



NOTULEN

Notulen van : Bewonersavond Betondorp fase 4
 Datum vergadering : 19 juli 2022, 19.00 uur

Aanwezig : **Namens Eigen Haard:**
 De heer Marijn van der Weijden, projectbegeleider
 De heer Thijs Faber, projectontwikkelaar
 De heer Hassan Benyahia, bewonersbegeleider

Namens de projectcommissie:
 Mevrouw Corine Kabel, voorzitter/secretaris
 Mevrouw Mieke de Ruijter, lid
 Mevrouw Sigrít Pool, lid

Namens !WOON:
 Mevrouw Debby Landkroon

Namens aannemer Coen Hagedoorn
 Mevrouw Ilse Dijt, bewonersbegeleider

Namens Centrum voor Woononderzoek
 De heer Menno Karstenbarg

Notulist : Sabrina de Reuver (H&H Consulting)

Agendapunt	
1.	Opening
	<p>De heer Van der Weijden opent om 19.00 uur de bewonersavond en heet de aanwezigen van harte welkom. De heer Van der Wijk, projectopzichter, is met afmelding afwezig.</p> <p>De agenda wordt als volgt vastgesteld:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Opening 2. Inleiding 3. Voorstellen teamleden project en projectcommissie fase 4 4. Uitkomst woonwensenonderzoek 5. Aanpak in hoofdlijnen 6. Gevolgen 7. Vervolg en planning 8. Vragen 9. Afsluiting
2.	Inleiding
	<p>Het doel van de bewonersavond is het delen van de uitkomsten van het woonwensenonderzoek. Na afloop is er voor iedere bewoner een print beschikbaar van de resultaten. Daarnaast wordt de fasering van het project Betondorp uitgelegd en is er ruimte voor het stellen van vragen.</p> <p>Alle bewoners van Betondorp hebben een nieuwsbrief ontvangen waarin is uitgelegd waarom het noodzakelijk is om een extra fase aan het project toe te voegen. Daartoe zijn allerlei factoren zoals personele wisselingen binnen Eigen Haard, de coronapandemie, werkzaamheden die sneller of trager gaan dan verwacht. Het is in ieders belang dat de aannemer verder kan met de werkzaamheden.</p>

<p>3.</p>	<p>Voorstellen teamleden project en projectcommissie fase 4</p> <p>De heer Van der Weijden stelt alle teamleden van het project fase 4 voor. Hij houdt zich bezig met de procesbegeleiding en het overleg met de projectcommissie. De heer Faber is ontwikkelaar bij Eigen Haard en leidt alle fases van het project Betondorp. De heer Benyahia begeleidt de bewoners. De heer Van de Wijk is afwezig, hij houdt zich bezig met alle technische werkzaamheden en de controle hierop. Mevrouw Dijt begeleidt bewoners vanuit haar functie bij aannemer Coen Hagendoorn Bouw. De heer Karstenbarg is vanavond aanwezig om het woonwensenonderzoek toe te lichten.</p> <p>De projectcommissie vertegenwoordigt de belangen van alle bewoners uit fase 4. Daarnaast zijn zij het aanspreekpunt voor Eigen Haard. De projectcommissie heeft adviesrecht (op het projectplan. Zij worden ondersteunt door mevrouw Landkroon van Stichting !WOON.</p> <p>Mevrouw Landkroon stelt zich kort voor en geeft aan dat in de nieuwsbrief vermeld stond hoe bewoners in contact kunnen komen met de projectcommissie (via renovatiefase4@gmail.com of brievenbus Brink 45-46 (rechtsonder). Mevrouw Landkroon stelt de projectcommissie voor aan de bewoners waarna de aanwezige leden zichzelf kort voorstellen:</p> <p>Corine Kabel, voorzitter/secretaris Mieke de Ruijter, lid Sigrit Pool, lid</p>
<p>4.</p>	<p>Uitkomst woonwensenonderzoek</p> <p>Menno Karstenbarg van het Centrum voor Woononderzoek geeft een presentatie over de uitkomsten van het woonwensenonderzoek. Het is een onafhankelijk bureau met ruim 20 jaar ervaring.</p> <p>Tussen 16 juni en 1 juli hebben medewerkers van het Centrum voor Woononderzoek telefonische interviews afgenomen. Zij hebben 46 bewoners gesproken. Een respons van 70%.</p> <p>Het rapportcijfer voor de huidige woning is een 6,4 gemiddeld. Centrum voor Woononderzoek gaat bij een 7 en hoger ervan uit dat de bewoner tevreden is. Dit betekent dat de bewoners van Betondorp fase 4 niet echt tevreden zijn maar er ook geen hele grote onvrede is over de huidige woning.</p> <p>De belangrijkste redenen waarom bewoners tevreden zijn de ligging, locatie en de grootte van de woning. Kou/tocht en gehorigheid/geluid scoren hoog als belangrijkste redenen voor het ontevreden zijn.</p> <p>Op de vraag waar bewoners last van hebben in huis gaf 77% aan (veel) last te hebben van kou/tocht, 51% noemde vocht/schimmel. Door ongeveer 1/3 van de geïnterviewden werd ook geluid van boven-/onderburen genoemd als reden.</p> <p>De meeste bewoners hebben aangegeven geen tot weinig last van geur/stank tussen de woningen of van buiten te ervaren. Of van lekkages en ongedierte. 1/3 van de geïnterviewden ervaren wel (veel) overlast van lekkages en ongedierte.</p> <p>De meeste bewoners hebben aangegeven dat zij graag zien dat kou/tocht (de meest voorkomende klacht) wordt verholpen.</p> <p>Bewoners staan over het algemeen, 57%, positief tegenover de aanpak van Eigen Haard. 28% heeft meer informatie nodig om hier iets over te kunnen zeggen. 13% staat negatief tegenover de aanpak van Eigen Haard. De belangrijkste reden waarom bewoners positief zijn is dat de woningen verouderd zijn en toe aan renovatie. De belangrijkste reden dat bewoners negatief zijn is omdat ze meer informatie willen.</p> <p>Eigen Haard wil op verzoek van de gemeente Amsterdam de woningen voorbereiden op het overgaan op het Warmtenet in de toekomst (naar verwachting start medio 2030). 70% van de geïnterviewden staan hier positief tegenover. Of de woningen uiteindelijk op het Warmtenet worden aangesloten is niet bekend, dat is gemeentelijk beleid. Eigen Haard is gevraagd voorbereidingen te treffen.</p>

	<p><u>Vraag bewoner:</u> waarom is het woonwensenonderzoek telefonisch uitgevoerd? Hij had liever via e-mail meegedaan.</p> <p><u>Antwoord:</u> Bij een telefonisch woonwensenonderzoek is de respons veel hoger geeft de heer Karstenburg aan.</p> <p>Er wordt door Eigen Haard onderzocht of de woningen geschikt zijn voor de plaatsing van zonnepanelen. Hier staat 79% van de geïnterviewden positief tegenover.</p> <p>30% van de geïnterviewden wil terugkeren naar de eigen woning, 34% wil verhuizen naar een andere woning binnen Betondorp of wil niet terugkeren. De geïnterviewden die 'anders' geantwoord hebben kunnen/willen hun woning helemaal niet uit en/of willen geen werkzaamheden.</p>
5.	Aanpak in hoofdlijnen
	<p><i>Technische onderzoeken</i></p> <p>Van 2014-2016 zijn er voor het hele project Betondorp technische onderzoeken uitgevoerd. De heer Faber vertelt in hoofdlijnen over de uitgevoerde technische onderzoeken. Er is voor het hele project gekeken naar de fundering. Deze is door de firma Fugro goedgekeurd. Daarnaast is de bouwkundige kwaliteit van het casco van de woningen onderzocht. Daar moet veel aan gebeuren, zoals schilderwerk.</p> <p>Ook de isolatie van de woning wordt aangepakt. Dit geldt voor zowel warmte-isolatie als geluidsisolatie. Hiermee wordt het wooncomfort verhoogd en de energierekening verlaagt. Als een woning wordt geïsoleerd dan is ventilatie ook heel belangrijk. Er worden daarom ook maatregelen getroffen voor het ventileren van de woning.</p> <p>Op dit moment hebben de woning energielabel G, het streven is om dit te verbeteren naar minimaal energielabel B. In sommige gevallen wordt dit zelfs label A.</p> <p>De geluidshinder wordt aanzienlijk minder. Dat is teruggegeven vanuit andere fases. Er komt mechanische ventilatie in de keuken, badkamer en het toilet. De woning scheidende plafonds worden brandwerend uitgevoerd conform wet- en regelgeving</p> <p>Mevrouw Kabel wil meer informatie over de brandveiligheid van de woningen als ook de mogelijkheden tot vluchten. Een bewoner merkt op dat de begroeiing van sommige tuinen alsook het gebruik van de tuinen als vuilstortplaats de toegang voor de brandweer bemoeilijkt. Daarop geeft een andere bewoner aan dat Eigen Haard gestopt is met het snoeien van de heggen. De heer van de Weijden pakt dit op met de wijkbeheerder.</p> <p><u>Vraag bewoner:</u> worden de kozijnen vervangen?</p> <p><u>Antwoord:</u> Alleen de draaiende delen van het kozijn worden vervangen. Er wordt wel gekeken of kozijnen hersteld moeten worden in het kader van de isolatiemaatregelen.</p> <p><i>Hoofdlijnen</i></p> <p>Zoals al eerder besproken is wil Eigen Haard de woningen energiezuiniger maken als ook het energielabel verbeteren naar minimaal label B.</p> <p><u>Vraag bewoner:</u> waarom moet de zolder leeggehaald worden?</p> <p><u>Antwoord:</u> Dit is nodig omdat de werkzaamheden een aantal maanden in beslag nemen, bij sommige huizen de zolder betimmerd moet worden in het kader van de isolatiemaatregelen en bezittingen van bewoners zoek kunnen raken of beschadigen. Er komt een vlizotrap maar de zolder blijft een opslagruimte.</p> <p>Daartoe worden de volgende maatregelen genomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De woning wordt klaargemaakt voor aansluiting op Warmtenet in de toekomst. - Ramen worden vervangen door HR++-glas. - (Geluid)isolatie van de woning (gevels, dak en kruipruimte). - Voegen van de gevel worden waar nodig gereinigd en hersteld. - Verbetering van de brandveiligheid. - Installatie van mechanische ventilatie. - Het aangezicht krijgt een nieuwe uitstraling met een verfbeurt.

	<p>- Verouderde bouw- en installatie-onderdelen worden vervangen.</p> <p><u>Vraag bewoner:</u> door de aanleg van nieuwe riolering zijn scheuren ontstaan in de muren van de woning.</p> <p><u>Antwoord:</u> Bij een huisbezoek (door de aannemer) wordt gekeken of en in welke mate herstel nodig is. Tijdens dat huisbezoek kan ook gekeken worden naar de tegels in de badkamer in het toilet.</p> <p>Alle isolatiemaatregelen, met uitzondering van de geluidsisolatie, worden door Eigen Haard niet doorberekend in de huurverhoging. Alle comfort-verbeterende maatregelen, zoals het plaatsen van een toilet boven, worden wel doorberekend in de huurverhoging.</p> <p>Het voorkeursscenario is renoveren en groot onderhoud in onbewoonde staat met behoud van huurovereenkomst. De officiële term is: <i>“Ingrijpende renovatie zonder funderingsherstel met behoud van huurovereenkomst in onbewoonde staat”</i>.</p> <p>Begin september 2022 start de heer Benyahia met huisbezoeken. Tijdens het huisbezoek worden de persoonlijke situatie van de bewoner, de mogelijkheden en de woonwensen besproken.</p> <p>De stadsvernieuwingsurgentie gaat in bij afgifte peildatum. De peildatum wordt ruim voor de start van het project afgegeven zodat bewoners voldoende tijd hebben.</p> <p><u>Vraag bewoner:</u> de projectcommissie is al 3 maanden in gesprek met Eigen Haard waarom zijn de bewoners daarvan niet op de hoogte gesteld? En waarom heeft er niet vooraf een achterbanraadpleging plaatsgevonden? De aanwezige bewoners hebben allerlei vragen en eisen.</p> <p>Mevrouw Kabel geeft aan dat zij de afgelopen 3 maanden een spoedcursus hebben gehad. Het is ongelooflijk ingewikkelde materie. Mevrouw Landkroon geeft aan het gevoel van de bewoners te begrijpen. De projectcommissie heeft in dezelfde tijdsspanne als andere commissie drie keer zoveel informatie te verwerken gehad. De projectcommissie doet er alles aan om het voor alle bewoners zo goed mogelijk te regelen. Mevrouw Kabel nodigt de bewoner uit om hier uitleg over te geven.</p> <p>Een bewoner geeft aan dat ze zich niet herkent in de opmerkingen. En vind het vervelend dat sommige bewoners allerlei zaken betwijfelen en individuele eisen stellen. De bewoner is wel op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen via een nieuwsbrief en is tevreden dat een woononderzoek is gedaan. De renovatie is zeer wenselijk en hoopt dat het snel start en er geen onnodige vertragingen komen.</p> <p><u>Vraag bewoner:</u> volgens de planning wordt het project gestart vanaf het tweede kwartaal 2023. Zij hebben broedkasten voor de gierwaluw aan de gevel. Het is dan nog broedseizoen. <u>Antwoord:</u> De werkzaamheden vinden plaats volgens de wettelijke regels van flora en fauna beleid die de gemeente en de rijksoverheid hanteren.</p>
6.	Gevolgen
	<p>Eigen Haard en aannemer Coen Hagedoorn zijn zich ervan bewust dat het een intensief traject is.</p> <p>Welke mogelijkheden zijn er voor tijdelijk en definitief verhuizen?</p> <ul style="list-style-type: none"> - U verhuist tijdelijk naar een gestoffeerde wisselwoning voor de duur van 4 maanden. - U stroomt door naar een andere woning in Betondorp. - U verhuist binnen Amsterdam met de stadsvernieuwingsurgentie. - U verhuist met urgentie naar een regiogemeente. Hiervoor is toestemming nodig van de betreffende gemeente. <p><u>Vraag bewoner:</u> haar moeder heeft aanpassingen in de woning. Worden die aanpassingen meegenomen naar de wisselwoning en weer teruggeplaatst bij terugkeer na renovatie?</p> <p><u>Antwoord:</u> Hier worden afspraken over gemaakt tijdens het huisbezoek. Het verhuizen, plaatsen en terugplaatsen in de gerenoveerde woning van de aanpassingen is kosteloos.</p>

	<p><u>Vraag bewoner:</u> wanneer krijg ik een nieuw huurcontract? Bij terugkeer naar de huidige woning behoudt de bewoner het huidige huurcontract.</p> <p><u>Antwoord:</u> Gaat de bewoner verhuizen naar een andere woning in Betondorp, binnen de gemeente Amsterdam of naar een regiogemeente dan krijgt de bewoner een nieuw huurcontract en wordt er passend toegewezen.</p> <p><u>Vraag bewoner:</u> Wat wordt de hoogte van de huuraanpassing/huurverhoging na de renovatiewerkzaamheden.</p> <p><u>Antwoord:</u> De hoogte van de huurverhoging moet nog besproken worden met de projectcommissie. Dat is ook per type woning verschillend maar dat zal ongeveer tussen de €16,00 en €30,00 liggen uitgaande van nu.</p>
7.	Vervolg en planning
	<p>Op dit moment staan we nog aan het begin van het proces . Het woonwensen onderzoek is uitgevoerd ende resultaten zijn bekend. .</p> <p>De volgende stap is dat De heer Benyahia komt op huisbezoek voor een persoonlijk gesprek over de woonwens en woonsituatie van de bewoner. De aannemer komt op huisbezoek om afspraken te maken over technische zaken en eventuele mogelijkheden.</p> <p>Samen met de projectcommissie werken we het plan inhoudelijk verder uit en maken we afspraken over regelingen in een sociaal plan. Waarbij we advies hierover vragen. Dat willen we komend najaar doen. We houden u hiervan op de hoogte met (nieuws)brieven en/of informatieavonden.</p>
8.	Vragen
	<p>Een bewoner vraagt of andere bewoners ook last hebben van een laagfrequent geluid. In het weekend wordt dat geluid erger. Andere bewoners bevestigen het laagfrequente geluid ook waar te nemen. De heer Van der Weijden vraagt de bewoner hiervan melding te maken bij Eigen Haard. Hij zal de melding ook intern oppakken.</p> <p>Een bewoner vraagt hoe Eigen Haard help bij het zoeken van een woning? Eigen Haard helpt bewoners ook door direct te bemiddelen in de zoektocht naar een andere woning. Uiteraard kan de bewoner ook zelf zoeken via woningnet. Het houden van huisbezoeken is daarom heel belangrijk, zo kunnen de woonwensen goed in kaart worden gebracht en bewoners ook hierin goed begeleid worden.</p>
9.	Sluiting
	De heer Van der Weijden bedankt de aanwezigen voor de goede vragen en sluit de bewonersavond om 20.36 uur af. Hij wenst eenieder wel thuis.
10.	Actiepuntenlijst
19072022-01	- Agendapunt 5: De heer Van der Weijden neemt contact op met de wijkbeheerder over het snoeien van de heggen.
19072022-02	- Agendapunt 8: De heer Van der Weijden pakt intern de klacht over het waargenomen laagfrequente geluid op.