



Aan: Woning stichting Ymere  
t.a.v. mevr. M. Oudhuis-de Groot

betreft: advies van de HV Van der Pekbuurt aangaande het voorkeursscenario voor het Noordelijk deel van de Van der Pekbuurt.

Amsterdam, 24 februari 2022.

Beste mevrouw Oudhuis-de Groot, projectteam en directie Ymere,

Graag geven wij ons gekwalificeerd advies op het voorkeursscenario van Ymere voor het Noordelijke deel van de Van der Pekbuurt, gebaseerd op eerdere standpunten, ons document 'Een goed begin' en de huurdersenquête die in december bij de nieuwsbrief van Ymere zat.

Ten eerste hebben we bij het tot stand komen van het plan voor renovatie in meerdere vergaderingen commentaar, kritiek/ feedback gegeven. Enkele kernpunten die we cruciaal en actueel achten vanuit het huurdersperspectief, verwerken we tot een beknopt overzicht onder het kopje verdere zaken. Ter ondersteuning daarvan als bijlage het document '**Een goed begin**' van 13 november 2021.

Afgelopen december heeft u aan de bewoners in het Noordelijk deel van de Van der Pekbuurt het voorkeursscenario voor de buurt en de woningen gepresenteerd in de vorm van een nieuwsbrief. Het uitgebreide plan is op uw website te vinden. Dit scenario is in de afgelopen tijd door Ymere opgesteld in nauw overleg met de Huurdersvereniging.

Om te kijken of we met dit scenario op de goede weg zitten, hebben we in december ook een **enquête** de buurt ingestuurd, als een tussentijdse raadpleging van de achterban. Het biedt ons de mogelijkheid om vragen, ideeën en voorstellen van bewoners ten aanzien van de plannen te bespreken en mogelijk opgenomen te krijgen. We hebben ons bij dit advies laten leiden door wat uit de raadpleging naar voren is gekomen, door wat we zelf van bewoners horen en door wat we zelf ervaren. Op basis van die bewonersraadpleging en de eerdere feedback komen we nu tot een gekwalificeerd advies.

### **Presenteer het gehele voorkeursscenario alsnog aan de buurt**

Allereerst willen we aangeven dat het "Voorkeursscenario" er over het algemeen goed uitziet en dat we blij zijn met de voorgenomen grondige renovatie van het Noordelijk deel van de Van der Pekbuurt. Het feit dat er geen huurcontracten worden verbroken stemt ons vrolijk en dat u als Ymere in de eerste fases van de aanpak uitgaat van de bestaande bewoners en dat er 100% sociale huur blijft maakt ons blij. Toch zijn er een aantal vragen/ adviezen die we graag aan u voorleggen en met u willen bespreken.

Als tweede bijlage vindt u de uitwerking van de bewonersraadpleging die we hielden. Uit reacties van bewoners komt het volgende naar voren: Naar aanleiding van dit voorkeursscenario/ Algemeen Plan hebben veel bewoners vragen die bij de invulling van deze plannen op complex-niveau aan de orde zullen komen. Een deel van die vragen kunnen nu al beantwoord worden, omdat die afspraken al zijn

gemaakt. Deels is die informatie wel terug te vinden op de projectpagina op de website van Ymere, maar deze informatie is niet verspreid. We denken dat het goed is dit alsnog te doen. Vragen die we tegenkwamen en die nu al beantwoord kunnen worden zijn bijvoorbeeld:

- De verhuiskostenvergoeding
- Hoe werkt die draagkrachtmeting van 70% nu precies, en wanneer vindt die plaats?
- Krijgen bewoners een nieuw huurcontract?
- Meer informatie over de potentiële huurverhoging.
- Hoe kunnen bewoners per blok meedenken.
- Wat wordt per blok verder uitgewerkt?
- Wat gebeurt er in de lange tussentijd met de woningen?
- Zijn de wisselwoningen in de buurt?
- Waarom moet het zo lang duren?

Uit de bewonersraadpleging blijkt dat **55% van de bewoners** die het formulier hebben geretourneerd aangeeft het **niet eens** te zijn met de inhoud van het plan. Dat zien wij als een signaal om nader te onderzoeken. Wellicht was de nieuwsbrief van Ymere nog te globaal, omdat er allerlei detail informatie ontbrak. We stellen daarbij vast dat een groep bewoners relevante zorgen over bepaalde onderwerpen hebben.

66 bewoners hebben meegedaan aan de enquête.

vraag 1: **45** vonden de info duidelijk, **20** niet.

vraag 2: **27** zijn het eens met de inhoud, **39** niet.

Vraag 3, stadswarmte: goed **14**, slecht **27**, geen mening **25**.

N.a.v. de zorgen die bewoners in de enquête noemen, springen er een aantal uit;

- De aankondiging dat de **bajonetskamer** verdwijnt, valt duidelijk niet goed bij bewoners. In de vervolgesprekken met de bewonerscommissies moet aan de orde komen of deze toch kan worden behouden of dat er andere ruimte oplossingen aan bewoners kunnen worden voorgelegd. Huurverlaging is natuurlijk de consequentie, maar verder... Hoe kunnen mensen gecompenseerd worden door het verlies aan fysieke woonruimte?
- De overschakeling van gas naar **stadswarmte** van Vattenfall wordt door een grote groep als een slechte keuze gezien. Deels omdat bewoners dit geen duurzame oplossing vinden, deel ook omdat er geen zeggenschap is om mogelijke alternatieven te onderzoeken.
- De keuze van **aanbieder van warmte** is niet vrij en ook het onduidelijke kostenaspect wordt genoemd. De Huurdersvereniging deelt die zorg. Ook hierover zal goed gesproken moeten worden in de overleggen met de verschillende clusters.
- Ook wordt het logische verband gelegd met dat als nu de **huizen goed/veel beter worden geïsoleerd**, dat de hoeveelheid energie voor de bewoner in de tijd dramatisch afneemt.
- Een groot aantal bewoners vindt het belangrijk dat Ymere er voor moet kiezen om in de Van der Pekbuurt geen woningen te verkopen maar **alle woningen in de sociale huur** (en wellicht beperkte middenhuur) te houden. De huurdersvereniging heeft al eerder aangegeven dat ze het daar hartgrondig mee eens is. Ze zal dit standpunt blijven uitdragen.
- **Extra zorg en begeleiding/ondersteuning** voor oudere bewoners en bewoners met een beperking, bij renovatie is gewenst.
- Flexibele plattegronden: Bij de renovatie van het Zuidelijke deel van de wijk, is er weinig of niet geëxperimenteerd met de best mogelijke plattegrond in de kleine woning vanuit het

huidig gebruik en de woonwensen van nu. Pas bij Copekabana zien we (nu) meer flexibele plattegronden ontstaan en dat juichen we toe. Voor het Noordelijke deel zien wij dat type plattegrond als een goede basis. Neemt u dat over, en hoe werken we dat samen uit tot een goed uitgangspunt voor het Noordelijke deel? Graag komt de HV in overleg hierover.

*En dan een laatste maar niet een onbelangrijke, het kwam al eerder naar voren:*

- **Veel woningen zijn in zeer slechte staat** (label G)! We verzoeken om een '**Plan van aanpak voor de komende 15 jaar**'. Wat moeten we doen met de huizen die gefaseerd pas over 10-12 jaar aan de beurt zijn? Wij dragen hier bijvoorbeeld het idee aan van een 'kleine beurt'. Hoe kunnen we het wooncomfort van die bewoners upgraden, zodat zij niet 'in de kou' te staan?!

#### **Verdere zaken:**

##### **Collectieve woonvorm**

We betreuren het dat Ymere ervoor kiest in de eerste fases van aanpak geen ruimte maakt voor andere, alternatieve vormen van samenwonen in de (sociale)blokken. De bouw van de blokken leent zich uitstekend om met gedeelde binnen ruimtes coöperatieve woonvormen te ontwikkelen, met en voor de mix van huidige bewoners/ oud en jong/ Noorderlingen en hipsters.

##### **Voorwaarden verhuisvergoeding?**

Kan Ymere uitleggen onder welke voorwaarden bewoners van een te renoveren cluster een verhuisvergoeding krijgen? Sommige bewoners verwoorden het als volgt: "Ik lees een bedreiging: alleen als we geen kritiek hebben, komt er plan en vergoeding voor verhuiskosten."

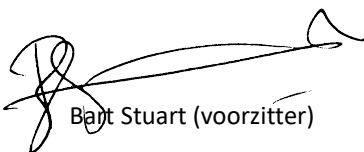
##### **Betaalbaarheid voor arme mensen**

De huurdersvereniging heeft sinds 2005 een thema en zorg die ons bezig houdt:  
*Hoe houden we Amsterdam betaalbaar en gastvrij voor mensen met een kleine beurs?*

We hopen dat Ymere dit ook onderschrijft en herkent als een grote urgentie: in het licht van groeiende tweedeling in Noord. Wat kunnen we doen vanuit de huidige aanpak voor de wijk om ons te verhouden tot die grote zorg en samen goede antwoorden te geven op deze vraag.

We hebben twee weken langer de tijd genomen voor dit advies, want we wilden zorgvuldig zijn en soms gaat dat ten koste van de vaart. Excuses voor die vertraging. We hopen binnenkort een reactie van u te mogen ontvangen ten aanzien van deze opmerkingen, vragen en adviezen. En we kijken uit naar de gesprekken en de nadere uitwerkingen die hier uit voortkomen.

Met vriendelijke groet,  
Namens Huurdersvereniging Van der Pekbuurt,



Bart Stuart (voorzitter)

PS: als bijlage bij dit advies zit  
1. Onze eerdere feedback: 'Een goed begin' dd. 2021  
2. De verwerkte uitslag van de huurdersenquête