

Verslag Overleg BC Oranjebuurt - Ymere 1 juni 2023



Genodigden BC Oranjebuurt
Ymere: Projectteam
VHH

Van Projectassistent

Vergaderdatum 1 juni 2023
Locatie Ymere, Burg. Pabstlaan 10
Tijd 19.30-21.00 uur

Onderwerp Overleg BC Oranjebuurt – Ymere

Agendapunten

1. Opening en mededelingen

- Ymere opent de vergadering en heet iedereen welkom.
- Eén BC lid is vanwege privé omstandigheden niet aanwezig.

2. Bewonersproces

Presentatie voorkeursscenario

De Projectontwikkelaar heeft een presentatie voorbereidt en geeft een toelichting hierop aan de BC leden. De uitkomst van het woonbelevingsonderzoek is meegenomen in het advies dat het projectteam heeft geschreven voor de directie van Ymere.

Ymere geeft aan dat het plan nog onder voorbehoud is en nog goedkeuring moet krijgen van de Directie van Ymere. In het plan zijn meerdere varianten opgesteld:

- 1) Renovatie variant
- 2) Nieuwbouw eerste variant
- 3) Nieuwbouw variant

Het projectteam heeft een voorkeur voor het nieuwbouw variant (optie 3). De BC is erg blij dat het projectteam heeft gekozen voor sloop/nieuwbouw en geen renovatie. Ook zijn zij positief dat Ymere het nieuwbouw scenario verder uit gaat werken.

Ymere legt uit waarom er is gekozen voor nieuwbouw. De renovatie voor deze woningen is erg kostbaar en krijgt niet het gewenste eindresultaat. Uit technische onderzoeken is gebleken dat de woningen erg verouderd zijn. Ook qua duurzaamheid moet er veel gedaan worden om het energielabel a of b te halen. Daarnaast zijn ook de badkamer, toiletten en keukens erg verouderd en in slechte staat. Ook de binnenwanden zijn erg broos. De huidige fundering is nog goed, maar met het verzwaren van de woningen door toevoeging van isolatie, kan de fundering wellicht zakken. Ook uit het woonbelevingsonderzoek is gebleken dat veel bewoners een voorkeur hebben voor sloop/nieuwbouw i.p.v. renovatie.

Uit het woonbelevingsonderzoek is naar voren gekomen dat er een voorkeur is voor meer groen in de wijk, een “dorps” gevoel en snelheid om te gaan starten. Met de nieuwbouw variant (optie 3) kan Ymere hieraan voldoen. Ook kunnen we met deze variant sneller beginnen dan bij de eerste nieuwbouw variant (optie 2) omdat het nieuwe plan binnen het huidige bestemmingsplan van de gemeente valt. Dit scheelt enorm veel tijd.

Ymere heeft diverse gesprekken gehad met de gemeente. Als het bestemmingsplan aangepast moet worden, kost dit veel tijd. Ymere en de bewoners willen graag snelheid maken. Het projectteam heeft daarom gekozen voor een nieuwbouw plan die binnen het huidige bestemmingsplan past. De gemeente is positief over de nieuwbouwplannen van Ymere.

Verschillende belangen vanuit bewoners, Ymere en de Gemeente

- Snelheid: snel starten met de uitvoering;
- Toevoegen (duurzame) woningen;
- Meer diversiteit van woningen voor starters, gezinnen, ouderen en alleenstaanden
- Buurtgevoel behouden en verbeteren: uit het woonbelevingsonderzoek kwam naar voren dat veel bewoners het “buurtgevoel” willen behouden. BC herkent dit punt niet. In hun ogen is de buurt de laatste tijd erg veranderd.

Variant renovatie:

- In totaal 110 woningen, door toevoegen van woningen
- Woningen van binnen opknappen (nieuwe keuken, badkamer, toilet, elektra) en van buiten inpakken (dak- en gevelisolatie)
- Ongeveer 50% van de woningen splitsen. Daardoor kunnen er woningen toegevoegd worden.
- Combinatie niet ideaal en relatief duur om dit uit te voeren

Eerste variant nieuwbouw (ontwerp vanuit 2008???)

- In totaal ca. 150 woningen
- Woningen van binnen opknappen (nieuwe keuken, badkamer, toilet, elektra) en van buiten inpakken (dak- en gevelisolatie)
- Koopwoningen toevoegen om kosten van Gemeente te bekostigen (grond bijkopen van gemeente is hiervoor nodig)
- Toevoegen huurappartementen aan de Burg. Pabstlaan komen dan 3 of 4 laags appartement gebouwen
- Verlies dorps karakter. Vanwege het parkeren tussen de woningen, gaat het dorpskarakter verloren. Er is hierdoor minder contact met de burens.

Variant nieuwbouw (voorkeur)

- In totaal ca. 155 woningen
- Snel uitvoerbaar, door binnen het huidige bestemmingsplan te bouwen
- Collectieve tuinen creëren tussen de woonblokken. De hofjes kunnen bijv. ingericht worden voor senioren met een collectieve binnentuin. Dit versterkt het buurtgevoel.

- Verschillende woningen toevoegen voor starters, ouderen, gezinnen etc. Er komen plantsoenen, een collectieve binnentuin en woningen met een eigen (achter)tuin.
- Er komen 4 blokken met beneden-boven woningen. De benedenwoningen kunnen dan bijv. dienen als ouderenwoning en boven voor gezinnen.

Ymere legt uit dat het ook consequenties heeft voor de bewoners.

De huidige huurcontracten worden ontbonden en bewoners krijgen een nieuw huurcontract. Bewoners kunnen terugkeren, maar alleen als de woning passend is. Eénpersoonshuishoudens kunnen in de nieuwe situatie niet terugkeren naar een (grote) eengezinswoning. Afdeling Herhuisvesting van Ymere zal op den duur betrokken worden bij het project voor meer informatie naar de bewoners toe.

Opmerkingen en vragen vanuit de BC:

- Komen er geen appartementen? Nee, Er komen geen appartementen van drie of vier hoog. Hiervoor moet Ymere grond kopen van de gemeente, wat relatief duur is.
- BC is bang voor geluidsoverlast bij de beneden/bovenwoningen. Als er een gezin met kinderen boven komt te wonen kan dat zorgen voor (geluids)overlast.
- Om geluidsoverlast te voorkomen kan er bijv. aan de buitenkant een trap worden gemaakt met een galerij aan de voorkant van de woningen.
- Komt er een lift bij de beneden/bovenwoningen, zodat oudere mensen ook op latere leeftijd of bij gezondheidsklachten hier kunnen blijven wonen? In het huidige plan is dit niet opgenomen. We kunnen dit wel als suggestie toevoegen
- BC verbaast zich erover dat de plantsoenen van de gemeente zijn en niet van Ymere.
- Komen er woningen met pultdak terug? Ja, in principe wel. BC vindt dit zonde van de ruimte omdat zolder relatief laag is en je er niet rechtop kan staan.
- Komt er een collectieve (achter)tuin? Ja, in de variant nieuwbouw komt een collectieve binnentuin. Er komen ca 15 woningen met een “eigen” achtertuin.
- Hoelang duurt het nog tot de uitvoering? Ymere verwacht over 3 jaar te kunnen starten. De voorbereiding kost veel tijd. Bij gemeente moeten vergunningen aangevraagd worden, het bewonerstraject kost veel tijd, de voorbereiding met architect en aannemer vraagt veel tijd.
- Gaat Ymere ook iets aan het riool doen? Nee, De riolering is van de gemeente. Tijdens de gesprekken met de gemeente kunnen we hier wel melding van maken en ook bewoners kunnen klachten indienen bij de gemeente.
- Gaat het projectteam alle varianten voorleggen aan de directie? Ja, alle varianten worden meegenomen in het advies. Variant nieuwbouw zal worden aangemerkt als voorkeursscenario vanuit het projectteam en de BC. In het eerste variant nieuwbouw zijn ook koopwoningen opgenomen. Dit past niet meer binnen het huidig beleid van Ymere en valt daarom af.
- Wanneer kan Ymere starten bij de eerste variant nieuwbouw? Ymere antwoordt dat we dan over ca 10 jaar kunnen starten. Dit komt omdat het plan afwijkt van het bestemmingsplan van de gemeente. Ymere moet hierover dan in gesprek met de gemeente en Ymere zal ook grond moeten aankopen van de gemeente. Dit is een lang en kostbaar traject.
- Is er rekening gehouden met parkeren in variant nieuwbouw. Het is niet zichtbaar in het ontwerp. Ja er is rekening gehouden met parkeren. Er komen

diverse plekken in de wijk waar auto's geparkeerd kunnen worden. Dit moet nog verder uitgewerkt worden.

- Komt er boven- of ondergronds parkeren? Antwoord: bovengronds. Het aanleggen en onderhouden van een parkeergarage is erg kostbaar.
- Worden alle woningen tegelijk gesloopt? Nee, in fases.
- Worden de 15 woningen met eigen tuin voor gezinnen? Ja, deze zijn voor gezinnen.
- Is er ook rekening gehouden met (hele) grote gezinnen. Hier gaan we zeker rekening mee houden tijdens de verdere uitwerking van het plan.
- Uit het woonbelevingsonderzoek is gebleken dat bewoners graag groen in de wijk terugzien. Gaat Ymere samen met bewoners een soort participatietraject aan om groenvoorziening in nieuwe situatie uit te werken? Ja, dat is wel de bedoeling. We verwachten hier wel wat weerstand op van een aantal huidige bewoners.

Er volgt een toelichting hoe het bewonersproces verloopt.

Ontbinding huidig huurcontract:

Terugkeren in de nieuwbouw is ook mogelijk, mits passend. Bijv. éénpersoonshuishoudens kunnen niet meer terug naar een eengezinswoning in de nieuwe situatie. Deze bewoners komen in aanmerking voor een kleinere woning op de begane grond of bovenetage.

Het uitplaatsen van bewoners gaat via afdeling Herhuisvesting van Ymere. Later in het proces gaat de woonmakelaar herhuisvesting in gesprek met alle bewoners en worden hun woonwensen besproken. Bewoners kunnen tijdens deze gesprekken aangeven of ze willen terugkeren of verhuizen. Dit wordt schriftelijk vastgelegd. Als het plan definitief is kunnen bewoners Stadsvernieuwing Urgentie (SV urgentie) krijgen. Dit houdt in dat bewoners met voorrang kunnen verhuizen naar een andere woning. Bewoners kunnen dan via WoningNet reageren op een woning. Ymere zal bewoners die nog niet ingeschreven staan, tegen die tijd inschrijven. Bewoners dienen zelf actief te gaan zoeken in WoningNet, maar kunnen indien nodig ook hulp krijgen van de woonmakelaar. We moeten wel de regels hanteren die van toepassing zijn, Ymere kan hier niet van afwijken.

Lege woningen

Deze worden tijdelijk verhuurd (anti kraak) aan (waarschijnlijk) jongeren. Ymere besteedt dit uit aan VPS die het beheer van leegstaande woningen onderhoud. Er komen geen vaste bewoners meer terug zolang we met planvorming bezig zijn.

De BC heeft een verzoek ontvang van een bewoner om geen asielzoekers te plaatsen. Ymere antwoordt dat dit een afspraak is die we met de gemeente hebben gemaakt. We kunnen hier geen onderscheid in maken.

Eén lid van de BC wil graag gegevens van VPS i.v.m. tijdelijk verhuur voor zijn kinderen. Dit zoeken we intern uit en komen hier op terug. **Actie Ymere**

De BC geeft aan dat één bewoner blind is en wil graag naar verzorgingstehuis Meerstede verhuizen. Deze bewoner wil graag weten waar hij aan toe is. Ymere adviseert geen uitspraken te doen en het besluit van Ymere af te wachten.

2b) Participatieplan

De VHH mist in het participatieplan de onderwerpen waarop de bewoners kunnen participeren. Ze zouden graag een aanvulling hierop willen zien. Niet specifiek inhoudelijk, maar waar bewoners inspraak op kunnen hebben. Ymere legt uit dat we wel kaders moeten stellen en hier met elkaar over in gesprek moeten hebben.

2C) Bewonersondersteuning

Verzoek aan BC om hier over na te denken. Voor het vervolg van het hele traject is dit wel zinvol. De VHH is het hiermee eens en stelt voor na te gaan of I!Woon e/o Woonbond capaciteit hiervoor heeft. Procesmanager gaat hier achteraan. **Actie Ymere**

3. Planning en vervolg

Het voorkeursscenario (sloop/nieuwbouw) is besproken met de BC. Ymere wil graag weten wat de BC van het plan vindt. De BC krijgt de mogelijkheid om hun mening kenbaar te maken en een advies te schrijven. Ymere deelt mee dat het belangrijk is hoe de BC de betrokkenheid, het proces en participatie heeft ervaren. BC kan dit bijv. in briefvorm opstellen en aangeven waar de voorkeur naar uitgaat. Alle BC leden kunnen dit document ondertekenen en naar Ymere mailen. De BC kan hierbij hulp krijgen van de VHH. De BC en VHH spreken af dat ze volgende week contact hebben met elkaar om de inhoud van de brief te bespreken. De VHH zal een opzet maken van de brief en deze ter goedkeuring naar de BC leden sturen. **Actie VHH/BC**
Het projectteam neemt dit advies mee in de besluitvorming voor de directie van Ymere.

Datum	Wie	Wat
2 juni	Ymere	Doorsturen presentatie naar BC en VHH
12 juni	BC	Deadline aanleveren advies op het voorkeursscenario
15 juni	Projectontwikkelaar	Indienen besluit bij directie Ymere
26 juni	Directie Ymere	Besluit op ingediend stuk
30 juni	Ymere	Besluit directie delen met de BC
Begin juli	Ymere	Nieuwsbrief sturen naar alle bewoners om besluit van Ymere te delen
Na de zomer	Ymere	Organiseren bewonersbijeenkomst

4. Rondvraag n.v.t.