

## Bijlage 2: Gekwalificeerd advies en beantwoording

Amsterdam, 28-03-2023

**Aan: Eigen Haard t.a.v. Marijn van der Weijden.**

**Van: Projectcommissie Betondorp Fase 4**

**Betreft: advies op projectplan renovatie Betondorp Fase 4**

Geachte heer Van der Weijden, beste Marijn,

Hierbij ontvangt u van ons een advies over het projectplan wat Eigen Haard heeft opgesteld voor groot onderhoud en woningverbeteringen (in onbewoonde staat, met behoud van de huurovereenkomst) aan het complex waarvan we de bewonersvertegenwoordiging vormen. Het advies is opgesteld naar aanleiding van de uitkomsten van de achterbanraadpleging (zie bijlage) die in onze opdracht door het Centrum voor Woononderzoek is uitgevoerd onder de bewoners van ons complex. Op 15 maart en 20 maart 2023 hebben wij deze uitkomsten besproken en overleg gevoerd over de inhoud van ons advies.

De achterbanraadpleging heeft een respons opgeleverd van 34 van de 67 huishoudens<sup>2</sup> wat een responspercentage van 51% oplevert. Wij denken dat de uitkomsten op basis van het responspercentage 51% niet voldoende representatief is voor het totaal aantal bewoners. De commissie stelt vast dat een krappe meerderheid (58%) van de (33) respondenten voorstander is van het renovatieplan, zie sheet 14 pagina 7 van de bijlage. Met deze uitkomst is het voor ons onduidelijk en niet te duiden of 70% van de bewoners zal instemmen met het renovatievoorstel.

Volgens het onderzoek twijfelt 30% van de respondenten over het plan en is 12% tegen. Dit is een uitslag waardoor wij niet louter positief advies kunnen geven. Als we sec naar de resultaten uit het onderzoek kijken dan stemt de commissie voorzichtig positief in. De commissie verbindt aan dit advies wel de volgende aandachtspunten en aanbevelingen:

**Aanbeveling 1:** De commissie beveelt aan om oog te hebben voor de argumenten van de twijfelaars en tegenstemmers en hierin nog meer maatwerk te leveren zodat deze bewoners met de benodigde hulp bereid kunnen zijn hun mening te veranderen. De argumenten treft u op sheet 15, pagina 8 van de bijlage. Tevens worden ze hieronder genoemd:

Twijfels over het plan:

- Had op deze leeftijd niet gehoeven
- Bijkomende kosten
- Berusting wat moet dat moet
- Ingrijpende onderneming
- Ziet op tegen verhuizing
- Keert niet terug
- Het wordt je opgedrongen
- Maatregelen voor gierzwaluwen
- Veel tijd en energie

Tegen het plan

- Zelf verbeteringen aangebracht
- Geen optimale gezondheid
- Hogere leeftijd
- Ziet noodzaak voor deze verhuizing niet

---

<sup>2</sup> De projectcommissie merkt op dat zij bij toeval heeft vernomen dat een aantal huishoudens is verhuisd. Om hoeveel huishoudens het gaat is de projectcommissie niet bekend. Met verhuisde huishoudens is dan ook geen rekening gehouden in het onderzoek en dit advies

- Wil graag met rust gelaten worden

**Aanbeveling 2:** De commissie is meermaals door verschillende bewoners uit fase 4 benaderd met zorgen en vragen over de mogelijkheden qua maatwerk. De commissie merkt dat aan maatwerk en duidelijkheid veel behoefte is gezien de snelheid van dit project. Er zit(ten) circa 1 tot 7 maanden tussen het renovatievoorstel en de uitvoering van de werkzaamheden. Normaliter zit hier een tijd van ongeveer 1.5 jaar tussen. Deze versnelling legt een hoge druk op de bewoners gezien zij een kortere tijd hebben om de nodige zaken te regelen. Om deze reden is er besproken dat er meer maatwerk zou worden geleverd zodat de bewoners hierin tegemoet worden gekomen. Wat de commissie zorgen baart is dat er mogelijkheden zijn qua maatwerk wat niet actief kenbaar wordt gemaakt aan de bewoners en ook niet aan de commissie. De passage in het sociaal plan lijkt niet voldoende duidelijkheid te scheppen. In onze ogen moet maatwerk actiever kenbaar worden gemaakt zodat voorkomen kan worden dat een schijn van willekeur ontstaat.

De projectcommissie beveelt daarom aan om meer duidelijkheid te bieden omtrent het maatwerk en dit actief te communiceren aan de bewoners en de projectcommissie.

**Aanbeveling 3:** De projectcommissie is van mening dat het maatwerk in dit project niet moet worden beperkt tot de huurders in de eerste blokken maar open moet staan voor alle huurders uit deze fase. Alle huurders worden namelijk geraakt worden door snelheid van dit project.

**Aanbeveling 4:** De project commissie heeft in de loop van dit jaar verschillende gerenoveerde huizen gezien van fase 1 en 2 en meerdere bewoners gesproken van deze fases. Hierdoor constateert zij dat het doel van de renovatie, een renovatie waarmee de bewoning 30 jaar verder kan, niet kan worden gerealiseerd.

Er zijn al scheuren geconstateerd in muren, de afwerking bij binnenkomst is voor de helft gedaan: niet alle muren worden gestuukt, de muren van de opgang worden niet geschilderd, de 2e trap niet dubbel bedekt tegen geluidsoverlast, kastplanken zijn niet terug geplaatst, keukenkastjes hangen te hoog, douches soms veel te krap, dat had zo anders gekund. Het kan eventueel wel worden gedaan tegen bijbetaling wat de tijd van terugkomst ophoudt en onnodig is.

Wij bevelen ten sterkste aan, zeker gezien deze fase, de bewoners tegemoet te komen en te zorgen dat de gehele woning gestuukt afgeleverd wordt inclusief gangen.

Dit voorkomt zeker voor de ouderen veel stress en andere zorgen

De projectcommissie ziet 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 binnen 14 dagen uw schriftelijke reactie.

Met vriendelijke groet,  
Corine Kabel en Sigrit Pool  
Projectcommissie Betondorp Fase 4

Projectcommissie Betondorp fase 4  
t.a.v. Vz. C. Kabel  
Brinkstraat 2-1  
1097 VL AMSTERDAM

Datum : Amsterdam, 3 april 2023  
Betreft : Beantwoording gekwalificeerd advies  
Behandeld door : Marijn van der Weijden

Beste Corine en Sigrit, leden van de projectcommissie Betondorp fase 4

Hartelijk dank voor jullie gekwalificeerd advies en jullie inspanningen hiervoor. In deze brief geven wij een reactie op jullie advies en aanbevelingen.

### **Samenwerking en waardering**

We zijn al enige tijd in gesprek met elkaar en iedereen heeft zich ingezet om tot een evenwichtig projectplan te komen. Jullie zijn een prettige gesprekspartner, kritisch en opbouwend. Het proces kenmerkt zich met een aangepaste snelle planning wat het proces onrustig maakt en in kortijd veel gedaan moest worden. Dat gaf werkdruk en soms wat frictie. Hoe jullie daar mee omgegaan zijn heeft onze waardering.

### **Projectplan betondorp fase 4**

Eigen Haard is tevreden met de afspraken die gemaakt zijn in het projectplan met de projectcommissie. Wij zijn daarom ook blij met het positief respons van de ondervraagden op het projectplan. Het voorzichtig positief gekwalificeerd advies van de bewonerscommissie op de plannen zien wij dan ook als belangrijke stap om het plan succesvol in het nieuwe jaar tot uitvoering te brengen.

### **Aanbevelingen**

Wij hebben jullie gevraagd advies te geven op het projectplan als geheel.

Met de resultaten van de achterbanraadpleging brengt de projectcommissie enkele aanbevelingen op onderdelen van het sociaal plan en technische brochure. Dat is gedaan naar aanleiding van de achterbanraadpleging waarin bewoners hun mening hebben gegeven op de vragen van de projectcommissie over het projectplan. Per punt geven wij hieronder onze reactie op de aanbevelingen

#### **Aanbeveling 1,**

##### **Maatwerk gericht op de argumenten van de twijfelaars en tegenstemmers**

Maatwerk is voor iedereen die het nodig heeft. Met elke individuele huurder zijn huisbezoeken geweest en zijn eventuele afspraken gemaakt. Die gaan over de extra voorzieningen die zelf zijn aangebracht, over de (gezondheid)zorgen, hulp en de verhuizing. Daar zijn we gezien het versnelde stappenplan coulant in. We maken afspraken en doen voorstellen binnen alle redelijke normen. Ook met de projectcommissie hebben we over een aantal onderwerpen gesproken, zoals:

- zelf aangebrachte voorzieningen/verbeteringen,
- maatwerk
- hulp voor hulpbehoevenden (zoals ouderen)
- gratis dozen voor het inpakken
- verwachtingen en de communicatie naar de huurder.

We zorgen zo dat alle huurders van fase 4 zoveel als mogelijk zich in het projectplan kunnen vinden. Wij hebben daarom niet de indruk dat Eigen Haard geen oog heeft voor de argumenten van de mensen die twijfelen of die tegen de renovatie zijn. We vinden dat dit ook voldoende geborgd is in het projectplan. Vooral omdat er extra aandacht wordt besteed aan maatwerk vanwege het versnelde

stappenplan. Eigen Haard neemt daarom de aanbeveling als aandachtspunt aan. Het is ook aan de individuele huurder om uiteindelijk de afweging te maken of het argument opweegt tegen de verbeteringen en regelingen.

Overigens worden voor de gierzwaluwen (tijdelijke)verhuis plannen gemaakt. Waarbij een ecooloog ons voorziet van advies. Vanaf de start van het project in Betondorp (fase 0) is een ecooloog aangesloten die de flora en fauna in het oog houdt en een plan heeft gemaakt. Per fase (zo ook voor fase 4) wordt het bestaande projectplan flora en fauna gecontroleerd door de ecooloog. Daar waar nodig wordt het plan aangescherpt.

## **Aanbeveling 2**

### **Verduidelijking maatwerk**

Het geven van maatwerk betekent niet dat het zomaar wordt gedaan en er willekeurig is. Maatwerk houdt in dat er een dienst wordt gedaan of oplossing wordt gemaakt die speciaal is ontworpen en aangepast aan de behoeften en wensen van een individuele klant in een specifieke situatie. Het maatwerk in de renovatie is gebaseerd op een analyse van de behoeften van de klant, inclusief specifieke vereisten, doelen en beperkingen. Het is dus een oplossing op maat die is ontworpen om het best te passen bij de specifieke situatie of persoon in de context van het projectplan. Er is dus geen sprake van willekeur, omdat elk probleem anders is en een andere oplossing vereist. Maatwerk is niet dat er iets wordt toegezegd wat een klant ten opzichte van de ander bevoordeelt of benadeelt. De aanbeveling van de projectcommissie om maatwerk te verduidelijken en actief te communiceren aan de huurder doen we eigenlijk al met de gemaakte huisbezoeken, spreekuren en telefonische bereikbaarheid. Bij het toepassen van maatwerk volgt desgewenst een overzicht van de afspraken over maatwerk op papier. We volgen echter de aanbeveling van de projectcommissie graag op en zullen actiever de gemaakte afspraken met de betreffende huurders delen. In de toekomstige nieuwsbrieven komt extra aandacht aan het bestaan van maatwerk. We hopen hiermee meer duidelijkheid te scheppen aan alle huurders.

## **Aanbeveling 3**

### **Maatwerk voor alle huurders**

Maatwerk is bedoeld voor iedereen dus ook voor de laatste blokken. We volgen de aanbeveling van de projectcommissie op. Wij doen een tekstuele aanpassing in het sociaal plan (Hfst 9, pag. 15, "maatwerk vanwege versneld stappenplan") waarin we het generiek maken. Hieronder de aangepaste tekst.

*"Maatwerk vanwege versneld stappenplan*

*In fase 4 van de renovatie van Betondorp moet er een versneld stappenplan worden gevolgd. Wat betekent dat alle huishoudens minder tijd hebben om hun verhuizing te regelen. Eigen Haard biedt extra hulp aan die huurders in situaties waarbij ze bijvoorbeeld persoonlijke begeleiding of faciliteiten nodig hebben. Dit kan maatwerk omvatten, extra hulp bij het verhuizen, het tijdelijk opslaan van waardevolle spullen, het gebruik van een wisselwoning om elders een nieuwe woning te zoeken.*

## **Aanbeveling 4:**

### **Oplevering van de woning na renovatie met stucwerk**

Het doel van de renovatie is verbeteren en duurzaam maken. Dat doen we met verduurzamingsmaatregelen zoals het verbeteren van de luchtcirculatie en het isoleren van de woning. Dat zorgt ervoor dat de woning zeker 25 tot 30 jaar mee kan. In het plan is enigszins rekening gehouden met wensen van huurders voor extra comfort. Zoals geluidsisolatie en plaatsen van vlizotrappen en tegen bijbetaling de extra opties.

Bestaande krappe douches worden opgeknapt en niet vergroot. Dat zou namelijk leiden tot herindeling van bepaalde woningen.

In contact met Bribus keukens is het voor de huurder mogelijk de nieuwe keukenkastjes op de gewenste hoogte te plaatsen. De kastplanken kunnen worden terug geplaatst in overleg met de opzichter voordat de woning wordt opgeleverd.

Wij begrijpen de argumentatie van de projectcommissie over de afwerking van de woning, voordat die wordt opgeleverd aan de huurders. Dat komt omdat in het plan niet is opgenomen dat we alle muren standaard stuken of schilderen. Dat is een overweging die in eerder fase is gemaakt is en dat is vooral een afweging vanuit het financiële kader en het beleid van Eigen Haard. In de loop van het

project is wel gekozen om te stuken bij huurders die terugkeren naar de woning en zelf hun behang van de muren afhalen. Het gaat dan alleen om de muren van de woonkamer en slaapkamers. Het verschil in oplevering van de woning in de eerdere fase is ook te verklaren omdat woningen die leeg komen in de toekomst weer verhuurd worden. Dan volgt na de renovatie ons verhuurbeleid. Die worden daarom anders opgeleverd.

De aanbeveling van de projectcommissie om alle muren bij oplevering te stuken volgen we daarom niet op. Wel worden wanden die in een slechte staat zijn (bijv. gang, trappenhuis) hersteld, indien nodig wordt deze wanden opnieuw gestuukt.

**Tot slot**

Nogmaals onze dank voor het gekwalificeerd advies. Op een aantal punten zijn de aanbevelingen van de projectcommissie door Eigen Haard overgenomen en besteden we er aandacht voor. De volgende vergadering met de bewonerscommissie is gepland op 5 april om 16:00 uur aan de Zaaiersweg 79-1. We beantwoorden dan graag nog vragen over onze reactie. We bespreken dan ook het vervolg.

Met vriendelijke groet,  
Eigen Haard

Marijn van der Weijden  
Projectbegeleider