

Frans Naerebout
BEWONERS Dorus Rijkers COMMISSIE
Jan Cupido
“De Reddingsboei”

Aan het Dagelijks Bestuur
Stadsdeel Geuzenveld/Slotermeer
Plein 40-45 nr 1
1064SW Amsterdam

datum 26 augustus 2009

inzake Zienswijze op het conceptvernieuwingsplan Haven Sloterplas/Noordoever te weten Frans Naerebouthof, Dorus Rijkershof, Jan Cupidohof.

Geachte leden van het Bestuur,

Allereerst zijn wij verheugd te mogen constateren dat zowel het Stadsdeel als Stadgenoot het belang van bewonersparticipatie onderstrepen. Op de site van het Stadsdeel wordt gesteld dat “participatie door bewoners nodig is omdat de wijk in de eerste plaats voor de bewoners is. Zij wonen en leven er en de wijk is daardoor belangrijk”. Ook in het door Stadgenoot opgestelde communicatie en participatieplan blijkt dat Stadgenoot belanghebbenden wil stimuleren invloed uit te oefenen op de planvorming, met name ter vergroting van het draagvlak voor de plannen. Draagvlak onder de bewoners is het belangrijkste beoogde resultaat van het participatietraject.

Hiernaast wordt in “Herziening Richting Parkstad” uit 2007 onderkend dat bestaande, zittende bewoners van Nieuw West er door de vernieuwing aantoonbaar op vooruit moeten gaan. Dit uitgangspunt is opgenomen in de startnotitie van de stadsdeelraad, waarbij besloten is tot het maken van de vernieuwingsplannen, waarbij de huidige bewoners van Slotermeer profijt hebben.

Dit zijn veel belovende uitgangspunten, die wij echter in het vernieuwings- en participatieplan niet als concreet uitgewerkte punten terugvinden. Sterker nog, soms blijkt uit randvoorwaarden dat feitelijk het tegendeel van deze uitgangspunten is beoogd.

Er is pas op 08 juli advies gevraagd aan de BC en dat wel in de vakantieperiode. Tegelijkertijd begon de inspraaktermijn van het stadsdeel. Dit is een besluitvormend traject, waarna het stadsdeel besluit. Vervolgens is de gemeenteraad nog aan zet om het te bekrachtigen. De corporaties kunnen natuurlijk nog wel invloed op het stadsdeel besluit hebben, maar bepalen het niet. Deze gang van zaken komt voort uit de Parkstad deal. De vraag is of het nog wel op deze manier kan, nu de nieuwe overlegwet op 01 januari 2009 is ingegaan. De formele inspraaktermijn is 6 weken. In dit geval is deze vanwege de zomervakantie verlengd tot 12 weken. De materie is best wel ingewikkeld en BC's moeten het hun eigen maken. De termijn is nooit genoeg voor een BC om zich goed in deze materie te kunnen verdiepen, bijvoorbeeld om een extern deskundige te kunnen inschakelen of haar achterban te raadplegen.

Kortom het is niet mogelijk om een gedegen advies te geven om de volgende redenen:

- De BC's hebben de stukken te laat ontvangen
- De vakantie periode heeft er toe bijgedragen dat er weinig tijd was om zich in de materie te verdiepen.

De Bewonerscommissie “de reddingsboei” stelt voor om in stedelijk verband en in samenwerking met huurdersvereniging Amsterdam te onderzoeken hoe de Parkstad afspraken tussen corporaties, stadsdelen en gemeente zich verhouden tot de Nieuwe Overleg Wet en te bezien of er aanleiding is om deze afspraken te wijzigen

Aangezien het communicatie en participatieplan Haven Sloterplass voor invloed op de planvorming door de huidige bewoners het belangrijkste onderdeel van deze adviesaanvraag vormt, zullen wij hiermee aanvangen.

- Inhoud van het participatieplan voorgelegd aan BC en actieve groep bewoners

Volgens pagina 2 zou dit participatieplan reeds zijn voorgelegd aan de BC en een actieve groep bewoners en zouden de opmerkingen in het onderhavige plan reeds zijn verwerkt.

Allereerst concludeert de BC, opgericht op 27 mei jongstleden, dat van voorlegging aan de BC geen sprake kan zijn geweest. Graag ontvangen wij de opmerkingen van de actieve groep bewoners. De BC kan niet voorstellen dat bewoners akkoord zijn gegaan met een aantal uitgangspunten van dit plan.

- Samenwerkingsovereenkomst

De BC is niet op de hoogte van de in voorbereiding zijnde samenwerkingsovereenkomst tussen Stadgenoot en de huurderskoepel en kan derhalve niet beoordelen in hoeverre dit participatieplan aansluit op de inhoud van deze overeenkomst.

Ook is het de BC niet duidelijk wie voor wat verantwoordelijk is. Brieven van de huurderskoepel worden ondertekend door Stadgenoot. Wij verzoeken u ons hieromtrent te informeren.

- Verhouding met BC Couperusbuurt

Het participatieplan gaat er - zonder voorafgaand overleg - van uit dat de leden van BC “Haven Sloterplass” bij het uitwerkingsplan Couperusbuurt worden betrokken. Dit terwijl de Couperusbuurt een eigen BC heeft. Zonder overleg en duidelijke werkafspraken hieromtrent, zal voor beide BC's een onwerkbaar situatie ontstaan. BC Couperusbuurt behartigt de belangen van de aldaar wonende huurders. Onze BC behartigt de belangen van een groep bewoners die (in uw visie) in de plaats zullen komen voor de aldaar wonende huurders. Bovendien wordt onze BC met deze stelling voor een voldongen feit geplaatst. Inspraak over een uitwerkingsplan in een ander deel van de wijk is uitsluitend van belang voor een BC, indien duidelijk is dat deze keuze van “wijkverhuizing” voor de zittende bewoners acceptabel is. We kunnen nu al zonder meer stellen dat de BC dit uitgangspunt niet kan onderschrijven.

- Wijze van participeren

Het participatietraject beoogt als resultaat “steun voor de plannen” te verwezenlijken. Burgers worden betrokken en krijgen perspectief aangeboden.

Stadgenoot kiest daarbij voor het “consultatiemodel” met als reden *de fase waarin de planvorming zich bevindt*. Graag verneemt de BC welk participatiemodel in eerdere en volgende fasen van de planvorming wordt gehanteerd en waarom in deze fase dit consultatiemodel vereist zou zijn.

Voor toekomstige fasen (terugkeer in de buurt) wordt door Stadgenoot gedacht aan bijvoorbeeld “meedenken over inrichting van de woningen”. Wij menen dat er thans harde afspraken gemaakt dienen te worden over de participatie gedurende alle fasen van het traject.

- Resultaten van eerdere participatie

Wij constateren voor het havengebied dat de inspraak in eerdere fase niet tot enige invloed van bewoners heeft mogen leiden. Er wordt gesteld dat er een “uitgebreid participatietraject” heeft plaatsgevonden. Wat zijn de resultaten van dit participatietraject en op welke wijze zijn deze resultaten meegenomen in de planvorming?

De resultaten die de BC bekend zijn omtrent bewonersparticipatie zijn de volgende:

De in het voorjaar van 2008 verschenen brochure “Wat vinden bewoners?”, ook wel het Hofman-rapport genoemd en de door de BC in het voorjaar 2009 gehouden bewonersenquête onder de huurders van de 3 hoven. Uit deze enquête blijkt dat 74% van de huidige huurders tevreden is met hun huidige woning. Uit het Hofman-rapport blijkt dat onder de huidige huurders de algemene mening is: Sloterplas niet aankomen; houden zoals het is; niet bouwen. Over de woningen aan de noordoever zijn de bewoners het ook eens: woningen zijn goed, kleine verbeteringen zijn nodig. Renovatie of sloop-nieuwbouw is niet nodig. Alle huurders vinden het belangrijk dat indien nieuwbouw onontkoombaar is, zij terug kunnen keren naar de oude plek en dat de vervangende woningen betaalbaar blijven.

Naast deze resultaten, wordt in het vernieuwingsplan nog een samenvatting gegeven van de bewonersbijeenkomsten in maart en april 2009 (pag.35). Uit de reactie hierop blijkt dat niet wordt ingegaan op de opmerkingen van bewoners omtrent de fysieke maatregelen.

Zonder concrete toezeggingen omtrent de inhoud, worden deze aspecten verschoven naar uitwerkingsplannen en nadere uitwerking door de woningcorporaties. Dit als BC accepteren, betekent in principe een blanco fiat geven voor alle fysieke maatregelen.

De BC is van mening dat een draagvlakmeting inzake renovatie en sloop onder de bewoners van de hoven gehouden dient te worden, waarbij de BC vooraf kan adviseren over de tekst van de vragen.

- Randvoorwaarden participatie

De op pagina 9 genoemde “randvoorwaarden waarover geen participatie *meer* mogelijk is”, suggereren dat er reeds afdoende participatie heeft plaatsgevonden over deze randvoorwaarden. Niets is echter minder waar. Zoals hierboven reeds aangegeven is de meerderheid van de bewoners tegen renovatie en sloop. Als nieuwbouw onontkoombaar zou zijn, bijvoorbeeld door de bouwkundige staat van de woningen, willen de bewoners terugkeren naar woningen met een betaalbare huur. Op geen enkele wijze is met deze mening rekening gehouden bij de planvorming.

Het vernieuwingsplan gaat uit van dure (commercieel aantrekkelijke) hoogwaardige appartementen voor de beter gesitueerden op de locatie aangeduid als “parel aan de Sloterplas”. Het is evident dat de huidige bewoners hiervoor dienen te wijken, geheel in strijd met het motto “de huidige bewoners dienen profijt te hebben van de vernieuwing” omdat de wijk in de eerste plaats voor de bewoners is.....
Er is in het vernieuwingsplan geen passage gewijd aan de betaalbaarheid van de woningen voor herhuisvesting.

De randvoorwaarden waarover geen participatie mogelijk is, (keuze ingrepen in de woningen: sloop/nieuwbouw, renovatie of behoud en programma), is voor de BC **onacceptabel**. Dit onderdeel betreft nota bene de essentie van de vernieuwing en raakt de bewoners het meest. Welke huidige bewoner is gebaat bij inspraak over de indeling van een nieuwe woning indien die nieuwe woning op een niet gekozen (mindere) locatie ligt met een verdubbeling van de huurprijs?

- Klankbordgroep

Het voorstel van klankbordgroepen in de huidige vorm **wijzen wij af**.

Om de vereiste coördinatie tussen de deelgroepen te waarborgen, stellen wij een projectcommissie voor en zijn van mening dat in iedere klankbordgroep ten minste 2 leden van de BC zitting dienen te hebben. De projectcommissie bestaat uit een aantal bewoners waarvan twee actieve leden van de bewonerscommissie die op persoonlijke titel zitting hebben. Met deze leden van de projectcommissie wordt een samenwerkingsovereenkomst getekend waarin de verwachtingen van elke betrokken partij staat. In deze samenwerkingsovereenkomst staat ook duidelijk hoe de communicatie met de achterban dient te verlopen.

Concept Vernieuwingsplan Slotermeer Noordoever

Ten aanzien van het concept Vernieuwingsplan Slotermeer Noordoever, hebben wij de volgende opmerkingen, voorzover niet reeds hierboven aangegeven.

- Geuzenveld-Slotermeer heeft de grootste voorraad sociale huurwoningen (pag.5)

Deze constatering zal beslist juist zijn. Voor de negatieve gevolgen hiervan moeten de huidige bewoners de prijs betalen door gedwongen verhuizing deels naar woningen buiten de wijk en tegen hogere huurprijzen. Deze “onevenwichtige” samenstelling van de woningvoorraad en de huisvesting van sociaaleconomisch zwakkeren binnen de wijk, is echter veroorzaakt door de beleidsmakers en niet door de bewoners. In plaats van een programma om **alle** bewoners van de wijk op zogenaamd Normaal Amsterdam Peil (NAP) te brengen door opleiding, toegang tot werk en participatie in een kansrijke leefomgeving, zoals het programma KNW ten doel heeft, wordt via het Vernieuwingsplan de methode “differentiatie van bevolkingssamenstelling” nagestreefd, hetgeen voor de huidige huurders – in elk geval de huurders van de 3 hoven – betekent “plaats maken voor nieuwe bewoners met goede banen die hogere woonlasten kunnen dragen”. Dit terwijl de corporaties de *intentie* uitspreken om de bewoners te herhuisvesten in het gebied (pag. 30).

In plaats van het gemiddelde peil van de huidige bewoners omhoog te brengen, wordt NAP op deze wijze bereikt door import van een draagkrachtige bevolkingsgroep. Indien hiermee een

NAP bereikt kan worden, biedt dit derhalve geen enkele garantie dat de resterende groep huidige bewoners hiermee ook maar iets opschieten.

Vooruitkomen in Slotermeer betekent volgens het vernieuwingsplan dat de *huidige* bewoners profijt hebben van de vernieuwingsplannen (pag.6).

De BC is van mening dat dit hoofdmotto concreet uitgewerkt en onderbouwd dient te worden.

Het optrekken van de wijk tot NAP middels bevolkingsdifferentiatie is hiertoe zwaar onvoldoende om te zorgen dat mensen (lees de huidige bewoners) *meetbaar* een stapje hoger op de maatschappelijke ladder komen, zoals het vernieuwingsplan ons belooft.

- Vrees voor forse huurverhoging

Het rapport onderkent de vrees van de huidige bewoners dat de vernieuwing gepaard zal gaan met forse huurverhoging. Het is evident dat het terugbrengen van het percentage sociale huur van 65% naar 45% betekent dat een deel van de bewoners niet meer in de wijk kan blijven wonen.

Bovendien betekent het voor de groep huurders die de dupe zijn van voorgenomen sloop van hun woningen, zoals de bewoners van de 3 hoven, dat zij, voorzover terugkeer binnen de wijk al mogelijk is, aangewezen zullen zijn op een dure nieuwbouwwoning.

Het plan biedt geen enkele waarborg om tegemoet te komen aan de vrees van de huidige bewoners. Nergens worden randvoorwaarden gesteld aan de hoogte van de huur. Op pagina 21 wordt gesteld dat er *“natuurlijk” voldoende goedkope huurwoningen over moeten blijven. Alle vernieuwingsplannen zijn hierop onderzocht. Indien het percentage sociale huurwoningen verder zakt dan 45% zijn er voldoende mogelijkheden om bij te sturen.*

Wat is bedoeld met “voldoende” goedkope huurwoningen? Betekent dit voldoende in verhouding tot het aantal huidige bewoners dat is aangewezen op sociale huurwoningen?

Wat zijn concreet de “voldoende” instrumenten om bij te sturen? Hoe en wanneer wordt getoetst of er maatregelen vereist zijn en hoe is dit dan nog te realiseren als alle uitwerkingsplannen vast liggen?

- Lage toekomstwaarde?

De woningen aan de 3 hoven hebben volgens het rapport een lage toekomstwaarde o.m. omdat de woningen niet van een lift zijn voorzien. Graag ontvangt de BC het onderzoeksrapport waaruit blijkt dat de woningen niet meer rendabel te renoveren zijn, waaronder het aanleggen van een lift.

Huidige woningaantal/ nieuwe woningaantal

Het huidige woningaantal is 258 appartementen. Na sloop van deze appartementen zullen er *minimaal* 500 appartementen voor terugkeren. Bebouwing met een gevarieerd karakter. Dit betekent dat binnen dit woningbestand ook terugkeer van de huidige bewoners mogelijk is, zonder afbreuk te doen aan het gewenste percentage van 45 % sociale woningbouw. In deze planfase kan hier nog rekening mee gehouden worden.

- Sociaal-economische programma's

Voor de BC is het onbegrijpelijk waarom de genoemde sociaal-economische programma's met de vier nogal vage “speerpunt thema's” uitsluitend uitgevoerd kunnen worden in combinatie met grootschalige sloop van bestaande sociale huurwoningen. Door de woningcorporaties vrij spel te geven bij de fysieke herstructurering (winstgevende bouwprojecten) kan het stadsdeel extra

sociale investeringen financieren. Deze extra sociale investeringen komen echter niet ten goede aan het gedeelte van de bewoners dat dient te wijken voor de meer draagkrachtige bewoners. Voorts rijst de vraag in hoeverre de huidige bewoners zitten te wachten op alle genoemde sociale investeringen, die veelal onvoldoende geconcretiseerd zijn, zoals “*willen we proberen*” het aantal stageplekken uit te breiden” (pag. 25). Deze investeringen dienen geconcretiseerd te worden en voorzien te worden van een tijdspad en van meetbare doelstellingen.

Belangrijkste conclusies

- Randvoorwaarden, items waarover geen participatie mogelijk is, zijn niet acceptabel;
- De wijze van participeren in alle fasen van het project dienen vooraf schriftelijk vastgelegd te worden;
- De participatie-uitkomsten over de fysieke maatregelen dienen concreet in het plan naar voren te komen en niet verschoven te worden naar de uitwerkingsplannen;
- Er dient een draagvlakmeting inzake sloop- en renovatie onder de bewoners van de hoven gehouden te worden;
- Er dienen garanties ten aanzien van de betaalbaarheid van vervangende woningen opgenomen te worden;
- Er dient duidelijke coördinatie te zijn tussen de verschillen inspraak-mogelijkheden;
- De uitgangspunten, intenties en sociaal-economische programma's dienen vastgelegd te worden in concrete meetbare doelstellingen.

Gezien bovenstaande punten kunnen wij als BC op dit moment niet anders dan een negatief advies uitbrengen. Wij verzoeken u ons zo spoedig mogelijk de gevraagde toelichtingen te verstrekken; onze vragen te beantwoorden en zo mogelijk schriftelijke garanties te verstrekken op bepaalde onderdelen.

Mogelijk kunnen wij ons standpunt daarna herzien.
Graag vernemen wij van u.

Met vriendelijke groet,
Bewonerscommissie de Reddingsboei

Voorzitter

Secretaris

H. Ros
D. Rijkershof 20 h
1064GL Amsterdam

T. Ruwaard
D. Rijkershof 11 3°
1064GJ Amsterdam