



Aan: De leden van de gemeenteraad van Amsterdam  
Datum: 28 april 2021  
Portefeuille(s): Bouwen en Wonen  
Portefeuillehouder(s): Laurens Ivens  
Behandeld door: Wonen (bestuurszaken.wonen@amsterdam.nl)  
Onderwerp: Beantwoording schriftelijke vragen van het lid Naoum Néhmé inzake stoppen renovatie Van der Pekbuurt.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 19-03-2021 heeft het college schriftelijke vragen ontvangen van het lid Naoum Néhmé inzake stoppen van de renovatie Van der Pekbuurt. Onderstaand treft u de beantwoording van deze vragen aan.

*Toelichting door de vragenstellers*

Ymere heeft volgens recente berichtgeving in woonblad Nulzo besloten om de renovatie van het noordelijk deel van de Van der Pekbuurt voor minimaal twee jaar uit te stellen. De corporatie geeft aan het dat het plan dat er nu ligt te duur is en de middelen onvoldoende. De corporatie wil daarom opnieuw gaan kijken naar goedkopere oplossingen. In de Van der Pekbuurt liggen ongeveer 1.100 woningen die in slechte staat zijn en waarbij renovatie broodnodig is. Na jarenlange overleggen met de bewoners van de Van der Pekbuurt lag er eindelijk een plan om dit gebied op te knappen. De bewonersvereniging is dan ook zeer teleurgesteld en is bang dat het nu nog jaren kan duren.

De fractie van de VVD maakt zich zorgen over het uitstellen van de renovatie van de Van der Pekbuurt. Deze buurt kent veel woningen in slechte staat. Zoals bewoners zelf aangeven waait het vaak binnenshuis. De slechte staat voor woningen is slecht voor de gezondheid van de bewoners en zorgt tevens voor hoge energiekosten. Het snel opknappen van de Van der Pekbuurt is dan ook van groot belang. De fractie van de VVD is bang dat van uitstel, afstel komt en dat de bewoners uit deze buurt de dupe worden van het besluit van Ymere om nu niet te gaan renoveren. Het valt de fractie van de VVD tevens op dat dit nu al de tweede keer is dat het opknappen van een ontwikkelbuurt geen doorgang vindt. Eerder deze collegeperiode stond ook het gebied rondom het Muiderpoortstation op de lijst om een broodnodige renovatie te krijgen maar ook bij dit gebied werd er uiteindelijk, om onduidelijke redenen, besloten om niet te renoveren. De fractie van de VVD vindt het belangrijk dat Amsterdam en zijn woningen in goede staat zijn en wil dan ook weten wat het college kan doen om de renovatie toch door te laten gaan.

*Gezien het vorenstaande stelt ondergetekende, namens de fractie van de VVD, op grond van artikel 84 van het Reglement van orde gemeenteraad en raadscommissies Amsterdam, de volgende schriftelijke vragen:*

Het college kan de gestelde vragen als volgt beantwoorden.

**1. Is het college door Ymere op de hoogte gesteld van het besluit om de renovatie van de Van der Pekbuurt uit te stellen? Zo ja, op welke manier is dit medegedeeld?**

Het verlengd bestuur in stadsdeel Noord is op 26 januari 2021 door Ymere per mail geïnformeerd dat Ymere aan de Huurdersorganisatie Van der Pek heeft meegedeeld meer tijd nodig te hebben voor de voorbereiding van de renovatie van de nog ca. 1.200 woningen in het noordelijk deel van de Van der Pekbuurt. Dat de geplande startdatum van de renovatie halverwege 2023 onhaalbaar lijkt en dat Ymere gelet op de veelheid aan projecten, de start van de renovatie van de noordelijke Van der Pekbuurt in haar begroting naar 2025 heeft geschoven.

**2. Kan het college aangeven welke redenen Ymere aan heeft gegeven om de renovatie uit te stellen? Graag een toelichting per reden.**

Ymere geeft voor het uitstel van de start van de renovatie in de noordelijke Van der Pekbuurt de volgende oorzaken:

- Er is nog geen overeenstemming tussen de Huurdersorganisatie en Ymere over de energietransitie. De Huurdersorganisatie wil graag een plan met lage temperatuurverwarming<sup>1</sup> en verzet zich tegen de aansluiting op stadsverwarming. Lage temperatuurverwarming is volgens Ymere een onhaalbare oplossing, omdat voor lage temperatuurverwarming veel extra isolatie nodig is.
- Ymere moet, ook zonder lage temperatuurverwarming, nog veel uitzoeken om de renovatie financieel en technisch haalbaar te maken. Daarnaast speelt een discussie met de Huurdersorganisatie over de segmentatie na mutatie. Een hoger aandeel middensegment huur of verkoop draagt bijvoorbeeld bij aan de betaalbaarheid van de renovatie.

Ymere heeft de Huurdervereniging gevraagd om mee te denken over creatieve oplossingen.

**3. Hoe duidt het college het besluit van Ymere om de renovatie stop te zetten?**

Er is geen sprake van het stopzetten van de renovatie, maar van uitstel van de halverwege 2023 geplande start. Dit uitstel is mede het gevolg van de verhuurderheffing die corporaties enorm beperkt in hun budget voor renovaties. Het college betreurt het dat de geplande startdatum halverwege 2023 niet gehaald wordt en Ymere nu al communiceert dat de start van de renovatie

---

<sup>1</sup> Lage temperatuurverwarming (LTV) is een verzamelnaam voor warmte afgiftesystemen die werken met een maximale aanvoertemperatuur van 55 graden Celsius. De meest gebruikte toepassingsvorm van lage temperatuurverwarming is vloerverwarming, maar het is ook mogelijk om lage temperatuur radiatoren, convectoren of zelfs wandverwarming toe te passen.

In het merendeel van de Nederlandse huishoudens zijn radiatoren toegepast die werken op basis van hoge temperaturen (70 tot 90 graden Celsius). Door met lagere temperaturen te verwarmen is het mogelijk om te besparen op de energierekening. Hoe lager de temperatuur waarmee verwarmt wordt, hoe minder hard het verwarmingssysteem hoeft te werken. Lage temperatuurverwarming is te koppelen aan bijna alle verwarmingssystemen (cv-ketel, warmtepomp, stadsverwarming, etc.). Om te werken met lage temperatuurverwarming als hoofdverwarming voor de woning is een goede isolatiegraad een randvoorwaarde.

voor tenminste twee jaar wordt uitgesteld. Dit omdat Ymere momenteel onderzoek doet naar mogelijke kostenbesparingen bij de renovatie en de planvorming met de Huurdersorganisatie Van der Pek nog niet is voltooid.

Het college roept Ymere en de Huurdersorganisatie op om na het onderzoek (verwacht binnen 4-5 maanden) gezamenlijk en constructief op zoek te gaan naar oplossingen, zodat de noodzakelijke renovatie zo snel als mogelijk kan aanvangen.

**4. Is het college het met de fractie van de VVD eens dat het stopzetten van de renovatie van de Van der Pekbuurt onwenselijk is? Zo nee, waarom niet?**

Zie het antwoord bij vraag 3, Ymere gaat uit van uitstel van de start van de renovatie halverwege 2023 in het noordelijk deel van de Van der Pekbuurt.

**5. Is het college het met de fractie van de VVD eens dat de bewoners van de Van der Pekbuurt de dupe worden van het besluit van Ymere?**

Zie het antwoord bij vraag 3, de planvorming voor de renovatie met de Huurdersorganisatie is nog niet afgerond. Ymere geeft mee de gebouwen in de tussentijd uiteraard zorgvuldig te beheren.

**6. Is het college bereid om met Ymere om de tafel te gaan om tot een oplossing te komen om de renovatie van de Van der Pekbuurt toch door te laten gaan?**

Zoals bij de beantwoording van vraag 1 en 2 is aangegeven is de planvorming met de Huurdersorganisatie voor de start van de renovatie nog niet voltooid, is de oorzaak van de vertraging breder dan een tekort aan middelen bij Ymere voor het noordelijk deel van de Van Der Pekbuurt en blijft de renovatie op de begroting van Ymere staan.

De Huurdersorganisatie maakt momenteel met ondersteuning van stichting !WOON en in overleg met Ymere een voorkeursscenario voor de aanpak van de noordelijke Van Der Pekbuurt. Het college wil dit participatieproces tussen bewoners en Ymere niet doorkruisen en houdt doorlopend, via het verlengd bestuur in Noord, een vinger aan de pols over de voortgang. Bewonersparticipatie bij het verbeteren en vernieuwen van corporatiewoningen staat hoog in het vaandel in Amsterdam en is belangrijk voor het draagvlak.

Het college vindt woningkwaliteit, verduurzaming, draagvlak onder bewoners en zeggenschap over hun buurt belangrijk voor alle projecten in de stad. Het effect van de verhuurderheffing, waardoor corporaties beperkte financiële ruimte hebben om mee te bewegen, maakt dat planvorming in het algemeen stroever verloopt.

**7. Ymere heeft aangegeven onvoldoende middelen te hebben voor de renovatie. Ziet het college ruimte om Ymere hierin te ondersteunen?**

De bron van de financiële tekorten bij Ymere is de verhuurderheffing, het college zou het toejuichen als die verhuurderheffing wordt afgeschaft zodat corporaties veel meer budget hebben

om woningen te renoveren of bij te bouwen. Daarnaast spelen naast financiële overwegingen meerdere oorzaken voor vertraging.

**8. Is het college bereid om Ymere de ruimte te geven om meer sociale woningen te verkopen om zo de financiële ruimte bij Ymere te vergroten waardoor de renovatie toch door kan gaan? Zo nee, waarom niet?**

Er is een groot gebrek aan betaalbare woningen in Amsterdam. Over de omvang van de voorraad sociale huurwoningen heeft het college samen met huurders en corporaties reeds afspraken gemaakt in de samenwerkingsafspraken.

**9. Is het college het met de fractie van de VVD eens dat het opknappen van de Van der Pekbuurt noodzakelijk is voor de gezondheid en het woongenot van de bewoners? Zo nee, waarom niet?**

Het college deelt de zorg van de VVD dat kwalitatief goede, veilige en gezonde woningen belangrijk zijn voor alle bewoners in Amsterdam en voert daartoe het programma Woningkwaliteit uit. De raad wordt over de voortgang van het programma met regelmaat geïnformeerd.

**10. Is het college bereid om met de bewoners van de Van der Pekbuurt op zoek te gaan naar tijdelijke oplossingen voor het verbeteren van het woongenot mocht de renovatie definitief worden uitgesteld?**

Zie het antwoord bij vraag 3.

**11. Kan het college garanties afspreken met Ymere dat van uitstel geen afstel komt? Zo ja, welke zijn dat?**

Zie de beantwoording bij de vragen 3 en 6.

**12. Is het college het met de fractie van de VVD eens dat het opknappen van buurten belangrijk is voor de sociale cohesie en veiligheid van de stad? Zo ja, hoe gaat het college ervoor zorgen dat dergelijke renovaties voortaan wel door zullen gaan?**

Zie het antwoord bij vraag 9.

**13. Heeft het college nog andere signalen ontvangen van woningcorporaties die van plan zijn om het komende jaar voorgenomen renovaties uit- of af te stellen? Zo ja, om welke renovaties gaat dit?**

Startdata van verbeterprojecten zijn de uitkomst van een daaraan voorafgaand planvormingsproces met bewoners, zoals is beschreven in de Amsterdamse Kaderafspraken.

Startdata zijn daarom flexibel en kunnen daarnaast verschuiven om veel uiteenlopende redenen. Een corporatie heeft de startdatum van een verbeterproject niet geheel zelf in de hand. Het college wordt via het verlengd bestuur voortdurend op de hoogte gehouden van de voortgang van verbeterprojecten, zoals is gebeurd voor het noordelijk deel van de Van der Pekbuurt. Het algemene signaal dat de middelen voor investeringen bij corporaties beperkt zijn door de verhuurdersheffing is bekend.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Laurens Ivens,  
Wethouder Wonen