

Bewonerscommissie Indië 2
[Redacted]

Datum : Amsterdam, 23 juli 2021
Betreft : reactie op advies Bewonerscommissie Indië 2
Contactnr. :
Behandeld door : Agnes van Mourik

Geachte bewonerscommissie,

Op 11 juli 2021 ontvingen wij het advies van de bewonerscommissie op het projectplan van het project Indië 2 (Zeeburgerdijk 59-109). Waarvoor dank. Het advies is met grote zorgvuldigheid opgesteld. Dat kenmerkt jullie inzet en betrokkenheid. In deze mail geven wij onze reactie.

Algemeen

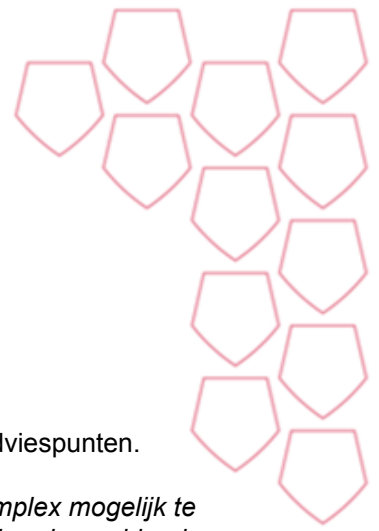
Het advies is opgebouwd uit een aantal hoofdstukken. Niet op alle onderwerpen in de hoofdstukken gaan wij nader in. Naar onze mening zijn deze onderwerpen besproken tijdens onze overleggen. Wel zeggen we nog iets kort met betrekking tot het proces en de samenwerking. Over sommige onderwerpen verschillen we blijvend van inzicht. Daar verandert een reactie niets aan. In onze reactie beperken we ons dan ook tot de adviezen met betrekking tot:

- het sociaal plan
- de technische brochure;
- de plattegronden;
- de communicatie en informatieverschaffing.

Proces

In jullie advies wordt uitvoerig stilgestaan bij het verloop van het project. We gaan niet op alle punten in. Waar we wel op reageren is de samenwerking. Op bepaalde momenten verliep het overleg inderdaad stroef tussen Eigen Haard en de bewonerscommissie. Een van oorzaken was de wisseling van de projectbegeleider. Deze keuze was noodzakelijk in verband met de herverdeling van projecten binnen de afdeling in relatie tot de beschikbare capaciteit en het aantal projecten op dat moment. Deze omwisseling kwam de samenwerking niet ten goede. Zowel aan de kant van Eigen Haard als van de bewonerscommissie kwamen de verwachtingen niet altijd overeen. Dit leidde tot onduidelijkheden en wrevel. Dit hebben wij ons aangetrokken en voor ons een bevestiging om dit zo min mogelijk te doen. In projecten proberen wij zo min mogelijk te wisselen met projectteamleden echter zijn er soms situaties waarbij dit niet anders kan. We hopen dat door de nieuwe samenstelling we de samenwerking weer kunnen verbeteren.

Daar bovenop kwam Corona. Dit maakte collectieve bewonersbijeenkomsten zeer lastig zo niet onmogelijk. Door middel van alternatieven zoals digitale bijeenkomsten is getracht dit gat te dichten. Met wisselend succes omdat een groot deel van de huurders digitaal minder vaardig is. Ook onze voorkeur gaat uit naar fysieke bijeenkomsten waarbij er meer sprake is van dynamiek en opkomst. We hopen dat door de versoepelingen het in de toekomst weer mogelijk is. Voor Indië 2 is dit minder aan de orde gezien de fase van het project. Wat we wel voor ogen hebben vertellen we later in deze reactie. Hierna geven we een reactie op de adviespunten per onderdeel.



Advies sociaal plan

Fijn om te lezen dat het sociaal plan goed is ontvangen. Onze reactie op de drie adviespunten.

“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.”

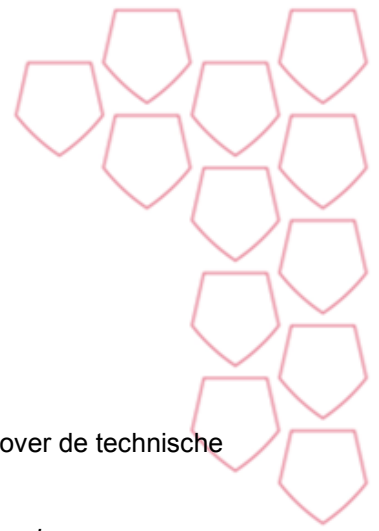
Doorschuiven binnen het project is mogelijk. Wij hebben hiervoor beleid vastgesteld. Daarbij hebben we het over vergelijkbare en niet-vergelijkbare woningen. Als het een niet-vergelijkbare (lees: beter, groter) woning betreft, geldt de reguliere streefhuur zoals die is bepaald in het project. Als voorbeeld nemen we een situatie waarbij een huurder wil doorschuiven naar een niet-vergelijkbare woning. De huur van deze woning bedraagt € 678,-. Het inkomen van deze huurder is dusdanig dat hij alleen in aanmerking komt voor een woning met een huurprijs van maximaal € 633,25. De huurprijs van deze woning toppen we dan niet af. Deze huurder heeft dan niet de mogelijkheid om door te schuiven naar deze woning. De huurder kan natuurlijk altijd terugkeren naar zijn of haar eigen woning, doorschuiven naar een vergelijkbare woning of doorschuiven naar een woning waarbij de huurprijs en grootte passend is. Op dit moment zijn de huurprijzen van de woningen die beschikbaar komen nog niet bekend.

“2. De datum van sleuteloverdracht bij terugkeer minimaal 6 weken van te voren definitief vast te leggen.”

Het streven is om minimaal zes weken voor de oplevering de definitieve datum door te geven. Zo hebben we het ook in ons opleverproces benoemd. Een garantie is op dit moment echter niet mogelijk omdat wij afhankelijk zijn van derden zoals nutsbedrijven. In de praktijk komt het regelmatig voor dat woningen gereed zijn maar waarbij er, ondanks gemaakte afspraken, er nog geen water, gas of elektra beschikbaar is. Wij vinden dat een woning dan niet opgeleverd kan worden. Wel bekijken we of het mogelijk is als de werkzaamheden gereed zijn om de sleutels dan eerder te kunnen overhandigen zodat huurders alvast aan de slag kunnen in hun woning. De feitelijke oplevering volgt dan later. Dit bespreken we dan vooraf met de BC.

“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).”

In de komende nieuwsbrief informeren wij de bewoners over de tijdelijke huurders die vanaf enig moment in het complex komen wonen. Daarbij gaan we dieper in op de rechten en plichten. We melden ook wat de bewoners kunnen doen als er sprake is van overlast. Onze afdeling Tijdelijke Verhuur screent kandidaten vooraf. Daarbij staat zorgvuldigheid voorop. Wij bespreken dit vooraf met onze collega's van de afdeling Tijdelijke verhuur als het zo ver is. Aanspreekpunt voor de huurders in het project is de bewonersbegeleider. Overlast kan altijd gemeld worden. De bewonersbegeleider zorgt dat de klacht terecht komt bij de afdeling Zorg en Overlast. Bewoners kunnen dit ook zelf melden bij onze afdeling Zorg en Overlast. We gaan er ook van uit dat als de bewonerscommissie signalen ontvangt zij deze aan ons doorgeeft.



Advies technische brochure

Ook bij dit onderdeel vinden wij het fijn om te lezen dat de algemene tevredenheid over de technische brochure redelijk hoog is. Onze reactie op de adviespunten

“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.”

Deze actie ondernemen wij niet. We gaan nu uit van de huidige situatie. Hoe de energiekosten er in de toekomst uitzien en wat voor gevolgen dat heeft voor de zittende huurders bekijken we dan op het moment dat er dan aanleiding voor is. Dit is afhankelijk van het beleid en de regelgeving tegen die tijd.

“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.”

Ook bij dit onderdeel weten we niet wat de toekomst voor ons en de huurders in petto heeft als het gaat om energiekosten. Garantie geven om direct in te grijpen doen we dan ook niet. Mocht daartoe aanleiding zijn dan bekijken we op dat moment welke maatregelen noodzakelijk zijn.

“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.”

Indien in de toekomst de woningen gasloos worden dan zijn de woningen hier op voorbereid. Het concept van de woningen is dusdanig flexibel dat mocht daar aanleiding toe zijn de woningen hierop aangepast kunnen worden. Ook hierbij geldt dat als het zo ver is we op dat moment de noodzaak bekijken en welke maatregelen nodig zijn.

“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.”

Uitgangspunt is dat de huurders van de bovenste woningen die direct onder het dak liggen in aanmerking komen voor zonnepanelen. De huurders die terugkeren naar deze woningen worden vooraf geïnformeerd over de kosten, de geschatte opbrengst en de voorwaarden die van toepassing zijn. De huurders worden of door EH geïnformeerd of door onze partner WoCoZon.

“5. Bewoners beter te informeren over de voor en nadelen van gasloos koken.”

Gas blijft uitsluitend beschikbaar voor terugkeerders indien de voorkeur daar naar uit gaat. Voor de nieuwe huurders is deze keuze er niet. Informatie hierover vermelden we nogmaals in de nieuwsbrief. Dit kan ook besproken worden tijdens het huisbezoek en/of de warme opname.



“6. Gasloos koken te stimuleren door een financiële stimulans aan te bieden voor een kooktoestel en of pannenset.”

Dit behoort niet tot de mogelijkheden. Het is corporaties niet meer toegestaan om huurders financiële voordelen aan te bieden.

“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”

Extra vergoedingen worden niet uitgekeerd. We hanteren de reguliere verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding. Deze is ook bedoeld voor de tuin. Tijdens de warme opname bespreekt de projectopzichter de werkzaamheden met de terugkeerders. Dit is het moment voor de terugkeerder om ook te bespreken wat de bedoeling is met de tuin.

“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.”

Het oorspronkelijk terugbrengen van oude elementen blijft een kostbare aangelegenheid. Uitgangspunt is dan ook dat we het niet doen. We spannen ons wel in om te kijken wat mogelijk is. We onderzoeken bijvoorbeeld de mogelijkheid om het oude balkonhek te handhaven. Het bobbeltjesglas handhaven we niet. De voordeur wordt uitgevoerd conform het ontwerp van de architect en waarvoor vergunning is verleend.

Advies plattegronden

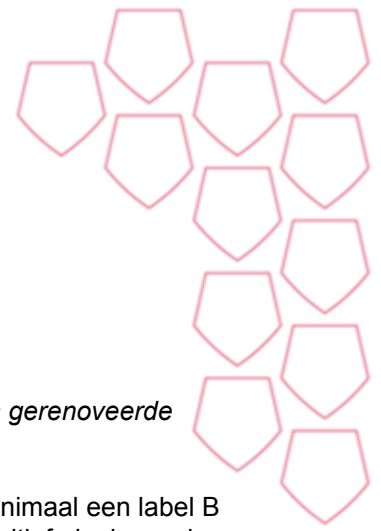
Over de plattegronden lezen we dat huurders moeite hebben met het begrijpen van de plattegronden. Dat is voor ons een belangrijk punt van aandacht omdat dit later onderdeel vormt van het renovatievoorstel. We komen daar later op terug. Hierbij onze reactie op de vier punten

“1. Bewoners de mogelijkheid geven tot inspraak over de indeling van de woning, binnen wettelijke regels en verhuurbaarheid.”

Er is nu een keuze tussen een aantal vooraf vastgestelde varianten bij de woningplattegronden. Deze zijn gemaakt met een verhuurbaarheid op lange termijn voor ogen. Dit houdt in dat het niet mogelijk is om woningen in te delen naar de persoonlijke wensen van de huurder. Tijdens de warme opname wordt besproken welke mogelijkheden er wel zijn.

“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.”

Bij het renovatievoorstel komt geen plattegrond van de huidige situatie. Wel komt er een plattegrond van de nieuwe situatie waarbij relevante zaken zoals radiatoren en wandcontactdozen zijn ingetekend. De architect krijgt de opdracht om begrijpelijke en leesbare plattegronden te maken.



“3. De bewoners in het definitieve renovatievoorstel inzicht te geven welk label hun gerenoveerde woning gaat krijgen.”

In de technische brochure hebben wij vermeld dat de woningen na de renovatie minimaal een label B hebben. We streven zelfs naar label A bij bepaalde woningen. Het label is pas definitief als de woning na de renovatie gecontroleerd en afgemeld is.

“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.”

Uitgangspunt is dat deze mogelijkheid er niet is. Zo hebben we het tijdens ons overleg van 8 juli ook besproken. We willen hier echter niet zo maar aan voorbij gaan. Tijdens de warme opname bespreekt de opzichter wat de mogelijkheden zijn. Dit geldt echter uitsluitend voor de terugkeerders.

Advies communicatie en informatieverschaffing

Het collectief organiseren van bewonersbijeenkomsten is er door Corona niet beter op geworden. Alternatieven zoals digitale bijeenkomsten sluiten niet geheel aan bij de wensen van de doelgroep en de bewonerscommissie. Achteraf gezien hadden we goed moeten nadenken over de wijze van informeren.

Het gesprek met de bewonersbegeleider heeft inderdaad nog niet plaatsgevonden omdat pas sinds kort bekend is wie aan dit project gekoppeld wordt. Na de vakantieperiode organiseren wij een overleg waarbij alle projectteamleden nader kennis kunnen maken met de bewonerscommissie en vice versa. Hierbij onze reactie op de adviespunten.

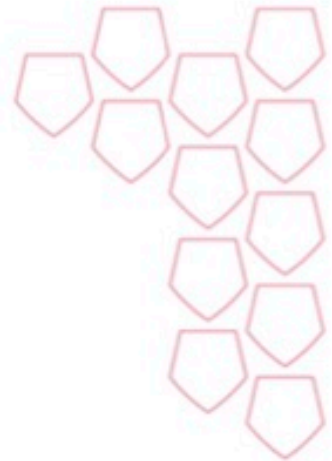
“1. Dat er in overleg met de BC een volwaardig alternatief wordt gegeven voor de niet gegeven bewonersbijeenkomst en andere contactmomenten om de onduidelijkheden en vragen van de bewoners te beantwoorden. En dat dit plaatsvindt voor het gesprek met de bewonersbegeleider en het definitieve renovatievoorstel.”

Een collectieve fysieke bewonersbijeenkomst zit er op korte termijn niet in. Het alternatief van een digitale bijeenkomst heeft ook niet de voorkeur. Om tegemoet te komen aan het beantwoorden van vragen van bewoners organiseren we voorafgaand aan het traject van het renovatievoorstel een aantal spreekuren. Hierbij zijn de projectopzichter, architect en bewonersbegeleider aanwezig om vragen over het voorstel, de plattegrond en de begeleiding te beantwoorden. Hoe we dat organiseren bespreken we vooraf met de BC. Dit wordt op afspraak waarbij we denken aan het vooraf inschrijven door middel van een intekenlijst. We verwachten op deze wijze de individuele huurder met vragen het best van dienst te zijn.

Daarnaast plannen we voorafgaand aan het traject van het renovatievoorstel huisbezoeken met elke individuele huurder. Dat is ook een moment voor huurders om hun vragen te stellen en voor ons om nadere toelichting te geven. Wanneer we dat doen bespreken wij met de bewonerscommissie.

“2. Dat de mogelijke aanpassingen die terugkerende bewoners kunnen doen actief worden aangeboden aan de bewoners zodat ze een geïnformeerde keus kunnen maken.”

Ons voorstel is om dit tijdens het spreekuur met de architect en de opzichter te bespreken.



Bewonerscommissie Indië 2

Datum : Amsterdam, 23 juli 2021
Betreft : reactie op advies Bewonerscommissie Indië 2
Contactnr. :
Behandeld door : Agnes van Mourik

Geachte bewonerscommissie,

Op 11 juli 2021 ontvingen wij het advies van de bewonerscommissie op het projectplan van het project Indië 2 (Zeeburgerdijk 59-109). Waarvoor dank. Het advies is met grote zorgvuldigheid opgesteld. Dat kenmerkt jullie inzet en betrokkenheid. In deze mail geven wij onze reactie.

Algemeen

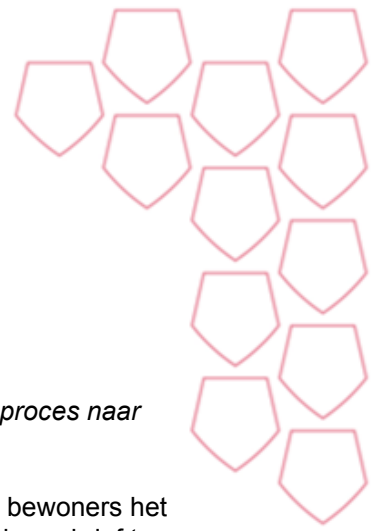
Het advies is opgebouwd uit een aantal hoofdstukken. Niet op alle onderwerpen in de hoofdstukken gaan wij nader in. Naar onze mening zijn deze onderwerpen besproken tijdens onze overleggen. Wel zeggen we nog iets kort met betrekking tot het proces en de samenwerking. Over sommige onderwerpen verschillen we blijvend van inzicht. Daar verandert een reactie niets aan. In onze reactie beperken we ons dan ook tot de adviezen met betrekking tot:

- het sociaal plan
- de technische brochure;
- de plattegronden;
- de communicatie en informatieverschaffing.

Proces

In jullie advies wordt uitvoerig stilgestaan bij het verloop van het project. We gaan niet op alle punten in. Waar we wel op reageren is de samenwerking. Op bepaalde momenten verliep het overleg inderdaad stroef tussen Eigen Haard en de bewonerscommissie. Een van oorzaken was de wisseling van de projectbegeleider. Deze keuze was noodzakelijk in verband met de herverdeling van projecten binnen de afdeling in relatie tot de beschikbare capaciteit en het aantal projecten op dat moment. Deze omwisseling kwam de samenwerking niet ten goede. Zowel aan de kant van Eigen Haard als van de bewonerscommissie kwamen de verwachtingen niet altijd overeen. Dit leidde tot onduidelijkheden en wrevel. Dit hebben wij ons aangetrokken en voor ons een bevestiging om dit zo min mogelijk te doen. In projecten proberen wij zo min mogelijk te wisselen met projectteamleden echter zijn er soms situaties waarbij dit niet anders kan. We hopen dat door de nieuwe samenstelling we de samenwerking weer kunnen verbeteren.

Daar bovenop kwam Corona. Dit maakte collectieve bewonersbijeenkomsten zeer lastig zo niet onmogelijk. Door middel van alternatieven zoals digitale bijeenkomsten is getracht dit gat te dichten. Met wisselend succes omdat een groot deel van de huurders digitaal minder vaardig is. Ook onze voorkeur gaat uit naar fysieke bijeenkomsten waarbij er meer sprake is van dynamiek en opkomst. We hopen dat door de versoepelingen het in de toekomst weer mogelijk is. Voor Indië 2 is dit minder aan de orde gezien de fase van het project. Wat we wel voor ogen hebben vertellen we later in deze reactie. Hierna geven we een reactie op de adviespunten per onderdeel.



“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.”

Communicatie is een belangrijk onderdeel. Ook als er weinig te melden valt vinden bewoners het prettig dat zij iets vernemen. Voorstel is om driemaandelijks de bewoners via een nieuwsbrief te informeren of zo veel eerder als nodig is.

Daarbij is ook het voorstel om structureel, bijvoorbeeld driemaandelijks, een overleg met de BC te organiseren waarbij de voortgang van het project wordt besproken.

Conclusie

De bewonerscommissie geeft een gematigd positief advies. Dat stemt ons tevreden. Wel wordt er een duidelijk signaal afgegeven over een informatiebehoefte bij veel bewoners en onduidelijkheden over het proces. Dit signaal nemen wij zeer serieus. Vandaar ons voorstel om voorafgaand aan het traject van het renovatievoorstel een aantal spreekuren te organiseren waar huurders met hun vragen terecht kunnen. Daarnaast vindt er ook nog een huisbezoek plaats. Ook dat is een moment waarop huurders aan de bewonersbegeleider hun vragen kunnen stellen en zorgen kunnen uiten. We hopen op deze wijze een positieve draai te geven aan de informatiebehoefte.

Ook het structureel overleg met de bewonerscommissie draagt hier aan bij. De bewonerscommissie ziet en hoort immers wat er in het complex gebeurt. Signalen ontvangen wij dan ook graag zodat we actie kunnen ondernemen.

We hopen dat door middel van deze acties we de benodigde 70% instemming op het renovatievoorstel krijgen zodat we door kunnen gaan met de voorbereidingen voor de herhuisvesting en de renovatie.

Planning

Met de bewonerscommissie willen we na de vakantieperiode de planning van de volgende stappen doornemen zoals de start van het traject van het renovatievoorstel, de huisbezoeken, het gesprek met het Stadsdeel over het adviestraject en de aanvraag voor de peildatum. In dat gesprek bespreken we het advies van de Bewonerscommissie en de reactie van Eigen Haard.

Tot slot

Als laatste bedanken we de bewonerscommissie nogmaals voor hun vele inspanningen, geduld, adviezen, betrokkenheid en de samenwerking van de afgelopen periode. Ondanks de soms wat moeizame samenwerking hebben we het idee dat we weer met elkaar weer op de goede weg zitten. We hopen dan ook van harte op een prettige en constructieve samenwerking voor de komende periode. En dat we samen met de bewonerscommissie en de huurders het project tot een succes maken.

Met vriendelijke groet,
Eigen Haard



Agnes van Mourik
Projectbegeleider