Reactie op het gekwalificeerd advies van de bewonerscommissie Kastanjelaan–Papelaan

Geachte bewonerscommissie, Amsterdam, 25 september 2025

Hartelijk dank voor jullie uitgebreide advies en de inzet die jullie de afgelopen maanden hebben geleverd namens de bewoners van de Kastanjelaan–Papelaan. We waarderen het dat jullie met zorgvuldigheid en betrokkenheid de achterban hebben geraadpleegd en hun zorgen en wensen hebben verzameld om tot het gekwalificeerd advies te komen.

We betreuren het dat de bewonerscommissie op basis van de achterbanraadpleging een negatief advies geeft op het huidige concept projectplan. We nemen de signalen uit jullie rapport serieus en hebben ook zelf de vragen en antwoorden geanalyseerd. We hebben gekeken waar we bewoners tegemoet kunnen komen binnen de mogelijkheden van het project. Verderop in deze reactie lezen jullie daarover meer.

Duidelijkheid plan (vraag 1, 2 en 3)
De meeste bewoners hebben de informatie ontvangen en vinden het duidelijk en begrijpelijk (90%). Dit weerlegt dat de informatie onduidelijk is. Waar mogelijk proberen we de tekst nog meer te verduidelijken. Daarnaast kunnen we e.e.a. toelichten tijdens het huisbezoek.

Ontwerp algemeen (vraag 4)
39% Van de bewoners is (al dan niet deels) niet tevreden met het ontwerp in zijn algemeen. Oftewel 14% is zeer tevreden, 33% is tevreden en 14% heeft geen mening. Ymere haalt hieruit dat het ontwerp door meer dan de helft (61%) van de bewoners in zijn algemeenheid niet negatief wordt ontvangen.

Conclusie: We passen het ontwerp niet aan. Wel doen we een voorstel voor een alternatieve kleur. Zie vraag 7.

Voorgevel (vraag 5)
10% is ontevreden met de nieuwe indeling van de voorgevel, 25% is enigszins ontevreden, 35% heeft geen mening, 20% is tevreden en 10% is zeer tevreden. Als voorbeeld wordt het bankje gegeven of de ramen.

Conclusie: De meeste bewoners zijn niet negatief of neutraal over het ontwerp van de gevel. Daarom passen we de voorgevel niet aan. Wel is aan de vier kopse woningen (eindhoeken – ter hoogte van de huidige huisnummers Kastanjelaan 4 en 36 en Papelaan 63 en 97) een raam in de vorm van een erker toegevoegd. Dit om de kopse zichtgevels een vriendelijker beeld te geven. Dit is mede gedaan op verzoek van de gemeente.

Achtergevel (vraag 6)
14% is ontevreden met de achtergevel, 10% is enigszins ontevreden, 29% is tevreden, 14% is zeer tevreden met de achtergevel en 33% heeft geen mening. In zijn geheel laat dit geen sterke ontevredenheid over de achtergevel indeling zien. De achtergevelindeling wordt voornamelijk als positief (of neutraal) ervaren.

Conclusie: Het ontwerp wordt hierop niet aangepast.

Kozijnkleur buitenzijde (vraag 7)
Kozijnkleur buitenzijde: 25% is (zeer) tevreden met de kleur, 59% van de mensen is niet tevreden met de gekozen kleur en 17% heeft geen mening. De opmerkingen zijn divers van liever een andere kleur groen, neutrale kleur tot donkerdere kleur.

Conclusie: Welke kleur iemand mooi vindt, is persoonlijk en iedereen zal daar anders over denken. Aangezien de meerderheid niet tevreden is met de huidige kleur, komt Ymere met een voorstel voor een andere kleur (een grijstint). De huidige kleur en alternatieve kleur zullen worden voorgelegd aan alle bewoners via e-mail ofwel brief, waarna gestemd kan worden door middel van een QR-code.

Indien bewoners overwegend kiezen voor de alternatieve kleur wordt de alternatieve kleur doorgevoerd in het projectplan. Indien niet overwegend voor de alternatieve kleur wordt gekozen vertrouwen we op de mening van experts, zoals onze architect en blijft de gekozen kleur groen in het plan opgenomen. De gekozen kleur is altijd onder voorbehoud van het advies van welstand. Zij beslissen over de esthetiek van gebouwen in de gemeente Weesp.*

**Voorwaarden voor toepassing van de alternatieve kleur zijn:*

- *meer dan 70% van de vaste bewoners moet stemmen, èn*
- *meer dan 70% van de bewoners die stemt, geeft de voorkeur aan de alternatieve kleur.*

Indeling woning (vraag 8, 9,10)
De indeling van de woning op zowel begane grond, eerste verdieping, en tweede verdieping staan in relatie met elkaar. Deze dienen integraal bekeken te worden. 66% van de bewoners geeft aan ontevreden te zijn met de indeling op de begane grond. Daartegenover staat dat maar 24% in een bepaalde mate ontevreden is over de indeling van de 1e verdieping en dat 43% (zeer) tevreden is over de indeling van de 1e verdieping. Over de indeling 2e verdieping is slechts 20% in zekere mate ontevreden 67% is (zeer) tevreden en 14% heeft geen mening.

Conclusie: De maat van de begane grond, bepaalt ook de maat op de bovenliggende verdiepingen en hoe je deze kunt indelen. Bewoners zijn tevreden over de 1e en 2e verdieping, maar ontevreden over de begane grond. Een alternatieve begane grond beperkt echter weer de mogelijkheden op de verdiepingen. Ook hebben we bij een indeling altijd te maken met technische uitgangspunten, zoals positie van schachten etc. We begrijpen dat het voor de huidige bewoners wellicht jammer is dat de begane grond en woonkamer anders in te delen zijn

dan hun huidige woning. De woningen worden straks eerst bewoond door een aantal terugkeerders, maar het ontwerp moet duurzaam zijn. Daarom hebben we in het ontwerp gekeken naar de doelgroep voor wie we deze woningen bouwen, namelijk grote gezinnen. Voor deze doelgroep kent de woning veel kwaliteiten. De woningen wordt ruim 100m² GBO met vier slaapkamers en een toilette op de 1e verdieping. Dit is een toevoeging op het aanbod in de regio ter ondersteuning van de maatschappelijke opgave om het woningtekort te verkleinen. Dit type (sociale) woningen is zeer gewenst in Amsterdam en wordt weinig gerealiseerd. Hoewel alle bewoners welkom zijn terug te keren, mogen zij ook middels stadsvernieuwingsurgentie kiezen voor een woning die naar hun idee beter bij hen past.

Achter 'tuin' (vraag 11)
Deze vraag is niet goed te interpreteren, doordat de kleuren in de tabel niet kloppen. Afgaande op de schaal van de voorgaande vragen, lijkt het erop dat 35% (zeer)tevreden is met de tuin. Tegenover 30% ontevreden. 35% van de bewoners lijkt geen mening te hebben, maar is niet uitgesproken negatief.

Conclusie: Ondanks dat de tuin kleiner wordt, blijft er een tuin met een goed formaat over. De grotere woning op deze plek wordt als een belangrijke meerwaarde gezien. Het valt te verwachten dat als gevraagd wordt, wat men vindt van een kleinere tuin, bewoners daar ontevreden over zijn. Ymere is daarom gunstig gestemd over het feit dat 65% neutraal tot positief is over de kleinere tuin. Verkleining van de tuin is nodig om goede gezinswoningen te realiseren.

Financiële paragraaf (vraag 12)
Iets meer dan de helft (54%) van de bewoners geeft aan de financiële paragraaf niet duidelijk te vinden. In de vraagstelling wordt verwezen naar de servicekosten exclusief BTW, uit de reacties blijkt dat men de vraag interpreteert over heel de financiële paragraaf. De vraag is niet éénduidig en daardoor kan de vraag niet goed geïnterpreteerd worden.

Conclusie: Ymere probeert dit op onderdelen te herschrijven en voegt de (nieuwe/meest recente) huurvoorwaarden toe. Zie ook punt servicekosten.

Buren naast elkaar (vraag 13)
61% van de bewoners geeft aan (zeer) ontevreden te zijn over dat zij in sommige gevallen niet als buren naast elkaar kunnen blijven wonen.

Conclusie: Ymere stemt ermee in dat bewoners die nu naast elkaar wonen en dit wensen te blijven doen, naast elkaar kunnen blijven wonen. Dit kunnen zij aangeven bij Ymere tijdens het huisbezoek met de woonmakelaar Herhuisvesting. Ook dan wordt de huidige huurprijs meegenomen naar de nieuwe woning. Eén van de buren schuift dan dus een woning op. Dit passen we aan in het projectplan.

De overige vrijgekomen woningen worden op basis van langste woonduur bij beschikbaarheid en passendheid verhuurd door middel van de doorschuifregeling. In dat geval geldt een nieuw huurcontract met een nieuwe huurprijs.

Verhuistijd (vraag 14)
Bij de vraag: 'Bij verhuizing van de wisselwoning naar de nieuwe woning krijgt u 4 weken de tijd. De bewonerscommissie ziet graag dat het 6 weken wordt. Dit in verband met het vele werk aan een nieuwbouwwoning. Wat vindt u hiervan?' geeft vrijwel iedereen aan het hiermee eens te zijn. Wanneer een vraag op een dergelijke manier wordt gesteld, is het logisch dat men overwegend positief is. Meer tijd is altijd prettig.

Conclusie: De standaard verhuistijd is een maand i.p.v. 4 weken. Een huurder mag indien mogelijk natuurlijk langer over de verhuizing doen, maar betaalt in dat geval een dubbele huur. Namelijk voor de nieuwbouwwoning en voor de wisselwoning. In die keuze staat de huurder vrij. Indien uit de inschatting van de woonmakelaar Herhuisvesting blijkt dat maatwerk noodzakelijk is, zal Ymere een passende uitzondering maken. Hierbij wordt rekening gehouden met de persoonlijke situatie van de huurder, zoals leeftijd en het beschikbare netwerk ter ondersteuning bij de verhuizing.

Nieuwe huurvoorwaarden (vraag 15)
Meer dan de helft (65%) van de bewoners geeft aan niet op de hoogte te zijn van de nieuwe huurvoorwaarden. Uit de opmerkingen blijkt verder dat de huurvoorwaarden niet duidelijk voor hen zijn.

Conclusie: De nieuwe huurvoorwaarden worden als bijlage toegevoegd aan het projectplan, zodat bewoners vooraf duidelijkheid hebben. De nieuwe huurvoorwaarden gaan gelden voor terugkerende huurders met uitzondering van de nieuwe servicekosten voor contracten vóór 2016, zie punt servicekosten verderop.

Andere huurvoorwaarden en gevolgen (vraag 16)
Zie vorig punt.

Servicekosten nieuw huurcontract (vraag 17)
Iets meer dan de helft (57%) is niet bekend met de servicekosten verbonden aan het nieuwe huurcontract. Uit de verschillende opmerkingen wordt duidelijk dat bewoners het niet eens zijn met de nieuwe kosten voor servicekosten.

Conclusie: Voor terugkerende huurders met een huurcontract van vóór 2016 compenseert Ymere de servicekosten en de eventuele bijbehorende jaarlijkse administratiekosten in de vorm van een huurkorting ter hoogte van de nieuwe servicekosten per maand. Dit wordt aangepast in het projectplan.

Vraag 18, 19, 20, 21, en 23
Dit zijn allemaal vragen over gewenste extra's waarvan Ymere van tevoren heeft gezegd tijdens vergaderingen met de bewonerscommissie dat ze financieel niet haalbaar zijn binnen dit project. Het is logisch als je aan bewoners vraagt of ze dit extraatje toch willen, ze hier ja op antwoorden. Helaas kan Ymere geen van de gevraagde extra's toevoegen aan het plan.

Conclusie melkglas tussendeur: Het plan biedt hiertoe niet de financiële ruimte. Daarnaast plaatst Ymere binnenshuis geen glazen deuren t.b.v. de veiligheid. Het projectplan wordt hierop niet aangepast. Het staat bewoners vrij om na terugkeer veranderingen aan te brengen aan de woning. Zie hiervoor de voorwaarden voor 'Zelf aangebrachte voorzieningen'('ZAV") op de website van Ymere.

Conclusie zonwering: Versterking van de gevel is niet noodzakelijk. De gevel kan technisch een zonwering wel houden. Screens (en sommige type zonwering aan de achterzijde) kunnen als zonwering worden toegepast, wat een praktische en esthetisch passende oplossing biedt binnen het ontwerp. Dit moet altijd als ZAV worden aangevraagd bij Ymere. Op dat moment wordt besloten wat mag/kan. Het projectplan wordt hierop niet aangepast.

Vraag 22 gevelbankje
Iets meer dan de helft (54%) van de bewoners geeft aan graag zelf de keus te hebben in het plaatsen van een bankje. 21% Heeft geen mening en 25% vindt het een goed idee. Dit interpreteren wij niet als overwegend negatief.

Conclusie: Dit element maakt onderdeel uit van het architectonisch ontwerp en is een bewuste ontwerpkeuze van de architect. Ymere vertrouwt op de expertise van de architect en ziet het bankje als een gelegenheid tot ontmoeting in de buurt. Een plek waar bewoners gebruik van kunnen maken om op te zitten en zo in contact komen met een buur voor een praatje. Het draagt daarmee bij aan een betere leefbaarheid in de buurt. Het projectplan wordt hierop niet aangepast.

Vervolg proces

Ymere is van mening dat met de voorgestelde aanpassingen op het projectplan voldoende tegemoet wordt gekomen aan de wensen van de bewoners. Gedurende het proces is veel overleg gevoerd met de bewonerscommissie en heeft Ymere op een aantal onderdelen aan de wensen en suggesties van de bewonerscommissie en haar achterban kunnen voldoen. Daarom gaat zij ondanks het negatieve advies op het concept projectplan, conform de Amsterdamse Kaderafspraken, met bovenstaande aanpassingen op het sociaal plan en de toelichting op het technisch plan (projectplan) over tot het aanvragen van de peildatum voor stadsvernieuwingsurgentie. Een akkoord van de bewoners is hiervoor niet noodzakelijk.

Uitnodiging evaluatie

Graag nodigen wij jullie uit om samen het proces verder te evalueren. We kijken uit naar een constructief gesprek waarin we gezamenlijk kunnen reflecteren op het verloop en de samenwerking.

Met vriendelijke groet,

Charlotte van Driesten
Procesmanager Stedelijke Vernieuwing bij Ymere



Ook namens het projectteam Kastanjelaan - Papelaan