

Verslag BC Oranjebuurt – Ymere 16 december 2022



Genodigden BC Oranjebuurt
Ymere: Projectteam
VHH
Van Projectassistent

Vergaderdatum 13 december 2022
Locatie Ymere, Burg. Pabstlaan 10
Tijd 14.00 – 16.00 uur

Onderwerp Agenda BC-overleg

Agendapunten

1. Opening, mededelingen en vaststellen agenda

- Twee leden van de BC zijn verhinderd en kunnen niet aanwezig zijn.
- Eén bewoonster is voor het eerst aanwezig en wil (misschien) toetreden als BC lid.
- Er volgt een kort voorstelrondje vanwege nieuwe gezichten aan tafel.
- Alle aanwezige bewoners en ook VHH zijn voor het slopen van de woningen.
- XX is tot eind van het jaar de contactpersoon bij de VHH, per 1 januari komt er een opvolger. Wie dat is, is nu nog niet bekend.
- Toevoeging agenda; bewonersondersteuning toevoegen bij punt 3

2. Bewonersproces

- Bewonersbrief: Op verzoek van de BC past Ymere de brief aan en wordt de brief na de Kerstvakantie (2^e week januari) verstuurd naar alle bewoners. Ymere neemt contact op met de voorzitter van de BC of zij nog als contactpersoon opgenomen kan worden in de brief. Mocht ze dit niet willen, dan kunnen bewoners zich aanmelden bij de overige BC leden. **Actie Ymere**
- Woonbelevingsonderzoek: Ymere geeft aan dat er drie externe partijen zijn benaderd voor het uitvoeren van het onderzoek. Van twee partijen (Rigo en de Woonbond) hebben we een offerte ontvangen. Deze offertes zijn gedeeld met de BC leden. De derde partij heeft aangegeven geen capaciteit te hebben om het onderzoek uit te voeren.
- De BC geeft aan dat veel nieuwe mensen de Nederlandse taal niet machtig zijn en waarschijnlijk de enquête niet zullen invullen. Een andere reden kan zijn dat ze blij zijn dat ze net een huis hebben gevonden en geen renovatie of sloop willen. De BC wil weten hoe Ymere hier mee omgaat? Ymere gaat met deze bewoners één op één in gesprek om alles toe te lichten. Afdeling Herhuisvesting is hierin gespecialiseerd.
- Ymere deelt mee dat we nog in het begin van het proces zitten en dat de plannen nog verder uitgewerkt moeten worden. Dit gaat het projectteam samen met de bewoners opstellen en daarom is woonbelevingsonderzoek zo

belangrijk. De input die we ophalen neemt Ymere mee in de verdere uitwerking van het plan. Het heeft de voorkeur om eerst het woonbelevingsonderzoek te doen en de uitkomsten hiervan af te wachten. Nadat het rapport is opgemaakt en gedeeld met de BC wil Ymere de bewoners uitnodigen voor een informatiebijeenkomst en hen meenemen in de plannen. Hoe we dit gaan vormgeven, bespreken we met de BC. De VHH heeft de voorkeur om een plenaire bijeenkomst te organiseren, terwijl Ymere juist de ervaring heeft dat bewoners dan niet veel vragen durven stellen. De voorkeur van Ymere gaat uit naar een combinatie, eerst een deel plenair en daarna in kleine groepjes uiteen gaan.

- De VHH heeft voor het uitvoeren van het woonwensonderzoek een voorkeur voor de Woonbond, vanwege goede ervaringen uit het verleden. Deze mening deelt Ymere. De BC laat de keuze over aan Ymere en VHH vanwege een gebrek aan kennis met dit soort onderzoeken. Ymere zal de Woonbond benaderen om het onderzoek uit te gaan voeren. (Inmiddels gedaan)
- Doelstelling is: het in kaart brengen wat woonwensen zijn van huurders (verbetering, renovatie of sloop), het beoordelen van de woning en het ervaren van de buurt en woonomgeving (leefbaarheid).
- De Woonbond gaat samen met het projectteam en de BC de vragenlijst opstellen. De BC adviseert om eenvoudige vragen te stellen. Bewoners kunnen hulp krijgen bij het invullen van de vragenlijst als ze dat willen of nodig hebben.
- Planning: begin januari '23 overleg met de Woonbond inplannen om de vragenlijst op te stellen. Daarna stuurt de Woonbond de definitieve vragenlijst naar de bewoners. Bewoners krijgen ca. 2 à 3 weken de tijd om de vragenlijst in te vullen. Bij een lage respons gaan medewerkers van de Woonbond langs bij bewoners die de enquête nog niet hebben ingevuld. Na de periode van ca 3 weken gaat de Woonbond de input verwerken in een rapport. Dit hele traject duurt ca. 9 weken. De verwachting is dat we begin maart '23 met elkaar de uitslag van rapport kunnen bespreken. De BC adviseert Ymere, wanneer de woningen gesloopt gaan worden, deze boodschap voorzichtig te brengen naar de bewoners.
- Ondersteuning BC: Ymere deelt mee dat de BC gebruik kan maken van ondersteuning van een externe partij. Deze partij kan de BC bijv. adviseren en helpen met het formuleren van vragen en het schrijven van adviezen (bijvoorbeeld een reactie op het HBO-besluit en in een latere fase het gekwalificeerd advies). Er is navraag gedaan bij Woonbond en bij !Woon voor ondersteuning. Beide partijen hebben aangegeven op korte termijn geen capaciteit hiervoor te hebben. De verwachting is dat de Woonbond medio februari capaciteit heeft, van !Woon is dit (nog) niet bekend. Ymere zal na de Kerst nog een keer navraag doen. **Actie Ymere**

3. Onderzoeken

- Stand van zaken technische onderzoeken
Ymere heeft een korte presentatie gemaakt en neem de aanwezigen hierin mee.

Er dient een projectplan opgesteld te worden omdat regulier onderhoud niet volstaat. Het projectteam heeft de opdracht gekregen om vier projectvarianten te verkennen: 1) woningverbetering, 2) renovatie, 3) nieuwbouw binnen huidige bestemmingsplan, 4) nieuwbouw op basis van nieuw bestemmingsplan.

Om tot een voorkeursvariant te komen worden drie onderzoeken uitgevoerd:

1) Technisch Onderzoek, 2) Nieuwbouw Onderzoek en 3) Bewoners onderzoek.

- Technisch Onderzoek: Ymere gaat bij vier lege woningen technisch onderzoek uitvoeren. Dit doet Ymere samen met de aannemer. Aan de hand van de onderzoeken wordt een rapport opgesteld en deze dient als onderbouwing voor voorkeursvariant
- Nieuwbouw onderzoek: Ymere wil graag het nieuwbouwplan uit het verleden (ca. 2008) gebruiken als vertrekpunt voor het verkennen van nieuwe mogelijkheden. Ymere wil graag weten of de BC achter dit voorstel staat. In het oude plan zijn namelijk verschillende typen woningen ingetekend en hiermee worden ook extra woningen toegevoegd, zowel hoogbouw als eengezinswoningen, met een groenstrook in het midden. De BC geeft aan dat er een diversiteit aan mensen wonen, grote gezinnen maar ook kleine huishoudens. Een mix van woningen zou wel de voorkeur hebben, dus de BC is akkoord om het oude plan als vertrekpunt te gebruiken voor het verkennen van nieuwbouwmogelijkheden.
- De BC wil weten of de nieuwbouw hetzelfde type woningen wordt als de woningen uit 2008. Ymere antwoordt dat dit niet precies hetzelfde zal worden, maar wel woningen die passen in het beeld van de wijk. De gemeente wordt hier ook bij betrokken en moet er goedkeuring voor geven.
- De uitkomst van het woonwensonderzoek is mede bepalend of Ymere verder gaat met renovatie of met sloop/nieuwbouw. Uiteindelijk wordt het een kosten/baten afweging. Hierbij worden naast de belangen van de huidige bewoners, bijvoorbeeld ook de belangen van Ymere en de gemeente betrokken. Daarnaast is het mogelijk dat de voorkeursvariant uit een combinatie van ingrepen kan bestaan, bijvoorbeeld renovatie/nieuwbouw.

Het uitwerken en het bepalen van ideeën voor sloop/nieuwbouw is tijdrovend.

Volgend overleg gaan we hier verder op in. Agenderen volgend overleg (toelichting bewonersproces en planning) **actie Ymere**.

4. Planning

- Volgend overleg: Ymere zoekt in overleg met de Woonbond een datum in januari '23 voor een volgend overleg (voorkeur vrijdag middag of donderdag avond). **Actie Ymere**

5. Rondvraag

Er zijn geen vragen voor de rondvraag. We bedanken alle aanwezigen voor zijn/haar komst en inbreng.

Actielijst per 16 december '22

Actiehouder	Actie	Deadline	Status
Ymere	Nieuwsbrief:	Week 52	

	contact opnemen met BC en na de Kerstvakantie versturen naar alle bewoners		
Ymere	Woonbelevingsonderzoek: Woonbond bevestiging sturen voor uitvoeren onderzoek Rigo een afmeldingsbericht sturen	Week 52	
Ymere	Ondersteuning BC: Nog een keer mail sturen naar Woonbond en !Woon	Week 52/week 1	
Ymere	Datum prikken volgend overleg in overleg met Woonbond	Week 52	
Ymere	Agenderen volgend overleg: -opstellen vragenlijst woonbelevingsonderzoek - toelichting bewonersproces en planning	Week 1	