Reactie Eigen Haard op gekwalificeerd adv
Kramatweg 36-42

Beste Bewonerscommissie,

Wij hebben uw gekwalificeerd advies ontvangen. In deze brief reageren wij hierop.

In onze reactie gaan wij in op jullie advies, aanbevelingen en vragen. Voor de duidelijkheid houden we jullie volgorde aan. We geven jullie tekst weer en in kleur de reactie van Eigen Haard.

Allereerst willen we jullie bedanken voor de constructieve en vooral snelle samenwerking. Ook Stichting Woon heeft snel geschakeld. Na de eerste bewonersavond bleek dat veel huurders eigenlijk zo snel mogelijk weg wilde. Maar er wilde ook een aantal huurders terugkeren. Uiteindelijk zijn beide standpunten vertegenwoordigd in de Bewonerscommissie. Door een korte en intensieve overlegreeks hebben wij samen het projectplan opgetuigd. Natuurlijk is het nog niet af, maar de basis staat. Hierbij zijn de wensen van zowel de vertrekkende huurders als de terugkerende huurders zoveel mogelijk meegenomen. Tijdens onze afspraak van 27 augustus gaan we de details samen verder uitwerken. Het is voor Eigen Haard van groot belang de huurderswensen concreet vast te leggen.

Advies Bewonerscommissie:

Inleiding

Dit is het gekwalificeerd advies van de Bewonerscommissie Kramatweg over het voorstel van woningcorporatie Eigen Haard voor de renovatie van het complex Kramatweg 36-42, een complex van 28 sociale huurwoningen (verdeeld over 7

panden) gelegen in de Indische Buurt in Amsterdam. Het voorstel van Eigen Haard is vastgelegd in het Sociaal Plan en de Technische Brochure (met plattegronden). Wij, de Bewonerscommissie, hebben vanaf maart 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 achterbanraadpleging uitgevoerd en gerapporteerd door Wies Luttikhuizen van !WOON, team Oost.

Dit advies bestaat uit de volgende onderdelen:

- Proces
- Achterbanraadpleging
- Advies over het Projectplan als geheel
- Advies over Technische Brochure en de plattegronden
- Advies over Sociaal Plan
- Conclusie advies

Proces

In maart 2025 is de bewonerscommissie opgericht met behulp van !WOON. Het woonwensenonderzoek is op verzoek van de BC niet telefonisch uitgevoerd maar door de individuele bewonersbegeleider tijdens de huisbezoeken. Hierdoor lieten de resultaten wat langer op zich wachten.
De bewonerscommissie heeft advies gegeven op het voorkeursscenario en heeft zelf, i.s.m. !WOON, een achterbanraadpleging uitgevoerd d.m.v. een enquête die op de bewonersavond over het projectplan uitgedeeld is. Op deze avond werd ook de mogelijkheid geboden de eigen plattegrond met de aannemer te bespreken om te kijken welke verschillende opties er zijn (uiteraard kon dit ook op een later moment).
Het hele proces is soepel verlopen. Het was vanaf het begin duidelijk dat redelijk wat mensen niet wilden terugkeren i.v.m. de grootte van de woning, die niet passend is voor gezinnen met (meerdere) kinderen.

Reactie Eigen Haard op proces

Eind 2024 organiseerde Eigen Haard een eerste bewonersavond over de renovatieplannen van de Kramatweg 36-42 (28 woningen). Deze avond werd druk bezocht. Tijdens de avond bleek dat veel huurders het eens waren met renovatie. Een paar huurders wilde het zelfs slopen.

Vervolgens zijn op de avond zelf afspraken gemaakt om elke woning individueel technisch op te nemen met behulp van een zogenaamde scanner. Tijdens deze ronde zijn veel technische gebreken geconstateerd. Waar mogelijk heeft de

aannemer gelijk actie ondernomen. Ook bleek tijdens de opnames dat er veel gezinnen woonde in de kleine 2/3 kamerwoningen (40m²) die wilde verhuizen.

Na het scannen melde zich bij Eigen Haard een Bewonerscommissie (begin 2025). Hiermee is een intensief traject gestart. We maakten een Sociaal Plan met afspraken over doorstromen/verhuizen naar andere renovatie- en nieuwbouwprojecten van Eigen Haard. Onze bewonersbegeleider Hassan Benyahia ging op huisbezoek om de (her)huisvestingswensen in kaart te brengen.

Vervolgens maakte we een technisch plan met daarin de werkzaamheden beschreven. Duidelijk was dat vooral de geluidsoverlast aangepakt moest worden. Dit is opgenomen in het plan.

Voor terugkerende huurders was een fijne woning met een goede plattegrond belangrijk. De bewonersbegeleider van de aannemer bezocht deze huurders met diverse keuzeplattegronden. Ook was een plattegrond naar wens mogelijk (mits technisch mogelijk en financieel haalbaar).

Door deze werkwijze is veel vertrouwen in het plan. Huurders die willen vertrekken hebben al andere gerenoveerde woningen van Eigen Haard bezocht. Huurders die willen terugkeren krijgen de aangepaste plattegrond binnenkort thuisgestuurd.

Tijdens een tweede bewonersavond (voorjaar 2025) werden de plannen gepresenteerd. Huurders hebben hierna een enquête ontvangen (achterbanraadpleging) die overwegend positief is ingevuld.

Zodra de peildatum bekend is worden alle huurders opgevoerd als Stadsvernieuwingsurgent en kunnen diverse huurders verhuizen naar gerenoveerde woningen in bijvoorbeeld Betondorp en de Transvaalbuurt. Ze kijken hier erg naar uit.

Achterbanraadpleging

In de achterbanraadpleging, die door 17 van de 27 huishoudens is ingevuld (63%) is gevraagd naar de mening van de huurders over het sociaal plan, de technische brochure, de voorgestelde plattegronden en over het project als geheel.
Uit de raadpleging bleek dat de meeste bewoners positief zijn over de plannen (65%, plus 17% neutraal). Ook bij de meer specifieke vragen over sociaal plan, technische brochure en plattegronden geven meer mensen aan positief te zijn dan negatief. De meeste bedenkingen die worden genoemd hebben betrekking op de voorgestelde plattegronden. Echter, t.t.v. het invullen van de enquête was onvoldoende duidelijk voor veel mensen dat zij zelf nog invloed hebben op deze plattegronden. Inmiddels zijn de plattegronden met de huurders die hebben

aangegeven terugkeer te overwegen voor zover bekend naar tevredenheid besproken.

Reactie Eigen haard op achterbanraadpleging

De achterbanraadpleging is overwegend positief ingevuld. Huurders die wilden terugkeren hadden wel wat kritische vragen over de voorgestelde plattegronden. Na de bewonersavond zijn nog diverse huisbezoeken geweest door de bewonersbegeleider van de aannemer. Hij heeft de meeste wensen van huurders kunnen verwerken in de plattegronden. Deze bezoeken van de aannemer hadden wij liever *voor* de tweede bewonersavond afgerond maar dat was planning technische helaas niet mogelijk. Wij zijn ervan overtuigt dat we met terugkerende huurders goede afspraken hebben gemaakt over hun plattegrond.

Advies over het projectplan als geheel

De bewonerscommissie is in hoge mate tevreden over het projectplan als geheel, net als de meeste huurders. Een paar huurders geven aan dat zij liever sloop hadden gezien. Iedereen begrijpt dat er een renovatie nodig is. De bewonerscommissie hoort weinig tot geen opmerkingen van andere huurders over het plan, wat over het algemeen een goed teken is. Zeker de helft van de mensen is van plan definitief te verhuizen. Deze mensen hopen dat de peildatum z.s.m. wordt afgegeven.
De bewonerscommissie heeft geen specifieke aanbevelingen over het plan als geheel, behalve het verzoek zo helder mogelijk te blijven communiceren met alle bewoners en met name met de oudere en anderstalige bewoners.

Reactie Eigen Haard op advies projectplan als geheel

Eigen Haard is blij met het positieve advies op het projectplan. Met het verkrijgen van een peildatum kunnen we veel mensen snel herhuisvesten naar gerenoveerde woningen in Betondorp en Transvaal. Het is ons bekend dat een aantal huurders extra begeleiding nodig heeft. Onze ervaren bewonersbegeleider Hassan Benyahia heeft deze huurders in beeld. Begin september start Hassan met een wekelijks spreekuur in de wijk.

Advies over de technische brochure en de plattegronden

Mede gebaseerd op de achterbanraadpleging adviseert de bewonerscommissie het volgende:
-graag de plafonds zo hoog mogelijk houden

-veel aandacht voor geluidisolatie, van zowel het trappenhuis, de wanden tussen de woningen als de vloeren/plafonds
-de zolders zo in te delen dat alle bergingen even groot zijn
Tot slot adviseert de bewonerscommissie Eigen Haard om goed met iedereen te blijven communiceren over de gewenste plattegronden, ook met de huishoudens die eerder aangeven te willen verhuizen maar zich in een later stadium bedenken en toch terug willen keren.

Reactie Eigen Haard op advies technische brochure en de plattegronden

- Eigen Haard probeert de plafonds zo hoog mogelijk te houden. Alle huidige plafonds worden gesloopt. Vervolgens worden nieuwe leidingen aangebracht. Hierna volgt een nieuw plafond. Over het algemeen heeft dit dezelfde hoogte of is het *hoger* dan de huidige plafonds. Bovendien zijn veel leidingen nu in het plafond weggewerkt.
- Het trappenhuis wordt extra geïsoleerd, zowel het trappenhuis zelf als de treden van de trap. Tussen de woningen wordt horizontaal en verticaal aandacht besteed aan geluidsisolatie.
- De zolders zijn over het algemeen hetzelfde en logisch ingedeeld. De woningen op 1 en 2 hoog hebben een even grote berging. Die van 3 hoog is iets groter. De woningen op de begane grond hebben een schuurtje. Er zijn twee portieken waarin dit afwijkt. Na renovatie wil Eigen Haard in deze portieken dezelfde indeling terugbrengen als in de andere portieken (uniformiteit).
- Huurders die uiteindelijk toch willen terugkeren kunnen alsnog kiezen uit een aantal plattegronden. Een persoonlijke plattegrond naar wens is voor hen waarschijnlijk technisch *niet* meer mogelijk. Dit is afhankelijk van het moment. Per portiek worden installaties op elkaar afgestemd en verder uitgewerkt. Grote wijzigingen zijn in een later stadium waarschijnlijk niet meer mogelijk.

Advies over sociaal plan

De bewonerscommissie is overwegend positief over de regelingen uit het sociaal plan.
Wat betreft de herhuisvestingsmogelijkheden adviseert de bewonerscommissie het volgende:
-meteen na afgifte peildatum een spreekuur te organiseren voor hulp bij het reageren
-aan iedereen de optie nieuwbouw Valentijnkade na wisselwoning aan te bieden en tijdens het spreekuur inzage te geven in de plattegronden van de Valentijnkade (en aan de bewonerscommissie zelf het liefst al op de eerstvolgende vergadering)
-daarnaast op het spreekuur meteen na de peildatum actief woningen in andere renovatieprojecten van Eigen Haard aan te bieden
-de bewonerscommissie zou graag zien dat op het spreekuur of daarbuiten ook met semi-sv-urgenten actief wordt meegedacht

-tot slot zou de bewonerscommissie graag zien dat er aan gezinnen met inwonende familieleden (anders dan kinderen) actief woningen van Eigen Haard worden aangeboden, rekening houdend met het aantal kamers (en dus niet alleen het aantal m2)
De bewonerscommissie gaat akkoord met de doorschuifmogelijkheden.
Wat betreft de huurverhoging van ca. 80 euro, de bewonerscommissie vindt deze enigszins aan de hoge kant en adviseert Eigen Haard te kijken of het mogelijk is deze iets lager vast te stellen.

Reactie Eigen Haard op advies sociaal plan

- Meteen na de afgifte peildatum voert Hassan de Stadsvernieuwingsurgenten op in Woningnet. Huurders krijgen een wachtwoord thuisgestuurd waarmee zij zelf op Woningnet kunnen reageren. Ook start hij een spreekuur om huurders hiermee te helpen.
- Meteen na de afgifte peildatum krijgen alle huurders een nieuwsbrief met dit nieuws. Hierin kondigen wij het spreekuur aan en wordt het vervolgtraject uitgelegd.
- Huurders die niet goed Nederlands spreken of kunnen omgaan met de computer worden extra begeleid. Eigen Haard stelt het op prijs als de bewonerscommissie hierbij faciliteert.
- Alle huurders die willen, kunnen zich inschrijven voor de nieuwbouw Valentijnkade. Deze nieuwbouw is echter nog niet opgeleverd als de renovatie van de Kramatweg start. Dit betekent dat huurders langer in een wisselwoning moeten blijven wonen dan bij terugkeer naar een gerenoveerde woning aan de Kramatweg.
  Inschrijving geeft *geen garantie* op plaatsing. De voormalige huurders van de Valentijnkade hebben voorrang. Ook andere stadsvernieuwingsurgenten kunnen verhuizen naar de Valentijnkade (toewijzing op peildatum).
  Wij wijzen passend toe. Dit betekent dat de woning op *moment van oplevering* moet passen bij het inkomen en huishouden. Op het spreekuur leggen wij de voorlopige plattegronden van de Valentijnkade ter inzage.
- Eigen Haard wil zo snel mogelijk starten met de renovatie van de Kramatweg. Dit in verband met het starten van andere projecten in de Indische Buurt en de samenwerking met onze ketenpartner (aannemer ELK). Het betekent dat wij vanaf de peildatum huurders direct gaan benaderen met aanbod van huurwoningen. Dit kunnen gerenoveerde woningen zijn maar ook reguliere woningen uit ons bezit.
- De bewonersbegeleider denkt actief mee over de herhuisvesting van semi-urgenten. Binnen de woningcorporaties is de afspraak dat semi-urgenten *zelf* moeten reageren op bezit in Woningnet. Wij kunnen hen alleen advies geven over Woningnet. Het direct aanbieden van Woningen aan semi-urgenten doet Eigen Haard niet. Dit is ook een afspraak tussen de corporaties onderling.

- Voor huurders die niet via de regels van Woningnet een passende woning kunnen vinden dient de bewonersbegeleider een verzoek in voor een woning (of woningen) via de maatwerkcommissie van Eigen Haard. Afhankelijk van hun beslissing wordt hen wel of geen woning aangeboden. Huurders hebben geen keuze in de woning maar kunnen wel hun voorkeuren aangeven. De maatwerkcommissie beslist over toewijzingen buiten WoningNet om. De bewonersbegeleider maakt geen deel uit van de maatwerkcommissie. Hij heeft een adviserende rol.
- De huurverhoging van ongeveer € 80 euro is bepaald volgens de nieuwe rekenmethode van de huurcommissie. Dit is een uniforme methode die Eigen Haard hanteert sinds de bekendmaking van de nieuwe methode. Dit betekent dat de bedragen hoger zijn dan bij oudere en al lopende projecten van Eigen Haard.

  Wanneer wij de *uiteindelijke* kosten inzichtelijk hebben kijken wij of deze uiteindelijk redelijk zijn of eventueel aangepast moeten worden. Echter de methode is juist bedoeld om per project dezelfde werkwijze te hanteren. Huurders kunnen de bedragen ook onafhankelijk laten toetsen door de huurcommissie op redelijkheid.

Conclusie advies

Hoewel de bewonerscommissie tevreden is over het plan als geheel, ziet de bewonerscommissie graag toenadering van Eigen Haard op 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,

De bewonerscommissie Kramatweg

Lex Bronkhorst, Durmus Cat, Ayse Aktas

Tot slot

Eigen Haard is blij met het overwegend positief advies. Op 27 augustus spreken wij elkaar om inhoudelijk werkafspraken te maken over jullie advies en onze reactie hierop. Wij hebben de intentie om al jullie punten naar tevredenheid op te pakken.

Hierbij zijn wij natuurlijk gebonden aan diverse bouwkundige, financiële en verhuurtechnische kaders van Eigen Haard zelf.

Met vriendelijke groet,

Projectteam Indische Buurt