RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORTAGE

Amsterdamse Kaderafspraken 2012 - 2014

Evaluatie 2014

De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORTAGE

Amsterdamse Kaderafspraken 2012 - 2014

Evaluatie 2014

Opdrachtgever

Amsterdamse Federatie voor Woningcorporaties, Huurdersvereniging Amsterdam en de gemeente Amsterdam

Auteur

Marijke van den Ham

Rapportnummer

28690

Uitgave

23 oktober 2014

RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 112C | Postbus 2805 | 020 522 11 11

1011 AB Amsterdam | 1000 CV Amsterdam | info@rigo.nl www.rigo.nl

Inhoud

1	**Inleiding**	**1**
2	**Onderzoeksopzet**	**2**
3	**Feiten per project**	**5**
3.1	Haarlemmerpoort, Centrum, Ymere	5
3.2	Marnixstraat, Centrum, Ymere	9
3.3	Louis Couperusstraat, Nieuw West, Stadgenoot	13
3.4	Jacob geel, Nieuw West, De Alliantie	14
3.5	Van der Pekbuurt, Noord, Ymere	17
3.6	Mosveld, Noord, De Alliantie	20
3.7	Indie 1, Oost, Eigen Haard	22
3.8	Braspenning, Oost, Eigen Haard	23
3.9	Piggelmee, West, Stadgenoot	24
3.10	Het Schip, West, Eigen Haard	26
3.11	Amstelkade/Berkelstraat, zuid, De Alliantie	28
3.12	Amstelveenseweg, Zuid, Rochdale	29
3.13	Bevindingen	30
4	**Ervaringen en verbeterpunten**	**31**
4.1	Bewonerscommissies	31
4.2	Huurderskoepels	41
4.3	Bewonersondersteuners	43
4.4	Corporaties	45
4.5	Gemeente	53

5	**Conclusies en aanbevelingen**	**56**
Bijlage I	**Lijst met geïnterviewden**	**63**
Bijlage II	**Vragenlijst**	**64**
Bijlage III	**Enquête**	**66**

1 Inleiding

Sinds 2012 zijn in Amsterdam de '*Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering*' van kracht. Dit is een overeenkomst tussen de Amsterdamse Federatie voor Woningcorporaties, de Huurdersvereniging Amsterdam, de Amsterdamse stadsdelen en de gemeente Amsterdam.

De Kaderafspraken zijn onderdeel van de overeenkomst *'Bouwen aan de Stad II'*. Het doel van de Amsterdamse Kaderafspraken is het bieden van een duidelijke rechtspositie voor Amsterdamse huurders die te maken krijgen met een renovatie- of sloopproject. Daartoe schetsen de Kaderafspraken de gewenste procesgang bij ontwikkelen en uitvoeren van vernieuwing en verbetering en de rol die de bewoners daarin spelen.

De rechten en plichten van burgers bij renovatie en sloop zijn vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek (BW), de wet op het overleg huurders verhuurder (overlegwet) en het BBSH. In de Amsterdamse Kaderafspraken zijn - aanvullend op het wettelijk kader - 18 Amsterdamse afspraken gemaakt en 4 Amsterdamse adviezen geformuleerd.

Deze Kaderafspraken gelden tot eind 2014. De intentie is om de overeenkomst voort te zetten. Een evaluatie van de praktijk moet laten zien waar verbetering van de Kaderafspraken nodig of gewenst is. De evaluatie moet laten zien of de projecten conform afspraken worden uitgevoerd en wat de ervaringen daarbij zijn.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort de onderzoeksopzet beschreven. In hoofdstuk 3 zijn in vogelvlucht de feiten van de 12 projecten die onderdeel uitmaken van deze evaluatie beschreven. Doel ervan is inzicht in de praktijk te bieden en te toetsen of de afspraken worden nagekomen. In hoofdstuk 4 zijn de ervaringen van de verschillende betrokkenen weergegeven. Hoofdstuk 5 bevat de conclusies en aanbevelingen. In bijlage I is een lijst met geïnterviewden opgenomen. Bijlage II bevat de bij de gesprekken met de bewonerscommissies gehanteerde vragenlijst. Bijlage III biedt de uitkomst van de korte enquête.

2 Onderzoeksopzet

Doelstelling van het onderzoek

Het doel van het onderzoek is tweeledig:

1. In beeld brengen van de praktijk en toetsen of de gehanteerde werkwijze van de corporaties overeenkomt met de afspraken zoals deze bedoeld zijn
2. In beeld brengen welke afspraken/ werkwijzen verbeterd kunnen worden: conclusies t.a.v. wijzigingen/aanvullen van de afspraken

De rapportage bestaat – naast de inleiding en conclusie & aanbevelingen - uit 2 delen:

1. Een feitenrelaas per geëvalueerd project. Hierin wordt aan de hand van de documenten en de interviews getoetst of de Amsterdamse Kaderafspraken worden toegepast. Een tijdlijn per project ondersteunt daarbij de gebeurtenissen die van belang zijn in de 12 processen.
2. Ervaringen met het toepassen van de Kaderafspraken. In dit deel van de rapportage wordt in beeld gebracht wat er goed gaat en wat verbeterd kan worden.

Opzet van het onderzoek

Het onderzoek is kwalitatief van aard en bestaat uit:

- Deskresearch
- Interviews/groepsgesprekken met betrokkenen
- Rapportage

Van de 12 geselecteerde projecten zijn ten behoeve van de deskresearch documenten opgevraagd bij de corporaties. Dit zijn de documenten die zijn gehanteerd bij de volgende communicatiemomenten: startbesluit, opdrachtbesluit, participatieplan, sociaal plan en documentatie over de bewonersraadpleging en het gekwalificeerd advies. Het ontwerp was inhoudelijk geen onderwerp van evaluatie. Wel is gevraagd om ter achtergrond en beeldvorming over het project hierover informatie op te sturen.

De documenten zijn door RIGO gebruikt om te toetsen of het proces dat bij het betreffende project is doorlopen voldoet aan de Amsterdamse afspraken. Tevens hebben de documenten gediend ter voorbereiding op de interviews.

Betrokkenen[1] waar een interview/groepsgesprek mee gehouden is zijn:

- 12 voorzitters van bewonerscommissies
- 5 voorzitters van de huurderskoepels
- 12 projectleiders/bewonersbegeleiders van de corporaties
- bewonersondersteuners (groepsgesprek)

[1] Zie bijlage I voor de geïnterviewden

- Ambtenaren van de gemeente Amsterdam (groepsgesprek)

Tijdens de gesprekken zijn de 18 Kaderafspraken doorlopen en zijn ervaringen op basis van elk afzonderlijk project en verbeterpunten voor de Kaderafspraken besproken. De vragenlijst is in bijlage II opgenomen.

Selectie van de projecten

De Amsterdamse corporaties hebben 29 projecten aangeleverd waarbij de Amsterdamse Kaderafspraken 2012-2014 van toepassing zijn. De Key heeft als enige corporatie geen projecten aangeleverd. Rochdale heeft 1 project aangeleverd. De 29 projecten zijn verdeeld over de 6 stadsdelen. Uit deze 29 projecten zijn 12 projecten ad ramdom geselecteerd.

De selectie van de 12 projecten is door RIGO uitgevoerd en is van een viertal randvoorwaarden voorzien:

1. Spreiding over de stad: ten minste 2 projecten per stadsdeel
2. Spreiding over de corporaties: ten minste 2 projecten per corporatie
3. Ten minste 1 van de 2 projecten per stadsdeel is zover gevorderd dat gekwalificeerd advies is aangevraagd/het project in uitvoering of afgerond is
4. Verhouding met en zonder behoud huurcontract zoveel mogelijk in balans

RIGO heeft de 29 projecten allereerst ad random genummerd en heeft vervolgens bovenstaande criteria (in bovenstaande volgorde) toegepast. Onderstaande projecten zijn op deze wijze voor dit evaluatieonderzoek geselecteerd:

Tabel 2-1 geselecteerde projecten

Naam project	Stadsdeel	Corporatie	In bewoonde staat	Terugkeer of behoud huurcontract mogelijk
Haarlemmerpoort	Centrum	Ymere	Nee	Terugkeer zonder behoud
Marnixstraat	Centrum	Ymere	Nee	Terugkeer zonder behoud
Louis Couperusstraat	Nieuw West	Stadgenoot	Ja	N.v.t.

Jacob Geelbuurt	Nieuw West	Alliantie	Ja	N.v.t.
Van der Pekbuurt	Noord	Ymere	Nee	Terugkeer zonder behoud[2]
Mosveld	Noord	Alliantie	Nee	Terugkeer met behoud
Indie 1	Oost	Eigen Haard	Nee	Terugkeer met behoud
Braspenning	Oost	Eigen Haard	Nee	Terugkeer zonder behoud
Piggelmee	West	Stadgenoot	Nee	Nee
Het schip	West	Eigen Haard	Nee	Terugkeer met behoud
Amstelkade / Berkelstraat	Zuid	Alliantie	Nee	Terugkeer met behoud
Amstelveenseweg	Zuid	Rochdale	Ja	N.v.t.

[2] Er is sprake van recht van terugkeer in een woning in het projectgebied met een nieuw huurcontract, met daarbij overname van de opgebouwde rechten uit het oude huurcontract zoals huurprijs en woonduur. (In de praktijk ervaren huurders-vertegenwoordigers- deze afspraak als behoud huurcontract, maar juridisch gezien worden de bestaande huurcontracten ontbonden en is er- juridisch- dus geen sprake van behoud huurcontract).

3 Feiten per project

Dit eerste deel van deze rapportage betreft een beschrijving van de projecten.

Per project wordt een tijdlijn geschetst van de gebeurtenissen. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de door de corporatie aangeleverde documenten.

3.1 Haarlemmerpoort, Centrum, Ymere

Start- en opdrachtbesluit

<u>december 2012</u>: in 2011 is een programmabesluit genomen dat inhield dat het gehele pand aan de Haarlemmerpoort (17 sociale huurwoningen waarvan 14 onzelfstandig, 1 vrije sectorwoning) wordt herbestemd voor bedrijfsruimte. Na protest van de bewoners en als gevolg van nader onderzoek naar de mogelijkheden worden in december 2012 drie mogelijkheden voorgesteld.

<u>Januari 2013</u>: de drie mogelijkheden worden met de bewonerscommissie besproken. De mixvariant waarbij in de plint bedrijfsruimten worden gerealiseerd en op de verdiepingen daarboven 5 sociale huurwoningen en 1 vrije sectorwoning is het preferente scenario.

De huurcontracten van alle woningen (behalve de vrije sector woning) zullen worden ontbonden en de inkomenstoetsen zullen worden toegepast bij terugkeer. Huishoudens met een inkomen boven 50.000 euro kunnen terugkeren maar wel tegen vrije sectorprijs.

Afspraak	Wel / niet
1	ja
2	bwc
3	2012
4	ja
5	2013
6	ja door bwc
7	ja
8	2013
9	ja
10	nee, zonder behoud huurcontract
11	ja
12	nvt
13	ja
14	ja
15	ja
16	ja
17	ja
18	ja

Participatieplan

<u>Mei 2012</u>: bewonerscommissie en Ymere ondertekenen het participatieplan. In dit participatieplan worden de Kaderafspraken van kracht verklaard. In een klein kader wordt aangehaald wat de ‘nieuwe’ Kaderafspraken inhouden. Naast het volgen van wet- en regelgeving wordt ingezet op het voortzetten van het herstelde vertrouwen gedurende het proces. Ook wordt aandacht besteed aan het niveau van participatie. In de haalbaarheidsfase praat de bewonerscommissie mee als adviseur en ervaringsdeskundige. Het recht op informatie en overleg bestaat ten aanzien van de randvoorwaarden. Het recht op het geven van een gekwalificeerd advies op het ontwerp en het sociaal plan wordt benoemd.

Sociaal plan

<u>September 2013</u>: in het sociaal plan staat uitgelegd welke afspraken er zijn gemaakt ten aanzien van herhuisvesting, inkomensgrenzen en recht op sociale huurwoning, huisbezoeken, individuele begeleiding, extra hulp, voorrangspositie, tijdelijk behoud

woonduur (spijtoptantenregeling), en terugkeer (met een nieuw huurcontract) naar de Haarlemmerpoort.

De huurprijs bij terugkeer is afhankelijk van het inkomen (bijstandsniveau: één en tweepersoonshuishoudens aftoppen op € 536,- . grotere huishoudens op € 574,-. Bij een belastbaar inkomen tot € 50.000, -: aftoppen op €681,-. Boven € 50.000 vrij sector waarbij maximale huurprijs op basis van de woningwaardering wordt gehanteerd). Ook wordt melding gemaakt van de mogelijkheid van semi-stadsvernieuwingsurgentie.

De financiële regelingen omvatten kosten inschrijving Woningnet, huurbevriezing, huurgewenning, laatste maand huurvrij, vergoeding ZAV. Geschillen kunnen worden voorgelegd aan de geschillencommissie van de Kaderafspraken of de kantonrechter.

Bewonersraadpleging

Oktober 2013: de bewoners hebben zelf een raadpleging georganiseerd door bijeen te komen. De raadpleging wordt begeleid door een externe. Er wordt door handopsteken gestemd over een groot aantal aandachtspunten.

De bewoners stemmen unaniem tegen het plan als geheel en stemmen op een groot aantal deelpunten eveneens tegen.

Gekwalificeerd advies

Juli 2013: het gekwalificeerd advies wordt schriftelijk aangevraagd door Ymere. In de aanvraag geeft Ymere aan dat Ymere er daarbij van uit gaat dat, vanwege het kleine aantal bewoners, de bewoners zelf een bewonersraadpleging organiseren.

Augustus 2013: de bewonerscommissie vraagt per aangetekende brief om informatie. de bewonerscommissie geeft aan dat zij deze informatie nodig hebben voor het opstellen van het gekwalificeerd advies en het informeren van de medebewoners. Ymere antwoordt per brief. Het gaat hierbij om:

- Huurprijs vrije sectorwoningen voor huishoudens met inkomen boven 50.000 euro. Ymere: aanbod om af te spreken dat de huur wordt vastgesteld op 100% maximaal op basis van het woningwaarderingsstelsel
- Huurprijs sociale huurwoningen (duidelijkheid over de aftopgrens) voor huishoudens met recht op huurtoeslag. Ymere: de aftopping geldt voor terugkeerders op bijstandsniveau en voor de aftopping voor huishoudens op bijstandsniveau worden de grenzen van 2013 voor één- en tweepersoons (€ 536,-) én meerpersoonshuishoudens (€ 574,-) gehanteerd en deze worden jaarlijks geïndexeerd.
- Volgorde van woningtoewijzing bij terugkeer. Ymere: keuze is aan bewoners: alleen op basis van woonduur of eerst voorafgegaan door de plek van de huidige woning in het pand.
- Behoud woonduur voor bewoners van onzelfstandige wooneenheden. Ymere: het behoud van woonduur (spijtoptantenregeling) geldt niet voor bewoners van een onzelfstandige woning.

- Afspraken over de inspanning van Ymere inzake vervangende woonruimte bewoners met een chronische ziekte/fysieke beperking vast te leggen in een vaststellingsovereenkomst. Ymere: dit verzoek is afgewezen. De regelgeving biedt voldoende mogelijkheden om passende vervangende woonruimte te vinden.
- Recht van terugkeer in een zelfstandige huurwoning van de bewoner van de onzelfstandige woning aan het Haarlemmerplein 52. Ymere: indien de bewoners akkoord gaan wordt dit overgenomen in het sociaal plan.
- Toelichting op het voorlopig ontwerp (o.a. plattegronden). Ymere: er is bij de Haarlemmerpoort geen sprake van een renovatieplan waarmee de bewoners akkoord moeten gaan. Er is wel een ontwerp waarop de bewonerscommissie suggesties voor verbetering heeft gedaan, die deels zijn gehonoreerd.
- Duidelijkheid over wat er met de portieken gaat gebeuren. Ymere: het afsluiten van de portieken is geen optie. De entree van de woningen komt rechtstreeks onder de poort. Die entree heeft een mooiere en meer open uitstraling en is beter zichtbaar. Eventuele overlast in de portieken is niet te voorkomen door het gebruik van de andere deur.
- Duidelijkheid over dak op derde verdieping. Ymere: geeft geen antwoord op deze vraag. Wel geeft Ymere aan dat er nog uitwerking moet worden gegeven aan:
    - Extra licht door extra dakramen (indien mogelijk BMA)
    - Groter dakterras naar achterzijde poort
    - Afscheiding tussen de terrassen in verband met inkijk
- Mogelijkheid om een traplift te plaatsen in het portiek. Ymere: een toelichting wordt gegeven. De traplift betreft een individuele Wmo aanvraag. Als MO-zaak de mogelijkheid biedt, kan een traplift direct na de oplevering geplaatst worden. de aanvraag is echter een persoonlijke aangelegenheid.

Oktober 2013: de bewonerscommissie geeft gekwalificeerd advies over het ontwerp en het sociaal plan. In algemene zin geeft zij aan: “participatie heeft alleen zin als beide partijen daadwerkelijk de wil hebben om er samen met elkaar uit te komen en als er ook echte iets te halen en te brengen valt. Ontbreken deze randvoorwaarden, dan ontaardt het in een door de overheid verplicht gesteld toneelstukje. De bewoners hebben in de loop van het participatieproces steeds meer het gevoel gehad dat zij meer moesten geven dan ze konden krijgen, een gevoel dat regelmatig door de procesmanager werd ‘verzacht’ met de constatering dat Ymere en de bewoners het niet per se met elkaar eens hoefden te worden naast het feit dat er gaande weg wel al veel is bereikt door de bewoners”.

Het gekwalificeerd advies moet tegen deze achtergrond worden gelezen.

- Alleen instemmen met ingrijpende renovatie als Ymere voldoende tegemoetkomt in het vinden van goede, passende en betaalbare vervangende woonruimte, binnen of buiten de Haarlemmerpoort. Daarbij wil de bewonerscommissie ook Ymere tegemoetkomen door de geriefsverbetering met bijbehorende huurverhoging te accepteren. Ymere: dat er nog geen passende vervangende woningen zijn komt doordat er nog geen peildatum is er dus nog niet gestart is met de herhuisvesting.

- Terugkeer is voor de meesten onaantrekkelijk doordat er geen (trap)lift wordt gerealiseerd, de huurprijs te hoog is of doordat er ongewenste woningverbeteringen worden gerealiseerd. Ymere: het voorstel is gedaan om 5 sociale huurwoningen te realiseren met als voorwaarde een inkomenstoets. De Haarlemmerpoort is nu niet toegankelijk voor mensen met een handicap en/of ziekte en zal dat ook na renovatie niet zijn. Ymere zal zich inspannen om een passende geschikte woning aan te bieden maar kan niet garanderen dat dit zich in de nabijheid van de Poort of in een historisch pand is. In individuele gevallen kan de rechter gevraagd worden uitspraak te doen over de passendheid van de aangeboden woning.
- De bewoners zijn bereid een huurprijs te betalen die 50% hoger ligt dan de huidige. Ymere: is bereid 5 sociale huurwoningen te realiseren. Huidige bewoners met een inkomen tot 50.000 euro kunnen hiernaar terugkeren. Bij een hoger inkomen dan 50.000 euro zal de huurprijs afgetopt worden op ca. 950 euro. Er wordt geen antwoord gegeven op het percentage huurstijging.
- De bewoner van onzelfstandige eenheid (nr. 80) dient passende zelfstandige woonruimte aangeboden te krijgen. Ymere: zal zich inspannen dit te realiseren, binnen de beleidskaders van de woonruimteverdeling.
- Ymere moet helpen bij het vinden van passende vervangende woonruimte, zeker in geval van handicap en/of ziekte. Dit zou vastgelegd moeten worden in een vaststellingsovereenkomst. Ymere: er zijn voldoende regels en afspraken om passende woonruimte te vinden. Nadat de peildatum is afgegeven komt er een medewerker van Ymere langs om de herhuisvestingsmogelijkheden door te nemen. De wensen worden vastgelegd. Als er geen passende woonruimte vrij is gekomen, kan de huurovereenkomst niet worden ontbonden. Een vaststellingsovereenkomst kan niet garanderen dat er een passende woonruimte vrij komt. De aanbeveling wordt niet overgenomen door Ymere.
- Bewoners die terug willen keren moeten zelf zoeken naar vervangende (wissel)woning. Ook is er niets vastgelegd over de huurprijzen daarvan. Bewoners met een inkomen boven 50.000 euro mogen geen sociale huur(wissel)woning huren. Ymere: conform Kaderafspraken wordt geen wisselwoning aangeboden. De huidige huurovereenkomst wordt ontbonden. De nieuwe huurprijs van de vervangende (wissel)woning is niet gerelateerd aan de huidige huurprijs.
- Overweeg om de bedrijfsruimten op de begane grond te vervangen door woonruimten. Ook maken de bewoners zich zorgen over de kans dat er een fastfoodketen gevestigd wordt. Ymere: hoewel Ymere geen functies bij voorbaat willen uitsluiten heeft Ymere aangegeven dat zij geen fastfoodketen of nachthoreca willen vestigen. Omzetting naar woningen wordt niet overgenomen omdat dit bedrijfsmatig niet haalbaar is.
- ZAV-vergoeding zou op basis van taxatie (i.p.v. bonnen) mogelijk moeten zijn. Ymere: wordt niet overgenomen omdat het ZAV beleid voor alle huurders van Ymere geldt.
- Ook bewoners die recht hebben op huurtoeslag zouden in aanmerking moeten kunnen komen voor huurgewenning. Ymere: wordt niet overgenomen. Ymere sluit aan bij de Kaderafspraken.

- Behoud de huidige deuren van de trappenhuizen naar de portieken. Ymere: neemt de aanbeveling deels over door de deuren als nooduitgang te handhaven.
- Onderzoek een andere indeling van de woningen op de eerste verdieping. Ymere: de aanbeveling wordt niet overgenomen omdat Ymere tevreden is over de indeling (gang is nodig voor vluchtroute).
- Veranderen indeling tweede verdieping. Ymere: de aanbeveling wordt niet overgenomen omdat de plattegrond niet wijzigt als gevolg van het niet toestaan (door BMA) van de dakopbouw. De mogelijkheid voor een derde kamer blijft bestaan.
- Andere indeling derde verdieping. Ymere: neemt de aanbeveling niet over omdat geen risico bestaat op overlast of inbraak. Wel is Ymere voorstander van extra daklichten.
- Aanleg stopcontacten in de bergingen. Ymere: wordt niet overgenomen. Batterijen van elektrische fietsen kunnen in de woning worden opgeladen.

Gerechtelijke procedure

Maart 2014: het kantongerecht doet uitspraak en het verzoek van de bewonerscommissie wordt afgewezen. De kantonrechter toetst alleen procedureel.

Het verzoek van de bewonerscommissie was op drie grondslagen gebaseerd te weten dat Ymere niet heeft voldaan aan haar informatieplicht en haar motiveringsplicht en dat Ymere onder afweging van de belangen niet in redelijkheid tot afwijking van het advies van de bewonerscommissie heeft kunnen komen.

Peildatum

Er is nog geen peildatum afgegeven door het stadsdeel centrum.

3.2 Marnixstraat, Centrum, Ymere

Afspraak	Wel / niet
1	ja
2	bwc
3	2011
4	ja in sociaal plan
5	2012
6	ja
7	ja
8	ja
9	ja
10	nee, zonder behoud huurcontract
11	ja
12	nvt
13	ja
14	ja
15	ja
16	ja
17	ja
18	ja

Start- en opdrachtbesluit

Juni 2010: in een overleg met de bewonerscommissie wordt medegedeeld dat het startbesluit (quick scan besluit) is genomen door de Raad van Bestuur van Ymere. Een haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijkheden van de renovatie wordt aangekondigd.

September 2010: buurtkrant Jordaan & Gouden Reael: De buurt heeft zelf een buurtvisie opgesteld. De kosten voor het opstellen door Caro Niestijl (Niestijl Advies en Architectuur) worden door Ymere gedragen. De visie is zowel door Ymere als door de centrum-wethouder positief ontvangen.

Juni 2011: in een overleg met de bewonerscommissie wordt medegedeeld dat de Raad van Bestuur van Ymere akkoord is met het voorstel voor renovatie van de Marnixblokken. Er kan nu een voorlopig ontwerp en een sociaal plan opgesteld worden. De globale planning laat zien dat

eind 2011 met de herhuisvesting zal worden gestart.

Participatieplan

Juni 2011: afspraak is dat de bewonerscommissie een voorstel doet voor een participatieplan.

Oktober 2011: het participatieplan wordt ondertekend. In het plan wordt benadrukt dat partijen een inspanningsverplichting hebben om samen tot een gedragen plan voor de panden aan de Marnixstraat 200-220 te komen. Rollen, omgangsvormen en werkafspraken worden benoemd. Tevens wordt afgesproken dat beide partijen verantwoordelijkheid hebben om bewoners te informeren en dat Ymere en de bewonerscommissie elkaar vooraf op de hoogte brengen van de inhoud. Ymere verlangt van de bewonerscommissie dat zij zich door een bewonersondersteuner laat adviseren. Verder wordt per stap in het proces benoemd welk niveau van participatie van toepassing is. Hiervoor is een tabel met stappen en participatieniveaus opgenomen. Ontwerpniveau wordt afgesproken ten aanzien van het woonwensenonderzoek en het sociaal plan. Gekwalificeerd adviesrecht is er ten aanzien van voorlopig en definitief ontwerp. Monitoring van de herhuisvesting en het interim beheer zijn ook onderwerpen van advies.

Sociaal plan

September 2012: Een concept sociaal plan is al in eerder stadium aan de bewonerscommissie overhandigd. Hierin zijn de afspraken uit de Kaderafspraken opgenomen. De ingrijpende renovatie vindt plaats in onbewoonde staat zonder behoud van huurcontract. Het aantal in de sociale huur te verhuren woningen wordt op maat vastgesteld aan de hand van het daadwerkelijk aantal terugkerende bewoners. Het inkomen en de huishoudgrootte moeten wel passend zijn. De bewoners die terugkeren krijgen, vanwege ingrijpende veranderingen in de indelingen van de woningen en bedrijfsruimten, een nieuw huurcontract. De huurprijs wordt vastgesteld op basis van het inkomen. Bij recht op huurtoeslag, wordt de huur afgetopt op de 2^{e} aftopgrens (prijspeil 2012). Wanneer het inkomen geen recht geeft op huurtoeslag zal de huur afgetopt worden op de huurprijsgrens (prijspeil 2012). Huishoudens met een inkomen tot 50.000 euro hebben, conform Kaderafspraken, met hun stadsvernieuwingsurgentie recht op een sociale huurwoning. Huishoudens met een inkomen boven 50.000 euro krijgen een vrije sectorwoning aangeboden. Alle huurders krijgen voorrang bij het kopen van een woning in de Marnixblokken en krijgen daarbij een korting van 7.500 euro.

De stadsvernieuwingsurgenten hebben ten minste een jaar om een andere woning te zoeken.

Ymere biedt voor bewoners met een medische indicatie of boven de 60 klusbonnen aan. Met die bon kan 2 x 4 uur een vakman van Ymere ingezet worden bij (de)monteren meubels of het opnieuw bevestigen van zaken in de nieuwe woning

De spijtoptantenregeling wordt uitgelegd.

Bewonersraadpleging

Ymere en de bewonerscommissie hebben gezamenlijk invulling gegeven aan de bewonersraadpleging en waren gezamenlijk opdrachtgever. De raadpleging is door de Woonbond uitgevoerd.

Het onderzoek bestaat uit een schriftelijke vragenlijst en een bezoek van een enquêteur. Deze kan ondersteunen bij het invullen van de vragenlijst indien nodig of vragen beantwoorden.

Gekwalificeerd advies

Ymere heeft de bewonerscommissie gevraagd om een gekwalificeerd advies uit te brengen. De bewonersraadpleging is voor de bewonerscommissie input daarbij.

Juni/juli 2012: De voornaamste punten uit het advies en de reactie van Ymere daarop zijn:

- Het recht op terugkeer: 7 bewoners kunnen terugkeren terwijl er meer bewoners zijn die terugkeer overwegen en als optie hebben aangegeven. Het ontwerp gaat uit van een bundeling van de 7 sociale huurwoningen waardoor terugkeer naar de eigen woning niet mogelijk is. Ymere heeft dit advies overgenomen en biedt iedere bewoner recht op terugkeer in een sociale huurwoning, mits het inkomen lager is dan 50.000 euro. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan de wens bij te dragen aan een gemengde buurt. Dit betekent ook dat in het ontwerp niet uitgegaan wordt van de 7 gebundelde sociale huurwoningen. De passendheid wordt voorop gesteld. Er worden wat grotere woningen beneden gemaakt door samenvoeging met de 1e verdieping. Daarna zal Ymere zoveel mogelijk de sociale huurwoningen bundelen.
- Ook ontbreekt bij de gekregen informatie het ontwerp voor de koop terwijl 33% heeft aangegeven hierin geïnteresseerd te zijn. Bewoners hebben ook geen inspraak gehad op de indeling, de duurzaamheid van de renovatie en het behoud van monumentale elementen in de woning. Ymere geeft aan dat Bureau Monumenten en Archeologie over het behoud van monumentale elementen in de woningen gaat. Binnen die mogelijkheden wil Ymere graag met de terugkeerders (huur en koop) in gesprek over de keuzemogelijkheden.
- Het ontbinden van het huurcontract geeft veel onzekerheid. Zo is in het sociaal plan ook onvoldoende uitgewerkt wat de mogelijkheden zijn om bijvoorbeeld naar een woning in het centrum te verhuizen met dezelfde oppervlakte, huur, berging, enzovoort. Ymere kan geen garantie geven voor herhuisvesting in het stadsdeel omdat Ymere daarbij afhankelijk is van de woningen die voor nieuwe verhuring vrij komen. Ymere zal wel zoveel mogelijk begeleiding bieden bij het vinden van een gelijkwaardig alternatief en daarbij ook maatwerk bieden.
- Daar komt nog bij dat de houdbaarheid van de huurtoeslag onzeker is. Ymere neemt dit advies niet over en houdt vast aan het ontbinden van het huurcontract.
- Huishoudens met een inkomen boven 50.000: voor deze huishoudens wordt gevraagd af te wijken van de toewijzingsregels en hen toch het recht te geven op

een sociale huurwoning. Ymere houdt vast aan de Kaderafspraken waarin 50.000 euro als grens wordt gehanteerd. Ymere zal deze bewoners een bij hun inkomen en huishoudensamenstelling passende vrije sector huurwoning aanbieden. Dit is maatwerk

- Het verlies van de zolders: sommige bewoners gebruiken de zolders als werkruimte. Er zou voldoende compensatie moeten worden geboden voor het verlies van deze ruimten. Ymere zal zich inspannen om woningen aan te bieden met een externe berging. Zo ruim als aan de Marnixstraat zal niet lukken. Over financiële compensatie valt niet te praten.
- Betaalbaarheid: de huren worden afgetopt maar voor de 'allerarmste' is dit wellicht niet voldoende. Ymere geeft aan dat de huurtoeslag deze compensatie biedt en dat de verhouding tussen de maandelijkse woonlasten en het inkomen een politiek vraagstuk is.
- Perspectief op wonen in de buurt in de toekomst: het behoud van bedrijvigheid in de plint vindt de bewonerscommissie belangrijk voor de levendigheid en de veiligheid. Ymere is (anno 2012) in gesprek met McBike. Ook staat in de buurtvisie dat het wenselijk is dat er gevarieerde voorzieningen in de buurt zijn.
- Ondoorzichtigheid van de besluitvorming: er is gebruik gemaakt van een funderingsonderzoek uit 2010 waarbij de bewonerscommissie haar twijfels heeft. Dit onderzoek zou opnieuw uitgevoerd moeten worden. Ymere heeft een memo van Bouwadvies Strackee (3 april 2012) bijgevoegd.

Kantongerecht

September 2013: de bewonerscommissie verzoek de kantonrechter om te toetsen of Ymere aan haar verplichtingen uit de WOHV heeft voldaan en vraagt opschorting van de voorbereidende werkzaamheden. De bewonerscommissie legt daaraan ten grondslag dat Ymere is tekortgeschoten in het verstrekken van zodanige informatie op basis waarvan de bewonerscommissie haar advies heeft kunnen uitbrengen en wel specifiek betreffende het funderingsonderzoek, oppervlakten en plattegronden van de koopwoningen, de op te richten VvE, wijziging van de 70% norm bij de overgang van de oude (2010-2012) naar de nieuwe Amsterdamse Kaderafspraken (2012-2014). Ook is Ymere volgens de bewonerscommissie gedurende het proces van uitgangspunt gewisseld. Eerst was de monumentenstatus aanleiding voor de renovatie, later het strategisch voorraadbeleid. Verder is er, aldus de bewonerscommissie, geen gevolg gegeven aan de resultaten van de bewonersparticipatie, te weten de buurtvisie, het aantal bewoners dat kan terugkeren, het aandeel sociale huurwoningen, de beschikbaarheid van bergingen, de leefbaarheid en de duurzaamheid.

Ymere maakt bezwaar tegen het late tijdstip van indiening van dit verzoek. Hiervoor zijn echter geen wettelijke termijnen. Wel wordt door de kantonrechter rekening gehouden met het late tijdstip en het feit dat Ymere al verregaand voorbereidingen heeft getroffen voor de renovatie. Een inhoudelijke toets behoort niet tot de bevoegdheid van de kantonrechter. Het gaat erom of Ymere goed heeft onderbouwd waarom zij is afgeweken van het gekwalificeerd advies. En of ymere de bewoners

goed heeft geïnformeerd zodat zij goed in staat waren om tot een advies te kunnen komen.

Het informeren over oppervlakte en plattegronden van de koopwoningen en over de op te richten VvE wordt niet overgenomen door de kantonrechter. Ook het bieden van inzicht in de financiële kaders wijst de rechter af vanwege bedrijfsbelang. Temeer omdat de bewonerscommissie mondeling te woord is gestaan door de vastgoedeconoom van Ymere. Het volgen van de nieuwe Kaderafspraken is voldoende in het overleg aan de orde geweest. De bewonerscommissie had zich tijdig kunnen laten informeren over de consequenties van de overgang van de oude naar de nieuwe afspraken en had zich destijds tegen de nieuwe Kaderafspraken kunnen uitspreken. De rechter is van mening dat Ymere te allen tijde een selectie van de beschikbare informatie aanbiedt omdat de totale informatiestroom te groot is om in het overleg in te brengen. Wel mag worden verwacht dat Ymere toelichting geeft en de bewonerscommissie om de gewenste verduidelijking en aanvullende informatie vraagt. Daarbij kan zij zich ook professioneel laten ondersteunen.

Ten aanzien van het bouwkundig rapport (fundering) oordeelt de rechter dat ten tijde van het advies de bewonerscommissie in de gelegenheid is geweest om vragen te stellen aan Bouwadviesbureau Strackee, welke in een brief (juli 2012) zijn beantwoord. Daarmee voldoet Ymere aan de wens om aanvullende informatie te bieden en gaat de informatieplicht van Ymere niet zover dat zij gehouden is een nieuw onderzoek uit te laten voeren.

Het verzoek van de bewonerscommissie wordt afgewezen.

Peildatum

De peildatum is inmiddels verstrekt en op 2 na zijn alle bewoners verhuisd. Na opnieuw de bewoners te hebben gevraagd of zij terug willen keren hebben 5 bewoners hiervoor gekozen waarvan er 1 een woning wil kopen.

3.3 Louis Couperusstraat, Nieuw West, Stadgenoot

Start- en opdrachtbesluit

Geen start- en/of opdrachtbesluit ontvangen. De hoogbouw woningen en winkelruim ten aan de Louis Couperusstraat e.o. worden in bewoonde staat gerenoveerd.

Participatieplan

Februari 2012: een beknopte communicatieaanpak gericht op het organiseren van een informatiebijeenkomst is opgesteld. Een participatieplan is niet ontvangen.

Sociaal plan

Augustus 2012: in het sociaal plan wordt uitgelegd wat de werkzaamheden zijn, welke voorzieningen (o.a. plaatsing toilet en het inrichten

Afspraak	Wel / niet
1	nvt
2	bwc groter gebied
3	niet ontvangen
4	in sociaal plan
5	2012
6	door corporatie
7	door corporatie
8	70%
9	onbekend
10	nvt
11	nvt
12	ja
13	nvt
14	nvt
15	nvt
16	nvt
17	nvt
18	nvt

van een verblijfsruimte voor bewoners die overdag niet tijdens de werkzaamheden in de eigen woning willen zijn) en welke vergoeding de bewoners ontvangen.

Aangekondigd en uitgelegd wordt de 70% regel.

Besproken wordt de huurverhoging na renovatie. Ook wordt ingegaan op het schoon opleveren van de woning door de aannemer.

De Amsterdamse Kaderafspraken worden bekrachtigd.

Bewonersraadpleging/renovatievoorstel

Februari 2013: een bewonersraadpleging zoals in de Kaderafspraken opgenomen is niet uitgevoerd.

Aan alle bewoners is wel een akkoordverklaring (redelijk voorstel) verstuurd. Ruim 70% is akkoord met de werkzaamheden. Stadgenoot kondigt aan met de werkzaamheden te starten.

Gekwalificeerd advies

Niet ontvangen

3.4 Jacob geel, Nieuw West, De Alliantie

Afspraak	Wel / niet
1	nvt
2	bwc en Woonteam.
3	2012
4	2012
5	2014
6	door bewoners
7	door bewoners
8	2014
9	ja op verzoek van bewoners
10	nvt
11	nvt
12	in sociaal plan
13	nvt
14	nvt
15	nee
16	nvt
17	nvt
18	ja

Start- en opdrachtbesluit

September 2011: de 250 eengezinswoningen van de 636 woningen in de Jacob geel buurt zullen aan de buitenkant worden gerenoveerd in bewoonde staat. De binnenkant wordt na raadpleging van de bewoners (2010 en 2011), vanwege marktomstandigheden en het beschikbare budget niet aangepakt. Overleg vindt plaats met 'Woonteam west'. Dit is een delegatie van bewoners. de bewonerscommissie treedt op als toezichthouder op het proces en het plan en bewaakt o.a. de samenhang met de vernieuwing in de hele buurt.

Participatieplan

December 2012: het eerste participatieplan wordt vastgesteld. Omdat de vernieuwing in de Jacob geelbuurt nog vele jaren zal duren, zal het participatieplan elk jaar met de bewonerscommissie worden geëvalueerd. De Kaderafspraken worden bekrachtigd.

In het participatieplan staat omschreven hoe De Alliantie samen met de bewonerscommissie, het wijkteam en de Woonteams vorm wil geven aan participatie. Gekwalificeerd advies wordt aan de bewonerscommissie gevraagd. Met het wijkteam wordt ca. 3 x per jaar overleg gevoerd. Het Woonteam West (met wisselende bezetting ca. 15 – 20 bewoners) wordt betrokken (9 keer overleg in 2012/2013) bij de plannen voor de 250 laagbouwwoningen en kunnen gebruik maken van een bewonersondersteuner die hen adviseert.

Het draagvlak (70% vereist voor de collectieve ingrepen) wordt per 'haak' en 6 maanden voor de ingreep gepeild onder de bewoners. Individueel overleg met bewoners vindt plaats over de aanpak en de eventuele individuele huurverhoging bij woningverbetering. Er is ook een hoofdstuk over algemene communicatie in het participatieplan opgenomen.

December 2013: evaluatie participatieplan. Dit bevat o.a. een agenda voor 2014. Het aanvragen van gekwalificeerd advies over de laagbouw en het samen met stadsdeel en bewonerscommissie opstellen van een interim beheerplan wordt aangekondigd.

Sociaal plan

Mei 2014: in het sociaal plan is o.a. vastgelegd met wel bedrag de huurprijs en servicekosten zullen stijgen, hoe de regeling voor huurgewenning eruit ziet, welke tegemoetkoming in de kosten de bewoners ontvangen. Ook wordt de mogelijkheid geboden om te verhuizen binnen het project. Men heeft dan recht op de onkostenvergoeding die gelijk staat aan de vergoeding bij renovatie in bewoonde staat voor de duur van maximaal 2 weken (geen recht op verhuiskostenvergoeding).

Bewonersraadpleging en gekwalificeerd advies

Maart 2014: nadat het gekwalificeerd advies was aangevraagd heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden waarbij bewoners eerst hun vragen aan De Alliantie konden stellen, direct gevolg door een individueel gesprek met de bewonerscommissie. Deze laatste heeft op basis van 34 gevoerde gesprekken een goed beeld gekregen van de mening van de bewoners en heeft haar advies goed onderbouwd kunnen uitbrengen. De volgende adviezen zijn gegeven:

- Sluit het participatieproces af met een duidelijke aangegeven 'eindbijeenkomst' van het Woonteam. De Alliantie geeft aan dat uit het verslag van november 2013 blijkt dat dat de eindbijeenkomst was.
- Las een pauze in tussen het informeren en het formeel vragen van gekwalificeerd advies zoals bedoeld in de Kaderafspraken. De Alliantie geeft aan dat in de Kaderafspraken termijnen worden genoemd en dat men zich daaraan heeft gehouden.
- (n.a.v. het schrappen van de serre) voer de discussie over betaalbaarheid van de huren op een ander niveau en een ander moment dan aan het einde van een ontwerpproces. De Alliantie geeft aan dat de discussie op meerdere momenten en meerdere niveaus is gevoerd. Ook geeft zij aan dat de veranderde omstandigheden (verhuurdersheffing) hebben meegewogen in deze besluitvorming.
- Leg, vers aangepaste plannen alleen ter advisering voor mits zij door een belangrijke derde partij, het stadsdeel, zijn goedgekeurd. De Alliantie geeft aan dat wanneer advies wordt gevraagd na vergunningverlening er geen/weinig invloed meer mogelijk is op de plannen. Ook geeft zij aan dat ook De Alliantie was verrast door de heroverweging van het stadsdeel omdat het plan openbare ruimte al in 2013 is goedgekeurd door de raad.

- Vernieuw ook de kozijnen aan de achtergevel. De Alliantie zal via de modelwoning nagaan of de kozijnen aanpassingen behoeven om energiezuinig te zijn.
- Verlaag de huurverhoging van het verplichte pakket tot 30 euro. De Alliantie geeft aan dat een extern adviseur heeft berekend dat de energiebesparing hoger zal zijn dan de huurverhoging. De Alliantie neemt het advies niet over.
- Leg per huishouden vooraf en achteraf de energiekosten vast om de betrouwbaarheid van de berekening te toetsen. De Alliantie wil vanwege privacy geen individuele gegevens vastleggen. Wel kan via de netwerkbeheerder per haak een analyse uitgevoerd worden.
- Laat de enige keuzemogelijkheid, een vernieuwde badkamer met extra toilet, in het renovatieplan staan. De Alliantie neemt dit over.
- Pas het in het sociaal plan beloofde 'maatwerk' ruimhartig toe. De Alliantie zal in het bijzonder bij kwetsbare mensen extra zorgvuldigheid betrachten.
- Let bij de detaillering (deur) of de ramen goed schoon te maken zijn. De Alliantie zal goed luisteren naar de wensen van de bewoners tijdens de bezichtiging van de modelwoning.
- Versterk – bij renovatie in bewoonde staat - de participatie door de technische commissie uit te breiden met een aantal bewoners en door regelmatig overleg te voeren (ook met de aannemer). De Alliantie doet de suggestie om een begeleidingscommissie voor de uitvoeringsperiode in te stellen. Bij het overleg tussen commissie en De Alliantie kunnen derden zoals een aannemer aansluiten.
- Ontwerp een regeling waarbij de bewonerscommissie toezicht krijgt op de draagvlakmeting met inachtneming van het recht op privacy van individuele bewoners. De Alliantie stelt voor dat de bewonerscommissie een van de bewondersondersteuners aanwijst om met De Alliantie vast te stellen of de vereiste instemming van 70% per haak wordt gehaald.
- Trek voldoende tijd uit voor de persoonlijke gesprekken en stuur de stukken tijdig toe aan de bewoners. Draag zorg voor een aanspreek- en een informatiepunt. De Alliantie steunt dit advies.

3.5 Van der Pekbuurt, Noord, Ymere

Afspraak	Wel / niet
1	nvt
2	huurdersvereniging
3	samenwerkingsovereenkomst
4	ja
5	2014
6	ledenraadpleging
7	ledenraadpleging
8	ja
9	ja
10	ja
11	ja
12	nee
13	ja
14	ja
15	ja
16	ja
17	ja
18	ja

Start- en opdrachtbesluit

Het proces om te komen tot herstructurering van het zuidelijk deel van de Van der Pekbuurt (367 woningen) start in 2004. De in de buurtvisie 2004 voorgenomen aanpak van Ymere om fasegewijs woningen te renoveren en samen te voegen stuitte op veel verzet bij het stadsdeel en de bewoners. Voor deze bloksgewijze aanpak, met gedwongen verhuizing, was geen draagvlak. De opening werd in 2007 gevonden door het aanwijzen van een onderzoeksgebied dat als 'voorbeeldproject' dienst gaat doen en waar 60 woningen pandsgewijs gerenoveerd en samengevoegd zouden gaan worden, leeg te komen door het op vrijwillige basis verhuizen van bewoners. De huurdersvereniging kon zich in deze aanpak vinden, de afspraken werden vastgelegd in het sociaal plan 2007, het stadsdeel was bereid om de peildatum af te gegeven en Ymere kon aan de slag met het uitplaatsen van bewoners op basis van een stadsvernieuwingsurgentie. Ca. 80% van de bewoners heeft hiervan gebruik gemaakt.

December 2012: Toen Ymere meldde dat het voorbeeldproject niet kon worden uitgevoerd om financiële redenen, liep het gesprek met de huurdersvereniging en het stadsdeel vast. Mediation door een onafhankelijke partij was nodig om het overleg tussen partijen vlot te trekken. Deze onafhankelijke bemiddeling heeft ertoe geleid dat in december 2012 een gemeenschappelijke verklaring van gemeente, stadsdeel, Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) en Ymere is opgesteld.

Daarin wordt vermeld dat Ymere de komende 4 – 6 maanden samen met het Stadsdeel Noord, BMA, Dienst WZS een nader onderzoek doen naar de mogelijkheden van diverse aanpakken. Daarbij kan gedacht worden aan combinaties van hoogwaardige renovatie, sloop/nieuwbouw en instandhouding. Onderzocht wordt daarbij ook de mogelijkheid van financiering door derden. Dit onderzoek moet leiden tot een plan van aanpak. Nadere afspraken zijn ook gemaakt over het op gang brengen van het overleg met de huurdersvereniging én het betrekken van andere (vaste) bewoners van het proefgebied door middel van individuele gesprekken (onder begeleiding van Woonbond).

Maart 2014: in een (bestuurlijke) intentieovereenkomst wordt onder andere vastgelegd dat bewoners terug kunnen keren naar het proefgebied, dat afhankelijk van de situatie naar de eigen woning en dat de huidige huur (eventueel vermeerderd met de wettelijk toegestane verhoging bij woningverbetering) wordt gehandhaafd. Partijen constateren dat de aanpak van de 12 woningen in het voorbeeldblok een succes is. Ymere heeft dan ook het voornemen om in de periode 2014-2016 150 tot 170 woningen hoogwaardig te renoveren en zal in diezelfde periode geen woningen slopen. Nader onderzoek voor de door BMA als ondersteunend aangemerkte woningen is noodzakelijk. Uitgangspunt voor het gebied is een programma met 60% sociaal en 40% markt.

Participatieplan

Februari 2013: Mediation en inmenging van de gemeente/stadsdeel heeft ertoe geleid dat partijen weer aan tafel zijn gegaan. Dit heeft geleid tot een samenwerkingsovereenkomst tussen Ymere en de huurdersvereniging. In deze samenwerkingsovereenkomst is o.a. vastgelegd wat de wederzijdse wensen ten aanzien van de aanpak zijn. Belangrijke noties zoals de wens van Ymere voor het volgen van een bloksgewijze aanpak (waarmee er geen sprake meer is van medewerking van bewoners op vrijwillige basis) en het aanbieden van verschillende soorten aanpak én de wens van de huurdersvereniging ten aanzien van terugkeergarantie in de eigen woning, behoud huurcontract, inbreng/invloed van de bewoners en voldoende draagvlak bij de bewoners zijn uitgesproken en vastgelegd.

Ter uitwerking is o.a. afgesproken dat de bewoners aan het eind van fase 1 (voor opdrachtbesluit) een advies kunnen uitbrengen. Aan het eind van fase 2 kan de huurdersvereniging een zwaarwegend advies uitbrengen en zij zal dit doen op basis van een bewonersraadpleging. Argumenten van bewoners die bij een peiling een negatieve stem uitbrengen worden in overleg gebracht met de intentie dat waar dit kan het plan zal worden aangepast.

De samenwerkingsovereenkomst bevat tevens een participatieplan. In dit participatieplan wordt onder andere vastgelegd dat er gewerkt wordt met een stuurgroep, een projectgroep (waarin ook de huurdersvereniging zitting heeft) en werkgroepen. Ter monitoring van de samenwerking tussen Ymere en de huurdersvereniging wordt een samenwerkingsoverleg gestart onder onafhankelijk voorzitterschap van Herman Leisink (mediator/bewonersondersteuner). Verder is er een tabel opgenomen waarin per stap in het proces wordt benoemd welke participatie mogelijk is.

Sociaal plan

April 2014: het sociaal plan wordt verstuurd naar de bewoners. In het plan is onder andere het recht van terugkeer geregeld. Bewoners met een vast contact kunnen een woning kiezen met een aanpak van hun keuze. Soms kan dat de huidige woning zijn. Is de ingreep instandhouding en blijft de bewoner in de eigen woning, dan komt men niet in aanmerking voor verhuiskostenvergoeding. Bij meer dan twee weken overlast van de werkzaamheden heeft men recht op de tegemoetkoming bij renovatie in bewoonde staat. In alle andere gevallen komt men wel in aanmerking voor verhuiskostenvergoeding. Bewoners met een inkomen boven 50.000 euro kunnen verhuizen naar een vrije sector huurwoning of eventueel een koopwoning in het proefgebied. Verder komen in het sociaal plan de huisbezoeken, de keuze voor een aanpak en de gevolgen daarvan voor de huur, de peildatum en huuropzegging door Ymere, voorrangpositie van stadsvernieuwingsurgenten, wisselwoningen en financiële regelingen aan de orde. Tenslotte wordt gewezen op de mogelijkheid een geschil aan de geschillencommissie voor te leggen.

Bewonersraadpleging

De huurdersvereniging Van der Pekbuurt heeft een ledenraadpleging gehouden waarbij ook alle niet-leden uit het onderzoeksgebied zijn uitgenodigd. De opkomst was ca.

29 bewoners. Het sociaal plan is door de overgrote meerderheid van de aanwezige bewoners omarmd.

Gekwalificeerd advies

Ymere heeft een uitgebreide aanvraag voor het gekwalificeerd advies gedaan. Hierin is op hoofdlijnen het ontwerp op hoofdlijnen weergegeven, de belangrijkste punten uit het sociaal plan worden benoemd en de aanpak van de ontwerpteams (invloed individuele bewoners op de woningplattegronden). Er wordt gevraagd over deze drie thema's een advies te formuleren. De huurdervereniging adviseert de volgende punten:

- Hanteer een sociale, lerende en bloksgewijze aanpak. Verhuur regulier tijdens de aanpak. Ymere geeft aan deze methode te hanteren. Reguliere verhuur zal na de aanpak plaatsvinden
- Formuleer een visie op de buurt. Creëer ruimte voor alternatieve eigendom en beheervormen. Ymere geeft aan, aan de visie te gaan werken maar geen afspraken te maken over het aandeel sociale huur na mutatie. Ymere is op dit punt gebonden aan afspraken uit 'bouwen aan de stad II' waarin de beschikbaarheid van sociale huurwoningen op stedelijk niveau is geregeld (en niet op buurtniveau). Ymere staat open voor alternatieve eigendom en/of beheersvormen.
- De bouwblokken van ondersteunende waarde dienen niet gesloopt te worden. Ymere heeft begrip voor dit standpunt maar ziet niet af van verkenning van de sloopoptie.
- Start pas met de verkoop van fase 3 en 4 nadat de visie op de buurt gereed is. ymere vindt dit wenselijk maar legt zich hierop niet vast.
- De huurdersvereniging mist de aanduiding van het sociaal proefblok. Ymere zal dit aanduiden zodra bekend is welk blok dit is.
- Het blokkenplan ontbeert kennis over kansen en beperkingen in de bestaande, gedifferentieerde voorraad. Ymere geeft aan dat het blokkenplan een eenvoudige weergave is maar dat de kennis zeker achterliggend is en wordt gebruikt bij de nadere uitwerking
- Verbindt voorwaarden (ten aanzien van de kwaliteit van de renovatie van de schil) aan overdracht van eigendom en beheer. Ymere spreekt dit aan en pleit voor een rol van BMA.
- Maak doorstroming voor bewoners uit het noordelijk deel van de Van der Pekbuurt mogelijk. Ymere spreekt dit aan maar goedkeuring is nodig van de gemeente en Ymere neemt het advies niet over.
- Tref een regeling voor bewoners die niet kunnen terugkeren in een woning die even groot is als hun huidige woning. Ymere heeft dit knelpunt bij een enkele bewoner geconstateerd en zal met maatwerk trachten hiervoor een oplossing te vinden.
- De huurberekening van groot naar klein wordt als onredelijk ervaren. Het advies is om dit aan te passen. Ymere volgt dit advies niet op.

- De instandhoudingstermijn ontbreekt in de stukken. Ymere: dit betreft 10 jaar.
- Stel een assistent projectmanager aan die zorg draaft voor een goede verslaglegging. Ymere volgt dit advies op.
- Stel opnieuw een stuurgroep in. Ymere is het daarmee eens.
- De huurdersvereniging wenst een gelijke rol en stem bij de visievorming. Ymere geeft aan dat de rol in de projectgroep zal worden voortgezet en dat de stuurgroep bij ontbreken van overeenstemming een beslissing neemt.
- Neem in het participatieplan op welke invloed bewoners hebben op individuele basis danwel via werkgroepen of de huurdersvereniging. Ymere neemt dit over.

3.6 Mosveld, Noord, De Alliantie

Afspraak	Wel / niet
1	nvt
2	rol Palladion
3	2013
4	2013
5	2014
6	ja in samenspraak
7	ja
8	2014
9	besproken en op punten aangepast
10	ja
11	ja
12	nvt
13	ja
14	ja
15	niet in documentatie
16	ja
17	ja
18	ja

Start- en opdrachtbesluit

Mei 2012: Een brief wordt aan de bewoners gestuurd waarin wordt gesproken over een uitgevoerd haalbaarheidsonderzoek. Het project betreft 67 woningen en 1 bedrijfsruimte.

Uit het haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat de fundering van de woningen in plangebied Mosveld in orde zijn. Er worden technisch woningopnames aangekondigd. Tevens worden huisbezoeken (woonsituatie/woonwensen) aangekondigd.

Juni 2013: fase 1 besluit wordt aan de bewoners gecommuniceerd. Daarin wordt aangekondigd dat alle bewoners (tijdelijk) dienen te verhuizen en wat op hoofdlijnen de technische ingrepen zijn.

Tevens wordt het bestaan van het bewonersplatform en de rol hiervan benoemd en wordt aangegeven dat er een participatieplan bestaat dat in samenwerking met de bewonerscommissie en de huurderskoepel Palladion is opgesteld.

Participatieplan

April 2013: in het participatieplan worden de Kaderafspraken bekrachtigd. Er wordt ingegaan op de samenwerking tussen De Alliantie en de bewoners. De bewonerscommissie bestaat uit één persoon. Meerdere pogingen zijn gedaan om meer bewoners zover te krijgen zich in te zetten in de commissie. Dit heeft niet tot het gewenste resultaat geleid. Palladion heeft daarom samen met de uit één persoon bestaande bewonerscommissie de rol van proces bewaker. Daarnaast wordt er een bewonersplatform opgericht.

In het participatieplan wordt ingegaan op het niveau van participeren. Per thema wordt aangegeven welke rol bewoners hebben.

Tenslotte wordt beschreven wat de te nemen stappen zijn. Onder andere wordt de mogelijkheid van externe bewonersondersteuning, de te houden bewonersraadpleging en het gekwalificeerd advies aangekondigd.

Sociaal plan en bewonersraadpleging

Mei 2014: Het concept sociaal plan en het renovatieplan zijn naar de bewoners gestuurd en worden gestimuleerd om mee te doen aan de bewonersraadpleging. Deze wordt telefonisch en door een extern onderzoeksbureau uitgevoerd. Iets meer dan 70% (40 bewoners) blijkt voor het plan te zijn.

Juli 2014: definitief sociaal plan met daarin een verwijzing naar de brochure van de Amsterdamse Kaderafspraken. In het sociaal plan komt aan de orde: stadsvernieuwingsurgentie (ook voor semi), terugkeer en doorschuifmogelijkheden en de voorwaarden waaronder, huurverhoging (met rekenvoorbeelden) na renovatie, behoud woonduur, renovatiecontract, huurgewenning en hulp aan ouderen/minder validen. Tevens wordt melding gemaakt van de mogelijkheid om geschillen voor te leggen aan de klachtencommissie van De Alliantie.

Gekwalificeerd advies

Juli 2014: de bewonerscommissie en 5 leden van het bewonersplatform hebben de verantwoordelijkheid op zich genomen om een gekwalificeerd advies uit te brengen. Het advies is positief mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Het betreft de volgende adviezen:

- Maak doorschuiven naar een niet gelijkwaardige (passende) woning met behoud van woonduur mogelijk. De Alliantie beroept zich op het draaiboek woonruimtebemiddeling van de Amsterdamse woningcorporaties. Wooncarrière met behoud van woonduur is daarin niet mogelijk
- Top de huur af. Voor kleine huishoudens op € 557,-. Voor grotere huishoudens op € 597,-. De Alliantie neemt dit advies niet over. Wel geeft De Alliantie aan dat voor een aantal woningen een beperktere huurverhoging geldt.
- Verstrek hogere verhuiskostenvergoeding bij 2 keer verhuizen. De Alliantie neemt dit advies niet over.
- Biedt extra hulp aan ouderen/minder validen. De Alliantie zal zich inspannen om deze groepen zoveel mogelijk te ontlasten.
- Trappen en trapportalen te herstellen en het kraken tegen te gaan. De Alliantie geeft aan dat dit wordt aangepakt.
- Bekijk nogmaals de mogelijkheid van isolatie van de tussenwanden zodat geluidsoverlast wordt beperkt. De Alliantie gaat dit onderzoeken.
- Geef bewoners – naast de indeling van de woning – ook keuze uit bijvoorbeeld aanrechtblad, kleur van tegels, douchekop, tochtdeur, etc. De Alliantie geeft aan dat dit in de uitwerkingsfase zal worden opgepakt.
- Geef de benedenbewoners toegang tot de sleuf in de Latherusstraat. De Alliantie neemt dit advies mee.

3.7 Indie 1, Oost, Eigen Haard

Afspraak	Wel / niet
1	nvt
2	bwc
3	2013
4	2013
5	2014
6	ja
7	ja
8	nog niet
9	nog niet
10	ja
11	ja
12	nvt
13	ja
14	ja
15	ja vanaf peildatum
16	ja
17	ja
18	ja

Start- en opdrachtbesluit

Maart 2011: geen start- en/of opdrachtbesluit ontvangen. Wel blijkt uit een verslag van een bewonersbijeenkomst dat in 2005 al sprake was van sloopplannen. Daartegen hebben de bewoners zich met succes verzet door de monumentenstatus (gemeentemonument) aan te vragen. Nu worden de woningen gerenoveerd waarbij funderingsherstel wordt uitgevoerd. De bewoners – zo wordt aangekondigd - worden (tijdelijk) geherhuisvest.

De bewonerscommissie is weer nieuw leven ingeblazen in 2011. Een oproep wordt gedaan om aan te sluiten bij de bewonerscommissie.

Participatieplan

Mei 2013: de Kaderafspraken worden bekrachtigd in het participatieplan. In de inleiding wordt een aantal uitgangspunten benoemd zoals het respecteren van elkaars belangen, de mogelijkheid om een extern adviseur / bewonersondersteuning in te zetten, contacten met de media en het streven naar een win win situatie. Er zal 3 maanden na oplevering een evaluatie worden gehouden over de participatie, het sociaal plan en de technische uitvoering.

Het participatieniveau betreft raadplegen (communicatie/participatie, ontwerp) en adviseren (sociaal plan, interim-beheer, woningprogramma).

Verschillende communicatiewijzen en de betrokken partijen worden kort toegelicht. Huisbezoeken maken hiervan onderdeel uit. Ook wordt kort het planproces geschetst zodat bewoners inzicht hebben in de fase waarin het proces zich bevindt. De positie van betrokken partijen wordt toegelicht. Tenslotte is een planning opgenomen.

Sociaal plan

Juli 2013: het sociaal plan is gereed. Aan de orde komen thema's zoals de rol van de bewonerscommissie en de mogelijkheid om een geschillencommissie (bestaande uit ondersteuner ASW, projectontwikkelaar Eigen Haard en Stadsdeel Oost) in te schakelen, gevolgen voor de bewoners (herhuisvesting, terugkeerrecht en toewijzingsregels daarbij), wisselwoning en de ligging en kwaliteit ervan, verhuiskostenvergoeding, huurgewenning, vangnetregeling voor bewoners die als gevolg van de herhuisvesting in financiële problemen komen, ZAV vergoedingen, extra ondersteuning voor hulpbehoevenden en interim beheer (beheerplan).

Bewonersraadpleging

December 2011: USP heeft een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat de bewoners niet tevreden (gemiddeld 5,7) zijn met de kwaliteit van de woning (blok 1 en 2). Ook wordt duidelijk aan welke aspecten van de woning deze lage waardering ligt zodat Eigen Haard een goed beeld heeft van de verbetermoge-

lijkheden. Ca. 4 op de 10 (38%) bewoners wil graag terugkeren in Indie 1 en zij zijn met een rapportcijfer van 7,6 tevreden met de woonomgeving.

Mei 2014: de Woonbond heeft een bewonersraadpleging uitgevoerd. Er is een respons van 60%. Een flink deel is goed op de hoogte van de plannen. Het draagvlak voor de plannen is 60%. Het draagvlak kan worden vergroot door de huurverhoging bij verhuizing binnen het complex te beperken, het aantal vrije sectorwoningen te beperken, de woningplattegronden nog eens kritisch te beoordelen.

Gekwalificeerd advies

Juni/juli 2014: er is communicatie over het aanvragen van gekwalificeerd advies. De bewonerscommissie is van mening dat het nu te vroeg is omdat bepaalde details van de renovatie nog niet uitgewerkt zijn. Eigen Haard geeft aan dat – omwille van de voortgang – het wenselijk is om toch met elkaar tot advisering te komen waarbij het uitgangspunt is dat over de uitwerking van details voldoende gelegenheid wordt geboden om invloed uit te oefenen.

3.8 Braspenning, Oost, Eigen Haard

Afspraak	Wel / niet
1	nvt
2	bwc
3	niet ontvangen
4	in sociaal plan
5	2012
6	door bewoners
7	onduidelijk
8	2012
9	2012
10	ja
11	ja
12	nvt
13	ja
14	ja
15	niet in documentatie
16	ja
17	ja
18	ja

Start- en opdrachtbesluit

Geen start- en/of opdrachtbesluit ontvangen.

Juni – december 2011: Uit verslagen van bewonersbijeenkomsten blijkt dat er al een lange periode wordt gesproken over mogelijke sloop van de woningen. In 2011 worden de huidige bewoners op de hoogte gesteld van de sloop/nieuwbouwplannen. De afwegingen worden door Eigen Haard toegelicht. Er is tijdens de bijeenkomsten grote overeenstemming over de noodzaak van sloop.

Er wordt een oproep gedaan om tot de bewonerscommissie toe te treden en deze wordt ook gevormd. Ook wordt bewonersondersteuning voorgesteld. Het basis sociaal plan dat Eigen Haard hanteert wordt toegelicht.

Participatieplan

Niet ontvangen.

Sociaal plan

Februari 2012: het sociaal plan wordt ondertekend door de bewonerscommissie. De Kaderafspraken worden bekrachtigd.

Aan de orde komen de rol van de bewonerscommissie, planning van de vervolgstappen, gevolgen voor de bewoners waaronder (verruimde) stadvernieuwingsurgentie, stadsdeelbinding, maatwerk bij verhuizen voor ouderen/minder validen, recht op terugkeer in de nieuwbouw en de toewijzingsregels daarbij, beschikbaarheid wisselwoning, voorrang voor de koopwoningen in de nieuwbouw, spijtoptanten regeling stadsvernieuwing, communicatie, interim beheer en financiële regelingen zoals ver-

huiskostenvergoeding, huurgewenning en ZAV. De stadsvernieuwingsurgentie wordt door Eigen Haard geregeld.

Bewonersraadpleging

Februari 2012: de bewonerscommissie stuurt elke bewoner een brief waarin zij vragen om – via een antwoordformulier – aan te geven of zij voor of tegen het nieuwbouwplan en het sociaal plan zijn. In de brief wordt aangegeven dat de verwerking anoniem zal plaatsvinden. Er zijn 45 brieven verzonden, 23 teruggestuurd met een positief advies, 1 stem tegen. 22 formulieren zijn niet geretourneerd.

Gekwalificeerd advies

Februari 2012: de bewonerscommissie heeft positief advies gegeven aan Eigen Haard mits alles in het werk wordt gesteld om zo spoedig mogelijk tot uitvoering te komen, gemaakte afspraken in het sociaal plan wordt gerespecteerd en bij gewijzigde omstandigheden overleg met de bewonerscommissie plaatsvindt.

Tevens geeft de commissie aan dat zij tijdens het proces voldoende mogelijkheid hebben gehad om invloed uit te oefenen en dat de bewoners – door een goede communicatie - goed op de hoogte zijn over wat er speelt.

April 2012 wordt de peildatum afgegeven. Het project is inmiddels van start.

3.9 Piggelmee, West, Stadgenoot

Afspraak	Wel / niet
1	nvt
2	bwc
3	nee
4	nvt
5	2014
6	door bewoners
7	door bewoners
8	niet op schrift
9	alleen schriftelijke reactie
10	nee
11	nvt
12	nvt
13	ja
14	ja
15	nee
16	ja
17	ja
18	ja

Startbesluit

10 september 2009: AWV heeft in 2007 een visie op de buurt Bosleeuw Midden gepresenteerd aan de Stadsdeelraad waarin een groot deel van de 850 woningen voor sloop werden aangewezen. Een deel van het participatieproces wordt kort beschreven en er staat aangegeven dat de Participatienota op 11 juni 2008 is vastgesteld door de Stadsdeelraad.

In startbesluit+ staat over het participatieproces kort het volgende: Er was weinig vertrouwen bij bewoners. Hierop is het beheer geïntensiveerd en is de bewoners gevraagd hun mening te geven over hun woning, hun woonwensen zijn geïnventariseerd en er is gevraagd hoe hun buurt er in de toekomst uit zou moeten komen te zien.

In 5 werksessies heeft een actieve (kop)groep van 25 bewoners (kopers en huurders) een bijdrage geleverd aan het uitwerkingsplan (UWP). Dit is op 18 april 2009 aan de buurt gepresenteerd (ca. 350 belangstellenden). Overwegend was men positief. Door de economische crisis is het nooit zo ver gekomen om de plannen uit die periode uit te voeren.

April 2012: Een alternatief plan is ontwikkeld waarbij de appartementen in het gebied behouden blijven. De Piggelmee woningen zullen worden gesloopt. Het startbesluit

wordt genomen. Tevens wordt een nieuwe samenwerkingsovereenkomst (sok) met het stadsdeel gesloten.

Opdrachtbesluit

November 2013: het plan is om de Piggelmee woningen (54) op 6 (wooncluster 4) na te slopen. In het definitieve bestemmingsplan (september 2013) wordt voorzien in nieuwbouw van 65 grondgebonden woningen (40 marktwoningen/25 sociale huurwoningen). Stadgenoot wil een bijdrage leveren aan de huisvesting van grote gezinnen.

Het voornemen is om de 48 woningen in één fase te slopen. De nieuwbouw zal plaatsvinden in de periode tot 2018.

Participatieplan

Niet ontvangen. Wel is er in de stuurgroep Bosleeuw Midden aandacht voor participatie (zie onder startbesluit).

Sociaal plan

Maart 2014: concept sociaal plan. De Kaderafspraken worden bekrachtigd. Aan de orde komen de status van stadsvernieuwingsurgentie, bewonersbegeleiding, huuropzegging, inwonende kinderen (23+), een woning zoeken, financiële afspraken waaronder verhuiskostenvergoeding, ZAV en huurgewenning. Interim beheer komt niet aan de orde in het concept sociaal plan.

April 2014: presentatie van de plannen aan de bewoners met een huurcontract voor onbepaalde tijd. Ook wordt de aanvraag voor het gekwalificeerd advies aangekondigd en wordt een toelichting op de herhuisvesting en de geboden begeleiding en faciliteiten gegeven.

Bewonersraadpleging

Geen documenten ontvangen

Juni 2014: Uit het gekwalificeerd advies van de bewoners blijkt dat de bewoners met een huurcontract voor onbepaalde tijd in december 2013 een gesprek hebben gehad in het kader van de procedure bij de Raad van State (bezwaar tegen bestemmingsplan ‘In de Gulden Wickel’). Er wonen op dat moment nog 14 bewoners. De bewonerscommissie geeft aan dat 70% van de bewoners tegen de sloop is. Het is uit de stukken niet duidelijk hoe deze peiling tot stand is gekomen.

Gekwalificeerd advies

Juni 2014: de bewonerscommissie ‘Der stedenbloei is Bouw en Groei’ geeft advies over de plannen. De bewonerscommissie geeft een aantal inhoudelijke bezwaren tegen de huidige plannen:

- 70% van de bewoners is tegen sloop. Stadgenoot: bij sloop/nieuwbouw is het niet nodig om 70% meerderheid te hebben. Dit geldt alleen bij renovatie met behoud van huurcontract.

- Uitgaan van de bestaande stempeling en daardoor behoud van hofjesstructuur. Stadgenoot: de stedenbouwkundige setting is vastgelegd in het bestemmingsplan.
- Leeuwendalerspad handhaven vanwege de open bouwblokkenstructuur. Stadgenoot: de bouwhoogte aan het Leeuwendalerspad is vastgelegd in het bestemmingsplan
- Leeuwendalerspad is kwetsbaar wat maatvoering betreft. Het effect hoog/laag komt onvoldoende uit de verf. Stadgenoot: idem voorgaande punt
- Percentage sociaal/markt is minder van belang dan de stedenbouwkundige structuur. De aantrekkelijkheid van de hoogbouw hangt samen met de maatvoering van de Piggelmee's. Stadgenoot: vorm en afmeting van de 25 te bouwen grote sociale huurwoningen is vastgelegd in het bestemmingsplan.
- Indien sloop dan terugkeer van de gevelstenen. Stadgenoot: suggestie wordt overgenomen
- Geen standaard VINEX invulling maar maatwerk van architect met gevoel voor de naoorlogse woningbouw. Stadgenoot: ook deze suggestie wordt overgenomen.
- Verankering aantal sociale huurwoningen en voor wie/welke inkomens. Stadgenoot: sociale huurwoningen zijn primair bedoeld voor grote gezinnen (ten minste 3 kinderen onder 18 jaar) in Bosleeuw. De toewijzingsprocedure wordt later uitgewerkt
- Koopsommen bereikbaar voor bewoners van Bosleeuw Midden. Woningen die niet verkocht worden verhuren in vrije sector. Stadgenoot: er worden geen sociale koopprijzen gehanteerd.

3.10 Het Schip, West, Eigen Haard

Afspraak	Wel / niet
1	nvt
2	bwc en renovatieraad
3	niet ontvangen
4	ja in sociaal plan
5	2014
6	ja
7	door bureau RvD
8	ja
9	ja
10	ja
11	ja
12	nvt
13	nee, 1 jaar
14	ja
15	ja vanaf peildatum
16	ja
17	ja
18	ja

Start- en opdrachtbesluit

Geen start- en/of opdrachtbesluit ontvangen.

September- oktober 2012: In september en oktober 2012 zijn er 2 bewonersbijeenkomsten gehouden waarin de renovatie is aangekondigd, een planning voor voorbereiding en uitvoering globaal wordt geschetst en de contouren van het basis sociaal plan dat Eigen Haard hanteert worden toegelicht. De tweede bijeenkomst is interactief. Dat wil zeggen dat de bewoners in kleine groepjes hun mening kunnen geven over de woning, het portiek en de straat.

Participatieplan

Concept ontvangen. Participatiedoelen zijn opgenomen:

- Minimaal 80% van de bewoners moet bij de start van het project op de hoogte zijn van de restauratieplannen
    - Minimaal 50% van alle bewoners van Het Schip beoordeelt de wijze van informatieverstrekking van Eigen Haard en de wijze

waarop Eigen Haard omgaat met reacties van bewoners in het planproces als voldoende tot ruim voldoende;

- Minimaal 50% van alle bewoners van Het Schip heeft deelgenomen aan een of meer participatieactiviteiten.
- Het totale projectteam achter de projectaanpak staat en goed samenwerkt.

Er is ook een tabel opgenomen waarin wordt aangegeven op welk niveau bewoners kunnen participeren.

Sociaal plan

April 2014: de Kaderafspraken worden bekrachtigd in het sociaal plan. Verder bevat het plan bepalingen over de volgende onderwerpen: de rol van de bewonerscommissie en de bewonersondersteuning, de renovatieraad die de bewonerscommissie adviseert, geldigheidsduur en de periode die bewoners hebben om een andere woning te zoeken, huurbevriezing vanaf peildatum, regiegroep die tijdens de renovatie het proces bewaakt (hierin o. a. leden van de bewonerscommissie en de bewonersondersteuner), geschillenregeling, planning van de vervolgstappen, gevolgen voor de bewoners (herhuisvesting en recht op terugkeer in de eigen of een andere woning in Het Schip en de mogelijkheid om individuele wensen over bijv. de plattegrond te laten realiseren), huurverhoging na verbetering (in de technisch brochure is dit per woning uitgewerkt), maatwerk in geval van (dreigende) financiële problemen (op basis van een woonlastenmodel met Nibud parameters), spijtoptantenregeling, toewijzingsregels, uitleg over de wisselwoning (geen dubbele huur, wanneer de wisselwoning wordt aangeboden, mogelijkheden om deze te weigeren, bericht over de terugkeer, kwaliteit van de wisselwoningen), communicatie tijdens het proces, verhuiskostenvergoeding, huurgewenning, vangnetregeling, ZAV, extra ondersteuning voor hulpbehoevenden en interim beheer.

Bewonersraadpleging

April 2014: In een bewonersbrief van april 2014 wordt wel een schriftelijke achterbanraadpleging aangekondigd. Deze wordt uitgevoerd door buro RvD. Ook wordt uitgelegd dat de bewonerscommissie deze raadpleging gebruikt bij haar advies over de renovatie.

Juni 2014: In het gekwalificeerd advies staat dat 80,3 % van de bewoners de enquête heeft ingevuld en dat 77,2% daarvan het eens is met de renovatie. Van de overige respondenten is 12,3% het oneens en heeft 10,5% geen mening over de renovatie.

Gekwalificeerd advies

Juni 2014: De bewonerscommissie geeft positief advies en benoemt in de inleiding dat 75% van de woningen in het sociale segment blijft en dat bewoners de gelegenheid hebben om met behoud van huurcontract terug te keren in de eigen woning. 25% van de woningen zal in de vrije sector worden verhuurd waarbij de huurprijs maximaal 930 euro zal bedragen. Wisselwoningen zullen in de Spaarndammer- of Zeeheldenbuurt worden aangeboden. Over de huurverhoging bij geriefsverbetering is overeenstemming bereikt.

De bewonerscommissie geeft bij haar advies wel een aantal voorwaarden mee. Zij geven de volgende adviezen:

- Communiceer tijdig en beter. Een van de punten die de commissie benoemt is dat er onduidelijkheden bleven voortbestaan bij de bewoners. Eigen Haard neemt maatregelen (één aanspreekpunt, spreekuur nieuwsbrieven en een excuusbrief)
- Heb aandacht voor lage inkomens die mogelijk in de problemen komen als gevolg van de herhuisvesting. Eigen haard neemt dit advies over en gaat met de desbetreffende bewoners in gesprek.
- Verhuur niet alle vrijkomende woningen voor de maximale huurprijs (€ 699,48). Eigen haard heeft hiervoor begrip maar houdt vast aan haar beleid dat alle woningen met meer dan 142 punten voor de maximale huurprijs worden verhuurd.
- Compenseer bewoners die redelijk recent in Het schip zijn komen wonen. Zij hebben bij hun verhuizing kosten gemaakt die zij nu teniet zien gaan. Eigen haard gaat met hen in gesprek.
- Kan er een aftoppingsgrens komen voor de vrije sectorwoningen? Eigen Haard geeft aan voor de huidige bewoners maatwerk te zullen toepassen als de vrije sector huurprijs een knelpunt vormt in relatie tot het inkomen. Wanneer de woningen vrij komen, zullen deze worden verhuurd in het middensegment.
- Geef duidelijkheid over het verwarmingssysteem. Eigen Haard streeft ernaar binnen drie maanden duidelijkheid te verschaffen en weegt daarin het oordeel van de bewoners zwaar mee.

Juni 2014: Advies aan het stadsdeel West is door Eigen Haard inmiddels aangevraagd ten behoeve van de peildatum.

Afspraak	Wel / niet
1	nvt
2	bwc
3	nee
4	ja, in sociaal plan
5	2012
6	ja
7	nee, door De Alliantie en WSW
8	nee, wel goedkeuring
9	onbekend
10	ja
11	ja
12	nvt
13	ja
14	ja
15	ja, vanaf peildatum
16	niet benoemd in sociaal plan
17	ja
18	ja

3.11 Amstelkade/Berkelstraat, zuid, De Alliantie

Start- en opdrachtbesluit

Augustus 2010: een update van het startbesluit uit 2008. De constatering is dat de 58 woningen en 3 bedrijfspanden aan de Amstelkade, Berkelstraat en Rijnstraat funderingsherstel nodig hebben. De bewoners kunnen na renovatie terugkeren in de eigen woning of – indien beschikbaar – één van de andere woningen. De huur zal worden verhoogd als gevolg van woningverbetering. Uiteraard krijgen zij ook de gelegenheid om definitief uit te verhuizen.

Participatieplan

Niet opgestuurd gekregen.

Sociaal plan

Juni 2012: sociaal en technisch plan wordt door de bewonerscommissie akkoord bevonden. Tijdens een bewonersavond in juni 2012 is het plan toegelicht en kregen bewoners de gelegenheid om vragen te stellen. De

Kaderafspraken worden van toepassing verklaard in het sociaal plan.

In het sociaal plan zijn afspraken vastgelegd over huurprijzen, servicekosten, stadsvernieuwingsurgentie, verhuiskostenvergoeding, huurgewenningsbijdrage, wisselwoningen, toewijzing van woningen binnen het project na renovatie, behoud van woonduur bij terugkeer naar een vergelijkbare woning binnen het project.

Bewonersraadpleging/renovatievoorstel

Augustus – december 2012: De Alliantie heeft in samenwerking met Wijksteunpunt wonen en de bewonerscommissie drie bewonersraadplegingen uitgevoerd. De eerst twee stemrondes leidde niet tot de benodigde 70% voorstemmers. De laatste stemronde werd deze 70% meerderheid wel behaald.

Gekwalificeerd advies

Augustus – december 2012: Er is geen formeel gekwalificeerd advies aangevraagd. Wel zijn er drie stemrondes geweest om de 70% meerderheid te krijgen.

3.12 Amstelveenseweg, Zuid, Rochdale

Afspraak	Wel / niet
1	nvt
2	bwc
3	niet ontvangen
4	nee
5	ja
6	nvt
7	nvt
8	nvt
9	nvt
10	nvt
11	nvt
12	nvt
13	nvt
14	nvt
15	nvt
16	nvt
17	nvt
18	nvt

Start- en opdrachtbesluit

Februari 2012: De aanpak van de 234 woningen en 2 bedrijfsruimten vindt plaats in bewoonde staat en betreft groot onderhoud. Medio 2007 is met de planvorming gestart. Realisatie is echter een aantal keer uitgesteld. Zo kon BMA zich in 2009 niet vinden in de raamoplossingen. Het gebouw is van grote monumentale waarde volgens BMA. In augustus 2014 gaat de voorgenomen ingreep van start. Het betreft een aanpak van het casco en de aanleg van mechanische ventilatie.

Participatieplan

Niet ontvangen.

Sociaal plan

Concept sociaal plan ontvangen. Aan de orde komen zaken zoals het beperken van de overlast, woningopnames en ZAV, medewerking van de bewoners, verzekering, aansprakelijkheid en klachten, communicatie, (beveiliging) bouwterrein, interim beheer. Vergoeding wordt als thema benoemd maar is niet uitgewerkt.

Bewonersraadpleging

Geen stukken over ontvangen en 70% is niet noodzakelijk.

Gekwalificeerd advies

Niet ontvangen. Er is geen advies aangevraagd omdat de aanpak groot onderhoud betreft.

3.13 Bevindingen

- Er is een matige communicatie ten aanzien van start- en opdrachtbesluit. Niet alleen is van een aantal projecten geen documentatie ontvangen. Ook markeren de documenten maar in beperkte mate het afsluiten van een fase. Het argument dat de documenten bedrijfsgevoelige gegevens (financiën) bevatten houdt geen stand. Het zou mogelijk moeten zijn om ten behoeve van de helderheid van de communicatie met de bewoners, duidelijke documenten op te stellen en een 'piketpaal' te slaan.
- Van 4 van de 12 projecten is geen participatieplan opgestuurd. De Amstelveenseweg is geen ingrijpende renovatie en valt formeel niet onder de Kaderafspraken. Niettemin kan gesteld worden dat wanneer het de intentie is om de Kaderafspraken te volgen, er een participatieplan opgesteld had moeten worden. Verder is bij Piggelmee, Louis Couperus en Braspenning geen participatieplan opgesteld. Bij Piggelmee en bij Louis Couperus was dit wel verstandig geweest. Bij Braspenning is de communicatie en participatie – ondanks het ontbreken van een participatieplan – goed verlopen.
- In elk project is een sociaal plan opgesteld en worden de afspraken uit de Kaderafspraken nagekomen. Het enige inhoudelijk punt dat aandacht verdiend is het bevriezen van de huur vanaf peildatum.
- De bewonersraadpleging wordt bij de meeste projecten in overleg tussen bewonerscommissie en corporatie en/of door een onafhankelijk derde uitgevoerd of door een derde begeleid. Bij Louis Couperus heeft Stadgenoot alle bewoners een akkoordbrief gestuurd. De van der Pekbuurt heeft in eigen beheer een ledenraadpleging gehouden. Bij de Piggelmee is geen overleg geweest over de bewonersraadpleging. Ook is de uitslag verder niet bekend.
- Het gekwalificeerd advies wordt niet altijd aangevraagd door de corporatie. Wel wordt door de bewonerscommissies veel tijd en aandacht besteed aan het schrijven van het advies. De corporaties geven in alle projecten waar een advies is uitgebracht een beargumenteerd antwoord. In de meeste projecten vindt daarna een gesprek plaats. In twee projecten (Marnixstraat en Haarlemmerpoort) is een geschil van mening blijven bestaan dat aan de kantonrechter is voorgelegd. De bewonerscommissie van de Piggelmee overweegt een geschil bij de geschillencommissie Kaderafspraken voor te leggen. Indie 1 heeft nog geen gekwalificeerd advies uitgebracht. Dit proces loopt nog. Bij de Louis Couperus, de Amstelkade/Berkelstraat en de Amstelveenseweg is geen advies uitgebracht.

4 Ervaringen en verbeterpunten

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de interviews weergegeven.

4.1 Bewonerscommissies

De voorzitters[3] van de bewonerscommissie van de 12 projecten zijn ieder afzonderlijk geïnterviewd. In deze paragraaf zijn de inzichten en ervaringen van de bewonerscommissies opgetekend.

Duidelijkheid en bekendheid met de Kaderafspraken

De Kaderafspraken zijn voor de meeste commissies duidelijk en hebben geen noemenswaardige verschillen van interpretatie opgeleverd. Een klein aantal commissies heeft aangegeven dat het verwarrend is, dat er twee versies zijn. De bewonerscommissie van de Marnixstraat geeft aan dat de overgang van de 'oude' naar de 'nieuwe' Kaderafspraken niet duidelijk is besproken met hen. Het gevolg was dat de 70% eis ineens niet meer van kracht was.

Ook zijn er commissies die niet van het bestaan van de Kaderafspraken afwisten. Blijkbaar is het niet altijd vanzelfsprekend om de Kaderafspraken te introduceren bij de bewonerscommissie. Wel dient daarbij aangetekend dat vanwege de grote hoeveelheid informatie die bewonerscommissies te verwerken krijgen, de Kaderafspraken niet altijd even scherp op het netvlies staan. Dat wil niet zeggen dat ze niet gevolgd zijn.

Het overbrengen van kennis van wet- en regelgeving en van de Amsterdamse werkwijze zoals ook verwoord in de Kaderafspraken wordt als verbeterpunt genoemd. Er zou bijvoorbeeld een cursus aangeboden kunnen worden zodat (nieuwe) bewonerscommissie die met ingrijpende renovatie te maken krijgen geschoold worden. Een tip die gegeven werd: voeg in het cursusmateriaal voorbeelden van een participatieplan, een sociaal plan maar ook van een checklist voor het gekwalificeerd advies. Ook kunnen filmpjes en dvd's de kennisoverdracht ondersteunen en zorg ervoor dat er eenduidigheid is qua materiaal dat gehanteerd wordt.

Fasering en vertraging

De fasering zoals beschreven in de Kaderafspraken is duidelijk. In de praktijk is echter vaak niet duidelijk wanneer haalbaarheidsfase overgaat in de voorbereidingsfase. Duidelijkere piketpalen waarbij ook de invloed van de bewonerscommissie helder is, is wenselijk. Behalve bij de Louis Couperusstraat zijn de bewonerscommissies bij alle fasen in het project betrokken geweest.

Een verbeterpunt voor de Kaderafspraken is om eerder in het proces – op het moment dat er een besluit wordt genomen over het programma en de redenen van de

[3] Van project Louis Couperus is een grotere afvaardiging van de bewonerscommissie geïnterviewd.

aanpak (opdrachtbesluit) – de bewonerscommissie om advies te vragen. Een second opinion op de technische noodzaak kan daarbij een belangrijke stap zijn die mogelijk zou moeten zijn.

In alle projecten is sprake van vertraging danwel een (zeer) lange doorlooptijd van het project. Deels wordt deze lange doorlooptijd veroorzaakt doordat bewoners een lange periode hebben moeten strijden om een ingreep te forceren (bijv. Braspenning). In de meeste projecten is sprake van beleidswijzigingen en een lange haalbaarheidsfase. De bewonerscommissie van de Van der Pekbuurt geeft aan dat een les die geleerd is dat projecten van grote omvang niet meer van deze tijd zijn.

De gevolgen van deze vertraging zijn – volgens de bewonerscommissies – vooral dat de bewoners erg lang in onzekerheid verkeren, dat er langere tijd bewoners met een gebruikersovereenkomst in de buurt wonen, dat er weinig onderhoud wordt uitgevoerd, dat de bij de planvorming betrokken bewoners afhaken en dat er steeds minder bewoners zijn met een vast huurcontract waardoor het draagvlak voor participatie afneemt. Dit laatste schaadt vervolgens het vertrouwen dat de bewoners in de corporatie én in de bewonerscommissie hebben.

De bewonerscommissie van de Van der Pekbuurt geeft aan dat de vertraging ook (positief) heeft bijgedragen aan het doorlopen van een zorgvuldig proces. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat de vraagstukken die speelden zijn opgeschaald naar bestuurlijk niveau. Een (bestuurlijke) stuurgroep is geïnitieerd en Ymere heeft samen met het stadsdeel Noord, dienst WZS, BMA én de bewonerscommissie een projectgroep gevormd. Deze structuur is ontstaan nadat de plannen voor de Van der Pekbuurt door de gemeente waren afgekeurd en ook de communicatie tussen Ymere en de bewonerscommissie gestrand was. Mediation heeft bij dat laatste tot een oplossing geleid. Het gevolg van de projectstructuur is dat er een betere balans was tussen de positie van de bewonerscommissie en die van Ymere doordat de bewoners op sommige punten in de projectgroep werden gesteund door een van de andere partijen.

Behalve bij de Van der Pekbuurt is in geen van de gevallen – vanwege vertraging - de werkingsduur van bijvoorbeeld een sociaal plan of het niet kunnen nakomen van bijvoorbeeld terugkeergaranties[4] in het geding. Bij de Van der Pekbuurt zijn alle stukken opnieuw gemaakt.

Bewonersondersteuning

Bewonersondersteuning wordt zeer gewaardeerd en veelal ook als onmisbaar bestempeld. In alle projecten is er wel enige ondersteuning geweest, behalve bij de

[4] Er zijn projecten in Amsterdam waarbij na afgifte peildatum de planvorming ingrijpend is veranderd (vanwege crisis en veranderde beleidsomgeving) waardoor (nog) niet gesloopt wordt en/of de programmering ingrijpend is gewijzigd. Hierdoor kunnen afspraken rondom terugkeer waarschijnlijk niet worden nagekomen. Onderzoeker heeft vernomen dat op deze projecten de oude Kaderafspraken van toepassing zijn. Dit knelpunt is dus niet aan de orde gekomen in deze evaluatie.

Amstelveenseweg en de Louis Couperusstraat. Bij de Piggelmeewoningen is recentelijk ook sprake van enige ondersteuning.

Veelal betreft dit een combinatie van ondersteuning op technisch terrein, op procesmatig vlak en ter ondersteuning van de onderhandeling met de corporatie. De focus lijkt heel sterk af te hangen van de ondersteuner waar de bewonerscommissie mee in contact komt.

Bij Het Schip vertelde de bewonerscommissie dat zij hun keuze hebben gebaseerd op basis van verschillende cv's die opgevraagd waren en een kennismakingsgesprek.

Ontbreken bewonerscommissie en rol huurderskoepel

De huurderskoepel Palladion heeft in één project (Mosveld) een rol gehad bij het tot stand komen van de bewonersparticipatie. In dit project was – ook na herhaalde oproep om in de bewonerscommissie te gaan – slechts één lid. Er is een klankbordgroep opgericht en de huurderskoepel heeft de bewonerscommissie korte tijd ondersteund.

Bij de voorbereidingen van de Louis Couperusstraat heeft de bewonerscommissie van de laagbouw de rol op zich genomen om in gesprek te gaan over het sociaal plan en de participatie van de hoogbouw. Ook hier was het niet gelukt om bewoners van de hoogbouw te motiveren om in de bewonerscommissie te gaan. Overigens is de bewonerscommissie wel van mening dat Stadgenoot op dit punt meer energie had kunnen steken in de participatie en communicatie. Het project is nu in de afrondende fase en er zijn veel klachten over de uitvoering (o.a. plattegronden). Wanneer de participatie beter had verlopen – aldus de bewonerscommissie – dan hadden dergelijke ontwerpkwesties eerder opgelost en waren de klachten waarschijnlijk niet ontstaan.

Bij de Piggelmee heeft Huurgenoot financieel ondersteund bij de procedure bij de Raad van State in verband met het wijzigen van het bestemmingsplan door de gemeente.

Informatie

Bij de meeste projecten is de informatieverstrekking redelijk maar het kost moeite om informatie te krijgen.

De bewonerscommissie van de Haarlemmerpoort heeft na ontvangst van de aanvraag voor het gekwalificeerd advies, per aangetekende brief, om informatie gevraagd. Aanleiding is dat de commissie nadrukkelijk verder had willen praten en behoefte aan meer informatie had. Dat de commissie dit per aangetekende brief heeft gedaan typeert het gebrek aan vertrouwen. Zo bleek o.a. bij navraag dat er geen gesprek was geweest tussen Ymere en BMA over mogelijk daklichten op de 3^{e} verdieping van de Haarlemmerpoort. Ook was er bij de Haarlemmerpoort onduidelijkheid over het gebruik van de entrees door bedrijven in de poort en was er geen bereidheid van Ymere om te onderzoeken of er een lift of traplift in het trappenhuis kon worden aangelegd terwijl er twee huishoudens zijn met mobiliteitsproblemen en de begane grondwoningen worden bestemd voor bedrijven.

De bewonerscommissie van Braspenning is lange tijd in onzekerheid gehouden over het onderhoud. Na een protest bij het kantoor van Eigen Haard is er actie ondern o-

men door Eigen Haard en is informatie over de staat van onderhoud gedeeld met de bewonerscommissie. Nadien is de aanpak voortvarend verlopen.

Bij de Amstelkade/Berkelstraat heeft de bewonerscommissie zich met succes sterk gemaakt voor nader onderzoek naar de fundering. De renovatie die aanvankelijk in bewoonde staat en vooral op de begane grond zou plaatsvinden, is aangepast.

De bewonerscommissie van de Piggelmeewoningen geeft aan dat het verkrijgen van informatie over technische en/of financiële randvoorwaarden een probleem was. Dit heeft dan vooral betrekking op de technische redenen die aangegeven worden voor de renovatie. Na veelvuldig vragen is een rapport uit 2005 alsnog aangereikt.

Bij de Jacob Geelbuurt vraagt de bewonerscommissie zich ook af of het schrappen van de serre geen bezuiniging is van De Alliantie. Ook hierbij is de informatie summier waardoor het vertrouwen van de bewonerscommissie in het besluit niet optimaal is.

De mogelijkheid van een second opinion is een belangrijk instrument dat nu wel benoemd wordt in de Kaderafspraken maar niet tot de 18 afspraken behoort.

Bij de Piggelmee is geen second opinion uitgevoerd en twijfelt de bewonerscommissie nog steeds aan de noodzaak van de aanpak. Bij de Marnixstraat en de Haarlemmerpoort hebben de bewoners – na veel moeite – een second opinion uit kunnen laten voeren danwel is een gezamenlijke architect aangetrokken. Hiermee hebben de bewoners uiteindelijk beter hun invloed kunnen laten gelden. Bij de Haarlemmerpoort bleek dat de fundering niet zo slecht was als werd verondersteld. Later heeft de bewonerscommissie nogmaals een second opinion uit laten voeren op de gebruiksmogelijkheden in relatie tot de exploitatie van het pand. Daaruit kwam dat een mixvariant waarbij bedrijfsruimten en woningen werden gerealiseerd haalbaar bleek.

Woonwensenonderzoek

In de meeste projecten zijn de woonwensen geïnventariseerd. In veel projecten betreft dit in eerste instantie een verkenning van de mogelijke verbeteringen aan de woning. In latere fase – veelal tijdens de huisbezoeken bij de start van de realisatiefase – worden de woonwensen in kaart gebracht. Bij de Van der Pekbuurt zijn huisbezoeken door het ASW uitgevoerd omdat er op dat moment te weinig vertrouwen in Ymere was. Dit heeft een positieve invloed gehad op het vervolg van het proces.

Bij de Haarlemmerpoort wordt de status van het woonwensenonderzoek in twijfel getrokken. In welke mate is de corporatie gebonden aan de uitkomsten bij het ontwikkelen van de aanpak?

Een verbetering voor de Kaderafspraken is om een minimale respons voor woonwensenonderzoek af te spreken. Bij Indie 1 is de bewonerscommissie om die reden – na een telefonisch onderzoek – zelf langs de deuren gegaan om medebewoners te motiveren om mee te doen.

In de Jacob Geelbuurt is De Alliantie met een mobiele koffiebar en een tent de buurt ingegaan. Dit naar tevredenheid van de bewonerscommissie.

Participatieplan

De ervaringen met het participatieplan wisselen sterk. In principe worden in de Kaderafspraken voldoende kaders meegegeven voor het opstellen van een participatieplan. De uitwerking wisselt echter sterk en had in een aantal projecten beter gekund. De participatieladder is niet altijd opgenomen.

Discussie is er veelal over het niveau van participeren. Dát die discussie gevoerd wordt, wordt als een belangrijk effect van het participatieplan benoemd. Het zorgt voor kennisoverdracht over de stappen in het proces, de rol van de bewonerscommissie, de positie van individuele bewoners en de samenwerking op de verschillende punten. Dat deze discussie belangrijk is, blijkt ook uit het project rondom de Amstelveenseweg. In dit project is geen participatieplan opgesteld maar de bewonerscommissie geeft aan dat er steeds goed is geluisterd naar de bewoners. Dit luisteren (en naar aanleiding daarvan in actie komen) is cruciaal. Bij de Haarlemmerpoort is de ondertekening uitgesteld omdat iemand van de bewonerscommissie met de pers had gesproken terwijl hieruit geen publicatie was gevolgd. De reactie van Ymere vond de bewonerscommissie wat overdreven.

Het participatieplan is een belangrijk document. Het opstellen ervan levert voor de bewonerscommissie belangrijke inzichten op over het proces. Achteraf bezien zou – aldus de bewonerscommissie van de Marnixstraat - hierin nog meer dan nu het geval de go/no go momenten gemarkeerd moeten worden. Het gaat dan vooral over het opdrachtbesluit (redenen van de renovatie en het woningprogramma na de renovatie en het al dan niet behoud van huurcontract). Later in het proces gaat het bijvoorbeeld over de woningplattegronden. Nu is tijdens het proces een aantal punten naar achteren verschoven: “dat komt wel bij het gekwalificeerd advies”. Maar toen dat eenmaal kwam bleek dat Ymere dit naast zich neer kon leggen. Het is dus belangrijk om deze punten eerder uit te onderhandelen en dat moment van onderhandelen te markeren in het participatieplan of in de Kaderafspraken.

Een verbeterpunt dat wordt genoemd is dat het participatieplan ondertekend zou moeten worden. Dan krijgt het meer een karakter van een samenwerkingsoverkomst en dat doet recht aan de ‘geest’ van de Kaderafspraken. Bij de Van der Pekbuurt is een dergelijke samenwerkingsovereenkomst getekend. Een mediator heeft de samenwerking begeleid.

Het participatieplan bij de Jacob Geelbuurt wordt jaarlijks kort geëvalueerd. Dit werkt goed omdat je dan weer even de klokken gelijk zet.

Sociaal plan

Over het sociaal plan is – zoals te verwachten – veel discussie. Niettemin bieden de Kaderafspraken op een heel aantal punten duidelijkheid over de positie van de bewoners en daarmee hebben de Kaderafspraken een goede functie in het proces.

Een aantal bewonerscommissies heeft aangegeven dat zij de Kaderafspraken als een minimum bod van de corporatie zien en dat zij verwachten dat er daarbovenop via onderhandeling nog ‘meer te halen’ is. Dit levert dan vervolgens teleurstelling op als dit niet zo blijkt te zijn.

In de discussie over het sociaal plan loopt in veel gevallen ook een discussie over het woningprogramma. Het gaat dan over terugkeer en over de huurprijzen. Dat laatste betreft in de meeste gevallen de huurprijs voor degene die willen terugkeren. In veel projecten is zijn de huurprijzen aangepast als gevolg van het overleg.

In een enkel geval is dit een discussie van een meer principiële aard, namelijk over het behoud van sociale huurwoningen in de buurt en de stad. Bij ingrijpende renovatie worden bewoners hiermee ineens geconfronteerd. Dit is geen thema voor de Kaderafspraken maar leent zich meer voor Bouwen aan de stad III.

Een verbeterpunt is het maatwerk. Het is onduidelijk wanneer dat wordt toegepast en wat er dan besloten wordt. Dit geldt bijvoorbeeld voor ouderen. Wat wordt heb geboden?

Recht op terugkeer

Terugkeer is in alle projecten – behalve in project de Piggelmee – mogelijk gemaakt. Soms na onderhandeling, in andere gevallen als uitgangspunt.

Belangrijk is of dit met behoud van contract is en/of naar de eigen woning teruggekeerd kan worden. In de 12 onderzochte projecten blijkt dat in de meeste renovatieprojecten waar het aantal woningen en de positionering van de woningen in tact blijft, terugkeer naar de eigen woning mogelijk is gemaakt. Daar komt bij dat in een aantal projecten ook mogelijk is om door te schuiven met behoud van huurcontract naar een andere woning indien deze leeg komt. Hierbij kan ook soms woon carrière gemaakt worden onder de voorwaarde dat er een nieuw huurcontract wordt afgesloten. Ook wordt op deze manier mogelijk gemaakt om van groot naar klein of van hoog naar laag te verhuizen.

Bij Braspenning wordt benoemd dat Eigen Haard haar programmering heeft aangepast omdat dan de 16 bewoners die dat graag wilden ook daadwerkelijk terug konden keren naar een nieuwbouw sociale huurwoning in plaats van de 12 die aanvankelijk gepland waren. Ook kon er gekozen worden om te verhuizen naar andere nieuwbouw. Deze flexibiliteit en inzet wordt zeer gewaardeerd.

Bij de Haarlemmerpoort worden woningen samengevoegd en komen er minder woningen terug. Op de begane grond komen bedrijfsruimten. Terugkeer kan, met een nieuw contract en tegen een nieuwe huurprijs. Een belangrijk punt dat in dit complex voor verschil van inzicht zorgt, is dat de woningen niet toegankelijk zijn voor invaliden en dat het niet duidelijk is welk passend aanbod (van toegankelijke woningen) er elders kan worden geboden.

Bij de Van der Pekbuurt heeft de bewonerscommissie het verzoek ingediend of bewoners uit het deel van de van der Pekbuurt dat alleen onderhoud krijgt kunnen doorstromen naar het onderzoeksgebied dat gerenoveerd wordt. Ymere heeft aangegeven dat dit niet kan omdat deze bewoners geen SV status hebben en dus niet met voorrang hierheen kunnen verhuizen.

Bewonersraadpleging

De bewonersraadpleging zou meer gewicht moeten krijgen. In de 'oude' Kaderafspraken was 70% draagvlak vereist. In de 'nieuwe' is dit komen te vervallen en is het gekwalificeerd advies in de plaats gekomen. Veel bewonerscommissies zijn van mening dat hiermee de Kaderafspraken te vrijblijvend zijn. "Zou je wel zoveel energie moeten steken in Kaderafspraken als de invloed van de bewoners feitelijk maar heel beperkt is." De 70% eis zou weer ingevoerd moeten worden, ook bij renovatie zonder behoud van huurcontract.

De bewonersraadpleging varieert qua opzet en mate van samenwerking tussen bewoners en corporatie. Bijna alle bewonerscommissies geven aan dat het belangrijk is dat hiervoor een onafhankelijke derde wordt ingeschakeld. In een aantal projecten is afgesproken om samen de telling te doen. Dit bevordert het vertrouwen van beide partijen.

Een aandachtspunt is de tijd die ervoor staat om de raadpleging uit te voeren. Eigenlijk zou die tijd langer moeten zijn. Nu valt de raadpleging binnen de termijn van het gekwalificeerd advies en dat is kort. Ook de tijd die tussen het bespreken van het ontwerp met de bewonerscommissie en de bewonersraadpleging/aanvraag gekwalificeerd advies zit, zou aan een minimum moeten worden verbonden, aldus de bewonerscommissie van de Piggelmeewoningen.

Gekwalificeerd advies

Het gekwalificeerd advies biedt onvoldoende waarborg voor de invloed van de bewoners. De corporaties kunnen het advies beargumenteerd naast zich neerleggen. Niettemin worden redelijk veel adviezen door de corporaties overgenomen. Ook wordt uit de gesprekken en uit de documenten duidelijk dat de corporaties zich laten beïnvloeden door de bewonerscommissies voor wat betreft bijvoorbeeld terugkeer, huurprijzen en ontwerp. Dit is maar ten dele terug te vinden in de adviezen omdat deze punten voorafgaand aan het gekwalificeerd advies worden uit onderhandeld.

Bij de Marnixstraat, Haarlemmerpoort en de Piggelmeewoningen is een verschil van inzicht blijven bestaan na het beantwoorden van het gekwalificeerd advies.

De gemeente en de kantonrechter toetsen beide slechts procedureel. Pas bij het opzeggen van het huurcontract een half jaar voor aanvang van de ingreep, toetst de rechter of het opeisen voor eigen gebruik redelijk is. In geen van de onderzochte projecten is een dergelijke procedure aangespannen. Hiermee is dus geen ervaring opgedaan. Ook met de geschillencommissie van de Kaderafspraken is nog geen ervaring opgedaan.

De bewonerscommissie van de Amstelkade/Berkelstraat vindt als enige dat de raadpleging en het gekwalificeerd advies voldoende waarborg biedt. Zij vinden 70% best een hoog percentage temeer omdat er ook veel bewoners zijn die niet reageren op de stemoproep.

Een punt van discussie is wanneer – dus bij welke mate van detailuitwerking – het gekwalificeerd advies wordt aangevraagd door de corporatie. Dit betreft vooral een punt van aandacht voor het participatieplan. Daarin zou helder moeten worden vanaf

welk punt in de uitwerking van de plannen de invloed van de bewonerscommissie overgaat in invloed van individuele bewoners (bijvoorbeeld ten aanzien van de plattegrond).

De bewonerscommissie van de van der Pekbuurt heeft bij Ymere de suggestie neergelegd voor het mogelijk maken van een wooncoöperatie waarbij de huurders zeggenschap krijgen over het beheer van de woningen en de openbare ruimte. Ymere staat open voor een dergelijk uitwerking.

Wisselwoningen en faciliteiten bij renovatie in bewoonde staat

Over het algemeen zijn de afspraken rondom wisselwoningen duidelijk. Een verbeterpunt is om vast te leggen hoe vaak bewoners een aanbod kunnen krijgen en daarmee samenhangend, hoe vaak bewoners mogen weigeren. Belangrijk in de voorbereiding is de communicatie over het mogelijke aanbod (binnen of buiten het complex) en de wensen van de bewoners daarbij. In die projecten waar vooraf mogelijkheden worden benoemd en een deel van de onzekerheid zo wordt gereduceerd, is men meer tevreden.

Een positief aspect van wisselwoningen is als de corporatie zich inspant om geschikte wisselwoningen te vinden voor de bewoners. Dus als zij niet zelf hoeven te zoeken via Woningnet. In sommige gevallen zijn dit woningen van de eigen corporatie, soms worden ook woningen van andere corporaties aangeboden. Bewoners voelen zich dan ook erkent in hun behoefte. Bij Braspenning heeft de bewonerscommissie ook zelf 'haast' gemaakt om een peildatum te krijgen zodat ze snel naar een prettige wissel- of definitieve woning konden verhuizen.

Ook positief is dat Eigen Haard in Indie 1 met de bewoners een intentieverklaring/contract opstelt met daarin de keuze voor een wisselwoning of juist definitief verhuizen en andere afspraken zijn vastgelegd. Dit schept duidelijkheid voor de bewoners.

Bij de Louis Couperusstraat is renovatie in bewoonde staat uitgevoerd terwijl dit eigenlijk een te grote belasting voor de bewoners was. Een verbeterpunt zou zijn als hierover afspraken worden gemaakt. Het positieve is wel dat Stadgenoot zogenaamde logeerwoningen heeft ingericht waar bewoners tijdens de renovatie van hun woning voor een aantal dagen konden logeren. Daarbij is geen recht op een verhuiskostenvergoeding. Er is immers geen sprake van een verhuizing.

Ymere biedt, conform Kaderafspraken, geen wisselwoningen aan bij de Haarlemmerpoort en de Marnixstraat omdat in deze complexen het huurcontract wordt ontbonden. De bewonerscommissie van de haarlemmerpoort had dit graag anders gezien en verwacht van Ymere dat er wel wisselwoningen worden aangeboden.

Vergoedingen en huurgewenning

Over het algemeen worden er weinig opmerkingen over de vergoedingen gemaakt. De commissie van Indie 1 en van Piggelmee geven aan dat er gekeken moet worden of de vergoeding in de pas loopt met de kostenstijging. Ook wordt aandacht gevraagd voor dubbele verhuiskosten bij dubbele verhuizing.

De bewonerscommissie van de Amstelkade/Berkelstraat geeft aan dat de gemeente zou moeten overwegen om de parkeerontheffing voor de verhuiswagen gratis te maken voor bewoners die gedwongen moeten verhuizen. Per verhuizing kost dit 480 euro. Dus bij 2 keer verhuizen is men dus bijna 1000 euro kwijt. Ook wordt aandacht gevraagd voor het omzetten van parkeervergunning.

De huurgewenning is in geen van de projecten een aandachtspunt. Het is een prima regeling. De uitbetaling is veelal niet bekend bij de bewonerscommissie, deels omdat de projecten nog niet in die fase zijn, deels omdat het prima verloopt.

De bewonerscommissie van de Haarlemmerpoort geeft aan dat huurgewenning ook zou moeten worden aangeboden aan bewoners die voor de peildatum verhuizen. Ymere heeft dit verzoek afgewezen.

Periode voor herhuisvesting

De periode van 1 a 1 ½ jaar wordt over het algemeen als voldoende beschouwd. Voor een deel van de bewonerscommissies berust dit op een inschatting omdat hiermee nog geen ervaring is opgedaan. Het is in elk geval geen punt dat aangepast moet worden in de Kaderafspraken. De bewoners hebben er ook vertrouwen in dat wanneer zich knelpunten voor zouden doen, deze met maatwerk worden opgelost.

Positief wordt een aantal keer de spijtoptantenregeling benoemd. Deze zou nadrukkelijker in de Kaderafspraken moeten worden opgenomen.

50.000 euro regeling

De regeling dat huurders met een inkomen hoger dan 50.000 euro geen recht hebben op een sociale huurwoning wordt wel gedragen.

De discussie spitst zich vooral toe op de hoogte van de huur van de vrije sector woning. Vooral bij terugkeer in het complex. Het wordt als onredelijk ervaren dat sociale huurwoningen worden geliberaliseerd en dat hierover in Amsterdam geen kaders op buurt- of complexniveau zijn. Bouwen aan de Stad II wordt in een aantal gevallen niet als een sterk argument ervaren.

In een aantal projecten zijn de huurprijzen wel aangepast en afgetopt danwel inkomensafhankelijk gemaakt als gevolg van onderhandeling door de bewoners.

Een enkele bewonerscommissie geeft aan dat ook bewoners met een inkomen boven 50.000 euro het recht op een sociale huurwoning zou moeten behouden. Het is immers niet hun keuze om te verhuizen.

Het indexeren van de 50.00 eurogrens wordt een aantal keer genoemd.

Inwonende kinderen 23+

Er zijn in de onderzochte projecten geen noemenswaardige knelpunten benoemd rondom inwonende kinderen. Wel moet de afspraak aangepast worden. De regeling geldt nu alleen nog voor inwonende kinderen en niet voor andere inwonenden (wijziging in het draaiboek woonruimteverdeling).

Inschrijving Woningnet en begeleiding bij de verhuizing

De inschrijving bij Woningnet wordt in alle projecten door de corporatie verzorgd. In alle projecten waar de bewoners (tijdelijk) verhuizen wordt begeleiding door de corporatie geboden bestaande uit huisbezoeken en hulp op maat. Uitleg over sociaal plan wordt gegeven en de woonwensen worden geïnventariseerd. Deze huisbezoeken zijn erg belangrijk. Aandacht is daarbij noodzakelijk voor het geven van eenduidige informatie. Verwarring ontstaat makkelijk bij bewoners.

Het is wel belangrijk om vooraf goed met de bewonerscommissie af te stemmen dat dit gaat plaatsvinden zodat het vertrouwen niet geschaad wordt. Dit geldt vooral als er een (dreigend) geschil is over het draagvlak van de ingreep (bijvoorbeeld Piggelmee).

Opleveren van de woning en ZAV

Over het opleveren van de woning zijn geen meningsverschillen in de gesprekken aan de orde geweest. Deels komt dit doordat een groot deel van de projecten nog niet in deze fase van realisatie zijn, deels omdat dergelijke praktische aspecten niet bekend zijn bij de bewonerscommissie.

ZAV vergoeding zou ook op basis van taxatie (i.p.v. bonnen) moeten worden uitgekeerd, aldus de bewonerscommissie van de Haarlemmerpoort.

Gebruikersovereenkomsten

Over het aangaan van gebruikersovereenkomsten zijn de meningen verdeeld. In projecten waar het draagvlak een issue is, daar wordt aangegeven dat het in gebruik nemen van gebruikersovereenkomsten de participatie uitholt.

In andere projecten wordt het over het algemeen als positief ervaren. Zo blijven de woningen bewoond en blijft de buurt leefbaar. Er zijn weinig leefbaarheidsproblemen aan de orde gekomen. Wel wordt benoemd dat de sfeer in het complex of de buurt verandert maar hiervoor is doorgaans wel begrip.

Wel is duidelijkheid gewenst over de rechten van deze bewoners bij vertraging. Krijgen zij op zeker moment een regulier huurcontract? Bij kleinere projecten wordt benoemd dat de woningen aan tijdelijke bewoners worden toegewezen op voordracht van de vast bewoners zodat de leefbaarheid wordt geborgd.

Onzelfstandige eenheden

Voor bewoners van onzelfstandige eenheden is nu niets geregeld. Het zou een verbetering zijn als hiervoor ook kaders zouden worden geboden. Bij de Haarlemmerpoort hebben zij een semi-stadsvernieuwingsurgentie en de helft van de verhuiskostenvergoeding gekregen. Twee andere bewoners van onzelfstandige wooneenheden hebben de mogelijkheid gekregen om samen en op basis van een reguliere stadsvernieuwingsurgentie en reguliere verhuiskostenvergoeding, een vervangende woning te zoeken.

4.2 Huurderskoepels

De huurderskoepels hebben een rol op afstand. Bij 1 van de 12 projecten heeft Palladion van De Alliantie een rol gehad bij het ondersteunen van de bewonerscommissie Mosveld die op dat moment slechts uit 1 persoon bestond. Huurgenoot heeft bij het project Piggelmee ondersteund bij de juridische procedure met betrekking tot het bestemmingsplan. Verder ondersteunen de huurderskoepels met kennis en ervaring bij verschillende projecten op het moment dat er vragen zijn.

De mate waarin huurderskoepels op de hoogte zijn van projecten die lopen is wisselend. Zo heeft Palladion elke maand overleg met De Alliantie en worden zij op de hoogte gebracht van projecten en van de bewonerscommissies die actief zijn. Bij Huurgenoot van Stadgenoot is deze afspraak onlangs gemaakt. De Bewonersraad van Rochdale en SBO van Ymere krijgen dergelijke informatie niet vanzelfsprekend. Hierdoor is het voor hen ook lastiger om hun rol zoals in de Kaderafspraken omschreven, te vervullen. In de Kaderafspraken is de rol van de huurderskoepel goed geregeld al is het – volgens Palladion – wel belangrijk dat – mocht een huurderskoepel in de positie komen dat zij het gekwalificeerd advies zou moeten uitbrengen – toch zoveel mogelijk de bewoners aanspoort dit zelf te doen. Deze situatie heeft zich echter nog niet voorgedaan.

Verbeterpunten voor de Kaderafspraken zijn:

- Maak een afspraak over het opnieuw aanvragen van een nieuw gekwalificeerd advies zodra er substantiële aspecten van het project (ontwerp of het sociaal plan) wijzigen.
- Vervroeg het moment waarop het participatieplan wordt opgesteld naar de start van het project (haalbaarheidsfase). De onzekerheid over positie en stappenplan bemoeilijkt een goed proces. In dat plan moet ook goed verwoord op welk niveau van de participatieladder de diverse participatievormen meedoen. Ook de rol van de bewonerscommissie en platforms moet goed worden uitgelegd. Ook dient er aandacht te zijn voor het tempo van het proces. Wanneer bewoners moeite hebben om het tempo te volgen, zou dit aangepast moeten worden. Dat betaalt zich later weer uit.
- Besteedt bij de start van een project (als de bewonerscommissie is gevormd) aandacht aan de rol van de bewonerscommissie (onderscheid eigen belang en bewonersbelang) en het ‘toelaten’ en stimuleren van meerdere vormen van participatie. Ondersteun dit door middel van training/cursus.
- Biedt terugkeer standaard aan. Spreek bijvoorbeeld in de Kaderafspraken een minimum percentage terugkeerders af.
- Het gekwalificeerd advies biedt te weinig waarborg voor de invloed van bewoners. Bij voorkeur zou de 70% instemming weer ingevoerd worden. Aan de andere kant biedt de geschillencommissie wellicht uitkomst maar hiermee is nog geen ervaring opgedaan. Wel dient het advies dan bindend te zijn.
- Werk samen (corporatie en bewonerscommissie) bij het voorbereiden en uitvoeren van de bewonersraadpleging. Dat kan de kwaliteit verhogen en de bewoners-

commissie wordt ontlast. Voer de bewonersraadpleging uit voorafgaand aan de aanvraag voor het gekwalificeerd advies zodat de 6 wekentermijn ook beter 'behapbaar' is voor de bewonerscommissie en de input van bewoners beter in het advies kan worden opgenomen. Stel samen vast wat de uitslag is zodat de uitkomst door beide partijen gedragen wordt.

- Definieer wanneer een ingreep wel of niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd en dus wanneer er wel/geen wisselwoning wordt aangeboden. En/of definieer wat de faciliteiten zijn die geboden worden bij renovatie in bewoonde staat.
- De verhuiskostenvergoeding op een gelijke wijze wordt uitbetaald (bij voorkeur 1e deel 70%, 2e deel 30%) Het sociaal plan is soms moeilijk te begrijpen voor bewoners. Het dringt dan pas veel later tot hen door wat er echt staat en dat verhoogt de kans dat zij een keuze maken waar zij later spijt van hebben. Bijvoorbeeld dat er bij keuze voor een wisselwoning maar 1 keer verhuiskosten wordt uitbetaald.
- Geef aan wat de maximale termijn is voor herhuisvesting. Zeker nu de woningmarkt minder dynamisch is (minder mutaties) is het voor bewoners moeilijker om een geschikte woning te vinden. SBO van Ymere geeft aan dat meer inspanning gewenst is bij het aanbieden van alternatieve woonruimte aan stadsvernieuwingsurgenten, ook buiten Woningnet om.
- Ga na of er overgangsregelingen opgesteld moeten worden. Bij het ingaan van de huidige Kaderafspraken bleken er huishoudens met een inkomen boven 50.000 euro die ineens geen recht meer hadden op een sociale huurwoning terwijl dit in afspraken soms wel was vastgelegd. Dit geldt ook voor de afspraken m.b.t. hoogte van de huur van de nieuwe woning.
- Monitor hoe het de huishoudens met een inkomen boven 50.000 euro vergaat op de woningmarkt. En krijgen zij ondersteuning/begeleiding van de corporatie. Hebben zij recht op huurgewenning? In welke gevallen wordt er afgeweken van de afspraak?
- Maak de voorwaarden waaronder 23 jarigen in aanmerking komen voor een semi-stadsvernieuwingsurgentie helder. Er zijn signalen dat hier soms extra voorwaarden gelden.
- Formuleer helder wanneer de bewonersraadpleging wordt gehouden. En maak helder wat de rol van de bewonerscommissie daarbij is. Bij voorkeur samen het onderzoek voorbereiden.
- Maak eenduidige afspraken over de oplevering van de 'oude' woning. Hanteer redelijke oplevernormen om te voorkomen dat er te veel kosten moeten worden gemaakt voor het opleveren van de oude woning en de tijdelijke huurder wellicht weer kosten moet maken om e.e.a. in te richten (bijv. laminaat)
- Stel eenduidige regels op voor het inzetten van tijdelijke huur- of gebruikersovereenkomsten (hoogte huur/vergoeding gebruik? Welke opzegtermijn voor de corporatie? Wat zijn de rechten als de ingreep niet doorgaat? Is er een maximale gebruiksperiode?)

- Geef aan wat in het kader van interim beheer verwacht mag worden (bijvoorbeeld bij menging van doelgroepen a.g.v. tijdelijke verhuur)
- Geef aan wat de geldigheidsduur van een sociaal plan is. Dit is van belang bij vertragingen/veranderingen als gevolg van vertraging en bijvoorbeeld bij grote projecten die in fasen zijn opgedeeld. Bij elke fase zou het sociaal plan weer opnieuw onder de loep genomen moeten worden.
- Maak een verwijzing naar 'van hoog naar laag' en 'van groot naar beter' zoals is afgesproken in de nadere afspraken Bouwen aan de stad II.
- Het kunnen uitvoeren van een second opinion, het voorleggen van een verschil van inzicht bij opeisen voor dringen eigen gebruik, het aankondigen van de opzegging van de huurovereenkomst en het registreren van de instemming daarmee zouden geen adviezen maar afspraken moeten zijn.

4.3 Bewonersondersteuners

De bewonersondersteuners vinden het belangrijk dat de corporaties het proces beter structureren (volgens de stappen in de Kaderafspraken) en open communiceren.

De bewonersondersteuners merken op dat er sprake is van belangentegenstellingen tussen de bewoners en de corporatie(s). Hierdoor is het voor de corporaties soms interessant om bepaalde dingen juist wel of niet te vertellen (vanuit strategisch oogpunt). Dit is echter niet bevorderlijk voor het wederzijds vertrouwen. Hierdoor kan het proces vastlopen. Vandaar dat de bewonersondersteuners pleiten voor een open vizier. Dit betekent dat de corporatie al bij start- en opdrachtbesluit helder is over de intenties/agenda en tijdig informatie geeft over financiële randvoorwaarden of bouwtechnische aspecten. Een second opinion over bouwtechnische aspecten kan daarbij van belang zijn. Deze rapporten moeten ook beter en sneller beschikbaar komen voor de bewonerscommissie.

Voor het vertrouwen is van belang dat tussen partijen helder is dat het gaat over een onderhandelingsproces en dat zowel de bewonerscommissie als de corporatie aangeeft welke punten daarin voor hen van belang zijn. Dan is in een vroeg stadium duidelijk wat de onderhandelingsruimte is en waar partijen overeenstemming over moeten krijgen en welke punten minder van belang zijn. Bij beleidswijziging dient zo snel mogelijk opnieuw de onderhandelingsruimte ter sprake gebracht te worden.

Dit is ook van belang omdat bij bewoners vaak emoties meespelen en er veel op hen af komt. De bewonersondersteuners maken nu mee dat de bewoners wordt voorgehouden dat er nog veel mogelijk is terwijl er al uitgangspunten en kaders zijn die wat betreft de corporatie al vastliggen. Bewonerscommissies kunnen daardoor ook afgeleid worden van de punten die voor hen prioriteit hebben. Het trechteren van het proces zou dus meer gestructureerd kunnen en openheid over intenties kan verbeterd worden.

In dat onderhandelproces is het van belang om ruimte te bieden en de intentie te hebben om naar oplossingen te zoeken. Zo kunnen relatief kleine aanpassingen in de programmering of het sociaal plan smeerolie zijn in het proces. Een voorbeeld uit het

project Braspenning wordt aangehaald: 16 bewoners wilden terugkeren terwijl er aanvankelijk 12 sociale huurwoningen zouden worden gerealiseerd. Eigen haard heeft op basis van de gesprekken met de bewonerscommissie toegezegd dat iedereen die dat wil kan terugkeren. Deze flexibiliteit is cruciaal in de onderhandeling.

De bewonersondersteuners hebben echter geen beeld op welke manier het voorgaande meegenomen zou kunnen worden in de Kaderafspraken. Dit is meer een werkwijze en houding dan dat het zich leent voor afspraken.

Het opnemen van heldere stappen in het besluitvormingstraject en het laten aansluiten van het proces van de corporaties op dat stappenplan is volgens de bewonersondersteuners wel een verbeterpunt voor de Kaderafspraken. Daarbij zou het overigens prettig zijn wanneer corporaties meer de tijd zouden nemen om zaken toe te lichten c.q. uit te leggen richting de bewoners. Het startbesluit wordt vaak gezien als een intern stuk. De bewonersondersteuners vinden dat dit startbesluit besproken moet worden met de bewonerscommissie, zodat de intenties en ambities van de corporatie vooraf helder zijn. In de Kaderafspraken zou vervolgens opgenomen kunnen dat de bewoners ook advies geven bij het opdrachtbesluit. Hiermee wordt in een vroeg stadium duidelijk wat de bewoners vinden van de programmering en de redenen voor de ingreep. Daarmee wordt voorkomen dat bij het gekwalificeerd advies het eerste moment is waarop de bewoners zich formeel uitspreken.

De bewonersondersteuners zijn voor het zo vroeg mogelijk opstellen van een participatieplan in het proces zodat ook in de haalbaarheidsfase helder is welke positie de bewoners hebben. Daarbij gaat het vooral om het stappenplan, waarin zichtbaar is wanneer bewoners bij het proces betrokken worden. Ook de rol van de bewonerscommissie wordt duidelijker als er aandacht wordt besteed aan het stappenplan en het niveau van participeren/invloed (participatieladder) door de bewonerscommissie en de bewoners. Belangrijk is om duidelijk te bespreken dat de bewonerscommissie het algemene belang behartigt. Daarbij is het belangrijk om ook duidelijk te maken welke belangen op individueel niveau worden behartigt. De bewonersondersteuners ondersteunen het idee om de commissies bewuster te maken van hun positie, bijvoorbeeld door scholing op maat. Scholing zou bijvoorbeeld in de Kaderafspraken opgenomen kunnen worden.

De door een onafhankelijk derde uitgevoerde bewonersraadpleging is goed maar de status ervan kan verduidelijkt worden. Onder de ‘oude’ Kaderafspraken was het nodig om 70% meerderheid te hebben. Door het schrappen van deze afspraak is minder duidelijk wanneer er voldoende draagvlak is. Dus met andere woorden: het is onduidelijk wanneer er een slecht plan is. Het gekwalificeerd advies biedt volgens de bewonersondersteuners te weinig waarborg voor de invloed van de bewoners. De kantonrechter toetst alleen het proces en biedt dus ook geen uitkomst bij een verschil van inzicht over de inhoud. De geschillencommissie waarbij een onafhankelijke derde de commissie voorzit en een bindend advies geeft zou voldoende waarborg moeten bieden maar hiermee is nog geen ervaring opgedaan. Onduidelijk is hoe de procedure rondom de geschillencommissie werkt. Dit zou dus verbeterd moeten worden.

Overige verbeterpunten zijn:

- De afspraken over de vergoeding bij renovatie in bewoonde staat zijn momenteel niet helder. Uit de afspraken is niet duidelijk af te leiden op basis waarvan een de vergoeding wordt berekend. Is dit aantal werkdagen of kalenderdagen?
- De 50.000 euro inkomensregeling: maatwerk is al mogelijk maar het zou goed zijn als duidelijk wordt er rekening wordt gehouden met bijvoorbeeld aanstaande pensionering of bewoners met een wisselend inkomen omdat zij zzp-er zijn.
- De impact van renovatie in bewoonde staat wordt onderschat. Ook de vergoeding of compensatie is niet toereikend om bijvoorbeeld tapijt te vervangen als dat door de renovatie noodzakelijk is. Er zou meer maatwerk moeten worden toegepast. Schade wordt doorgaans niet vergoed door de aannemer. Dit moet beter geregeld worden.

4.4 Corporaties

Op basis van de verslagen van de interviews met projectleiders en/of bewonersbegeleiders van de corporaties is in dit hoofdstuk weergegeven wat de ervaringen en meningen van de corporaties zijn.

Ymere

Vertrouwen is de cruciale factor is processen waarbij de woning ingrijpend wordt verbeterd. Vertrouwen kan je niet door middel van procesafspraken creëren. Sterker nog: als er geen vertrouwen is dan kunnen procesafspraken juist bijdragen aan vertraging omdat over elke afspraak of stap discussie kan worden gevoerd. Daarom is het belangrijk om verder te verhelderen wat de verwachtingen zijn bij het doorlopen van de verschillende stappen. Belangrijk is ook dat de processen niet te lang duren. Eigenlijk zou je de voorbereiding binnen een jaar moeten kunnen afronden. Dat is ook voor de bewoners beter omdat de periode dat zij in onzekerheid zitten daarmee wordt beperkt. Je zou dus eigenlijk bij verschil van inzicht veel sneller tot een adviesaanvraag moeten kunnen komen om deze vervolgens te kunnen laten toetsen. Nu is deze mogelijkheid pas aan het eind van het traject aanwezig namelijk op het moment dat de huur – een half jaar voor de start aanpak – wordt opgezegd. Pas dan is er een inhoudelijk toets bij de rechter mogelijk.

Bij de Van der Pekbuurt heeft mediation ertoe geleid dat het vertrouwen langzaamaan weer hersteld werd. Ook heeft de structuur van het overleg (bestuurlijke stuurgroep, projectgroep met daarin stadsdeel, BMA, dienst WZS, Ymere en de bewoners) geholpen bij het terugwinnen van vertrouwen. Mediation en het inrichten van een bestuurlijke stuurgroep zijn echter wel een dure en tijdrovende interventies. Een enkelvoudige interventie van een sterke bestuurder die bij beide partijen gezag heeft, kan ook effectief zijn.

Het gekwalificeerd advies wekt de indruk dat je door middel van onderhandelen tot een compromis dient te komen. In de praktijk is dit echter niet altijd het geval. Soms ben je het oneens en dan neemt de corporatie – beargumenteerd - zijn beslissing. Het gekwalificeerd advies biedt op dat moment geen waarborg voor de invloed van de

bewoners. Het zou goed zijn als de verwachtingen rondom het gekwalificeerd advies beter gemanaged zouden worden.

Het zou een verbetering zijn als de status van het gekwalificeerd advies duidelijker zou zijn en er ook duidelijker wordt omschreven waarover het advies dient te gaan. Wanneer de woningen voor eigen gebruik worden opgeëist (zonder behoud huurcontract) is de thematiek van het advies anders dan bij renovatie met behoud huurcontract. In dat laatste geval gaat de invloed vooral over de eigen woning en instemming met het renovatievoorstel (70%). Bij renovatie zonder behoud van huurcontract kunnen bewoners hun woonervaringen delen met de corporatie (adviesrol) zodat toekomstige bewoners hiervan profijt kunnen hebben. Hun belang ligt echter vooral bij het sociaal plan, het woningaanbod en de kwaliteit daarvan.

Of met of zonder behoud van huurcontract wordt gerenoveerd wordt bepaald bij het opdrachtbesluit en is afhankelijk van het programma, de bewonerswensen, eventuele functiewijziging en de financiële en technische randvoorwaarden. Het valt te overwegen om op dat moment in het proces een advies van de bewonerscommissie te vragen. Wanneer blijkt dat het huurcontract wordt ontbonden dan kan de focus in het vervolgtraject met de bewoners verlegd worden naar afspraken over o.a. herhuisvesting. Er zou dan ook een mogelijkheid moeten zijn om dit te laten toetsen bij verschil van inzicht. Dat draagt ertoe bij dat in het vervolgtraject deze discussie niet meer steeds terug blijft keren.

Een van de struikelpunten bij contractverbreking is dat de bewoners op dat moment nog geen duidelijkheid hebben over de woning waar zij na hun verhuizing kunnen gaan wonen. Er is geen helder perspectief te bieden. Dat maakt het lastig een oordeel te vellen over plannen. Bij een renovatie met behoud van huurcontract is dat anders, omdat je een concreet voorstel voorlegt ten aanzien van de huidige woning. Zodra je een goed alternatief kunt bieden is het draagvlak voor de aanpak direct een stuk groter.

Het recht op terugkeer in het plangebied – zoals wel bij de Van der Pekbuurt is geboden - zou alleen moeten worden geboden als het woningprogramma het toelaat.

Het is goed dat in de Kaderafspraken is opgenomen dat er een bewonersraadpleging plaatsvindt onder begeleiding van een onafhankelijke derde.

Het participatieplan heeft een functie in het proces omdat partijen dan nadenken over het verloop van het proces en hun rol en invloed daarbinnen. Al heeft het opstellen (en overeenkomen) ervan voor de Haarlemmerpoort wel lang geduurd. Niettemin is het belangrijk om vast te leggen hoe je met elkaar binnen het proces communiceert (bijv. ook ten aanzien van contacten met de pers) en welke mate van invloed de bewoners hebben op de verschillende stappen. Tijdens het proces van de Haarlemmerpoort is een paar keer teruggegrepen op het participatieplan om het proces conform afspraken te laten verlopen (n.a.v. contacten met de pers).

Ymere biedt in de Haarlemmerpoort en de Marnixstraat geen wisselwoningen aan omdat zonder behoud van huurcontract wordt gerenoveerd. Daarmee onderstreept Ymere het feit dat de bewoners definitief gaan verhuizen. Slechts een klein deel zal terugkeren naar het complex. In de Van der Pekbuurt worden wel wisselwoningen aangeboden. Dat in de Van der Pekbuurt wel wisselwoningen worden aangeboden, is

project specifiek: de schaalgrootte –een hele buurt- maakt hier maatwerk mogelijk voor diegenen die gebruik maken van het recht op terugkeer in het projectgebied.

Bewonersondersteuning is belangrijk. De rol- en taakomschrijving van de bewonersondersteuner zou beter geborgd kunnen worden in de Kaderafspraken. Dan zouden de ondersteuners wellicht ook beter aangesproken kunnen worden op hun begeleiding.

In de Kaderafspraken is de termijn die bewoners hebben om te verhuizen op basis van hun SV status goed geregeld. 1 tot 1 ½ jaar is voldoende en in combinatie met het aanzeggen van de huuropzegging een half jaar voorafgaand aan de ingreep, is dit goed geregeld. Wel zou je dit proces kunnen monitoren zodat knelpunten beter in beeld komen.

De afspraken over de 50.000 euro inkomensgrens is ruimhartig en dient zeker niet te worden versoepeld. Er is draagvlak voor de regeling. In de Van der Pekbuurt mogen bewoners met een inkomen hoger dan 50.000 euro terugkeren naar het plangebied maar zij betalen dan wel een vrije sectorhuur. Hiervoor is ook draagvlak.

De huurgewenningsbijdrage levert discussie op of ook andere (lagere) inkomensgroepen deze zouden moeten kunnen ontvangen. Ymere is echter van mening dat de huidige regeling goed is. Wel is het zo dat de uitbetaling veelal in een keer geschied waardoor het een soort verkapte verhuiskostenvergoeding is i.p.v. gewenning aan een nieuwe huur.

Het toepassen van gebruikersovereenkomsten zou in de Kaderafspraken geregeld moeten worden. Hiermee kan het instrument gelegitimeerd worden.

De Alliantie

Vertrouwen is cruciaal voor de werking van de Kaderafspraken. Daarbij dient het proces als een voorbeeld te worden beschouwd en de 18 afspraken zijn bindend.

De bewonersraadpleging is belangrijk. Bij project Amstelkade/Berkelstraat is drie keer peiling uitgevoerd. Aanvankelijk was er geen 70% draagvlak maar na inspanning van de bewonerscommissie is deze er toch gekomen. Bij project Jacob Geelbuurt wordt het draagvlak per ´haak´ georganiseerd.

Bij de start van het project aan de Amstelkade/Berkelstraat zijn via huisbezoeken de woonwensen onderzocht. Hiermee konden meteen de knelpunten in de woningen en de huishoudenssituatie geïnventariseerd worden. Bij de Jacob Geelbuurt zijn de woonwensen in verschillende stappen verkend. Allereerst heeft het Woonteam West de gebreken geïnventariseerd. Daarna is per hofje geïnventariseerd wat de mening van de bewoners was. Vervolgens zijn er huisbezoeken afgelegd. Door de gefaseerde aanpak krijgen bewoners de gelegenheid om zich te realiseren wat er op hen afkomt en een mening te vormen. Dit heeft geleid tot voldoende draagvlak. Bij Mosveld heeft De Alliantie eveneens huisbezoeken afgelegd om de woonwensen te inventariseren.

Het recht op terugkeer zou niet in de Kaderafspraken geregeld moeten worden. De Alliantie streeft er wel naar om zoveel mogelijk terugkeer te bieden in projecten maar soms kan het eenvoudig niet. Corporaties zouden ook vrij moeten zijn om binnen de beleidskaders van de gemeente te komen tot een goed, toekomstbestendig en haalbaar plan. De Alliantie streeft er daarbij altijd naar om tot een goed mogelijke match

te komen tussen de wensen van bewoners om terug te keren, het woningprogramma en de haalbaarheid. Terugkeer kan daarbinnen niet altijd worden gegarandeerd.

Het helpt – als terugkeer niet kan - om de mogelijkheid te bieden om naar andere pas gerenoveerde woningen (of nieuwbouw) in de buurt te kunnen doorschuiven.

Er is bij de Jacob Geelbuurt een participatieplan opgesteld. De Alliantie heeft hiertoe een voorzet gegeven, de bewonerscommissie is met aanpassingen gekomen. Het plan is eind 2013 geëvalueerd en geactualiseerd. Bij de Amstelkade/Berkelstraat is geen participatieplan opgesteld. Wel is er veelvuldig over het niveau van participeren gesproken en zijn afspraken daarover vastgelegd in verslagen. Bij Mosveld is Palladion betrokken geweest bij het opstellen van het participatieplan omdat er maar 1 bewonerscommissielid was. Dat is in goed overleg gegaan. Er is uitgebreid gesproken over het niveau van participatie. Er is een klankbordgroep opgericht.

Een verbetering van de Kaderafspraken is als de vergoeding bij renovatie in bewoonde staat geleidelijk omhoog gaat als de aanpak langer duurt. Nu gaat de vergoeding met 1.000 euro omhoog als de renovatie langer dan 2 weken duurt.

Het gekwalificeerd advies versterkt de positie van de bewonerscommissie maar het kost wel minstens een half jaar in het proces. Ook is het voor veel commissies lastig om dat advies te schrijven.

De Alliantie biedt altijd bewonersondersteuning aan bij ingrijpende renovatie of sloop. De kritische blik van de bewonersondersteuner zorgt ervoor dat het proces beter verloopt en kan verrassingen bij het uitbrengen van het gekwalificeerd advies voorkomen.

Bij Mosveld moet de inzet van wisselwoningen nog verder geconcretiseerd worden. Het streven is om zoveel mogelijk wisselwoningen in het plangebied te realiseren en anders in de buurt.

De periode van 1 tot 1 ½ jaar voor stadsvernieuwingsurgenten om een andere woning te vinden is toereikend. Wel dienen de corporaties op een juiste manier om te gaan met de eind- of sloopdatum.

De 50.000 inkomensregel is een prima regeling. In Mosveld wordt maatwerk toegepast als huishoudens een inkomen boven 50.000 euro hebben. Dit kan inhouden dat een sociale huurwoningen of een vrije sectorhuurwoning wordt aangeboden.

Mogelijk speelt er in Mosveld 1 huishouden waar inwonende kinderen ouder dan 23 jaar wonen. Aandachtspunt is hoe om te gaan met het terugkeerrecht van de ouders en de passendheid van de woning.

Huurgewenning kan bij De Alliantie in 1 keer worden afgekocht. De Alliantie keert dan 75% van het bedrag uit. Jaarlijkse uitbetaling kan ook. Er vindt dan jaarlijks een inkomenstoets plaats.

Stadgenoot

De Kaderafspraken zijn duidelijk. Wel is het moeilijk om in het begin bewoners te betrekken. Stadgenoot is zelf dan nog aan het afwegen welke scenario's er zijn. Voor de bewoners is het lastig om positie te kiezen.

Aan de hand van de ervaringen bij Piggelmee is Stadgenoot van mening dat de 70% regel bij sloop niet opnieuw moet worden ingevoerd. Zelfs het gekwalificeerd advies ten aanzien van het ontwerp van de nieuwbouw zou kunnen worden afgeschaft. De inspraak op het plan loopt via de bestemmingsplanprocedure. Deze dubbeling tussen bestemmingsplanprocedure en Kaderafspraken zou eruit gehaald dienen te worden.

De invloed van bewoners zou moeten gelden ten aanzien van het sociaal plan en de herhuisvesting. Het is dan ook goed dat zaken zoals het verkrijgen van stadsvernieuwingsurgentie, wisselwoningen, verhuiskostenvergoeding, de 1 ½ jaar die uitgetrokken wordt voor het zoeken naar een nieuwe woning, semi-urgentie en de 50.000 euro regel in de Kaderafspraken opgenomen zijn. Hieraan hoeft niets veranderd te worden.

Dat geldt wel voor de vergoeding bij renovatie in bewoonde staat. Door de afspraak dat de hoogte van de vergoeding afhankelijk is van het aantal dagen kan dit ertoe leiden dat er teveel werk in korte tijd wordt uitgevoerd waardoor de belasting voor de bewoners te groot is. Terug gaan naar de 'oude lijsten' is echter ook geen oplossing. Hierover was veel discussie. Stadgenoot heeft bij de Louis Couperusstraat zogenaamde logeerwoningen geboden. Bewoners konden een paar dagen in een gestoffeerde woning logeren gedurende de werkzaamheden in hun woning. Men verhuist niet. Er is geen recht op verhuiskostenvergoeding. Het zou goed zijn als de Kaderafspraken hierover richtlijnen zou bevatten.

Termijnen voor het bespreken van het sociaal plan zouden niet opgenomen moeten worden. Dat zou processen die wat langer tijd nodig hebben, in de weg zitten.

De Piggelmeewoningen staan al lang op sloopnominatie. De vertraging die is opgetreden zorgt ervoor dat het vertrouwen van de bewoners omlaag gaan en dat de zorgvuldigheid uit het proces verdwijnt. Als stappen al eens gezet zijn, is de neiging om dat nog eens zorgvuldig te doen niet groot. Bij de Piggelmeewoningen heeft dus ook recentelijk geen gezamenlijke bewonersraadpleging plaatsgevonden. Het is onduidelijk hoeveel van de vaste bewoners voor of tegen het plan zijn. Wel is er gekwalificeerd advies aangevraagd omdat dit moet voor het verkrijgen van de peildatum. Bij de Louis Couperusstraat is 3 keer gelegenheid geboden om een mening te geven. Er is een winkelruimte met voorbeelduitwerkingen ingericht, er zijn portiekgesprekken gevoerd en er is een brief voor akkoord verstuurd. Daarbij is de 70% gehaald.

Terugkeergarantie dient niet in de Kaderafspraken opgenomen te worden omdat dit niet altijd waar te maken is. Zoals bij de Piggelmeewoningen. Hier komt een heel ander programma in de nieuwbouw. Er worden woningen voor grote gezinnen gebouwd terwijl er nu kleine woningen staan waar vooral ouderen wonen. Ook doorschuiven naar andere nieuwbouw in de buurt blijkt in Bos en Lommer lastig.

Bewonersondersteuning is bij de Piggelmee niet actief aangeboden door Stadgenoot. Bij de Louis Couperus is dit wel aangeboden maar daar is de bewonerscommissie (die over het hele gebied gaat) niet op in gegaan.

Stadgenoot heeft voor de Louis Couperusstraat een communicatieplan opgesteld. Dit is niet besproken met de bewonerscommissie. Er is geen participatieplan opgesteld. Beter zou het zijn om dit wel te doen zodat de processtappen en de mate van invloed expliciet besproken wordt.

Het zou goed zijn als een evaluatie van het proces met de bewonerscommissie onderdeel uitmaakt van een (intern) proces.

Rochdale

Het project aan de Amstelveenseweg is eigenlijk geen ingrijpende renovatie maar groot onderhoud. Aan de binnenzijde van de woningen wordt niet veel gedaan. Het belangrijkste van de ingreep is kozijnvervanging. De Kaderafspraken zijn, zoveel als past bij de omvang van dit project, toegepast.

Onduidelijk aan de Kaderafspraken is dat er twee versies zijn. Dit geeft interpretatieverschillen. Wat vooral een verbetering zou zijn is als de beschrijving van het proces eenvoudiger wordt gehouden. Dit geldt vooral voor de 'officiële' versie waarin uitgebreide processchema's zijn opgenomen. Dergelijke schema's bespreek je niet met bewoners en zijn in de meeste gevallen te complex. In de publieksversie is dit overigens wel sterk vereenvoudigd. Belangrijk is dat de Kaderafspraken bij iedereen tussen de oren komt en ernaar handelt.

De vertraging heeft tot gevolg gehad dat er al heel lang met de bewonerscommissie over de plannen wordt gesproken. In dit project heeft de vertraging niet tot noemenswaardige gevolgen geleid. De bewonerscommissie is nog steeds aangehaakt en actief.

In de Kaderafspraken staat dat er een startbesluit en een opdrachtbesluit wordt opgesteld. In de praktijk is deze afbakening van fases niet zo helder. Zeker niet als het project steeds wordt uitgesteld.

Er is voor de Amstelveenseweg geen participatieplan samen met de bewoners opgesteld. Wel hanteert Rochdale een standaard participatieplan en dat is besproken met de bewonerscommissie. In dat gesprek wordt besproken hoe de bewonerscommissie wordt betrokken bij het opstellen van het sociaal plan en het technisch plan en de bewonersbrochure die op basis daarvan wordt gemaakt. Ook wordt besproken of er een nieuwsbrief wordt verstuurd aan de bewoners en of er een bewonersbijeenkomst wordt georganiseerd. Bij omvangrijkere projecten (gebiedsontwikkeling) wordt wel in samenspraak met de bewonerscommissie een participatieplan opgesteld.

Aan de bewonerscommissie is aangeboden of zij gebruik wilden maken van bewonersondersteuning. De commissie heeft aangegeven dat zij daarvan afzien.

Er is een peiling gehouden of bewoners zitting wilden nemen in een projectcommissie. Dit is een commissie die naast de bewonerscommissie Rochdale adviseert bij het project. Bij de Amstelveenseweg heeft dit ertoe geleid dat één bewoner zich heeft aangemeld. Deze bewoner is aangesloten bij de bewonerscommissie voor de duur van het project. Rochdale organiseert de bezetting van bewoners- en projectcommissies. De Bewonersraad van Rochdale heeft op dit vlak geen rol.

Er is in het verleden een bewonersraadpleging uitgevoerd. Omdat het project daarna is uitgesteld, is deze van weinig waarde meer. Daar komt bij dat voor de werkzaamheden geen 70% vereist is omdat het hoofdzakelijk kozijnvervanging betreft. De bewoners zijn wel steeds door middel van brieven op de hoogte gehouden van de plannen.

Het is onbekend of er in het verleden ook gekwalificeerd advies is afgegeven. Voor de omvang van het huidige project is gekwalificeerd advies 'een maatje te groot'. Wel zijn de bewoners goed betrokken bij de voorbereidingen en is er overeenstemming over het sociaal plan en de werkzaamheden.

Belangrijk in het proces is dat de start goed is. Wanneer de bewoners teveel 'overvallen' worden met een aanpak die al vastgesteld lijkt te zijn, dan organiseer je protest. In de Kaderafspraken staat nu eigenlijk al dat je met een open proces start. Wanneer je met een open proces start en terugkeer bespreekbaar maakt, zal het eindresultaat waarschijnlijk voor beide partijen een goed compromis zijn.

Het sociaal plan is in goed overleg tot stand gekomen. Van een vergoeding is geen sprake omdat het in dit project slechts gaat om kozijnvervanging.

Eigen Haard

De Kaderafspraken kunnen verduidelijkt worden door meer uitwerking te geven aan de inhoud van het participatieplan, het sociaal plan en bijvoorbeeld het gekwalificeerd advies. Uitwerking kan bijvoorbeeld door gezamenlijk met de andere corporaties de best practices te bundelen en een format voor deze stappen op te stellen. Die kunnen als bijlage worden toegevoegd.

Belangrijk voor een format van het participatieplan is om een 'afvinklijstje' op te nemen waarbij voor alle stappen kan worden aangegeven welke zeggenschap bewoners hebben. Ook zou meer duidelijkheid prettig zijn over de zeggenschap van individuele bewoners (bijv. over de woningplattegrond). Corporaties kunnen zelf 'onderhandelen' met de bewoners over deze zeggenschap. De werking van het opstellen van het participatieplan is dat bewoners actief gaan nadenken over hun positie en invloed voordat de inhoudelijke thematiek op tafel komt.

Het delen van best practices van sociale plannen biedt voordelen in de eenduidigheid en kwaliteit van de plannen. Wat opvalt, is dat de Kaderafspraken vooral gaan over projecten zonder behoud van huurcontract (en dus t.b.v. vertrekkende huurders) terwijl steeds vaker projecten met behoud van contract worden uitgevoerd.

Het recht op terugkeer zou niet geregeld moeten worden in de Kaderafspraken. Het is namelijk in het huidige tijdperk niet altijd mogelijk om dit bij nieuwbouw na te komen. Soms vertraagt de nieuwbouw doordat de 70% voorverkoop niet gehaald wordt of het woningprogramma verandert, mede vanwege bijvoorbeeld de matige voorverkoop. Bij renovatie zou wel terugkeer kunnen worden geboden (temeer omdat Eigen Haard geen samenvoegingen meer uitvoert).

De thematiek van het gekwalificeerd advies kan duidelijker. Advies zou o.a. moeten gaan over het woningprogramma (incl. huurprijzen), de huurverhoging en het voorlopig ontwerp bij woningverbetering/rennovatie, doorschuifmogelijkheden/terugkeer bij renovatie met behoud huurcontract, herhuisvesting.

Belangrijk is om helderheid te hebben over de mate van uitwerking van het ontwerp. Het is onmogelijk dat alle details van de aanpak al zijn uitgewerkt op het moment dat het advies wordt aangevraagd. Een deel van de uitwerking valt ook juist onder de invloedsfeer van de individuele bewoners (zoals woningplattegronden). Het advies

van de commissie zou daarom voor wat betreft het ontwerp alleen op hoofdlijnen moeten plaatsvinden.

Het gekwalificeerd advies geeft de mogelijkheid om inhoudelijk de mening te peilen van de bewoners. Voorheen werd alleen in kaart gebracht of er een 70% meerderheid voor de plannen was en werd niet duidelijk om welke redenen men niet akkoord ging. Dat de corporatie beargumenteerd af kan wijken van het advies dat de bewonerscommissie geeft, doet geen afbreuk aan de invloed van de bewoners. Het is immers daarna nog aan het stadsdeel om afweging te maken bij het formuleren van het advies aan de centrale stad voor het afgeven van de peildatum. Onduidelijk is of een advies waarbij de bewonerscommissie voorwaarden stelt als een positief advies kan worden opgevat. Het zou een verbetering zijn als duidelijker zou zijn hoe het stadsdeel tot zijn oordeel komt. Wat zijn de criteria? Wat is het proces dat doorlopen wordt?

Ook meer duidelijkheid zou wenselijk zijn over de bewonersraadpleging. Welke vragen stel je? Wat is het doel ervan? Meer eenduidigheid in de werkwijze kan het proces versnellen doordat bewoners minder het wiel hoeven uit te vinden.

Het is vaak lastig om de verschillende fasen af te ronden. Ervaring leert echter dat hoe langer een proces duurt hoe meer aandachtspunten er op tafel komen. Onder andere doordat regels tussentijds veranderen. Het is dus belangrijk om de deelfasen goed af te ronden, zorg te dragen dat alles - wat voor die deelfase van belang is - ook op tafel komt én om aan te geven dat afspraken als gevolg van regelgeving op stedelijk of landelijk niveau kunnen wijzigen. In de Kaderafspraken is dit laatste niet opgenomen. Dat zou wel wenselijk zijn.

De praktijk is echter vaak weerbarstiger dan in de Kaderafspraken beschreven. Zo kan het opdrachtbesluit duidelijker. Een open planproces heeft als nadeel dat er lange tijd onduidelijkheid kan voortbestaan. Dit is onwenselijk voor het proces. Tegelijkertijd moet ook helder zijn welke invloed mogelijk is op het opdrachtbesluit. En wat de argumentatie is die de corporatie aandraagt voor de keuzes die zij maakt.

Het beschikbaar zijn van de bewonersondersteuner zou in de Kaderafspraken opgenomen moeten worden. Zij vervullen een belangrijke functie in het proces doordat zij veel kennis hebben van de Amsterdamse praktijk en zij kunnen in alle redelijkheid de onderhandelingen begeleiden. Door beschikbaarheid van deskundige ondersteuning heeft de huurderskoepel veelal geen actieve rol. Indien er geen bewonerscommissie is, komt de koepel wel in beeld.

Woonwensenonderzoek is bij Braspenning (in samenspraak met de bewonerscommissie) via huisbezoeken uitgevoerd. Het voordeel hiervan is dat in een vroeg stadium (binnen een half jaar na de start van het project) – naast de woonwensen - een beeld ontstaat van de situatie van bewoners. Te denken valt aan problemen achter de voordeur/beperkingen door ouderdom. Bij Indie 1 en het Schip is geen woonwensenonderzoek maar is een onderzoek naar de ervaren gebreken in de woning uitgevoerd. Kort daarop zijn huisbezoeken afgelegd.

Periode dat bewoners een SV status hebben is bij grote projecten aan de krappe kant. Ook wanneer er veel projecten in dezelfde buurt/wijk zijn, levert het knelpunten op.

Knelpunten rondom huishoudens met een inkomen hoger dan 50.000 doen zich voor bij de overgang van de oude naar de nieuwe Kaderafspraken. Dus bij projecten die al een tijdje lopen. Ook in het Schip is een huishouden dat groot woont en wel kleiner wil maar dan moeten ze vrije sector gaan huren. Om die reden kiest dit huishouden ervoor om het huidige contract te behouden en gaan ze terug naar de oude woning - gerenoveerde - woning. Dit is uit volkshuisvestelijk oogpunt niet wenselijk.

ZAV en de opleverwijze zijn voldoende opgenomen in de Kaderafspraken. Elke corporatie heeft zijn eigen beleid dat afgestemd is met de huurderskoepel.

De regeling rondom inwonende kinderen van 23+ is in het draaiboek woonruimteverdeling aangepast. Overige inwonenden hebben geen recht meer op een semi-urgentie. Dit moet dus gecorrigeerd worden in de Kaderafspraken.

Een punt van verbetering is de passendheid van de woning bij behoud van huurcontract wanneer 1 of meer kinderen uit huis gaan met een semi-urgentie. Semi-urgentie zou bij behoud huurcontract alleen moeten worden verstrekt als de woning te klein is voor het gezin of als zij doorschuiven naar een kleinere woning. Dus bij behoud huurcontract geldt nee, tenzij de ouders na vertrek van de kinderen passend wonen.

Bij de begeleiding is er budget beschikbaar voor bewoners die extra begeleiding nodig hebben. Dit is maatwerk en wordt per geval bepaald.

De huurgewenning wordt in de huur verrekend indien men verhuist naar een woning van Eigen Haard. Bij verhuizen naar een andere corporatie wordt het bedrag in 1 keer uitbetaald.

Bij het inzetten van tijdelijke huurovereenkomsten of gebruiksovereenkomsten is de leefbaarheid het belangrijkst. Het komt echter voor dat er een botsing is van leefstijlen. Het complex verandert van samenstelling en dat vinden bewoners niet fijn.

4.5 Gemeente

De gemeente heeft een rol bij het afgeven van de peildatum. Door het afgeven van de peildatum krijgen bewoners een stadsvernieuwingsurgentie en kan de herhuisvesting van start gaan.

Bij het advies dat geschreven wordt aan de wethouder wordt getoetst op:

- De haalbaarheid van het project
    - Zijn de voorbereidingen voldoende gevorderd zodat kan worden overgegaan naar de realisatiefase. In welke fase bevindt zich het interne besluitvormingstraject van de corporatie
    - Is er overeenstemming met het stadsdeel over de aansluiting van het plan met het gemeentelijk beleid (woonvisie, gebiedsgerichte aanpak, bestemmingsplan, prestatieafspraken) of is het aannemelijk dat dit binnen anderhalf jaar zo zal zijn
    - Is de planning zodanig dat binnen de termijn van anderhalf jaar kan worden gestart met de ingreep?

- Bewonersparticipatie
    - Heeft de bewonerscommissie gekwalificeerd advies kunnen uitbrengen?
    - Is de bewonerscommissie in staat gesteld om (door een derde ondersteunde) achterbanraadpleging uit te voeren ter onderbouwing van dit advies?
    - Heeft de corporatie inhoudelijk gereageerd op het gekwalificeerd advies?
    - Indien de corporatie afwijkt van het advies: heeft de corporatie dit voldoende beargumenteerd en onderbouwd?

Indien de bewonerscommissie het niet eens is met de voorgenomen ingreep door de corporatie en/of de voorwaarden voor herhuisvesting en eventuele terugkeer en vindt dat er voldoende reden is om (nog) geen peildatum af te geven, dan is sprake van een geschil. De gemeente informeert of de bewonerscommissie het geschil voor wil leggen aan de kantonrechter. Zo ja, dan zal het stadsdeel niet positief adviseren over de afgifte van een peildatum. De bewonerscommissie heeft 3 weken de tijd om het geschil aan de kantonrechter voor te leggen.

Indien een stadsdeel niet positief adviseert over het vaststellen van een peildatum, kan de corporatie vragen om een overleg tussen de corporatie, het stadsdeel en dienst WZS. Doel van dit overleg is een bevredigende oplossing. De bewonerscommissie wordt over dit overleg geïnformeerd en kan hierbij op verzoek worden gehoord. Als dit overleg geen uitkomst biedt dan zal de situatie worden voorgelegd aan de Wethouder volkshuisvesting en er zal bestuurlijk overleg plaatsvinden over het definitieve besluit over de peildatum.

De hiervoor beschreven procedure[5] wordt toegepast en functioneert goed. Een grote verandering ten opzichte van de 'oude' Kaderafspraken is dat bij een verschil van inzicht tussen de bewonerscommissie en de corporatie de kantonrechter om een uitspraak wordt gevraagd. Onder de 'oude' Kaderafspraken was 70% draagvlak vereist en kreeg het proces een sterke politieke lading. De overheid werd door deze afspraak min of meer op de stoel van de kantonrechter gepositioneerd. Door het introduceren van het gekwalificeerd advies is het proces gedepolitiseerd en sluit het proces beter aan bij de wetgeving. De kantonrechter kan om een oordeel gevraagd kan worden over de redelijkheid van het voorstel.

Eventueel kan een geschillencommissie om een oordeel over de inhoud worden gevraagd. Dit heeft zich echter nog geen enkele keer voorgedaan. Mocht dat zich voordoen dan is van belang dat er een onafhankelijk derde de geschillencommissie leidt en tot een bindend advies komt.

Het onderhandelingsproces vindt onder de nieuwe Kaderafspraken vooral plaats tussen bewoners en corporatie. De corporatie zal dit proces zodanig in banen moeten leiden dat in voldoende mate draagvlak is voor het plan. De door een derde onafhankelijke achterbanraadpleging biedt hierbij inzichten over dit draagvlak.

[5] Uitvoeringsinstructie 19: vaststellen peildatum sloop- en renovatiecomplexen

Een groot knelpunt is de betaalbaarheid. Dit is echter geen thema voor de Kaderafspraken. Hierover maken de gemeente en de corporaties prestatieafspraken op stedelijk niveau.

Verbeterpunten voor de nieuwe Kaderafspraken zijn:

- Overgangsregeling. Er zijn nog redelijk veel projecten waar de 'oude' Kaderafspraken of het sociaal plan Parkstad van kracht zijn. de overgang naar de nieuwe Kaderafspraken is niet helder geregeld. Inhoudelijk zijn er geen aspecten uit bijvoorbeeld het sociaal plan Parkstad waarover onduidelijkheid bestaat. De verbetering bestaat uit het goed omschrijven van de overgang van oude afspraken naar nieuwe.
- Geef duidelijk aan wanneer – bij beleidswijziging door de corporatie – de bewonerscommissie het recht krijgt om opnieuw een (gekwalificeerd) advies uit te brengen. Wanneer bijvoorbeeld terugkeer is afgesproken en bewoners is een wisselwoning wonen en dit door uitstel of programmawijziging niet meer mogelijk is wordt de positie van de bewoners zodanig anders dat zij hierover geraadpleegd zouden moeten worden. Nu gaan de Kaderafspraken min of meer uit van een rechtlijnig proces terwijl dit in werkelijkheid cyclisch is. De corporatie is hierbij aan zet.
- Geef duidelijkheid welke termijnen gehanteerd moeten worden wanneer er een verschil van inzicht bestaat na het gekwalificeerd advies. Met andere woorden: vanaf welk moment gaat de 3 weken termijn in die geldt voor het voorleggen aan de kantonrechter. Wanneer komt de geschillencommissie in beeld en welke termijnen gelden daarbij.
- Scherp aan wat de corporatie zou moeten doen om tot oprichting van een bewonerscommissie te komen. het is belangrijk dat de bewoners in positie worden gebracht. Ondersteuning door een bewonersondersteuner en bijvoorbeeld door middel van training is daarbij van groot belang.
- Neem een helder stappenplan op in de Kaderafspraken. Nu staat dit vaak in het participatieplan

5 Conclusies en aanbevelingen

De Kaderafspraken hebben een positieve functie in processen rondom ingrijpende renovatie en sloop/nieuwbouw. Vooral de afspraken 10 tot en met 18, die betrekking hebben op de inhoud van het sociaal plan, zijn prettig. Deze worden dan ook in bijna alle projecten nageleefd. Het participatieplan is niet in alle projecten opgesteld maar daar waar dit wel het geval is, heeft het een belangrijke rol bij het verkennen van processtappen, rollen en invloed. De uitwerking kan in sommige projecten beter. Het moment van opstellen zou vervroegd kunnen worden.

Niettemin zijn er verbeterpunten: het gekwalificeerd advies wordt als onvoldoende waarborg voor de invloed van bewoners gezien. Ook is onduidelijk waarover precies advies wordt gevraagd. De status van de bewonersraadpleging is onduidelijk. Wanneer is een plan goed of niet goed? Deze verbeterpunten zijn wel cruciaal voor de Kaderafspraken.

De beschrijving van het proces wordt als prettig ervaren, al dient hierbij ook de kanttekening dat dit vooral de vereenvoudigde versie in de populaire Kaderafspraken betreft. Het proces moet zeker niet als bleuprint worden beschouwd. Wel mag er meer aandacht komen voor het structureren van het proces in de praktijk in aansluiting op het stappenplan (o.a. start-, opdracht en investeringsbesluit) uit de Kaderafspraken. Het verduidelijken van de verschillende processen (bewoonde staat, zonder of met behoud huurcontract) in de Kaderafspraken is een pré. De overgang van 'oude' naar 'nieuwe' Kaderafspraken en de aansluiting met andere regelingen[6] kan beter.

<u>Aanbeveling 1</u>: zet de Kaderafspraken in verbeterde vorm voort en draag zorg voor het aansluiten van praktijk (piketpalen in het proces, afsluiten van fasen) en Kaderafspraken. Ga na of er overgangsregelingen moeten worden afgesproken en op welke punten aansluiting met andere (landelijke) regelingen moet worden benoemd en hoe om te gaan bij wijzigingen daarvan.

De 'geest' van de Kaderafspaken

Belangrijk is om goed voor ogen te houden dat de Amsterdamse Kaderafspraken beogen om de samenwerking tussen corporatie en bewoners vorm te geven bij de uitwerking van een ontwerp bij ingrijpende renovatie of sloop/nieuwbouw en het bijbehorende sociaal plan. Een aantal keer in de interviews is dit de 'geest' van de Kaderafspraken genoemd. Belangrijk daarbij is dat de corporatie aanvoelt wat nodig is in het proces om tot een gedragen plan te komen zonder dat overigens de noodzaak er is dat partijen het op alle punten eens worden met elkaar. Dit laatste is ook door een aantal bewonerscommissies benoemd. Zij begrijpend best dat het een onderhandeling is en dus een proces van geven en nemen. De balans daartussen bepaalt de tevredenheid. Dit is – behalve door middel van een beschrijving van het proces en de gewenste houding van partijen daarbinnen – niet te vatten in 'harde' Kaderafspraken.

[6] Bijvoorbeeld de spijtoptantenregeling of 'van hoog naar laag' of van 'groot naar klein'.

Wel blijven de houding van de corporatie en de intenties die zij hebben met de voorgenomen ingreep een belangrijk aandachtspunt in het proces.

De belangrijkste factoren die zorgen dat een proces wel of niet naar tevredenheid verloopt zijn:

- Vertrouwen van de bewoners in de corporatie. Daarbij is vooral van belang dat de intenties (start- en later het opdrachtbesluit) van de corporatie vanaf het begin duidelijk zijn, dat de corporatie de intentie heeft om gezamenlijk een proces aan te gaan en er samen uit te komen, dat de corporatie gemaakte afspraken nakomt en dat de ingeslagen richting voortgezet wordt (inhoudelijke continuïteit). Een second opinion op technische afwegingen kan hierbij belangrijk zijn.
- De mate waarin partijen naar elkaar luisteren en daarbinnen de mate waarin de corporatie uitleg en informatie geeft. Cruciaal is dat bewoners zich erkend voelen in hun positie bij de aanpak.
- De mate waarin beide partijen ruimte hebben (ervaren) voor onderhandeling. Het is daarbij belangrijk dat de uitgangspunten en prioriteiten vroeg in het proces bekend zijn. Nadrukkelijk geldt dit voor beide partijen.

Het belang van het hebben van de Kaderafspraken wordt zeker niet betwist door bewonerscommissies. Het is prettig dat het proces omschreven is en dat er op heel aantal punten duidelijkheid is over de rechten van bewoners.

Aanbeveling 2: werk vanaf het begin aan het vertrouwen. Maak vroeg in het proces de intenties en onderhandelpunten van partijen bespreekbaar en benoem de positie van betrokkenen daarbij. Zet tijdig een mediator of onpartijdig voorzitter in.

Aanbeveling 3: Biedt tijdig inzage in technische rapporten en financiële randvoorwaarden en biedt een second opinion aan (of geef gezamenlijk opdracht bij haalbaarheidsonderzoeken) wanneer de bewonerscommissie niet overtuigd is van de noodzaak en/of het type ingreep.

Gekwalificeerd advies en bewonersraadpleging: te vrijblijvend

De Kaderafspraken zijn – aldus de meeste de bewonerscommissies, huurderskoepels en bewonersondersteuners - te vrijblijvend. Dit wordt vooral veroorzaakt door de status van het gekwalificeerd advies (conform Overlegwet) en de bewonersraadpleging die daaraan vooraf gaat. Voor de meeste bewonerscommissies is het een teleurstellende gedachte dat - na alle energie die zij in het proces hebben gestoken - de corporatie het gekwalificeerd advies beargumenteerd naast zich neer kan leggen. Ook kan de corporatie nadat het gekwalificeerd advies is afgegeven wijzigingen doorvoeren.

De kantonrechter toetst vervolgens procedureel. De kantonrechter toetst pas inhoudelijk of het belang van de corporatie zwaarder weegt dan het belang van de huurder

bij opzegging van de (individuele) huur[7]. Dergelijk geschil is in geen van de onderzochte projecten aan de rechter voorgelegd.

De oplossing die door bewonerscommissies en huurderskoepels wordt voorgedragen is om 70% draagvlak weer her in te voeren. Het gaat daarbij vooral om de redenen van de ingreep, het woningprogramma, het recht op terugkeer en in het verlengde daarvan de huurprijzen.

De corporaties vinden het gekwalificeerd advies wel toereikend, al beseft ook een deel van de corporaties dat zij het advies beargumenteerd naast zich neer kunnen leggen. In tegenstelling tot de vorige regeling van 70% draagvlak, biedt het gekwalificeerd advies echter meer inzicht in de inhoud van de argumenten. Wel zou het gekwalificeerd advies beter omschreven moeten worden. Bij renovatie zonder behoud van het huurcontract en bij sloop/nieuwbouw zou het advies vooral moeten gaan over het sociaal plan en zijn de bewoners ervaringsdeskundige (minder zwaarwegend) ten aanzien van het ontwerp. Bij renovatie met behoud van het huurcontract zou het advies moeten gaan over zowel het sociaal plan als het ontwerp.

Het moment waarop het gekwalificeerd advies wordt gevraagd is laat in het proces. Zowel bewonerscommissies, huurderskoepels, bewonersondersteuners als Ymere geven aan dat het wenselijk zou zijn als bij het opdrachtbesluit om een advies gevraagd zou worden. Dan is vroeg in het proces duidelijk wat de uitgangspunten zijn en kan de rest van het proces geconcentreerd worden op de uitwerking. Ook zou er voor de bewonersraadpleging extra tijd moeten komen. Nu is de 6 wekentermijn voor beide acties erg kort.

Mocht er een geschil ontstaan over de redenen van de aanpak, de woningprogrammering, het al dan niet opzeggen van het huurcontract op basis van eigen gebruik, dan zou hierop een inhoudelijke toets bij de kantonrechter mogelijk moeten zijn.

Dit zou ook als voordeel hebben dat de oriëntatiefase met een duidelijk besluit wordt afgesloten. Nu is dit in veel projecten niet het geval. Ook de communicatie over een start- en opdrachtbesluit is veelal heel summier (zie ook hoofdstuk 3).

Verder is het voor verschillende betrokkenen onduidelijk waar de geschillencommissie op toetst. Toetst deze ook of de procedure is gevolgd? Of toetst deze inhoudelijk? Onduidelijk is ook welke procedure de bewoners moeten volgen (met betrekking tot de geschillencommissie) nadat de corporatie op het gekwalificeerd advies heeft gereageerd. Met het inschakelen van de geschillencommissie is immers nog geen ervaring opgedaan. Een verbetering zou zijn als de procedure rondom de geschillencommissie beter beschreven wordt.

<u>Aanbeveling 4</u>: maak een afspraak over wanneer de bewonersraadpleging op voldoende draagvlak duidt en verhelder waarover deze bewonersraadpleging én het gekwalificeerd advies zou moeten gaan (ingrediënten van de adviesaanvraag) en tenslotte: heroverweeg de termijnen voor bewonersraadpleging en gekwalificeerd advies

[7] Dit is pas heel laat in het proces, namelijk na afgifte peildatum en pas een half jaar voor aanvang van de ingreep.

Aanbeveling 5: maak een afspraak over het geven van advies door de bewonerscommissie bij het opdrachtbesluit en het investeringsbesluit en maak afspraken over het opnieuw aanvragen van advies bij substantiële beleidswijzigingen.

Aanbeveling 6: 'lobby' (bij de wetgever) voor een inhoudelijke toets bij de kantonrechter op het opdrachtbesluit ten aanzien van op het opeisen voor eigen gebruik, het woningprogramma en het al dan niet voortzetten van het huurcontract

Aanbeveling 7: verduidelijk de rol en procedure van de geschillencommissie

Terugkeer

Het verlies van de woning – een zekere én vertrouwde plek voor veel bewoners – valt doorgaans zwaar en dat wordt door de corporaties niet altijd goed op waarde geschat. Niettemin is in alle projecten – op de Piggelmee na – terugkeer uiteindelijk mogelijk gemaakt. Soms als uitgangspunt, soms na onderhandeling. De bewonerscommissies vinden dit een heel belangrijk resultaat.

De corporaties zijn van mening dat terugkeer niet altijd mogelijk kan worden gemaakt. De belangrijkste reden is dat er veranderingen kunnen optreden in de omstandigheden waardoor er een noodzaak is om het woningprogramma (ingrijpend) aan te passen. Dit kan terugkeer belemmeren. Ook vertraging (bijvoorbeeld als gevolg van verminderde investeringskracht of achterblijvende verkoop) kan ervoor zorgen dat voormalige bewoners onwenselijk lang in een wisselwoning wonen. In de onderzochte projecten is hiervan overigens geen sprake. Corporaties zouden ook vrij moeten zijn om binnen de beleidskaders van de gemeente te komen tot een goed, toekomstbestendig en haalbaar plan.

Het is overigens zo dat terugkeer geen absoluut gegeven is. Wanneer er een goed alternatief (onderhands) wordt geboden buiten het eigen complex wordt geboden, heeft dit een positieve uitwerking op de tevredenheid van de huurders. Terugkeer is dus daarmee altijd gerelateerd aan de zekerheid die geboden kan worden over de toekomstige woonsituatie, ook al is die elders. Daarmee is het belang van een duidelijke onderhandeling op dit punt onderstreept.

Aanbeveling 8: overweeg – op basis van de huidige praktijk - afspraken te maken over wanneer wél en onder welke voorwaarden terugkeer bij ingrijpende renovatie mogelijk is (niet bij sloop/nieuwbouw). Denk daarbij aan afspraken over een minimum aantal terugkeerders. Positioneer hiervoor de uitslag van het woonwensenonderzoek.

Sociaal plan en participatieplan

In elk project is een sociaal plan opgesteld. De kwaliteit varieert en het onderling delen van best practices zou overwogen kunnen worden. Punt van aandacht is dat alle Kaderafspraken worden opgenomen (huurbevriezing ontbreekt in een aantal projecten).

De functie van het participatieplan is goed. Het stimuleert om na te denken over de processtappen, de rollen en de invloed van bewoners. De inhoud van het participatieplan is niet in alle projecten naar tevredenheid van de bewonerscommissie. Benoem duidelijke piketpalen (go/no go momenten). Benoem duidelijk bij welk detailniveau

het gekwalificeerd advies wordt aangevraagd. Onderteken het plan zodat het een karakter van een samenwerkingsovereenkomst wordt.

Ook het moment waarop het participatieplan wordt opgesteld is soms laat. De corporatie en de bewonerscommissie hebben dan al een hele 'geschiedenis' met elkaar. Beter zou zijn om het participatieplan bij aanvang van het proces te maken en het periodiek te evalueren.

Aanbeveling 9: verbeter de kwaliteit van sociale en participatieplannen in Amsterdam door best practices te delen.

Aanbeveling 10: Benoem in het participatieplan duidelijker de piketpalen (zie ook aanbeveling over advies bij opdrachtbesluit) zodat duidelijk is wanneer onderhandeld wordt waar de onderhandeling over gaat. Markeer ook wanneer de invloed van de bewonerscommissie naar individuele bewoners overgaat. Onderteken het plan.

Aanbeveling 11: vervroeg het moment waarop een participatieplan wordt opgesteld naar de start van het proces en evalueer het plan jaarlijks.

Bewonersondersteuning en kennisbevordering

Bewonersondersteuning wordt in de meeste projecten aangeboden. Sommige bewonerscommissies hebben dit aanbod afgeslagen. De ondersteuning wordt zowel door de corporaties als door de bewonerscommissies gewaardeerd. Een verbeterpunt zou zijn om bewonerscommissies die te maken krijgen met ingrijpende renovatie een cursus/training aan te bieden en daarbij voorbeelden aan te bieden van best practices van participatieplannen, sociaal plannen, adviezen, etc.

Sommige bewonerscommissies waren niet op de hoogte van de Kaderafspraken. Het gebruik van 2 versies is voor een aantal bewonerscommissies verwarrend geweest.

Aanbeveling 12: biedt bewonersondersteuning actief aan en ontwikkel met elkaar goed informatie/cursusmateriaal voor bewonerscommissies.

Aanbeveling 13: zorg ervoor dat de Kaderafspraken (1 eenduidige versie) standaard deel uitmaken van een informatie- en cursuspakket en bespreek de Kaderafspraken.

Woonwensenonderzoek

Het inventariseren van woonwensen wordt positief ervaren. Dit kan zowel gaan om het inventariseren van knelpunten in de huidige woningen zodat de opgave goed in beeld komt als om verhuiswensen. In een aantal projecten is dit in de vorm van huisbezoeken uitgevoerd. Dit wordt gewaardeerd. Telefonische en schriftelijke onderzoeken worden minder gewaardeerd. Aandachtspunt is om afspraken te maken over de minimale respons, de resultaten te bespreken en heldere afspraken te maken wat er met de resultaten wordt gedaan.

Aanbeveling 14: maak afspraken over het uitvoeren van een woonwensenonderzoek (of naar de gebreken) in een vroeg stadium van het project, maak afspraken over de minimale respons, bespreek de resultaten en maak afspraken over het gebruik van de resultaten.

Wisselwoningen, financiële regelingen en faciliteiten bij renovatie in bewoonde staat

Het proces rondom wisselwoningen verloopt over het algemeen goed. Wel is duidelijkheid over het mogelijke aanbod (binnen of buiten het complex) gewenst om zo snel mogelijk onzekerheid bij de bewoners weg te nemen. Ook is belangrijk om duidelijkheid te geven over het aantal keer dat een bewoner kan weigeren.

Bij renovatie in bewoonde staat kunnen logeerwoningen voor ontlasting van de bewoners zorgen. Hierbij wordt geen verhuiskostenvergoeding uitbetaald. Dat laat onverlet dat goed moet worden afgewogen of de belasting door de werkzaamheden niet te groot is.

De hoogte van de vergoeding bij renovatie in bewoonde staat wordt nu vastgesteld aan de hand van het aantal dagen. Hierdoor bestaat het risico dat vanwege kostenbeperking, er te weinig dagen worden ingepland en er dus heel veel verschillende werkzaamheden in een woning tegelijkertijd worden uitgevoerd.

De vergoeding gaat met 1.000 euro omhoog zodra de werkzaamheden langer dan 2 kalenderweken duren. Beter zou zijn om deze verhoging geleidelijk te laten verlopen.

Meer aandacht is nodig voor het vergoeden van geleden schade en de hoogte van de tegemoetkoming in de kosten in relatie tot die kosten.

Over de uitbetaling van de vergoedingen heeft geen enkele bewonerscommissie opmerkingen gemaakt. Wel geven 2 commissies aan dat bij 2 keer verhuizen, ook 2 keer een verhuiskostenvergoeding zou moeten worden uitbetaald. De meerderheid heeft hierover echter geen opmerkingen gemaakt. Verder wordt door een commissie opgemerkt dat de kosten voor bijvoorbeeld parkeerontheffingen een groot deel van de verhuiskostenvergoeding in beslag nemen.

Over de uitbetaling van de huurgewenning is weinig bekend bij de bewonerscommissies en huurderskoepels.

Aanbeveling 15: maak afspraken over het aanbieden van logeerwoningen of andere faciliteiten bij renovatie in bewoonde staat.

Aanbeveling 16: verhoog de vergoeding bij renovatie in bewoonde staat niet ineens met 1.000 euro maar geleidelijk/per kalenderdag extra.

Periode herhuisvesting 1 tot 1 ½ jaar

De periode wordt over het algemeen – behalve door eigen Haard ten aanzien van projecten in Oost - als voldoende ingeschat. Wel is gewenst om dit te monitoren zodat knelpunten beter in beeld komen. Bewonerscommissies spreken hun vertrouwen uit dat wanneer de herhuisvesting onverhoopt meer tijd kost, een passende oplossing wordt geboden. Geen van de partijen ziet aanleiding om de periode langer te maken of in te korten.

Aanbeveling 17: monitor de herhuisvesting

50.000 euro inkomensregeling en inwonende kinderen

Er is draagvlak voor het afgrenzen van de toegang tot sociale huurwoningen voor huishoudens met een inkomen boven 50.000 euro. Ook zijn er geen grote knelpunten in de gesprekken aan de orde gekomen. Wat wel knelt is dat huishoudens met een inkomen boven 50.000 bij renovatie met behoud van huurcontract in een grote woning blijven wonen omdat zij anders vrije sector moeten huren.

Ook is een aantal keer benoemd dat indexering gewenst is, dat gemonitord zou kunnen worden hoe het hen vergaat bij het zoeken naar een nieuwe woning, de begeleiding die zij daarbij krijgen en dat rekening dient te worden gehouden met huishoudens die bijvoorbeeld tegen hun pensionering aan zitten of wisselende inkomsten hebben.

Ten aanzien van inwonende kinderen zijn weinig knelpunten aan de orde geweest. Wel wordt benoemd dat wanneer terugkeer met behoud van huurcontract van kracht is, de passendheid van de woning van de ouders soms in het geding is.

Aanbeveling 18: indexeer de grens van 50.000 euro en verduidelijk wanneer afgeweken wordt van de regel

Aanbeveling 19: koppel het toekennen van semi-urgentie aan de passendheid van de woning van de ouders en pas de afspraak aan zodat het aansluit bij het draaiboek woonruimteverdeling

Gebruikersovereenkomsten

Het inzetten van gebruikersovereenkomsten wordt in de meeste projecten als een noodzakelijke ingreep gezien om de leefbaarheid op peil te houden. De bewonerscommissies maken vrijwel geen melding van leefbaarheidsproblemen, al verandert de buurt wel door de intrek van de studenten.

Een aandachtspunt is wel dat de basis voor participatie versmalt door het wegtrekken van huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd. Dit speelt vooral wanneer er verschillen van inzicht zijn tussen de corporatie en de bewonerscommissie.

Een tweede aandachtspunt is de periode waarin gebruikersovereenkomsten worden ingezet. Vertraging kan ervoor zorgen dat dit onverwacht veel langer is dan gepland. Wat zijn de rechten van de tijdelijke gebruikers op moment dat de voorbereiding langer duurt of besloten wordt de ingreep niet uit te voeren.

Aanbeveling 20: blijf in gesprek over de positie van de 'vaste' bewoners en de bewonerscommissie, ook wanneer een deel van de woningen wordt bewoond door tijdelijke gebruikers

Aanbeveling 21: maak een afspraak over de positie van tijdelijke gebruikers bij vertraging danwel afstel van de ingreep

Bijlage I Lijst met geïnterviewden

Bewonerscommissies	
Guido Egas	Haarlemmerpoort
Simon van der Sleen	Marnixstraat
Cees Davelaar	Indie 1
Atilla Selcuk	Braspenning
Isabel van lent	Het Schip
Bas van Vlaanderen	Van der Pekbuurt
Jan Frederiks	Mosveld
Els Willems	Amstelveenseweg
Ellie van Dooren	Amstelkade/Berkelstraat
Marjolein Wijtboer, Andries Vonno, Ali Jebbar	Louis Couperusstraat
Chris Hartman	Jacob Geelbuurt
Henk van Veen	Piggelmee

Huurderskoepels	
John Hiwat	SBO Ymere
Toos Kloppenburg	Palladion
Andre Kroon	Huurgenoot
Veronica Verhulst, Nico Gommers	Bewonersraad Rochdale

Bewonersondersteuners	
Herman Leisink	Zelfstandig adviseur
Bert Meintser	ASW
Elbert van Duijkeren	Wijksteunpunt wonen
Kevin van Beek	Wijksteunpunt wonen
Bernadette de Wit (alleen reactie op verslag)	Wijksteunpunt wonen

Corporaties	
Desi van de Swaluw, Henny Timmerije, Onno Terpstra	Ymere
Frans de Roos, Hillechien Meijer, Jannet Temmink	De Alliantie
Hans Rietdijk, Ria Benner, Sandra van Wijk, Hanne Ris, Mark van Eldik, Nico ten Bosch	Stadgenoot
Irene de Bruin	Rochdale
Margot Krol, Susanne van der Sterre	Eigen Haard

Gemeente Amsterdam	
Henk van Anrooij	Dienst WZS
Christel Baeten	Dienst WZS
Robert Kok	Stadsdeel West
Laurens de Heus	Stadsdeel Nieuw West
Dirk Konings	Stadsdeel Oost

Bijlage II Vragenlijst

De werkgroep Kaderafspraken heeft voor deze evaluatie een vragenlijst opgesteld. Deze is als basis gehanteerd voor de gesprekken. Daarnaast zijn alle 18 afspraken aan de orde gesteld.

1. Bent u door de corporatie en of huurderskoepel in staat gesteld om begeleiding en ondersteuning te krijgen zodat u uw adviesrol goed kon vervullen?
2. Heeft u van uw corporatie voldoende informatie over de ingreep ontvangen (bouwkundig en financieel) om uw rol als bewonerscommissie te kunnen vervullen?
3. Is de fasering van het proces duidelijk voor u? Bent u tijdens alle fasen in het proces betrokken door de corporatie? Denk hierbij aan het participatieplan, de planontwikkeling, het sociaal plan en het definitieve ontwerp.
4. Was er een bewonerscommissie voorafgaand aan het proces? En zo ja, is deze betrokken bij het proces? Of heeft de huurdersvereniging / -koepel deze rol waargenomen? Is er een klankbordgroep opgericht? Hoe was de samenwerking tussen deze verschillende groepen? Hoe werd er teruggekoppeld?
5. Is er aan het begin van het traject een woonwensen onderzoek gedaan; zijn de woonwensen mee genomen in de plannen?
6. Heeft er een bewonersraadpleging plaatsgevonden? En zo ja, hoe is deze uitgevoerd en wat was het resultaat?
7. Is er gekwalificeerd advies uitgebracht? Heeft dit tot veranderingen geleid en hoe is het traject verlopen?
8. Hebben bewoners invloed gehad op het eindresultaat en waar hing dat van af?
9. Is het gekwalificeerd advies van de bewonerscommissie in combinatie met een bewonersraadpleging voldoende garantie voor de inbreng van huurders in het proces van renovatie of sloop? Vroeger was er de eis van 70% draagvlak bij renovaties met behoud van huurcontract.
10. Heeft de huurderskoepel u / uw bewonerscommissie ondersteund tijdens het proces? Bijvoorbeeld financieel of met kennis en ervaring.
11. Zijn er gebruiksovereenkomsten getekend in uw complex of zijn er woningen tijdelijk verhuurd? Zo ja, hoe was het contact tussen de reguliere en tijdelijke bewoners? Is de commissie geïnformeerd/betrokken geweest bij de start van het afsluiten van de gebruikerscontracten?
12. Heeft er vertraging plaatsgevonden in het proces? Zo ja, welke gevolgen heeft dit gehad? Heeft u aanbevelingen voor volgende processen waar zich vertragingen voordoen?
13. Was het voor bewoners duidelijk hoe de woning moest opleveren?
14. Zo nee, heeft dit problemen opgeleverd? Vond u de opleveringseisen redelijk?

15. Welke vergoeding hebben de bewoners ontvangen? Was men tevreden met deze vergoeding? Waarom wel / niet?
16. Heeft u huurgewenning ontvangen? Zo ja, hoe is dit uitbetaald (ineens of in termijnen)? Hoe heeft u dit ervaren?
17. Waren er tijdens het proces problemen tussen u en uw verhuurder? Zo ja, hoe heeft u dit opgelost? Heeft u gedacht aan het inschakelen van de geschillencommissie of heeft u een andere partij ingeschakeld?
18. Is het bewoners gelukt om zelf te verhuizen? Zo nee, welke hulp / begeleiding is er geboden?

Bijlage III Enquête

De geïnterviewden is gevraagd om voor het project waarbij betrokkenheid is, aan te geven in hoeverre de Kaderafspraken zijn nagekomen. 26 respondenten hebben de enquête (gedeeltelijk) ingevuld.

Het grootste deel van de Kaderafspraken wordt nagekomen. Niet nagekomen zijn:

- 3x vraag 7: het gezamenlijk kiezen van een externe om de bewonersraadpleging uit te voeren. Bij de van der Pekbuurt heeft een ledenraadpleging plaatsgevonden en heeft de huurdersvereniging zelf gekozen dit in eigen beheer te doen. Bij de Piggelmee is hierover geen contact met de corporatie geweest. Ook is niet duidelijk of en hoe de bewonersraadpleging is uitgevoerd. Bij de Jacob Geelbuurt hebben de bewoners een brief ontvangen met de vraag of zij akkoord gaan met de werkzaamheden (70% eis).
- 2x vraag 8: Bij Het schip en bij Mosveld is geen aanvraag voor advies gedaan.
- 2x vraag 9: bespreken gekwalificeerd advies. Door 2 respondenten is aangegeven dat dit bij Piggelmee niet heeft plaatsgevonden
- 1x vraag 15: het bevriezen van de huurprijs is bij Piggelmee niet nagekomen
- 1x vraag 18: de bewonerscommissie van de Haarlemmerpoort geeft aan dat huurgewenning niet is nagekomen. Dit staat echter wel in het sociaal plan opgenomen.

Tabel 1 Resultaten enquête nakomen Kaderafspraken

		Helemaal nagekomen	Grotendeels nagekomen	Klein deel nagekomen	Niet nagekomen	(nog) niet van toepassing
1	De informatieplicht en het adviesrecht uit de overlegwet hanteren de corporaties ook bij kleinere projecten (wettelijk alleen >25 woningen).	11	3	1	0	9
2	De huurderskoepel en de corporatie maken afspraken over de manier waarop de huurderskoepel haar vertegenwoordigende rol namens de huurders tijdens het project verzekert.	0	1	0	0	0
3	In een participatieplan leggen de corporatie en de bewoners vast hoe de bewonersparticipatie er uit komt te zien.	12	7	1	0	4
4	Via het participatieplan bekrachtigen de corporatie en de bewonerscommissie de stedelijke Kaderafspraken (dit document).	14	4	2	0	4
5	In het sociaal plan leggen de bewonerscommissie en de corporatie de afspraken vast over de positie van de bewoners in het renovatieproject.	20	3	1	0	0

6	Om een onderbouwd gekwalificeerd advies te kunnen uitbrengen, organiseert de bewonerscommissie een bewonersraadpleging. Bewonerscommissie en corporatie bepalen samen de invulling en uitvoering van de raadpleging.	14	6	2	0	2
7	De corporatie en de bewonerscommissie kiezen samen een deskundige derde partij om de achterbanraadpleging uit te voeren.	10	5	1	3	5
8	In Amsterdam doet de corporatie een adviesaanvraag tot gekwalificeerd advies bij de bewonerscommissie.	15	4	1	2	2
9	Voordat de corporatie start met de realisatie van het project komen bewonerscommissie en corporatie bijeen om het resultaat van gekwalificeerd advies en reactie op dit advies door te spreken.	13	3	0	2	5
10	Kiest de corporatie ervoor de renovatie met behoud van huurovereenkomst niet in bewoonde staat uit te voeren, dan doet de corporatie een voorstel voor het gebruik van een wisselwoning.	9	1	0	0	13
11	Indien de renovatie met behoud van huurovereenkomst niet in bewoonde staat plaatsvindt, kan de bewoner gebruik maken van de mogelijkheid om als stadsvernieuwingsurgent definitief te verhuizen.	13	0	0	0	9
12	Indien de renovatie in bewoonde staat plaatsvindt, dan legt de corporatie in samenspraak met de bewonerscommissie in het sociaal plan vast dat de bewoners een financiële tegemoetkoming ontvangen ter compensatie voor het ongemak en eventuele onvermijdelijke herinrichtingskosten als gevolg van de renovatie. De tegemoetkoming bedraagt € 500 (prijspeil 2011) voor verbeteringen in de woning met een duur tot twee kalenderweken (onafgebroken). Voor verbeteringen in de woning met een looptijd langer dan twee kalenderweken staat een bedrag van € 1.500 (prijspeil 2011). Als de ingreep bijvoorbeeld uitsluitend het plaatsen van nieuwe kozijnen (dubbel glas) of het vervangen en/of aanbrengen van centrale verwarming betreft, dan is er geen recht op een financiële tegemoetkoming. Vaak kunnen verschillende verbeteringen niet op dezelfde dag worden uitgevoerd. De corporatie spreekt daarom ook met de bewonerscommissie af hoe start en einde van de verbeteringen te bepalen.	1	1	0	0	20
13	De bewoner krijgt een stadsvernieuwingsurgentie om één tot anderhalf jaar met voorrang te zoeken naar een sociale huurwoning.	13	3	0	0	6
14	De Amsterdamse corporaties bieden huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 50.000 de mogelijkheid om met een stadsvernieuwingsurgentie vervangende woonruimte te zoeken. Dit geldt tevens voor semi-stadsvernieuwingsurgenten. Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 50.000 hebben geen recht op een stadsvernieuwingsurgentie, tenzij de corporatie anders beslist.	15	1	0	0	6
15	De corporatie bevriest de netto huurprijs van de lopende huurovereenkomst vanaf de peildatum.	14	0	0	1	7
16	Inwoners en inwonende kinderen vanaf 23 jaar kunnen, onder voorwaarden, een semi-stadsvernieuwingsurgentie krijgen.	10	0	1	0	11
17	Om met de stadsvernieuwingsurgentie een woning te kunnen zoeken dient de huurder een inschrijving bij WoningNet te hebben. De corporatie verzorgt de inschrijving in WoningNet en de jaarlijkse verlengings-kosten van stadsvernieuwingsurgenten.	13	0	0	0	9
18	De Amsterdamse corporaties stellen een huurgewenningsbijdrage beschikbaar voor huurders met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en een belastbaar jaarinkomen tot € 38.150 (prijspeil 2011) die na verhuizing naar een sociale huurwoning te maken krijgen met een huur-sprong van meer dan € 50 per maand.	15	1	0	1	5