Onze reactie op het gekwalificeerd advies op het renovatieplan van de BC Andreas Bonn blok A.

10 november 2025

Beste bewonerscommissie,

Als eerste bedank ik jullie voor het uitgebreide advies. We waarderen het dat jullie de tijd hebben genomen dat in het belang van de bewoners te verwoorden. In deze reactie willen we graag ingaan op de punten die jullie hebben aangedragen.

Proces

We begrijpen dat de afgelopen periode voor een aantal bewoners onzeker en soms verwarrend is geweest. Het vooruitzicht van een renovatie roept vragen op, zeker wanneer er nog geen concrete planning beschikbaar is.

Tegelijkertijd willen we aangeven dat het maken van de plannen voor renovatie van de Andreas Bonnstraat en van Musschenbroekstraat niet uit de lucht zijn komen vallen. In de bijlage bij deze reactie hebben we een overzicht opgenomen hoe wij de bewoners hebben geïnformeerd omdat we er waarde aan hechten inzicht te geven dat dit met de nodige zorg is gebeurd. We vinden het heel jammer dat er individuele bewoners zijn die dit niet zo hebben ervaren.

De raadpleging

Het is goed om te horen dat veel bewoners zich toch goed geïnformeerd voelen over de plannen. Dat geeft aan dat de verschillende vormen van communicatie — zoals bewonersavonden, huisbezoeken, het spreekuur en de inzet van vaste bewonersbegeleiders van Eigen Haard en van Elk— hun waarde hebben gehad. We hebben ons best gedaan om op meerdere manieren bereikbaar en zichtbaar te zijn.

Daarnaast is ook in de straat zelf een wijkkantoor van Eigen Haard, we zijn dus duidelijk in de buurt aanwezig. Er zijn dus voldoende mogelijkheden voor bewoners om zich te infomeren. We verwachten van bewoners dat zij ook zelf actief zijn en blijven in het volgen van informatie over hun woning en de renovatie. Maar we zien het als onze verantwoordelijkheid om het proces zo helder en toegankelijk mogelijk te maken. Daarom zetten we in op duidelijke communicatie en persoonlijke begeleiding. Met jullie bijdrage kunnen we ons hier nog verder in verbeteren.

Huurverhoging

We begrijpen goed dat het lang wachten op duidelijkheid over de huurverhoging voor veel bewoners onzekerheid heeft veroorzaakt. Dat spijt ons. Het was beter geweest als we eerder een concreet bedrag hadden kunnen communiceren, zodat bewoners zich hierop hadden kunnen

voorbereiden. Omdat de huurverhoging is gebaseerd op alle berekeningen van een deel van de renovatiekosten is het niet gelukt hier eerder een definitief bedrag te noemen.

Inmiddels kunnen we hierover duidelijkheid geven: de huurverhoging voor de verbeterkosten voor de bewoners van blok A zal €70 bedragen. We willen hierbij benadrukken dat deze kosten uitsluitend betrekking hebben op de verbeteringen aan de woning. De kosten voor verduurzaming en regulier onderhoud zijn hierin niet opgenomen.

We realiseren ons dat elke financiële verandering impact heeft op het dagelijks leven van bewoners. Daarom zullen we de bewoners ook informeren over de mogelijkheden van verhoging van de huurtoeslag en over huurgewenning. Naast een huurverhoging zullen wel de energiekosten dalen doordat de woningen straks zijn geïsoleerd tegen warmteverlies en de installaties zijn vernieuwd. Met individuele vragen kunnen bewoners altijd terecht bij onze bewonersbegeleider.

Hulp

Waar het gaat om hulp bij hulpbehoevenden verwijzen we bewoners altijd naar de bewonersbegeleider van Eigen Haard. Zij gaat in persoonlijk gesprek met de bewoner en kijkt welke mogelijkheden er zijn. We willen geen verwachtingen scheppen die niet kunnen worden waargemaakt, en hier zorgvuldig mee omgaan, omdat hulp altijd maatwerk is en afhankelijk van individuele omstandigheden. Naast de mogelijkheden om de reguliere verhuiskostenvergoeding te bestemmen voor het regelen van de verhuizing worden hulpvragen ook vaak doorgegeven aan maatschappelijke hulporganisaties die hun diensten aanbieden.

De praktische gevolgen van de verhuizing

Een verhuizing roept veel vragen op, zeker als het gaat om praktische zaken zoals de nieuwe woning, de planning en de tijdelijke situatie. Daarom hebben we geprobeerd om deze informatie op verschillende momenten en manieren beschikbaar te maken: via het sociaal plan, bewonersavonden en persoonlijke gesprekken met de bewonersbegeleider.

Toch beseffen we dat elke situatie uniek is. Daarom blijven we beschikbaar voor individuele vragen en zorgen. Ook zijn we bezig om van alle belangrijke praktische informatie over tijdelijk verhuizen naar een wisselwoning een boekje te maken voor bewoners.

Advies Zolderbergingen.

We begrijpen dat het voorstel om een extra woning te realiseren op de vierde verdieping vragen oproept en mogelijk zorgen geeft bij bewoners. Het is een ingrijpende keuze, en daarom zijn we hier vanaf het begin duidelijk over geweest. We willen graag nogmaals toelichten waarom we hiervoor hebben gekozen, en wat dit betekent voor bewoners.

Het toevoegen van een woning past binnen het bredere beleid van Eigen Haard en ook van Aedes, de vereniging van Woningcorporaties en van de gemeente Amsterdam om in bestaande bouw extra woonruimte te creëren, juist in een tijd waarin de woningnood hoog is. Daarbij levert ook een extra woning extra kasstromen op waardoor we dit soort ingrijpende en kostbare renovaties nog kunnen doen.

We realiseren ons dat dit ten koste gaat van een deel van de bergruimte, en dat dit voor sommige bewoners een praktische en emotionele impact heeft. Daarom kiezen we ervoor om bewoners hiervoor een vergoeding te geven, als erkenning voor het verlies van ruimte.

We willen benadrukken dat we deze keuze niet lichtvaardig maken. We hebben zorgvuldig gekeken naar de technische mogelijkheden en de gevolgen voor het wooncomfort. De nieuwe woning zal goed geïsoleerd worden, zodat geluidsoverlast zoveel mogelijk wordt voorkomen. Ook de scheidingswanden tussen het trappenhuis en de woningen worden geïsoleerd, om rust en privacy te waarborgen.

Het gaat in elk trappenhuis om één nieuwe woning. Omdat het een woning van bescheiden afmeting is, zal er sprake zijn van een klein huishouden. Dit moet mogelijk zijn voor de belasting van het trappenhuis. We hopen dat bewoners begrip kunnen opbrengen voor deze keuze, die bedoeld is om meer mensen een thuis te bieden in onze buurt.

Gebruik bergruimte als woonruimte

We realiseren ons dat sommige bewoners hun bergruimte zijn gaan gebruiken als extra woonruimte, bijvoorbeeld als slaapkamer. Dat is vaak een teken dat de huidige woning niet voldoende ruimte biedt voor het huishouden. We begrijpen dat dit een noodoplossing is die voortkomt uit een behoefte aan meer leefruimte.

In het renovatieplan wordt de bergruimte weer als opslagruimte ingericht, wat betekent dat deze niet langer geschikt zal zijn als woonruimte. De afmeting van de bergruimte komt overeen van wat we tegenwoordig bouwen in de nieuwbouw. We beseffen dat dit voor sommige bewoners een ingrijpende verandering is. Daarom willen we hier zorgvuldig mee omgaan. We kunnen helaas niet de bewoners een vrije keuze geven of ze afstand willen doen van bergruimte. Alleen wanneer we alle bergruimtes verkleinen biedt dit de mogelijkheid tot het technisch bouwen van een zolderwoning die voldoende ruimte biedt aan een nieuwe woning.

Voor bewoners die hierdoor in een te kleine woning komen te wonen, kijken we samen naar een passende oplossing. We bieden maatwerk aan en helpen actief mee in het zoeken naar een woning die beter aansluit bij de gezinssituatie. Waar nodig doen we een aanbod uit het bezit van Eigen Haard. We willen dat iedereen een passende woning heeft, ook na de renovatie.

Advies Begane grond woningen

Het idee om het binnen gebied te ontwikkelen tot een gezamenlijke binnentuin komt voort uit de wens om meer groen en gemeenschappelijkheid te creëren. We begrijpen dat dit vragen oproept over privacy, toegankelijkheid en het behoud van eigen buitenruimte. Daarom willen we hier transparant over zijn. We realiseren ons dat het met name voor de bewoners van de begane grond woningen lang duurt voor we hier volledig duidelijkheid over kunnen geven. Dit hadden we liever eerder willen geven.

Voor de bewoners van de begane grondwoningen in blok A is er een poort of deur voorzien die toegang biedt tot de binnentuin. We onderzoeken daarnaast of er mogelijkheden zijn om de privé tuinen iets dieper te maken, in overleg met de peuterspeelzaal in het gebied. We kunnen dit nog niet garanderen, maar we doen ons best om hier ruimte voor te vinden.

Meer duidelijkheid over de inrichting van het binnen gebied volgt

Op dit moment zijn we in gesprek met Peuterspeelzaal De Mus om te onderzoeken of er een herverdeling van het binnen gebied mogelijk is. Dit zou kunnen bijdragen aan een betere toegankelijkheid van de gezamenlijke binnentuin en misschien ook ruimte bieden om de privé tuinen iets dieper te maken. We kunnen hier nog geen garanties over geven, maar we doen ons best om de mogelijkheden te verkennen. Totdat er uitsluitsel is gaan we uit van de huidige situatie van de verdeling van het binnen gebied.

Voor de woningen waarvan de tuinoppervlakte mogelijk afneemt, bieden we een alternatief aan dat recht doet aan de woonwensen: een verhuizing naar een woning verderop in de straat met vergelijkbare woonoppervlakte, een aangepaste plattegrond waarbij dat de bewoners keuzes hebben over de indeling: de ligging van de keuken, slaapkamer(s) en de woonkamer. Ook vergroten we de woning door het rechttrekken van de gevel ter compensatie van de berging in de tuin en zorgen we voor een kleine berging in de tuin. Voor het verlies aan tuinruimte bieden we een eenmalige vergoeding aan.

Bewoners BGG krijgen tijd om een keuze te maken

We vinden het belangrijk dat bewoners pas een keuze hoeven te maken wanneer er duidelijkheid is over de definitieve afmetingen van de tuinen. We nemen het advies van de bewonerscommissie ter harte en blijven ons inspannen om bewoners van blok A zo snel mogelijk te informeren over de inrichting van het binnen gebied.

Advies trappenhuizen

We begrijpen dat er zorgen zijn over de aanpassing van de toegangsdeuren en het trappenhuis, en dat de bewonerscommissie zich afvraagt of deze veranderingen wel goedgekeurd worden door de gemeente. Die zorgen nemen we serieus.

Er is inmiddels een ontwerptekening gemaakt en gedeeld met bewoners. Deze tekening is ook ingediend bij de welstandscommissie van de gemeente Amsterdam. Het ontwerp is niet alleen functioneel maar sluit ook esthetisch goed aan bij de bestaande bouw. We hebben vertrouwen dat de gemeente instemt met deze aanpassing.

De voorgestelde wijziging biedt meerdere voordelen: er ontstaat meer ruimte doordat twee trappen worden samengevoegd, en er kunnen briefkasten worden geplaatst die van binnenuit bereikbaar zijn. Dit draagt bij aan het comfort en de veiligheid van bewoners.

We willen benadrukken dat we bij deze aanpassingen zorgvuldig kijken naar de belasting van het trappenhuis. In de nieuwe situatie wordt de trap gedeeld door vier huishoudens, wat goed haalbaar is. Ook begrijpen we de zorg van de bewonerscommissie over de berging die de

bewoners van de eerste verdieping nu hebben op de begane grond. De woningen op de eerste verdieping krijgen in de nieuwe situatie een berging op de begane grond, en er wordt in de woning een technische ruimte ingericht met aansluitingen voor de wasmachine, verwarming en ventilatie. Hiermee hopen we tegemoet te komen aan de praktische wensen van bewoners.

Algemeen advies:

We zijn blij te horen dat veel bewoners uitkijken naar de renovatie en dat het plan in grote lijnen positief wordt ontvangen. Tegelijkertijd beseffen we dat het niet voor iedereen vanzelfsprekend is om enthousiast te zijn over veranderingen in de eigen woning en woonomgeving. Dat erkennen we, en daar willen we zorgvuldig mee omgaan.

We begrijpen dat sommige onderdelen van het plan, zoals:

- het toevoegen van een extra woning ten koste van bergruimte,
- het samenvoegen van trappenhuizen,
- en het verkleinen van tuinen,

voor individuele bewoners ingrijpend kunnen zijn. In deze reactie hebben we geprobeerd om onze keuzes op deze punten zo goed mogelijk toe te lichten, ook wanneer we niet aan alle wensen tegemoet kunnen komen.

Wat voor ons belangrijk blijft: elke huurder krijgt de mogelijkheid om terug te keren naar de vertrouwde omgeving, in een woning die past bij zijn of haar situatie. Waar dat niet lukt, zorgen we voor een passend alternatief. We blijven hierover in gesprek met de bewoners, en we blijven luisteren.

Een keuze voor de toekomst

Met dit renovatieplan willen we de woningen klaarmaken voor de toekomst: comfortabel, duurzaam en passend bij de behoeften van de buurt. We kiezen voor kwaliteit en voor het toevoegen van seniorenwoningen, omdat we zien dat daar in deze wijk een grote behoefte aan is. We hopen dat dit bijdraagt aan meer doorstroming en een betere woonbalans in de buurt.

Dit overstijgt soms een deel van de belangen van een individuele huurder. Daarbij kiezen we voor het bouwen van extra woningen, “wonen boven opbergen”. De Oosterparkbuurt is één van de buurten in Amsterdam oost met het laagste aantal seniorenwoningen. Deze renovatie is een unieke kans voor de buurt en we verwachten dat door de bouw van seniorenwoningen de

doorstroming in de buurt zal toenemen, waar veel bewoners van gaan profiteren. Blijft staan dat elke huurder wel straks kan terugkeren in de vertrouwde woonomgeving en uiteindelijk een nieuwe woning krijgt. Daar waar de oude woning niet passend is zorgen we ervoor dat deze huurders een woning wordt aangeboden die wel voldoende ruimte biedt. Hiervoor bieden we maatwerk aan.

We zullen de bewoners van blok A tijdig informeren over de plannen voor blok B. Zodra de conceptaanvraag door de gemeente is goedgekeurd en het bestuur van Eigen Haard groen licht geeft voor deze investering, organiseren we een bewonersavond. Net als de bewonerscommissie vinden we het belangrijk dat bewoners goed op de hoogte zijn en de gelegenheid krijgen om vragen te stellen en hun zorgen te delen.

Daarnaast willen we bewoners actief betrekken bij de inrichting van de binnentuin. In een later stadium nodigen we iedereen die hierover wil meedenken van harte uit. Een gezamenlijke tuin komt pas echt tot bloei als bewoners zich erin betrokken voelen.

Om ervoor te zorgen dat bewoners voldoende tijd hebben om zich voor te bereiden op de verhuizing en om onnodige vertraging van de renovatie te voorkomen, zullen we wel alvast de SV-urgentie aanvragen. We begrijpen dat dit een formele stap is die vragen kan oproepen, maar we doen dit juist om bewoners zekerheid te bieden en het proces zorgvuldig te laten verlopen.

Onder voorbehoud van instemming op het plan door het bestuur van Eigen Haard, en de definitieve vergunningverlening van de Gemeente Amsterdam staat de renovatie gepland voor december 2026, en we willen voorkomen dat er uitstel ontstaat dat voor iedereen belastend zou zijn. De bewoners hebben voldoende tijd nodig om met de SV-urgentie te kunnen reageren op woningen om een goede woning kunnen vinden als ze definitief willen verhuizen. Binnen de Amsterdamse Kaderafspraken voor renovatie in kleinere complexen is deze aanpak toegestaan en ook bedoeld met oog op de belangen van bewoners.

Tot zover onze reactie op jullie gekwalificeerd advies. We begrijpen het als er nog vragen zijn of jullie hierover met ons in gesprek zouden willen. Hiertoe zijn we natuurlijk bereid. We hebben alvast in de agenda's gekeken en wij zouden kunnen op woensdag 25 november in de ochtend of middag tot 15 uur. Laat ons weten of jullie dat willen, en of deze data hiervoor mogelijkheden biedt.

Met vriendelijke groet, ook namens Marco Schuurke,

Mieke Smink, Projectbegeleider Eigen Haard

Bijlage 1 – Communicatie met bewoners over renovatie, herhuisvesting en proces

We vinden het belangrijk dat bewoners goed geïnformeerd zijn over wat er speelt rondom de renovatie. Hieronder geven we een overzicht van de momenten waarop we informatie hebben gedeeld en contact hebben gezocht:

- April 2024: Bewoners ontvangen een brief over het technisch onderzoek in Amsterdam Oost, bedoeld om het renovatieprogramma voor de komende jaren te plannen.
- 13 juni 2024: Alle bewoners krijgen een brief waarin wordt aangekondigd dat er een renovatie in voorbereiding is, met ingrijpende gevolgen. Een bewonersavond wordt in het vooruitzicht gesteld.
- 4 december 2024: Schriftelijke uitnodiging voor de eerste bewonersavond op 14 januari 2025.
- 8 januari 2025: Herinneringsmail voor de bewonersavond.
- 14 januari 2025: Tijdens de eerste bewonersavond worden de plannen toegelicht, inclusief het sociaal plan en de planning.
- Bewoners die niet aanwezig konden zijn, ontvangen de presentatie en aanvullende informatie, inclusief contactgegevens van de bewonersbegeleider en een informatief filmpje over ingrijpend renoveren.
- Februari 2025: Telefonische enquête door een professioneel bureau, waarin ook gevraagd wordt naar interesse in een bewonerscommissie.
- Maart/april 2025: Persoonlijke huisbezoeken door de bewonersbegeleider van Eigen Haard en technische opname door Elk. Er is uitgebreid aandacht besteed aan persoonlijke vragen en herhuisvesting.
- 14 april 2025: Start van het wekelijkse inloopspreekuur op Andreas Bonnstraat 8 van de bewonersbegeleiders van Eigen haard en Elk.
- 12 mei 2025: Tweede bewonersavond met presentatie van de onderzoeksresultaten en het uitgewerkte renovatieplan. Ook hierna is informatie nagezonden.
- 7 juli 2025: Derde bewonersavond, waarin bewoners hun wensen over de woningplattegrond kunnen bespreken.
- September 2025: Bewoners ontvangen een voorstel voor de plattegrond, gebaseerd op eerdere gesprekken, samen met het concept renovatieplan, bestaande uit het overzicht van alle werkzaamheden en het sociaal plan.
- 30 september 2025: Inloopavond voor vragen over het renovatieplan en de plattegrond. Voor bewoners van de begane grond zijn aparte afspraken gemaakt.

Informatie die is gedeeld over de mogelijkheden van een bewonerscommissie

Natuurlijk vinden we het ook belangrijk dat bewoners zich kunnen organiseren en hun stem kunnen laten horen als daar behoefte voor is. Daarom is er op verschillende momenten aandacht besteed aan de mogelijkheid om een bewonerscommissie op te richten:

- 14 januari 2025: Tijdens de eerste bewonersavond wordt benoemd dat een bewonerscommissie mogelijk is, maar niet verplicht vanwege het aantal woningen. HBO Argus en Stichting !Woon vinden dat hier meer aandacht aan moet worden besteed en organiseren een extra avond.
- 3 februari 2025: Informatieavond door HBO Argus en Stichting !Woon over het nut van een bewonerscommissie. Er blijkt onvoldoende animo.
- Februari 2025: Tijdens de telefonische enquête wordt opnieuw gevraagd naar interesse in een commissie. Ook hieruit blijkt dat er onvoldoende belangstelling is.
- Medio mei 2025: Na de tweede informatieavond melden drie bewoners zich bij ons voor een commissie. We gaan met hen in gesprek, al is het proces al ver gevorderd. We maken direct duidelijk dat het reguliere participatietraject niet volledig gevolgd kan worden vanwege het verkorte traject. Op 4 juni vindt het eerste overleg plaats. Inmiddels is het sociaal plan en de lijst met werkzaamheden besproken met de commissie.