

Notitie huurdersparticipatie

Algemene problemen

Bewoners van enkele complexen in de stad, met name van woningcorporatie Ymere, lopen tegen een aantal problemen aan.

Er worden wel participatietrajecten ingezet, maar bewoners hebben niet het vertrouwen dat de uitkomst van deze processen goed zal zijn. Dit gevoel wordt versterkt door de recente gerechtelijke uitspraak aangaande de Groenmarkt. Daar is Ymere in het gelijk gesteld, en is zelfs het feit dat de bewoners in het participatietraject betrokken waren als argument hiervoor gebruikt. De Groenmarkt is slechts een van de cases, deze is nu geëindigd bij de rechter. Overige cases worden hieronder besproken.

De processen duren vaak vele jaren waarin de bewoners in onzekerheid zitten. Dit komt omdat de woningcorporatie wel zegt dat er veel moet gebeuren, aangeeft dat bewoners waarschijnlijk al of niet tijdelijk hun woning uit moeten, en niet aangeeft of bewoners ook terug kunnen keren. In de tussentijd verhuist een deel van de mensen en worden de vrijkomende woningen met tijdelijke contracten opgevuld. Dit ondergraaft het draagvlak in het complex en er treedt een proces van 'verelending' op. Bovendien wordt het moment van renovatie aangegrepen om woningen te verkopen of in de geliberaliseerde huur te trekken. Op die manier wordt het proces een selffulfilling prophecy waarbij de woningcorporatie uiteindelijk z'n zin krijgt en de zittende bewoners de dupe zijn.

Bewoners hebben het idee dat het onderhoud al jarenlang slecht wordt gedaan. Tevens voelen ze zich niet altijd vertegenwoordigd en gesteund door de officiële bewonerskoepels van woningcorporaties. De koepels lijken af te stoppen of zelfs mee te werken aan de strategie van de corporatie.

Op het niveau van de centrale directie is Ymere voorts niet bereid met de bewoners te praten. Hierdoor heeft men het gevoel heel de tijd met werknemers zonder echt mandaat van de corporatie te praten. Ook wil Ymere alleen met bewonerscommissies apart praten en niet gezamenlijk met alle bewonerscommissies, zoals zij verzocht hebben (brief SBO 2 augustus 2013). Voorts mogen bewoners zelf een second opinion vragen voor de staat van de fundering maar de corporaties kiezen zelf welk rapport ze gebruiken. Uit de gerechtelijke uitspraak bij de Groenmarkt voelt Ymere zich tevens sterkt dat ze zelf mogen kiezen welke informatie ze wel en niet geven.

Verder zijn er een aantal specifieke punten die het vertrouwen niet doen toenemen. Onder andere uitspraken van Ymere medewerkers zoals: 'Het zijn onze panden en we kunnen ermee doen wat we willen.' 'We gaan hier funderen en renoveren. We gaan miljoenen en liefde in dit pand steken, jullie moeten eruit en het is nog maar de vaag of jullie terug kunnen komen.' Via een medewerker horen bewoners dat als je 'een project bent' dat 'je het wel kunt schudden'. Onderzoeksresultaten worden niet of moeizaam gedeeld, panden staan niet eens op de lijst voor planmatig onderhoud, lekkage werd pas na jaar opgelost, en er worden samenwerkingsovereenkomsten opgesteld met als eis dat bewoners niet naar de pers gaan.

Dit is niet hoe het moet gaan en dit accepteren we niet. Er moet een eerlijke uitgangspositie zijn. Daarom hebben wij de volgende oplossingen.

Oplossingen

1. Bewoners altijd terugkeergarantie geven. Dit zou al veel schelen, omdat bewoners zekerheid wordt geboden. Goed voorbeeld is woningcorporatie De Alliantie, die geeft bewoners altijd terugkeergarantie.
2. De gemeenteraad moet het gekwalificeerd advies van de bewoners inhoudelijk bespreken voordat een sloopvergunning of peildatum wordt afgegeven. Dit ter voorkoming dat het gekwalificeerd advies, dat bewonerscommissies nu al mogen geven, door de corporatie terzijde wordt geschoven.
3. Woningcorporaties die niet goed met bewonersparticipatie omgaan komen op een zwarte lijst, corporaties die het goed doen komen op een witte lijst. Deze lijsten worden jaarlijks gepubliceerd.
4. Tussentijdse enquêtes onder bewoners(commissies) hoe de participatie verloopt, vanzelfsprekend niet door de corporatie zelf uitgevoerd.
5. Het moment waarop 70% instemming met de plannen wordt gevraagd moet heel vroeg in het proces vallen. Wanneer zittende bewoners worden vervangen door tijdelijke, komt er een moment dat 70% instemming niet meer de meerderheid van de bewoners betreft. Dat mag dus niet.
6. Wanneer voor verbetering van de bewonersparticipatie zaken in de overlegwet moeten worden aangepast, wordt dit bij de verschillende fracties in de Tweede Kamer neergelegd.
7. Eigen bewonerscoöperatie waarbij bewoners zelf mogen besluiten. Er zijn voorbeelden zoals Soweto die zijn oorsprong heeft in de Transvaalbuurt. De leden besluiten zelf over het beleid van deze woningbouwvereniging en het beheer van de panden. (www.soweto.nl). Een ander voorbeeld is Woningbouwvereniging Gelderland (www.wbvg.nl) waarbij de verantwoordelijkheid voor beheer aan een 'woonvereniging' bestaande uit de bewoners zelf wordt gedelegeerd op basis van een samenwerkingsovereenkomst. Ook in het buitenland komen deze vormen voor, zoals bij het Mietshauser Syndikat (www.syndikat.org).
8. Tijdelijke huurovereenkomsten in complexen waar renovatie of sloop-nieuwbouw plaats vindt worden pas toegestaan als er een volwaardig plan is ontwikkeld.

Michiel Mulder (PvdA)
Remine Alberts (SP)

Casebeschrijvingen

Case 1: Haarlemmerpoort.

Omdat het Rijkmonument slecht wordt onderhouden, schrijven de bewoners in 2009 een brandbrief voor aanpak van achterstallig onderhoud. Volgens Ymere moet funderingsherstel plaatsvinden en moeten alle bewoners eruit, zonder terugkeergarantie. Pas na maandenlang aandringen, krijgen de bewoners de funderingsrapporten. Na nogmaals maandenlang aandringen, mag een onafhankelijk deskundige een second opinion verrichten, hoewel dat van Ymere niet zo mocht heten. De fundering blijkt uiteindelijk toch niet zo slecht.

Medio 2011 stelt Ymere dat de bewoners er toch uit moeten, ditmaal omdat een gehele bedrijfsfunctie meer oplevert. Na druk van media en politiek krijgen de bewoners de onderzoeksrapporten en worden met architect André van Stigt verschillende scenario's onderzocht. De bewoners gaan daarna akkoord met het enige scenario waarin volgens Ymere betaalbare woningen konden blijven, waarbij bedrijven op de begane grond komen, maar krijgen onvoldoende financiële gegevens.

In 2013 blijken vele overlegsessies over de uitwerking van het combinatiescenario de bewoners nauwelijks iets op te leveren; het was schijnparticipatie, aldus de bewoners. De woningen worden te duur en ontoegankelijk voor de mensen die slecht ter been zijn. Ook worden er geen gelijkwaardige vervangende woningen geboden. Het gekwalificeerd advies wordt niet overgenomen en nabespreking heeft geen resultaat. Omdat Ymere constructieve en redelijke aanbevelingen niet overneemt, dienen de bewoners een verzoekschrift bij de Rechtbank in.

Case 2: Palmstraat

Situatie 2010

In februari 2010 schrijven bewoners een alarmbrief over scheuren bij stutten en horen ze voor het eerst over tijdelijke verhuur.

Maart 2010: er is een gebruikerscontract op nummer 96 afgesloten, met als redevormelding dat de woning te ongezond is voor gewone verhuur. De aanleg van Cv en dubbele ramen aan de achterzijde van de panden wordt uitgesteld tot de uitslag van de rapportages.

In juni 2010 ontvangen bewoners een brief van Ymere over een "grote ingreep", hetzij sloop hetzij grote renovatie, bij beiden betekent het dat de bewoners uit de woningen moeten.

In juli op een bewonersvergadering waarop een rapport van constructeur Berkhout besproken wordt met de conclusies over de funderingen: Slecht. De bewoners bestuderen het rapport en vinden uit dat het achter een bureau gemaakt is. Ze wille de onderliggende rapporten zien die op echte fysieke metingen gebaseerd zijn.

Er wordt een extra vergadering ingelast met de voltallige afdeling wonen van Ymere met de technische staf en de constructeur Berkhout. Dan wordt duidelijk dat zijn bedrijf 20 jaar geleden de te stijve oplossing heeft aangebracht die nu tot het kruien van penanten zorgt, met als gevolg scheuren. Het was de toen beste oplossing wordt meegedeeld. Toch lijkt het beetje op de slager die zijn eigen vlees keurt.

Bewoners vragen het Fugro-rapport aan dat al voor 2010 is gemaakt naar aanleiding van scheuren bij stutten. Dit wordt 2 maanden na het verzoek overhandigt en voorgelegd aan de Andre van Stigt en die neemt contact op met Vincent v Rossem, van gemeentelijke Monumentenzorg. Hij zal geen toestemming geven voor sloop, meldt hij.

In Augustus 2010 voert Alphaplan onderzoek binnen en buiten uit naar de toestand van de woningen. Conclusie: "heel redelijk. Wat verouderd." Keukenblokken lijken los te scheuren. De meetbouts die Ymere in maart '10 aanbracht kunnen pas mrt '11 weer gemeten worden. Toch gaat Ymere al uit van slechtste scenario.

Er zijn diverse bijeenkomsten met bewoners en Ymere, maar bewoners hebben het gevoel dat er niet echt gepraat wordt, maar alleen mededelingen worden gedaan.

Situatie 2013

Er is veel gesproken met Ymere maar met weinig resultaat. Ymere koerst in elk geval voor de benedenwoningen af op grondige renovatie op hoog kwalitatief niveau zodat de bewoners eruit moeten, terwijl zij dit niet willen. Het stadsdeel heeft sloop verboden. De funderingen zijn bij twee panden slecht, anderen kunnen langer mee.

Bewoners hebben toegestemd met:

1. funderingen in een maal aan te pakken en wegens hoge investering
2. twee vd elf panden te verkopen,
3. en mensen die al voor de Peildatum def. willen verhuizen ze te helpen.

Daarvoor vragen zij terug:

Terugkeer naar eigen woning met gewenst onderhouds- of verbeteringspakket.

Ymere heeft dat bekrachtigd in Bewonersbrief deze zomer, maar overvalt de bewoners van benedenwoningen nu dat een heel andere woning willen aanbieden, namelijk het hoogste renovatiepakket met een huurverhoging van €170 p/m. Ze "mogen" doorschuiven naar een etage woning binnen het complex met een lager uitgevoerd scenario, maar ze zijn soms te oud of fysiek niet goed genoeg om naar boven te verhuizen en veel bewoners willen dat niet.

Case 3: Goudsbloemstraat

Situatie 2012

Het betreft een blok met 5 panden en 16 huishoudens. Ymere kreeg eerder een aanschrijving van de gemeente n.a.v. een funderingsonderzoek door de gemeente.

Gedurende 2012 worden diverse technische onderzoeken gedaan naar de staat van de panden. Daarnaast wordt in opdracht van Ymere ook een WoonWensOnderzoek door de Woonbond gedaan. In het najaar van 2012 komt Ymere, na een verzoek van de externe adviseur van de BC, met een participatieplan.

Er is +/- 10 jaar geleden voor het laatst geschilderd.

Situatie 2013

Ymere heeft plannen met de panden en in de loop van 2013 krijgen deze enige vorm. Voor slechts een klein deel van de huidige bewoners is er plaats in deze plannen. Sprake is van totale renovatie. Fundering en casco zullen worden hersteld en de woningen worden ingrijpend verbouwd en voor een deel samengevoegd. Ook zullen zolders en bedrijfsruimtes op de begane grond tot woonruimte verbouwd worden.

Alle huurders zullen er uit moeten, huurcontracten worden ontbonden en een terugkeergarantie wordt niet gegeven. Het voornemen is, na renovatie, een groot deel van de woningen te verkopen. De uitkomsten van het WoonWensOnderzoek uit 2012 worden door Ymere terzijde geschoven of selectief gebruikt. Het participatieplan blijkt in de praktijk een afvinklijstje zonder inhoudelijke gevolgen. De onderhandelaars van Ymere hoeven de BC/bewoners geen toezeggingen te doen.

In het najaar 2013 geeft Ymere een terugkeergarantie, waarschijnlijk omdat er inmiddels een aantal bewoners vertrokken zijn en Ymere een inschatting heeft gemaakt dat meer

bewoners na renovatie niet terug zullen/kunnen keren en haar doelstellingen alsnog gehaald zullen worden.

Case 4: Gelderse Kade

- In 2009 heeft tijdelijk een directeur van Ymere in 77BG gewoond en toen is er (buiten ieders medeweten) een inspectieput gegraven in de kelder van 77. Hij zei toen al dat er iets zou gaan gebeuren met de 2 panden.
- In 2011 heeft Ymere de bewoners verteld dat de funderingen van nr. 77 en 79 in slechte staat zijn, terwijl er bij 79 nog helemaal geen onderzoek was uitgevoerd.
- Ymere heeft woningen van huurders die weg zijn gegaan niet meer verhuurd maar alleen nog campuscontracten/gebruikersovereenkomsten gegeven.
- Inmiddels heeft er bij beide panden funderingsonderzoek plaatsgevonden. Ymere stelt dat de funderingen en de balklagen er slecht aan toe zijn, en dat er onaanvaardbare scheefstand is. De bewoners zelf zijn tevreden met hun woonsituatie.
- De bewonerscommissie heeft aangegeven de onderzoeksresultaten nog niet te willen accorderen. Zij wachten nog steeds af tot Ymere gaat vertellen waar wij als bewoners in hun plannen voorkomen.
- Er is 15 jaar voor het laatst geschilderd.

Case 5: Cluster Bloem (Bloemstraat/Akoleienstraat/Rozengracht/1e Bloemdwarstraat)

In 2011 is er een renovatie aangekondigd voor 60 woningen in 22 panden. Van deze woningen zijn er nu 27 bewoond door mensen met tijdelijke contracten, gebruikersovereenkomsten, campuscontracten en antikraak. Er is al 25 of 30 niet of nauwelijks onderhoud gepleegd aan de panden. Sommige tijdelijke contracten zijn er al jaren, ver voor de aangekondigde renovatie. Ymere heeft jaren geweigerd te overleggen welke panden ze wilden verkopen, ze zeiden alleen dat ze 60% wilden verkopen, waardoor de bewoners al jaren in onzekerheid leven

Welke woningen dat zijn is sinds juni 2013 bekend: het zijn er 32 die verkocht worden. Er blijven 23 over voor de sociale huur. Wel worden een aantal koopwoningen samengevoegd en een aantal sociale woningen gesplitst: de koopwoningen worden vaak groter en de sociale woningen vaak kleiner. Ymere heeft vanaf het begin gezegd dat ze alle funderingen wilden vernieuwen, omdat ze allemaal slecht zouden zijn volgens hen. Na een second opinion, aangevraagd door de bewonerscommissie blijken er maar 4/5 panden van de 22 een slechte fundering te hebben, de rest is goed voor 15 of 25 jaar. Het overleg met Ymere en de bewonerscommissie is vastgelopen omdat er sinds het begin van het overleg in 2011 de bewoners geen invloed lijken te hebben op de voorgenomen plannen van Ymere, de bewonerscommissie heeft herhaaldelijk gevraagd om medezeggenschap tot de directeur aan toe. Ook zijn andere organisaties (WSW en de officiële bewonerskoepel van Ymere SBO) ingeschakeld om dit te bewerkstelligen, maar die krijgen niets gedaan. De bewonerscommissie ziet op dit moment alleen mogelijkheden om via de gerechtelijke weg en acties inspraak af te dwingen.

Case 6: Oudezijds Voorburgwal.

2011

Op de Oudezijds Voorburgwal 268 zijn bewoners naar de huurcommissie gegaan na klachten over vocht in de muren. Toen werden ze een 'project'. Hier maakt volgens Ymere

de staat van de fundering uithuisplaatsing noodzakelijk en doet Ymere geen uitspraak over terugkeer: zij kunnen dit niet garanderen. Tegenover bewoners is aangegeven dat uithuisplaatsing bij dergelijke ingrepen het beleid is van Ymere. Terugkeer wordt echter niet gegarandeerd, met als reden dat Ymere nog niet weet wat de exacte plannen met het pand zijn. Echter, bewoners wordt wel vast gevraagd akkoord te gaan met een draagvlakonderzoek. Als bewoners toelichtende vragen stellen wordt o.a. gesteld dat de corporatie niet al te lang bezig wil zijn 'met al jullie vragen' en: 'Ik wil echter niet verzanden in een eindeloze discussie en al deze details met jullie delen.' Ymere wil een renovatie uitvoeren op een zeer hoog kwaliteitsniveau, terwijl bewoners genoeg willen nemen met wegwerken van achterstallig onderhoud. De positie van terugkeer door bewoners is vermoedelijk bij een rechter beter in stand te houden als de kosten van renovatie relatief laag zijn t.o.v. de huur die bewoners betalen. Het opvoeren van de kosten voor renovatie lijkt er dus aan bij te kunnen dragen dat de kans op terugkeer minder groot is en Ymere de woningen (duur) kan verkopen.

2013

Er is in twee jaar tijd niks veranderd, de bewoners zijn nog steeds in onzekerheid.

Case 7: Handelsbladcomplex

26 april 2012 werd een nieuw bestuur van de bewonerscommissie gekozen dat niet door Ymere werd erkend. Er zou volgens de bewoners bij de bestuursverkiezing druk uitgeoefend zijn op de verhuurder van vergaderruimte dat die zijn goede relatie met Ymere zou verspelen. Ymere stuurde brieven aan bewoners waarin stond dat er nu twee besturen waren. De officiële bewonerskoepel SBO erkende aanvankelijk de bewonerscommissie, maar deze erkenning werd weer ingetrokken.

In december 2011 had Ymere de bewoners meegedeeld dat het complex op instorten stond. Desgevraagd kon men de bewoners niet beloven dat we terug mochten na renovatie.

Per mei 2013 heeft de directie van Ymere het nieuwe (inmiddels al weer voor de tweede maal herkozen) bestuur erkend. De boel blijkt niet op instorten te staan, maar er wordt nog wel onderzoek gedaan naar de funderingen van een deel van het complex in de Paleisstraat. Er is een groot onderhoudsplan in voorbereiding en voor de komende twee jaar hebben bewoners en Ymere afspraken vastgelegd. De bewoners hebben wel enkele duizenden euro's besteed aan advocatenkosten.

