Community
Land Trust
H-BUURT

Zienswijze bestemmingsplan H–Midden, CLT H-Buurt

Namens de vereniging Community Land Trust H-Buurt dienen we deze zienswijze in. We zetten ons middels het CLT model in voor meer zeggenschap en eigenaarschap voor bewoners van de H-Buurt. Daarbij richten we ons op huisvesting en buurtfaciliteiten ‘voor en door’ de buurt. Voor de buurt en haar bewoners is het van groot belang echt onderdeel te kunnen zijn van de ontwikkelingen in H-Buurt Midden. Middels 5 onderstaande punten zien we de mogelijkheid tot verbetering van hoe het bestemmingsplan nu ter inzage ligt. Dank dat jullie deze punten in overweging nemen en we zien ze graag terug in het definitieve bestemmingsplan.

1. Ruimte voor een (buurtgedreven) Wooncoöperatie

In de investeringsnota wordt benoemd dat er in het plangebied ruimte komt voor een collectieve woonvorm; een wooncoöperatie. Hiervoor was een zelfbouwkavel gespecificeerd, welke in het huidige bestemmingsplan niet terug te vinden is. Dat stelt ons teleur en is niet in lijn met de investeringsnota.

Over de wooncoöperatie wordt daarnaast in de investeringsnota beschreven dat het kan zorgen voor lokale doorstroming vanuit het middensegment en dat *‘Ervaringen uitwijzen dat bewoners van een coöperatie sterk verbonden zijn bij hun buurt en kunnen zorgen voor meer dynamiek en betrokkenheid.*’ Specifiek biedt de coöperatieve woonvorm de mogelijkheid voor bestaande bewoners om eigenaarschap te nemen over het nieuwe plangebied en daarmee de lokale identiteit te borgen en zeggenschap te vergroten. Dit zijn belangrijke punten die ook terugkomen in verschillende beleidsstukken (principe nota H–Buurt en omgevingsvisie 2050 ‘samen stad maken’). Het is voor een kwetsbare wijk als de H-Buurt van extra groot belang dat de ontwikkeling van nieuwbouw ook verbonden is met de leefwereld van de bestaande bewoners, zodat deze écht onderdeel gaan uitmaken van de ontwikkeling en er geen vervreemding ontstaat.

Er is inmiddels in de H-Buurt een wooncoöperatie opgestart om de kansen voor huidige bewoners in de nieuwbouw van H-Midden te waarborgen en de buurtbetrokkenheid te organiseren.

Mogelijk dat er elders in het plan ruimte wordt geboden voor een Wooncoöperatie. Echter, wanneer dit niet beschreven staat in het bestemmingsplan zien wij een gevaar dat deze uit de plannen verdwijnt, daarom stellen wij voor dat het bestemmingsplan dwingend voorschrijft dat er één of meerdere wooncoöperaties in het plangebied moeten komen. Belangrijk detail, om de wooncoöperatie voor bestaande bewoners toegankelijk te houden is dat de wooncoöperatie ruimte biedt voor zowel middensegment als sociale huurwoningen, zoals ook in de investeringsnota aangegeven.

2. Bouwen voor de buurt; voorzieningen (A. Verbinding Fysiek en Sociaal).

Er is in de H-Buurt een groot tekort aan voorzieningen. Hier wordt in het plan van H-Midden veel aandacht en ruimte aan gegeven door middel van zowel maatschappelijke en commerciële voorzieningen in de actieve plinten aan zowel het Bullewijkpad als ‘pleintje’. Daar zijn we als vereniging en als buurt erg blij mee. Het stedenbouwkundig plan biedt de mogelijkheid voor de ontwikkeling van een levendig nieuw centrum van de buurt rondom ‘Pleintje’. Een plek waar bewoners (nieuw en oud) elkaar kunnen ontmoeten. Daarbij willen we benadrukken hoe belangrijk het is dat deze ontwikkeling onderdeel wordt van de leefwereld van bestaande bewoners en welke gevoeligheid daaraan ten grondslag ligt.

De gevoeligheid zit in het behoud van een eigen identiteit (waarborgen van het DNA van de buurt) en in de bestaande armoede onder huidige bewoners. Door hier geen aandacht aan te geven wordt het risico op vervreemding en uiteindelijk uitsluiting van eigen buurt (bekende gevolgen van gentrificatie) vergroot.

Nu zijn alle plintfuncties in blok A en B aangemerkt als gemengd. Oftewel: de markt bepaalt straks hoe deze functies verdeeld worden. Daarbij is het risico dat aan ‘pleintje’ verschillende commerciële functies zullen vestigen, die zich vooral richten op nieuwe, welvarender bewoners. Daartegenover kan er een meer inclusieve ontwikkeling plaatsvinden wanneer er in het bestemmingsplan een aantal plekken in de plint wordt aangewezen als ‘enkel maatschappelijk’ (voor bv een buurtcoöperatie en een buurtrestaurant) en niet als ‘gemengd’.
Wat ons betreft zijn er twee mogelijkheden om te zorgen dat rondom ‘pleintje’ iedereen terecht kan voor sociaal contact en zich welkom voelt; die zorgen voor inclusiviteit in de nieuwbouw:

1. Het bestemmingsplan zou op meer detailniveau onderscheid moeten maken tussen commerciële en maatschappelijke ruimten en daarbij zorgen dat er rondom ‘pleintje’ zowel maatschappelijke als commerciële voorzieningen zullen komen.
2. Dat in de bijlage van het bestemmingsplan wordt voorgeschreven dat er in de ontwikkeling met de buurt (de georganiseerde bewoner) wordt samengewerkt in bv een wijk–ontwikkelcombinatie om de wensen uit de buurt tegemoet te komen bij de indeling van maatschappelijke en commerciële ruimten in de plinten van H-Midden.

3. Bouwen voor de Buurt; voorzieningen (B. ontwikkelen met de buurt)

Wij vragen ons af welke definitie van waarde-ontwikkeling de gemeente Amsterdam hanteert in het bouwen van de business case. Wat we zien gebeuren is dat bestaande gebruikers (commercieel en maatschappelijk) van het gebied ondanks getoonde wil niet meegenomen worden in de ontwikkeling. Dat vinden wij zeer teleurstellend en is destructief voor ontwikkeling in de wijk en specifiek voor kwetsbare bewoners afhankelijk van die voorzieningen.

Er verdwijnt bijvoorbeeld bijna 20 jaar gemeenschapsopbouw van stichting MCTC. Waarom de sociale activiteiten van deze stichting niet zijn meegenomen in de planvorming blijft onduidelijk.

We vinden dat voor de invulling van de maatschappelijk en commerciële ruimten een gedegen inventarisatie met de buurt moet worden gemaakt van wat er al is, welke behoefte er is en waar de buurt op voort kan bouwen. Waarin dus ook bestaande activiteiten, zowel commercieel als maatschappelijk, die er al zijn en die door de geplande nieuwbouw verdwijnen, kunnen worden meegenomen als dat nodig is.

4. Bouwen voor de Buurt; woningen

Het bestemmingsplan bevat 150 middensegment koopwoningen, een mooi streven. Uit het recente verleden is gebleken dat woningen die in het middensegment worden verkocht daarna aan marktwerking onderhevig zijn. Dat betekent dat er zonder procedure om middensegment woningen anti speculatief te maken op de lange termijn en zelfs op de middellange termijn in H-Midden niet 60% middensegment woningen worden ontwikkeld, maar 30% en dat de vrije sector woningen niet 16% maar 46% van de te bouwen woningen beslaan.

Bij het vaststellen van de investeringsnota heeft de raad ingestemd de 40-40-20 doelstelling los te laten en in de nieuwbouw een verdeling van 24-60-16 aan te nemen. Hierbij was het argument dat er H-Buurt breed meer menging van de woningvoorraad gewenst is. Wij vragen ons af of deze beslissing ook was genomen wanneer de verdeling 24-30-46 was voorgelegd. Dit is immers een realistisch beeld op de middellange termijn.

Om koopwoningen in het middensegment te behouden is er een specifieke eigendomsvorm die zich in verschillende Europese steden heeft bewezen (zelfs voor sociale koop woningen) - zie https://www.londonclt.org/ en https://www.cltb.be/. Het Community Land Trust (CLT) model biedt een mogelijkheid om deze woningen op de lange termijn betaalbaar in het middensegment te houden en daarnaast de buurtbetrokkenheid te organiseren.
Er is al een lokale gemeenschap georganiseerd die zich inzet voor het CLT model. In de ambitie wonen van het Masterplan wordt CLT als oplossing voor de opgave ‘bouwen voor de buurt’ gezien. In de omgevingsvisie ‘samen stad maken’ wordt CLT als kansrijk model benoemd.

Daarop vinden wij dat in H-Midden het middensegment koopwoning aanbod (of een deel ervan) onder CLT voorwaarden aangeboden moeten worden, of in lijn daarmee. Dit biedt een oplossing om speculatie tegen te gaan, en daarmee de woningen voor de lange termijn in het middensegment te behouden. Dit past veel beter bij de doelstellingen om voor doorstromers uit de buurt en inwoners van Zuidoost te bouwen zoals in de principenota en investeringsnota beschreven staat. Door de buurtbetrokkenheid, participatie en gedeelde zeggenschap van bewoners, gebruikers en overheid biedt het model direct een concrete oplossing om die ambities ook in gezamenlijkheid uit te voeren.
Graag zien we in de bijlage van het bestemmingsplan de opdracht terug om de middensegment koopwoningen als Community Land Trust of onder vergelijkbare voorwaarden te ontwikkelen.

5. Uitvoeren bewoners effect rapportage (BER)

De H-Buurt is gebaat bij brede investeringen op ruimtelijk, sociaal en economisch gebied. Dat wordt ook in de principe nota van 2018 benoemd en daar is het plan voor H-Midden voor een groot deel ook uitvoering van. Toekomstige plannen van nieuwe woningen op de flank van de A9 zijn inmiddels ingehaald door de planning van de flexwoningen in Brasa Village, deze zullen nog voor de start van de bouw H-Midden worden opgeleverd. Daarnaast staan er renovatie en verduurzaming van alle omliggende flats/woonunits gepland (Hakfort, Huigenbos, Heesterveld en Hoptille).

Als vereniging en netwerk van bestaande bewoners zien wij dat er veel op bewoners afkomt. Veel verandering in korte tijd op een klein gebied die invloed heeft op de directe leefomgeving.

Anderhalf jaar geleden heeft het college ingestemd met de bewoners-effectrapportage (BER). Hiervoor worden door de afdeling Democratisering momenteel pilots opgezet. Wij zijn van mening dat de mate van kwetsbaarheid van de wijk ten opzichte van de hoeveelheid vernieuwing die er op een klein gebied plaatsvindt een goede reden is om in de H-Buurt een bewoners-effectrapportage als pilot te voeren.

Verzonden: maandag 23 oktober 2023 10:33
Aan: H-buurt Midden <hbuurtmidden@amsterdam.nl>
Onderwerp: Zienswijze bestemmingsplan en vaststelling hogere waarden

Geachte heer, mevrouw,

Graag dien ik mijn zienswijze in n.a.v. het bestemmingsplan en de vaststelling van hogere waarden.

Ten eerste vraag ik mij af waarom er winkels en scholen worden geplaatst in deze woonomgeving. Op loopafstand hebben bewoners Amsterdamse Poort, en iets verder Reigersbos, Gein en Kraaiennest. Ik ben van mening dat er niet nog meer winkels hier hoeven te komen. De gemeente Amsterdam kan zich beter richten op het realiseren van ruime woningen van minimaal 80 m², een redelijke prijs per woning voor bewoners uit de H-buurt én genoeg parkeerplaatsen voor alle bewoners. Als er 500 woningen komen, dienen minstens 1.000 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. En door geen winkels en scholen zo dichtbij de woningen te plaatsen gaat de gemeente automatisch (geluids)overlast in de buurt tegen.

M.b.t. de vaststelling van hogere waarden vind ik het niet verstandig dat er scholen en winkels nabij deze woningen komen, omdat de aangrenzende weg Karspeldreef en winkels bij het Bullewijkpad enigszins al voor overlast zorgen. Tevens zijn er voldoende winkels op loopafstand. Ook is de vraag welke en wat voor winkels hier komen. Als u een Albert Heijn hier denkt te plaatsen, is dat niet gewenst want is te duur voor het budget van sommige buurtbewoners en daar hebben wij genoeg van in Zuidoost. Doe bij bewoners een onderzoek of daar behoefte aan is en naar wat voor winkels zij behoefte hebben. In de omgeving is bijvoorbeeld géén Dirk van den Broek, zorg en dan voor dat er eentje komt in Zuidoost.

Mijn verwachting is dat er echt naar bewoners wordt geluisterd en de gemeente niet haar eigen plan doorvoert dat (later) niet in overeenstemming blijkt te zijn met wat bewoners naar uitkeken.

Met vriendelijk groet,

P.s. het ontwerp bestemmingsplan is best onduidelijk. Wellicht omdat ik dit op mijn telefoon bekijk, maar op het eerste oog was het niet veelzeggend.