

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 bezwaren ten aanzien van de renovatieplannen die door de bewoners zelf zijn ingebracht via bewonersavonden en individuele correspondentie. Eigen Haard heeft op verschillende punten het renovatieplan aangepast. Nu er een tweede draagvlakmeting gehouden wordt over het aangepaste renovatieplan, is dit het moment voor de bewonerscommissie om een tweede gekwalificeerd advies uit te brengen.

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 inpandig) van de gebouwen.

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 hebben om terug te keren.

Evenwel hebben de bewoners van het hoofdblok enkele duidelijke pijnpunten in het renovatieplan naar voren gebracht, zoals de grote huursprong, geen terugkeergarantie, de verkoop van de helft van het blok en problemen met de indelingen van de woningen. De pijnpunten zijn onder te verdelen in vijf groepen:

- Te hoge huren in het blok na renovatie. De bewoners van het hoofdblok moeten gedwongen verhuizen, en om die reden waarschijnlijk verplicht wooncarrière maken. De bewonerscommissie heeft namens de bewoners haar zorgen uitgesproken over de gedwongen verhuizing en de mogelijke financiële consequenties. Zij heeft Eigen Haard erop gewezen dat de huursprong voor velen veel groter zal zijn dan een eventuele huurtoeslag opbrengt, de sprong variërend van 100 tot 500 euro, en de commissie is daarom bang dat sommige huishoudens het financieel erg krap krijgen door de gedwongen verhuizing. Daarnaast zal het voor huurders die net buiten de huurtoeslag-grens vallen financieel ook moeilijk worden. Eigen Haard zegt niets aan verlaging van de huren te willen doen vanwege haar beleid van hantering van maximale huurprijzen, maar wijst op verschillende bestaande compensatieregelingen. Aangezien elk geval anders is, hoopt de bewonerscommissie dat Eigen Haard zich houdt aan de belofte om rekening te houden met bewoners die financieel mogelijk in de problemen komen door de verhuizing.
 - Geen terugkeermogelijkheid. De bewoners van het hoofdblok dienen te vertrekken, omdat hun woningen worden samengevoegd dan wel verkocht. De bewoner kan dus niet met behoud van huurcontract terugkeren naar de oude (samengevoegde) woning, behalve wanneer het woonoppervlak gelijk blijft. Mocht een bewoner terug willen keren naar wat voorheen de oude woning was, dan dient deze zich in te schrijven op de woning. De woning wordt vervolgens toegewezen op basis van woonduur, wat nadelig kan uitpakken voor de bewoners die nog niet zo lang in het blok wonen. De bewonerscommissie hoopt dan ook dat het rooskleurige beeld dat Eigen Haard schetst over goede kans op terugkeer in de 'oude' dan wel een vergelijkbare woning werkelijkheid wordt.
 - Teveel verkoop in het blok. Eigen Haard wil hier niets aan doen.
-

-
- Bezwaren tegen nieuwe indeling woning. Eigen Haard denkt hier met maatwerk iets aan te kunnen doen, op basis van de gesprekken met individuele bewoners tijdens de bewonersavonden. Met name de indeling van de souterrain woningen aan de Conradstraat kunnen mogelijk aangepast worden aan de individuele wensen van de bewoners. Verder is het bezwaar tegen 'vaatwasaansluitingen tegen betaling' serieus genomen: Eigen Haard zal standaard alle grotere woningen voorzien van een aansluitpunt. De bewonerscommissie is verheugd dat Eigen Haard dit pijnpunt serieus neemt.
 - Geen zolderbergingen/zeer weinig inpandige bergruimte. Eigen Haard wil hier niets aan doen, en wijst op de mogelijkheid om bergruimte-kasten te plaatsen als men meer bergruimte wil dan in het ontwerp van de woning is opgenomen. De bewonerscommissie vindt het opheffen van bergruimte geen goed idee en de oplossing van bergruimte-kasten niet afdoende.

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 is. 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 brandveilig te maken, en deze mogelijkheid te gebruiken noodzakelijk onderhoud te plegen en lichte renovatiewerkzaamheden uit te voeren in een deel van de woningen. Daarnaast heeft Eigen Haard de wens uitgesproken om de woningen aan de Czaar Peterstraat samen te voegen, en daarnaast 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:

- 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.

ADVIES AAN HET STADSDEEL

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 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 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. De bewonerscommissie neemt de pijnpunten van de tegen-

standers zeer serieus, maar hetzelfde geldt voor de wens van de voorstanders die graag willen vertrekken. Daarom heeft de BC besloten een neutraal advies af te geven ten aanzien van de renovatieplannen.

ADVIES AAN DE BEWONERS

De bewonerscommissie heeft de afgelopen jaren geprobeerd Eigen Haard te overtuigen van de bezwaren van de bewoners ten opzichte van de renovatieplannen. Sommige bezwaren zijn serieus genomen, andere zijn niet bespreekbaar gebleken.

Hoofdblok

Ten aanzien van het hoofdblok lijkt er nauwelijks onderhandelingsruimte meer te zijn. Het grootste pijnpunt van de bewoners die bezwaren tegen de renovatieplannen hebben geuit, is de drastische huursprong voor velen vanwege de gedwongen verhuizing. Veel bewoners krijgen namelijk te maken met de zgn. Donnerpunten (schaarstepunten), en misschien met WOZ-punten, wanneer zij naar een grotere woning verhuizen of wanneer zij met een stadsvernieuwingsurgentie via woningnet een woning vinden. Alleen de paar bewoners die met behoud van contract naar de eigen woning kunnen terugkeren dan wel de bewoners die naar een woning met vergelijkbaar oppervlak in een gerenoveerd blok verhuizen, blijft Donnerpunten bespaard.

Eigen Haard heeft aangegeven dat aanpassing van de huurprijzen danwel het niet toepassen van de Donnerpunten bij wooncarrière niet bespreekbaar is, en wijst op de mogelijkheid om zich in te schrijven op vergelijkbare kleine woningen (en dus een kleinere huursprong) in andere gerenoveerde blokken in de buurt. Wel heeft Eigen Haard toegezegd rekening te zullen houden met bewoners die in de problemen komen als gevolg van de huurverhoging door middel van maatwerkregelingen. Daarnaast heeft Eigen Haard toegezegd om (onder voorbehoud) maatwerk voor woningindelingen te kunnen leveren bij 'terugkerende' bewoners. Wij adviseren de bewoners van het hoofdblok dan ook om zelf te beslissen wat voor hun individuele situatie het beste is.

De bewonerscommissie verwacht dat de gedwongen huursprong voor veel bewoners van het hoofdblok problematisch kan worden. Mochten de renovatieplannen doorgang vinden en er in de toekomst problemen ontstaan rond het door Eigen Haard toegezegde maatwerk, dan adviseren wij de bewoners om contact op te nemen met de bewonerscommissie op het postadres: Conradstraat 168-4 of via de website: www.n42.nl. Bewoners kunnen ook naar het (gratis) spreekuur van het Wijksteunpunt Wonen (www.wswonen.nl) om vragen te stellen over de juridische kant van de persoonlijke woonsituatie.

Koppand

Ten aanzien van het koppand is de bewonerscommissie definitief uitonderhandeld. De bewoners 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.

DE BEWONERSCOMMISSIE

Dit gekwalificeerd advies is een uitvloeisel van de activiteiten van de bewonerscommissie. 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 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 ter advisering van de bewoners en het stadsdeel, naar aanleiding van een eerste draagvlakmeting in oktober 2012.
- 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 meningverschil 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 opmerkingen van bewoners gedurende het renovatietraject.
