

Overleg met wethouder Ivens ter voorbereiding van de nieuwe prestatieafspraken

Wensen vanuit Vogelbuurt/IJplein en Van der Pekbuurt

Prestaties tot nu toe

In De Vogelbuurt zijn de afgelopen periode maar heel weinig concrete prestaties geleverd.

In de Van der Pek buurt is wat meer gebeurd.

Het winkelcentrum Mosplein is een echte aanwinst gebleken.

Maar De Zuid Punt, het eerste verbeteringsproject in ruim 30 jaar, laat gemengde gevoelens achter.

Bouwkundig is het project een succes.

Maar het project heeft de sociale samenhang ernstig verstoord.

Zie hierna

In beide buurten worden nu nieuwe projecten voorbereid

Maar daarbij wordt al op voorhand gesteld dat de verwachtingen moeten worden getemperd.

Onder verwijzing naar de beperkte investeringsruimte.

Gewenste prestaties

Onze wensen zijn heel redelijk en bescheiden:

1. Fatsoenlijk onderhoud
2. Aanpassen van de woningen aan de eisen van de tijd
3. Meer aandacht voor de sociale samenhang

Het verbazingwekkende is dat daarvoor zoveel strijd moet worden geleverd.

Toelichting

1. Fatsoenlijk onderhoud:
Dat zou een vanzelfsprekendheid moeten zijn.
Zeker in buurten met zo'n rijke sociale voorgeschiedenis.
Materieel en Immaterieel.

Maar is het helaas niet.

Onze buurten zijn langdurig verwaarloosd..

De mate waarin verschil per corporatie.

In de Vogelbuurt hebben wij het mn aan de stok met De Key, Stadgenoot en Rochdale .

In de Van der Pe buurt met Ymere en De Key.

De ervaring leert dat corporaties pas in actie komen onder zware druk van bewoners.
(zwartboek, dreiging met gang naar de rechter)
Waar blijft de druk gemeente?

Onze wensen

Meer aandacht voor onderhoud; in het algemeen en per corporatie, want er zijn grote verschillen

Van passief Bouw en Woningtoezicht , naar actief beleid

Zo nodig, tot en met aanschrijving en uitvoering van gemeentewege

2. Woningverbetering

Algemeen

Het merendeel van de woningen is ruim 30 jaar geleden voor het laatst (ingrijpend) verbeterd.

Sober en doelmatig naar de toenmalige eisen van de tijd.

Die woningen zijn inmiddels dringend toe aan verbetering.

Dat hebben wij het echt niet alleen over verduurzaming

Maar over een veel breder pakket;.

- Bouwkundige maatregelen: van slechte vloeren tm slechte funderingen
- Sanering asbest
- Sanering brandgevaarlijke isolatiematerialen
- Vervanging elektra
- Verbetering geluidsisolatie
- Verbetering warmte isolatie
- Aanbrengen mechanische ventilatie

Vogelbuurt

Er zijn nu (eindelijk) 2 projecten in uitvoering/voorbereiding.

Rochdale: 130 woningen rond Zwanenplein.

De (eigenaar) bewoners hebben met een gang naar de rechter moeten dreigen voor .Rochdale in beweging kwam.

Er is uiteindelijk gekozen voor een combinatie van groot onderhoud en beperkte verbeteringen.

Uit te voeren in bewoonde staat .

Vraag achteraf: is dit pakket voldoende toekomstbestendig?

Het project is meteen al in de vertraging door tegenvallende aanbesteding en asbest.

Ons standpunt:

Moet gewoon doorgaan.

Wij nemen geen genoegen met verwijzing naar beperkte investeringsruimte,

Meerkosten zijn voor Rochdale.

Want mede het gevolg van langdurig gebrek aan onderhoud en onvoldoende voorbereiding van de renovatie.

De Punt

De Key 350 woningen.

Zwaar verwaarloosd/

De Key kwam pas in beweging nadat bewoners een zwartboek hadden gepresenteerd (met ondersteuning vanuit SP).

Situatie blijkt nog slechter dan gedacht.

Binnenkort komt De Key met aanpak scenario's.

Er is grote beduchtheid in de buurt dat dit "pappen en nathouden" scenario's worden.

Die onrust is veroorzaakt door herhaalde uitspraken van de directievoorzitter van De Key dat de verwachtingen moeten worden getemperd in verband met de beperkte investeringsruimte.

Ons standpunt

Wij nemen geen genoegen met minimum ingrepen.

De woningen moeten op behoorlijk, toekomstbestendig, niveau worden aangepakt.

Wij vragen om steun vanuit de gemeente richting De Key.

De nieuwe koers mag niet ten laste gaan van verbetering bestaand bezit.

Van der Pek

Ymere

Na jaren lange discussies is uiteindelijk gekozen voor renovatie.

De eerste fase met 350 woningen is afgerond.

Bouwkundig een succes.

Maar desastreus voor de sociale cohesie

Van de oorspronkelijke bewoners is slechts 10 procent teruggekeerd.

Er wordt nu gewerkt aan fase 2.

Ymere zet in op ontbinding van huurcontract.

Waardoor er weinig bewoners zullen terugkeren.

En er veel kan worden verkocht.

Buurt vreest een verdere tweedeling.

Door instroom van zeer hoge inkomens in de koopwoningen.

En voortgezette instroom van problematische huurders in de huursector.

Verder is er in de buurt grote verontwaardiging over het feit dat Ymere overweegt om de ontruimde woningen onverbeterd door te verkopen.

In de ogen van de buurt is dat wel een heel “goedkope” manier om van achterstallig onderhoud af te komen.

En tekenend voor de wijze waarop Ymere met haar (sociale) erfgoed meent om te moeten gaan.

Ymere motiveert deze aanpak, met verwijzing naar de beperkte investeringsruimte.

Ons standpunt

Wij nemen geen genoegen met de verwijzing naar de beperkte investeringsruimte.

Vervolgprojecten Vogelbuurt en Van der Pek

De lopende projecten zijn onder zware druk van bewoners afgedwongen.

Wij hebben behoefte aan een programmatische aanpak.

Net als bij de nieuwbouw.

Met meer sturing vanuit de gemeente.

Zowel op tempo als op samenstelling.

3. Sociale samenhang

De sociale samenhang in onze buurten staat onder grote druk door:

Sociale sector

- Ongestuurde instroom van kwetsbare groepen
- Verhuur met tijdelijke (5 jaars) contracten

Verkoop

- Verdere prijsstijgingen waardoor de woningen alleen nog zijn te betalen door hogere inkomens

Liberalisatie

- Zonder maximumhuur

Renovatie met uitplaatsing en ontbinding van huurcontract

- Waardoor maar weinig oorspronkelijke bewoners terugkeren

Door die combinatie verdwijnt het maatschappelijke midden geleidelijk uit de buurt

Onze wensen

Meer aandacht voor de sociale samenhang.

Daarvoor zijn naast stedelijke afspraken ook goede buurtafspraken nodig.

Samenvattend

Wij hebben in onze (ontwikkel) buurten nog (te) weinig prestaties gezien

Om herhaling te voorkomen willen wij betere stedelijke afspraken over de aanpak bestaande voorraad, met voorrang voor de ontwikkelbuurten.

Vast te leggen in concrete afspraken over aantallen en investeringsniveaus.

Zie ons Raadsadres

En wij willen dat die afspraken worden doorvertaald naar buurt niveau.

In de lopende prestatie afspraken was toegezegd dat dat zou gebeuren.

Maar daar is pas onlangs mee begonnen.

Ons aanbod

Natuurlijk zien wij dat de investeringsruimte is beperkt door de verhuurdersheffing.

Dat probleem mag niet eenzijdig worden afgewenteld om de bewoners van de bestaande voorraad.

Zeker niet op de bewoners van de ontwikkelbuurten

Gezien de ingrijpende gevolgen van de verhuurdersheffing zijn wij graag bereid om ons in te zetten om die van tafel te krijgen.

Gezien de budgettaire consequenties zal een afschaffing in 1 keer heel lastig worden.

Dat is de afgelopen jaren ook gebleken.

Bovendien hebben wij twijfels over wat er vervolgens gaat gebeuren.

Tot nu toe geven de corporaties vrijwel allemaal voorrang aan nieuwbouw boven verbetering/verduurzaming van de bestaande voorraad.

In ieder geval de corporaties waar wij mee van doen hebben.

Daarom geven wij de voorkeur aan een andere route:

Nl de geleidelijke weg via kortingen op de heffing; voor concrete plannen.

Met voorrang voor plannen in achterstandswijken/ontwikkelbuurten.

Op dit moment lopen er weer nieuwe acties om de heffing in 1 keer van tafel te krijgen.

Ditmaal met verwijzing naar de verduurzamingsopgave.

Op Prinsjes dag zal blijken wat dat heeft opgeleverd.

Als het resultaat opnieuw negatief is.

Stellen wij voor om een nieuwe poging te wagen

Dit maal van onderop

Door het aanmelden van concrete verbeteringsplannen voor de kortingsregeling

Met ondersteunende publicitaire acties.

Wij zijn graag bereid om zo'n actie op poten te zetten.

Het Bewonersplatform Vogelbuurt en IJplein

Huurdersvereniging Van der Pekbuurt

Relatie met huidige afspraken

1. Paragraaf minimum 24 niets van terecht gekomen, 25 wel
2. Versimpeld tot label stappen en
3. Sociale cohesie wordt veel over gezegd heel weinig aan gedaan

Gebrek aan onderhoud in afwachting van ingrepen

Wensen mbt prestatie afspraken
Algemene afspraken aanvullen met afspraken met individuele afspraken
En afspraken per buurt

In totaal 45 afspraken

Daarvan

40 thematisch en op hoog abstractie niveau

5 gebiedniveau (en daar is niks van terecht gekomen)