BC Nieuwenhuysenbuurt 2.0

datum 12 mei 2021
ons kenmerk Nieuwenhuysenbuurt
behandeld door Fennie Kerdijk
Gebiedsontwikkeling Amsterdam
06 102 17 231
fkerdijk@de-alliantie.nl

Reactie gekwalificeerd advies vernieuwing Nieuwenhuysenbuurt

Beste bewonerscommissie Nieuwenhuysenbuurt 2.0,

Op 29 april 2021 ontvingen wij het gekwalificeerd advies op het projectplan (omvattende het sociaal plan en het ontwerpplan) voor sloop/nieuwbouw in de Nieuwenhuysenbuurt. Allereerst willen wij alle leden van de bewonerscommissie bedanken voor de intensieve samenwerking. Hoewel we niet altijd met elkaar op één lijn zaten, hebben we een projectplan gemaakt dat in een bewonersraadpleging aan de bewoners is voorgelegd. Zeker in deze ongewone en moeilijke tijden, waarin we elkaar niet face to face kunnen zien, is het lastig om dit soort afspraken te maken. Wij zien het daarom als een groot succes dat dit toch gelukt is en danken jullie voor jullie inzet.

In het vervolg van deze brief gaan we in op de punten die jullie noemen in jullie advies.

Uitvoering bewonersraadpleging
Allereerst willen wij benoemen dat wij de respons op de raadpleging in deze bijzondere (corona)tijd hoog vinden. We zijn dan ook verheugd dat jullie de respons en de resultaten geschikt achten om jullie advies op te baseren.

Participatieproces
In jullie advies beschrijven jullie meerdere punten die betrekking hebben op het participatieproces. Hier willen wij graag op reageren. Wij denken dat het proces zeker verbeterpunten heeft, al herkennen wij niet alle punten die jullie noemen.

Aanvang
Voordat de vernieuwing van de Nieuwenhuysenbuurt startte, was er geen bewonerscommissie, ondanks meerdere pogingen van onze huurdersvereniging de HBVA om deze op te richten. Aan de hand daarvan is met de HBVA en Stichting !Woon afgesproken om een bewonersplatform op te richten. Tijdens de informatiebijeenkomst in september 2018, waarin wij de bewoners voor het eerst op de hoogte stelden van de vernieuwing, bleek er veel animo te zijn voor een bewonersplatform. Bij het eerste overleg gaf een deel van het bewonersplatform aan graag een bewonerscommissie te willen vormen. Wij hebben dat toegejuicht en waren positief verrast dat hier nu wél interesse voor was.

Doordat er aanvankelijk geen bewonerscommissie aanwezig was, heeft de Alliantie het voorkeursscenario met de HBVA afgestemd. Toen de huidige bewonerscommissie geïnstalleerd was, hebben we op jullie verzoek het participatieproces direct bijgesteld en alsnog de uitvraag voor het voorkeursscenario gedaan. Het is jammer om achteraf te lezen dat jullie dit als een problematische start zien.

Eindfase
De eindfase verdient voor wat betreft ons allen geen schoonheidsprijs. Wij zijn van mening dat de coronamaatregelen die begin 2020 genomen werden, sterk van invloed zijn geweest op het proces. Het was voor ons lastig om met jullie in contact te komen. Daarnaast was het voor veel beownerscommissieleden moeilijk om digitaal te vergaderen en/of stukken te lezen. We zien dit terug in meerdere verzoeken en voorstellen die wij verstuurd hebben, waar door jullie niet op gereageerd is. Dat is begrijpelijk en zou heel anders zijn geweest als we elkaar maandelijks zouden zien.

Tegelijkertijd hebben wij het participatieproces op veel onderdelen als zeer positief ervaren. We zijn van mening dat het sociaal plan en het stedenbouwkundig plan door jullie beter is geworden. We hopen dan ook dat we (letterlijk en figuurlijk) weer nader tot elkaar kunnen komen om het verdere proces op een constructieve manier voort te zetten.

Communicatie naar bewoners: huisbezoeken en begeleiding
Zoals jullie aangeven in jullie advies, blijkt uit de raadpleging dat een groot deel van de respondenten zich om verschillende zaken zorgen maakt. Dit herkennen wij uit andere vernieuwingsprojecten en uiteraard hebben wij hier aandacht voor. Een verhuizing, zeker één die men niet zelf gepland heeft, kan men als ingrijpend en stressvol ervaren. Ook het zoeken naar een nieuwe woning kan stress opleveren. De ene bewoner ervaart dit wellicht als positief, terwijl de andere bewoner zich ver van tevoren zorgen maakt over het verhuizen.

Binnenkort ontvangen alle bewoners uit de eerste fase een brief waarin wij hen uitnodigen om een afspraak te maken met een van de bewonersbegeleiders. Bij deze brief zit het herhuisvestingsboekje. Tijdens het huisbezoek legt de bewonersbegeleider uit wat er de komende periode gaat gebeuren en neemt zij de (woon)wensen van de huurder door. Er wordt vervolgens gezamenlijk gekeken wat haalbaar is.

Herhuisvestingsboekje
Voorafgaand aan het persoonlijke gesprek dat de bewonersbegeleiders met de bewoners hebben, ontvangen bewoners het herhuisvestingsboekje. Dit boekje is informeler dan het sociaal plan en legt in eenvoudigere bewoording uit wat er allemaal gaat gebeuren. We hebben het herhuisvestingsboekje al eerder genoemd in onze overleggen met jullie. In het herhuisvestingsboekje staat:

- Wat er in het huisbezoek besproken wordt;
- Welke documenten nodig zijn;
- Wie in aanmerking komen voor (semi)stadvernieuwingsurgentie;
- Hoe WoningNet werkt;
- Hoe woningen (passend) worden toegewezen;
- De financiële kant.

Vervolgens komt alles in het huisbezoek aan bod. Belangrijk voor fase1 zijn de verschillende verhuismogelijkheden. De bewonersbegeleiders vertellen in het huisbezoek over de woningen in de Anton Struikbuurt, de Speelmanstraat, de wisselwoningen en de andere mogelijkheden die we in het sociaal plan met elkaar hebben afgesproken. Is er sprake van thuiswonende kinderen tussen de 18 en 23 jaar (die op de dag van de afgifte peildatum minimaal 2 jaar staan ingeschreven)? Zij behoren wel tot het huishouden, maar ontvangen geen semi-stadsvernieuwingsurgentie. Om in aanmerking te komen voor een passende woning zijn deze gezinnen (vaak) aangewezen op directe bemiddeling van de Alliantie. Op WoningNet behoren namelijk alleen kinderen tot 18 jaar tot het huishouden. Deze regel is onveranderd. Mochten hier wijzigingen in optreden, dan horen jullie dat uiteraard.

We willen nogmaals laten weten dat ook wij zorgvuldigheid en een goede communicatie en uitleg van belang vinden en dat wij er alles aan zullen doen om dit zo goed mogelijk te doen.

Vervolggesprekken
Jullie geven aan over een aantal zaken graag in gesprek te blijven met ons. Ook wij zien dit zo. Tevens willen we het bewonersplatform hierbij betrekken.

Overlast gedurende de bouw
In de vervolggesprekken gaan we het onder andere hebben over het zogenaamde interim beheer. We betrekken hier de gebiedscoördinator (Lucy Drost) bij. Wellicht hebben jullie ook goede ideeën om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken.

Eerder verhuizen bewoners fase 3
Voor wat betreft de mogelijkheden om bewoners van fase 3 eerder te laten verhuizen, kunnen we opnieuw het gesprek aangaan. We hebben echter de mogelijkheden onderzocht en meerdere malen aangegeven dat het een té ingewikkelde kwestie is, die (mede) veroorzaakt wordt door de regels in de Huisvestingsverordening van Amsterdam. De manier van het toewijzen van woningen, de opbouw van inschrijfduur en de voorrangsregels maken het een niet uit te voeren exercitie. De uitkomst van het gesprek zal ons inziens dan ook hetzelfde blijven.

Ontwerp
Jullie brachten het punt ‘bergingen’ al vaker naar voren. Daarom hebben wij een aantal mogelijkheden onderzocht. Ten eerste hebben we Inbo (bureau voor stedenbouw en architectuur) gevraagd om te kijken wat voor impact het heeft om alle woningen individuele bergingen te geven. Daaruit blijkt dat we dan terug gaan naar de huidige situatie: op de begane grond bergingen met een dichte gevel tot gevolg. Dat is iets wat wij zeer onwenselijk vinden, omdat de huidige dichte gevel juist een van de redenen was voor de keuze tot sloop van de woningen. Het uitgangspunt voor de nieuwe stedenbouwkundige opzet is onder andere ‘wonen aan en ogen op de straat’.

Wat kan er dan wel? Allereerst kunnen we ín de woningen een grotere bergruimte maken dan de huidige woningen hebben. Het ontwerpplan zegt hier al iets over. Daarnaast hebben we gekeken of er op de verdiepingen bergkasten kunnen komen, zodat elk huishouden toegang heeft tot een kleine externe bergkast. Of en hoe dit gaat werken, moeten we samen bekijken met de nog te selecteren architect. Hierover willen we graag met jullie en het bewonersplatform in gesprek tijdens de ontwerpsessies.

In dezelfde ontwerpsessies willen we de tips die jullie voor het ontwerp geven bespreken. Zoals de keuze tussen een open of gesloten keuken, de buitenruimte en de aandacht voor de binnentuin. Ook bekijken we de mogelijkheid om vijfkamerwoningen in fase 2 te kunnen laten landen.

Vervolg
Op dinsdagavond 18 mei a.s. bespreken we jullie advies van 29 april 2021 en onze reactie, zoals verwoord in deze brief. De gemeente Amsterdam zal hierbij ook aanwezig zijn.
We maken dan ook graag afspraken over het vervolgproces.

Ten slotte
Met de sloop en de nieuwbouw wil de Alliantie de Nieuwenhuysenbuurt verbeteren en meer en betere woningen maken voor de bewoners uit de buurt en andere Amsterdammers. Op 21 april 2021 nam het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam een “investeringsbesluit” over de sloop en nieuwbouw van de Nieuwenhuysenbuurt. Op basis van dit investeringsbesluit, het advies van de bewonerscommissie op het projectplan en de reactie van de Alliantie op dit advies, vraagt de Alliantie een “Peildatum” aan bij de gemeente. Met de peildatum wordt de vernieuwing concreet: dan is de start van de herhuisvesting van fase 1 een feit. Dat is spannend, maar biedt de bewoners ook kansen.

We kijken uit naar een goede en constructieve samenwerking met de bewonerscommissie.

Met vriendelijke groet,
Mede namens het Projectteam Nieuwenhuysenbuurt,



Fennie Kerdijk
Gebiedsontwikkelaar