Bewonerscommissie Sape Kuiperplantsoen

Amsterdam Nieuw-West

Aan: Woningcorporatie Rochdale

t.a.v. Marjolijn Rijks en Dirk Beemsterboer

Amsterdam, 13 juli 2026

Betreft: Gekwalificeerd advies ontwikkelfase

Geachte mevrouw Rijks en meneer Beemsterboer,

Op 15 mei heeft Rochdale aan de bewonerscommissie Sape Kuiperplantsoen een gekwalificeerd advies aangevraagd op het concept projectplan, conform de kaderafspraken. Bewonerscommissie Sape Kuiperplantsoen geeft graag gehoor aan dit verzoek.

Achterbanraadpleging Sape Kuiperplantsoen en omgeving

Voor het advies heeft de commissie de achterbanraadpleging, die door de Woonbond is uitgevoerd, als leidraad genomen. Hoewel de respons veel lager is dan de BC had gehoopt, is de respons die er wel is éénduidig genoeg om tot een advies te komen. In hoeverre deze als representatief is aan te merken is de vraag. Dit mede vanwege de lage respons, 47%, in totaal 102 respondenten van de 216 huishoudens. Meer dan de helft van de bewoners heeft dus niet gereageerd. Ook niet na diverse herinneringen, huisbezoeken en nabellen.
Aanvullend daarop, als de resultaten die naar voren komen uit de rapportage wel representatief zouden zijn, kan het daarmee te maken hebben. Er komen een flink aantal contradicties naar voren in de antwoorden die de respondenten hebben gegeven. Waarbij het meest opvallende is, dat de wens om te verhuizen erg groot lijkt onder de respondenten. Dit zou tevens een oorzaak kunnen zijn van de lage respons. Dat veel bewoners al in de ‘wachtstand’ staan voor de stadsvernieuwingsurgentie en geen toegevoegde waarde zien om de plannen inhoudelijk te beoordelen.

Gekwalificeerd advies

Het voornemen van Rochdale om de woningen te renoveren, kan op een breed draagvlak rekenen van de respondenten. Echter de waardering voor de uitvoer van de werkzaamheden kent een lagere score. Uiteindelijk als het hele concept projectplan gewogen wordt door de respondenten dan stemt 60% van de respondenten op dit moment voor het concept projectplan. Daarmee is de draagvlakmeting nog niet gehaald. Echter 26% van de respondenten heeft geen mening gegeven en 15% is tegen de huidige plannen. De meerderheid van de respondenten is dus voor het concept projectplan. De bewonerscommissie geeft op basis van deze uitkomst dan ook een positief advies. Hierbij wel aantekenend, dat er voor Rochdale nog wel een inhaalslag te maken is naar de bewoners. Uit de achterbanraadpleging komt onder meer naar voren dat het vertrouwen dat de klachten schimmel, toch en vocht ook daadwerkelijk opgelost worden laag is.

Opvallendste contradicties in de antwoorden

Voornemen tot renoveren versus geplande werkzaamheden

Van de respondenten is 75% blij, goed tot heel erg goed, met het voornemen van Rochdale om de woningen te renoveren. Wordt er echter gekeken naar de beoordeling van de geplande werkzaamheden van de renovatie, dan reageert maar 45% daarop met 'heel erg goed, tot goed'. Een aanzienlijke daling ten opzichte van de waardering op voornemen van Rochdale om over te gaan tot renovatie van de woningen.
Het draagvlak voor de manier waarop de renovatie vorm gegeven wordt scoort dus aanzienlijk lager dan het voornemen tot de renovatie. Op de vraag of respondenten er op vertrouwen dat door de werkzaamheden de problemen van schimmel, vocht en tocht opgelost worden, antwoord 42% daar positief op en 39% van de respondenten negatief.

Respondenten zijn dus blij dat er iets aan de woningen gedaan wordt, maar met verschillende motivaties, zie opmerkingen tabellenboek Q 16 &18, niet overtuigd dat de geplande werkzaamheden dat brengt wat zij hopen en/ of willen.

<u>Aanbeveling 1</u>

Advies aan Rochdale is om hierop te anticiperen. Veel respondenten, 33% hebben 'neutraal' aangevinkt of '(helemaal)niet goed', 17%. Respondenten geven hiervoor verschillende motivaties, onder meer dat niet iedereen overtuigd is deze werkzaamheden daadwerkelijk de problemen definitief oplossen. Aan Rochdale de taak om de werkzaamheden nog beter in context te zetten naar de bewoners toe.

Voorstemmers versus de wens om terug te keren naar eigen gerenoveerde woning

De antwoorden die het meest haaks op elkaar staan, zijn die op de vragen of de respondenten uiteindelijk voor de plannen zullen stemmen, en welk percentage terug wil keren naar de eigen gerenoveerde woning. Van alle respondenten zegt 60% voor de plannen te stemmen, maar uiteindelijk wil maar 25% in de eigen gerenoveerde woning terug keren. De wens om in één keer te verhuizen is bij 36% van de respondenten het geval, binnen het complex, naar een andere woning of naar een koopwoning. Van de respondenten geeft 26% 'iets anders' aan en 13% weet het nog niet. In het tabellenrapport zijn bij de opmerkingen 'iets anders' veelvuldig ook de wens om naar een andere woning te kunnen verhuizen ingevuld.
Als de respondenten het daadwerkelijk een goed plan voor hun eigen woning zouden vinden, dan mag verwacht worden dat een hoger percentage terug zou willen keren naar de woning. Het aantal respondenten dat waarschijnlijk voor de plannen is, lijkt dan ook mede ingegeven door het feit dat men dit als een kans ziet om een grotere en/of andere woning te vinden.

<u>Aanbeveling 2</u>

Hoewel er in de bewonersbijeenkomsten van Rochdale wel aandacht is besteed aan het feit dat een stadsvernieuwingsurgentie niet automatisch leidt tot het vinden van een andere en/of grotere woning, lijkt de motivatie van veel respondenten om voor te stemmen toch juist ook die te zijn. Het advies van de bewonerscommissie is dan ook om nog meer aandacht hieraan te besteden in de communicatie naar bewoners. Ook expliciet vermelden dat er niet aan directe bemiddeling gedaan wordt, dat bewoners op DAK zijn aangewezen voor het vinden van een andere woning. Dat er vanuit Rochdale geen woningen buiten het project worden aangeboden.
Dit omdat er in de uitvoeringsfase anders een groot afbreukrisico is. Denk bijvoorbeeld aan bewoners die niet willen meewerken en/of niet meer uit de wisselwoning willen. Bewoners moeten zich realiseren dat als zij voor de plannen stemmen, het uitgangspunt moet zijn dat zij ook zullen terugkeren naar hun eigen gerenoveerde woning. Daar moet vanuit Rochdale nog nadrukkelijker over gecommuniceerd worden. Verwachtingsmanagement is cruciaal.

Voorstemmers versus de beoordeling plannen

De plannen zoals deze door Rochdale zijn gepresenteerd in het concept projectplan krijgt van een meerderheid van de respondenten 66% een voldoende, 6 of een 7, of de beoordeling goed, een 8 of hoger. Van de respondenten gaf 23% een onvoldoende en 11% onthield zich van een mening. Gemiddeld krijgen de plannen een 7- van de respondenten, een mooie score. Desondanks deze relatief hoge waardering voor de plannen geeft uiteindelijk 60% van de respondenten aan voor te zullen stemmen. Van de respondenten stemt 15% tegen en 26% heeft geen mening gegeven. Bij de opmerkingen in het tabellenrapport van de rapportage, komt bij de tegenstemmers het argument een kleiner woonoppervlak relatief vaak voor.
Opmerkelijk, in ieder geval 6% die het plan als voldoende of goed heeft beoordeeld, zal niet voor stemmen m.b.t. het huidige concept projectplan.

Aanbeveling 3

Aanbeveling van de bewonerscommissie is dat Rochdale onderzoekt waarom bewoners die wel een voldoende geven aan de plannen desondanks toch niet voor het gehele concept projectplan zullen stemmen. Daarnaast is er nog een groep, 26%, die geen mening heeft gegeven. Daar is nog veel winst te behalen voor Rochdale. Zeker omdat zelfs de respondenten die een positieve beoordeling geven, niet automatisch voor zullen stemmen.

Verschil tussen respondenten in een maisonnettewoningen en driekamerwoningen

Doordat er 2 verschillende woningtypen zijn, heeft de bewonerscommissie gevraagd de antwoorden uit te splitsen in het tabellenrapport, zie kopje tabellen naar type woning. Dit om te kijken of antwoorden de respondenten van verschillende type woningen grotendeels overeenkwamen of dat er toch afwijkingen waren. Wel moet worden aangemerkt, dat het aantal respondenten,18, van de maisonnettewoningen, relatief veel lager is dan die van de driekamerwoningen, 75 respondenten.

Terugkeer naar gerenoveerde woning

In verhouding willen meer respondenten van de maisonnettewoningen terugkeren naar de eigen woning, 44%, tegenover 20% van de respondenten van de driekamerwoningen.

stadsvernieuwingsurgentie

Kijken we echter naar de bewoners die gebruik willen maken van de stadsvernieuwingsurgentie dan ontlopen de percentages elkaar niet zoveel. Van de maisonnettewoningen zegt 50% er gebruik van te willen maken, tegenover 55% van de respondenten van de driekamerwoningen.

Kwaliteit van de renovatie en grote van de woning na de renovatie

In verhouding maken de respondenten zich meer zorgen over de kwaliteit van de woning na de renovatie. Maar 6% van de respondenten van de maisonnettewoningen maakt zich geen zorgen over de kwaliteit van de woning, tegenover 19% van de respondenten van de driekamerwoningen. Ook over de grote van de woning na de renovatie, daarvan geeft 67% van de respondenten van de maisonnettewoningen aan zich daar veel zorgen over te maken. Dit tegenover 48% van de respondenten van de driekamerwoningen.

Oplossen schimmel, tocht en vocht

Maar 33% van de respondenten van de maisonnettewoningen heeft er vertrouwen in dat de problemen van schimmel, vocht en tocht opgelost worden door de renovatie. Dit tegenover 46% van de respondenten van de driekamerwoningen.

Belangrijkste verschillen tussen de respondenten maisonnettewoningen versus driekamerwoningen

Over het geheel genomen zijn de respondenten van de maisonnettewoningen minder positief dan de respondenten van de driekamerwoningen. Wat zich onder meer vertaalt naar een verschil in draagvlak voor het concept projectplan. Onder de streep, geeft 56% van de respondenten van de maisonnettewoningen aan voor de plannen te stemmen, tegenover 61% van de respondenten van de driekamerwoningen.

Aanbeveling 4

Hoewel het één project is, zijn er qua beleving en beoordeling van de het concept projectplan relevante verschillen tussen de respondenten van de maisonnettewoningen en die van de driekamerwoningen. Advies aan Rochdale is om hier in de communicatie en het definitieve concept projectplan rekening mee te houden. Het feit dat veel respondenten, 44%, van de maisonnettewoningen aangeven dat zij willen terugkeren naar de gerenoveerde woning, kan ook geleid hebben dat zij veel kritischer naar het concept projectplan kijken.

Algemene aanbevelingen

Aanbeveling 5

Vaak en veelvuldig terugkomend is dat respondenten aangeven meer en/ of gedetailleerdere informatie te willen ontvangen. Bijvoorbeeld met welk complex wordt begonnen met de renovatie en hoe is de fasering? In welk gebied liggen de wisselwoningen? In het definitieve projectplan moet meer gedetailleerde informatie worden verstrekt.

Aanbeveling 6

In het verlengde van een goede communicatie en voorlichting, zorg ervoor dat als bewoners het definitieve projectplan ontvangen, dat er modelwoningen zijn, driekamerwoning en een maisonnettewoning, die bewoners kunnen bekijken. Organiseer tevens een bewonersbijeenkomst nadat alle bewoners het definitieve projectplan hebben ontvangen.

Aanbeveling 7

Een periodiek spreekuur, in de meest nabije locatie van Rochdale voor de bewoners, zodra de stadsvernieuwingsurgentie is afgegeven voor de eerste fase. Hoewel er niet direct bemiddeld wordt, hebben bewoners vaak toch nog veel vragen en/ of hulp nodig.

Aanbeveling 8

In het tabellenrapport komen veelvuldig de zorgen van de respondenten terug dat de woningen kleiner worden en dat er weinig vertrouwen is dat de klachten met de voorgestelde werkzaamheden ook echt opgelost worden. Tevens wordt er een aantal keren verwezen naar de Akbarstraat, omdat deze al een soortgelijke renovatie ondergaan heeft. Mits mogelijk, laat een bewoner die al enige tijd weer in de gerenoveerde woning is teruggekeerd vertellen hoe die het ervaren heeft. Kan ook via een filmpje of een kort geschreven stukje met foto's. Tevens een terugkoppeling over wat de eerste stand van zaken is m.b.t. de klachten over vocht, tocht en schimmel in de gerenoveerde woningen.

Tot slot
De commissie heeft dus een positief advies, en een aantal aanbevelingen, gegeven op basis van de uitkomsten van de achterbanraadpleging. Zoals eerder aangegeven, het is niet duidelijk in hoeverre de achterbanraadpleging als representatief gezien kan worden. Het baart de commissie zorgen dat, verhuld en onverhuld, er bij veel bewoners het verlangen naar stadsvernieuwingsurgentie en het vinden van een andere woning de boventoon lijkt te voeren. Desondanks heeft de commissie er vertrouwen in dat met de gedane aanbevelingen, mits opgevolgd door Rochdale, er uiteindelijk genoeg draagvlak zal zijn voor de plannen

De bewonerscommissie bedankt Rochdale voor de goede samenwerking bij de totstandkoming van het concept projectplan en, hoopt dat deze samenwerking tussen Rochdale en de commissie kan worden voortgezet bij het fine tunen van het definitieve projectplan en in de uitvoeringsfase.

Met vriendelijke groet,

Bewonerscommissie Sape Kuiperplantsoen