

Beste gemeenteraad,

Ik licht graag toe hoe de woningcorporaties aankijken tegen de rol en positie van de Werkplaats en tegen de plannen die we samen proberen te realiseren.

Waarom? Wij (de corporaties) investeren heel veel in renovaties (en sloop-nieuwbouw) voortdurend door Bo-Ex) in Overvecht. In het geval van Mitros alleen al een slordige 200 miljoen in de renovatie van onze 10-hoogflats. Dat is nodig en nuttig en het levert veel op. We hangen er veel aan op: naast de fysieke renovatie doen we aan sociaal renoveren, ondersteunen de bewonersgroepen met leefbaarheidsprojecten, dragen we bij aan werkgelegenheid (Bouw=Wauw), pakken we samen met de gemeente de openbare ruimte direct rond de flats aan etc.. **Maar** we zien ook dat het niet genoeg is. Overvecht voert nog steeds de verkeerde lijstjes aan. ACA, onze eerste gerenoveerde flat, heeft nog steeds flinke leefbaarheidsproblemen. Wij doen ons huiswerk, het vastgoed wordt weer prima, maar er moet méér gebeuren. Bewoners geven aan: *Achter de voordeur is het prima. Maar de leefbaarheid van de woonomgeving niet. Daarom wil ik weg. Maar ik kan niet weg.* Dit zijn de verhalen die we horen tijdens de participatie van afgelopen maanden, en ook bij het sociaal renoveren waarbij we achter de voordeuren komen en de mensen spreken. En geen enkel verhaal is hetzelfde!

Wat is dan het **probleem**? De woonomgeving is groot en té anoniem. Er is veel groen maar ook veel groen met weinig gebruikskwaliteit dat voor veel mensen onveilig voelt. Er zijn te weinig fijne plekken. Er is te weinig te doen. Te weinig menging van functies. Te weinig aanleiding voor ontmoeting en contact. En dat in combinatie met een steeds verdergaande eenzijdigheid van de bevolkingsgroep. Sociale huurwoningen zijn tegenwoordig bijna exclusief voor mensen met een écht lage sociaal economische status en een rugzakje. En bijna alle woningen zijn sociale huurwoningen, in het THEMA-gebied bijna 100%. Voor de corporaties is het belangrijk dat we juist in deze eenzijdige buurtjes investeren. Voor ons is de aanpak van die buurtjes prangender dan die van de strategische locaties.

Welke **kansen** zien we?

Wij willen invulling geven aan de RSU die jullie hebben vastgesteld. Verdichten in de stad, óók in Overvecht. Verdunnen door verdichten: in nieuwbouw toevoegen van sociale huurwoningen van een type dat we nog niet hebben. We denken aan woningen voor ouderen en aan een gemengd woonconcept met vragers en dragers. Zodat de kwetsbare huishoudens die er al zijn of die instromen meer passend gehuisvest kunnen worden. In de bestaande bouw zullen wij dan een evenredig aantal woningen aan meer draagkrachtige doelgroepen aanbieden, in de middenhuur of op termijn in de koop. Zo snijdt het mes aan twee kanten: de sociale nieuwbouw zorgt voor passende oplossingen én draagt bij aan het herstel van balans in de bestaande bouw. Daarnaast zorgt de nieuwbouw voor kansen om door te kunnen groeien voor Overvechters die de sociale huur zijn ontstegen. Of voor terugkeerders: mensen die uit Overvecht zijn vertrokken omdat ze geen woning konden vinden, maar wel hun hele sociale netwerk hebben in de wijk. Er komt beweging in de wijk! De woningcorporaties mogen alleen sociale huur en een beetje middenhuur maken. Voor koop en duurdere huur hebben we marktpartijen persé nodig.

De nieuwbouw draagt bij aan de verbetering van de openbare ruimte op twee manieren: we zijn in staat om fijnere plekken te maken, met ogen op straat, meer functiemenging, meer doelgroep menging, meer (sociale) veiligheid, kortom een leefbare woonomgeving. En de nieuwbouw genereert opbrengsten die we kunnen investeren in de openbare ruimte. Noch de corporaties, noch de gemeente heeft de benodigde middelen zomaar beschikbaar. Alleen door samen te werken krijgen we deze integrale wijkverbetering van de grond.

Waarom nu? We hebben het 'momentum'. Er is veel investeringsbereidheid bij marktpartijen. Laten we dat aangrijpen! Het is jarenlang anders geweest. Als we wachten dient vroeg of laat de volgende vastgoedcrisis zich aan, en is er geen bereidheid of mogelijkheid om te investeren in deze wijken meer. Daarom nu doorpakken!

Waarom de Werkplaats?

Van de partijen hier aan tafel zijn de gemeente en de corporaties de natuurlijke partners die er voor de lange termijn in zitten. Wij dragen een verantwoordelijkheid voor het verleden en voor de toekomst. Deze buurtjes waren 50 jaar geleden van ons en zullen dat over 50 jaar ook zijn. Maar wij hebben niet het geld of de mogelijkheden om de problemen op te lossen. We hebben marktpartijen nodig. Laten we blij zijn dat deze partijen bereid en in staat zijn om substantieel te investeren in 'onze' buurtjes. Niet geheel toevallig zitten de 4 beste ontwikkelaars en 3 beleggers hier aan tafel. Ze laten een intrinsieke motivatie zien om echt bij te dragen aan wijkverbetering. Ook hun belang is goede leefbare plekken en buurten te maken. Ze zijn bereid en in staat om zich voor de lange termijn te binden aan de opgave in Overvecht. Wij hebben er vertrouwen in dat we met hen – en met de gemeente – de plannen die vandaag gepresenteerd worden tot concrete voorstellen kunnen uitwerken. En dat is belangrijk, want zoals ik aan het begin al zei: er is écht méér nodig dan we nu doen om Overvecht vooruit te krijgen.

Wat hebben we gedaan?

We hebben in korte tijd een ambitiedocument opgesteld. De samenvatting hebben jullie ontvangen. De gemeente vroeg om financiële haalbaarheid en dat kan alleen met een eerste aanzet van een plan. De volgorde van toetsing aan gemeentelijke afdelingen (zoals stedenbouw) hebben we voorop gesteld. De plannen zijn getoetst door bewoners met hele wisselende reacties. Van aversie tegen überhaupt verdichten tot blij zijn dat er eindelijk iets in de buurt gaat gebeuren. Ja: de bewoners zijn betrokken. Maar dat kan beter, daarom is een vervolgstap wenselijk. Om SAMEN met de gemeente te kunnen optrekken als partij en samen met bewoners tot een plan te komen die de 5 essenties zoals we hebben benoemd in het ambitiedocument tot bloei te laten komen. Voorop staat dat we alle bewoners willen bereiken en dat alle bewoners meedoen. Dan gaan we het verschil maken.

Maar het gaat schuren! Verdichten schuurt per definitie. Er is altijd een deelbelang dat minder gediend wordt als er woningen bij komen. Het kost parkeerruimte of groen of het wordt drukker of iemands uitzicht wordt minder. Laten we accepteren dat er voor ieder plan tegenargumenten zijn en dat op iedere locatie iets is aan te merken. Maar het grotere belang is dat we onder de streep de buurt beter maken en de bewoners een betere leefomgeving hebben.

Dus RAAD, laten we dit samen doen. We nodigen jullie uit om mee te doen en betrokken te zijn. Want ook de motie Groen voor Poen hebben we gezien. Hoe verhoudt verdichten zich tot groen? We behouden kwalitatief groen. Zijn blij dat er een groen structuur plan komt. We zetten in om bestaand groen kwalitatief te verbeteren en gunnen bewoners in versteende gebieden ook groen. Dus ook voor groen geldt, dat dit meer in balans moet zijn! Daar is geld voor nodig en dat kan voortkomen uit grondopbrengsten. **Groen en verdichten kan echt samengaan!**

Wij geloven in de Werkplaats. Met het opstellen van het Wijkakkoord hebben we mooie gesprekken gevoerd, ook met de bewonersvertegenwoordigers. Het gehad over elkaar belangen en daar wederzijds begrip in opgebouwd. In het ambitiedocument hebben we samen beschreven wat we belangrijk vinden voor Overvecht. Wij zeggen: de urgentie is hoog, de kansen zijn talrijk, de tijd is rijp. Laten we nu samen doorpakken.

Joop ten Brink
Senior Vastgoedontwikkelaar, Mitros

Namens de corporaties en de marktpartijen, verenigd in De Werkplaats Overvecht