Gekwalificeerd advies BC Andreas Bonn blok A

Inleiding

Dit is het gekwalificeerd advies van de Bewonerscommissie Andreas Bonn Blok A (hierna: de BC) over het voorstel van woningcorporatie Eigen Haard voor de renovatie van het complex A.Bonnstraat 14-26, een complex van 24 sociale huurwoningen (en vier bedrijfsruimtes). Op dit moment zijn 20 van de 24 woningen nog regulier bewoond. Veel van deze bewoners willen uiteindelijk terugkeren. Er is sprake van een grote gehechtheid aan de plek, aan de buurt en aan de woning

Het voorstel van Eigen Haard is vastgelegd in het sociaal plan en een technische brochure, en in individuele plattegronden. Wij, de BC, hebben vanaf mei 2025 met Eigen Haard overlegd over de beoogde renovatie. In de tekst hieronder schetsen wij dit proces, de uitkomsten en onze standpunten. Deze baseren wij mede op de raadpleging uitgevoerd en gerapporteerd door Menno Karsenbarg van het Centrum voor Woononderzoek.

Dit advies bestaat uit de volgende onderdelen:

- Proces
- De raadpleging
- Advies over de zolderbergingen
- Advies over de begane grondwoningen
- Advies over de trappenhuizen
- Algemeen advies

Proces

Het project kent een lange aanloop. Reeds een jaar of tien geleden is al door Eigen Haard aangekondigd dat een renovatie aanstaande was. Deze aankondiging kwam meerdere malen terug, maar de werkelijke renovatie werd vervolgens steeds weer uitgesteld. Dit tot grote wanhoop van meerdere bewoners; de (vocht) problemen in de woningen moesten echt aangepakt worden. Met enige regelmaat werd er door bewoners navraag gedaan wanneer de renovatie een feit zou zijn. Ter illustratie: in 2022 stond de renovatie nog steeds op de rol om in 2019 uitgevoerd te worden. Vandaar dat de bewoners met enige scepsis reageerden toen eind december 2024, vlak voor de kerstperiode, voor de zoveelste keer een aankondiging van een renovatie gedaan werd.

Kortom, een renovatie op zichzelf werd van harte toegejuicht, dat het er werkelijk van zou komen werd nog steeds betwijfeld.

Eigen Haard heeft op 14 januari 2025 een eerste bijeenkomst georganiseerd over de voorgenomen renovatie. Gezien de voorgeschiedenis werd daar door veel bewoners in eerste instantie laconiek op gereageerd. Men nam het niet erg serieus. Sommigen namen niet de moeite naar de informatieavond te komen. Anderen waren niet in staat om op zo'n korte termijn te komen, wegens al eerder geplande vakanties of andere afspraken. Helaas zijn afwezigen niet geïnformeerd over wat er, naast de PowerPoint presentatie, die avond is besproken en gevraagd.

Ook de avond die niet lang daarna georganiseerd werd door !WOON, met het doel een bewonerscommissie op te richten, werd niet druk bezocht. Er was op dat moment nog weinig animo voor het oprichten van een bewonerscommissie. Een vaak gehoorde reden was dat men tijdens de informatieavond en/ of de inmiddels gevoerde 1 op 1 gesprekken met Eigen

Haard hiertoe enigszins ontmoedigd waren. Het zou het proces onnodig vertragen en een peildatum zou dan verder in de toekomst komen te liggen.

De mensen die wel aanwezig zijn geweest op de eerste bewonersavond, waren nogal geschrokken van de complexiteit van de plannen van Eigen Haard. Het project bleek te gaan om meer dan een renovatie. De informatie, met name de consequenties voor individuele bewoners, was op dat moment nogal summier, met weinig details. Het complexe plan werd over de aanwezigen uitgestort als een fait accompli, alsof men bij wijze van spreken alleen nog kon meepraten over de kleur van de tegeltjes in de badkamer.

In maart 2025 was het ook tot de bewoners die niet meteen gealarmeerd waren, doorgedrongen dat er iets zeer ingrijpends stond te gebeuren en werd er, met behulp van ! WOON, alsnog een bewonerscommisie opgericht. Door volle agenda's en geplande vakanties van de medewerkers van Eigen Haard, was het pas in juni 2025 mogelijk om als bewonerscommissie met Eigen Haard in gesprek te gaan. Bij dit eerste overleg bleek echter dat Eigen Haard inmiddels het ‘verkorte traject’ uit de Amsterdamse Kaderafspraken had ingezet, en dat er niet heel veel ruimte meer was voor inbreng van een bewonerscommissie. Desalniettemin zijn er na dit eerste overleg wel nog een overleg ingepland over het sociaal plan en één over de technische brochure. Tijdens deze overleggen is lang gepraat over de hele gang van zaken tot dat moment, waar de bewonerscommissie, het moge duidelijk zijn, erg ontevreden over was (en is). Deels doordat het belang van een bewonerscommissie door Eigen Haard onvoldoende naar voren is gebracht, maar ook doordat communicatie en informatie te wensen overliet. Hierdoor is veel kostbare tijd voor de BC verloren gegaan. De BC wilde dit gegeven in het participatieplan genoemd hebben, maar daar kwamen we niet uit met Eigen Haard. Het participatieplan is dus tot op heden ongetekend gebleven. Kortom, van participatie in dit traject is nauwelijks sprake.

Uiteindelijk is tijdens de overleggen met Eigen Haard qua inhoud over het plan vooral gesproken over de drie heikele punten: de zolderbergingen, de tuinen en de trappenhuizen. De BC had graag de kans gehad ook van gedachten te wisselen over andere onderdelen (of ontbrekende onderdelen) van het plan. Daar zijn we dus niet aan toe gekomen.

Hieronder zullen we specifieker ingaan op de drie genoemde onderdelen.

De raadpleging

De raadpleging (zie bijlage) is telefonisch uitgevoerd. Er zijn veel pogingen gedaan om zoveel mogelijk mensen te bereiken. Uiteindelijk leverde dit een respons van 80% op (16 van de 20 vaste huurders). Over de bevindingen is een rapport uitgebracht in PowerPoint.

De meeste respondenten waren goed op de hoogte van de plannen, voor zover die bekend zijn. Iedereen is wel bij één bijeenkomst geweest (in totaal zijn er drie geweest) en de meeste mensen hebben het plan doorgenomen. Over die bijeenkomsten was de meerderheid (drie kwart van de respondenten) negatief. Men vond de informatie niet duidelijk of niet volledig genoeg en het werd niet genoeg duidelijk wat een en ander voor de persoonlijke situatie van mensen zou betekenen. De stukken zoals deze verstuurd zijn door Eigen Haard voorafgaand aan de derde bewonersavond, vonden de bewoners over het algemeen redelijk duidelijk. Wel waren er vragen. Vragen zoals:
– de huurverhoging (er is tot nu toe alleen een *range* gegeven tussen de 50 en de 70 euro),
– de precieze bedoeling met de zolderruimtes,
– de hulp voor hulpbehoevenden,
– de praktische gevolgen van de verhuizing naar de wisselwoning (of als men juist geen gebruik wil maken van een wisselwoning), zoals voor de parkeervergunning en de post.
– etc

De meningen over het projectplan als geheel zijn sterk verdeeld. Dit roept de vraag op of er op dit moment 70% gehaald zou kunnen worden op de plannen.

Advies over de zolderbergingen

In het projectplan staat uitgelegd dat Eigen Haard extra woningen wil maken op de zolderverdieping, waarvoor iedereen zijn ruime berging af zou moeten staan tegen een vergoeding van €290/m2, en men een berging van ca. 5 m2 terug zou krijgen.

Van de respondenten die op dit moment een zolderberging hebben (elf in totaal) staan er zes negatief tegenover de voorgestelde plannen van Eigen Haard. Vier zijn positief en één heeft geen mening. De meeste mensen maken intensief gebruik van hun zolderruimte en zijn niet bereid deze op te geven.

Advies: Maatwerk met betrekking tot de berging en/of maak het afstaan van de berging vrijwillig zoals ook in veel andere projecten gebeurt.

Ga in overleg met de huidige gebruikers om te zien wat er wèl kan. Een reële en werkbare optie is bijvoorbeeld om een bewoner van de derde verdieping de zolder te laten behouden en intern aan de vierde verdieping te koppelen. Op die manier blijft die berging behouden voor de huidige bewoner, terwijl Eigen Haard de overige ruimte wél kan omzetten naar appartementen. Zo ontstaat een compromis waarmee zowel de wens van Eigen Haard om extra woningen te creëren als de belangen van de huidige bewoner worden gediend. Bovendien leidt dit ertoe dat bewoners minder overlast zullen ervaren van extra huishoudens boven zich — de situatie blijft dan beperkt tot één huishouden per trapdeel, wat de leefbaarheid en rust ten goede komt.

Advies over de begane grondwoningen

Het plan voor de begane grondwoningen is ingewikkeld. Van de drie begane grondbewoners met een vast contract wordt gevraagd 2/3 deel van hun tuin en hun schuurtje in te leveren, om zo een brede toegang naar de binnentuin te kunnen maken. Als oplossing is door Eigen Haard bedacht dat de begane grond bewoners zouden kunnen doorschuiven, maar daar zitten ook diverse haken en ogen aan.

Uit de raadpleging is gekomen dat veruit de meeste bewoners (10 van de 16) negatief staan tegenover de plannen met de tuin, dus ook degenen die zelf geen tuin hebben. Behalve uit solidariteit met de begane grondbewoners, voor wie dit deel van het plan onevenredig ongunstig uitpakt, zit het de mensen o.a. dwars dat het hele plan voor de binnentuin bedoeld is voor toekomstige bewoners in de seniorenflat: volgens het huidige plan zouden begane grondbewoners die 2/3 van hun tuin en hun schuurtje moeten inleveren om het voor toekomstige bewoners uit de seniorenflat makkelijker te maken de binnentuin te bereiken. Voor de bewoners van blok A zal de toegang vooralsnog ver weg en omslachtig zijn.

De binnentuin is dus hoofdzakelijk bedoeld voor de toekomstige bewoners van blok B, er is immers (nog?) niet voorzien in een toegang tot de tuin voor bewoners van Blok A. Daar komt bij dat met de nieuwbouw van blok B de tuinen minder zonlicht zullen krijgen. (overigens, niet alleen de tuinen, maar vooral ook bij nr. 14 1, 2, en 3 hoog zal de bouw van de seniorenflat leiden tot aanzienlijk minder zon- en daglicht).
Al met al is de situatie van de mensen op de begane grond erg onzeker, en dit geeft veel stress.

Advies: laat de tuinen en de schuurtjes intact en pas het plan voor de binnentuin hierop aan, in overleg met de Mus, de bewoners en de gemeente. Onderzoek de mogelijkheden voor de

toegang tot de binnentuin voor bewoners van Blok A, anders dan via de te bouwen seniorenflat. Schep hierover tenminste duidelijkheid.

Advies over de trappenhuizen

Het verhaal van de trappenhuizen is ook ingewikkeld, omdat bijna elk trappenhuis anders is. De helft van de respondenten staat negatief tegenover deze plannen, omdat er meer mensen van dezelfde trap gebruik zullen maken, helemaal als er een extra woning op zolder komt. Het enige positieve aan dit plan dat genoemd wordt is het feit dat de brievenbussen in dit plan naar binnen verplaatst zullen worden.

Het aanpassen van het trappenhuis gaat overigens volgens meegeleverde tekeningen gepaard met het vervangen van 2 schuine voordeuren aan de straatkant, door een rechte deur. De BC vraagt zich af of er een vergunning nodig is voor de voorgestelde aanpassing. Daar is nog geen informatie over. Het aangezicht van het straatbeeld, het achitectonische beeld, wordt immers ingrijpend veranderd.

Advies: Pas maatwerk toe en zorg in elk geval dat de huidige bewoners er niet in ruimte op achteruit zullen gaan.

Algemeen advies

Als we op de raadpleging afgaan lijkt het er dus op dat de 70% niet gehaald gaat worden. Daarom, en omdat sommige onderdelen van het projectplan voor sommigen aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor anderen, lijkt het ons goed om in elk geval de begane grondbewoners uit dit plan te halen en voor beide delen apart de 70% te proberen op te halen (dus onder de begane grondbewoners aan de ene kant en onder 1-hoog en hoger aan de andere kant apart).

Wij raden aan de 70% pas op te halen op het moment dat **alle** onderdelen van het plan duidelijk zijn, de benodigde vergunningen zijn verkregen, en het plan goedkeuring heeft van de Welstandscommissie, dus bijv. ook het plan voor de binnentuin, de bedoeling met de serres/verbrede balkons aan de achterzijde en de situatie met de parkeervergunningen voor eventuele nieuwe bewoners op de 4^{e} etage en voor bewoners die na renovatie weer willen terugkeren

Wij raden Eigen Haard af om de peildatum aan te vragen voordat de 70% gehaald is.

Daarnaast adviseren wij het plan voor de zolders, de tuinen en de trappenhuizen aan te passen zoals hierboven omschreven. Bovendien adviseren wij Eigen Haard toch nog naar een creatieve oplossing te zoeken voor gang, c.q. hal van de begane grond woningen. Aangezien de huidige geplande plek voor een wasmachine zal zorgen voor een zeer merkwaardige knik in de gang, waardoor deze inefficiënt, zo niet onbruikbaar zal worden, en het entrée onnodig donker.

De BC benadrukt dat het vasthouden aan het huidige tuinvoorstel en het dwingen tot afstaan van zolderruimte en/of tuin, zorgt voor vertraging van de doelen, aangezien velen zich er niet in kunnen vinden

We betreuren de wijze waarop dit project is gestart en verder verloopt, want het is voor iedereen duidelijk dat een renovatie wenselijk is. Ogenschijnlijk is er weinig rekening gehouden met bewoners die hier al lang wonen, die gehecht zijn aan de buurt, en die niet zonder meer hun leefgewoontes over de schutting willen gooien. Het feit dat de plannen met Blok B hier volledig buiten beschouwing is gelaten, is een gevolg van de keuze van Eigen

Haard. Deze plannen zullen een grote impact hebben op de buurt, op de bewoners van Blok A. Maar daar wordt de mening van bewoners dus verder niet in gekend. De renovatie op zichzelf wordt toegejuicht, maar het gaat hier niet alleen om renovatie. Het gaat om een grote verbouwing/ nieuwbouw en in Blok B ook sloop wat dit project onderscheidt van andere projecten van Eigen Haard. De ingrijpende maatregelen samen met het gebrek aan participatie wordt betreurd.

De BC ziet graag toenadering van Eigen Haard op alle bovengenoemde punten, zodat er snel tot overeenstemming gekomen kan worden en het project ook op de steun van zoveel mogelijk bewoners kan rekenen.

Wij gaan ervan uit u hiermee van voldoende advies te hebben voorzien en vernemen graag uw reactie.

Met vriendelijke groet,

BC Andreas Bonn blok A

Karen Wegner, Akmel Wahouie, Wiel Lemmen