

Gekwalificeerd advies BC Indië 2 (Zeeburgerdijk 59-109)

Inleiding

Dit is het gekwalificeerd advies van de Bewonerscommissie Indië 2 (hierna: de BC) over het voorstel van woningcorporatie Eigen Haard voor de renovatie van het complex Zeeburgerdijk 59-109, een complex van 85 sociale huurwoningen (en één bedrijfsruimte) gelegen in de Indische Buurt in Amsterdam. Het complex met arbeiderswoningen is in 1916 gerealiseerd in opdracht van Eigen Haard. De architect was J.H.W. Leliman. Het complex is van architectuurhistorische waarde.



Het voorstel van Eigen Haard met betrekking tot dit complex is vastgelegd in het Sociaal Plan en de Technische Brochure, en plattegronden op typeniveau. Wij, de BC, hebben vanaf begin 2018 met Eigen Haard overlegd over de beoogde renovatie. In de tekst hieronder schetsen wij dit proces, de uitkomsten en onze standpunten. Deze baseren wij mede op de raadpleging uitgevoerd en gerapporteerd door onderzoeksbureau RIGO.

Dit advies bestaat uit de volgende onderdelen:

Inleiding	1
Proces	2
Achterbanraadpleging	5
Advies over Sociaal Plan.....	6
Advies over Technische Brochure.....	6
Advies over plattegronden	9
Advies communicatie en informatieverstopping	10
Concluderend advies.....	11

Proces

De start

In oktober 2017 heeft Eigen Haard een bewonersbijeenkomst georganiseerd om de bewoners van het complex Zeeburgerdijk 59-109 te informeren over plannen voor renovatie. Direct daarna, in november 2017, is er door Eigen Haard een woonwensenonderzoek uitgevoerd inclusief een oproep aan bewoners om je op te geven bij Eigen Haard voor de bewonerscommissie.

Eind januari 2018 heeft Eigen Haard een bijeenkomst georganiseerd voor bewoners die zich hebben aangemeld om zitting te nemen in de bewonerscommissie. Het doel van deze avond is een bewonerscommissie van 3 tot 8 personen samen te stellen welke de belangen van het gehele complex gaan behartigen. Er zijn verschillende woningtypes in het complex. Voorgesteld wordt dat uit ieder woningtype een afgevaardigde in het complex plaatsneemt. Het complex is verdeeld in 4 blokken. Van 27 aanwezige bewoners zijn 8 bewoners gekozen.

De samenwerking tot juni 2019

Vanuit Eigen Haard zijn in eerste instantie Agnes van Mourik, Thijs Faber en Meriam van der Zwaard bij het project betrokken. Na twee overleggen in februari en maart ondertekenen we in april het participatieplan en wordt BC definitief ondersteund door Wies Luttkhuizen van !WOON.

Onderzoeken

Vanaf januari 2018 wordt er gewerkt aan o.a. een conditiemeting incl. funderingsonderzoek. Het is een steile leercurve en een uitdaging voor de BC om aan te haken en de materie enigszins onder de knie te krijgen.

In juni 2018 wordt er geconstateerd dat de fundering binnen 5 jaar vervangen moet worden en dat er in sommige gevallen asbest in de woningen zitten. Hoewel er door de BC sterk wordt getwijfeld aan de bevindingen en conclusies uit het funderingsonderzoek (m.n. dat de fundering binnen 5 jaar moet worden vervangen) wordt door Eigen Haard al een concept voorkeursscenario gepresenteerd: Ingrijpende renovatie met funderingsherstel. Met behoud van huurovereenkomst in onbewoonde staat.

Second Opinion

Dit gaat wat te snel voor de BC, die graag een second opinion op het funderingsonderzoek wil. Dit komt er ook; de firma Duyts voert dit uit en maakt hiervan een rapport net voordat de tweede bewonersbijeenkomst plaats vindt op 2 juli 2018 (dit blijkt uiteindelijk ook de laatste).

Hier komt uit dat de termijn van 5 jaar wat overdreven is, maar dat als Eigen Haard het complex geschikt wil maken voor de komende 25-40 jaar er zeker wel funderingsherstel noodzakelijk is.

Voorkeursscenario

Hierna is Eigen Haard met een wat meer aangescherpte versie van het voorkeursscenario gekomen, gebaseerd op definitieve stukken i.p.v. concepten.

Op 18 juli 2018 gaat de BC akkoord met het voorkeursscenario en geeft aan dat de volgende onderdelen van groot belang zijn voor het opstellen van het sociaal plan en ontwerpplan:

1. Dat de bewoners op leeftijd de mogelijkheid hebben om extra ondersteuning en begeleiding te krijgen in het proces en bij de verhuizing(en).
2. Dat de optie open wordt gehouden om te kiezen voor een clusterwijze renovatie.
3. Huurprijzen na renovatie in alle gevallen niet hoger worden dan de liberalisatiegrens van 710,68 (peildatum 2018) en dus binnen het sociale huursegment blijven. Tevens verzoekt de BC om aftopping van huurprijzen naar de bij het huishouden passende aftoppingsgrens.
4. Dat er binnen de energetische woningverbeteringen maximaal gebruik wordt gemaakt van de expertise en ervaring die er binnen Amsterdam is. Zodat we zo goed mogelijk zijn voorbereid op een duurzame energievoorziening. De BC zal zo nodig hiertoe zelf ook een deskundige in de arm nemen.
5. De wensen van bewoners zijn binnen technische en financiële kaders en mogelijkheden, leidend voor het ontwerp.
6. Dat bewoners te allen tijde, als het inkomen daar (nu of in de toekomst) aanleiding toe geeft, huurtoeslag kunnen aanvragen omdat de woning onder het dan geldende maximumbedrag blijft.

Ontwikkelfase

De ontwikkelfase wordt gestart en hierin worden ook de plattegronden besproken. Hoyschuur Architecten geeft een presentatie en zal hierna er nog een aantal keer tijdens vergaderingen aanwezig zijn om de plattegronden en mogelijke varianten door te spreken. Sommige onderdelen van de voorgestelde plattegronden leveren veel discussie op. Dit heeft er o.a. mee te maken dat de plattegronden regelmatig foutieve informatie en onzorgvuldigheden bevatten. Zo werd er bijvoorbeeld gewerkt met verschillende en wisselende aantallen m².

Andere regelmatig terugkerende onderwerpen zijn het wel of niet betrekken van een duurzaamheidsexpert, het type verwarming installatie, zonnepanelen en de mening van BMA hierover, wel of geen clusteraanpak, wel of niet gasloos, het uitblijven van een concept technische brochure waardoor de BC geen goed overzicht krijgt van wat er precies aan de bewoners gaat wordt aangeboden.

Onverwachte stagnering project

In april 2019 wordt het project, dat in de afrondende fase van ontwikkelfase is, zeer onverwacht stilgelegd omdat de financiële haalbaarheid eerst getoetst moet worden door de investeringscommissie van Eigen Haard. Op 10 februari 2020 ontvangt de BC bericht dat de investeringscommissie een besluit heeft genomen.

De samenwerking van september 2019 tot maart 2021

Eind september 2019 wordt het project weer opgepakt ondanks het feit dat er nog geen besluit genomen is door de investeringscommissie. Projectleider Agnes van Mourik is inmiddels vervangen door Doret Aarts, die een andere werkwijze hanteert en weinig ruimte tot een inhoudelijke discussie toelaat. Mede door de vroegtijdige budgettaire check van de investeringscommissie is de adviserende functie van de BC pro forma geworden. Dit heeft Eigen Haard ook als zodanig toegegeven tijdens één van de overleggen waar we dit hebben aangekaart. We hebben dit gedurende het proces ook veel mogen horen. 'Geen budget' is steeds het argument om elke suggestie en inhoudelijke argumentatie af te kappen.

Het overleg wordt vanaf nu erg chaotisch. Veel punten blijven openstaan. De BC is van mening dat Eigen Haard veel te vaag is en heeft veel vragen. Eigen Haard is van mening dat de BC veel te diep op bepaalde punten in wil gaan. De aannemer Coen Hagedoorn schuift op een gegeven moment aan, dit is inderdaad verhelderend, maar er blijven alsnog veel vragen onbeantwoord.

Het Energieconcept

Deze wordt maar vooruitgeschoven en tot 2x toe wordt een externe duurzaamheidsexpert van de bewonerscommissie geweigerd terwijl het eerder werd ontvangen als een goed idee. Uiteindelijk hebben we half augustus 2020 het lang beloofde gesprek met Nieman die een voor ons verrassende presentatie geeft en ingaat op onze geuite kernzorgen. Deze argumentatie stellen we per mail ter discussie met tegenargumenten maar Eigen Haard wil hier niet verder over in gesprek gaan.

Moeizame samenwerking

Ondertussen zijn de plattegronden en het Sociaal Plan ook nog niet afgerond. De BC heeft hier veel tijd en moeite in gestoken maar wordt nu ineens geconfronteerd met een compleet nieuw, standaard Sociaal Plan. Veel onbegrip over en weer. Eigen Haard laat nu veel steken vallen. Het kost erg veel moeite en energie om zaken aangepast te krijgen in het Sociaal Plan en de Technische Brochure.

Corona

Eigen Haard heeft veel tijd nodig gehad om in te spelen op de nieuwe situatie door corona. De overleggen zijn nu digitaal en heeft Eigen Haard eenzijdig besloten om daar geen notulist meer bij uit te nodigen. De gebrekkige samenwerking zorgt ervoor dat de BC de samenwerking eind 2020 tijdelijk stopzet. Het participatieplan wordt opnieuw bevestigd door Eigen Haard en er worden nieuwe afspraken gemaakt, die echter binnen een paar weken weer volledig verzanden.

Vertrek projectleider

Op 10 februari 2021 kondigde Doret Aarts aan eind februari 2021 het project en Eigen Haard te verlaten. Er werd geen nieuwe projectleider aangewezen.

In de daar opvolgende periode wordt het concept projectplan toch definitief gemaakt en uiteindelijk, na wederom flinke vertraging aan de kant van Eigen Haard, op 14 april 2021 gedeeld met de bewoners.

In dit plan blijken significante veranderingen aangebracht te zijn zonder kennisgeving naar de BC. Meest verrassende verandering is dat er ineens een nieuwe projectbegeleider wordt genoemd; een naam die de BC nog niet kende en uiteindelijk blijkt dat het toch deze persoon niet wordt.

Ook wordt er geen bewonersbijeenkomst meer georganiseerd of enig andere vorm van informatie geboden aan de bewoners waardoor het verlies aan communicatie en informatie niet wordt gecompenseerd. Tevens wordt het gesprek met de bewonersbegeleider over de raadpleging heen getild.

Het concept projectplan is daarmee niet gepresenteerd aan de bewoners en laat inhoudelijk veel belangrijke punten onbesproken, wat de kwaliteit van de raadpleging niet ten goede komt.

Tijdens het schrijven van dit advies is er door het opnieuw aandringen van de BC toch nog een extra overleg ingelast op 8 juli met de eerste projectleider Agnes van Mourik, de technische projectleider Thijs Faber en de manager Bob Takken. Hierdoor zijn op de valreep toch nog aardig wat punten opgehelderd. Inclusief wie, na 4 maanden zonder, onze nieuwe projectbegeleider wordt. Agnes van Mourik neemt deze taak weer op haar.

Achterbanraadpleging

De raadpleging is uitgevoerd door onderzoeksbureau RIGO. En bestond uit vijf onderdelen: Communicatie Eigen Haard, Sociaal Plan, Technische Brochure, Plattegronden en Algemene vragen.

Deze is jammer genoeg verre van vlekkeloos verlopen. Op verschillende momenten is het door Eigen Haard onnodig en extreem vertraagd. Zo zijn we van 21 april tot 7 juni bezig geweest de raadpleging te kunnen laten uitvoeren en heeft Eigen Haard ondanks eerdere afspraken geen rekening gehouden met vakanties van de betrokkenen en de pinksterdagen. Eigen Haard heeft de offerte inhoudelijk beïnvloed en zich onreglementair en overmatig bemoeid met de opstelling van de vragenlijst door direct met RIGO de aanpassingen te bespreken.

Gevolgen:

- Planningen van BC, RIGO en !WOON moesten regelmatig aangepast worden.
- Grote tijdsdruk voor BC, RIGO en !WOON.
- Door de verschillende onverwachte vertragingen door Eigen Haard tijdens het proces werd er extreem veel flexibiliteit van de BC en RIGO gevraagd om toch de deadlines te halen. Avonduren en weekenden moesten worden ingezet. Hierdoor zijn er onnodige fouten en onzorgvuldigheden in geslopen.
- De door Eigen Haard bedongen bezuiniging op de duiding van de data door RIGO heeft tot een verarming van de data geleid. Dit omdat RIGO een rijkere dataset heeft en dus kan filteren en duiden. Op de anonieme data die !WOON en de BC hebben gekregen kan dat niet.

De resultaten:

De totale respons was 89,6%. De raadpleging is door 57 bewoners ingevuld. Over het algemeen is de tevredenheid redelijk hoog. De BC heeft echter het idee dat niet alle vragen even goed begrepen zijn door alle bewoners. De resultaten stroken niet helemaal met wat wij in het persoonlijk contact met bewoners tijdens het proces hebben gehoord, waar veel mensen aangeven ontevreden te zijn met het plan. Ook geven meerdere bewoners aan de vragen van de raadpleging en het concept projectplan niet goed te begrijpen omdat het concept projectplan nooit gepresenteerd is aan de bewoners. Verder zijn niet alle vragen op iedereen van toepassing, wat een vertekend beeld kan geven.

Hieronder behandelen we per onderdeel de resultaten uit de raadpleging, en geven we als BC aan waar volgens ons het zwaartepunt ligt.

Advies over Sociaal Plan

Uit de raadpleging komt naar voren dat het Sociaal Plan als geheel redelijk goed is ontvangen.

Meerdere bewoners hebben aangegeven te overwegen door te schuiven binnen het complex. Wij denken dat niet iedereen zich goed realiseert dat daar in het projectplan zoals dat er nu ligt hele strikte voorwaarden aan verbonden zijn en dat vinden wij een gemiste kans. Wij begrijpen niet goed waarom deze drempel (voor het doorschuiven naar niet-vergelijkbare woningen) opgeworpen wordt.

De minste tevredenheid is er over het feit dat er tijdelijk huurders in het complex (en mogelijk in de eigen woning) komen. Deze onvrede komt doordat dit project al 4 jaar gaande is en in die tijd al veel woningen tijdelijk worden verhuurd en de ervaringen met deze bewoners niet altijd positief is en het de sociale cohesie in het complex aantast.

Ook geven de meeste bewoners aan dat ze minimaal 4-8 weken van te voren definitief willen weten wanneer ze de sleutel krijgen van hun gerenoveerde woning. Het gemiddelde is bijna 7 weken.

De BC adviseert aan Eigen Haard:

1. Voor iedereen met een stadsvernieuwingsurgentie doorschuiven binnen het complex mogelijk te maken ook naar niet-vergelijkbare woningen tegen de voor die persoon of dat huishouden geldende aftoppingsgrens, mits diegene gezien de huishoudsamenstelling voor de woning in aanmerking komt.
2. De datum van sleuteloverdracht bij terugkeer minimaal 6 weken van te voren definitief vast te leggen.
3. Dat er aan de zittende bewoners duidelijk wordt gecommuniceerd wat de rechten en plichten zijn van de tijdelijke huurders, en tevens wordt aangegeven wat voor mogelijkheden de bewoner heeft om een overlastsituatie aan te kaarten (bijvoorbeeld door de bewonersbegeleider hiervoor aanspreekbaar te maken tijdens het proces).

Advies over Technische Brochure

De algemene tevredenheid over de Technische Brochure redelijk hoog. Dit geldt ook voor de verschillende onderdelen van de technische brochure. Toch zijn er wel aardig wat punten

waar men twijfels over heeft of onduidelijk vindt. Niet zo verwonderlijk omdat de technische brochure veel onbesproken laat. Als BC lichten we er een aantal punten uit die bredere implicaties hebben als deze niet worden geadresseerd.

Het energieconcept

Het gekozen energieconcept is nauwelijks beschreven in de TB zodat bewoners geen inzicht hebben in de implicaties hiervan op hun (toekomstige) energierekening. Eigen Haard heeft er voor gekozen het standaardpakket te implementeren dat het al decennia doet, en koppelt de gasaansluiting aan de afschrijving van de ketel, waardoor tot 2037 de woning door middel van gas van warm water en midden en hoge temperatuur warmte wordt voorzien.

Het sluit daarmee slecht aan op het uitgestippelde beleid van Amsterdam en de energietransitie als geheel. Ondanks de isolatie is hierdoor een zeer grote kans ontstaan dat de energierekening voor de bewoners al in 2028 al meer zal zijn dan nu het geval is (berekend vanuit het huidige regeringsbeleid los van de verwachte commerciële stijging van de gasprij). Hierdoor lopen alle bewoners van het complex het risico op armoedeval.

Zonnepanelen

Deze worden ook minimaal besproken en door slechts de kosten te noemen kunnen bewoners geen geïnformeerde keuze maken. Eigen Haard wil dit pas gaan inventariseren en de betreffende bewoners gaan informeren na de 70% akkoord, terwijl wij als BC van mening zijn dat bewoners dit mee zouden moeten kunnen wegen in hun keuze voor verhuizen of blijven en hun akkoord op het plan.

Gasloos koken

Dit wordt in de algemeenheid goed ontvangen maar bij de uitgelichte vraag is duidelijk te zien dat de helft van de bewoners na terugkeer op gas wil blijven koken. En dat 14 bewoners het nog niet weten. Uit direct contact en ook uit de reacties bij de vraag blijkt dat dit te maken heeft met de onduidelijkheid over de kosten voor de bewoner voor de overschakeling op elektrisch en de voordelen die koken op inductie met zich meebrengt.

Als de helft van de bewoners op gas blijven koken ondermijnt dit de duurzaamheidsdoelstelling van Eigen Haard en gaat de woning nog meer uit de pas lopen met de beoogde uitfasering van fossiele brandstof, en worden de toekomstige energiekosten hoger voor de bewoner gezien het ontmoedigende overheidsbeleid (koken op gas is 8% van de energiekosten).

Tuin

Er is maar een beperkt aantal woningen met een tuin maar er zijn duidelijk zorgen bij de bewoners over de aangeboden oplossing.

Voorgevel in oude staat herstellen

Dit komt niet zo direct terug in de raadpleging maar leeft duidelijk wel bij de bewoners inclusief de BC. Als bewoners zijn we erg enthousiast dat de schoonheid van dit pand en de visie van de architect weer zichtbaar worden. Dit geldt ook voor de welstandscommissie. Maar door de bezuinigen dreigen hier 3 onderdelen niet te gaan gebeuren die het aanzien stevig negatief beïnvloeden. Zeker in combinatie.

1. Zo worden de balkons bij de voorgevel waarschijnlijk niet in ere hersteld hierdoor verdwijnt één van de meest karakteristieke elementen van de gevel.
2. De gekozen voordeur die nu op 75B is geplaatst lijkt slechts op de oorspronkelijke deur maar is het niet. Details en verhoudingen maken het verschil tussen herstellen en ongeveer vergelijkbaar met zoals de architect het bedoeld heeft.
3. Er is gekozen overal glad glas te plaatsen terwijl in het oorspronkelijke design bobbeltjesglas is toegepast in deuren en ramen in het trappenhuis. Dit laatste bevordert de privacy en het gevoel voor veiligheid niet en zorgt ervoor dat mensen clandestiene oplossingen gaan zoeken, wat het aanzicht verrommelt.

Deze drie onderdelen in combinatie ondermijnen het doel om de voorgevel van dit gemeentelijk monument in oude staat te herstellen. Terwijl het terugbrengen van de voorgevel in oorspronkelijke staat dé reden voor de welstandscommissie was om zonnepanelen te gedogen, door deze twee als het ware tegen elkaar uit te ruilen.

De BC adviseert aan Eigen Haard:

1. Dat Eigen Haard aan de hand van het huidige overheidsbeleid (opnieuw) laat berekenen wanneer de kosten voor energie het kantelpunt bereiken voor bewoners en dit armoedeval tot gevolg heeft en deze berekening deelt met de BC.
2. Dat Eigen Haard naar de bewoners garandeert direct in te grijpen als het kantelpunt voor de energiekosten eerder bereikt wordt dan het door Nieman / Eigen Haard gesteld jaar 2037, ook als de gas installatie nog niet is afgeschreven. Praktisch gezien zou dit kunnen door de toezegging bijv. 8 jaar na oplevering een tussentijdse evaluatie te doen en zo nodig aanpassingen te doen in het voordeel van bewoners.
3. Dat Eigen Haard het energieconcept zodanig aanpast zodat het verbruik van de steeds duurder wordende fossiele brandstof gas verder kan worden beperkt. Denk hierbij aan het geschikt maken voor lage energie warmte (plaatsen drie-plaats radiatoren), thermostaatknoppen, doorstroomverwarmers of instant heaters in badkamer en keuken.
4. Dat er voor het definitieve renovatievoorstel wordt geïnventariseerd welke bewoners interesse hebben in zonnepanelen. Door deze bewoners aan te schrijven en te voorzien van een uitgebreide prognose over de kosten en verwachte baten van de zonnepanelen inclusief de reeds mondeling toegezegde garantie dat de kosten nooit hoger zullen zijn dan de baten. Inclusief een praktische goede uitleg hoe je dit als bewoner beheert.
5. Bewoners beter te informeren over de voor en nadelen van gasloos koken.
6. Gasloos koken te stimuleren door een financiële stimulans aan te bieden voor een kooktoestel en of pannenset.
7. Om terugkeerders naar woning met tuin een oplossing op maat aan te bieden indicatief gekoppeld aan de gedane investering zowel in geld als moeite in de huidige tuin. Door bijvoorbeeld een extra vergoeding te verstrekken, schuttingen terug te plaatsen of extra maatregelen te treffen om bouwschade te voorkomen.
8. Zich werkelijk te committeren aan het in oorspronkelijke staat terugbrengen van de voorgevel en dus wel de balkonhekken, het bobbeltjesglas en de voordeur conform oorspronkelijke stijl terug te brengen.

Advies over Plattegronden

Uit de raadpleging (en uit gesprekken met bewoners) komt naar voren dat veel mensen moeite hebben met het begrijpen van de plattegronden. Men mist een legenda en een lijstje aandachtspunten. Ook is de oude plattegrond niet toegevoegd waardoor het niet goed te vergelijken is, en wordt uit de plattegrond niet helder wat precies de bedoeling is met de ramen, deuren (bijv. wel of geen glas boven de deur) en trappen (zoals de vlizotrap), en waar de radiatoren moeten komen. Ook zijn de afmetingen van de ruimtes niet helder. Sommige mensen vrezen ruimteverlies door het aanbrengen van de isolatielaag. Meerdere mensen zijn niet blij met de plek van de wasmachine. Anderen zouden graag een tweede toilet willen. Ook wordt het probleem van het gebrek aan isolatie in sommige trappenhuisen genoemd. Verder is niet iedereen blij met de nieuwe openslaande deuren i.v.m. ruimteverlies op het balkon, en het verdwijnen van een rechtstreekse toegang tot de keuken vanuit de gang.

Voor de BC zijn de volgende punten zwaarwegend:

Plaatsing wasmachine en eventueel droger.

Er is door Eigen Haard aangegeven dat bewoners gewoon akkoord moeten gaan met waar het nu ingetekend is. Hierdoor moeten bewoners bijvoorbeeld akkoord gaan met wasmachines op een overloop. Vele bewoners maken zich hier nu zorgen over en het is bepalend in de keuze die ze maken of de woning nog geschikt is voor hun. Terwijl er zeker andere mogelijkheden zijn.

Afwerking kozijnen, muren en trappen in de algemene ruimtes en binnen woningen.

Naast de voorgevel zijn er in pandig veel mooie karakteristieke architectonische details. Denk aan kleur & materiaalgebruik. En aan de aangebrachte rondingen van stucwerk onder de trapdelen, schuine daken en bij kozijnen. We hebben begrepen dat deze niet terug gaan komen en vinden dit zeer spijtig. Dit doet afbreuk aan het complex als geheel en aan het woongenot van de bewoner. Deze karakteristieke architectonische details geven de woningen een persoonlijk karakter.

De BC adviseert aan Eigen Haard:

1. Bewoners de mogelijkheid geven tot inspraak over de indeling van de woning, binnen wettelijke regels en verhuurbaarheid.
2. Dat ze bij het definitieve renovatievoorstel voldoende informatie levert bij de plattegronden zodat de bewoner een geïnformeerde keus kan maken. Hierbij denken we aan: een plattegrond van de huidige situatie, de nieuwe plattegrond met duidelijke legenda, oppervlakte en afmeting kamers, ingetekende radiatoren en aangeven veranderingen.
3. De bewoners in het definitieve renovatievoorstel inzicht te geven welk label hun gerenoveerde woning gaat krijgen.
4. Om terugkeerders en doorschuivers de mogelijkheid te bieden de wasmachine op een andere plek te kunnen plaatsen (binnen wettelijke regels en verhuurbaarheid). En dat deze aanpassing geen additionele kosten met zich meebrengt.

Advies communicatie en informatieverschaffing

Gedurende het proces, dat voor de bewoners startte in oktober 2017 met een bijeenkomst en een woonwensenonderzoek in november 2017, is er zeer beperkt gecommuniceerd door Eigen Haard met en naar haar bewoners. Terwijl het project een ongebruikelijke lange looptijd heeft en Eigen Haard al weinig vertrouwen geniet.

Eigen Haard heeft na 2 juli 2018 geen bewonersbijeenkomst meer georganiseerd, En heeft veel minder gecommuniceerd dan de intentie die ze naar de BC had uitgesproken en tijdens de corona pandemie heeft het niet of nauwelijks de standaard informatiemiddelen zoals een bewonersbijeenkomst gecompenseerd. Ook heeft Eigen Haard het gesprek met de bewonersbegeleider in de chronologie na de raadpleging geplaatst, tegen het advies van de BC in.

Hierdoor hebben bewoners niet het gevoel dat ze zijn meegenomen in het proces, er onderdeel van zijn en serieus worden genomen. Daarnaast blijkt dat de bewoners maar zeer beperkt kunnen overzien wat er werkelijk gaat gebeuren en wat de impact gaat zijn voor hun persoonlijke situatie. Bewoners zitten nog met veel vragen.

Dit wordt alsmaar bevestigd in het persoonlijke contact met de bewoners. Omdat de bewoners met bijna alle vragen en verzoeken bij ons aankloppen en niet bij Eigen Haard en hun gebrek aan vertrouwen direct naar ons uiten.

De BC adviseert aan Eigen Haard:

1. Dat er in overleg met de BC een volwaardig alternatief wordt gegeven voor de niet gegeven bewonersbijeenkomst en andere contactmomenten om de onduidelijkheden en vragen van de bewoners te beantwoorden. En dat dit plaatsvindt voor het gesprek met de bewonersbegeleider en het definitieve renovatievoorstel.
2. Dat de mogelijke aanpassingen die terugkerende bewoners kunnen doen actief worden aangeboden aan de bewoners zodat ze een geïnformeerde keus kunnen maken.
3. Dat Eigen Haard meer en beter gaat communiceren over de voortgang van het proces naar bewoners en dus ook elke vertraging en verandering in de planning deelt.

Concluderend advies

Uit de cijfers van het rapport van de raadpleging kunnen we opmaken dat op dit moment 28 bewoners (van de 67) denken terug te keren en 16 het nog niet weten. Dat zijn potentieel veel bewoners die blijven. Uit de raadpleging is verder gekomen dat bijna 60% van de respondenten aangeeft akkoord te zijn met het concept projectplan als geheel.

Maar als degenen die nu denken definitief weg te willen eruit gefilterd worden, is het nog maar iets meer dan 50% die aangeeft akkoord te zijn met het concept projectplan.

Dat veel mensen nog niet helemaal overtuigd zijn van het plan komt naar ons idee door de nog gebrekkige informatie en het niet precies begrijpen van het proces. Op dit moment zijn er nog erg veel onduidelijkheden voor bewoners en de BC adviseert dan ook sterk in te zetten op een informatieslag, nog vóór het versturen van de definitieve renovatievoorstellen.

Om alle hierboven genoemde redenen geeft de BC een gematigd positief advies op dit concept projectplan.

De BC ziet graag nog toenadering van Eigen Haard op eerdergenoemde punten uit dit advies, zodat er definitief tot overeenstemming gekomen kan worden en het project ook op de steun van zoveel mogelijk bewoners kan rekenen.

Wij gaan ervan uit u hiermee van voldoende advies te hebben voorzien en vernemen graag uw schriftelijke reactie.

Met vriendelijke groet,

De bewonerscommissie Indië 2