

**Verslag
BC Oranjebuurt -Ymere
27 januari 2025**



Deelnemers BC Oranjebuurt
Ymere: Projectteam
VHH
Woonbond
Van Jacqueline de Jong

Vergaderdatum 27 januari 2025

Agendapunten

1. Opening, kort voorstelrondje, mededelingen en vaststellen agenda

- *Er volgt een kort voorstelrondje.*
De woonmakelaar Herhuisvesting is vanavond aanwezig en betrokken bij dit project. Zij houdt zich bezig met het bewonersproces (o.a. warme opname, regelen wisselwoningen en definitieve verhuizingen).
Ook de verhuurmakelaar is eenmalig aanwezig. Oranjebuurt valt onder haar wijk. Ze sluit vanavond aan om de BC (beter) te leren kennen.
- *Mededelingen:*
De huidige projectontwikkelaar gaat het project Oranjebuurt overdragen aan een andere collega. Deze projectontwikkelaar is al langer werkzaam bij Ymere. Het eerstvolgend overleg zijn ze beiden aanwezig. Na de interne besluitvorming draagt hij het project over.
De projectmanager bij Ymere, zal richting uitvoering meer betrokken zijn bij het project.

2. Vaststellen verslag (17 juni 2024)

Verslag wordt vastgesteld. De Woonbond heeft nog een paar vragen n.a.v. het verslag:

- a. Is er al een projectleider aangesteld bij de gemeente? Nee, er is nog geen projectleider aangesteld.
- b. Heeft de BC de brief over de grondboringen naar Ymere gestuurd? Ja, de brief is verstuurd. Ook heeft Ymere (begin januari) een brief naar alle bewoners gestuurd over grondboringen, om eventuele vervuilingen in de grond te analyseren.
- c. Omgevingsdocumentaire: na afloop van de vergadering is dit in een apart overleg besproken.

3. Bewonersproces

- a. Doornemen eerste versie Sociaal Plan. Het concept Sociaal Plan is eind vorige week naar de BC gestuurd. Het is nog een concept en er kan nog van alles in aangepast worden. De Woonbond stelt voor met de BC een aparte afspraak in te

plannen om het stuk inhoudelijk door te nemen. Woonbond verzamelt dan alle input en zal dit per mail doorsturen naar Marjolein. **Actie Woonbond**

Er zijn nog wel een aantal opmerkingen en vragen, zoals de taalstijl. Woonbond adviseert om meer in B1 te schrijven, zodat het voor alle bewoners leesbaar is. Ook het gebruik van afkortingen liever niet doen.

Woonbond heeft al een aantal vragen naar Ymere gestuurd en stelt voor om deze eerst te beantwoorden, voordat Woonbond met de BC om tafel gaat om het Sociaal Plan door te nemen. Ymere zal de vragen van Woonbond doornemen en hier voor 17 februari schriftelijk op reageren. **Actie Ymere**

Woonbond heeft een paar voorbeelden van vergelijkbare sociaal plannen en zal deze eind week 5 ter kennisgeving naar Marjolein sturen. **Actie Woonbond**

De BC en Woonbond spreken af 24 februari het concept Sociaal Plan door te nemen.

b. Doornemen procesplanning:

In het Sociaal Plan staat een globale planning. Voor vanavond is dit voldoende. Ymere verzoekt om de planning die we hebben opgenomen in het concept Sociaal Plan, niet te delen met de overige bewoners. Er kan nog van alles gebeuren.

c. Bewonerscommunicatie: Ymere wil weten of er nu zaken spelen die we in een nieuwsbrief op moeten nemen. De BC krijgt wel veel vragen van bewoners, maar er zijn geen urgente zaken. Een nieuwsbrief hoeft er nu nog niet uit.

Ymere adviseert de BC om de bewoners door te verwijzen naar het projectteam, dit kan ook via een berichtje in de app-groep Oranjebuurt.

d. Tijdelijke Verhuur: Woonbond deelt mee dat de bewonerscommissie advies kan geven over de woningen die leegstaan. Ook kan de BC kennismaken met bijv. de leegstandsbeheerder. Anita stelt voor dat dit wordt geïnitieerd. Ymere antwoordt dat niet alle woningen via een leegstandsbeheerder worden verhuurd. Een deel van de lege woningen verhuren we zelf aan jongeren of studenten. Er zijn 2 woningen die onbruikbaar zijn gemaakt, deze worden tijdelijk gebruikt voor opslag. Volgens de BC is er 1 woning waar een tijdelijke huurder woont, maar die er bijna nooit is. Ymere zoekt uit hoe deze woning (tijdelijk) is verhuurd. **Actie Ymere** *Nagekomen bericht: het huurcontract staat op naam van VPS (leegstandsbeheerder).*

De woonmakelaar Herhuisvesting legt uit dat we tot de sloop de woningen tijdelijk verhuren aan bijv. studenten. Dit doen we op basis van de leegstandswet. De BC en een paar bewoners maken zich zorgen als de woningen aan studenten worden verhuurd. Dit kan overlast veroorzaken. Ymere deelt mee dat klachten over de tijdelijke huurders gemeld kunnen worden bij het projectteam. Wij kunnen dit intern dan doorgeven aan de juiste afdeling of aan de leegstandsbeheerder.

e. Wijkbeheerder: Het valt de BC op dat de wijkbeheerder nauwelijks zichtbaar is in de wijk. Ymere zegt toe dit met hem te bespreken. **Actie Ymere**

f. Verhuizen met urgentie: BC geeft aan dat er nauwelijks woningen vrijkomen in Hoofddorp. De verhuurmakelaar antwoordt dat dit juist is. De woningen die

vrijkomen, komen niet in WoningNet, maar worden achtergehouden voor bewoners met een urgentie. Volgens BC zien veel bewoners op om te verhuizen naar een wisselwoning. Ze maken zich ook zorgen over bewoners die bijv. de taal niet machtig zijn en het niet allemaal begrijpen. Woonmakelaar Herhuisvesting antwoordt dat Ymere daar afd. Herhuisvesting voor heeft. Deze bewoners krijgen straks voldoende begeleiding.

g. Nieuwbouwwoningen:

De afmetingen van de nieuwe gezinswoningen krijgen niet meer de grootte van de koop- en vrije sectorwoningen zoals uit fase 1. Deze zijn ca. 150 m². Ymere verwacht dat de gezinswoningen ca. 95 m² GBO (gebruikersoppervlakte) worden. De huidige gezinswoningen zijn ca. 75 m². Deze verwachting is gebaseerd op het laatste 'kleimodel' dat we met elkaar hebben besproken. Deze gaan we nog met elkaar uitwerken.

4. Planvorming

a. Stand van zaken ontwerpproces en gemeentelijk proces:

De ontwikkelmanager heeft een presentatie gemaakt en geeft een toelichting op het proces met de gemeente. Het stuk is enige tijd geleden ingediend bij de gemeente, daarop zijn vanuit de gemeente vragen gesteld. Bijv. is er voldoende parkeergelegenheid, blijft het groen in de wijk behouden en is er nagedacht over het landschap (bijv. het opvangen van water vanuit riool en afwatering via natuurlijk groen). Ymere en de architect hebben diverse gesprekken met de gemeente gehad en zijn nu druk bezig met het aanpassen van het planontwerp. Ook moeten we rekening houden met de fauna in de wijk (mussen, koolmezen etc.).

Er is nu nog geen projectleider voor de Oranjebuurt aangesteld, dat gebeurt op het moment dat het plan in een ver gevormd stadium is.

De bergingen die staan ingetekend in de (binnen)tuin, moeten waarschijnlijk op verzoek van de gemeente elders worden geplaatst. De ontwikkelmanager kan zich voorstellen dat er daardoor een wijziging komt op de binnentuin. Hij verwacht dat het alleen een binnentuin wordt, zonder bergingen. Om de bergingen ergens anders te plaatsen, kan het zijn dat er een paar woningen opgeofferd moeten worden. Daarom kunnen we nu nog niet aangeven hoeveel nieuwbouwwoningen er straks werkelijk komen. De ontwikkelmanager deelt mee dat de regels enorm zijn aangescherpt, ook qua groenbeleid.

Hij snapt dat bewoners het lang vinden duren. Daarom willen we binnen het grondeigendom blijven, anders is het traject nog veel langer.

De ontwikkelmanager deelt mee dat hij in februari, na het besluit van de directie Ymere, een intern overleg heeft over de huiswerkopdracht van de gemeente. Daarna gaan ze weer in gesprek met de gemeente.

Volgens de BC wordt het basketbalveld opgeknapt. De bewoners zijn hierover per brief geïnformeerd. Ymere geeft aan dat ze deze boodschap mee willen nemen in het participatietraject met de gemeente. **Actie Ymere**

De VHH vraagt zich af of de kwaliteit van de woonomgeving nog wel hoog is als er zoveel parkeergelegenheid in de wijk komt. De ontwikkelmanager antwoordt dat de woonkwaliteit behouden blijft. Hier blijven we op sturen, we houden ook voor een juiste balans tussen het aantal woningen, parkeerplaatsen en woonkwaliteit. De BC vindt het zorgelijk dat de parkeernorm zoveel prioriteit heeft en dat dit misschien ten koste gaat van een aantal woningen.

- b. Programma Besluit: op 6 februari komt het stuk in de Investeringscommissie (IC) dan moet op 19 februari het DT (directieteam) nog een besluit nemen. Daarna kunnen we verder met de plannen en het uitwerken van de planvorming.

5. Datum voor volgend overleg

Ymere zal eind februari met nieuwe datavoorstellen komen.

6. Rondvraag en Sluiting

Woonbond wil graag iedereen de kans geven om met een positief gevoel naar huis te gaan. Ze stelt voor dat iedereen iets positiefs meegeeft aan de rest van de groep.

Positieve reacties zijn: fijne vergadering, fijne groep mensen, blij dat er op de achtergrond toch stappen worden gemaakt, leuk om de BC te ontmoeten.

Actielijst 27 januari '25

Actie	Actiehouder	Status
Concept Sociaal Plan bespreken met BC, punten verzamelen en deze mailen naar Marjolein	Woonbond	
Voorbeelden van vergelijkbare sociaal plannen mailen naar Marjolein	Woonbond	
Schriftelijk reageren op de mail van Anita	Ymere	
Doorgeven aan Robin Spaans dat hij nauwelijks zichtbaar is in de wijk	Ymere	
In gesprek met gemeente verbazing uitspreken over de aanpak van het basketbalveldje	Ymere	
Datumprikker sturen volgend overleg	Ymere	