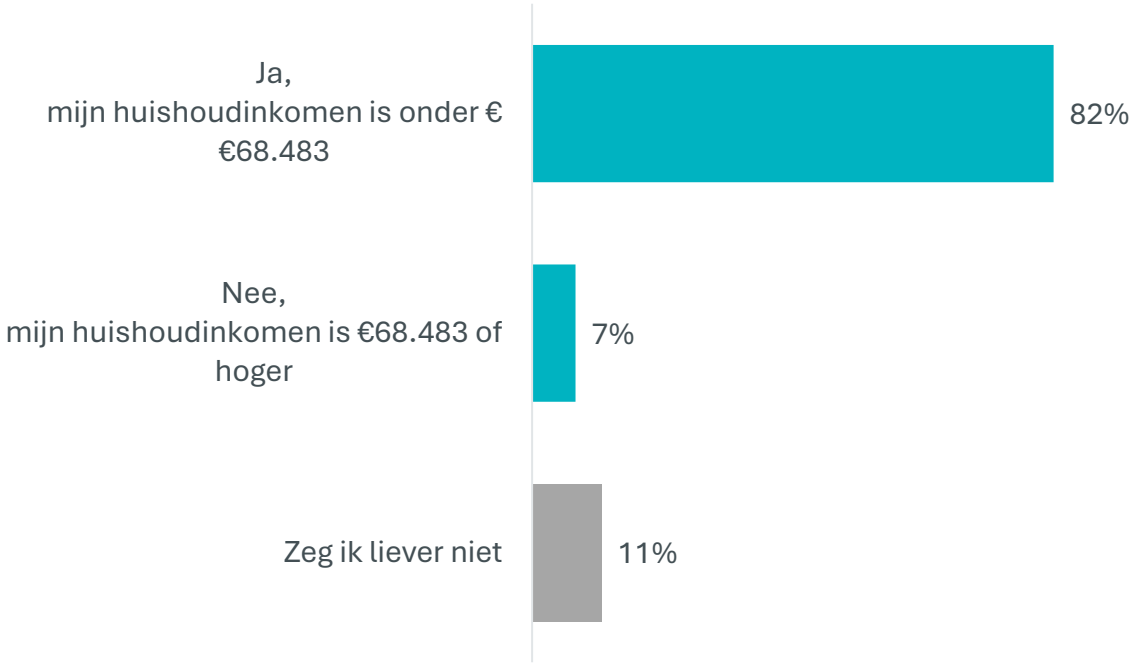


V: De bewonerscommissie heeft gestreden voor het behoud van woningen met tuinen, en het kunnen terugkeren naar deze woningen. Wat is uw situatie? (alle reguliere huurders, n=73)

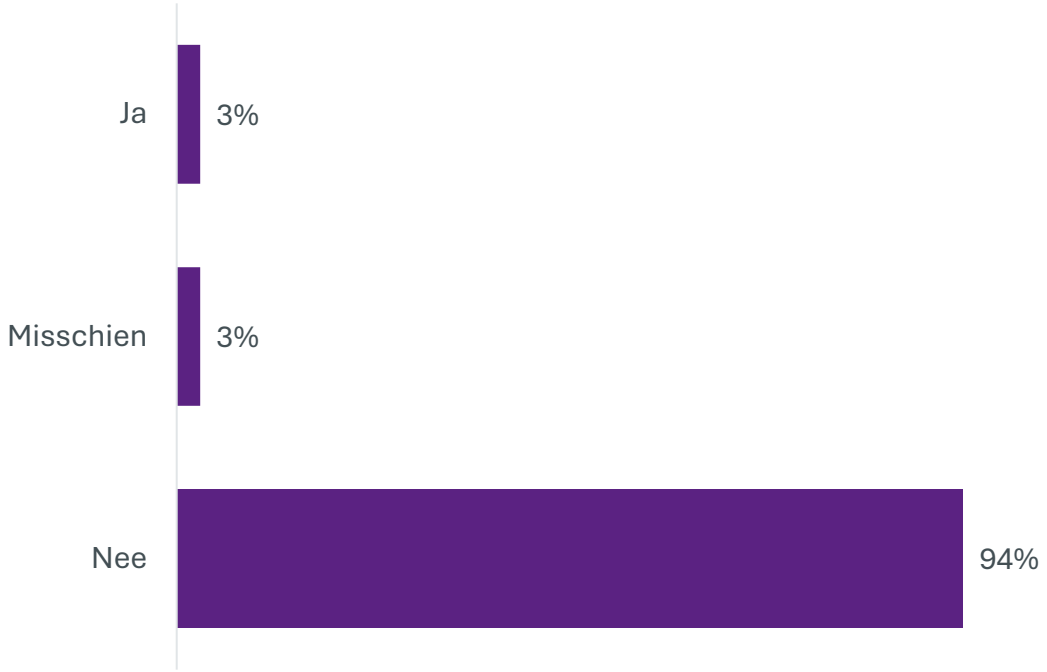
Ruim 8 op de 10 huurders geven aan recht te hebben op SV-urgentie

Slechts enkele huurders hebben inwonende kinderen die gebruik willen maken van semi-sv-urgentie

Heeft u recht op SV-urgentie?



Heeft u (inwonende) kinderen van 23+ die in aanmerkingen willen komen voor semi-sv-urgentie?

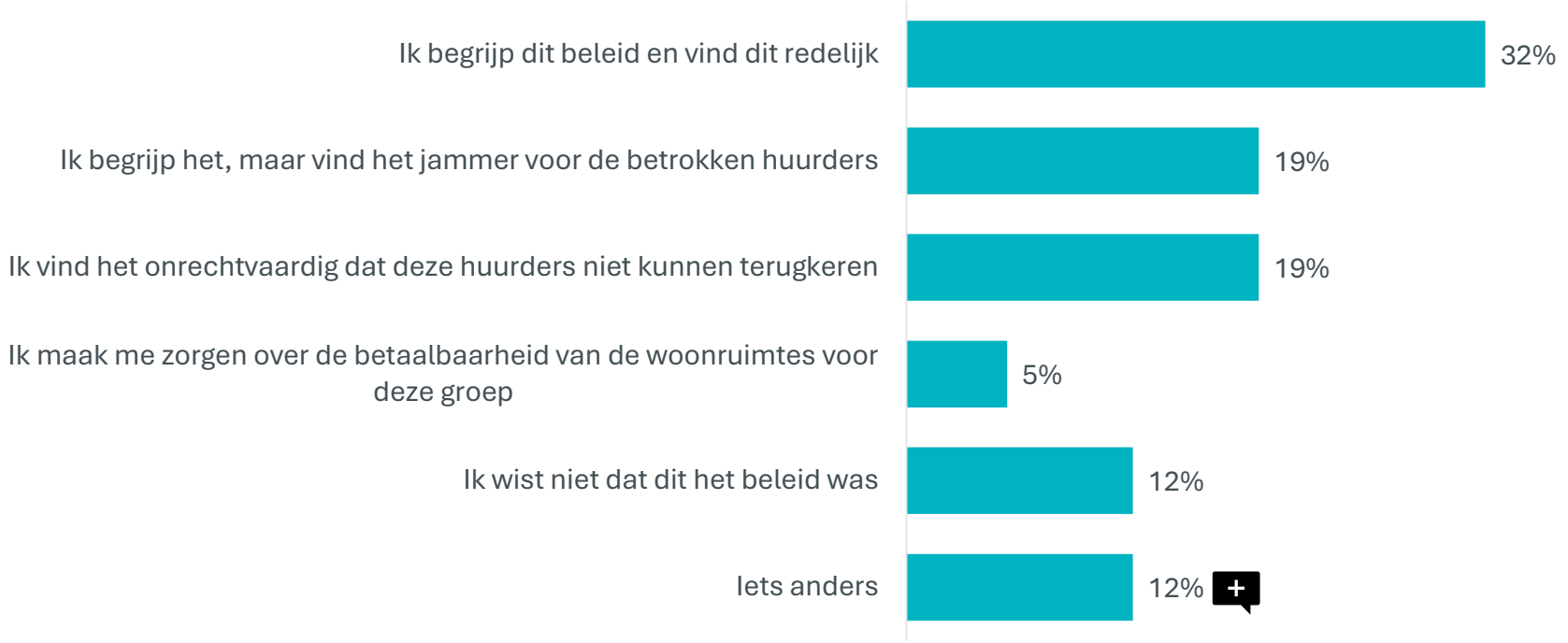


V: Valt het inkomen van uw huishouden binnen de inkomensgrens van €68.4863 om recht te hebben op SV-urgentie? (alle reguliere huurders, n=73
V: Heeft u (inwonende) kinderen van 23 jaar of ouder die in aanmerking willen komen voor semi-stadsvernieuwingsurgentie? (...) (alle reguliere huurders, n=71)

De meeste huurders begrijpen het beleid dat niet iedereen kan terugkeren in een sociale huurwoning

Wat vindt ervan dat huurders met een inkomen boven €69.483 niet kunnen terugkeren naar een sociale huurwoning

Door afrondingsverschillen tellen percentages niet altijd op tot 100%.



Anders, namelijk:

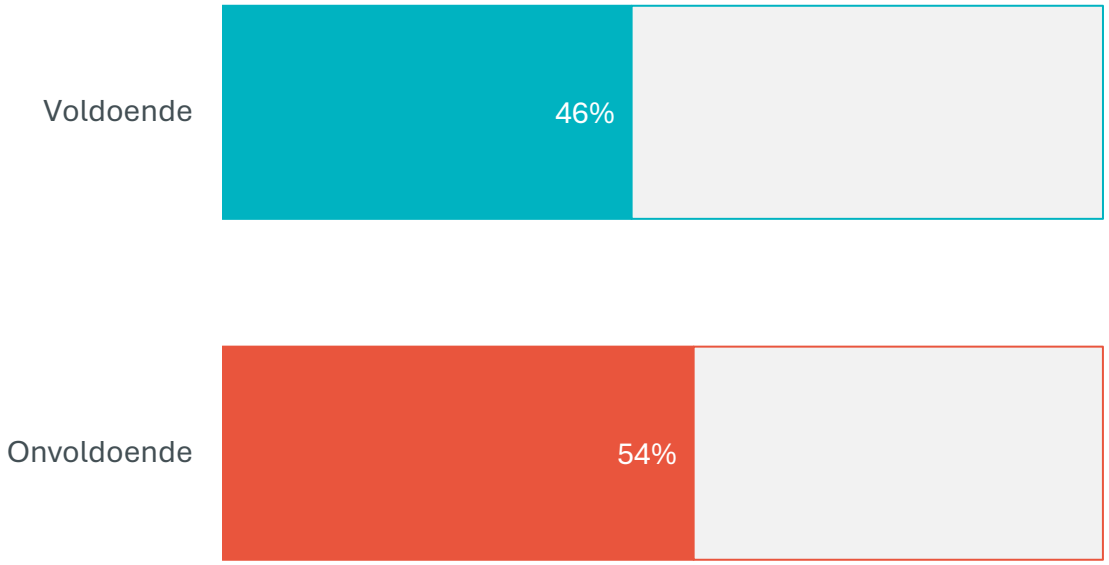
Selectie van gegeven toelichtingen.

- *"Geen mening, niet mijn probleem."*
- *"Het is nooit nimmer een garantie dat iemand blijft verdienen wat ie nu verdient. Dus ik vind het onrechtvaardig dat je niet terug kan komen. Er is geen garantie voor behoud van loon."*
- *"Er zijn nu geen alternatieven voor hogere huren. Zorg dat ook er een klein woonblok komt met hogere huren."*
- *Wij zouden voor even in middensegment moeten wonen. Daarna zijn wij gepensioneerd (inkomensval)! Het is onrechtvaardig dat wij als huurders verplicht worden te verhuizen (...) geen urgentie kunnen krijgen! (...)".*

V: Huurders met een huishoudinkomen boven de €68.483 kunnen niet terugkeren naar een sociale huurwoning. (...) Wat vindt u hiervan? (alle reguliere huurders, n=73)

Ongeveer evenveel huurders vinden de verhuisvergoeding voldoende dan wel onvoldoende

Wat vindt u van de hoogte van de wettelijke vastgelegde verhuisvergoeding (à €7.673)



Uitleg bij de gegeven antwoorden

Selectie van gegeven toelichtingen.

"Zit daar dan wel tijdelijke opslag van de inboedel bij in?"

"Ik kan alleen maar zeggen: ik hoop dat het voldoende is. We hopen er gewoon het beste van."

"Ik weet het niet, maar ik denk dat dat je wel mee kan doen."

"Mocht ik een andere woning krijgen waarbij ik zelf een kookplaat moet aanschaffen dan zou ik deze wel vergoed willen hebben."

"Maar zal (prijspeil 2026) richting €8.0000 moeten gaan, gezien prijsstijgingen enz."

"Alles is veel duurder geworden."

"Kosten voor verhuizen is duur! €7623 is niet alleen om te verhuizen, maar ook de huur ermee te betalen. Bedrag mag zeker hoger, woon hier 15 jaar."

"Dat ligt eraan wat voor woning ik krijg toegewezen."

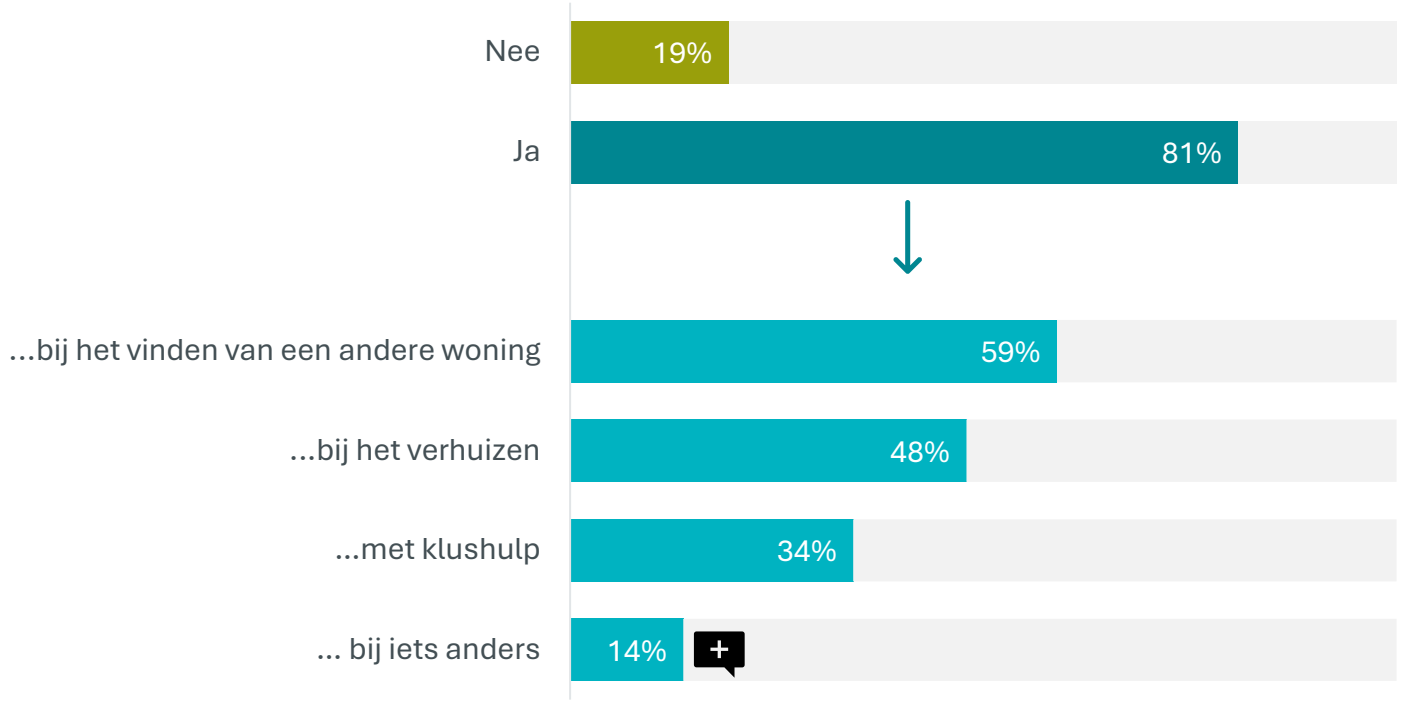
"Zeker onvoldoende voor 2x verhuizen. Daarnaast wordt als ik het goed begrijp 2.673,- (of 2.763,-) gekoppeld aan het leeg/schoon opleveren van de woning, en hier ben ik vanwege gezondheids-redenen niet meer zelf toe in staat."

V: Wat vindt u van de hoogte van de wettelijke vastgelegde verhuisvergoeding van € 7.673,-? (alle reguliere huurders, n=71)
V: Wilt u uw antwoord uitleggen? (n=28)

De meeste bewoners verwachten hulp nodig te hebben

De meeste bewoners geven aan hulp nodig te hebben bij het vinden van een andere woning

Heeft u hulp nodig bij het verhuizen en/of het vinden van een andere woning? Meerdere antwoorden mogelijk.



Anders, namelijk:
Selectie van gegeven toelichtingen.

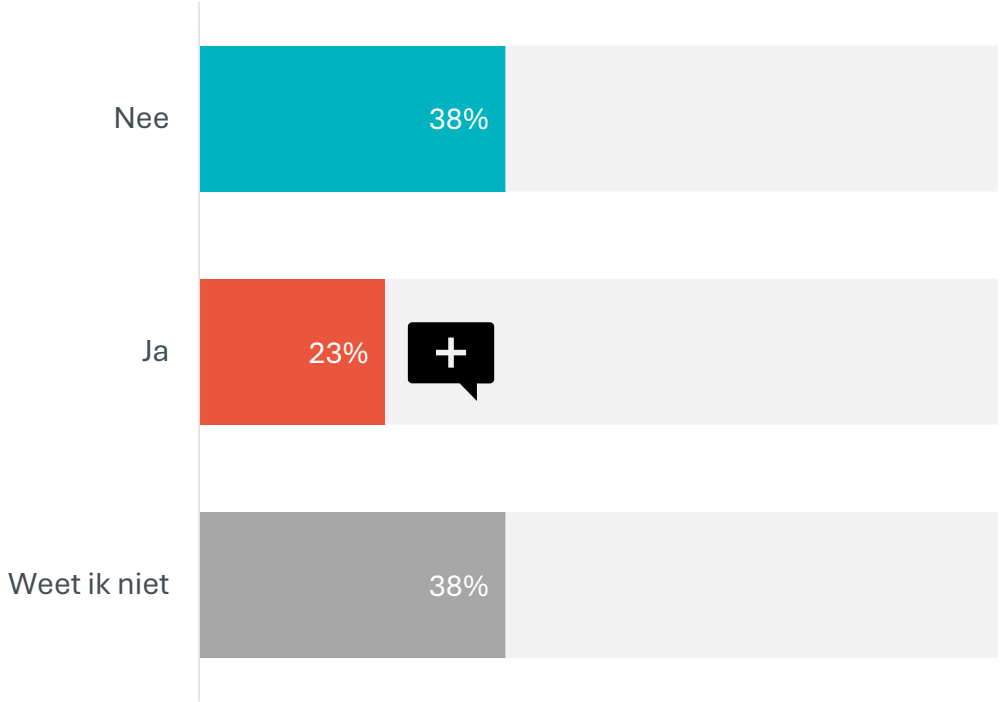
- *"Schoonmaken van de woning."*
- *"Bij het inpakken."*
- *"Verhuishulp - zo mogelijk Abcoude, een seniorenwoning. WoningNet biedt weinig betaalbare mogelijkheden, dankzij hoge servicekosten."*
- *"Ja, bij beide zowel bij het verhuizen als bij het vinden van een andere passende woning die toekomst gericht is qua inkomen. 2029 gaan wij met pensioen!"*
- *"Ja. bij het verhuizen en woning leeg achterlaten."*

V: Heeft u hulp nodig bij het verhuizen en/of het vinden van een andere woning? Meerdere antwoorden mogelijk. (alle reguliere huurders, n=73)

Een kwart van de huurders mist zaken in het sociaal plan, zoals verduidelijking van de informatie, en vergoedingen

Mist u iets in het sociaal plan?

Door afrondingsverschillen tellen percentages niet altijd op tot 100%.



Wat men mist in het sociaal plan

Selectie van gegeven toelichtingen.

- *“Duidelijkheid. Betere communicatie”*
- *“De (betaalbare) hulp mogelijkheden voor de punten genoemd bij de punten waar iemand hulp bij nodig heeft.”*
- *“De vergoeding voor elektrisch koken moet ook gelden voor bewoners die naar een woning elders verhuizen. Uiteraard alleen als deze bewoners in hun nieuwe huis elektrisch moeten koken.”*
- *“Wat gebeurt er met inwonende kinderen als die geen woning vinden? Wat gebeurt er met de inboedel? Blijft de inhoud van de woningen gelijk? (passen dezelfde spullen weer in deze ruimte?)Blijft het mogelijk om na renovatie een parkeervergunning aan te vragen?”*
- *“De empathie die volkomen ontbreekt in deze toch al rotwereld.”*
- *“Dit plan is asociaal voor gezinnen. Wij willen ook terug naar grote woning in de buurt, en deze worden alleen verkocht.”*

V: Mist u iets in het sociaal plan? (alle reguliere huurders, n=73)



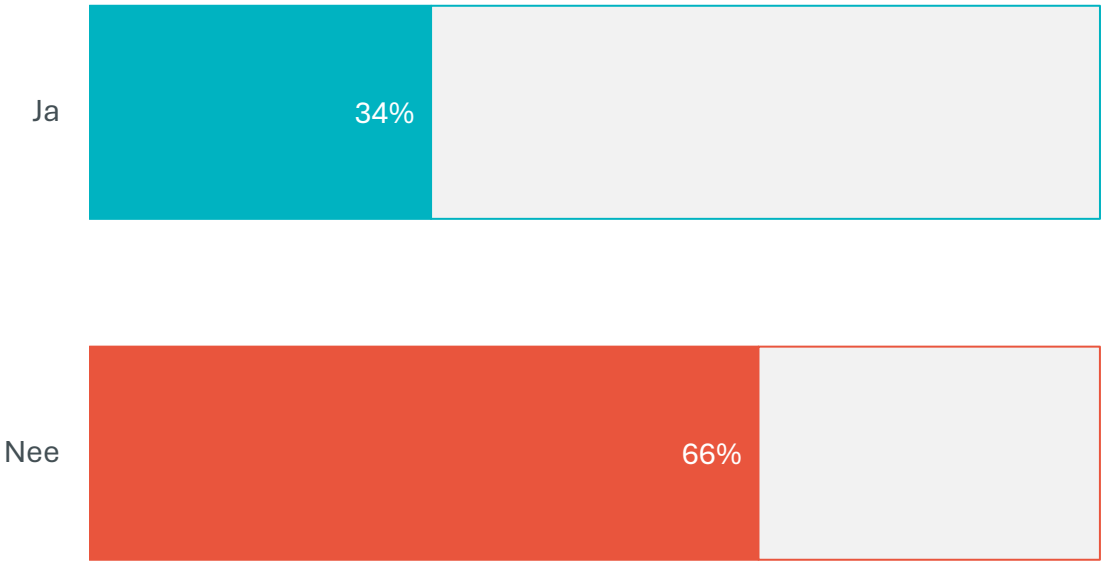
Reacties op het ontwerpplan en de plattegronden van de renovatiewoningen

| Hoofdstuk 4

Ongeveer een derde van de reguliere huurders heeft de modelwoning bezocht

De reacties op de woning zijn sterk wisselend, sommigen positief anderen juist negatief

Heeft u de modelwoning bezocht?



Wat vond u van de modelwoning?

Selectie van gegeven toelichtingen.

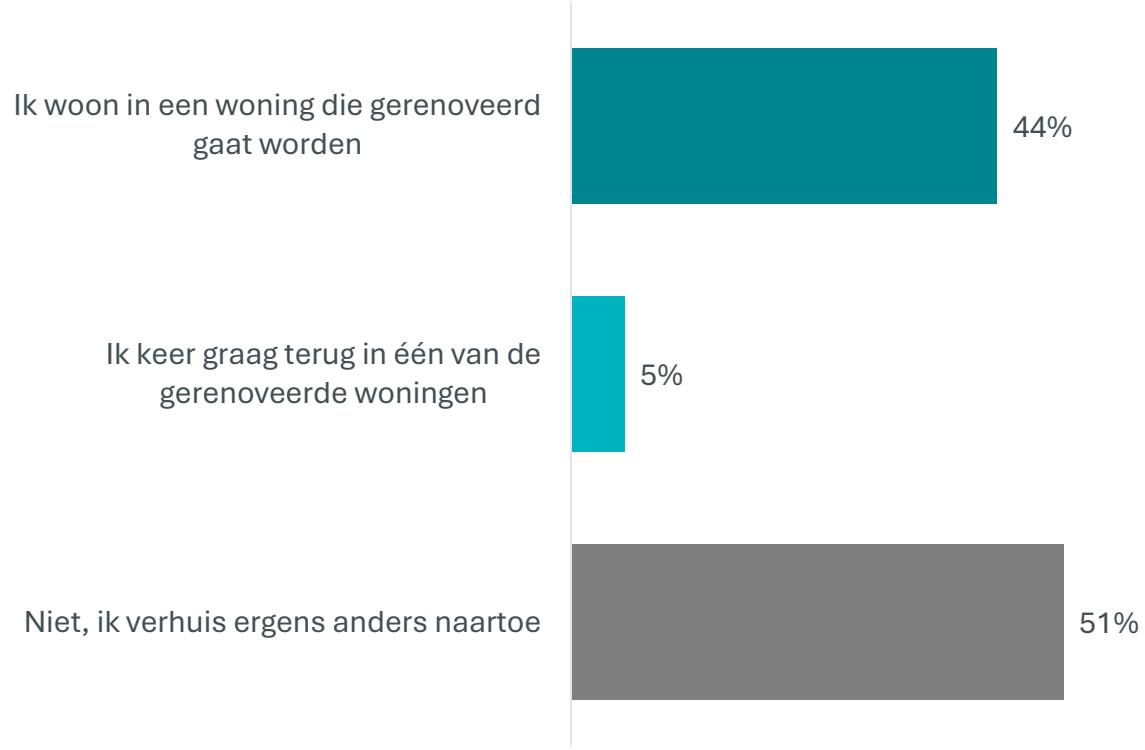
- *“Zou er in die staat niet willen wonen, mijn eigen huis ziet er een stuk netter en verzorgder uit, zou voor mij dus een verslechtering van mijn woongenot zijn.”*
- *“Verbeteringen: vaste trap naar zolder en dakramen, mechanische ventilatie, thermosstaatknoppen en nieuwe keuken, badkamer en toilet. Al valt de indeling en afwerking nog wat tegen,, zoals plaat keukenblok, tweeknops mengkranen, kleine tegels en wasbak in kleine toiletruimte. Mis daarin keuze opties, eventueel tegen meerprijs.”*
- *“Is nog niet helemaal zoals het gaat worden. Zie nog buizen en de ketel zou fijn zijn in een kast weggewerkt.”*
- *“Nauwelijks iets veranderd.”*
- *“Ik vind het niks, wasmachine boven + keuken wordt te klein voor een staande koelkast en een staande kookplaat.”*
- *“Ik vond het er kleiner uitzien vanwege de nieuwe isolatie. En ik vond de open keuken ook niet fijn.”*

V: Heeft u de modelwoning bezocht? (alle reguliere huurders, n=71)
V: Als u de modelwoning heeft bezocht, wat vond u van de modelwoning? (reguliere huurders die een toelichting hebben gegeven, n=27)

De helft van de huurders woont in een te renoveren woning,

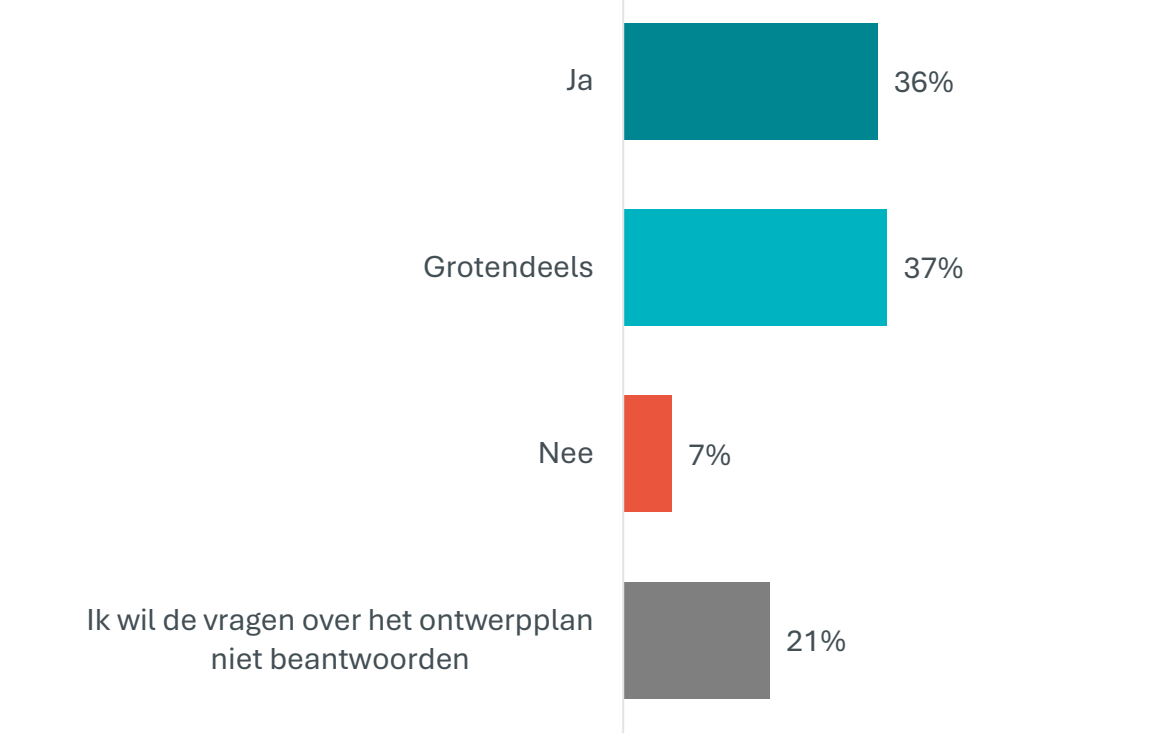
De meeste huurders geven aan de ontwerpplannen te begrijpen

Op welke manier heeft u te maken met de renovatiewoningen?



Begrijpt u het ontwerpplan fase 1?

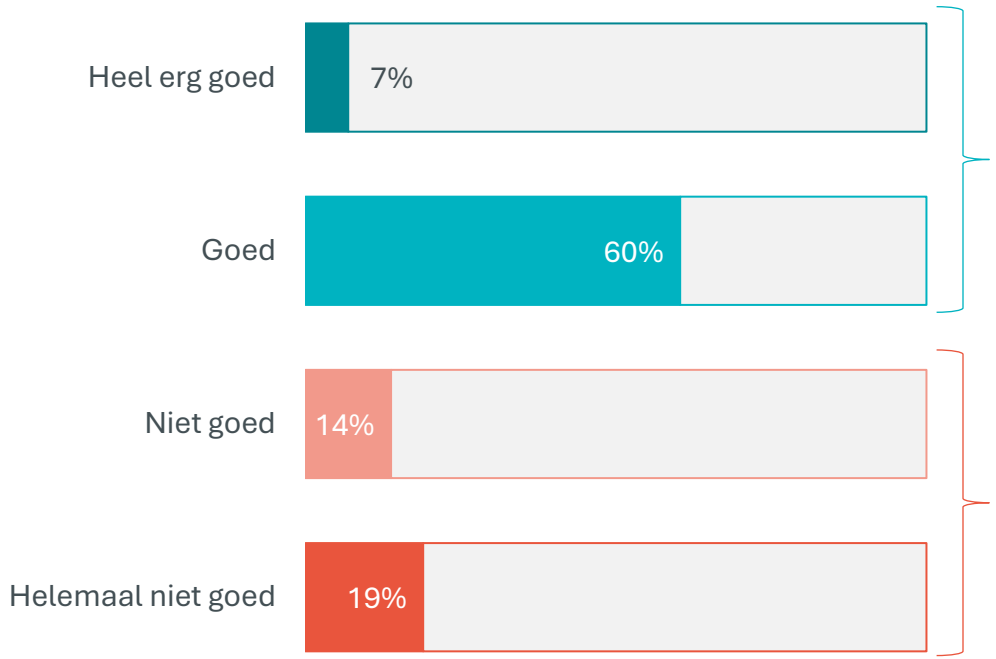
Door afrondingsverschillen tellen percentages niet altijd op tot 100%.



V: Op welke manier heeft u te maken met de renovatiewoningen? (alle reguliere huurders, n=73)
V: Begrijpt u het ontwerpplan fase 1? (alle reguliere huurders, n=73)

Twee op de drie huurders zijn positief over de geplande werkzaamheden

Wat vindt u van de voorgestelde werkzaamheden aan de renovatiewoningen?



Uitleg bij de gegeven antwoorden

Selectie van gegeven toelichtingen.

"Het is fijn als alles weer nieuw is."

"Het karakter blijft. Echter ik mis een kleine buitenruimte voor de bovenwoning."

"Beter dan niets doen en slecht of matig onderhoud plegen. Gezien de voorstellen en de (waarschijnlijk) beperkte financiën niet heel erg goed."

"Over algemeen goed (...)."

"Balkon nodig of samenvoeging, woning is te klein, dakkapel is nodig."

"Wordt kleiner van binnen."

"Omdat de woningen kleiner worden vanwege de isolatie."

"Het wordt groots gebracht. Maar de benedenwoningen gaan er niet op vooruit. Er zou op z'n minst een kleine uitbouw moeten gemaakt om de woningen te verbeteren."

"(...) Liever grotere huiskamer en keuken dan een grotere badkamer."

"De open keuken is naar mijn mening geen goede toevoeging. De ruimte wordt weliswaar groter, maar het huis is nog steeds klein en daarmee zal het lucht van eten in de woning hangen. (...)"

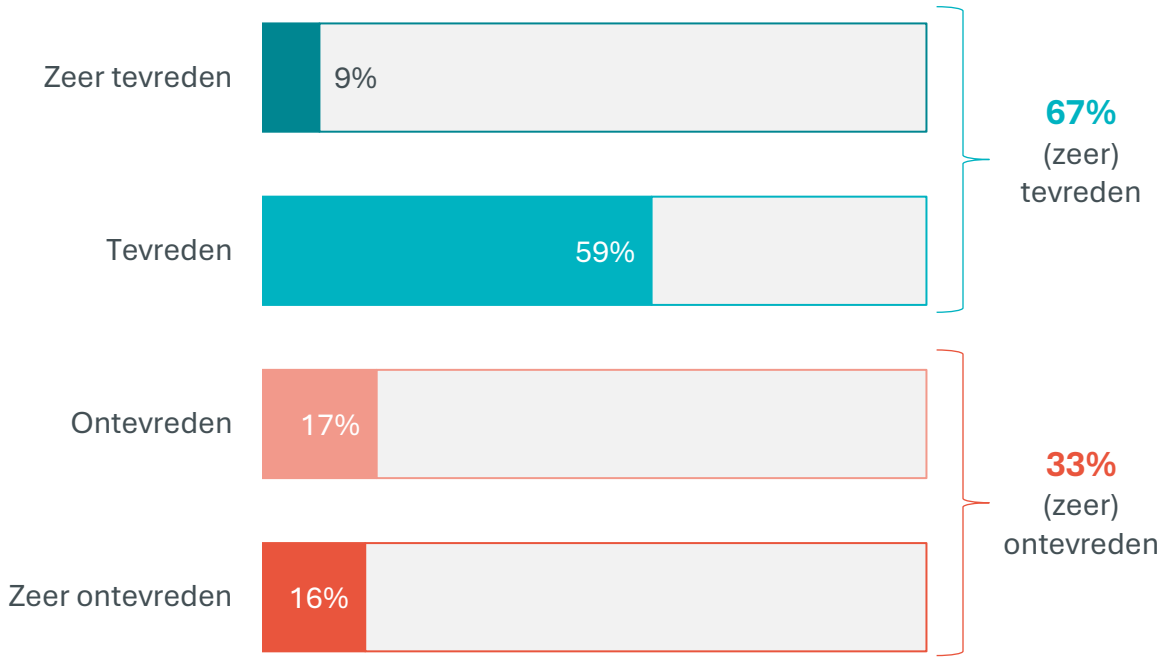
V: Wat vindt u van de voorgestelde werkzaamheden aan de renovatiewoningen? (deel van de reguliere huurders, n=58)
V: Wilt u uitleggen waarom u dit vindt? (reguliere huurders die een toelichting hebben gegeven, n=17)

Een meerderheid is tevreden over de plattegronden van de renovatiewoningen

Een meerderheid vindt het jammer dat de renovatiewoningen niet worden uitgebreid

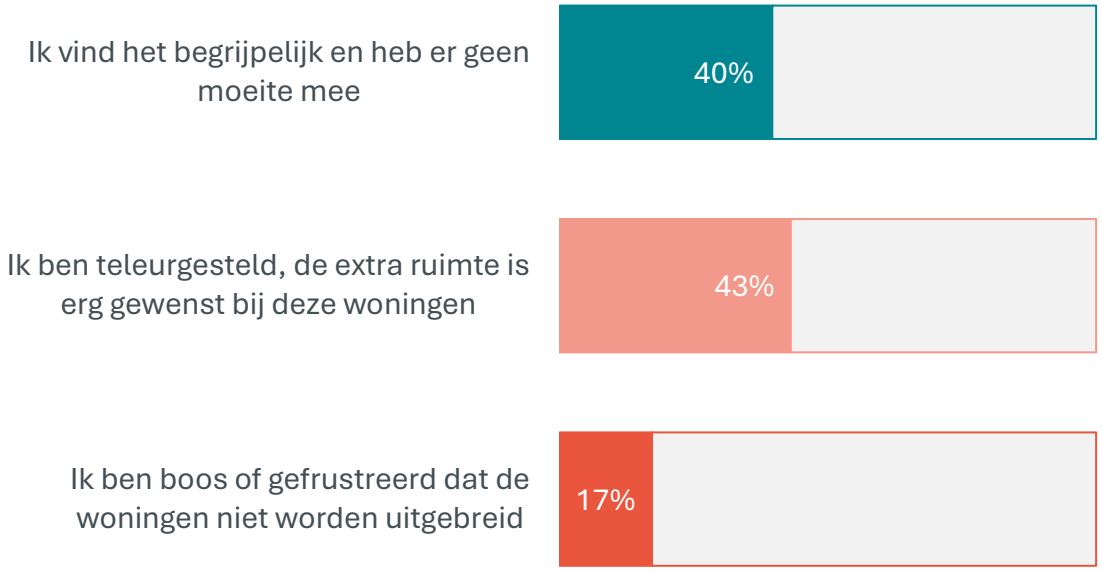
Hoe tevreden bent u met de plattegronden?

Door afrondingsverschillen tellen percentages niet altijd op tot 100%.



Wat vindt ervan dat de uitbreiding van de woningen niet doorgaat?

Door afrondingsverschillen tellen percentages niet altijd op tot 100%.



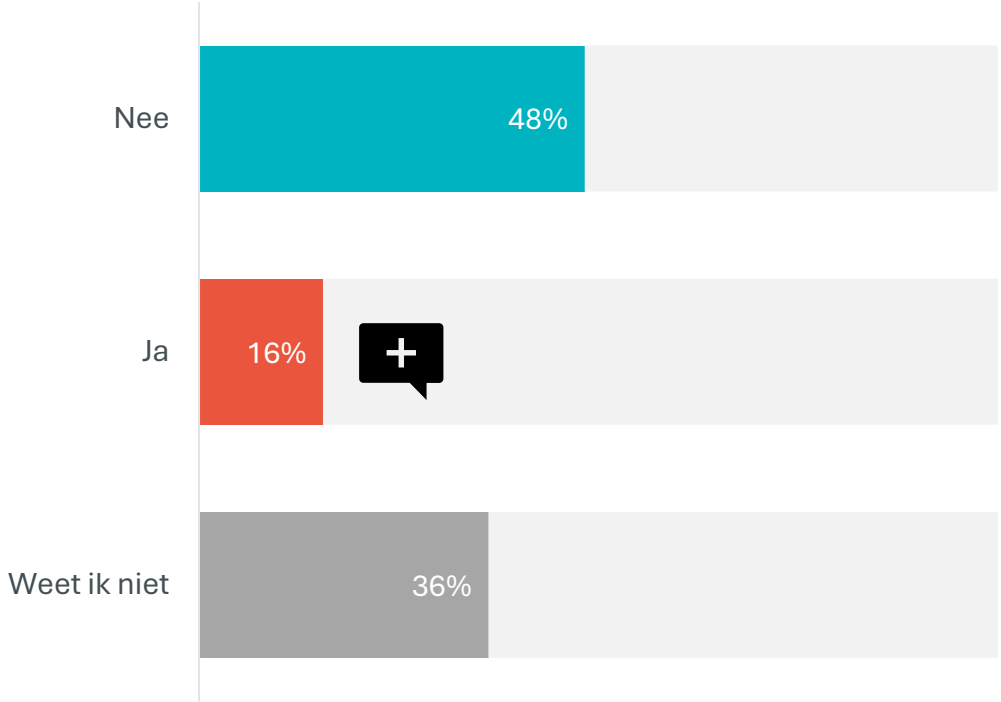
V: (...) Hoe tevreden bent u met de voorgestelde plattegronden van de renovatiewoningen? (deel van de reguliere huurders, n=58)
V: De BC heeft zich ingezet voor de mogelijkheid om de te renoveren woningen uit te breiden. (...) Inmiddels is besloten dat deze uitbreiding niet doorgaat. Wat vindt u hiervan? (n=58)

Meeste huurders geven aan geen zaken te missen in het ontwerpplan

De uitbreiding van de renovatiewoningen is iets wat in verschillende reacties van huurders terugkomt

Mist u iets in het ontwerpplan?

Door afrondingsverschillen tellen percentages niet altijd op tot 100%.



V: Mist u iets in het ontwerpplan? (deel van de reguliere huurders, n=58)

Wat men mist in het sociaal plan

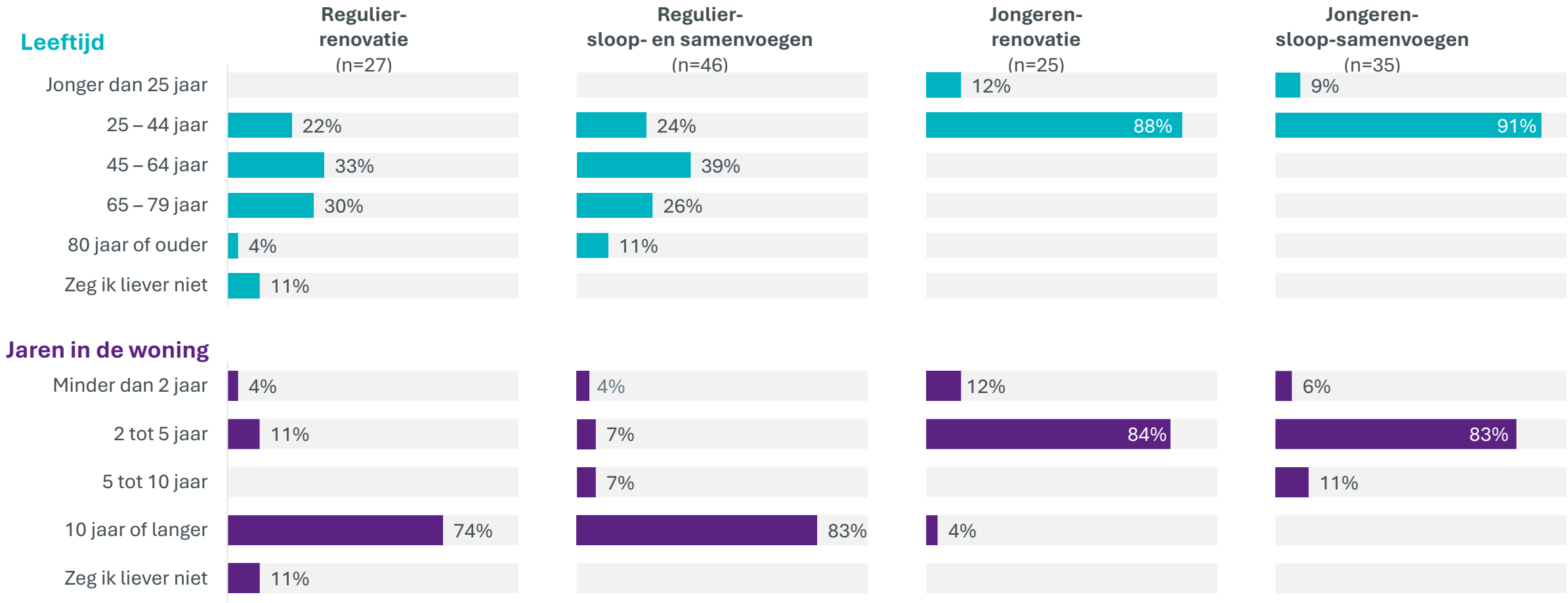
Selectie van gegeven toelichtingen.

- *“Kelder? deur, trap? houtworm in kelderdeuren!”*
- *“Graag de ketel en buizen weggewerkt.”*
- *“Een balkon, en de benedenwoning had een kleine aanbouw in de tuin moeten krijgen waar het balkon op kon rusten.”*
- *“een goede indeling en een uitbouw.”*
- *“Vijf en twintig jaar geleden zijn de woningen gerenoveerd, de renovatie die ze nu gaan doen is het samenvoegen van woningen en of het veranderen van de indeling. ”*
- *“Dakkapel, balkon.”*
- *“Nogmaals er staat nergens iets benoemd over de woningen die al zijn samengevoegd.”*
- *“Alles rammelt aan plan. Geen visie, gewoon iets bedacht en dat ze veel subsidie krijgen van fonds uit Europa.”*

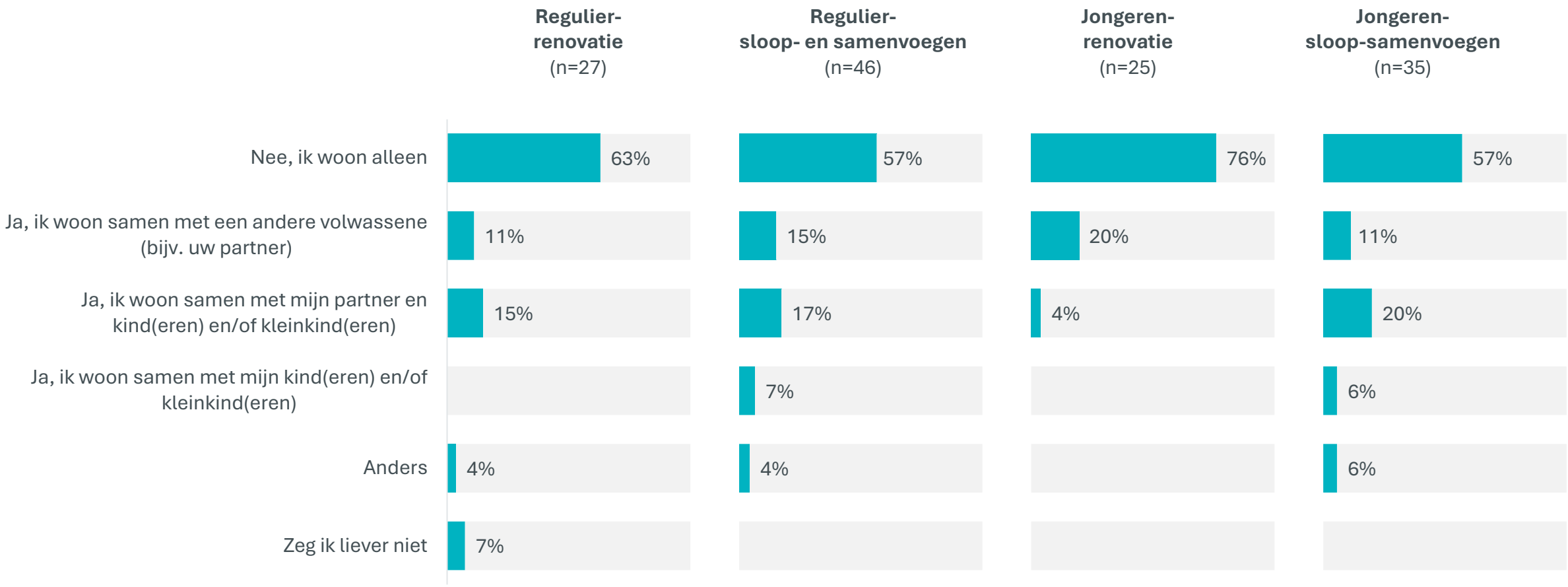
Bijlage

- *Achtergrondinformatie over de deelnemers*
- *Uitsplitsing resultaten naar 4 doelgroepen*

Wat is uw leeftijd? (n=133)
Hoe lang woont u al in deze woning? (n= 133)

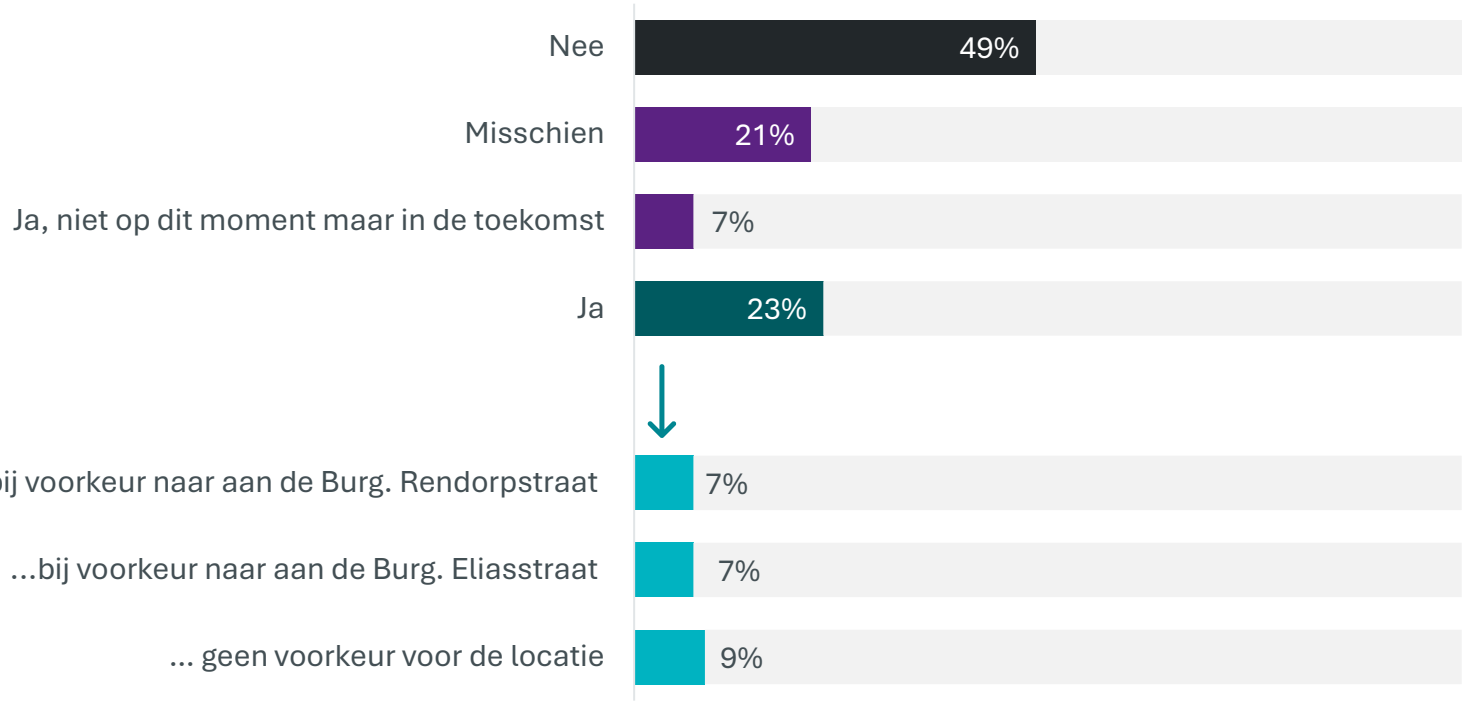


Woont u samen met anderen? (n=133)



Heeft u interesse om een seniorenwoning in de Couperusbuurt te bewonen?

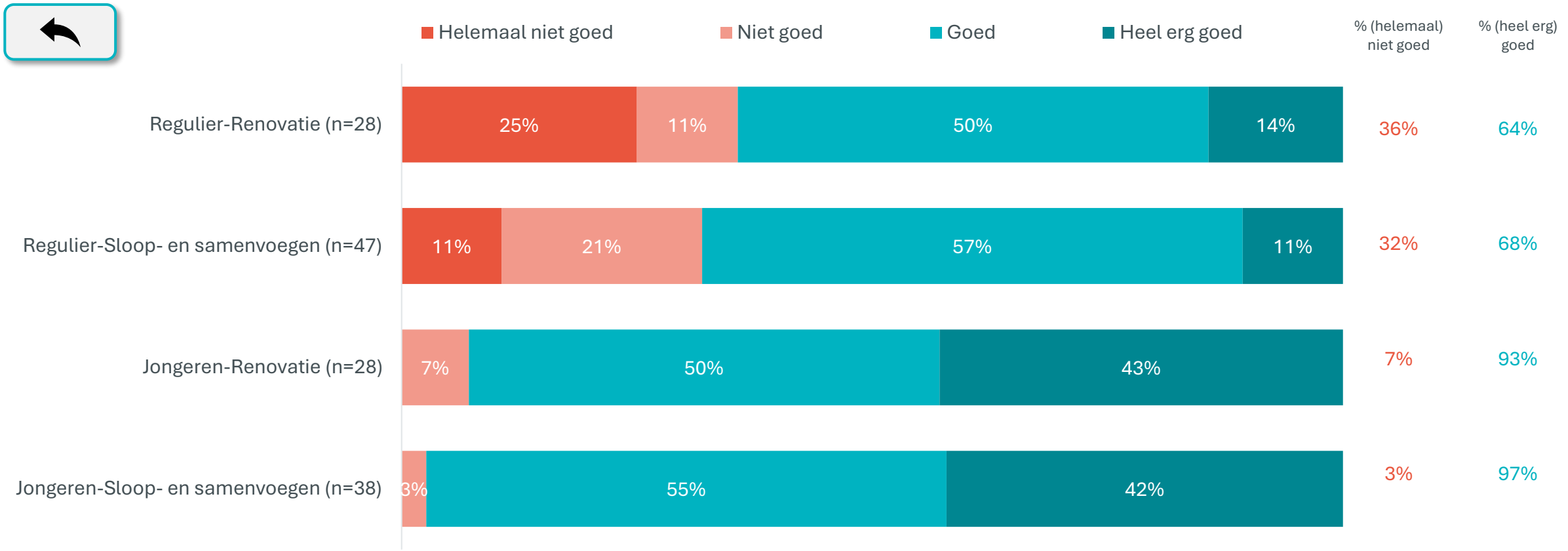
Heeft u interesse om een seniorenwoning in de Couperusbuurt te bewonen?



V: (...) Heeft u interesse om een seniorenwoning in de Couperusbuurt te bewonen? (alle reguliere huurders, n=70)

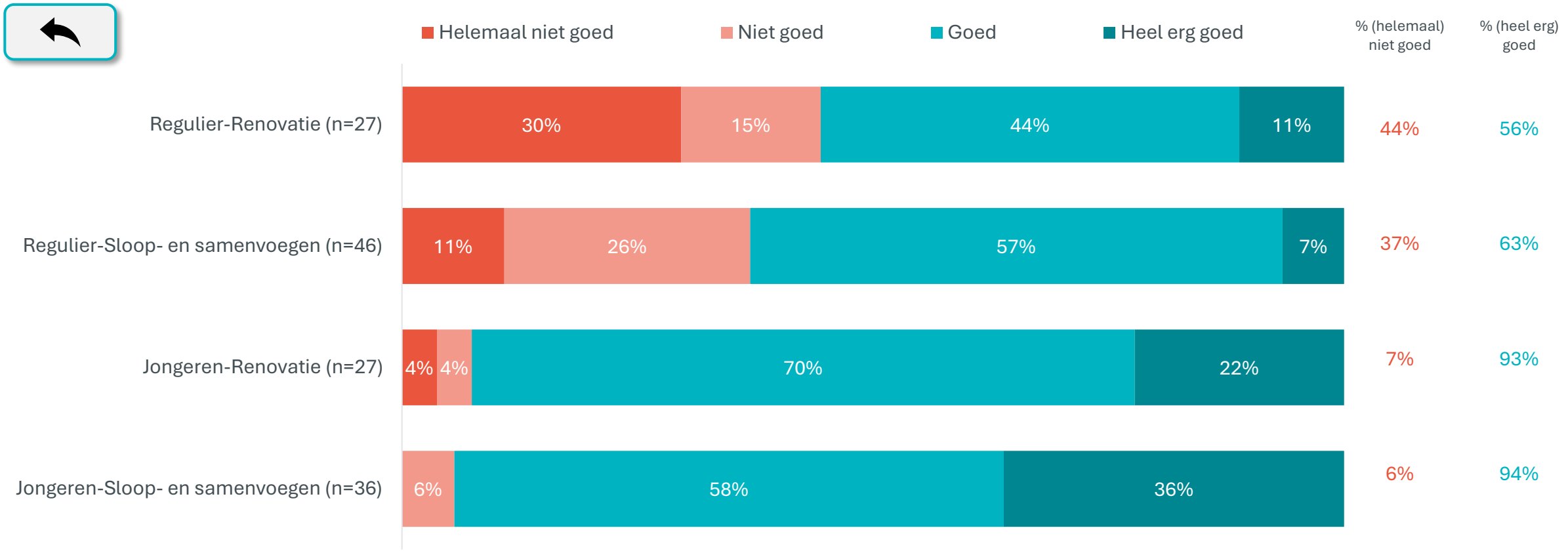
Wat vindt u in het algemeen van het projectplan voor fase 1? (n=141)

Huurders met een regulier contract beoordelen de plannen significant vaker als niet goed, dan huurders met een jongerencontract. Jongeren beoordelen de plannen significant vaker als goed



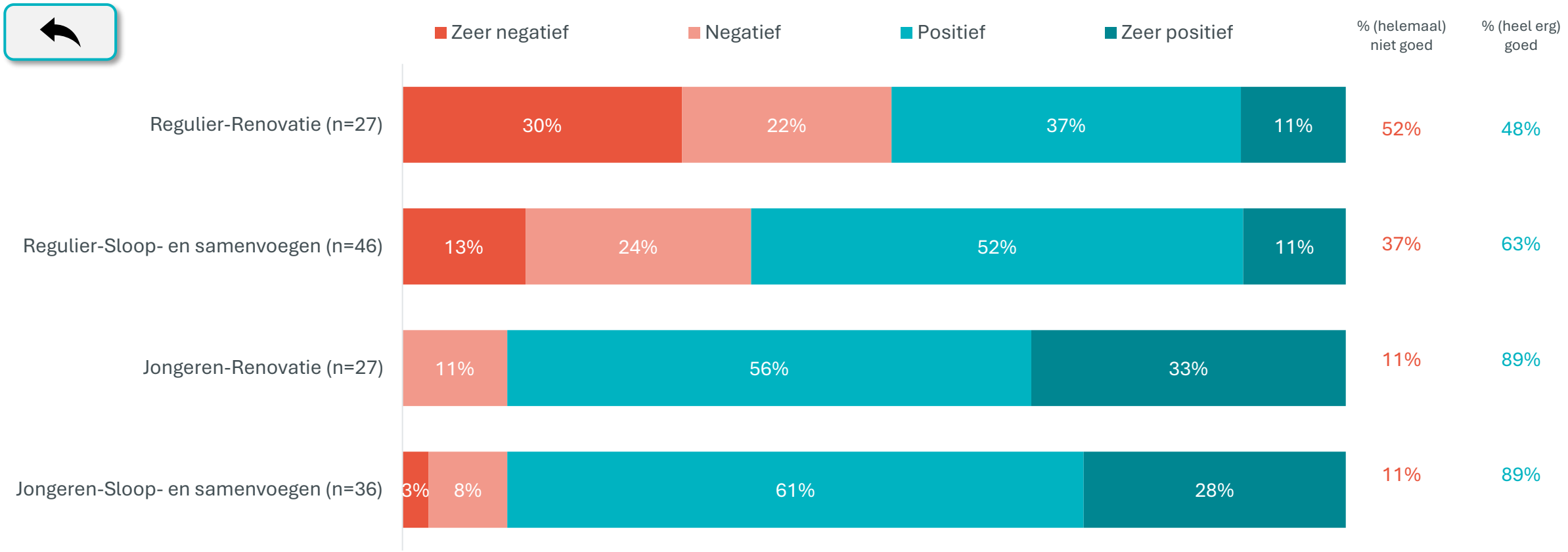
(...) Wat vindt u van deze geplande veranderingen van de buurt? (n=136)

Huurders met een regulier contract beoordelen de plannen significant vaker als niet goed, dan huurders met een jongerencontract. Jongeren beoordelen de plannen significant vaker als goed



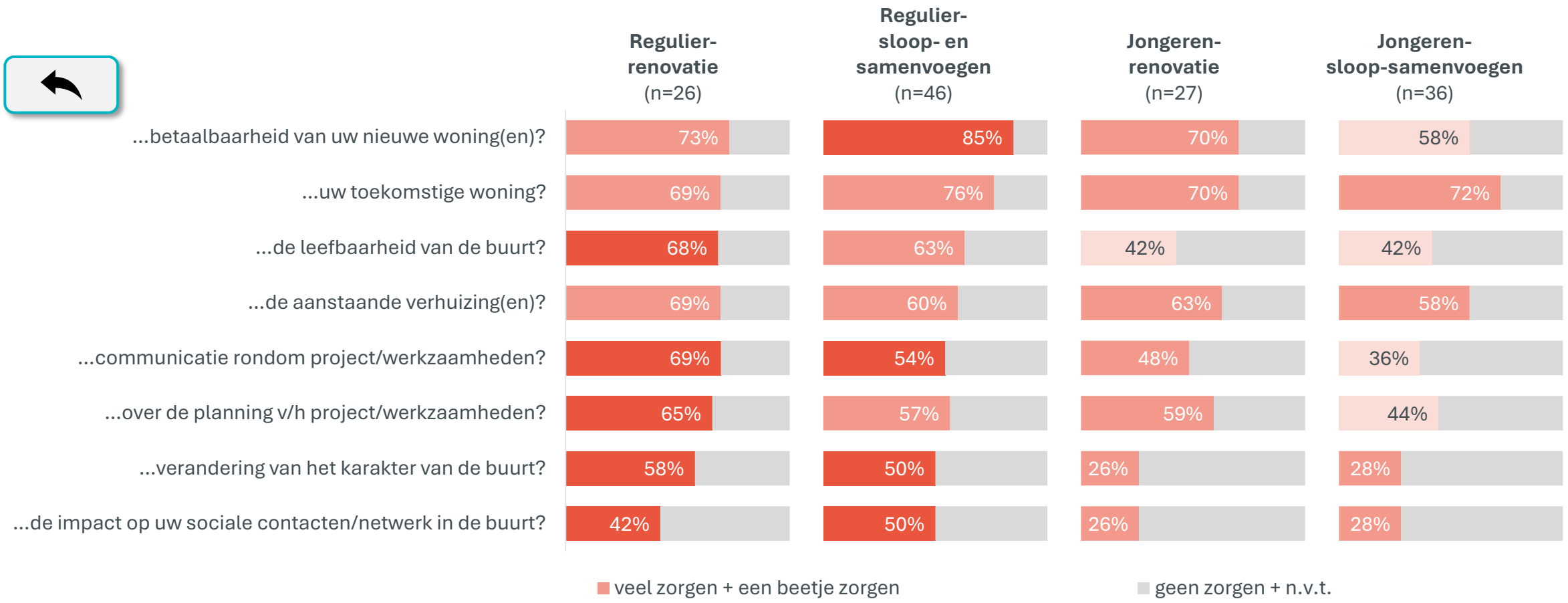
Hoe kijkt u aan tegen de komst van hoogbouw/flats in de Couperusbuurt? (n=136)

Huurders met een regulier contract beoordelen vinden de plannen voor hoogbouw vaker (zeer) negatief dan huurders met een jongerencontract. Reguliere huurders in een renovatiewoning zijn het negatiefst



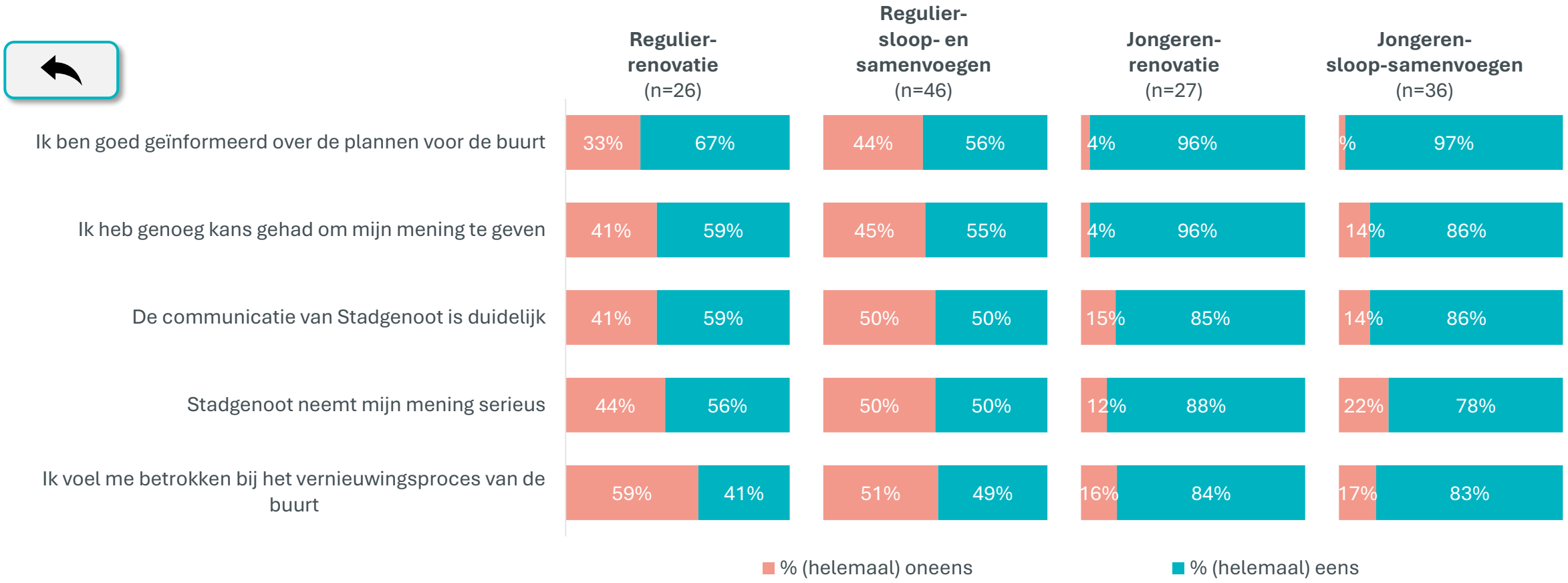
Maakt u zich zorgen over de plannen voor de vernieuwing van de buurt (f1)? (n=135)

De reguliere huurders maken zich over het algemeen in grotere mate zorgen dan jongeren



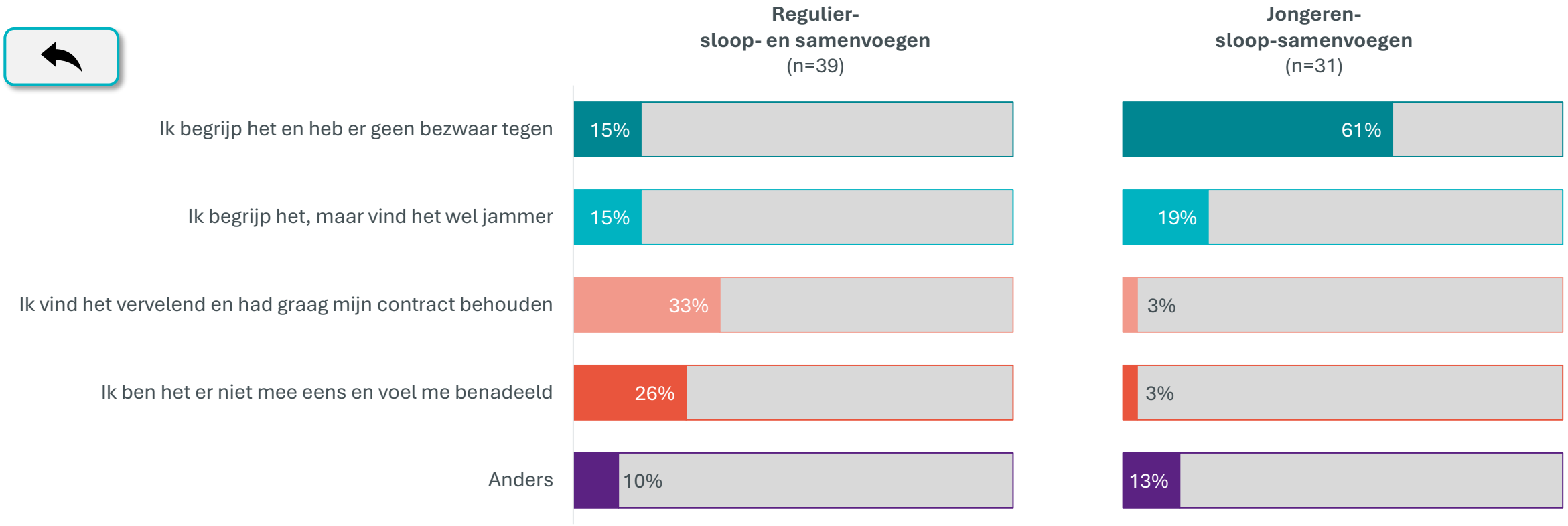
Het vernieuwingsplan voor de Couperusbuurt is een langlopend proces. (...) In hoeverre bent u het eens of oneens met de volgende uitspraken? (n=134)

Huurders met een jongerencontract zijn significant positiever over de uitspraken over het proces



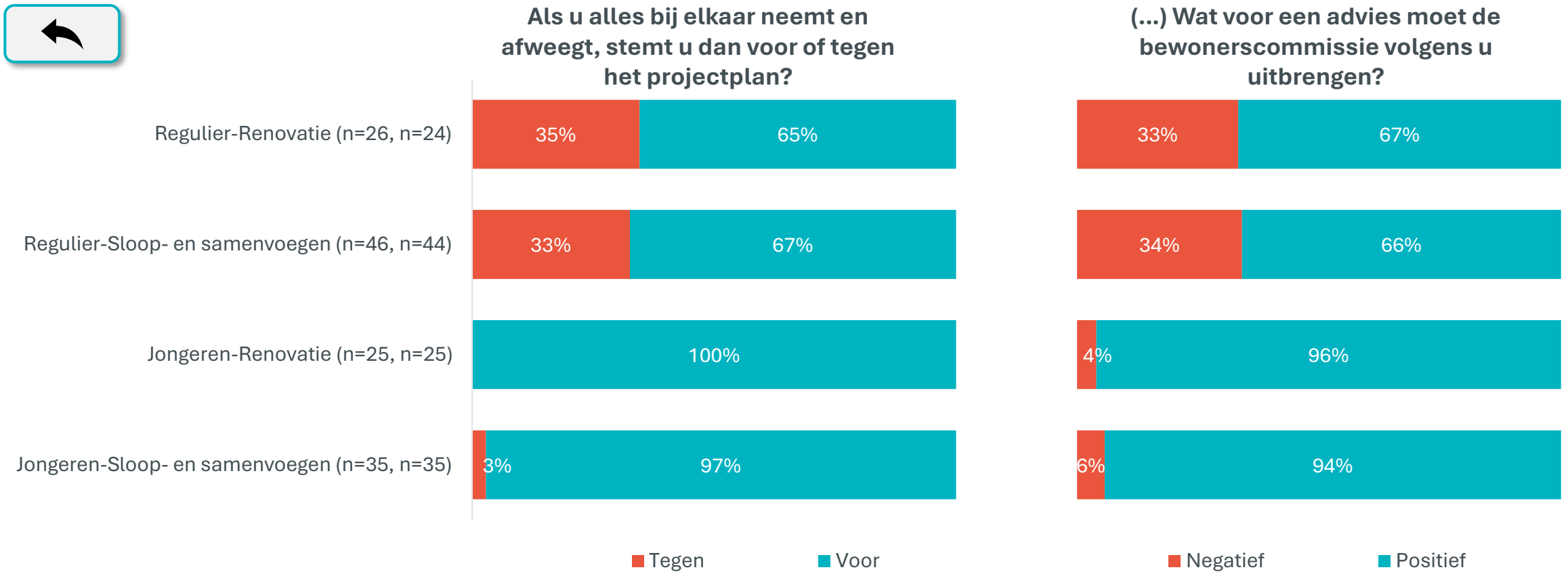
Door de sloop of het samenvoegen van uw woning kan u uw huurcontract niet behouden. Hoe is dit voor u? (n=72)

De reguliere huurders zijn sterk negatiever dat hun contract niet kan worden behouden, een ruime meerderheid van de jongeren begrijpt het en heeft er geen bezwaar tegen



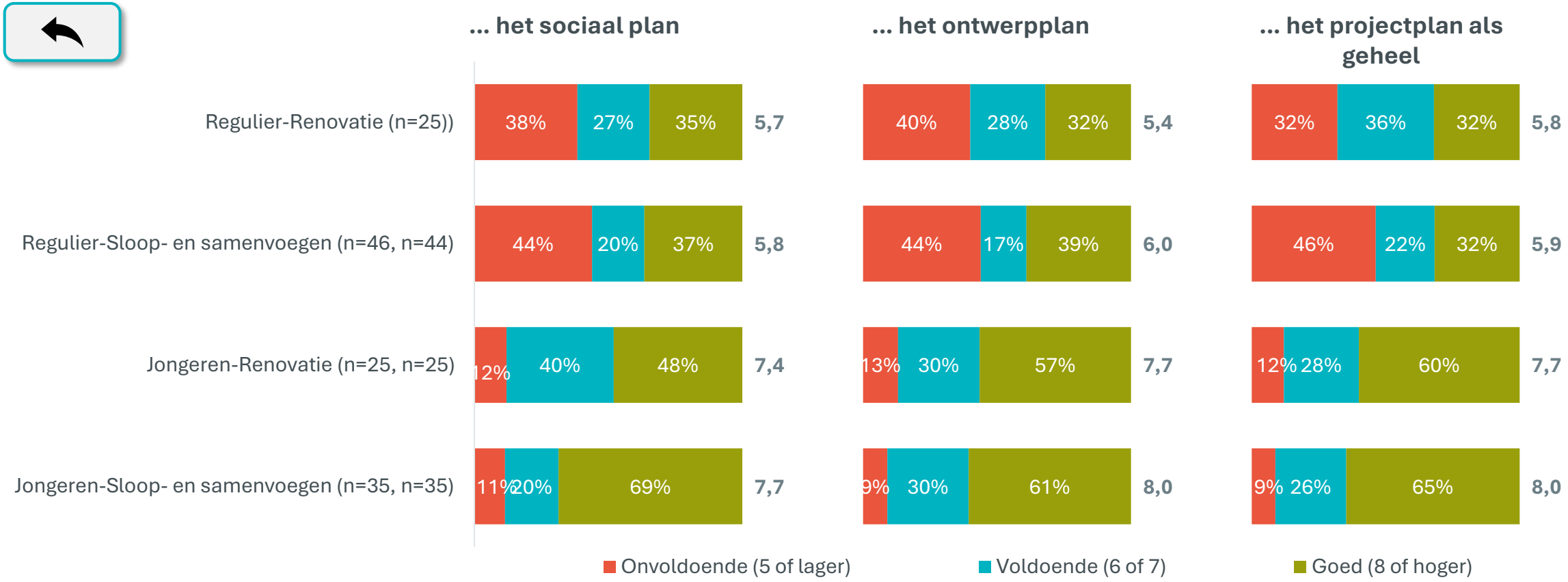
Eindoordeel over het projectplan (n=132, n=128)

De meeste huurders stemmen voor, en adviseren de BC een positief advies uit te brengen. Het aandeel negatieve reacties is significant hoger onder huurders met een regulier huurcontract



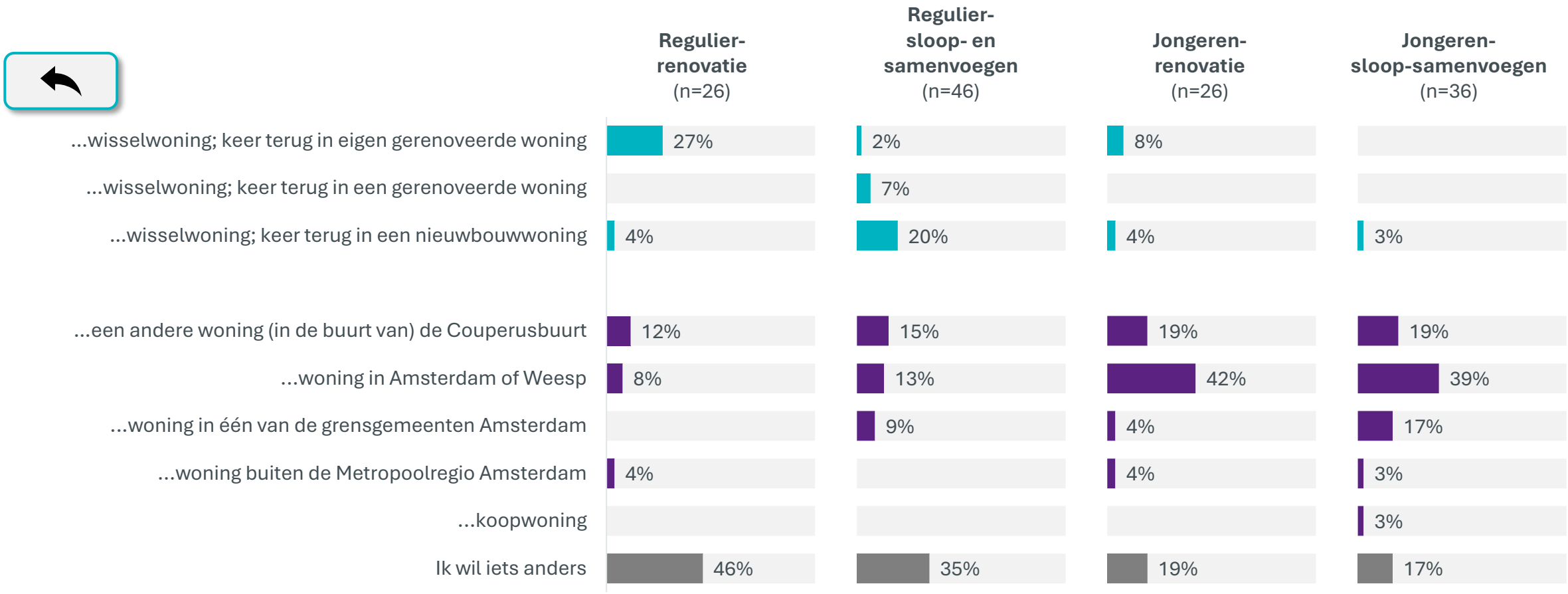
Welk rapportcijfer geeft u…

Enkel de waardering voor het ontwerpplan door reguliere huurders die wonen in een renovatiewoning is onvoldoende (5,4). De gemiddelde rapportcijfers zijn significant hoger onder huurders met een jongerencontract



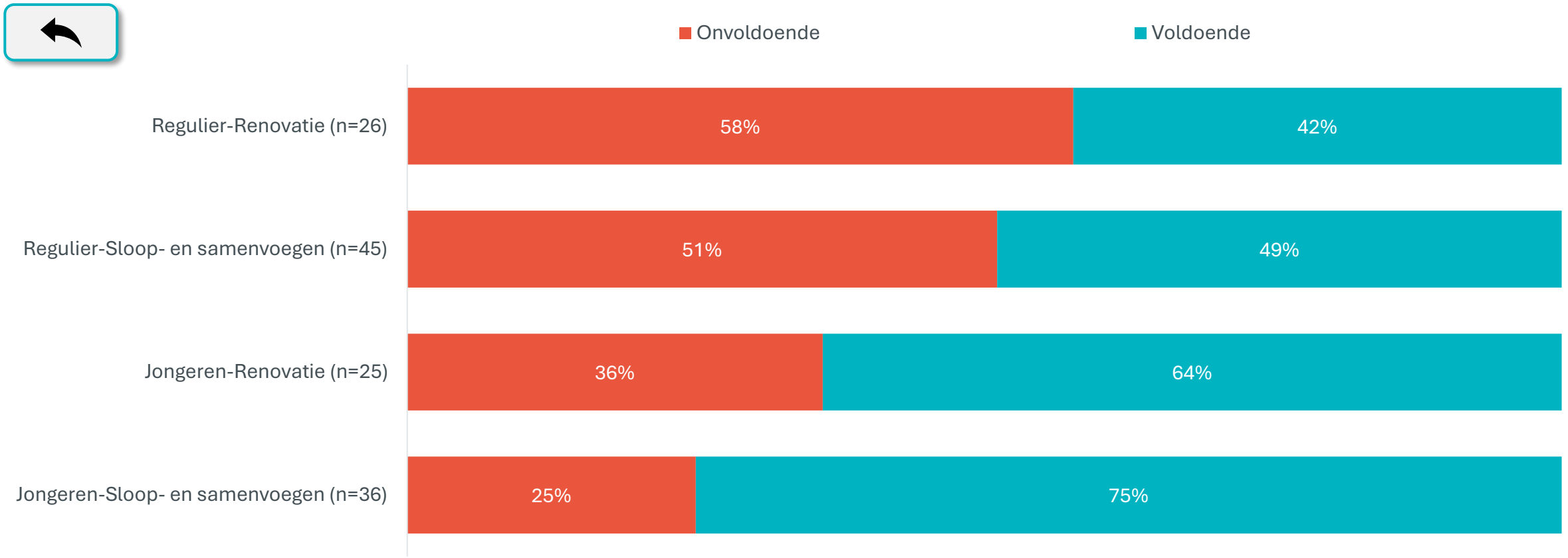
U zult moeten verhuizen. Wat heeft op dit moment uw voorkeur? (n=134)

Huurders met een jongerencontract willen het vaakst definitief verhuizen, reguliere huurders willen wat vaker terugkeren in de buurt



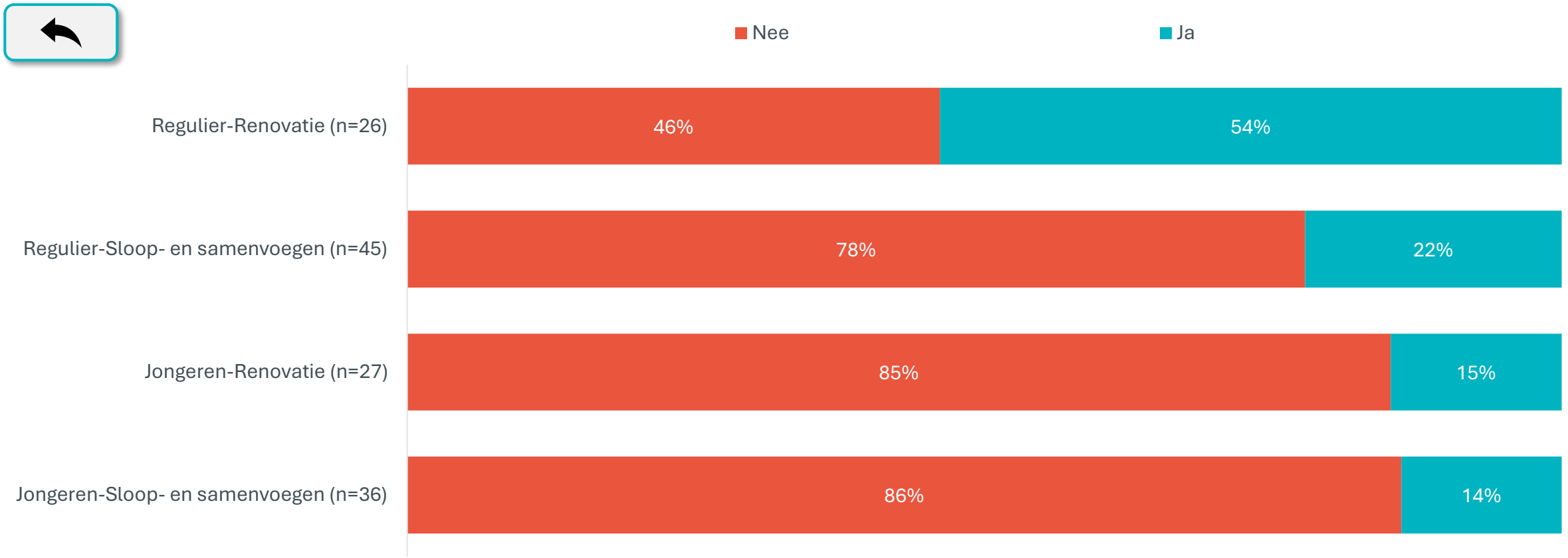
Wat vindt u van de hoogte van de wettelijke vastgelegde verhuiskostenvergoeding?

Reguliere huurders beoordelen de verhuiskostenvergoeding significant vaker als onvoldoende dan de huurders met een jongerencontract



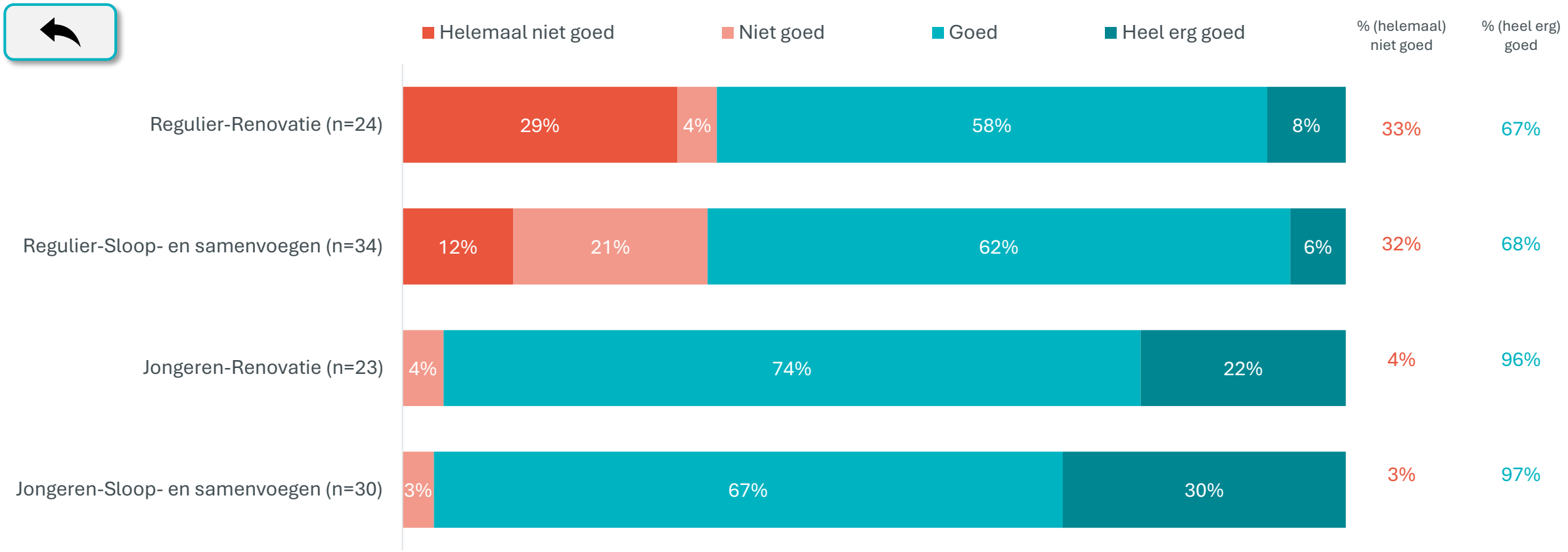
Heeft u de modelwoning bezocht? (n=127)

De modelwoningen zijn met name bezocht door reguliere huurders die in een renovatiewoning wonen



Wat vindt u van de voorgestelde werkzaamheden aan de renovatiewoningen? (n=111)

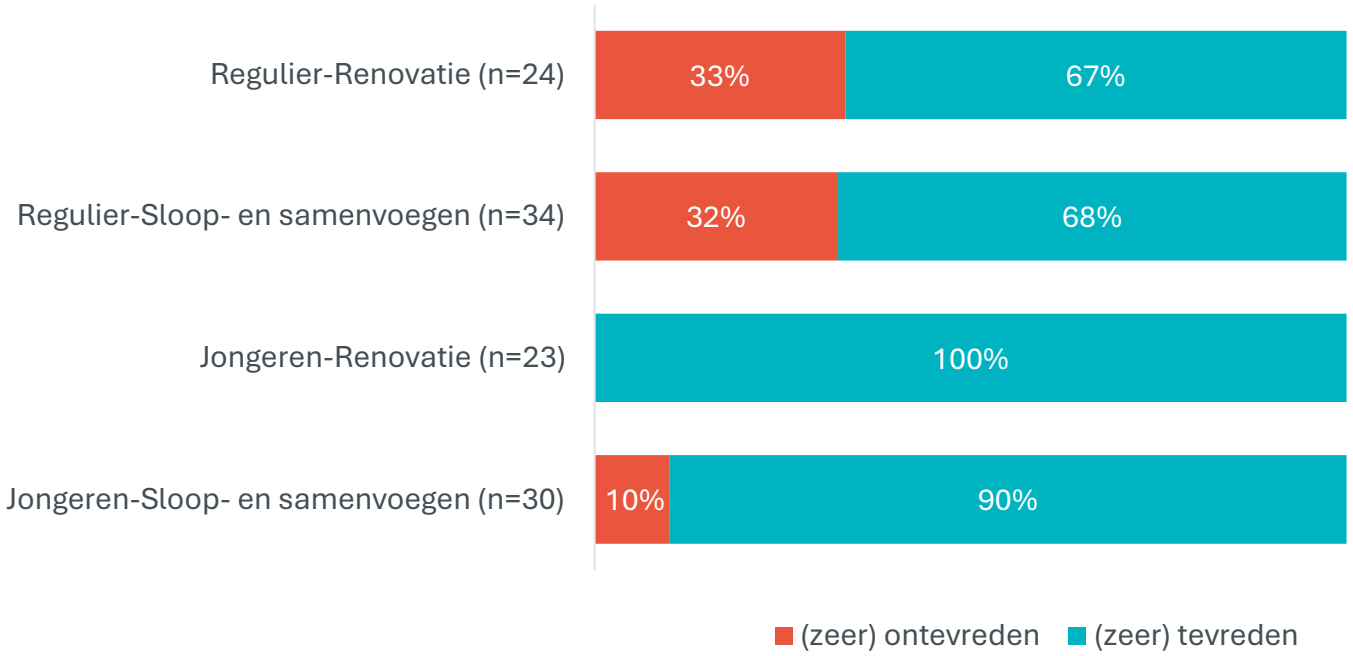
Jongeren beoordelen de geplande werkzaamheden significant vaker als goed dan de reguliere huurders



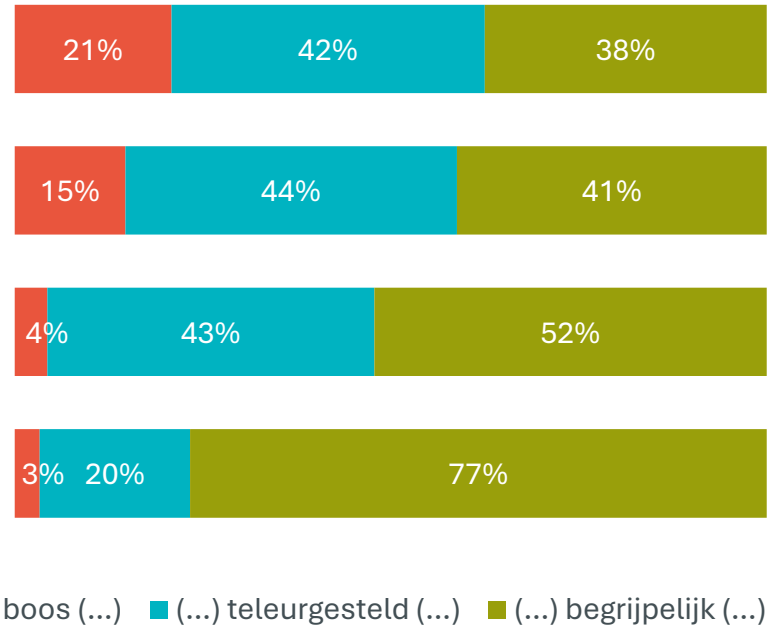
Beoordeling plattegronden en het niet doorgaan van de uitbreiding

Reguliere huurders zijn in sterkere mate ontevreden over de plattegronden van de renovatiewoningen.
Jongeren zijn significant vaker begripvol over het niet (meer) uitbreiden van de renovatiewoningen

(...) Hoe tevreden bent u met de voorgestelde plattegronden van de renovatiewoningen?



De BC heeft zich ingezet voor de mogelijkheid om de te renoveren woningen uit te breiden.(...) Inmiddels is besloten dat deze uitbreiding niet doorgaat. Wat vindt hiervan?





Datum: **23 oktober 2025**
Auteur: **Reneé van der Zanden**
Versie**:** **V1**

woonbond