



Gemeente Amsterdam

Gemeenteraad

Gemeenteblad

R

Voordracht voor de raadsvergadering van

<datum raadsvergadering>

Jaar 2014
Afdeling *
Nummer *
Publicatiedatum *
Agendapunt *
Datum indiening <2>

Tekst wordt gepubliceerd in
Gemeenteblad

Onderwerp

Initiatiefvoorstel van de raadsleden Mulder en Alberts van 5 januari 2014, getiteld: Bewonersparticipatie? Maak er werk van!

Met deze voordracht stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

Tekst wordt gepubliceerd in
Gemeenteblad

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien het initiatiefvoorstel van de raadsleden Mulder en Alberts van 5 januari 2014, getiteld: Bewonersparticipatie? Maak er werk van!

besluit

- I. in te stemmen met genoemd initiatiefvoorstel;
- II. kennis te nemen van de bestuurlijke reactie op genoemd initiatiefvoorstel.

Wettelijke grondslag

Gemeentewet art. 147a, lid 1

Initiatiefvoorstel

Algemene problemen

Bewoners van enkele complexen in de stad, met name van woningcorporatie Ymere, lopen tegen een aantal problemen aan.

Er worden wel participatietrajecten ingezet, maar bewoners hebben niet het vertrouwen dat de uitkomst van deze processen goed zal zijn. Dit gevoel wordt versterkt door de recente gerechtelijke uitspraak aangaande de Groenmarkt. Daar is Ymere in het gelijk gesteld, en is zelfs het feit dat de bewoners in het participatietraject betrokken waren als argument hiervoor gebruikt. De Groenmarkt is slechts een van de cases, deze is nu geëindigd bij de rechter. Overige cases worden hieronder besproken.

De processen duren vaak vele jaren waarin de bewoners in onzekerheid zitten. Dit komt omdat de woningcorporatie wel zegt dat er veel moet gebeuren, aangeeft dat bewoners waarschijnlijk al of niet tijdelijk hun woning uit moeten, en niet aangeeft of bewoners ook terug kunnen keren. In de tussentijd verhuist een deel van de mensen en worden de vrijkomende woningen met tijdelijke contracten opgevuld. Dit ondergraaft het draagvlak in het complex en er treedt een proces van 'verelending'

op. Bovendien wordt het moment van renovatie aangegrepen om woningen te verkopen of in de geliberaliseerde huur te trekken. Op die manier wordt het proces een selffulfilling prophecy waarbij de woningcorporatie uiteindelijk z'n zin krijgt en de zittende bewoners de dupe zijn.

Bewoners hebben het idee dat het onderhoud al jarenlang slecht wordt gedaan. Tevens voelen ze zich niet altijd vertegenwoordigd en gesteund door de officiële bewonerskoepels van woningcorporaties. De koepels lijken af te stoppen of zelfs mee te werken aan de strategie van de corporatie.

Op het niveau van de centrale directie is Ymere voorts niet bereid met de bewoners te praten. Hierdoor heeft men het gevoel heel de tijd met werknemers zonder echt mandaat van de corporatie te praten. Ook wil Ymere alleen met bewonerscommissies apart praten en niet gezamenlijk met alle bewonerscommissies, zoals zij verzocht hebben (brief SBO 2 augustus 2013). Voorts mogen bewoners zelf een second opinion vragen voor de staat van de fundering maar de corporaties kiezen zelf welk rapport ze gebruiken. Uit de gerechtelijke uitspraak bij de Groenmarkt voelt Ymere zich tevens sterkt dat ze zelf mogen kiezen welke informatie ze wel en niet geven.

Verder zijn er een aantal specifieke punten die het vertrouwen niet doen toenemen. Onder andere uitspraken van Ymere medewerkers zoals: 'Het zijn onze panden en we kunnen ermee doen wat we willen.' 'We gaan hier funderen en renoveren. We gaan miljoenen en liefde in dit pand steken, jullie moeten eruit en het is nog maar de vaag of jullie terug kunnen komen.' Via een medewerker horen bewoners dat als je 'een project bent' dat 'je het wel kunt schudden'. Onderzoeksresultaten worden niet of moeizaam gedeeld, panden staan niet eens op de lijst voor planmatig onderhoud, lekkage werd pas na jaar opgelost, en er worden samenwerkingsovereenkomsten opgesteld met als eis dat bewoners niet naar de pers gaan.

Dit is niet hoe het moet gaan en dit accepteren we niet. Er moet een eerlijke uitgangspositie zijn. Daarom hebben wij de volgende oplossingen verwoord in het besluit.

Besluit:

Het college op te dragen bij de besprekingen over Bouwen aan de Stad III onderstaande oplossingen namens de gemeente in te brengen:

1. Bewoners altijd terugkeergarantie geven. Dit zou al veel schelen, omdat bewoners zekerheid wordt geboden. Goed voorbeeld is woningcorporatie De Alliantie, die geeft bewoners altijd terugkeergarantie.
2. De gemeenteraad moet het gekwalificeerd advies van de bewoners inhoudelijk bespreken voordat een sloopvergunning of peildatum wordt afgegeven. Dit ter voorkoming dat het gekwalificeerd advies, dat bewonerscommissies nu al mogen geven, door de corporatie terzijde wordt geschoven.
3. Woningcorporaties die niet goed met bewonersparticipatie omgaan komen op een zwarte lijst, corporaties die het goed doen komen op een witte lijst. Deze lijsten worden jaarlijks gepubliceerd.

4. Tussentijdse enquêtes onder bewoners(commissies) hoe de participatie verloopt, vanzelfsprekend niet door de corporatie zelf uitgevoerd.

5. Het moment waarop 70% instemming met de plannen wordt gevraagd moet heel vroeg in het proces vallen. Wanneer zittende bewoners worden vervangen door tijdelijke, komt er een moment dat 70% instemming niet meer de meerderheid van de bewoners betreft. Dat mag dus niet.

6. Wanneer voor verbetering van de bewonersparticipatie zaken in de overlegwet moeten worden aangepast, wordt dit bij de verschillende fracties in de Tweede Kamer neergelegd.

7. Eigen bewonerscoöperatie waarbij bewoners zelf mogen besluiten. Er zijn voorbeelden zoals Soweto die zijn oorsprong heeft in de Transvaalbuurt. De leden besluiten zelf over het beleid van deze woningbouwvereniging en het beheer van de panden. (www.soweto.nl). Een ander voorbeeld is Woningbouwvereniging Gelderland (www.wbvg.nl) waarbij de verantwoordelijkheid voor beheer aan een 'woonvereniging' bestaande uit de bewoners zelf wordt gedelegeerd op basis van een samenwerkingsovereenkomst. Ook in het buitenland komen deze vormen voor, zoals bij het Mietschauser Syndikat (www.syndikat.org).

8. Tijdelijke huurovereenkomsten in complexen waar renovatie of sloop-nieuwbouw plaats vindt worden pas toegestaan als er een volwaardig plan is ontwikkeld.

Michiel Mulder (PvdA)
Remine Alberts (SP)

Casebeschrijvingen

Case 1: Haarlemmerpoort.

Omdat het Rijkmonument slecht wordt onderhouden, schrijven de bewoners in 2009 een brandbrief voor aanpak van achterstallig onderhoud. Volgens Ymere moet funderingsherstel plaatsvinden en moeten alle bewoners eruit, zonder terugkeergarantie. Pas na maandenlang aandringen, krijgen de bewoners de funderingsrapporten. Na nogmaals maandenlang aandringen, mag een onafhankelijk deskundige een second opinion verrichten, hoewel dat van Ymere niet zo mocht heten. De fundering blijkt uiteindelijk toch niet zo slecht. Medio 2011 stelt Ymere dat de bewoners er toch uit moeten, ditmaal omdat een gehele bedrijfsfunctie meer oplevert. Na druk van media en politiek krijgen de bewoners de onderzoeksrapporten en worden met architect André van Stigt verschillende scenario's onderzocht. De bewoners gaan daarna akkoord met het enige scenario waarin volgens Ymere betaalbare woningen konden blijven, waarbij bedrijven op de begane grond komen, maar krijgen onvoldoende financiële gegevens. In 2013 blijken vele overlegsessies over de uitwerking van het combinatiescenario de bewoners nauwelijks iets op te leveren; het was schijnparticipatie, aldus de bewoners. De woningen worden te duur en ontoegankelijk voor de mensen die slecht ter been zijn. Ook worden er geen gelijkwaardige vervangende woningen geboden. Het gekwalificeerd advies wordt niet overgenomen en nabespreking heeft geen resultaat. Omdat Ymere constructieve en redelijke aanbevelingen niet overneemt, dienen de bewoners een verzoekschrift bij de Rechtbank in.

Case 2: Palmstraat

Situatie 2009

De bewoners zijn ongerust over scheuren bij stutten en horen ze voor het eerst over tijdelijke verhuur bij mutatie in hun complex.

Maart 2009: er is een gebruikerscontract afgesloten op nummer 92 en later op alle woningen van 96, met als redevermelding dat de woning te ongezond is voor gewone verhuur. Er zijn nu 14 GMO's en 1 campuscontract afgesloten. GMO's betalen geen huur alleen energiekosten.

Naar aanleiding van de informatie van de ingenieur die de vorige kleine ingreep 15 jaar geleden uitvoerde wordt een rapport met alarmerende conclusies naar de voorzitter van de bewonerscommissie gestuurd. De bewonerscommissie vraagt om een extra vergadering met alle technische mensen van Ymere. De constructeur Berkhout die de conclusie schreef is aanwezig en bezorgd de bewonerscommissie na 3 maanden het onderliggende rapport van Fugro: hier is te zien waarop de conclusies gebaseerd zijn.

Bewoners leggen de onderliggende onderzoeken van Fugro over aan de architect Andre van Stigt. Ook neemt de bewonerscommissie contact op met Vincent v Rossem, van gemeentelijke Monumentenzorg. Deze zal geen toestemming geven voor sloop. De bewonerscommissie ziet aanleiding om te vragen naar een second opinion. Ymere gaat akkoord en kent de onderzoeker die ook voor hen werkt: Strackee. Dan wordt duidelijk dat ingenieur Berkhout 20 jaar geleden een deel van de geplande palen weggelaten heeft en een te stijve oplossing heeft aangebracht en die nu tot het kruien van penanten zorgt, met als gevolg scheuren. Het was de toen beste oplossing wordt meegedeeld. Toch lijkt het beetje op de slager die zijn eigen vlees keurt.

In Augustus 2010 voeren ingenieurs van Alphaplan onderzoek binnen en buiten uit naar de toestand van de woningen. Conclusie: "heel redelijk. Wat verouderd." Enkele later aangebouwde keukenblokken lijken los te scheuren.

De dag voordat de uitslag van de aangebrachte meetbouten (die aangeven of de panden nog zakken), meldt Ymere dat ze besloten heeft de panden te slopen. De bouten geven aan: de panden zakken niet meer.

Er zijn diverse bijeenkomsten met bewoners en Ymere, maar bewoners hebben het gevoel dat er niet echt gepraat wordt, maar alleen mededelingen worden gedaan. Na tweemaal inspreken bij het Stadsdeel Centrum (Bouwen & Wonen) wordt door db'er Oranje besloten dat er niet gesloopt wordt. Toch probeert een nieuwe Projectgroep van Ymere dat nogmaals op te voeren, juist nadat ze een toenaderingspoging met de bewonerscommissie achter de rug hebben.

Situatie 2013

Er zijn twee Woonwensenonderzoeken gedaan, waaronder een door Ymere aangevraagd bij de Woonbond. De meest voorkomende wensen zijn : terugkeer in eigen woning en dubbelglas aan de noordzijde.

Ymere en andere partijen hebben na enkele forse botsingen met de bewonerscommissie en interventie van twee directeurs gezegd de wensen te respecteren. Maar er moet wel wat gebeuren om het project minder verliesgevend te maken. Dat begrijpt de bewonerscommissie en de bewoners bedenken waarin ze Ymere tegemoet kunnen komen.

Bewoners hebben toegestemd met:

1. niet alleen de slechtste, maar alle funderingen in eenmaal aan te pakken en wegens hoge investering
2. twee van de elf panden te verkopen,
3. mensen die al voor de peildatum defitief willen verhuizen ze te helpen.
1. en 3. helpen ook bij het mogelijk maken van verkoop van woningen

Daarvoor vragen zij terug: 3 scenario's in overleg met Ymere gemaakt

1. Terugkeer naar eigen woning na onderhoud (brandveiliger maken en ventilatie in orde maken), dit is zonder gevolg van de hoogte van de huur of 2. aangevuld met een gewenst verbeteringspakket (geriefsverbetering, als dubbel glas of cv) of 3. renovatie op hoog niveau (nieuwe indeling, CV, MV, meer isolatie) waar wel huurverhogingen bij horen.

Ymere heeft, met voorbehoud van het aantal te verkopen panden, dat bekrachtigd in een bewonersbrief deze zomer, maar overvalt de bewoners van benedenwoningen nu: Ymere wil bij alle benedenwoningen het hoogste renovatiepakket uitvoeren met een huurverhoging van ca. €170 p/maand. Dat is in sommige gevallen minder dan bij een nieuw contract, maar een onoverkomelijke verhoging voor veel bewoners. Dat wensen de bewoners niet. De bewonerscommissie deed een bliksem onderzoekje: tot nu toe willen allen slechts onderhoud uit laten voeren. Van Ymere "mogen" ze doorschuiven naar een etage woning binnen het complex met een lager uitgevoerd scenario, maar ze zijn soms te oud of fysiek niet goed genoeg om naar boven te verhuizen en veel bewoners willen dat niet.

De bewonerscommissie en bewoners voelen zich voor de vierde maal overvallen. De stress onder bewoners en het energie-verlies van de bewonerscommissie neemt steeds grotere vormen aan. Men voelt dat er te lang en teveel gevraagd wordt en vraagt zich af met wat voor schokkende plannen Ymere nog meer aan zal komen, voor de peildatum. Ook is men bang dat Ymere vlak voor de eindstreep (zie Groenmarkt en Haarlemmerpoort) gewoon haar eigen plan van de plank haalt, waardoor al dit participere voor niets is geweest.

Tenslotte: hoe verhoudt zich de kostenderving voor Ymere door de lange periode van overleggen, het verhuren om niet en het wel vragen van huurverhoging, terwijl huurders in spanning zitten en al 5 jaar niet hun woning durven op te knappen (schilderen, nieuwe vloerbedekking nemen e.d.). Na een deugdelijk, te toetsen onafhankelijk onderzoek, waarbij niet op een gewenste uitkomst gestuurd wordt, waar beide partijen zich in kunnen vinden, had men wellicht al eerder aan de slag kunnen gaan. Ook vergeet Ymere dat onderhoud onder haar verhuurderstaak valt, waaronder funderingen vallen, zoals elke eigenaar dient uit te voeren.

Case 3: Goudsbloemstraat

Situatie 2012

Het betreft een blok met 5 panden en 16 huishoudens. Ymere kreeg eerder een aanschrijving van de gemeente n.a.v. een funderingsonderzoek door de gemeente. Gedurende 2012 worden diverse technische onderzoeken gedaan naar de staat van de panden. Daarnaast wordt in opdracht van Ymere ook een WoonWensOnderzoek door de Woonbond gedaan. In het najaar van 2012 komt Ymere, na een verzoek van de externe adviseur van de BC, met een participatieplan. Er is +/- 10 jaar geleden voor het laatst geschilderd.

Situatie 2013

Ymere heeft plannen met de panden en in de loop van 2013 krijgen deze enige vorm. Voor slechts een klein deel van de huidige bewoners is er plaats in deze plannen. Sprake is van totale renovatie. Fundering en casco zullen worden hersteld en de woningen worden ingrijpend verbouwd en voor een deel samengevoegd. Ook zullen zolders en bedrijfsruimtes op de begane grond tot woonruimte verbouwd worden. Alle huurders zullen er uit moeten, huurcontracten worden ontbonden en een terugkeergarantie wordt niet gegeven. Het voornemen is, na renovatie, een groot deel van de woningen te verkopen. De uitkomsten van het WoonWensOnderzoek uit 2012 worden door Ymere terzijde geschoven of selectief gebruikt. Het participatieplan blijkt

in de praktijk een afvinklijstje zonder inhoudelijke gevolgen. De onderhandelaars van Ymere hoeven de BC/bewoners geen toezeggingen te doen.

In het najaar 2013 geeft Ymere een terugkeergarantie, waarschijnlijk omdat er inmiddels een aantal bewoners vertrokken zijn en Ymere een inschatting heeft gemaakt dat meer bewoners na renovatie niet terug zullen/kunnen keren en haar doelstellingen alsnog gehaald zullen worden.

Case 4: Gelderse Kade

- In 2009 heeft tijdelijk een directeur van Ymere in 77BG gewoond en toen is er (buiten ieders medeweten) een inspectieput gegraven in de kelder van 77. Hij zei toen al dat er iets zou gaan gebeuren met de 2 panden.
- In 2011 heeft Ymere de bewoners verteld dat de funderingen van nr. 77 en 79 in slechte staat zijn, terwijl er bij 79 nog helemaal geen onderzoek was uitgevoerd.
- Ymere heeft woningen van huurders die weg zijn gegaan niet meer verhuurd maar alleen nog campuscontracten/gebruikersovereenkomsten gegeven.
- Inmiddels heeft er bij beide panden funderingsonderzoek plaatsgevonden. Ymere stelt dat de funderingen en de balklagen er slecht aan toe zijn, en dat er onaanvaardbare scheefstand is. De bewoners zelf zijn tevreden met hun woonsituatie.
- De bewonerscommissie heeft aangegeven de onderzoeksresultaten nog niet te willen accorderen. Zij wachten nog steeds af tot Ymere gaat vertellen waar wij als bewoners in hun plannen voorkomen.
- Er is 15 jaar voor het laatst geschilderd.

Case 5: Cluster Bloem (Bloemstraat/Akoleienstraat/Rozengracht/1e Bloemdwarsstraat)

In 2011 is er een renovatie aangekondigd voor 60 woningen in 22 panden. Van deze woningen zijn er nu 27 bewoond door mensen met tijdelijke contracten, gebruikersovereenkomsten, campuscontracten en antikraak. Er is al 25 of 30 niet of nauwelijks onderhoud gepleegd aan de panden. Sommige tijdelijke contracten zijn er al jaren, ver voor de aangekondigde renovatie. Ymere heeft jaren geweigerd te overleggen welke panden ze wilden verkopen, ze zeiden alleen dat ze 60% wilden verkopen, waardoor de bewoners al jaren in onzekerheid leven

Welke woningen dat zijn is sinds juni 2013 bekend: het zijn er 32 die verkocht worden. Er blijven 23 over voor de sociale huur. Wel worden een aantal koopwoningen samengevoegd en een aantal sociale woningen gesplitst: de koopwoningen worden vaak groter en de sociale woningen vaak kleiner. Ymere heeft vanaf het begin gezegd dat ze alle funderingen wilden vernieuwen, omdat ze allemaal slecht zouden zijn volgens hen. Na een second opinion, aangevraagd door de bewonerscommissie blijken er maar 4/5 panden van de 22 een slechte fundering te hebben, de rest is goed voor 15 of 25 jaar. Het overleg met Ymere en de bewonerscommissie is vastgelopen omdat er sinds het begin van het overleg in 2011 de bewoners geen invloed lijken te hebben op de voorgenomen plannen van Ymere, de bewonerscommissie heeft herhaaldelijk gevraagd om medezeggenschap tot de directeur aan toe. Ook zijn andere organisaties (WSW en de officiële bewonerskoepel van Ymere SBO) ingeschakeld om dit te bewerkstelligen, maar die krijgen niets

gedaan. De bewonerscommissie ziet op dit moment alleen mogelijkheden om via de gerechtelijke weg en acties inspraak af te dwingen.

Case 6: Oudezijds Voorburgwal.

2011

Op de Oudezijds Voorburgwal 268 zijn bewoners naar de huurcommissie gegaan na klachten over vocht in de muren. Toen werden ze een 'project'. Hier maakt volgens Ymere de staat van de fundering uithuisplaatsing noodzakelijk en doet Ymere geen uitspraak over terugkeer: zij kunnen dit niet garanderen. Tegenover bewoners is aangegeven dat uithuisplaatsing bij dergelijke ingrepen het beleid is van Ymere. Terugkeer wordt echter niet gegarandeerd, met als reden dat Ymere nog niet weet wat de exacte plannen met het pand zijn. Echter, bewoners wordt wel vast gevraagd akkoord te gaan met een draagvlakonderzoek. Als bewoners toelichtende vragen stellen wordt o.a. gesteld dat de corporatie niet al te lang bezig wil zijn 'met al jullie vragen' en: 'Ik wil echter niet verzanden in een eindeloze discussie en al deze details met jullie delen.' Ymere wil een renovatie uitvoeren op een zeer hoog kwaliteitsniveau, terwijl bewoners genoeg willen nemen met wegwerken van achterstallig onderhoud. De positie van terugkeer door bewoners is vermoedelijk bij een rechter beter in stand te houden als de kosten van renovatie relatief laag zijn t.o.v. de huur die bewoners betalen. Het opvoeren van de kosten voor renovatie lijkt er dus aan bij te kunnen dragen dat de kans op terugkeer minder groot is en Ymere de woningen (duur) kan verkopen.

2013

Er is in twee jaar tijd niks veranderd, de bewoners zijn nog steeds in onzekerheid.

Case 7: Handelsbladcomplex

26 april 2012 werd een nieuw bestuur van de bewonerscommissie gekozen dat niet door Ymere werd erkend. Er zou volgens de bewoners bij de bestuursverkiezing druk uitgeoefend zijn op de verhuurder van vergaderruimte dat die zijn goede relatie met Ymere zou verspelen. Ymere stuurde brieven aan bewoners waarin stond dat er nu twee besturen waren. De officiële bewonerskoepel SBO erkende aanvankelijk de bewonerscommissie, maar deze erkenning werd weer ingetrokken. In december 2011 had Ymere de bewoners meegedeeld dat het complex op instorten stond. Desgevraagd kon men de bewoners niet beloven dat we terug mochten na renovatie.

Per mei 2013 heeft de directie van Ymere het nieuwe (inmiddels al weer voor de tweede maal herkozen) bestuur erkend. De boel blijkt niet op instorten te staan, maar er wordt nog wel onderzoek gedaan naar de funderingen van een deel van het complex in de Paleisstraat. Er is een groot onderhoudsplan in voorbereiding en voor de komende twee jaar hebben bewoners en Ymere afspraken vastgelegd. De bewoners hebben wel enkele duizenden euro's besteed aan advocatenkosten.

Case 8: Van der Pekbuurt

Het proces start in 2004 met woonwens onderzoeken. Na inventarisatie in 2005 en 2006 komt er een sociaal plan, gebaseerd op vrijwilligheid en pandsgewijze aanpak. Er wordt een voorbeeldgebied aangewezen. 367 huizen worden fase 1, als pilot

Voordracht voor de raadsvergadering van 17 november 2010

komen 2 voorbeeldblokken leeg. In 2007 wordt peildatum afgegeven, mensen gaan verhuizen met vergoeding. Hier komen tijdelijke bewoners voor terug. In 2009 trekt Ymere de plannen terug en verklaart Sociaal plan als onhoudbaar. Er ontstaat een vacuüm wat jaren gaat aanhouden. De wijk valt langzaam uit elkaar. Ymere zet hard in op sloop. Huurders zijn tegen. Door geen onderhoud en de tijdelijke huur ontstaat een afgestorven deel van de wijk, een 'selffulfilling prophecy'. In 2013 zijn er ongeveer nog 75 vaste bewoners, de rest zijn tijdelijke bewoners (oa. studenten of campus contracten, bruikleen overeenkomst) of huizen (sociale huurwoningen) worden gebruikt als opslag of als tijdelijke plek voor ondernemers. dat betekent dat er 292 sociale huurwoningen niet meer als zodanig functioneren. De impact die dit heeft als dynamiek in de wijk en op betrokkenheid van de bewoners is funest. Eind 2013 wordt er nog steeds vanuit Ymere ingezet vanuit de techniek en financiën. Sloop is goedkoper dan renovatie is de slogan. De maatschappelijke impact en sociale aspecten worden niet onderkent aldus de bewoners, de fysieke, ruimtelijke en sociale samenhang is eigenlijk al gesloopt in het zuidelijke deel van deze mooie wijk. Na een politieke interventie is het overleg met de bewoners verbeterd en een samenwerkingsovereenkomst in januari. Het plan van aanpak dat daarin voorzien werd voor afgelopen zomer is helaas nog niet vastgesteld.

Stukken

Meegestuurd
Ter inzage gelegd

n.v.t.

De leden van de gemeenteraad van Amsterdam

Michiel Mulder (PvdA)
Remine Alberts (SP)
