Opmerkingen raadsvoorstel onderwerp: Vissenbuurt

. . . met hun huurders in gesprek over een nieuwe toekomst voor de Vissenbuurt . . .
Dit gebeurde voornamelijk achter gesloten deuren, op bijeenkomsten die het werkelijke doel verzwegen en/of huis-aan-huisgesprekken, waarbij dusdanige gesprektechnieken werden gebruikt, dat elke vorm van inspraak werd afgekapt.

. . . de zittende huurders huis-aan huis zijn bezocht door Woonsupportplus . . .
Niet alle huurders zijn bezocht; wensen werden niet doorgegeven (er was te weinig ruimte om alles op te schrijven en/of er ontbrak een vinkje om in te vullen); elk gesprek mocht alleen over sloop gaan.

. . bent u [gemeente] geïnformeerd over de uitkomst van deze gesprekken .
Bewoners zijn niet geïnformeerd over de uitkomst; Woonsupportplus verwees naar Volkshuisvesting en Volkshuisvesting gaf geen antwoord op vragen van bewoners.

. . . . Bij de kaderstelling voor de Vissenbuurt is goed geluisterd naar het advies en de wensen vanuit de bewoners.
Het plan werd opgedrongen, zodat mensen geen kant op konden; de wensen die Volkshuisvesting niet uitkwamen, verdwenen op miraculeuze wijze.

. . . waarmee aan de woningbouwdoelstellingen van de gemeente kan worden bijgedragen.
Het gaat niet om het belang van de huidige bewoners; Volkshuisvesting wil goede sier maken bij de gemeente en ondertussen telt alleen hun belang.

. . . 1.3 Het levert meerwaarde voor de buurt en bewoners op.
Door zowel gemeente als Volkshuisvesting is de Vissenbuurt gebruikt als afvoerputje, om elke doelgroep (o.a. statushouders, mensen met een rugzakje) die nergens anders geplaatst kon worden, in deze wijk te zetten. Vervolgens heeft Volkshuisvesting niets of nauwelijks iets aan het onderhoud gedaan. Voor de problemen die bewust gecreëerd, zijn moeten huidige bewoners boeten.

. . . Ondanks de goede afspraken voor de huurders in het sociaal plan wordt niet voorkomen dat een aantal huurders zich nog steeds verzet tegen de plannen voor sloop-/nieuwbouw. Vanuit ons participatieproces weten wij dat het merendeel van de huurders zich kan vinden in de plannen en wacht op de inwerkingtreding van het sociaal plan.
Dit komt uit een hele dikke duim. Ga eens een rondje in de wijk lopen en praat met (en vooral luister naar) mensen. Ze willen niet weg, weten alleen niet dat ze rechten hebben en voor zichzelf mogen opkomen. Op basis van halve informatie wordt ze het mes op de keel gezet.

. . . Volkshuisvesting geeft aan dat deze kosten naar verwachting, niet of niet geheel door hen gedragen kan worden omdat bij sloop- /nieuwbouw van huurwoningen de vastgoedexploitatie veelal al financieel onrendabel is.
Kijk dan wat wel financieel rendabel is; laat de huizen staan, doe het achterstallig onderhoud en waar mogelijk verduurzaming van de woningen. De sociale cohesie die er nu is, niet verstoren door sloop of het plan daartoe. Gewoon de zorgplicht - die zowel gemeente als Volkshuisvesting heeft- voor huidige bewoners uitvoeren. Dit voorgestelde plan is onnodige geldverspilling en dient uiteindelijk geen enkele partij.

Hetgeen huurders 27 maart 2024 hebben ingebracht tijdens de raadsvergadering is volledig genegeerd.

Opmerkingen bij startnotitie Gebiedsontwikkeling Vissenbuurt Malburgen Oost

. . . Malburgen Het Ontwikkelplan Malburgen uit 2001 is nagenoeg afgerond. De herontwikkeling van de Vissenbuurt was daar niet in opgenomen. Wel wordt er al jarenlang gesproken over een nieuwe toekomst voor de Vissenbuurt.
De Vissenbuurt wordt kennelijk als een nieuw project beschouwd, zonder dat bewoners hiervan op de hoogte werden gesteld. Als samenwerking en/ of medewerking gewenst is, is dit een incorrecte manier van communicatie en blijven huurders en betrokken partijen tegenover elkaar staan.

. . . . Dit betekent dat de voorgestelde herontwikkeling naar verwachting niet past binnen het geldende planologisch kader. Het omgevingsplan zal daarom aangepast moeten worden voor deze ontwikkeling.
Er wordt iets geforceerd, waar de huidige bewoners niet om hebben gevraagd; ze zijn slachtoffer van plannen die gemeente en Volkshuisvesting hebben.

. . . In bebouwingsbeeld wordt aangesloten op de bestaande bebouwing. In bouwhoogte betekent dit tot 3 bouwlagen. Op specifieke locaties is een stapeling naar 4 lagen mogelijk.
De karakteristieke bouw (erkertjes) van de huizen verdwijnt hiermee, evenals de tuinen, die iedereen nu heeft; mensen kunnen alleen in een flat (of afgeleide naam daarvan) wonen; dit is voor huidige bewoners en direct omwonenden geen verbetering of vooruitgang.

. . . De bandbreedte van het woningaantal bedraagt 210 tot 260 woningen.
Dit kan alleen maar inhouden dat de oppervlakte van de huizen afneemt, evenals de grootte van eventuele tuinen en dat de huidige huren voor nieuwe woningen waarschijnlijk fors omhoog gaan. Het is enkel een verdienmodel voor gemeente en Volkshuisvesting.

. . . . Het gebied in combinatie met de aangrenzende groenstructuren voldoet aan de 3-30-300 groennorm voor een leefbare, klimaat adaptieve en groene stad.
Er zijn momenteel tuinen met groen (planten, struiken en bomen), ook in de straat staan bomen. Het is gekkenwerk dat tuinen, waarin jaren is geïnvesteerd, worden platgegooid om er vervolgens weer groen terug te plaatsen.

. . . Er dient een energievisie opgesteld te worden voor het energiesysteem van de woningen, met als uitgangspunten zijn; een laagtemperatuur systeem voor warmte en eventuele koude vraag, en streven naar zoveel mogelijk eigen opwek en buffering van elektriciteit en warmte, en netbewust ontwerpen om verdere netcongestie tegen te gaan.
Dit komt over als een verkapte manier om iedereen van het gas af te laten gaan, de keuze van een zelfgekozen energieleverancier af te nemen en mensen verplichten kosten te maken om maar ‘duurzaam’ te zijn. In een nieuw huis is het makkelijk om mensen aan voorwaarden te laten voldoen, in de bestaande wijk kan dat niet.

. . .. Een afvaardiging van vijf huurders en drie omwonenden hebben samen met Volkshuisvesting en de gemeente aan de randvoorwaarden gewerkt waar de nieuwe Vissenbuurt aan moet voldoen.
5 huurders op 186 huishoudens, is dit procentueel een representatieve verhouding? De mensen die niet wilden meepraten over alleen sloop, werden niet gehoord, afgewezen en gekleineerd Zij zaten niet in de projectcommissie. De Malburgse manier is een uitvinding van Volkshuisvesting, die er op papier geweldig uitziet, maar in de praktijk is het ‘ja-en-amen’ zeggen.

. . . Er wordt getracht niet alleen met de huidige bewoners en omwonenden maar ook met toekomstige de bewoners/huurders samen te werken . . .
Toekomstige bewoners/huurders? Op dit moment zijn er alleen zittende huurders en omwonenden. Kennelijk is al bedacht (en wellicht al gesproken met) wie straks in dit gebied komt te wonen. Daarbij gaat de toewijzing via entree en zijn huidige bewoners de dupe vanwege hoger geworden inkomen, veranderde gezinssamenstelling en/of mee moeten bieden met meerdere mensen op dezelfde woning.

. . . Gezamenlijke ambities De Vissenbuurt na vernieuwing.
Dit zijn enkel belangen van partijen van buiten af. Waar is het stuk ‘de Vissenbuurt na renovatie of groot onderhoud’? Er wordt eenzijdig gekeken en voorbijgegaan aan de huidige situatie.

. . . . 5 bouwvlakken
In dit hele voorstel is nergens terug te vinden wat er met de huurhuizen tussen de koopwoningen in de Forelstraat gebeurt. In de eerste nieuwsbrief werd gesproken van een blauw (het sloopgebied) en oranje gebied (huurhuizen tussen koopwoningen).Het argument dat in het blauwe gebied om technische reden renovatie niet mogelijk is en sloop de enig optie, gaat niet op als de andere huizen (dezelfde bouw, onderhoud en staat) wel gerenoveerd (kunnen) worden. Daarbij is in een bij Volkshuisvesting opgevraagd technisch rapport geen bedrijfsnaam genoemd en de genoemde 17 woningen niet gespecificeerd met adressen. Navraag levert tot op heden niets op. Is dit onderzoek wel uitgevoerd? En waarom die geheimzinnigheid als je pretendeert open, eerlijk en met respect voor ieders belangen te communiceren?

Conclusie:
- Dit is een eenzijdig plan waardoor huidige bewoners de dupe zijn van de belangen van externe partijen.
- Er wordt **over** bewoners gepraat, maar niet **met** bewoners.
- Op papier ziet alles er correct uit, in de praktijk doet Volkshuisvesting precies het tegenovergestelde.

Niet alleen wij als bewonerscommissie De Vijveur, maar ook individuele huurders en omwonenden worden gedwongen het op de manier van Volkshuisvesting te doen. Zolang renovatie en/of groot onderhoud niet bespreekbaar is, zal het verzet blijven. Er komt een moment dat de pers zal smullen van wat er tot dan toe is gebeurd. De bereidheid om het werkelijke verhaal naar buiten te brengen is groot.