



NOTULEN

Notulen van : Informatieavond Betondorp fase 4
 Datum vergadering : 25 januari 2023
 Aanwezig : **Avondvoorzitter/Gespreksleider**
 Mevrouw de Boer

Namens Eigen Haard:

Meneer Faber (projectontwikkelaar)
 Mevrouw van der Wijde (projectbegeleider)
 Meneer Benyahia (bewonersbegeleider)
 Meneer van der Wijk (projectopzichter)

Namens Coen Hagendoorn Bouw:

Mevrouw Schootemeijer (projectleider uitvoerder)
 Mevrouw Dijt (bewonersbegeleider uitvoerder)

Namens Projectcommissie Fase 4:

Mevrouw Kabel
 Mevrouw Pool

Namens Stichting !WOON

Mevrouw Landkroon (adviseur)
 Meneer de Jongh (adviseur)

Notulist : Mevrouw el Faddali (H&H Consulting)

Agendapunt	
1.	Opening en mededelingen
	Mevrouw De Boer start de informatieavond en heeft iedereen welkom. Zij zal de avond leiden en is ingehuurd als gespreksleider. Ze stelt het team eigen haard, Coen hogendoorn en de bewonerscommissie voor aan de aanwezigen in de zaal.
2.	Renovatie
	De heer van der Weijden geeft een toelichting over de renovatie. De renovatie zal in onbewoonde staat plaatsvinden en elke bewoner zal (tijdelijk) moeten verhuizen. Hij vertelt als eerste wanneer we willen starten en haalt de belangrijkste gebeurtenissen aan voordat gestart kan worden met de werkzaamheden. Hier later in de presentatie meer over. Hij gaat vervolgens over naar het onderwerp over het projectplan en verteld dat deze uit tweede delen bestaat het sociaal plan en de technische brochure. Het projectplan is dus een verzameling van uitvoering, voorwaarde en regels.
03.	Sociaal plan
	Het sociaal plan heeft alle afspraken die in Amsterdam gemaakt zijn en bevat wet en regelgevingen die passen bij het type renovatie. De heer van der Weijden ligt kort de belangrijkste afspraken die er in staan, zoals dat je stadsvernieuwingsurgent wordt en er extra afspraken zijn over de versnelling van Fase 4. De heer van der Weijden legt uit dat er in het project drie mogelijkheden zijn, namelijk; <ol style="list-style-type: none"> 1. Terugkeren 2. Doorschuiven naar een andere gerenoveerde woning 3. Definitief buiten betondorp verhuizen

	<p>De heer van der Weijden wijst op het feit dat het belangrijk is om een keuze te maken en de gevolgen van die keuzen goed door te lezen in het sociaal plan. Vervolgens gaat de heer van der Weijden in op de gevolgen van elke keuze die je kan maken in het project als huurder en welke gevolgen en mogelijkheden daarbij horen.</p> <p>Mogelijk 1: U keert terug naar uw eigen gerenoveerde huurwoning; Wisselwoning De heer van der Weijder gaat dieper in op het gebruik van de wisselwoning en hoe dat geregeld is. Zo legt hij uit dat de bewoners geen dubbel huur tijdens het heen en terugverhuizen gaan betalen en blijft het huurcontract instant. Verder zullen de bewoners geen electra, water en internet tijdens het gebruik inde wisselwoning.</p> <p>Vanuit de vergadering wordt een vraag gesteld: als mijn woning gerenoveerd wordt gebruiken de bouw medewerkers stroom uit mijn huis? En zo ja is dat aanzienlijk? Mevr. Dijt beantwoordt de vraag en verduidelijkt dat tijdens de werkzaamheden er gebruik gemaakt wordt van stroom. Dat zal niet aanzienlijk zijn. We informeren u daarover en meterstanden worden goed gedocumenteerd. In het ergste geval zullen er drogers geplaatst worden om stucwerk te laten drogen. Dat kost stroom maar zal nog steeds niet aanzienlijk zijn. In de wisselwoning hoeft u geen stroom te betalen dus zo wordt ook gecompenseerd.</p> <p>Mogelijkheid 2 U schuift door naar een andere gerenoveerde huurwoning van Eigen Haard in Betondorp Het is ook mogelijk om gebruik te maken van een andere gerenoveerde woning. De voorraad is beperkt dus de bewoners zullen van tevoren bepalen. Het voordeel van doorschuiven is dat er maar 1 verhuizing plaats vindt en dus geen gebruikt maakt van een wisselwoning. Wel wordt een nieuwhuurcontract getekend met de actuele voorwaarden. Is de woning gelijkwaardig aan de oude woning die je verlaat dat behoudt u de oude huur maar reken we wel de verbeterkosten van de gerenoveerde woning in uw huur. Het kan ook zijn dat de bewoners naar een nog niet gerenoveerde woning willen verhuizen. In dat geval worden met u afspraken gemaakt over een toekomstige renovatie zodat u weet waar u voor tekent.</p> <p>Mogelijkheid 3: U verhuist definitief naar een andere woning Bij het verhuizen naar een andere woning elders is het belangrijk dat u goed ingeschreven staat als stadsvernieuwingsurgent in woningnet. U kunt dan met de urgentie vanaf de peildatum zoeken naar een ander woning. We begeleiden u daarbij met hulp en informatie. Het passend toewijzen is hierbij belangrijk, de bewoners worden nadrukkelijk geadviseerd om zich in te lezen. Daarbij is er maatwerk zoals het gebruik van een wisselwoning om vanaf daar verder te zoeken. Vanuit de vergadering wordt gevraagd of er een spijtoptante regeling als je verhuisd bent? Er wordt beantwoord dat die al jaren gelden is afgeschaft en eenmaal verhuist is dat je definitieve bestemming. Vanuit de vergadering volgt er een vervolgvraag; hoelang is een stadsvernieuwingsurgentie geldig? Er wordt beantwoord dat de urgentie om elders te verhuizen 12 maanden geldig is vanaf de peildatum. Verder wordt er toegelicht dat er ook een semi-urgentie bestaat en dat ook die 12 maanden geldig is. Deze kunnen de bewoners tot 6 maanden na de peildatum aanvragen. De volgende vraag vanuit de vergadering gaat als volgt: kunnen bewoners altijd terug naar mijn gerenoveerde woning. Er wordt beantwoord dat de bewoners na 4 maanden terug kunnen keren naar hun gerenoverende woningen, zodra de woning is opgeleverd. De heer van der Weijden staat stil bij een belangrijke afspraak die specifiek is voor fase 4. Namelijk dat er extra begeleiding wordt gegeven en dat het maatwerk wordt verruimen. Dit is bedoeld om het verhuizen naar wisselwoningen en doorschuiven mogelijk te maken. Dit zal vooral bij huishoudens waarbij de versnelde procedure in tijd gaat knellen voorkomen maar het kan ook voorkomen bij bijzondere en persoonlijke situaties.</p>
4.	Financiële regelingen
	De heer van der Weijden vat de financiële regelingen samen en benadrukt dat de energie-duurzame maatregelen niet doorberekend worden in de huurbijdrage, enkel de verbeteringen

	zoals geluidsisolatie. Vanuit de vergadering wordt de vraag gesteld wanneer de bewoners de peildatum afgifte kunnen verwachten? Er wordt beantwoordt dat de bewoners deze in februari kunnen verwachten. Na afgifte registreren worden de bewoners als stadsvernieuwingurgent in woningnet geregistreerd en kunnen de bewoners naar andere woningen zoeken
5.	Technische brochure
	<p>De heer van der Weijden geeft de vervolgens het woord aan zijn collega de heer Faber. De heer Faber zal de technische brochure en de daarin beschreven werkzaamheden en mogelijkheden toelichten. Middels de presentatie legt hij uit dat er onderscheid wordt gemaakt tussen de begane grondwoningen, de eengezinswoningen, de bovenwoningen en de moeder-kind woningen.</p> <p>De belangrijkste technische maatregelen worden opgelezen en omvatten de voorzetwanden buitengevel, de voorzetwanden woning scheidende wand, aanpak woning scheidende vloer, het isoleren van de kruipruimte, het dak isoleren aan de buitenzijde met nieuwe dakpannen, de bestaande schoorstenen herstellen, de keuken, badkamer en toilet vervangen waar nodig, het schilderen van de kozijnen, goten en luifels, nieuwe beglazing (HR ++) en nieuwe draaiende delen, de huidige dakkapellen isoleren en opknappen, de entreedeuren vernieuwen inclusief nieuw beslag, verlichting bij de voordeur plaatsten, verhuisraam, ventilatioeroosters aan de achterzijde en nieuwe privacy schermen bij de balkons. De heer van der Weijden geeft aanvullende informatie over de keukens die vervangen worden, namelijk dat er bij PRIMUS een keuze gemaakt kan worden gemaakt voor de keukenbladen. Mochten de bewoners een RVS-keukenblad willen, dan zal dat extra geld kosten. Verder verduidelijkt hij de kosten ineen keer worden betaald. Ook verduidelijkt hij nadrukkelijk dat de zolder niet wordt aangepakt, enkel het dak. De CV die zich in het dak bevindt, wordt weg gehaald. Ook verduidelijkt de heer van Faber dat het kozijn niet wordt vervangen, maar het open-en-draai deel wel. Deze zal tochtvrij zijn en ook het politie keurmerk hebben.</p> <p>De vloeren van de bovenwoningen worden geïsoleerd tegen geluid. Isolatie wordt ook aan het plafond aangebracht in verband met brandveiligheid. De heer Faber legt nadrukkelijk uit dat dit niet het geval is eengezinswoningen, daar zal het plafond in zijn geheel worden aangepakt. Verder legt hij uit dat alhoewel de zolder niet worden aangepakt, er wel voor wordt gezorgd dat de vloeren beloopbaar zijn.</p>
6.	Huurprijs
	De heer Faber geeft een toelichting op de huurprijs. In de technische brochure staat ook een toelichting over de huurverhoging. De moeder-kind woning en de bovenwoningen zijn fout weergegeven op de presentatie, maar wel correct in de technische brochure. Voor de verbeterkosten wordt is de isolering niet mee berekend. De geluidsisolering wordt als verbetering gezien en dat geeft grond voor een huurverhoging. Naast de geluidsisolatie zijn er ook paar andere verbeterpunten. De verbeterpunten staan vast. Uitsluitend de verbeterkosten worden doorberekend in de nieuwe huurprijs. De kosten van de energiebesparende maatregelen komen voor rekening van Eigen Haard.
7.	Bureau Wens Woon Onderzoek
	<p>Bureau Wens Woon Onderzoek geeft advies aan Eigenhaard. Begin Februari zullen de bewoners een aankondigingsbrief krijgen met de mededeling dat de bewoners gebeld worden. De bewoners mogen dan hun meningen en bevindingen delen over het sociaalplan en de technische brochure. Aan de hand van de bevindingen wordt er een advies gegeven aan Eigenhaard. Naast een telefonisch gesprek, is er ook de optie voor bewoners om hun meningen en bevindingen schriftelijk te geven.</p> <p>In April mag er gestemd worden voor of tegen het sociaalplan. De stemming zal bindend zijn. Alleen woningen met een regulier huurcontract kunnen een stem uitbrengen. Er wordt toegelicht dat bewoners altijd voor verdere vragen of opmerkingen bij het kantoor op zaaiersweg terecht kunnen. De projectcommissie doet een oproep aan alle bewoners om hun meningen en bevindingen te delen zodat deze meegenomen kan worden in het advies en uiteindelijk het sociaalplan.</p>
8.	Projectcommissie fase 4
	De projectcommissie fase geeft een terugkoppeling van de projectcommissie op de enquête over het versnelde proces die in december 2022 is uitgevoerd. De leden van de projectcommissie fase hebben een korte enquête met 2 vragen in de brievenbussen van de bewoners gedaan. De vragen: 'Bent u het eens met de versnellen? Waarom wel of niet?'. De projectcommissie wou namelijk in December al pielen wat de bewoners van de versnelling vinden. Van de 67 bewoonde

	<p>woningen, zijn er 23 responses teruggekomen. Uit de responses kan geconcludeerd worden dat 34% van de respondenten voor de versnellen waren, 12 waren tegen en 1 respondent was neutraal . Hiervoor waren enkele redenen, waaronder dat er bewoners op leeftijd zijn die de versnelling liever nu dan later hebben en bijvoorbeeld mensen die een woning zonder vocht willen. De redenen van mensen die tegen waren geven aan dat de renovatie al lang bekend is en vragen zich af waarom het zo kor wordt aangegeven en bijvoorbeeld dat er te weinig tijd is om in te pakken.</p> <p>De renovatie stond eerst in maart ingepland; nu is het juni. De projectcommissie hoop daarbij dat mensen nu een beetje kunnen ademen.</p> <p>De projectcommissie doet een dringende oproep aan alle bewoners om mee te doen met het onderzoek, zodat Eigenhaard volwaardig geadviseerd kan worden en er een veelomvattend sociaalplan opgesteld kan worden. Bij een sociaalplan zij er 70% van de stemmen nodig, Als deze wordt behaald dan kunnen de bewoners uitgaan van de begindatum. Dan zijn de maanden definitief.</p>
<p>9.</p>	<p>Planning</p>
	<p>De heer Benyahia geeft een toelichting over de planning en volgorde van de renovatie. De bewoners moeten 4 weken van tevoren uit de woning. Zodra het sociaalplan is goedgekeurd, kan er een definitief begindatum worden gegeven. Vanaf dan zullen de data definitief zijn. De renovatie zal vier maanden duren. De bewoners moeten 1 maand van te worden uit de woning gaan en hebben tot 1 maand na de renovatie de tijd hebben om terug te gaan. Wanneer de woningen worden opgeleverd, dan is het huis nog niet klaar omdat de woningen nog gestoffeerd etc. moeten worden. De bewoners krijgen daarom een maand om hun huis in te richten.</p> <p>De woningen worden per woning opgeleverd, en niet per blok. Dit geeft bewoners de mogelijkheid om eerder terug te keren. De bewoners zullen per blok verder een aankondiging krijgen.</p> <p>Vanuit de vergadering wordt gevraagd waarom fase 3 en fase 4 niet samen worden gevoegd; omdat de twee straten dicht op elkaar staan en anders overlast krijgen. Er wordt beantwoord dat een kwestie van logistiek is.</p> <p>Een maand voordat de woning worden opgeleverd worden de stijgers weg gehaald, conform de wet van natuurbescherming. Voor de huizen zal er een groot deel worden opgezet voor containers en bouwmaterialen; er kan dus niet geparkeerd worden.</p> <p>Bewoners die een opslag nodig hebben voor hun persoonlijke spullen, kunnen geheel kosteloos een opslag bij Station Sloterdijk krijgen. Belangrijk is dat de bewoners gedurende de renovatie niet bij de opslag kunnen. Persoonlijke spullen mogen ook in de schuur blijven staan. Dit is op eigen risico van de bewoners. Wel zullen de bouwvakkers bij de schuur moeten kunnen komen voor werkzaamheden.</p>