

Naar aanleiding van een gesprek met Marga Baruch bij het opnemen van de woonwensen op 24-1-2019 heb ik dit verslag van het gesprek gemaakt. Ik hoor graag hoe jullie het onderzoek hebben ervaren, en wat jullie is verteld.

Voor de bewoners

Baruch verwoord het standpunt van de Alliantie. Volgens haar is de inzet van Alliantie om te komen tot sloop en nieuwbouw. Dit wil de Alliantie doen voor de bewoners, zodat de huurders er beter van worden.

De samenvoeging van de totaal verschillende straten in 1 project is volgens haar bedoeld om zoveel mogelijk bewoners van dienst te zijn. De Alliantie zou de belangen van bewoners voor ogen hebben bij de nieuwbouwplannen.

Reactie de Alliantie:

Het betreft 92 nagenoeg dezelfde woningen. Juist om de belangen van de bewoners voorop te stellen en hun veel keuzemogelijkheden te bieden, hebben we het projectgebied uitgebreid. Bewoners hebben nu de keuze om voor een nieuwbouwwoning te kiezen of te blijven wonen in hun huidige woning.

Een voorbeeld: als een bewoner de voorkeur heeft voor zijn huidige woning maar er is een meerderheid voor sloop/nieuwbouw in zijn blok, dan bekijken we de mogelijkheid om de bewoner te laten verhuizen naar een woning in een blok dat niet gesloopt wordt. Het is dus absoluut maatwerk dat we bieden.

Vragen die dit bij mij oproept zijn:

- Hoe kan een bewoner blij worden van een kleinere woning, voor een belangrijk hogere huur en daarbij ook nog een groot deel van zijn tuin en zijn privacy verliezen?

Reactie de Alliantie:

De huidige woning is ongeveer 9 x 6 meter = 54 m² met een zolder" berging". De nieuwe woningen zijn ongeveer 9 x 4,20 over twee volledige verdiepingen plus een zolder met vaste trap = 100 m². De huurprijs zal € 607,- bedragen. Dit is de onderste aftoppingsgrens, bereikbaar voor één-/twee persoons huishoudens. Daarnaast – door de betere woonkwaliteit (nieuwbouw) - heeft de bewoner fundamenteel lagere energielasten.

Uitleg aftoppingsgrens: De Alliantie zal de sociale huurvoorraad op peil houden om zoveel mogelijk woningen in de sociale sector bereikbaar te houden voor mensen met een lager inkomen. Als de huurprijs boven de sociale grens uitkomt door een huurverhoging, kan de huur worden 'afgetopt'. Dat wil zeggen: oftewel het stuk dat boven de netto sociale huurprijs uitkomt, wordt eraf geknipt tot de sociale grens.

- De Alliantie bouwt volgens haar 'eengezinswoningen' voor starters. De huidige bewoners van de het projectgebied zijn nagenoeg allemaal (ver) voorbij de starters leeftijd. Waarom zouden die geïnteresseerd zijn in (kleine) starterswoningen ?

Reactie de Alliantie:

Dit zijn zeker geen starterswoningen. De woningen zijn geschikt voor een-/tweepersoonshuishoudens van alle leeftijdscategorieën. Ook de gehanteerde huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens is bedoeld om deze doelgroep in de woning te kunnen laten wonen.

•Iedereen die zicht heeft op de recente woningbouw weet dat er net zo min woningen gebouwd worden voor mensen van middelbare en oudere leeftijd. (50+) als voor starters. Waarom bouwt Alliantie die woningen dan niet als zij de bewoners van dienst wil zijn?

Reactie de Alliantie:

In de eerste voorstellen vorig jaar waren appartementen met lift opgenomen. Dit idee is door de toenmalige klankbordgroep afgekeurd. Ook in de latere, andere klankbordgroep bijeenkomsten was een sterke voorkeur vanuit de bewoners voor grondgebonden woningen, zeker géén appartementen. Overigens hopen we nog op één van de locaties aan het IJsvogelpad appartementen te realiseren; dit staat ook in de documentatie die de Alliantie bij alle bewoners achterlaat.

Straf

In de huidige plannen zitten strafmaatregelen voor tegenstemmers ingebouwd. Iedereen die tegen is en in zijn woning wil blijven krijgt van de Alliantie voor straf geen onderhoud meer. En als toegift wordt ons beloofd dat de Alliantie voet bij stuk houdt en later alsnog met sloopplannen komt.

Reactie de Alliantie:

Dit is absoluut niet waar. De Alliantie heeft - zowel mondeling als schriftelijk – gecommuniceerd dat er regulier onderhoud gepleegd zal worden in de woningen die niet gesloopt gaan worden. We melden de bewoners ook, dat er geen grote investeringen in deze woningen worden gedaan. Verbeteringen zoals dubbel glas en isolatie zijn bijvoorbeeld niet aan de orde.

En als toegift wordt hen beloofd dat de Alliantie voet bij stuk houdt en later alsnog met sloopplannen komt.

Reactie de Alliantie:

Nee, we vertellen de bewoners dat er regulier onderhoud aan de woningen gepleegd wordt die niet worden gesloopt, maar dat dit geen waarborg is voor de toekomst. Het zou kunnen zijn dat de woningen op termijn wellicht toch gesloopt gaan worden, omdat ze niet meer aan de eisen van de tijd voldoen. Bij sloop/nieuwbouw worden nieuwe woningen gebouwd die dan volledig voldoen aan de huidige normen en eisen van deze tijd qua woonoppervlakte, plattegronden, isolatie, etc. Daarnaast is het bij sloop/nieuwbouw mogelijk om meer sociale huurwoningen terug te bouwen dan het huidige aantal. Dit is belangrijk gezien het grote tekort aan sociale huurwoningen in Amersfoort.

Uitgestelde sloop

Sinds een midden januari is het begrip “uitgestelde sloop” op tafel gekomen. Blijkbaar om elke hoop de grond in te boren en een manier om te zeggen: “Je kunt hoog springen, je kunt laag springen maar de Alliantie doet toch wat zij wil?”

De Alliantie wil mensen een thuis bieden, een plek die bijdraagt aan een goede kwaliteit van wonen en leven. Nu én in de toekomst. Daarom werken we aan een gevarieerd aanbod van betaalbare, duurzame huizen in fijne buurten. Bij woningen die in de toekomst niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd (denk aan duurzaamheid), wordt een zorgvuldige afweging

gemaakt of deze nog Verbeterd en Verduurzaamd kunnen (en dan ook volledig voldoen aan de eisen van deze tijd en nog jaren meekunnen) of dat wellicht sloop een meer voor de hand liggende keuze is. Daarom kunnen en willen we niet beloven dat de woningen die nu niet gesloopt worden, ook nooit gesloopt zullen worden.

En dat terwijl op de website van de Alliantie te lezen is te lezen is:

“Woonkwaliteit

Onze huurders willen goed en betaalbaar wonen. Daarom onderhouden we onze woningen zorgvuldig. Door de woningen preventief en periodiek te onderhouden, verlengen we de levensduur en houden we de goede kwaliteit in stand.”

Vertrouwen moet je verdienen

De Alliantie heeft in de diverse straten van het project veel geloofwaardigheid verspeeld door jarenlang sloop aan te kondigen zonder de bewoners concrete opties te bieden. Wat wel consequent door hen is volgehouden is het beleid om woningen waarvan de Alliantie intern alvast besloten heeft dat die gesloopt zullen worden langdurig en in hoge mate te verwaarlozen. Op die manier wordt een uitsterfbeleid gevoerd wat als enig doel kan hebben de bewoners murw te maken en uiteindelijk in te laten stemmen met welke plannen de Alliantie dan ook gaat presenteren.

Reactie de Alliantie:

We herkennen ons absoluut niet in ons beeld. We investeren in de kwaliteit van de woningen door ze zorgvuldig te onderhouden. Dat is bij deze woningen ook gebeurd. Net zoals bij alle andere woningen is het onderhoud aan de buitenkant planmatig uitgevoerd. Aan de binnenzijde van de woning wordt op basis van reparatieverzoeken of bij mutatie onderhoud uitgevoerd.

Aangepaste plannen

Natuurlijk moeten we afwachten wat de uiteindelijke plannen worden. De Alliantie schuift langzaam op naar een voor degenen die zouden willen terugkeren aantrekkelijker plan. Zoals de plannen nu gepresenteerd worden zouden ze voor mij niet acceptabel zijn, maar wie weet kan de woningbouwvereniging ons verbazen?