ROCHDALE
woningstichting

Aan:
Bewonerscommissie I-blokken, bewonerscommissie voor complexen:

- Top Naeffstraat 1 t/m 12 (i3)
- Karel van de Woenstijnestraat 1 t/m 12 (i2)
- Jan van Beersstraat 1 t/m 12 (i1)

Amsterdam, 15 januari 2025

Beste bewonerscommissie I-blokken,

Op woensdag 8 januari 2025 ontvingen wij jullie gekwalificeerd advies waarin wordt verwezen naar de onlangs uitgevoerde achterbanraadpleging. In de Amsterdamse Kaderafspraken is afgesproken dat de corporaties binnen twee weken reageren op het gekwalificeerd advies. De reactie van Rochdale lezen jullie hieronder.

Algemeen
Allereest willen wij jullie bedanken voor het gekwalificeerd advies. Rochdale kijkt op een positieve manier terug naar de samenwerking die heeft geleid naar dit advies. Ditzelfde geldt voor de ondersteuning die VanNimwegen biedt aan de bewonerscommissie. Wij danken jullie voor jullie inzet en uren vrije tijd die jullie ten behoeve van het algemeen belang ter beschikking hebben gesteld.

Samenvatting gekwalificeerd advies en achterbanraadpleging
Uit jullie advies blijkt dat 51 van de 120 bewoners hebben gereageerd op de enquête die in december 2024 is afgenomen. Dit is een respons van 42%. Van alle bewoners die hebben gereageerd, kijkt 63% positief naar het sociaal plan. Slechts 6% geeft aan negatief naar het sociaal plan te kijken. De overige bewoners zijn neutraal of weten het niet. De lage mate van negativiteit is voor een groot deel te danken aan de bewonerscommissie die een waardevolle rol naar de achterban heeft vervuld. Zo zijn er in juli en december 2024 bijeenkomsten georganiseerd om te toetsen of de gesprekken tussen Rochdale en bewonerscommissie representatief genoeg waren. Hoewel de respons vanuit de achterbanraapleging niet hoog is, geeft de commissie aan dat voor de meeste inhoudelijke zorgen een voorziening is opgenomen in het sociaal plan. Het gekwalificeerd advies is daarmee grotendeels positief. Enkele aandachtpunten uit het advies zijn:

- Communicatie en toegankelijkheid Rochdale
- Terugkeer naar de buurt
- Parkeren bij eerste verhuizing

Advies over het sociaal plan
Rochdale bedankt de bewonerscommissie voor het gedeeltelijke positief advies dat is uitgebracht. Onderstaand gaat Rochdale in op de door jullie genoemde punten. Hierbij houden wij de volgorde aan die door jullie in het gekwalificeerd advies is gebruikt.

Punt 1: bewonersbegeleiding en communicatie

Advies van de bewonerscommissie:
Een deel van de bewoners uit de I-Blokken spreekt niet of niet voldoende Nederlands om het sociaal plan goed te kunnen begrijpen. Sommige kinderen van bewoners helpen hun ouders hierbij door met hen naar de bewonersbegeleiders te gaan. Hoewel de bewonersbegeleiders op een extra moment aanwezig zullen zijn, blijft hun aanwezigheid beperkt, namelijk enkel tijdens kantooruren. Vanwege werk of school van deze kinderen is het voor veel van hen niet mogelijk om met hun ouders de begeleiders te bezoeken. Een persoonlijke afspraak is wel mogelijk in avonduren, maar het zelf maken van een afspraak verhoogt de drempel om contact op te nemen. Daarom adviseren wij om deze tijden te verruimen of te verplaatsen naar de avonduren. Eén avond in de week maakt al verschil, daarmee behoudt Rochdale de laagdrempelige mogelijkheid voor bewoners en hun kinderen om vragen te stellen.

Ook zijn er bewoners die geen familieleden hebben die kunnen helpen met het vertalen van het sociaal plan. Daardoor missen zij belangrijke informatie. De bewonerscommissie adviseert meer aandacht te schenken aan deze doelgroep door, ondanks dat dit niet standaard beleid is bij Rochdale, bij ingrijpende gebeurtenissen als sloop/nieuwbouw daar waar nodig tolken in te schakelen voor een persoonlijk gesprek, of door het sociaal plan (en de communicatie

Antwoord Rochdale:
Rochdale is bereid mee te bewegen met de behoefte van bewoners in de I-blokken. Een extra spreekuur in de avonduren kan worden georganiseerd. Wel stelt Rochdale voor om de eerste ronde huisbezoeken af te wachten. Wanneer uit de huisbezoeken blijkt dat er behoefte is aan een extra spreekuur in de avonduren, dan kan dat georganiseerd worden.

Voor het verkleinen van de taalbarrière heeft Rochdale verschillende bewonersbegeleiders in dienst die zowel Turks als Arabisch spreken. In het sociaal plan wordt opgenomen welke taal onze bewonersbegeleiders spreken. Ook wordt alle post rondom het sociaal plan en de stadsvernieuwingsurgentie op de envelop aangeduid als belangrijk in het Turks en Arabisch.

Tijdens het overleg van 13 januari 2025 heeft de commissie ingestemd met bovenstaand voorstel van Rochdale.

ROCHDALE
woningstichting

Punt 2: verhuizen en terugkeren van alle bewoners

Advies van de bewonerscommissie:
Wij waarderen het begrip op het verlangen naar terugkeer voor alle bewoners en de moeite die Rochdale achter de schermen zegt te kunnen doen. Helaas geeft dit bewoners geen zekerheid. Het schuurt bij de bewonerscommissie dat niet alle bewoners de mogelijkheid hebben om terug te keren. Hier gaat het om bewoners met hogere inkomens. 31% van de respondenten kijkt negatief naar het onderdeel 'Verhuizen met een inkomen boven de €65.767. Zie pagina 6 in de rapportage. Zij reageren onder andere dat mensen niet kunnen terugkeren naar de wijk, de vrije sector huur te hoog is of dat er te weinig aanbod op DAK staat.

In de nieuwbouw komen sociale huurwoningen en woningen in de middenhuur, maar geen woningen in duurdere huur/vrije sector. In het sociaal plan staat dat Rochdale mogelijkheid biedt voor mensen met hogere inkomens door woningen in de duurdere middenhuur te verhuren aan deze doelgroep, mits passend en beschikbaar. De bewonerscommissie vindt dit een te beperkt aanbod voor deze doelgroep. Dit biedt geen zekerheid of deze bewoners dan daadwerkelijk kunnen terugkeren. Wij zijn van mening dat alle huidige bewoners, ongeacht inkomen, moeten kunnen terugkeren wanneer zij dit wensen en wij denken dat een aangepaste afspraak op zijn plaats is. De hoeveelheid mensen met te hoge inkomens voor middenhuur is laag, deze maatregel geldt voor een kleine doelgroep. Daarmee verwacht de bewonerscommissie dat maatwerk slechts voor enkele bewoners nodig zal zijn.

Wij verwijzen naar een verwant onderwerp dat eerder ter sprake is gekomen: volgens afspraken die de gemeente Amsterdam hanteert, gelden voor bewoners met hogere inkomens versoepelde regels bij het zoeken naar een andere woning wanneer zij een sociale huurwoning achterlaten. Dit is een goede maatregel die doorstroom stimuleert. De sociale huurwoning die bewoners uit de I-Blokken 'achterlaten' wordt echter pas beschikbaar wanneer de nieuwbouw is gerealiseerd en niet bij de eerste verhuizing. Een alternatieve maatregel om terugkeer voor hogere inkomens gemakkelijker te maken zou zijn om deze afspraak door te laten klinken tot na de tweede verhuizing bij terugkeer. Op deze manier hebben alle bewoners die wensen terug te keren ook meer zekerheid op terugkeer.

Antwoord Rochdale:
Vanuit de ambitie van Rochdale om 'sterke buurten' te realiseren in combinatie met een nieuwbouwprogramma in de Van Deysselbuurt waar midddenhuur- én koopwoningen worden gerealiseerd voorziet Rochadale voor een groot deel in de behoefte van terugkeerders met een inkomen boven de grens voor sociale huur. De schoen wringt bij bewoners die willen terugkeren naar een middenhuurwoning die Rochdale naar beschikbaarheid en passendheid aanbiedt. Bewoners met een inkomen boven de grens voor middenhuur kunnen dan dus niet terugkeren naar een huurwoning wanneer zij dat wensen. Rochdale deelt daarbij de verwachting van de commissie dat er een kleine hoeveelheid bewoners is met een inkomen boven de grens voor middenhuur die willen terugkeren. Daarbij heeft Rochdale als uitgangspunt om zoveel mogelijk bewoners de mogelijkheid te geven om terug te keren naar de buurt waar zij altijd hebben gewoond. Daarom maakt Rochdale een aanvullende uitzondering voor deze bewoners. Wanneer bewoners met een inkomen boven de grens voor

middenhuur (bijvoorbeeld €75.000 voor huishoudens van 3 personen of meer) wensen terug te keren dan kan dat, ongeacht het inkomen.

Samengevat betekent dit dat Rochdale geen maximale inkomensgrens hanteert voor bewoners die terugkeren naar een woning in de middenhuur in de Van Deysselbuurt. Wel wordt er gekeken naar passendheid in relatie tot gezinssamenstelling. Grotere woningen worden toegewezen aan grotere huishoudens.

Punt 3: parkeren voor huurders bij uitverhuizing en terugkeer

Advies van de bewonerscommissie:
Een belangrijk knelpunt bij de bewonerscommissie is de parkeersituatie bij de eerste verhuizing buiten de wijk. De bewonerscommissie begrijpt dat dit punt voor het grootste deel bij de gemeente Amsterdam ligt. Desondanks is dit voor de bewoners uit de I-Blokken een onderwerp dat meespeelt bij hun mogelijkheden qua herhuisvesting en wat (snel) verhuizen tegenhoudt. Daardoor vertraagt het proces en dat heeft gevolgen voor zowel Rochdale als de bewoners.

Wij zijn blij met de gemaakte afspraak voor bewoners die willen terugkeren in de wijk. Zij mogen de ontheffing meenemen die zij oorspronkelijk in hun geliefde buurt hadden. Dit schept vertrouwen op het weer oppakken van hun leven in de buurt waar zij, vaak, al lang wonen. Ook ziet de bewonerscommissie dat Rochdale hoopt op verdere medewerking van de gemeente.

De wrijving zit bij de parkeermogelijkheden bij de eerste verhuizing. 45% van de respondenten kijkt negatief naar het onderdeel 'Parkeren'. De meeste reacties gaan over de parkeermogelijkheden bij de eerste verhuizing, mensen delen hun zorgen en vragen.14 De gemeente Amsterdam heeft toegezegd parkeren mogelijk te maken in de regio Nieuw-West, maar het is onbekend hoeveel woningen in de komende anderhalf jaar vrijkomen in deze regio. Deze onzekerheid houdt huidige bewoners met een auto tegen om te kijken naar andere opties, wat het gehele verhuisproces in de weg zit. Het helpt dan om een bepaalde zekerheid te creëren in het sociaal plan. Om die reden bevelen wij aan om met de gemeente de afspraken over het parkeren bij eerste verhuizing te herzien en te verruimen.

Een alternatieve aanbeveling op dit punt is het bieden van meer mogelijkheden om binnen de regio Nieuw-West een woning te vinden voor de eerste verhuizing. Bij voldoende mogelijkheden voor herhuisvesten van de huidige bewoners binnen die regio, zou een andere afspraak met de gemeente rondom parkeren niet nodig zijn.

Reactie Rochdale:
Rochdale onderschrijft de zorgen van de bewonerscommissie. De Gemeente Amsterdam stelt dat er voor nieuwbouwwoningen geen parkeervergunning in de openbare ruimte wordt afgegeven. Dit is een obstakel voor bewoners die vanwege de sloop van hun huidige woning moeten verhuizen. Wanneer deze bewoners afhankelijk zijn van hun auto valt een nieuwbouwoptie meteen af. Gelukkig heeft de Gemeente Amsterdam nu een uitzondering gemaakt voor bewoners met een stadsvernieuwingsurgentie die binnen

het eigen stadsdeel verhuizen naar een nieuwbouwwoning. Net als de bewonerscommissie ziet Rochdale graag dat dit beleid wordt verruimd zodat bewoners ook buiten hun eigen stadsdeel op nieuwbouwwoningen kunnen reageren waarbij zij hun parkeervergunning kunnen behouden. Dit vergroot immers de kansen op een passende fijne woning. Rochdale en bewonerscommissie spreken af dat Rochdale hierover in gesprek blijft met de Gemeente Amsterdam.

Los van de algemene inspanningen van Rochdale liggen er ook kansen op individueel vlak. Rochdale verhuurt soms met woningen met parkeerplaats. Bewoners die naar een dergelijke woning verhuizen hebben dan de zekerheid dat zij ten alle tijden kunnen parkeren. Deze optie wordt toegevoegd aan het sociaal plan en wordt onder de aandacht gebracht door de bewonersbegeleiders tijdens de huisbezoeken.

Conclusie
De inhoud van het advies en de reactie van Rochdale zijn op maandag 13 januari 2025 met elkaar besproken. De commissie geeft daarbij aan dat het antwoord van Rochdale op punt 1 en 2 een positieve bijdrage levert aan het sociaal plan. Alleen het onderwerp parkeren blijft een aandachtspunt. Hier wordt geen aanvullende voorziening voor opgenomen in het sociaal plan omdat Rochdale hier geen invloed op heeft. De bewonerscommissie begrijpt dit en adviseert over het algemeen positief wanneer het onderwerp parkeren buiten beschouwing wordt gelaten.

Hoe nu verder?
Nadat de bewonerscommissie de reactie van Rochdale samen een definitieve versie van het sociaal plan heeft ontvangen, wordt de peildatum aangevraagd. Wij verwachten uiterlijk donderdag 23 januari 2025 een aanvraag te doen. De aanvraag duurt maximaal 6 weken. Wij verwachten daarom eind februari of begin maart 2025 de peildatum te ontvangen van de gemeente. Vervolgens worden de standsvernieuwingsurgentie zoals omschreven in het sociaal plan gefaseerd afgegeven.

Ook starten wij met het opvragen van de gegevens bij de bewoners van jullie complex en het inplannen van huisbezoeken. De correspondentie hierover wordt vooraf met de bewonerscommissie gedeeld.

Met vriendelijke groet,

Daan van der Werf
Adviseur Projectparticipatie