April 2021

Gekwalificeerd advies Sloop-nieuwbouw Nieuwenhuysenbuurt

Bewonerscommissie Nieuwenhuysen 2.0

Nieuwenhuysenstraat 1 t/m 34
Slotermeerlaan 130 t/m 150
Slotermeerlaan 135 t/m 173
David Vosstraat 45 t/m 63
Burgemeester Vening Meineszlaan 183 t/m 209
Amsterdam

Aanleiding/Inleiding
De Alliantie is voornemens de 282 woningen in de Nieuwenhuysenbuurt te slopen, om er 400 nieuwbouwwoningen voor in de plaats te bouwen. Met oog op de plannen is in de Nieuwenhuysenbuurt een bewonerscommissie opgericht, de bewonerscommissie Nieuwenhuysen 2.0. Wij, de bewonerscommissie (BC), zijn sinds 2018 met De Alliantie in gesprek om de plannen vorm te geven. Kevin van Beek van stichting !Woon heeft ons daarbij ondersteuning geboden. Het project bevindt zich momenteel aan het eind van de ontwikkelfase. Het opstellen van het concept projectplan is afgerond en de bewonersraadpleging is uitgevoerd. De Alliantie heeft de bewonerscommissie om advies gevraagd over deze plannen. Voor u ligt dit advies, ook wel het gekwalificeerd advies genoemd.

Dit advies is tot stand gekomen met input van de bewonerscommissieleden en de bewoners. Zo zijn de meningen van de verschillende leden van de bewonerscommissie van invloed geweest op het bepalen van het standpunt van de bewonerscommissie. De belangrijkste input komt echter van de bewoners zelf. Zij zijn meerdere malen gevraagd om hun mening te geven over de huidige plannen. Dat gebeurde onder andere via bewonersavonden gedurende het participatieproces, georganiseerd door zowel De Alliantie als de bewonerscommissie zelf. Het meest uitgebreid konden de bewoners hun mening geven in de door de bewonerscommissie gehouden bewonersraadpleging. Dit gekwalificeerd advies stoelt dan ook voor een groot deel op de uitkomst van de bewonersraadpleging en deze zal regelmatig worden aangehaald in de tekst.

Participatieproces
De bewonerscommissie en de Alliantie hebben ruim twee jaar overlegd over de plannen. Dit ging wat de bewonerscommissie betreft met *ups* en *downs*. Met name over de beginfase en de eindfase van het participatieproces is de bewonerscommissie kritisch. In de beginfase werd er geen inspanning geleverd (zoals wel de bedoeling is) om een bewonerscommissie voor het participatieproces op te richten. Ook het input leveren op – en het bespreken van - het voorkeursscenario voor sloop is iets dat De Alliantie niet voor ogen had en pas na inspanning van de bewonerscommissie op de agenda kwam. Idem voor het woonwensenonderzoek: de bewonerscommissie is niet om input gevraagd, waar dat wel had gemoeten volgens de Amsterdamse Kaderafspraken. Dit heeft wat de bewonerscommissie voor een problematische start van het participatieproces gezorgd.

De eindfase van het project is wat de bewonerscommissie betreft nog problematischer verlopen. Vanwege corona is het tempo in het participatieproces medio 2020 lager komen te liggen dan daarvoor. In combinatie met een patstelling op een aantal inhoudelijk punten van het plan, raakte het proces in een lastige, stroperige fase. De bewonerscommissie heeft tegen het einde van het jaar (2020) een poging ondernomen om het proces weer aan te zwengelen, maar zag het voorgestelde overleg na eerdere instemming van De Alliantie op het laatste moment afgezegd worden. Vervolgens is er een versie van het (nog niet afgeronde) sociaal plan voor bewoners door De Alliantie op haar website gezet en is (aan het begin van de kerstvakantie) gekwalificeerd advies gevraagd aan de bewonerscommissie. Dit alles zonder het met ons te bespreken. De bewonerscommissie is uitermate kritisch op deze werkwijze. Het participatieproces is hiermee in feite door de Alliantie afgekapt en heeft daarmee meerdere afspraken geschonden. Onder andere dat de plannen pas na overleg met beide partijen zou worden voorgelegd aan bewoners (kaderafspraken), maar ook dat communicatie naar bewoners altijd eerst aan de andere partij wordt voorgelegd (participatieplan). Sowieso is deze werkwijze in strijd met de open, eerlijke en transparante communicatie die een professionele organisatie zichzelf ten doel zou moeten stellen. Door deze werkwijze is vervolgens bij een deel van de bewonerscommissie de energie verdwenen om zich nog voor de plannen in te zetten. Daardoor kwamen er veel werk en veel druk bij de overgebleven bewonerscommissieleden te liggen, wat weer tot ergernis onderling heeft geleidt. Ten slotte bleek het – ondanks pogingen van De Alliantie om het contact aan te

halen - vervolgens alsnog lastig met de Alliantie af te stemmen hoe het participatieproces opnieuw op te pakken om het te kunnen afronden.

Ging er dan helemaal niets goed? Nee, dat is zeker niet het geval. Tussen het problematische begin en eind van het participatieproces zat een lange periode met vele bijeenkomsten waar de samenwerking over het algemeen prettig verliep. De bewonerscommissie heeft haar punten van inbreng kunnen terugzien in de plannen. Lang niet al onze wensen zijn gehonoreerd, maar we hebben wel kunnen zien dat we als gesprekspartner serieus zijn genomen en dat we daadwerkelijk invloed gehad hebben. We denken ook dat dat de plannen daadwerkelijk beter heeft gemaakt voor de bewoners, maar daarover later meer. De bewonerscommissie heeft in ieder geval het gevoel haar rol te hebben kunnen oppakken. Het is jammer van het problematische begin en einde van het participatieproces, anders had de bewonerscommissie wellicht een goed gevoel overgehouden aan de gehele participatie en samenwerking. Daar zit nu toch een bittere nasmaak aan. Terwijl het voor de inhoud van de plannen waarschijnlijk niet had uitgemaakt. Het proeft wat de bewonerscommissie betreft als een bittere nasmaak die nergens voor nodig was.

Uitvoering bewonersraadplegingen
Omdat de bewonersraadpleging zo'n belangrijk onderdeel vormt van dit advies, willen we kort stilstaan bij de uitvoering hiervan. Stichting !Woon heeft de raadpleging uitgevoerd onder de overgebleven 242 huishoudens in de verschillende fases van het project en heeft daarbij een responspercentage van 48% bij behaald. Vooraf was afgesproken dat tenminste de helft van de bewoners moest reageren om de raadpleging voldoende representatief te laten zijn, met een streven naar twee-derde van de bewoners. Dit aandeel is dus net niet behaald. De uitkomst geeft voor de meest fundamentele onderdelen van het plan echter een zodanig duidelijk beeld, dat de bewonerscommissie de conclusies uit de raadpleging wel voldoende bruikbaar vindt om een advies namens alle bewoners te kunnen uitbrengen.

De lage respons lijkt een aantal redenen te kennen. Ten eerste is de informatievoorziening over de plannen naar bewoners toe, en de mogelijkheid voor bewoners om vragen te stellen, niet gegaan zoals de bewonerscommissie het zich had voorgesteld. Al in december 2020 is het sociaal plan op de website van de Alliantie verschenen (terwijl deze nog niet akkoord was) en is er via een nieuwsbrief naar bewoners toe melding van gemaakt. In februari zijn er een aantal digitale momenten voor het stellen van vragen georganiseerd, die slecht zijn bezocht (oa. door gebrekkige aankondiging in onze optiek). Ten slotte hebben de bewoners in maart pas daadwerkelijk het concept projectplan in de bus gekregen. Vanaf dat moment waren er geen goede momenten meer voor hen om vragen te stellen. Wij denken dat dit rommelige verloop eraan heeft bijgedragen de plannen minder goed bekend zijn geworden dan gewenst, plus dat de bewonersraadpleging hierdoor minder de aandacht heeft gekregen dan gehoopt. Verder blijkt er een aanzienlijke groep bewoners de raadpleging niet te hebben kunnen en/of willen invullen vanwege een uiteenlopende reeks redenen. Zo hadden bewoners geen vertrouwen in de plannen of de raadpleging, hadden ze geen zin deze in te vullen ('er wordt toch niets mee gedaan!'), of bleken ze de plannen niet te snappen of volgens eigen zeggen niet te hebben gekregen. Ten slotte bleek er halverwege de uitvoering van de raadpleging ICT problemen te zijn geweest bij !Woon, waardoor de digitale invulmogelijkheid voor een beperkte groep bewoners een deel van de tijd niet of niet goed gebruikt kon worden.

Het projectplan
De bewonerscommissie had voorafgaand aan de bewonersraadpleging nog geen unaniem standpunt over de plannen. Er was twijfel over bepaalde punten en intern liepen de meningen uiteen van gematigd positief tot negatief. Uit de bewonersraadpleging blijkt echter dat bewoners overwegend een positiever beeld hebben.

De voors en tegens
Ten eerste de sloop zelf. Hoewel al uit eerdere bewonersavonden bleek dat sloop niet perse een ongewenst scenario is, bleek uit de raadpleging dat het overgrote deel (78%) van de respondenten voor de sloop-nieuwbouw is. Ongeveer eenzelfde draagvlak bestaat voor de plannen als geheel: 75% van de respondenten beoordeelt deze als voldoende tot goed. Dit is een duidelijk signaal dat het overgrote deel van de bewoners de plannen graag door zien gaan. Dit standpunt zal de bewonerscommissie dan ook overnemen. De raadpleging geeft ook inzicht in de mogelijke redenen hierachter. Zo is een grote groep bewoners geïnteresseerd in een nieuwbouwwoning, het aantal respondenten dat aangegeven heeft in de nieuwbouw te willen terugkeren ligt tussen de 62% en 70%, afhankelijk van de fase waarin de respondent woont. Daarnaast wordt door veel respondenten genoemd dat de huidige woningen 'niet meer van deze tijd' zijn, een slechte onderhoudsstaat kennen, schimmel en/of vocht bevatten, of dat de woningen simpelweg te oud zijn. Ook wordt bij de overige regelingen in het sociaal plan door 74% van de respondenten aangegeven dat zij ze voldoende tot goed vindt.

Maar er zijn ook tegenstanders van de plannen, of bewoners die de plannen wel omarmen maar hier ook kritische noten bij hebben. Zo is door respondenten regelmatig aangegeven dat de prijs van de nieuwbouwwoningen te hoog is (wat niet door alle bewoners zo wordt gezien, daarover later meer) en er geen garantie is dat je in de buurt kunt blijven wonen. Ook meer algemene antwoorden als 'het wordt er niet beter op' en 'wat je moet betalen staat niet in verhouding tot wat je krijgt' wordt meerdere keren gegeven. Op de vraag of bewoners ergens tegenop zien geeft iets meer dan de helft van de respondenten een bevestigend antwoord. De belangrijkste redenen die ze hiervoor geven zijn:

- Overlast tijdens project
- Lange looptijd project/duurt lang voor verhuizing plaatsvindt
- Verhuizing/verhuisstress (vooral ouderen en kwetsbare groepen – misschien toch wat ouderen op de begane grond?)
- Lastenverzwaring
- Te kleine afmeting nieuwe woning
- Angst niet terug te kunnen keren in de buurt/nieuwbouw

Uit de vraag wat er nog mist in het sociaal plan komen de volgende punten het vaakst naar voren:

- Bergruimte
- Geen kamers voor kinderen boven de 18/sv-regeling voor de kinderen
- Regelingen rondom overlast.
- Mogelijkheid voor bewoners uit fase 2 en 3 om eerder te verhuizen.
- Een terugkeergarantie.

Wat betreft de angst niet te kunnen terugkeren naar de buurt (terugkeergarantie), de verhuisstress bij ouderen en kwetsbare groepen en de angst voor een te kleine nieuwe woning adviseren wij De Alliantie deze punten mee te nemen in de communicatie naar de bewoner tijdens de huisbezoeken. Het huidige plan is er op gericht deze punten te ondervangen, dus wat rest is een goede communicatie hierover naar bewoners om hun angst op dit vlak weg te nemen. Wel wil de bewonerscommissie graag op de hoogte blijven van de stedelijke discussie wat er gebeurt met de herhuisvesting van kinderen tussen de 18 en 23 jaar. Wat betreft de overlast tijdens het project wil de bewonerscommissie graag in gesprek blijven met De Alliantie gedurende de uitvoering van de plannen, om zo de overlast te kunnen monitoren en zo laag mogelijk te houden. Ook wil de bewonerscommissie nogmaals in gesprek om te kijken of er misschien niet tóch mogelijkheden zijn om bewoners van vooral fase 3 eerder te laten verhuizen.

De bergruimte in de nieuwbouw verdient speciale aandacht. Zo wordt bij de verschillende open vragen regelmatig aangegeven dat dit in de huidige plannen een probleem is voor de betreffende respondent. Ten opzichte van de huidige situatie gaat immers veel, zo niet alle individuele bergruimte verloren. Toch geeft 46% van de bewoners aan dat ze de bergruimte in de nieuwe plannen voldoende tot goed vinden. Tegenover een kwart van de respondenten die het onvoldoende of slecht vindt. Dat is wat de BC betreft een onverwacht hoog aandeel respondenten die hierop positief antwoordt. De vraag rijst bij de bewonerscommissie op of respondenten de vraag wel hebben begrepen en/of ze wel beseffen wat ze (niet) terugkrijgen. Het antwoord hierop blijft onduidelijk. Desondanks blijft de bewonerscommissie bij haar eerder ingenomen standpunt dat de Alliantie met een betere bergvoorziening moet komen dan nu het plan is. Ze ziet zich daarbij gesteund door de vele malen dat buurtbewoners dit in de raadpleging aangegeven, hoewel van massale steun ook weer geen sprake lijkt te zijn.

Andere belangrijke punten
Uit de raadpleging komen nog een aantal andere belangrijke punten naar voren. Om te beginnen bij de herhuisvesting. Zo blijkt een grote groep respondenten de verhuismogelijkheden positief te vinden. In totaal 74% van de respondenten geeft aan dit voldoende tot goed te vinden. We gaven hierboven al aan dat nieuwbouw in zwang is. Veel bewoners willen naar de nieuwbouw van fase 1 of de Struikbuurt/nieuwbouw ergens anders (63%, 70% en 62% voor de respectievelijke fases). Relatief weinig respondenten geven aan dat ze naar een woning in de Dobbebuurt willen, of via woningnet iets willen vinden (tussen de 10% en 20%). Uit de open antwoorden blijkt echter dat er nog een aanzienlijk aantal respondenten niet weet wat ze uiteindelijk zal kiezen. Bijvoorbeeld omdat ze de nieuwbouw en/of plattegronden nog niet hebben gezien. Wel is relatief veel genoemd dat respondenten het belangrijk vinden dat ze in de buurt kunnen blijven wonen. Uit het eerdere woonwensenonderzoek bleek al dat veel bewoners gehecht zijn aan de buurt.

De huurprijzen in de nieuwbouw wordt door een groep bewoners als problematisch ervaren. Aanzienlijke vaak wordt als antwoord bij open vragen gegeven dat men hier tegenop ziet, of de angst te hebben dit niet te kunnen betalen. Maar net als bij de bergruimte eerder, blijkt uit de concrete vraag wat men van de huurprijzen vindt, dat maar liefst twee-derde van de respondenten dit als voldoende tot goed beschouwd. Dat had de bewonerscommissie niet verwacht. Dat doet bij ons opnieuw de vraag rijzen of bewoners wel goed doorhebben hoe hoog de nieuwe huurprijs zal zijn. Daarnaast is nog niet inzichtelijk wat de extra servicekosten in de nieuwbouw zullen zijn, wat natuurlijk nog bovenop de huurprijs zal komen. Mede vanwege de (financiële) kwetsbaarheid van sommige bewoners adviseert de bewonerscommissie De Alliantie daarom uitgebreid met de bewoners over de financiële gevolgen van de verhuizing te spreken tijdens de huisbezoeken.

De uitgangspunten voor het nieuwe gebouw en de woningen wordt door een groot aantal respondenten voldoende tot goed bevonden (63% tot 71%). Wel zijn er vraagtekens of bewoners deze vraag goed begrijpen, het zijn immers ingewikkelde begrippen en de uitgangspunten geven slechts een beperkte blik op hoe de woningen straks daadwerkelijk gaan worden. Ook geven meerdere respondenten aan het te betreuren dat er geen 5-kamerwoningen in fase 2 en 3 te worden gebouwd.
Tips voor het ontwerp:

- Keuze open-gesloten keuken
- Bergruimte (vaak aangegeven, opnieuw)
- Priveruimte fiets/step/etc
- Kamers niet te klein maken
- Plattegronden woningen
- Balkon (opnieuw)
- Aandacht voor de binnentuin

- Aandacht voor het groen

De bewonerscommissie wil dan ook graag in overleg met De Alliantie over het verdere ontwerp. Waar mogelijk worden ook bewoners bij het ontwerpen daarvan betrokken. Wat betreft de 5-kamer woningen in fase 2 en 3, vinden wij problematisch dat deze niet worden gebouwd. Hoe zit het bijvoorbeeld met de grote gezinnen uit fase 3, kunnen zij dan überhaupt niet naar een 5-kamernieuwbouwwoning? De bewonerscommissie staat op het standpunt dat dit wel het geval zou moeten zijn en wil hier nog over in gesprek.

Conclusie
Het overgrote deel van de bewoners lijkt het plan als geheel voldoende of goed te vinden. Dat standpunt neemt de bewonerscommissie dan ook over: we zien de plannen graag uitgevoerd worden. Wel zijn er een aantal zaken die wij nog met De Alliantie wensen te bespreken, toegevoegd zien worden aan de plannen of wensen mee te geven gedurende de uitvoering ervan. Hieronder de opsomming:

- Er is bij de bewonerscommissie twijfel of bewoners de plannen wel goed kennen of begrijpen. We roepen daarom op de volgende punten extra aandacht te geven in de communicatie richting bewoners, met name tijdens de huisbezoeken:
    - De mogelijkheden tot terugkeer in de buurt;
    - De verhuisstress bij ouderen en kwetsbare groepen;
    - De mogelijkheden die het plan biedt voor een passende woning, vooral qua grootte;
    - Wanneer er op stedelijk niveau tot een betere oplossing is besloten voor de herhuisvesting van kinderen tussen de 18 en 23 jaar, dit direct kenbaar te maken in de buurt;
    - De financiële gevolgen van de verhuizing, vooral de maandlasten in de nieuwe woning.
- Er zijn een aantal zaken waarover de bewonerscommissie het gesprek wil aangaan met de Alliantie, of over in gesprek wil blijven:
    - De overlast tijdens het project;
    - Of er niet misschien toch mogelijkheden zijn voor bewoners van met name fase 3 om eerder te verhuizen;
    - De mogelijkheid 5-kamerwoningen te creëren in fase 2 en 3;
    - Het ontwerp van de nieuwbouw (incl. beeldkwaliteitsplan en plattegronden) en vooral de punten die in dit advies zijn benoemd (vorige pagina). Waar mogelijk worden ook bewoners bij het ontwerpen daarvan betrokken;
    - De bergingen: de bewonerscommissie wil in gesprek blijven over betere bergvoorzieningen dan nu het geval is.

Verder adviseert de bewonerscommissie De Alliantie om lering te trekken uit de benoemde verbeterpunten rondom de bewonersparticipatie voor toekomstige projecten. Zo kunnen de bewonerscommissieleden in projecten na ons worden voorzien van nog prettiger en voldoening gevende participatieprocessen.

Tot zover dit gekwalificeerd advies. De bewonerscommissie kijkt uit naar de reactie van De Alliantie en de bespreking daarvan.

Namens de bewonerscommissie,

Bewonerscommissie Nieuwenhuysen 2.0,

Houda
Dagmar
Ronald
Jaouad
Rachid
Fatima
Mark
Samira
Malika