



Beste raadsleden en leden van het DB,

De gang van zaken rondom het complex Raampoort blok 10 houdt De Key, de overgebleven bewoners van het complex en de raad al enige tijd bezig. Wij betreuren het dat de situatie zoveel commotie heeft veroorzaakt. We hebben daar begrip voor, het gaat hier immers om een basisbehoefte. Tot nu toe is het beeld geschetst dat wij als De Key de bewoners en het stadsdeel niet tegemoet is gekomen en met dit kleine project enorme winsten willen maken over de rug van de bewoners.

Het tegendeel is echter waar. Wij zijn dan ook verheugd dat wij in de gelegenheid door jullie zijn gesteld om onze kant van het verhaal toe te lichten.

De staat van dit complex maakt ingrijpen op korte termijn noodzakelijk. Bij het beheren en realiseren van woningen begeven wij als De Key ons in het spanningsveld tussen het realiseren van een goede, duurzame woonkwaliteit, wensen van bewoners, buurt en stadsdeel en een financiering die maatschappelijk te verantwoorden moet zijn. Zo ook bij Raampoort blok 10.

In de Frederik Hendrikbuurt bezitten wij 500 kleine sociale huurwoningen. Vooruitlopend op een buurtaanpak bleek een aanpak van het complex op de hoek 1e Hugo de Grootstraat, Frederik Hendrikstraat noodzakelijk. Dit complex, dat bestaat uit 15 sociale huurwoningen van ca. 35 m² en 1 bedrijfsruimte, heeft een slechte fundering en vertoont sinds 2008 een versnelde verzakking. Er zitten nog 6 van de oorspronkelijk 16 vaste huurders in dit blok.

Kwaliteit

Na advies van de constructeur en overleg met stadsdeel Westerpark en Dienst Bouw & Woningtoezicht, bleek sloop van het blok onvermijdelijk. Door middel van nieuwbouw kan namelijk worden gegarandeerd dat de woningen van goede kwaliteit zijn, duurzaam zijn en voldoen aan de eisen van vandaag. Ook zal de architectonische kwaliteit een punt van aandacht zijn zodat het gebouw zal passen in de omgeving.

Wensen van bewoners en stadsdeel:

Bij het onderzoeken van een mogelijke nieuwe invulling van het blok heeft De Key zich laten leiden door de Woonvisie Westerpark en de buurtvisie Frederik Hendrikbuurt. Hierin wordt door stadsdeel Westerpark de wens uitgesproken voor grotere woningen en een gedifferentieerder woonaanbod dan alleen sociale huur.

Na overleggen met wethouder Steenwinkel en na verschillende verzoeken van bewoners deed De Key een voorstel voor het realiseren van 5 woningen in de middeldure huur en 6 sociale huurwoningen voor de 6 overgebleven huurders in het nieuw te bouwen blok. Dit alles tegen een aanzienlijke onrendabele exploitatie. Het aanbod dat wij de 6 zittende huurders hebben gedaan biedt de volgende mogelijkheden:

Een nieuwe sociale huurwoning in de nieuwbouw van blok 10 betrekken van ca.40-50m², groter dan wat bewoners nu hebben. De huurprijs ligt tussen de €350-450. Vanzelfsprekend hebben bewoners, indien van toepassing, recht op huursubsidie of huurgewenning.

Een nieuwe sociale huurwoning betrekken met behulp van de stadsvernieuwingsstatus in de buurt of elders in Amsterdam.

Een nieuwe middeldure huurwoning in de nieuwbouw betrekken.

Een nieuwe middeldure huurwoning in de nieuwbouw kopen middels de Gedeeld Eigendomregeling van De Key.

De Key is zich bewust van het feit dat de noodzakelijke ingreep in het blok een grote impact heeft op de bewoners. Daarom zijn wij de bewoners, bovenop de geldende Kaderafspraken 2009-2010 nog extra tegemoet gekomen, getuige het zojuist genoemde aanbod. Daarnaast hebben we bewoners, op verzoek van de bewonerscommissie, nog de volgende toezeggingen gedaan:

Langere verhuistijd bij verhuizing.

Langer gebruik van de stadsvernieuwingsstatus.

Bewoners kunnen meedenken over de invulling van hun woning in de nieuwbouw.



Verder kunnen bewoners hun oude woonduur behouden middels de Tijdelijk Behoud Woonduur-regeling.

In de motie van de raad van 3 maart 2009 werd aangedrongen op een socialere invulling van het programma en overleg tussen bewoners en De Key. Zoals u kunt zien in het meegestuurde communicatieoverzicht heeft De Key veelvuldig aangedrongen op overleg met bewoners en de bewonerscommissie en heeft uitvoerige schriftelijke communicatie tussen beide partijen plaatsgevonden. Er is naar de bewoners geluisterd en een aantal van hun eisen is overgenomen, wat heeft gezorgd voor een (nog)socialere invulling van het plan.

Maatschappelijk verantwoorde financiële investering

Als corporatie schipper je altijd met je plannen tussen het realiseren van een optimale kwaliteit van de woningen, het tegemoet komen aan de wensen van bewoners, de buurt en de gemeente en het financiële plaatje.

Het huidige voorstel vinden wij, al deze belangen in aanmerking nemend, alleszins redelijk. Zeker nu in tijden van financiële crisis de mogelijkheden voor ons als corporatie nog verder beperkt zijn. De nieuwbouw biedt een veel betere en duurzamere woonkwaliteit dan mogelijk is met renovatie. Er is een goede regeling voor bewoners getroffen die veel verder gaat dan de Kaderafspraken 2009-2010. Het voorstel is conform de buurtvisie Frederik Hendrikbuurt en de Woonvisie Westerpark. Bovendien heeft De Key hiermee het maximale aangeboden van wat financieel en maatschappelijk verantwoord is.

De technische staat van het pand is dermate slecht dat volgens de constructeur eind 2010 een ingreep plaats moet vinden. Wij hebben het stadsdeel en de bewoners geïnformeerd dat als de zakkingsnelheid toeneemt, mogelijk versnelde uitplaatsing noodzakelijk is. Wij hopen van harte dat het niet zover zal komen. De Key gaat daarom verder met de planontwikkeling van blok 10 en blijft inzetten op een goede begeleiding van de overgebleven zes bewoners naar een nieuwe woning, zo mogelijk in de nieuwbouw van blok 10.