

GEKWALIFICEERD ADVIES BLOK N42

Inleiding

Medio 2010 is er een bewonerscommissie opgericht met als doel de belangen te behartigen van de bewoners ten aanzien van de voorgenomen renovatieplannen van Eigen Haard voor blok N42. Dit gekwalificeerde advies is een uitvloeisel van de activiteiten van de bewonerscommissie. De bewonerscommissie bestaat momenteel uit de volgende personen:

Nafisa Nagobi (contactpersoon)
Ineke van den Berg
Henk Kroon
Martje de Roos
Jeltsje Stobbe (vervanger Jeroen Vader)

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

- 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 een aantal nieuwsbrieven gemaakt die huis-aan-huis verspreid zijn, en is er een enquête gehouden onder alle bewoners van het blok. Tenslotte heeft een deel van de commissie zich specifiek op het koppand (zie hieronder) gericht vanwege de uitzonderlijke positie in het blok. De commissie heeft persoonlijk contact gezocht met alle bewoners van het blok, het advies van een externe bouwkundig expert ingeroepen en samen met Eigen Haard in september 2011 een speciale informatieavond voor koppandbewoners georganiseerd.
- Met Eigen Haard heeft de bewonerscommissie op regelmatige basis overleg gevoerd, hetgeen over het algemeen in goede sfeer is verlopen. Naast het reguliere overleg heeft Eigen Haard tijd vrijgemaakt om met de commissie uitgebreid de (on)mogelijkheden van duurzame oplossingen zoals zonne-energie te bespreken.

Het blok N42

Blok N42 bestaat uit drie bouwkundige eenheden:

- Een groot blok met voornamelijk kleine woningen uit de laat-negentiende eeuw, gelegen aan de Czaar Peterstraat, de Conradstraat en de Lijndenstraat (hierna: het hoofdblok).
- Een neoclassicistisch pand (1880) gelegen aan zowel de Czaar Peterstraat als aan de Conradstraat ter hoogte van het spoor (hierna: het koppand).
- Een pand aan de Conradstraat uit de jaren '80 van de 20ste eeuw, dat niet in de renovatieplannen voorkomt.

Hoewel Eigen Haard het hoofdblok en het koppand voor de duur van het renovatieproces als een eenheid beschouwt, houdt de bewonerscommissie in

het gekwalificeerd advies de scheiding van eenheden aan. Dit heeft de volgende redenen:

- Het hoofdblok en het koppand zijn twee bouwkundig zeer verschillende eenheden, waardoor de voorgestelde renovatieplannen (zowel bouwtechnisch als sociaal) van Eigen Haard voor de twee eenheden ook nogal verschillen.
- De staat van beide gebouwen verschilt wezenlijk. Waar het hoofdblok ingrijpende renovatie werkzaamheden zoals funderingsherstel behoeft, daar verkeert de fundering van het koppand in goede staat.

De bewonerscommissie heeft bij Eigen Haard meermaals aangedrongen op het scheiden van de bouwkundige eenheden in het renovatieproces. Eigen Haard is de bewonerscommissie deels tegemoet gekomen door een aparte informatie avond te organiseren voor de koppandbewoners in september 2011, maar wenst helaas niet te voldoen aan de meermaals zeer uitdrukkelijk geuite wens van de bewonerscommissie om het koppand een status aparte toe te kennen ten aanzien van de renovatieplannen. De bewonerscommissie betreurt deze weigering ten eerste, gezien de grote verschillen in zowel de bouw als de staat van beide eenheden.

De enquête

De bewonerscommissie heeft een enquête gehouden onder de bewoners van N42 waarbij het onderscheid tussen de twee bouweenheden aangehouden is.

Het hoofdblok

Het hoofdblok telt, naar schatting van de bewonerscommissie, 69 huishoudens met een vast contract.¹ Van 34 huishoudens (49 %) heeft de bewonerscommissie middels een enquête inzicht gekregen in hun kijk op de voorgenomen renovatieplannen en hun woonwensen.

Het koppand

Het koppand telt 16 huishoudens met een vast contract. De bewonerscommissie is in staat geweest om met 12 huishoudens (75 %) persoonlijk in gesprek te gaan over hun kijk op de voorgenomen renovatieplannen en hun woonwensen na een eventuele renovatie.

De uitslagen van de enquête zijn verwerkt in het advies van de bewonerscommissie ten aanzien van: A) het technische plan; en B) het sociale plan.

¹ Deze inschatting is gebaseerd op een combinatie van gegevens: een telling van de deuren/brievenbussen, een door Eigen Haard ter beschikking gestelde lijst van tijdelijke huurcontracten, en informatie van bewoners die wij hebben gesproken.

A. Advies bewonerscommissie ten aanzien van het technische plan

Het hoofdblok

De bewonerscommissie kan zich vinden in de door Eigen Haard opgegeven redenen voor een ingrijpende renovatie van het hoofdblok. Op een aantal punten is de commissie het echter niet eens met de voorgestelde renovatieplannen.

- *Het samenvoegen van woningen.* Uit de bewonersenquête is gebleken dat er weinig behoefte is aan kleine woningen. Het samenvoegen van woningen vindt de bewonerscommissie dan ook een goed idee. Aangezien het aantal bewoners dat wenst terug te keren naar het hoofdblok licht in de minderheid is (14 bewoners: 41% van de 49% aan respons), adviseert de bewonerscommissie om de wens van de terugkerende bewoners maatgevend te laten zijn voor de wijze van samenvoegen (horizontaal of verticaal). Aangezien de bewonerscommissie niets kan zeggen over de voorkeur van de bewoners ten aanzien van de indeling van hun nieuwe woning, adviseert zij Eigen Haard om de definitieve plattegronden pas vast te stellen na overleg met terugkerende bewoners in het hoofdblok.
- *Bergingen.* Eigen Haard heeft in haar renovatieplannen gekozen voor het opofferen van alle zolderbergingen voor woonruimte. Uit de bewonersenquête blijkt echter dat meer dan de helft van de ondervraagde bewoners evenveel, of zelfs meer bergruimte tot haar beschikking zou willen hebben. De situatie op de Amsterdamse (sociale) woningmarkt is zodanig krap dat wij verwachten dat het verhuren van woningen zonder bergruimte geen probleem is. De bewonerscommissie is echter van mening dat Eigen Haard misbruik maakt van deze schaarste en de zittende bewoners benadeelt door de huidige bergruimte niet te handhaven. Op deze manier worden weliswaar grotere woningen gecreeërd, maar om de verkeerde reden: woonruimte levert immers meer huurinkomsten op dan bergruimte. De bewonerscommissie adviseert dan ook dat iedere woning wordt voorzien van een fatsoenlijke berging, hetzij op zolder, hetzij inpandig, van ca. 10 m².
- *Zolderappartementen.* De bewonerscommissie is van mening dat een aantal zolders in het hoofdblok niet geschikt is om te verhuren als woonruimte. De zolders van de woningen gelegen aan de Lijndenstraat 23 en 25, en aan de Czaar Peterstraat 181 en 183 zijn verscholen achter een timpaan. Het gevolg hiervan is dat er in de daarachter geplande (slaap)kamers nauwelijks licht en lucht zal zijn. Wellicht kan er binnen de bestaande regelgeving voldoende licht worden gerealiseerd, maar voor bewoners tellen ook argumenten als “kan ik mijn dekens uit het raam uitkloppen” of “kan het raam openstaan als het regent?” Een dakraampje volstaat dan niet. De bewonerscommissie ziet hierin een argument om deze zolders niet tot woonruimte te bestemmen, maar tot gezamenlijke bergruimte voor de woningen daaronder. Wellicht zijn er soortgelijke situaties waar de bewonerscommissie geen weet van heeft waarin de woning minder geschikt is voor woonruimte, en beter als bergruimte kan fungeren.

Het koppand

De bewonerscommissie kan zich in het geheel niet vinden in de door Eigen Haard opgegeven grond voor renovatie van het koppand. Het argument waarop Eigen Haard zich beroept voor een renovatie is de (brand)veiligheid, waarmee er wordt ingespeeld op het veiligheidsgevoel van bewoners. Er is echter geen enkel wettelijk voorschrift of bouwvoorschrift dat Eigen Haard verplicht om te gaan renoveren uit veiligheidsoverwegingen, ook niet in het geval van de huidige geconstateerde gebreken. De hoge eisen die gesteld worden aan (brand)veiligheid zijn namelijk de eisen die gesteld worden aan nieuwbouwwoningen, en gelden derhalve niet voor bestaande woningen zoals het koppand. Het voorgaande wordt onderschreven door Wim de Boer, bouwkundig ingenieur. Volgens deze is er derhalve geen enkele noodzaak tot hoogwaardige renovatie van het koppand en kan er volstaan worden met het plegen van onderhoud om de geconstateerde gebreken te verhelpen.

De staat van het koppand. Uit het funderingsonderzoek is gebleken dat de funderingen van het koppand goed zijn. Daarnaast is een onderzoek naar de bouwkundige staat uitgevoerd door Hooyshuur Architecten, de architecten die ook verantwoordelijk zijn voor het technische gedeelte van het renovatieplan. Deze bouwkundige rapportage bevat echter vele slordigheden en zelfs onjuistheden, en is daarnaast verre van representatief. Om deze mening te onderstrepen vat de bewonerscommissie enkele belangrijke punten hieronder samen:

- *De buitenzijde van het pand.* De rapportage maakt melding van de slechte staat van het dak. Een dakbedekker die het dak in eerste instantie diende te inspecteren voor Eigen Haard heeft echter bij de bovenste bewoners van de Conradstraat aangebond met de vraag of men weleens last had van lekkage. De dakbedekker in kwestie vond namelijk dat er niet zoveel mis was met het dak en begreep niet goed waarom Eigen Haard er bezorgd over was. Hoe het ook zij, mocht het dak inderdaad enige gebreken vertonen, dan kan dit verholpen worden zonder dat de bewoners van het koppand hun woning dienen te verlaten. De rapportage maakt ook melding van lekkage bij de zolderramen van het koppand, en toont een foto van 'lekkage' op de vierde etage van de Conradstraat ter illustratie. Dit raam staat echter altijd open vanwege de rookgewoonten van de bewoners, en waterresten hebben daardoor meer van doen met nalatigheid dan met 'een harde noordwesterwind' (quote uit rapportage). Hooyshuur heeft overigens niet de dakramen binnen in de woningen geïnspecteerd, welke in zeer goede staat zijn.
- *De binnenzijde van het pand.* De rapportage vermeldt enkele zaken die gebracht worden alsof het algemeen geldende waarheden betreffen: niet afgesloten meterkasten in de trappenhuizen, en niet functionerende electra, slechte doucheventilatie en slechte plafonds in de woningen. De representativiteit van deze opmerkingen kan echter ten zeerste betwijfeld worden. De niet afgesloten meterkasten betreffen uitsluitend die op de begane grond aan de Conradstraat, terwijl de opmerkingen over situaties

binnenshuis gebaseerd zijn op bezoeken aan slechts enkele woningen in het koppand, hetgeen Hoyschuur ook aangeeft in de algemene inleiding. Navraag leert echter dat het woningen (uitgezonderd 1 woning) betreft met de langstzittende huurders). Wanneer slechts enkele meer doorleefde woningen als geldend uitgangspunt voor de rapportage van Hoyschuur kunnen dienen, dan mag natuurlijk het omgekeerde ook het geval zijn, en kan de bewonerscommissie Eigen Haard wijzen op de goede tot uitstekende staat van enkele andere woningen. Meerdere bewoners hebben (soms zelfs zeer recentelijk) veel tijd en geld geïnvesteerd om hun woning op te knappen, tot elektriciteitsbedrading, gestucte muren en nieuwe keukens aan toe. Een renovatie zou daarom niets toevoegen aan deze woningen, behalve een onredelijke huurverhoging.

- *Overige gebreken.* In de rapportage is een gebrek aan het koppand genoemd dat enig hout snijdt: de opmerking over het eroderende voegwerk aan de buitenzijde. Het voegwerk kan volgens extern deskundige Wim de Boer (bouwkundige) verholpen worden door regulier onderhoud uit te voeren waarbij de bewoners in hun woning kunnen blijven.

De bewonerscommissie is wel zeer te spreken over de wijze waarop Eigen Haard gehoor heeft gegeven aan de wens van bewoners van het koppand aan de Conradstraat zijde om, in het geval van renovatie, de huidige indeling van de woningen te handhaven (met uitzondering van de woningen op de begane grond die als bedrijfsruimte bestemd zijn).

Tenslotte betreft een ander onderdeel van het renovatieplan voor het koppand het houden van bijen op het dak. De bewonerscommissie adviseert Eigen Haard om dit idee met de terugkerende huurders te bespreken.

Resumerend is de bewonerscommissie van mening dat een renovatie van het koppand niet noodzakelijk is, inachtnemend de regelgeving met betrekking tot de (brand)veiligheid, het funderingsonderzoek en het onderzoek naar de bouwkundige staat. De bewonerscommissie ziet het renovatieplan voor het koppand dan ook als een keuze van Eigen Haard, en heeft hier Eigen Haard meermaals op gewezen. Gezien de goede tot uitstekende staat van het merendeel van de woningen wordt een hoogwaardige renovatie door circa de helft van de bewoners van het koppand niet als een meerwaarde gezien.² De bewonerscommissie adviseert Eigen Haard af te zien van een hoogwaardige renovatie van het koppand. In plaats daarvan adviseert de bewonerscommissie Eigen Haard met de zestien huidige huishoudens van het koppand aparte afspraken te maken om te bekijken of een woning onderhoud behoeft; en zo ja, afspraken te maken over het uit te voeren onderhoud.

² Volgens de telling die in 2011 gehouden is onder de koppandbewoners.

B. Advies bewonerscommissie ten aanzien van het sociaal plan

Ten aanzien van het Sociaal Plan wil de bewonerscommissie vooropstellen dat een renovatie voor de bewoners van N42 een grote impact heeft. Bewoners moeten één of twee keer verhuizen terwijl zij daar niet zelf voor gekozen hebben. Een verhuizing gaat dus gepaard met veel werk en veel kosten. De verhuiskostenvergoeding zal niet in alle gevallen toereikend zijn. De bewoner ziet zich daardoor onvrijwillig geplaatst voor extra werk, stress en kosten. Daarnaast gaat de huur fors omhoog. In het overgrote deel van de gevallen kunnen bewoners niet terugkeren naar de eigen woning. Liefst 91% van de huidige bewoners kan niet terugkeren naar de eigen woning, maar moet, indien zij in de buurt willen blijven wonen, naar een duurdere samengevoegde woning in hetzelfde blok dan wel naar een vergelijkbare, maar duurdere woning in een ander blok verhuizen. Weliswaar is duidelijk dat een renovatie noodzakelijk is voor blok N42 (uitgezonderd het koppand), maar als Eigen Haard eerder en beter had geïnvesteerd in onderhoud, was dit wellicht niet het geval geweest. Kortom: Eigen Haard is verantwoordelijk voor de noodzaak van renovatie, terwijl van de bewoners niet geringe offers gevraagd worden. De bewonerscommissie vraagt Eigen Haard zich dit te realiseren en zich coulant op te stellen tegenover de bewoners.

De bewonerscommissie en Eigen Haard hebben een vergadering belegd om te spreken over het door Eigen Haard opgestelde Sociaal Plan. Op verzoek van de bewonerscommissie is tijdens de vergadering een aantal kleine wijzigingen doorgevoerd in het Sociaal Plan.

De bewonerscommissie kan zich echter niet vinden in een aantal punten van het Sociaal Plan:

Noodzaak tot renovatie koppand – inleiding en hoofdstuk 2

In het sociaal plan wordt opnieuw gesuggereerd dat er een noodzaak tot renovatie van zowel het hoofdblok als het koppand is. Zoals eerder in dit advies aangegeven, kan de bewonerscommissie zich niet vinden in de noodzaak tot renovatie. Aangezien de onafhankelijke bouwkundige Wim de Boer heeft vastgesteld dat er geen noodzaak tot renovatie bestaat van het koppand, adviseert de bewonerscommissie dan ook om deze passage te nuanceren.

Donnerpunten – hoofdstuk 2.2

De bewonerscommissie is het niet eens met de wijze waarop Eigen Haard de per 1 oktober 2011 ingevoerde Donnerpunten (ook wel schaarstepunten genoemd) hanteert.

Eigen Haard heeft besloten om geen Donnerpunten door te berekenen aan huurders die na renovatie terugkeren naar hun eigen woning (dit is slechts mogelijk voor 9% van de huidige bewoners), dan wel naar een andere woning met hetzelfde oppervlak (met een marge van 2 m²) in blok N42, in blok N41

cluster 2, in blok N47 of in blok N51. Voor de eerste groep betreft een huurverhoging alleen de doorberekende geriefsverbeteringen.

Eigen Haard heeft echter besloten om de Donnerpunten wel door te berekenen aan iedereen die terugkeert naar een van de eerder genoemde blokken en wooncarrière maakt.

Hoewel de bewonerscommissie het maken van wooncarrière toejuicht in verband met de doorstroming op de woningmarkt, vindt de commissie het besluit over de Donnerpunten zeer onredelijk. Een groot deel van de bewoners zal namelijk verplicht wooncarrière maken, omdat het aanbod aan kleine woningen elders in de wijk die qua oppervlakte vergelijkbaar zijn met de huidige woningen in het hoofdblok schaars is. Verder zijn deze bewoners onredelijkerwijs gedupeerd door de vertraging die de plannen van Eigen Haard hebben opgelopen. Als de oorspronkelijke planning was gehandhaafd, waren de Donnerpunten helemaal niet ter sprake geweest. Bewoners die door renovatie gedwongen zijn om te verhuizen naar een andere, grotere woning (in blok N42, blok N41 cluster 2, blok N47 of blok N51), en die dus verplicht wooncarrière maken, mogen daarom naar mening van de bewonerscommissie niet geconfronteerd worden met Donnerpunten.

De verplichte wooncarrière baart de bewonerscommissie in het algemeen grote zorgen. Naar eigen inschatting lijkt een groot deel van het hoofdblok uit huurders te bestaan met een minimum inkomen. Een verplichte wooncarrière zal voor deze groep deels opgevangen kunnen worden door een iets hogere huurtoeslag, maar toch zal de verhuizende huurder een flinke huurverhoging tegemoet zien vanwege de huurverhoging (na renovatie) en de (door Eigen Haard voorgenomen) Donnerpunten. De bewonerscommissie stelt daarom voor dat deze minima-groep op enigerlei wijze gecompenseerd wordt door Eigen Haard. Mogelijkheden zijn het oprekken van de wooncarrière-grens met minstens 10m² (in het geval de Donnerpunten gehandhaafd blijven), het berekenen van een huur die niet veel hoger is dan die van het oude contract, dan wel een extra bedrag bovenop de verhuisvergoeding.

De bewonerscommissie is van mening dat de vertrekkende bewoners van N42 al genoeg gedupeerd worden nu zij wegens de voorgestelde renovatieplannen hun woning moeten verlaten. Van de huidige 120 sociale woningen blijven er na renovatie slechts 38 over.³ De bewonerscommissie hoopt dat Eigen Haard hiermee rekening zal houden.

Behouden woonduur – hoofdstuk 2

In het sociaal plan is vastgelegd dat bewoners die na renovatie terugkeren naar hun eigen woning of naar een qua oppervlakte vergelijkbare woning in de buurt, hun volledige woonduur behouden. De bewonerscommissie adviseert echter dat alle bewoners die niet terug kunnen keren naar hun eigen woning, en derhalve noodgedwongen een andere woning in de buurt moeten betrekken, het recht hebben om hun volledige woonduur te behouden. Zij

³ Eigen berekening bewonerscommissie. Het definitieve plan over de verdeling van verhuur en verkoop is nog niet bekend voor blok N42.

hebben immers niet gekozen voor deze door Eigen Haard opgestelde renovatieplannen en, nogmaals, zij zijn al genoeg gedupeerd. Daarnaast voert de bewonerscommissie ook op dit punt het argument aan dat, in het belang van doorstroming op de huurmarkt, wooncarrière juist gestimuleerd moet worden.

Hoofdpunten samengevat

- De bewonerscommissie pleit voor een status aparte van het koppand, waarna er in overleg met de huidige huurders afspraken worden gemaakt over het noodzakelijke onderhoud dat uitgevoerd dient te worden per woning. Hierbij benadrukt de bewonerscommissie dat er geen enkele noodzaak is om de woningindelingen aan te passen, dan wel woningen samen te voegen.
- De bewonerscommissie pleit voor kwalitatief goede woonruimte. Dit houdt onder andere in dat er voldoende (ca 10 m2) bergruimte in de woningen aanwezig is.
- De bewonerscommissie pleit voor een bovengrens aan het opofferen van bergruimte voor het creeëren van meer woonruimte. Dit in verband met de nadelen die dit met zich meebrengt voor huurders.
- De bewonerscommissie pleit ervoor dat de wens van de terugkerende bewoners leidend is voor de uiteindelijke indeling/plattegrond van de woning en de plaatsing van technische installaties. Maatwerk voor iedereen!
- De bewonerscommissie pleit voor een eerlijke en inzichtelijke huurprijs voor terugkeerders in blok N42 die gebaseerd is op de aangebrachte geriefsverbeteringen, en niet op een doorberekening van de totale kosten die Eigen Haard voor renovatie van dit blok zal moeten maken.
- De bewonerscommissie pleit ervoor om terugkeerders/doorschuivers (ook als zij 'wooncarrière' maken) te ontzien van Donnerpunten.
- De bewonerscommissie pleit ervoor dat bewoners die door de renovatie gedwongen worden om één- of tweemaal te verhuizen geen extra kosten hoeven te maken, en geen nadelen zullen ondervinden van de renovatie. Denk hierbij aan opslagkosten dan wel het behoud van de totale woonduur.
- De bewonerscommissie pleit ervoor dat de minima die verplicht wooncarrière maken, enigerlei vorm van financiële compensatie krijgen van Eigen Haard.

Indien Eigen Haard geen gehoor geeft aan deze wensen, adviseert de bewonerscommissie de bewoners om niet akkoord te gaan met het renovatieplan.

Epiloog: het rekenmodel van Eigen Haard

In de gesprekken met Eigen Haard heeft de bewonerscommissie vele voorstellen gedaan en wensen aangegeven. Daarbij is het de commissie opgevallen dat er vrijwel uitsluitend sprake is geweest van financiële argumenten om niet akkoord te (kunnen) gaan met deze voorstellen en

wensen. Het vervangen van zolderbergingen door woonruimte bijvoorbeeld, is volgens Eigen Haard nodig om het plaatje financieel rond te krijgen. De bewonerscommissie acht dit een drogreden. Er is slechts sprake van de toepassing van een bepaald rekenmodel. Aangezien dit blok (behalve het koppand) in slechte staat is, en er funderingsherstel nodig is, zullen de kosten voor deze renovatie hoog uitvallen. Het rekenmodel waarbij de kosten per blok moeten worden terugverdiend, valt voor dit blok in het nadeel van de bewoners uit.

Er zijn ook andere rekenmodellen mogelijk. Hoe zou het financiële plaatje voor blok N42 er bijvoorbeeld uitzien als er gekeken wordt naar de aanschafkosten die Eigen Haard destijds heeft gemaakt voor dit blok ten opzichte van de jarenlange huuropbrengsten en de onderhoudskosten? Bij een dergelijk rekenmodel is het derhalve interessant om te onderzoeken welk bedrag er in de loop der jaren is gereserveerd voor onderhoud en welk bedrag er daadwerkelijk aan onderhoud is uitgegeven. Een dergelijk rekenmodel zou een realistischer kijk op doorberekening aan huurders -en daarmee een socialere woningbouw- weergeven dan nu het geval is.