

Thema avond over de toekomst van onze buurten

(hoofdthema woningverbetering en sociaal plan)

De aanleiding

Bij de presentatie van de plannen voor het Hamerkwartier, heeft ons platform zich tot de gemeenteraad gewend met de vraag:

“Prachtige plannen, maar blijven de plannen voor onze eigen buurten?”.

Die oproep heeft de zaken in stroomversnelling gebracht.

Maar de molens van gemeente en corporaties blijven heel traag draaien.

Na een eerste goede bijeenkomst op 7 januari 2019, is het opnieuw stil geworden.

Wij hebben vanaf het begin aangekondigd dat wij niet gaan afwachten.

Als gemeente en corporatie niet binnen redelijke termijn met vervolgstappen komen, dan gaan wij zelf aan de slag!

As donderdag de aftrap.

Doel van de bijeenkomst:

Bepalen van onze onderhandelingsinzet, richting gemeente en corporaties.

Opzet avond

- I. Opening
- II. Informatief deel
- III. Bespreken van onze inzet (aan de hand van voorzet vanuit bestuur)

Ad I. Opening

Korte aftrap door voorzitter Maarten de Boer

Ad II. Informatief deel

1. Wat gebeurt er bij de burens?

De van Pek buurt is al een stuk verder. Hoe is het daar gelopen en wat kunnen wij daaruit leren voor onze buurten? Bart Stuart, voorzitter van de huurdersvereniging vertelt.

2. Hoe loopt het bij ons?

Daarin 3 lopende projecten:

- Woningverbeteringsproject Rochdale: In uitvoering, maar meteen al met problemen: asbest en kostenoverschrijdingen. Projectleider Arnaud Lykles vertelt
- De Punt; in voorbereiding, maar met waarschuwing vanuit De Key dat de investeringsbudgetten beperkt zijn. Bestuurslid Huurdersvereniging De Punt, Eva Bollen vertelt
- Vogeldorp; vervolgacties in een heel lang voortslepend proces. Martin Lambregts geeft een overzicht.

-

3. Hoe zet je nieuwe projecten op?

- Uitleg en toelichting op de kaderafspraken Vernieuwing en Woningverbetering. Door Gerrit de Schiffart, Stichting !Woon

Ad III. Meningsvormend deel

Vraag: wat wordt onze inzet richting gemeente en corporaties?

Hieronder een voorzet vanuit het bestuur.

Die willen wij eerst in kleine groepjes bespreken en daarna nog een keer samen.

Voorzet vanuit het bestuur

De laatste grote nieuwbouw en renovatieprojecten dateren van eind jaren 80.

Grote delen van de woningvoorraad zijn nu dringend toe aan groot onderhoud, verbetering en verduurzaming.

Gezien de omvang van de voorraad gaat dat een proces van jaren duren

Ondertussen spelen er zaken die geen uitstel (meer) dulden

Daarom begint deze voorzet met een pakket van maatregelen voor de korte termijn.

Waarin natuurlijk rekening zal moeten worden gehouden met de opgaven voor de lange termijn.

Thema's korte termijn

1. Combinatie van matige tot slechte kwaliteit van veel woningen (zie zwartboek) en sterk stijgende energielasten

Mogelijke Inzet:

- Inhaalprogramma achterstallig onderhoud (gebaseerd op een snelle globale inventarisatie)

- Waar zinvol gecombineerd met beperkte verbeteringen (waaronder energiebesparing)
- Huurmatiging in afwachting van noodzakelijke ingrepen (zie voorstellen Woonbond en acties De Punt)

2. Gelijktijdige Instroom van kwetsbare groepen en verkoop (van matige woningen) tegen heel hoge prijzen. Waardoor de buurten nog verder “ontmengen”. Met alle gevolgen van dien voor de sociale samenhang.

Mogelijke inzet:

- Rem op instroom (niet hoger dan gemiddeld over de stad)
- Rem op verkoop (stop op verkoop onverbeterde woningen)

3. Openbare ruimte is vervuild en een grote bron van ergernis (zie enquêtes)

Mogelijke inzet:

- Pasjessysteem afschaffen
- Grofvuil: van 1 maal per maand naar 1 maal per week (zoals elders in de stad)
- Verloederde plantenbakken herstellen

4. Overleg met de buurt

Mogelijke inzet:

- Niet langer treuzelen met vervolgstappen
- Maar concrete lijst met onderwerpen en data waarop die kunnen worden besproken
- Te beginnen met onze onderhandelingsinzet

Thema's lange termijn

Vogelbuurt en IJplein

1. Wat willen wij met onze buurten?

Mogelijke Inzet:

- Behoud van tuindorpkarakter
 - Fysiek:
 - behoud van rust en groen in een steeds drukker wordende stad,
 - beschermd stadsgezicht, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit
 - Sociaal:

- mix van lage en middeninkomens en incidenteel wat duurdere koop
- sociale samenhang

2. Verbeteren en verduurzamen woningen

Mogelijke inzet:

- De technische en woon-technische kwaliteit moet beter in kaart worden gebracht (zie lopende projecten)
- Gemeente moet afspraken maken met corporaties zodat er vervolgens ook middelen beschikbaar zijn om in behoorlijk tempo aan de slag te gaan (zie samenwerkingsafspraken en kaderafspraken)

3. Garanties zittende huurders

Mogelijke inzet:

- Recht van terugkeer
- Als aanpak in bewoonde staat redelijkerwijs niet mogelijk is, dan wisselwoningen of wissel hotel (zie Hamerkwartier)
- Woonlasten (kale huur plus energielasten) mogen niet omhoog (zie klimaatakkoord)

4. Vrijkomende woningen

Mogelijke Inzet

- Rem op (te grote) instroom van kwetsbare groepen (zie korte termijn)
- Als woningen worden geliberaliseerd dan bij voorkeur middensegment huur en in kleine aantallen (dure) koop (idem)

Hamerkwartier

Mogelijke inzet:

Woningbouw programma

- Wisselwoningen en of wisselhotel door Eigen Haard (de enige corporatie met een grondpositie in Hamerkwartier)
- 25% van de nieuwbouw reserveren voor starters en doorstromers uit Vogelbuurt
- Waaronder een project “Oud worden in eigen buurt” (ook door Eigen Haard)

Voorzieningen (scholen, medische en sociale voorzieningen)

- Vogelbuurt niet leegzuigen. Dus niet alles concentreren in nieuwbouw in Hamerkwartier)

- Aanpak barrière Meeuwenlaan (zie verkeer)

Verkeer

1. Alleen bijbouwen als er een tweede ontsluiting komt richting A10 (zo nodig met tunnels)
2. Plan van aanpak ter vermindering barrière werking Meeuwenlaan,
3. Te beginnen met het middendeel rond Ganzenweg, Dirk van de Broek.

(Aanpassing) Stedelijke afspraken gemeente en corporaties

De stedelijke afspraken liggen vast in 2 documenten:

- De samenwerkingsafspraken juli 2015 -december 2019.
- En de uitwerking daarvan in de Kaderafspraken Vernieuwing en Woningverbetering.

Er wordt nu gewerkt aan nieuwe afspraken.

Volgens de laatste berichten komt de Federatie van Corporaties eind juni met een voorstel.

In de voorzet van het bestuur staan een aantal zaken die in de huidige samenwerkingsovereenkomst waren toegezegd maar niet zijn nagekomen.

Met als belangrijkste:

Het opstellen van gebiedsvisies en het maken van gebiedsafspraken (p4)

Ondanks herhaalde toezeggingen liggen die er nog steeds niet.

Vandaar ook onze noodkreet: Waar blijven de plannen voor onze buurten.

En de oproep om een helder stappenschema voor de op te stellen visie

Gevolgd door harde afspraken over aantallen en tempo.

Plus een initiatief recht van bewoners om verbeterprojecten te eisen als een corporatie in gebreke blijft.

In de voorzet van het bestuur staan verder een aantal punten voor aanpassing van de afspraken>

Met als belangrijkste:

Vervangen van afspraken over de kale huur door afspraken over de woonlasten (kale huur plus energie)

Met garanties voor zittende bewoners dat de woonlasten niet omhoog mogen.

Andere afspraken over vrijkomende woningen; (veel) minder koop en (veel) meer middenhuur.

MdB 14 maart 2019