Aanvraag vergunning tijdelijke verhuur Vogelbuurt-Noord

Aan:	Choy-Lan Chow (Directie Wonen, Gemeente Amsterdam)
Van:	Dirk Jan Kroon (Projectontwikkelaar, Stadgenoot)
Datum	11 mei 2023

Beste Choy-Lan,

Voor de woningen in het complex Vogelbuurt-Noord dienen wij een aanvraag in voor een vergunning tijdelijke verhuur voor woningen in het complex Vogelbuurt-Noord. Dit is naar aanleiding van de ingrijpende renovatie die Stadgenoot gaat plegen in het complex. Het complex Vogelbuurt-Noord ligt in de wijk Vogelbuurt in Amsterdam Noord en bestaat uit bouwblok Fazantenweg en bouwblok Kwartelstraat met in totaal 66 beneden- en bovenwoningen.

Om inzicht te geven in het renovatieproject van dit complex, worden de volgende punten besproken:

- De locatie
- De aanleiding
- De renovatie ingrepen
- De planning
- De bewoners participatie

De locatie

Het gaat om de volgende adressen:

- Fazantenweg 2 t/m 56
- Eendenstraat 2, 4
- Kwartelstraat 1 t/m 63
- Kievitstraat 25, 27

Het complex is op onderstaande foto's weergegeven.



Boven aanzicht van het complex Vogelbuurt-Noord



Ligging complex Vogelbuurt-Noord in de Vogelbuurt

De aanleiding

De bewoners hebben veel last van problemen in de woning die veroorzaakt worden door de technische staat van het complex, o.a. schimmel- en vochtproblemen, gebrekkige ventilatie/isolatie. Dit blijkt uit de bewonersenquête en uit overleg met de bewonerscommissie. Uit een technisch onderzoek blijkt dat de klachten van de bewoners reëel zijn:

- De fundering als slecht beoordeeld is
- Badkamer, keuken en toilet vervangen moet worden, net als de binnen wanden en plafonds.
- De energie labels C of slechter zijn.

Als gevolg van deze klachten is Stadgenoot voorbereidingen gaan treffen voor een ingrijpende renovatie met funderingsherstel om het achterstallig onderhoud in dit complex uit te voeren.

De renovatie ingrepen

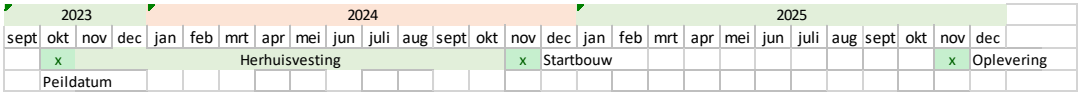
Samen met de aannemer Hemubo worden de volgende werkzaamheden voorbereid:

- Funderingsherstel
- Kozijnen vervangen
- Dak vervangen, isoleren van buitenaf
- Isolatie aanbrengen (voorgevel vanuit binnenzijde, achtergevel vanuit buitenzijde)
- Installaties vervangen (we gaan gasloos, dus CV eruit en Warmtepomp erin)
- Leidingen vervangen
- Nieuwe balkons achterzijde
- Binnentuin met bergingen vernieuwen (optioneel)

De aard van de werkzaamheden vraagt om een renovatie in onbewoonde staat. De combinatie van werkzaamheden die moeten plaatsvinden zijn te ingrijpend om de werkzaamheden in bewoonde staat uit te voeren. De bewoners krijgen een stadsvernieuwingsurgentie, maar kunnen er ook voor kiezen terug te keren naar het complex na de renovatie. Dit betekend dat deze bewoners een wisselwoning aangeboden krijgen.

De planning

Het project bevindt zich nu in de ontwerpfase, waarin met de aannemer een technisch plan wordt opgesteld. Hieronder is een tijdlijn weergegeven van belangrijke geplande data.



De verwachting is dat we in oktober de peildatum kunnen aanvragen, zodat de bewoners uit de woningen geherhuisvest worden. De startbouw staat gepland in november 2024.

De bewoners participatie

De voorbereidingen gebeuren in samenspraak met de bewoners commissie van Vogelbuurt-Noord. Op 8 november 2022 is het participatie plan getekend door de bewoners commissie en Stadgenoot (Zie bijlage 1). In dit plan is de bewoners commissie op de hoogte gesteld van de werkzaamheden die uitgevoerd dienen te worden.

De manier waarop de bewoners commissie meegenomen wordt in het project en hoe er gecommuniceerd wordt naar bewoners staat vastgelegd in het participatieplan. De bewoners commissie, de projectleider en de gebiedsbeheerder voeren regelmatig overleg over de vorderingen in het proces. In bijlage 2 is het participatieplan en een notule toegevoegd van het bewonerscommissie overleg, ook van 8 November 2022.

De bewoners in het complex worden door middel van nieuwsbrieven van Stadgenoot en de bewonerscommissie op de hoogte gehouden. Ook is er een inloopavond georganiseerd en hebben de aannemers onlangs een vooronderzoek uitgevoerd. Wat opvalt is een hoge betrokkenheid van de bewoners bij het project, de respons op het vooronderzoek was 85%. Daarnaast zal er een inloopbijeenkomst plaatsvinden waarin de plannen voor de aanpak worden gepresenteerd aan de bewoners. De datum hiervan moet nader bepaald worden.

Bijlagen

1. Participatieplan
2. Notulen overleg bewonerscommssie

Met vriendelijke groet,

Dirk Jan Kroon

Projectontwikkelaar
Stadgenoot
06 – 83395308

Stadgenoot
Altijd in de buurt

Bijlage 1

Stadgenoot

Participatie- en communicatieplan

Vogelbuurt Noord (Complex 8117)





Scenario groot onderhoud

Overeenkomst tussen Bewonerscommissie Complex 5 en Stadgenoot
Ondertekend d.d.8 november 2022

Stadgenoot

Voorwoord
Dit participatieplan volgt de Amsterdamse Kaderafspraken[1] bij vernieuwing en verbetering, kortweg de Kaderafspraken. Daarmee voelen de ondertekenaars van dit participatieplan zich gehouden aan het kader van wetten, regels en afspraken dat hierin geïntegreerd is opgenomen.

[1] De Amsterdamse Kaderafspraken gelden met ingang van ondertekening, per 1 juni 2020, voor alle renovatie- en sloop/nieuwbouw projecten. De Kaderafspraken zijn overeengekomen tussen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de Huurdersvereniging Amsterdam, het Amsterdams Steunpunt Wonen en de gemeente Amsterdam. Het daarin opgenomen kader van wetten, regels en afspraken betreft het huurrecht (BW 7:220 of 7:224 en meer), het BBSH, de Wet op het overleg huurders verhuurders en de participatieladder.

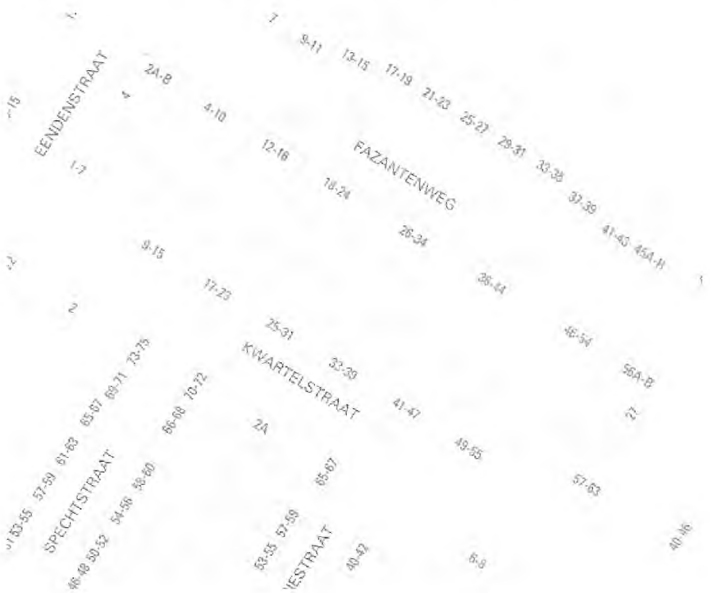
1. Inleiding

Het complex Vogelbuurt Noord ligt in de Vogelbuurt. Met 347 woningen is Stadgenoot in de Vogelbuurt goed vertegenwoordigd. De vogelbuurt is een woongebied met een groeiende populariteit. Na voltooiing van de Noordzuidlijn is de potentie nog verder verhoogd. De aantrekkelijke bebouwing waarvan het ontwerp was geïnspireerd op de tuinstad gedachte dateert uit het begin van de vorige eeuw en heeft een beeldbepalend karakter. De wijk is aangewezen als een beschermd stadsgezicht. Het bouwblok ligt dicht bij de IJtunnel en bij het Metrostation. In 1981 zijn de woningen gerenoveerd. Toen zijn o.a. de kozijnen met isolatieglas geplaatst en de natte groepen vervangen. Een aantal woningen is toen ook samengevoegd.

In 2020 heeft Stagenoot een Startbesluit genomen voor een aanpak van Vogelbuurt Noord. Na haalbaarheidsonderzoek en diverse bouwtechnische onderzoeken heeft Stadgenoot in 2022 een besluit genomen over het te volgen scenario van de aanpak. Dat bestaat uit onderhoud, verbeteren van de duurzaamheid en het voorbereiden van de woningen voor stadsverwarming.

Onderhoud, labelstappen en voorbereiding op gasloos.
Bij dit scenario wordt al het achterstallig planmatig onderhoud weggewerkt. Hieronder valt funderingsherstel, vervanging van de kozijnen en verdere noodzakelijke werkzaamheden voor de veiligheid en vermindering van bewonersklachten. De installaties en de badkamers en keukenblokken worden zo nodig vernieuwd. In enkele gevallen kan wellicht de plattegrond worden verbeterd. Maatregelen om de woningen duurzaam te maken zijn vloer-, dak- en gevelisolatie en het aanbrengen van mechanische ventilatie, die CO2 wordt aangestuurd. In het gebied is nog geen warmtenet, de woningen blijven daarom aangesloten op het gasnet. Er komt wel een voorbereiding op stadswarmte, hoe dat vorm moet krijgen, wordt later uitgewerkt. Stadgenoot wil van het kookgas af en vervangen door elektrisch te koken. Daar waar mogelijk zullen er zonnepanelen worden geplaatst om de woningen zo energiezuinig mogelijk te maken.

Complex 8117, Vogelbuurt Noord



Vogelbuurt Noord, bestaat uit 66 beneden en bovenwoningen en bestaat uit twee bouwblokken.
Bouwblok 135055 bestaat uit Fazantenweg 2-56 Eendenstraat 4 en Kievitstraat 27.
Bouwblok 135060 bestaat uit Kwartelstraat 1-63, Eendenstraat 2 en Kievitstraat 25

2. Doel van de aanpak

De aanpak heeft als doel om het bouwblok weer toekomstbestendig te maken door het uitvoeren van de aanpak van achterstallig onderhoud en de ingrepen die nodig zijn om de woningen weer geschikt te maken voor langdurige exploitatie. Het noodzakelijke onderhoud betekent tegelijk ook een kans om de energielabels te verbeteren. De inzet is om het huidige energielabel te verbeteren naar label B en waar mogelijk naar A.
Door het verbeteren van het energielabel verbetert het wooncomfort en zullen de stookkosten omlaag gaan.
Ook wordt de mogelijkheid onderzocht om het complex voor te bereiden op aardgasloos.

3. Doel van de participatie

Over dit project is met ruime onderbrekingen al sinds 2016 gesproken met de bewonerscommissie Complex 5.

Naast het overleg met de Bewonerscommissie willen we regelmatig een nieuwsbrief maken voor alle bewoners die te maken hebben met dit project, een inloopbijeenkomst organiseren waar bewoners de definitieve voorstellen kunnen zien en eventueel een modelwoning inrichten, zodat bewoners kunnen zien hoe de voorstellen in werkelijkheid eruitzien.

In 2016 zijn ruim de helft van de bewoners al door Stadgenootmedewerkers bezocht om te peilen wat er goed gaat en wat beter kan in het complex. De conclusies zijn ook volgens de bewonerscommissie nog steeds actueel en zijn meegenomen in het Startbesluit en de scenario keuze.

Het betrekken van de bewoners bij de aanpak heeft een aantal doelen

1. De huurders zijn goed en tijdig op de hoogte van de afspraken en plannen
2. De huurders kunnen invloed uitoefenen voordat Stadgenoot definitieve besluiten neemt. Dit leidt tot betere plannen en meer klanttevredenheid.
3. Stadgenoot en de Bewonerscommissie streven naar voldoende draagvlak voor het plan.
4. De Bewonerscommissie brengt op basis van de uitslag van een bewonersraadpleging een gekwalificeerd advies uit over het plan van Stadgenoot.

4. Rol en verantwoordelijkheden Stadgenoot en Bewonerscommissie

De deelnemers aan het participatieproces zijn de door Stadgenoot erkende Bewonerscommissie Complex 5 en haar adviseurs en Stadgenoot, vertegenwoordigd door de gebiedsbeheerder en de projectontwikkelaar.

De rol en de verantwoordelijkheid van Stadgenoot

- Periodiek overleg met de Bewonerscommissie
- Op tijd correcte informatie verschaffen aan de bewoners en de Bewonerscommissie
- Voorzitten en zorgen voor verslaglegging van de vergaderingen
- De belangen van Stadgenoot behartigen en toelichten
- Het proces begeleiden

De rol en de verantwoordelijkheid van de Bewonerscommissie

- Deelnemen aan het participatieproces
- Ideeën en belangen van bewoners behartigen
- Periodiek overleg met Stadgenoot
- Uitoefenen van het gekwalificeerd adviesrecht

De volgende afspraken gelden voor beide partijen

- Er wordt gehandeld binnen de vastgestelde Kaderafspraken
- Wettelijke rechten en plichten van huurders en verhuurder worden gerespecteerd
- Partijen houden elkaar op de hoogte van waar ze mee bezig zijn met betrekking tot het plan
- Er wordt open en eerlijk met elkaar gecommuniceerd
- Partijen hebben respect voor elkaars belangen
- Er wordt gestreefd naar winst voor beide partijen
- De bewonersondersteuner(s) van! Woon en/of andere de externe adviseur(s) is/zijn aanwezig bij het overleg als Stadgenoot of de Bewonerscommissie hier prijs op stelt.
- Zowel Stadgenoot als de Bewonerscommissie kan daarnaast ter zake deskundige derden uitnodigen. Dit zal minimaal een week voor het overleg worden meegedeeld.

Stadgenoot

5. Participatie per fase

Wanneer*	Wat/ status	Onderwerpen van participatie	Rol BC
Fase 1 Oriëntatiefase			
2020	Startbesluit/ Vastgelegd	Informatie richting huurders, BC, Huurgenoot, WSW en Stadsdeel	Recht op informatie, geven van informeel advies
Juni 2022	Voorkeursscenario	Bespreken voorkeursscenario	Geven informeel advies
Zomer 2022	Participatieplan	Bespreken en vaststellen participatieplan	Recht op informatie, Coproduceren
Najaar 2022/ Voorjaar 2023	Ontwerpplan concept	Bespreken werk en gevolgen die dat heeft voor een te maken sociaal plan	Geven van informeel advies
Najaar 2022	Sociaal plan concept	Bespreken	Geven informeel advies
Najaar 2022/ voorjaar 2023	Projectplan (=ontwerpplan + sociaal plan) Concept	Voorlichtingsbijeenkomst met mogelijkheid voor reacties. Bewoners krijgen de informatie vooraf	Geven informeel advies
Najaar 2022/ voorjaar 2023	Projectplan	Draagvlakmeting door bewonerscommissie, en trekken conclusies hieruit	Geven gekwalificeerd advies
Winter 2022/ Voorjaar 2023	Projectplan	Stadgenoot geeft binnen 2 weken een schriftelijke reactie.	
Winter 2022/ Voorjaar 2023	Projectplan	Overleg BC/ Stadgenoot/ gemeente over gekwalificeerd advies en reactie en evaluatie.	
ONTWIKKELINGSFASE fase 2 2023			
REALISATIEFASE fase 3 2024			

*Het voorlopige tijdspad in een planning, dus afwijking is mogelijk. Een zorgvuldig proces is altijd het uitgangspunt.

6.Communicatie

Stadgenoot selecteert een gerenommeerde aannemer die bekend is met dergelijke groot onderhoud- en verduurzamingsprojecten. Ook selecteert Stadgenoot op basis van een goede bewonersondersteuning zodat u zo goed mogelijk wordt geholpen en geïnformeerd blijft gedurende het project.

Bereikbaarheid van de aannemer, woonbegeleider, Stadgenoot en de Bewonerscommissie
De projectontwikkelaar van Stadgenoot is Dave Verlaan. Hij is via de klantenservice van Stadgenoot te bereiken op nummer 020-5118000.

De voorzitter van de Bewonerscommissie is te bereiken via j.Snabel@kpnplanet.nl.

De gebiedsbeheerder is Erik Zantman, zij is te bereiken via ezantman@stadgenoot.nl en via de klantenservice van Stadgenoot te bereiken op nummer 020-511800.

De contactpersoon van de aannemer wordt later bekend gemaakt (nog niet bekend)

De woonbegeleider (later bekend)
Hij/zij is telefonisch bereiken. Ook heeft deze een spreekuur op locatie.

Manieren en momenten van communicatie met Bewonerscommissie
Overleg
Stadgenoot overlegt met de Bewonerscommissie als er vorderingen zijn in het proces en als de bewonerscommissie daarom vraag. De projectregisseur en de gebiedsbeheerder zijn hierbij aanwezig. De contactpersoon van de aannemer en/of de woonbegeleider kunnen ook indien gewenst aanwezig zijn.

Manieren en momenten van communicatie met bewoners
Nieuwsbrief IJplein Vogelbuurt in samenwerking met het stadsdeel voor de hele buurt.
Nieuwsbrieven van Stadgenoot en Bewonerscommissie
Inloopbijeenkomst. De plannen voor de aanpak worden gepresenteerd. Ook de Bewonerscommissie is hierbij aanwezig.
Modelwoning, bewoners krijgen toelichting en kunnen hun akkoordverklaring inleveren (70% instemming nodig)
Spreekuur op locatie tijdens de uitvoering van de werkzaamheden 1 x per week.

Stadgenoot

6. Overige afspraken en evaluatie

Afspraken over evaluatie van het participatietraject
Binnen drie maanden na oplevering van het project wordt een evaluatie gehouden, waar het participatietraject een onderdeel van is. Dit onderdeel wordt aan alle bewoners voorgelegd die tijdens het project in Vogelbuurt Noord.

Voor akkoord d.d. ..8..11..2022

Bewonerscommissie

Voor akkoord d.d. .....

Erik Zantman
Gebiedsbeheerder Stadgenoot

Bijlage 2

Verslag overleg over de verbeterplannen voor Complex Vogelbuurt Noord

Datum: 8 november

Aanwezig:

Bewonerscommissie
Anja Snabel
Jan Snabel
Mike Kolthek

!Woon:
Gerrit de Schiffart (Adviseur Bewonerscommissie)

Stadgenoot
Dave Verlaan (Projectontwikkelaar)
Erik Zantman (gebiedsbeheerder)
Dirk Jan Kroon (projectontwikkelaar)

Personele bezetting/ Rollen in de uitvoering

Dirk Jan Kroon vervangt vanaf februari Dave voor 3 maanden omdat die drie maanden door Zuid-Amerika gaat reizen. Hij wordt nu al ingewerkt op het project zodat het project ongestoord door kan gaan tijdens de afwezigheid van Dave.

Hemubo is definitief gekozen als aannemer. Zij werken nu samen met Dirk Jan en Dave aan onder andere het plan en de planning. Naast de ontwikkeling van het plan en de uitvoering nemen zij in opdracht van Stadgenoot ook de regie in het aansturen van bijvoorbeeld de architect en andere onderaannemers. Hemubo levert ook andere diensten leveren zoals sociaal/woonbegeleiders.

Participatieplan is getekend

Een laatste versie van het participatieplan is akkoord en werd tijdens het overleg getekend

Scenario/ Projectplan

Aan de inhoud van het scenario is sinds het laatste overleg niets veranderd. Stadgenoot is vanwege de funderingsaanpak wel tot de conclusie gekomen dat het werk niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd. De bewoners zullen tijdelijk in een wisselwoning worden geplaatst.

Gevolgen voor het sociaal plan t.z.t. – moet gezamenlijk nader worden uitgewerkt

Tijdens het overleg kwamen er logischerwijs al een aantal vragen over de gevolgen van de voorgenomen aanpak. Dat wordt allemaal uitgewerkt in een sociaal plan, maar kunnen we in grote lijnen al op reageren.

Dat de bewoners tijdelijk naar een wisselwoning moeten, betekend dat er een regeling zal komen waarbij bewoners een jaar StadsVernieuwingsUrgent kunnen worden en ervoor kunnen kiezen op zoek te gaan naar een andere woning.
Men kan er ook voor kiezen terug te keren naar de eigen woning of doorschuiven naar een meer passende woning binnen het complex als die beschikbaar is. De regelingen, ondersteuning, vergoedingen en alles wat daarbij komt kijken wordt conform de Kaderafspraken uitgewerkt in een sociaal plan waar de bewonerscommissie een gekwalificeerd advies over zal geven.
Stadgenoot gaat er nu vanuit dat de huurder de woning voor de aanpak naar de wisselwoning moet vertrekken en na de aanpak 3 weken de tijd krijgt om de eigen woning weer netjes te maken en terug te verhuizen.

De woonbegeleider van stadgenoot speelt een belangrijke rol, hij beoordeelt ook of er extra service aan bepaalde mensen nodig is.

Hoe wordt omgegaan met aangebrachte voorzieningen (zoals eigen keukens) krijgt ook een plek in het sociaal plan, wat daarbij mogelijk is wordt afhankelijk van het uitgewerkte plan en de omstandigheden in de specifieke woningen.

Voorlichting en inspraak

Dave geeft aan dat hij het (globale) ontwerpplan en sociaalplan al aan de bewoners wil voorleggen voordat het ontwerp geheel is uitgewerkt.

Gerrit geeft aan dat dit niet bezwaarlijk is mits Stadgenoot met de bewonerscommissie in gesprek blijft terwijl het plan verder en op detail wordt uitgewerkt.

De bewonerscommissie geeft aan dat het op een goede manier betrekken van de bewoners een uitdaging zal worden. Dit omdat het vertrouwen in Stadgenoot zeer matig is door slechte service en ook omdat er bewoners met een speciale gebruiksaanwijzing zijn.

Gerrit geef aan dat het mede daarom belangrijk is de voorlichting nu te starten.

Afspraak over voorlichting en inspraak vanaf nu

- ZSM een informatiebrief met stand van zaken, voorlopige planning, rol BC en verwijzen naar de volgende brief en uitnodiging in januari **(Erik)**
- Januari meer uitgebreide brief en uitnodiging voor een voorlichtingsbijeenkomst, de bewonerscommissie en stadgenoot proberen deze persoonlijk aan bewoners te overhandigen en gelijk een toelichting te geven. **(Erik/ BC)**
- Januari voorlichtingsbijeenkomst (inloop of centraal). Tijdens deze eerste bijeenkomst: **(Erik/ Richard)**
    - Krijgen bewoners de kans klachten te spuien
    - worden de plannen toegelicht
    - verteld over het uit te werken sociaal plan
    - verteld de bewonerscommissie over hun rol bij het proces
- Januari/ februari bewonersraadpleging door de bewonerscommissie, hun advies aan stadgenoot en de reactie van Stadgenoot.
- Februari maart: 70% actie door Stadgenoot, indien mogelijk vanuit een modelwoning.

Planning en interne besluitvorming bij stadgenoot

Van scenariobesluit tot Projectbesluit – Q1 2023

- Participatieplan is getekend.
- Tot aan het projectbesluit werken we de onderzoeken en het (voorlopig) ontwerp met de aannemer uit.
    - Doel: ontwerp en een goede schatting van de werkzaamheden en de bijbehorende aanneemsom
- We werken het sociaal plan uit waar de BC een gekwalificeerd advies op geeft. In dit plan moet duidelijk zijn:
    - De ingrepen die we willen doen in en om de woningen op grote lijnen
    - De impact van de ingrepen op de bewoners (regelingen, vergoedingen, hulp, SV-urgentie, terugkeren en mogelijk doorschuiven, etc.)
    - Aantal wisselwoningen dat benodigd is
    - Planning (per ‘treintje’ aan woningen)
- Als de BC akkoord is met het sociaal plan kunnen we het projectbesluit nemen.

Projectbesluit tot Investeringsbesluit Q2 2023

- Hier gaan we aan de slag om met het door de BC goedgekeurde plan de 70% op te halen bij de bewoners

- Ondertussen werken we met de aannemer de plannen uit tot een definitief ontwerp
- De aannemer en Stadgenoot zijn akkoord over de aanneemsom
- Als de 70% is opgehaald, vragen we de peildatum aan. De peildatum geeft de bewoners één jaar de tijd om met SV-urgentie te verhuizen naar een nieuwe woning.

Investeringsbesluit tot Start bouw – Q2 2024

- Als de peildatum is afgegeven worden de bewoners geherhuisvest
- De aannemer heeft formeel de opdracht gekregen en gaat de voorbereidingen doen op de uitvoering
- Na het verstrijken van de peildatum (1 jaar) gaat de bouw, gefaseerd van start.

Actiepunten

Erik maakt nu een nieuwsbrief
Erik maakt in december of januari een meer uitgebreide nieuwsbrief met ook een uitnodiging
Erik/ Richard organiseren in Januari een bijeenkomst (inloop of plenair?)