
TER INLEIDING

In 2009 zijn de renovatieplannen van Eigen Haard voor blok N42 voor het eerst kenbaar gemaakt aan de bewoners. Medio 2010 is een bewonerscommissie opgericht met als doel om de belangen te behartigen van alle bewoners in het renovatietraject. De afgelopen jaren heeft de bewonerscommissie met Eigen Haard onderhandeld over verschillende wensen en bezwaren ten aanzien van de renovatieplannen die door de bewoners zelf zijn ingebracht via een bewonersenquête, bewonersavonden en individuele correspondentie. Eigen Haard heeft op verschillende punten het renovatieplan aangepast na de eerste draagvlakmeting (2012) en de tweede draagvlakmeting (2013). Dit advies is geschreven naar aanleiding van de onderhandelingen met Eigen Haard volgend op de tweede draagvlakmeting. Het advies is geschreven op initiatief van de bewonerscommissie zelf, aangezien zij onder de oude kaderafspraken valt.

ADVIES AAN HET STADSDEEL IN HET KORT

De bewonerscommissie vertegenwoordigt zowel voorstanders als tegenstanders van de renovatieplannen van Eigen Haard. In de afgelopen jaren is gebleken dat het draagvlak voor de plannen voor N42 constant ongeveer 50% is geweest: de ene helft van de bewoners wil zo snel mogelijk weg, de andere helft heeft grote bezwaren tegen de renovatieplannen. Na de eerste, niet gehaalde, draagvlakmeting (oktober 2012) waarbij 57% aan draagvlak *onder het totaal aantal huishoudens* is vastgesteld, heeft de bewonerscommissie dooronderhandeld met Eigen Haard over aanpassing van de renovatieplannen. Op sommige punten heeft Eigen Haard de plannen naar wens van de bewoners aangepast, op andere punten in het geheel niet. Een tweede draagvlakmeting (oktober 2013) over de aangepaste plannen leverde eveneens geen voldoende draagvlak op: 57% van de *respondenten* stemde voor. Na deze uitslag heeft de bewonerscommissie wederom onderhandeld met Eigen Haard, en is over één van de grootste pijnpunten onderhandeld: de grote huursprong voor de meeste bewoners als gevolg van gedwongen vertrek/geen terugkeermogelijkheid. Eigen Haard heeft enkele toezeggingen gedaan waardoor de bewonerscommissie enigszins gerustgesteld is over het sociaal plan rond de renovatie. Evengoed wenst de bewonerscommissie aan te geven dat zij zich namens de bewoners zorgen maakt om de financiële effecten van de renovatieplannen. Om deze reden geeft de bewonerscommissie een neutraal advies af, om recht te doen aan zowel de wensen van voorstanders als bezwaren van tegenstanders.

CONTEXT ADVIES

Het blok bestaat uit drie bouwkundige eenheden waarvan er twee in de renovatieplannen betrokken zijn:

- het hoofdblok, een groot blok met overwegend kleine woningen uit de laat-negentiende eeuw (Czaar Peterstraat, Lijndenstraat, Conradstraat)
 - het kopblok/koppand, een neoclassistisch pand uit 1880 (Czaar Peterstraat, Conradstraat)
-

In dit advies zal een onderscheid gemaakt worden tussen deze twee bouwkundige eenheden. Niet alleen vanwege het verschil in bouwkundig type, maar ook vanwege het verschil in de staat (zowel bouwkundig als in pandig) van de gebouwen.

Koppand

De bewonerscommissie heeft vanaf het begin van de onderhandelingen met Eigen Haard aangegeven dat hoogwaardige renovatie van het koppand niet nodig is, en dat een aanpak op basis van maatwerk een beter idee zou zijn. Dat het koppand geen hoogwaardige renovatie nodig heeft, is gebleken uit onderzoek naar de funderingen (2011), en naar de staat van de woningen (mei-juli 2013). Eigen Haard heeft daarom inmiddels afgezien van het plan voor algehele hoogwaardige renovatie van het koppand. Evenwel heeft Eigen Haard de wens uitgesproken om het koppand brandveiliger te maken, en deze mogelijkheid te gebruiken noodzakelijk onderhoud te plegen en lichte renovatiewerkzaamheden uit te voeren. Daarnaast heeft Eigen Haard de wens uitgesproken om de woningen aan de Czaar Peterstraat samen te voegen, en alle begane grond woningen van het koppand een andere bestemming (bedrijfs- of winkelruimte) te geven.

De bewonerscommissie en Eigen Haard hebben afgesproken dat er per woning bekeken zal worden wat er nodig is aan onderhoud en lichte renovatiewerkzaamheden zoals geriefsverbeteringen. Dit betekent dat elke bewoner een individueel renovatievoorstel zal krijgen, wat eventueel met een medewerker van Eigen Haard in de woning zelf doorgesproken kan worden. Pas als geen van de bewoners van de Czaar Peter-zijde van het pand wil terugkeren naar de eigen woning, zal Eigen Haard de woningen gaan samenvoegen. Ditzelfde geldt voor de woningen op de begane grond: pas als een bewoner aangeeft niet te willen terugkeren naar de eigen woning, zal Eigen Haard de woning een andere bestemming geven.

Als er genoeg draagvlak is voor de renovatieplannen, dan heeft de bewonerscommissie het volgende afgesproken met Eigen Haard voor de bewoners die willen terugkeren naar hun woning in het koppand (ook vermeld in het Sociaal Plan, oktober 2013):

- Men behoudt het huurcontract met dezelfde huurprijs als nu, tenzij er geriefsverbeteringen worden doorgevoerd.
- Men hoeft maximaal enkele maanden uit de woning (3-5 maanden).
- Men mag, indien gewenst, de vloer en (grote) spullen in de woning achterlaten. Afspraken hierover worden gemaakt tussen de bewoner en de aannemer.
- Eigen Haard zal aan de Conrad-zijde van het pand eerst de ene zijde van het trappenhuis doen, en dan de andere zijde. Zodoende is het mogelijk dat bewoners tijdelijk naar een andere woning (bij voorkeur gelijkvloers) in het pand kunnen.

Kortom. De bewoners van het koppand die in hun woning willen blijven wonen, ontvangen een individueel renovatievoorstel, en kunnen met behoud van het huidige huurcontract terugkeren na een korte onderhouds/renovatieperiode. De bewoners die willen vertrekken, kunnen zich inschrijven op woningen in het eigen blok en in andere blokken in de buurt, of kunnen gebruik maken van hun stadsvernieuwingsurgentie. Voor de bewoners van het koppand is er dus een luxepositie aan keuzemogelijkheden ontstaan, en de bewonerscommissie denkt dat een betere situatie op dit moment niet denkbaar is.

Hoofdblok

Gezien de staat van de funderingen van het hoofdblok is renovatie noodzakelijk. Uit een eerdere enquête van de bewonerscommissie in 2011 en uit de bewonersavonden van 2013 is gebleken dat het merendeel van de bewoners van het hoofdblok voorstander is van hoogwaardige renovatie en samenvoeging van woningen. De bewonerscommissie vindt het daarom ook een goed idee dat kleine woningen in N42 worden samengevoegd, mits bewoners die willen terugkeren naar hun 'oude' woning ook daadwerkelijk de mogelijkheid zouden krijgen om terug te keren. Evenwel hebben de bewoners van het hoofdblok enkele duidelijke pijnpunten in het renovatieplan naar voren gebracht, zoals de grote huursprong als gevolg van geen terugkeermogelijkheid, en in mindere mate de verkoop van de helft van het blok en problemen met de indelingen van de woningen.

Het grootste pijnpunt is het feit dat de meeste bewoners van het hoofdblok niet kunnen terugkeren naar de oude woning. Simpelweg omdat deze niet meer zal bestaan na renovatie vanwege samenvoegingen. De bewoner kan naar een gelijkwaardige woning qua oppervlak in een ander blok, maar deze woning zal veel duurder zijn dan wat men nu betaalt. Aangezien er waarschijnlijk niet genoeg gelijkwaardige woningen in andere blokken zijn, zal een deel van de bewoners 'gedwongen' wooncarrière maken, en dus een flinke huursprong tegemoet zien. In blok N42 wonen voornamelijk mensen met een laag inkomen die bang zijn dat ze een hogere huur niet kunnen betalen. De verwachting is dat ze behoorlijk zullen moeten inboeten op de levensstandaard, en dat baart de bewonerscommissie ernstige zorgen.

Na de uitslag van de tweede draagvlakmeting heeft de bewonerscommissie het pijnpunt van de grote huursprong wederom op tafel gelegd. Eigen Haard was in tegenstelling tot eerder bereid om hierover te onderhandelen. Uiteindelijk zijn we het eens geworden over de volgende maatregelen in aanvulling op het bestaande Sociaal Plan (oktober 2013):

1. Het oprekken van de wooncarrière-grens tot woningen van 45m² wanneer men verhuist naar een woning in het eigen blok danwel in een van de andere gerenoveerde blokken in de Czaar Peter-buurt. Deze maatregel is ter bescherming van de laagste inkomens: men kan een wat grotere woning betrekken terwijl men de status van 'terugkeerder' behoudt, opdat de huurprijs niet verder verhoogd wordt met Donner-punten. Verder zal de huur via maatwerkregelingen van Eigen Haard beperkt blijven tot ca. 1/3 van het netto-loon.
2. Het toepassen van het woonlasten-quotum tot aan woningen van 50m² wanneer men verhuist naar een woning in het eigen blok danwel in één van de andere gerenoveerde blokken in de Czaar Peter-buurt. Deze maatregel is ter bescherming van de inkomens rond het minimumloon die buiten huurtoeslag-regelingen vallen: men komt in aanmerking voor de maatwerkregelingen van Eigen Haard waarbij de huurprijs ca. 1/3 van het netto-loon zal bedragen.

Kortom. Vanwege de slechte staat van diverse woningen in het hoofdblok en vanwege het feit dat de meerderheid van de bewoners voor het renovatieplan is, denkt de bewonerscommissie dat met de extra twee genoemde maatregelen in aanvulling op het bestaande Sociaal Plan (oktober 2013) een haalbaar compromis gesloten is. Eigen Haard heeft de bewonerscommissie toegezegd zich in te spannen om in voorkomende gevallen maatwerk te leveren. De bewonerscommissie hoopt dat zorgwekkende financiële effecten van het renovatieplan uitblijven, en zal een vinger aan de pols houden in het vervolgtraject ten aanzien van het beloofde maatwerk. Eveneens zal de bewo-

nerscommissie erop toezien dat eerder gedane beloftes door Eigen Haard gerelateerd aan kleinere pijnpunten -zoals inspraak in de woningindeling bij terugkeer naar de eigen (samengevoegde) woning- nageleefd worden. De overige pijnpunten - teveel verkoop en opheffen bergruimtes - zijn onbespreekbaar gebleken.

BEWONERSCOMMISSIE

Dit gekwalificeerd advies is een uitvloeisel van de activiteiten van de bewonerscommissie N42. Deze bewonerscommissie heeft de afgelopen jaren een wisselende samenstelling gehad, maar het doel is altijd geweest om haar te laten bestaan uit hoofdblokbezoekers en koppandbezoekers. Momenteel bestaat de commissie uit vijf personen: Ineke van den Berg (hoofdblok), Henk Kroon (koppand), Nafisa Nagobi (hoofdblok), Martje de Roos (koppand) en Jeltsje Stobbe (koppand; contactpersoon).

De bewonerscommissie heeft gedurende de afgelopen drie jaren verschillende activiteiten ontplooid om zowel de bewoners als Eigen Haard te informeren over de wederzijdse wensen:

- De bewonerscommissie heeft diverse bijeenkomsten voor bewoners (met en zonder Eigen Haard) georganiseerd.
- De bewonerscommissie heeft in 2011 een enquête gehouden onder alle bewoners van het blok ten aanzien van de wensen en bezwaren met betrekking tot het renovatieplan.
- De bewonerscommissie heeft in 2012 een eerste gekwalificeerd advies geschreven naar aanleiding van een eerste draagvlakmeting in oktober 2012. De bewonerscommissie heeft in 2013 een tweede gekwalificeerd advies geschreven naar aanleiding van een tweede draagvlakmeting in oktober 2013.
- De bewonerscommissie heeft samen met Eigen Haard begin 2013 een serie bewonersavonden georganiseerd om meer inzicht te krijgen in wensen en bezwaren ten aanzien van de renovatieplannen op individueel niveau. Deze avonden waren georganiseerd naar aanleiding van de eerste draagvlakmeting, gehouden in november 2012, waarbij de benodigde 70% draagvlak voor de renovatieplannen niet was gehaald.
- Voor de bewoners is een website opgericht, www.n42.nl, waarop alle ontwikkelingen met betrekking tot de renovatieplannen gevolgd kunnen worden. Verder heeft de bewonerscommissie de afgelopen jaren een aantal nieuwsbrieven opgesteld welke huis-aan-huis zijn verspreid.
- De bewonerscommissie voert op zeer regelmatige basis overleg met Eigen Haard over de renovatieplannen.
- De bewonerscommissie laat op regelmatige basis (aanpassingen van) de renovatieplannen toetsen door een juridisch medewerker van het Wijksteunpunt Wonen Amsterdam.
- De bewonerscommissie heeft ingestemd met het voorstel van Eigen Haard tot een nieuw bouwkundig onderzoek van het koppand in 2013. Dit naar aanleiding van het langlopende meningsverschil tussen Eigen Haard en de bewonerscommissie over de staat van het koppand.

Wanneer de renovatieplannen doorgang vinden, zal de bewonerscommissie blijven bestaan voor vragen en ondersteuning van bewoners gedurende het renovatietraject.
