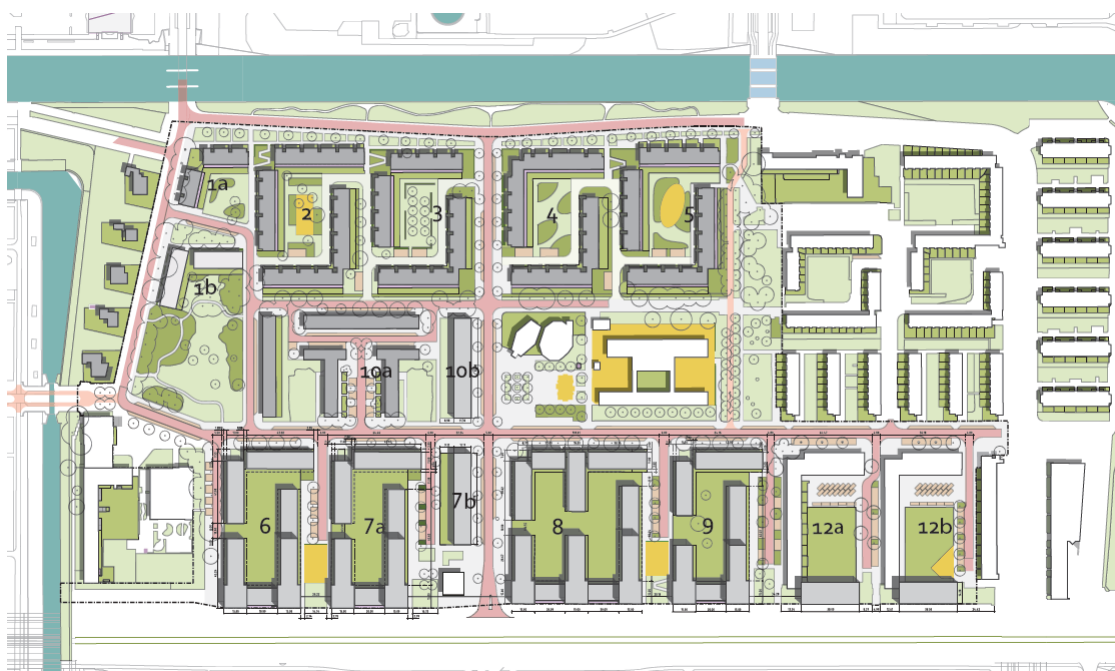


# Investeringsnota Couperusbuurt

## Nota van beantwoording



CONCEPT  
dd. 22 mei 2024

# Inhoud

|                                                        |           |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Inleiding .....</b>                               | <b>3</b>  |
| <b>2 Inspraakperiode .....</b>                         | <b>4</b>  |
| <b>3 Advies stadsdeel Nieuw-West.....</b>              | <b>5</b>  |
| <b>4 Bewonerscommissie Couperusbuurt .....</b>         | <b>11</b> |
| <b>5 Inloopbijeenkomst .....</b>                       | <b>14</b> |
| <b>6 Reacties .....</b>                                | <b>16</b> |
| 6.1 Algemeen .....                                     | 16        |
| 6.2 Herhuisvesting en woonprogramma.....               | 18        |
| 6.3 Fasering.....                                      | 24        |
| 6.4 Waarom slopen en verdichten .....                  | 25        |
| 6.5 Woonprogramma .....                                | 27        |
| 6.6 Garages Adriaan van Oordthof .....                 | 28        |
| 6.7 Verkoop sociale huurwoningen .....                 | 28        |
| 6.8 Parkeren.....                                      | 28        |
| 6.9 Cultuurhistorie .....                              | 29        |
| 6.10 Groen.....                                        | 32        |
| 6.11 Voorzieningen.....                                | 32        |
| 6.12 Buurttoets .....                                  | 33        |
| 6.13 Fouten en onzorgvuldigheden in concept nota ..... | 34        |
| 6.14 Overig.....                                       | 34        |
| <b>7 Conclusie .....</b>                               | <b>36</b> |

# 1 Inleiding

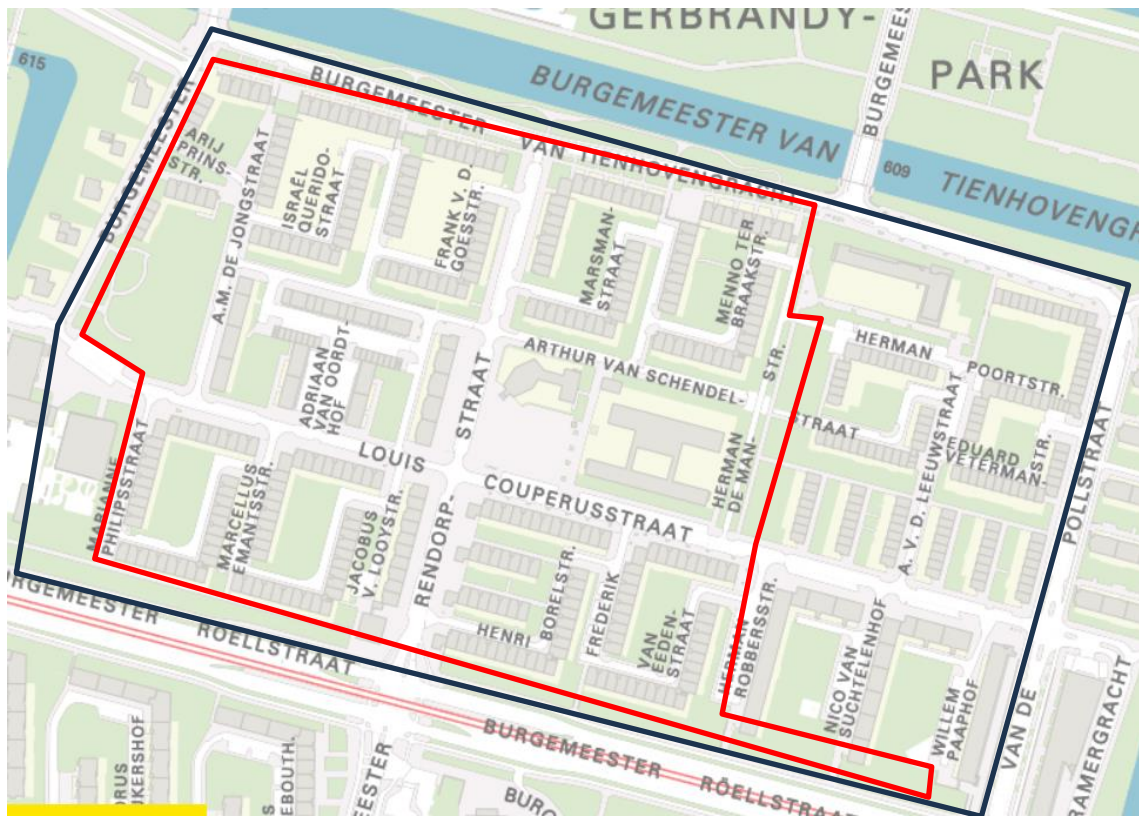
In deze Nota van Beantwoording doen we verslag van de inspraak op de concept Investeringsnota Couperusbuurt. De concept Investeringsnota Couperusbuurt geeft het kader aan waarbinnen de vernieuwing van de Couperusbuurt plaatsvindt. Bij de vernieuwing wijzigt de ruimtelijke inrichting van de wijk. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie zijn:

- Sloop/nieuwbouw van ca. 370 duplexwoningen tussen de Louis Couperusstraat en de Burgemeester Röellstraat, langs de Burgemeester Rendorpstraat en enkele woningen aan de Burgemeester Eliasstraat. Hiervoor in de plaats komen circa 950 - 989 nieuwe woningen. De bouwhoogte varieert tussen de 3 tot 7 bouwlagen;
- Renovatie van 168 duplexwoningen in het noordelijk deel van de buurt;
- Renovatie en samenvoegen van 162 duplexwoningen tot ca. 81 eengezinswoningen. Deze woningen worden verkocht.
- Het aantal sociale huurwoningen blijft gelijk en bestaat in de nieuwe situatie uit 168 gerenoveerde woningen en ca. 528 nieuwbouwwoningen.
- Toevoegen van ongeveer 2.000 m<sup>2</sup> bvo extra niet-woonruimte voor commerciële en maatschappelijke functies;
- Daar waar in de huidige situatie de woningen allemaal klein zijn (35-40 m<sup>2</sup>), komt er in de nieuwe situatie een mix van woningen, zodat er zowel ruimte komt voor 1- en 2-persoons huishoudens als voor kleine en grotere gezinnen.
- De reguliere huurders (d.w.z. huurders met een reguliere huurovereenkomst) krijgen de mogelijkheid om naar wens terug te keren naar een gerenoveerde woning of een nieuwbouwwoning. Bewoners kunnen er ook voor kiezen om met hun stadsvernieuwingsurgentie naar een woning buiten de buurt te verhuizen.
- Integrale herinrichting van de openbare ruimte:
  - Vermindering van het aantal parkeerplaatsen op straat;
  - Eenrichtingsverkeer voor autoverkeer tussen de Dichtersbuurt en Couperusbuurt om sluipverkeer tegen te gaan;
  - Integrale vernieuwing van de verharding en het groen;
  - De aanleg van drie nieuwe speelplekken.
- De vernieuwing van de Couperusbuurt duurt minimaal 8 jaar. In deze periode komt er extra aandacht voor interim beheer om de buurt leefbaar te houden.

In deze Nota van Beantwoording inspraak concept Investeringsnota Couperusbuurt gaan we in op het advies van stadsdeel Nieuw-West, de mondelinge reacties tijdens de inloopbijeenkomst en de zienswijzen die tijdens de inspraakperiode zijn binnen gekomen.

## 2 Inspraakperiode

De concept Investeringsnota heeft zes weken ter inzage gelegen van 20 maart 2024 t/m 1 mei 2024. De bewoners en omwonenden van het te vernieuwen gebied zijn hierover geïnformeerd met een informatiekrant waarin de plannen zijn toegelicht. Verder is informatie beschikbaar gesteld via de webpagina [amsterdam.nl/couperusbuurt](https://amsterdam.nl/couperusbuurt). Tevens zijn bewoners geattendeerd op de inspraakperiode via de digitale nieuwsbrief en sociale mediakanalen van stadsdeel Nieuw-West en een advertentie in de Westerpост. Om het plan toe te lichten en bewoners de gelegenheid te geven te reageren is op 26 maart een inloopbijeenkomst georganiseerd in het plangebied waarvoor alle bewoners in het verspreidingsgebied zijn uitgenodigd.



Figuur 1: in blauw: verspreidingsgebied. In rood: het te vernieuwen gebied.

### 3 Advies stadsdeel Nieuw-West

In zijn vergadering van 14 mei 2024 heeft het stadsdeel Nieuw-West het onderstaande advies vastgesteld:

Bewoners van de Couperusbuurt wachten al jaren op de vernieuwing van hun buurt. Reeds in 2009 heeft de toenmalige deelraad Geuzenveld-Slotermeer hiervoor een vernieuwingsplan vastgesteld. Als gevolg van de crisis is dit toen niet uitgevoerd. Stadsdeel Nieuw-West is verheugd dat er nu eindelijk een concreet plan ligt voor de vernieuwing van deze buurt. De woningen zijn klein en technisch verouderd. Bewoners ervaren veel klachten. Wel zien we dat net als in 2009 de bewoners van de buurt nog steeds verdeeld zijn over de gewenste ingreep: of renovatie of sloop/nieuwbouw. Het voorstel om ongeveer de helft van de woningen te renoveren en de andere helft te slopen en te vervangen door nieuwbouw vinden we een goede keuze die recht doet aan de verdeeldheid in de buurt. Deze keuze betekent echter ook dat de voorstanders van sloop/nieuwbouw zullen vinden dat er te weinig gesloopt worden en de voorstanders van renovatie zullen vinden dat er te veel gesloopt wordt. Met dit in het achterhoofd hebben we de uitslagen van het woonwensenonderzoek en de buurttoets gelezen en gewogen.

Zoals geformuleerd in de principenota Geuzenveld-Slotermeer is de vernieuwing allereerst bedoeld om de situatie voor de huidige bewoners te verbeteren. Positief zijn we dan ook over het uitgangspunt dat bewoners ongeacht of men nu in een te slopen of in een te renoveren woning woont, men na de vernieuwing kan kiezen om terug te keren naar of een gerenoveerde woning of een nieuwe woning.

Wij zijn ook positief over de grotere variatie in woninggroottes. Nu staan er alleen kleine woningen (van ongeveer 35-45 m<sup>2</sup>). In de nieuwe situatie komt er een breed palet aan soorten woningen, waaronder ook grote woningen voor gezinnen waar in Nieuw-West veel behoefte aan is. Dit is belangrijk om invulling te geven aan een doorlopende leeflijn waarbij er woningen beschikbaar zijn voor bewoners in hun verschillende levensfase.

Verder is het goed dat er behalve woningen ook ruimte wordt gereserveerd voor economische en maatschappelijke functies. Om deze nieuwe voorzieningen goed te laten aansluiten bij de wensen en behoeften van de buurt, roepen we het college op om bij de invulling gebruik te maken van de expertise van het stadsdeel en de bewoners.

In een leefbare buurt is ook de buitenruimte van belang. Zeker in het renovatiedeel blijft het groene karakter van de buurt goed behouden. Het zuidelijk deel van de buurt wordt gesloopt en vervangen door woningen in een grotere dichtheid. Dit betekent dat er minder ruimte overblijft voor groen. Gezien het feit dat hiermee zo'n 400 woningen extra gebouwd kunnen worden, vinden wij dit een acceptabele keuze. We ondersteunen de ambitie in de investeringsnota om de openbare ruimte zo groen mogelijk in te richten, en vragen hierbij ook nadrukkelijk aandacht om de openbare ruimte zo in te richten dat de inrichting "ontmoeten" en "verbinden" stimuleert.

Naast bovenstaande punten zien we dat de concept investeringsnota ook een aantal consequenties heeft die niet passen bij het uitgangspunt dat de vernieuwing primair is gericht

op de huidige huurders. Het gaat hierbij om betaalbaarheid voor de huurders, verkoop van sociale huurwoningen en het aantal sociale huurwoningen na de vernieuwing. Op deze punten pleiten we voor een aanpassing van het plan:

### **1. Ontbinden van huurovereenkomsten**

De vernieuwing van de buurten doen we primair voor de zittende bewoners. Dit is ook een belangrijk uitgangspunt van het Afsprakenkader Röellbuurten en het Nationaal Programma Samen Nieuw-West

Afspraken over herhuisvesting en huurprijzen worden niet vastgelegd in de investeringsnota, maar hebben een plek in het Sociaal Plan dat door de corporatie wordt opgesteld. Een van de bepalingen in het sociaal plan is dat alle huurcontracten worden ontbonden en dat bewoners die in de buurt blijven wonen een nieuwe huurovereenkomst met nieuwe huurprijs krijgen aangeboden. Stadgenoot wil dit ook laten gelden voor de bewoners in een te renoveren woning die na de renovatie terug zouden willen keren naar hun woning.

Binnen de gemeente is het uitgangspunt dat huurovereenkomsten alleen worden ontbonden als het niet anders kan (oftewel: "men kan niet terugkeren naar de woning omdat deze feitelijk niet meer bestaat". Dit is meestal het geval bij sloop/nieuwbouw of bij een ingrijpende wijziging van de woning).

Het stadsdeel vindt dat de voorgenomen aanpassingen aan de te renoveren woningen niet fundamenteel genoeg zijn om de contracten van deze bewoners te ontbinden. Ook bij andere renovatieprojecten in het stadsdeel waarbij de woning niet ingrijpend verandert, is het gebruikelijk dat bewoners kunnen kiezen om of terug te keren naar hun gerenoveerde woning met behoud van de huurovereenkomst (met een toeslag voor de renovatie) of kunnen verhuizen naar een andere woning met een nieuwe huurovereenkomst.

Het stadsdeel roept het college met klem op om hierover met Stadgenoot in gesprek te gaan met als inzet dat huurders terug kunnen keren naar hun gerenoveerde woning met behoud van de huurovereenkomst.

#### *Beantwoording:*

*Alhoewel het al dan niet ontbinden van huurovereenkomsten een zaak is tussen huurder en verhuurder, heeft deze discussie een relatie met de voorstellen in de investeringsnota en de later af te geven toestemming (peildatum) voor start herhuisvesting en geeft de gemeente ook een rol in deze discussie. Het uitgangspunt van de gemeente is dat bij een renovatie waarbij de woning niet fundamenteel wijzigt, de huurovereenkomst in stand dient te blijven. Naar aanleiding van de verschillende adviezen en reacties over dit onderwerp heeft Stadgenoot besloten om de huurders in de te renoveren woningen -die niet fundamenteel wijzigen- de mogelijkheid te bieden om terug te keren naar deze gerenoveerde woning met behoud van de huurovereenkomst. Wij zijn blij met deze stap van Stadgenoot, waarmee tegemoet wordt gekomen aan de wens van het stadsdeel en de zorgen bij bewoners uit de Couperusbuurt.*

### **2. Woonprogramma**

De behoefte aan sociale huurwoningen in Amsterdam is groot maar er is ook behoefte aan meer middenhuurwoningen in Amsterdam. Het stadsdeel adviseert om bij de vernieuwing vooral in te zetten op het vergroten van het aantal middenhuurwoningen.

Het stadsdeel kan zich een eindbeeld voorstellen van 60% sociale huur, 25 % middenhuur en

15 % vrije sector.

*Beantwoording:*

*In de samenwerkingsafspraken is tussen gemeente en corporaties afgesproken dat bij gebiedsontwikkeling het aantal sociale huurwoningen in ieder geval gelijk dient te blijven. Vanwege deze noodzaak is de standaardverdeling van 40-40-20 niet toepasbaar en moeten we specifiek voor dit project de juiste verdeling bepalen. Hierbij spelen verschillende overwegingen een rol. Differentiatie en financiële haalbaarheid zijn daarbij belangrijke overwegingen.*

*Het advies van het stadsdeel is om uit te komen op een eindbeeld van 60-25-15 voor de hele buurt (bestaande woningen en nieuwbouw). Dit is niet haalbaar. Het zou namelijk betekenen dat een zeer groot deel van de nieuwbouw in de middenhuur moet worden gerealiseerd en er vrijwel geen ruimte is voor vrije sectorwoningen. Voor een evenwichtige buurt denken we dat het beter is om ook voldoende vrije sector woningen toe te voegen. Daarnaast heeft het vooral inzetten op middenhuurwoningen grote financiële consequenties voor de grondexploitatie van zowel gemeente als van Stadgenoot. Het voorgestelde percentage kunnen we daarom niet overnemen. Wel is het mogelijk gebleken om extra middensegment-woningen toe te voegen. In de nieuwbouw komen we nu uit op een percentage van 54% sociaal, 23% middensegment en 23% vrije sector.*

### **3. Verkoop van sociale huurwoningen**

Onderdeel van het plan voor de vernieuwing van de buurt is het samenvoegen en vervolgens verkopen van sociale huurwoningen. Het stadsdeel adviseert om de woningen niet te verkopen aan individuele kopers, maar te onderzoeken of de woningen verkocht kunnen worden aan een derde partij die de woningen vervolgens aanbiedt als middenhuurwoning.

*Beantwoording:*

*Het samenvoegen en vervolgens verkopen van een aantal sociale huurwoningen is een belangrijk onderdeel voor de vernieuwing van de buurt. Op deze manier krijgt ook het noordelijk deel van de buurt een meer gedifferentieerde samenstelling en komen er eengezinswoningen beschikbaar die interessant zijn voor gezinnen met een iets hoger inkomen. We zijn blij dat een ruime meerderheid zich kan vinden in het samenvoegen en omzetten van deze woningen. Het advies om te onderzoeken of de woningen in plaats van te verkopen aan individuen, aan een derde partij verkocht kunnen worden die de woningen vervolgens aanbiedt als middenhuurwoning is interessant. De woningen zijn eigendom van Stadgenoot en deze constructie is alleen mogelijk als Stadgenoot hiermee akkoord is. De verkoop van de woningen is voor Stadgenoot van belang om de vernieuwing van de Couperusbuurt te kunnen betalen. We zullen in gesprek gaan met Stadgenoot om te verkennen of het gevraagde onderzoek voorstelbaar is.*

### **4. Extra investeren in leefbaarheid tijdens de vernieuwing**

Veel bewoners wachten al lang op de vernieuwing van de buurt. Vanzelfsprekend kan de buurt niet in een keer worden aangepakt. Dit heeft echter wel als consequentie dat een deel van de bewoners nog een flinke tijd in hun verouderde woning zal moeten blijven wonen. We vinden het belangrijk dat er gedurende de verbouwing van de buurt voldoende aandacht blijft voor deze bewoners. Dat kan bijvoorbeeld door extra aandacht te besteden aan leefbaarheid en het beperken van de overlast zoals extra stortcontainers bij verhuizingen, maar ook door het organiseren van activiteiten gedurende de verbouwingen. Dit kan in gezamenlijkheid met het stadsdeel.

Het stadsdeel adviseert om in de grondexploitatie voldoende middelen op te nemen om tijdens de verbouwing de buurt leefbaar te houden (ook middelen voor verbinden en ontmoeten). Ook verzoeken we het college om met Stadgenoot afspraken te maken dat de woningen die nog niet aan de beurt zijn, voldoende worden onderhouden en dat Stadgenoot aanspreekbaar is bij klachten en overlast.

*Beantwoording:*

*We zijn het eens met het advies van het stadsdeel om de buurt gedurende de vernieuwing leefbaar te houden en activiteiten te organiseren waardoor bewoners betrokken blijven bij hun buurt. De afgelopen jaren is een leefbaarheidsoverleg gestart waarin bewoners, Stadgenoot en gemeente de situatie in de buurt bespreken en concrete acties starten om knelpunten met de leefbaarheid aan te pakken. In de grondexploitatie is een bedrag voor interim beheer opgenomen.*

## **5. Snelheidsbeperkende maatregelen**

Met het toevoegen van extra woningen kan de verkeersdruk in de buurt toenemen. Reeds nu ervaren bewoners dat er op verschillende stukken te hard wordt gereden. Het stadsdeel adviseert om bij de herinrichting van de openbare ruimte voldoende snelheidsbeperkende maatregelen te treffen, zodat de nieuwe Couperusbuurt een veiligere buurt wordt.

*Beantwoording:*

*We zijn het eens met het advies van het stadsdeel. Bij de uitwerking van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zullen we extra aandacht besteden aan voldoende snelheidsbeperkende maatregelen. Het Inrichtingsplan wordt vastgesteld door het stadsdeelbestuur, zodat het stadsdeel kan beoordelen of voldoende maatregelen worden genomen.*

## **6. Leefbaarheid met focus op veiligheid en een schone straat**

De verbetering van de leefbaarheid in de Couperusbuurt moet een integrale aanpak omvatten, waarbij een schone en veilige leefomgeving centraal staat. Het is belangrijk om niet alleen te focussen op groenvoorzieningen, maar ook op het handhaven van een schone straat en het tegengaan van overlast. Dit kan worden bereikt door voldoende middelen te alloceren voor regelmatig onderhoud en reiniging van de openbare ruimte, en door actieve betrokkenheid van bewoners bij het handhaven van een prettige leefomgeving. Hoewel het belangrijk is om extra te investeren in leefbaarheid, moeten de prioriteiten gericht zijn op het creëren van een veilige en schone buurt. De huidige situatie, waarbij zowel de veiligheid 's nachts als de overlast door criminaliteit een magere score tussen 5,5 en 6 heeft (WiA, 2021), vereist dringende aandacht om de veiligheidssituatie te verbeteren. In lijn met de concept-investeringsnota moeten we ons richten op het waarborgen van sociale veiligheid en het voorkomen van overlast. Hierbij dienen we de richtlijnen van het 'Politiekeurmerk Veilig Wonen' nauwgezet te volgen. Deze richtlijnen omvatten onder andere het waarborgen van voldoende zicht vanuit woningen op de entrees naar de hoven, het installeren van adequate verlichting en verlichte wandelpaden.

*Beantwoording:*

*We zijn het eens dat de verbetering van de leefbaarheid in de buurt een integrale aanpak behoeft, waarbij er ook aandacht is voor een schone en veilige leefomgeving. Dit geldt overigens ook voor de andere wijken in het stadsdeel. Een belangrijke rol is hierbij weggelegd voor het wijkmanagement. De inzet vanuit wijkmanagement is geïntensiveerd en dit jaar is al gestart met extra activiteiten om te komen tot een schone en veilige buurt. Met het nationaal programma hopen we hier ook extra steun voor te krijgen. Ook ondersteunen we de oproep om bij de concrete uitwerking van de plannen gebruik te maken van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.*

## **7. Voorkom eentonigheid in architectuurbeeld.**

Als je doet wat je deed, krijg je je wat je had. Het stadsdeel adviseert om bij de nieuwbouw een te grote eentonigheid (te veel ononderbroken horizontale en verticale lijnen gebaseerd op de Stijlbeweging zoals in de investeringsnota Couperusbuurt beschreven staat) te voorkomen.

*Beantwoording:*

*De architectonische kwaliteit in de stad wordt bewaakt door de Commissie Omgevingskwaliteit (voorheen Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, Welstandscommissie). De commissie toetst de plannen aan de welstandsnota Schoonheid van Amsterdam. De nieuwbouw in de Couperusbuurt dient aan deze welstandseisen te voldoen en te passen binnen de ruimtelijke kenmerken van het gebied. De huidige buurt bestaat uit ongeveer 700 dezelfde duplexwoningen. In de nieuwe situatie zal de situatie zeker gevarieerder worden omdat de nieuwbouw door verschillende architecten zal worden ontworpen en er een grotere variatie zal ontstaan in bijvoorbeeld bouwhoogte en invulling van de plinten. De nieuwbouw langs de Burgemeester Röellstraat zal een andere uitstraling hebben dan nieuwbouw binnen in de buurt. Hierbij is het natuurlijk van belang, dat de ruimtelijke samenhang binnen de buurt behouden blijft.*

## **8. Terugkeergarantie**

Het stadsdeel benadrukt dat bewoners die terug willen keren naar hun eigen buurt de garantie moeten krijgen dat zij ook daadwerkelijk terug kunnen komen.

*Beantwoording:*

*In het Sociaal Plan voor de vernieuwing van de buurt heeft Stadgenoot opgenomen dat als huurders met een regulier contract aangeven door te willen stromen naar een woning in de wijk, Stadgenoot de inspanningsverplichting heeft om te helpen bij het vinden van een woning zo dicht mogelijk bij de oude woning en zoveel mogelijk naar wens van de bewoner. In de huidige situatie zijn er nog zo'n 350 huurders met een regulier contract die in aanmerking komen voor terugkeer. In de nieuwe situatie zijn er ongeveer 700 gerenoveerde en nieuwe woningen. Dit betekent dat er naar verwachting voldoende woningen zijn voor huurders die terug willen keren in de buurt. Bij het ontwerp van de nieuwbouw houdt Stadgenoot rekening met de herhuisvestingsopgave zodat terugkeerders maximaal gefaciliteerd worden.*

*Als huurders nu een tuin hebben en die willen behouden, dan rekent Stadgenoot dat tot de inspanningsverplichting.*

*Sommige sociale huurders willen en kunnen doorstromen naar vrije sectorhuur- en koopwoningen in de nieuwe Couperusbuurt. Stadgenoot spant zich in om deze huurders voorrang te geven voor de woningen.*

## **9. Oog hebben voor zorgen bewoners bij 2 keer verhuizen**

Het stadsdeel adviseert tevens om oog te hebben voor de zorgen die bewoners hebben bij het twee keer verhuizen. Twee keer verhuizen heeft een ontmoedigend effect voor terugkeer onder de huidige bewoners door onder andere de financiële gevolgen.

*Beantwoording:*

*Het streven bij de vernieuwing is dat huurders de willen terugkeren in de buurt, zoveel mogelijk in één keer naar hun definitieve woning kunnen verhuizen. Zeker in het begin zal dat nog niet mogelijk zijn,*

*omdat er dan nog geen nieuwbouw of gerenoveerde woningen aanwezig zijn in de Couperusbuurt. Deze bewoners die willen terugkeren zullen dan eerst gebruik moeten maken van een wisselwoning. Vanuit Stadgenoot zal extra ondersteuning worden aangeboden aan mensen die dat nodig hebben. Bij de start van de herhuisvesting krijgen alle huurders een huisbezoek waarin het proces wordt uitgelegd en bewoners hun wensen en zorgen kunnen bespreken. Aangezien de vernieuwing zich zal uitstrekken over een lange periode is het zinvol om het herhuisvestingsproces goed te monitoren en bij knelpunten actie te ondernemen.*

## 4 Bewonerscommissie Couperusbuurt

In 2023 heeft de Bewonerscommissie Couperusbuurt naar aanleiding van de uitkomsten van de Buurttoets een reactie gegeven op de uitkomsten en het plan voor de vernieuwing van de buurt. Alhoewel de reactie formeel geen deel uitmaakt van het inspraaktraject, hebben we voor de volledigheid de reactie van de bewonerscommissie, inclusief de reactie die toen der tijd is gegeven in deze Nota van Beantwoording opgenomen.

- 1. De bewonerscommissie signaleert een tweedeling in de waardering voor de vernieuwing: gezinnen (en jongeren) waarderen de plannen meer positief en ouderen en kleinere huishoudens juist negatief. De commissie vindt dat de plannen voor beide groepen aantrekkelijk moeten zijn.**

*Beantwoording:*

*We herkennen de constatering dat oudere bewoners wat negatiever staan tegenover de vernieuwing, terwijl de jongere bewoners en de gezinnen de vernieuwing juist omarmen. De ouderen lijken meer waarde te hechten aan behoud van de huidige situatie en vrezen een verhoging van de huurprijzen.*

*We zijn het eens dat de plannen voor beide groepen aantrekkelijk moeten zijn. In eerste instantie was het voorstel om alle duplexwoningen te slopen, zoals ook in 2009 met de vaststelling van het vernieuwingsplan Slotermeer Zuid was besloten. We hebben dat idee losgelaten en we denken dat we met de keuze voor deels renovatie en deels sloop/nieuwbouw een plan hebben gemaakt dat tegemoet komt aan de wensen van beide groepen (maar tegelijkertijd een plan waarvan beide groepen mogelijk vinden dat het te ver gaat of juist niet ver genoeg gaat).*

- 2. De bewonerscommissie is van mening dat in de buurttoets te weinig gevraagd is naar specifieke onderdelen van het plan, waardoor het ook niet goed mogelijk is om de precieze pijnpunten te benoemen. De bewonerscommissie vraagt om een aanvullend onderzoek te doen waarbij expliciet naar de pijnpunten zoals benoemd door de bewonerscommissie, wordt gevraagd.**

*Beantwoording:*

*In de gesprekken die we met de bewonerscommissie hebben gehad over de vraagstelling van de buurttoets is dit ook aan de orde gekomen. De wens van de bewonerscommissie was om per blok en per ingreep uit te vragen wat bewoners van de voorstellen vinden. We hebben toen aangegeven dat het om een integraal plan gaat met alle plussen en minnen en we juist willen weten of er voldoende draagvlak is voor het plan als geheel. Dat hebben we uitgevraagd en de uitkomsten van de buurttoets laten zien dat een meerderheid het totaal steunt. Omdat het om een samenhangend geheel gaat, heeft het geen meerwaarde om het draagvlak per ingreep uit te vragen.*

*In de buurttoets hebben we naast de algemene vraag over wat bewoners vinden van het vernieuwingsplan in zijn algemeenheid ook een aantal deelvragen gesteld om een beter beeld te krijgen van het draagvlak, zoals:*

- "Nieuwbouw en renovatie: Wat vindt u ervan dat een deel van de woningen wordt opgeknapt (ingrijpend gerenoveerd) en een deel van de woningen wordt vervangen door nieuwbouw?" Een ruime meerderheid van 58% is (zeer) positief en 25% is (zeer) negatief.
  - Ook hebben we expliciet gevraagd naar de mening over bebouwing langs de Burgemeester Röellstraat: "Nieuwbouw Burgemeester Röellstraat: Wat vindt u ervan dat er langs de Burgemeester Röellstraat nieuwbouw komt van 3 tot 7 lagen, zodat er extra woningen gebouwd kunnen worden?" Ook hierover blijkt 58% (zeer) positief te zijn en 25% (zeer) negatief.
  - Daarnaast hebben bewoners kunnen aangeven wat men het meest positief en wat men het meest negatief vindt van de plannen. Op deze manier heeft iedereen zijn/haar eigen pijnpunten onder de aandacht kunnen brengen.
- 3. De bewonerscommissie is van mening dat er eerst nieuwbouw moet zijn gerealiseerd, voordat er wordt gerenoveerd of gesloopt.**

*Beantwoording:*

Het verzoek om eerst nieuwbouw te realiseren in de Couperusbuurt en dan pas woningen te slopen of te renoveren, is helaas niet haalbaar. "Nieuwbouw zonder eerst te slopen" is alleen mogelijk langs de Burgemeester Röellstraat bij het Nico van Suchtelenhof en Willem Paaphof. Om hier te kunnen bouwen, moet echter eerst een warmte-transportleiding worden verlegd en dat werk zal niet eerder gereed zijn dan op zijn vroegst in 2026. Dat betekent dat de eerste nieuwbouw op die locatie pas in 2028 kan worden opgeleverd en bewoners dus tot die tijd in hun woningen moeten blijven wonen. Dit sluit niet aan bij de wens van een grote groep bewoners om vooral vaart te maken met de vernieuwing.

Stadgenoot heeft daarom voorgesteld om te starten met de renovatie van de woningen aan de noordkant van de buurt en de sloop van twee kleinere blokjes aan de Burgemeester Eliasstraat (18 woningen) en Burgemeester Rendorpstraat (18 woningen) omdat hier meer woningen kunnen worden teruggebouwd waarmee de herhuisvesting op gang kan worden gebracht.

Stadgenoot stelt woningen beschikbaar in de nabije omgeving, zodat bewoners in Geuzenveld-Slotermeer kunnen blijven wonen. Alle huurders met een regulier contract hebben daarnaast de toezegging dat wie dat wil -eventueel via een wisselwoning- terug kan keren naar een gerenoveerde of nieuwe woning in de Couperusbuurt. Daarnaast hebben we met de andere corporaties in de Röellbuurten afstemming over de herhuisvesting en proberen we waar mogelijk daarin samen te werken zodat bewoners desgewenst ook naar de nieuwbouw van de andere corporaties kunnen doorverhuizen.

- 4. Door de verdichting verdwijnt het karakter van de buurt, daarom stellen jullie voor:**
- **Geen 7 bouwlagen langs Burgemeester Röellstraat**
  - **Alleen nieuwbouw op lege plekken en eerste rij langs de Burgemeester Röellstraat;**
  - **Nieuwbouw in het midden van de buurt niet acceptabel:**
    - **Burgemeester Rendorpstraat (veld 10B)**
    - **Burgemeester Eliasstraat (veld 1B).**
  - **Meer groen in de zuidstrook en minder verstopt in de (afgesloten) hoven.**

*Beantwoording:*

We begrijpen de opmerkingen over de mate van verdichting en de verandering die dat met zich meebrengt. Zeker de plannen voor de nieuwbouw langs de Burgemeester Röellstraat betekenen een

*aanzienlijke verandering in de buurt. Nu is het een laagbouwbuurt en straks wordt het een gebied met bouwhoogten van 3 tot 7 bouwlagen.*

*Gezien de grote woningbouwopgave van de stad is in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 aangegeven dat de buurten langs de Burgemeester Röellstraat een meer stedelijke invulling krijgen. De voorgestelde verdichting en bouwhoogte zijn hierbij passend en gewenst. Ook sluit de aanpak en dichtheid die we voor ogen hebben voor het deel langs de Burgemeester Röellstraat goed aan op die van de Dichtersbuurt en Lodewijk van Deysselbuurt. De hoogste bebouwing (7 lagen) komt hierbij langs de Burgemeester Röellstraat en aan de kant van de Couperusstraat wordt de bebouwing vijf lagen hoog. Hiermee sluit het aan bij de bouwhoogte van de bestaande appartementenblokken bij onder andere het Nico van Suchtelenhof. De bouwhoogte langs de Burgemeester Röellstraat wordt in de buurttoets slechts door een klein aantal bewoners als meest negatieve punt naar voren gebracht.*

*Behalve de nieuwbouw in de strook tussen Louis Couperusstraat en Burgemeester Röellstraat is het voorstel om twee kleine nieuwbouwprojecten te realiseren aan de Burgemeester Rendorpstraat en aan de Burgemeester Eliasstraat. Met deze projecten is het mogelijk om snel nieuwbouw te realiseren zonder eerst grootschalig te slopen. Stedenbouwkundig kan dit op een verantwoorde manier en de winst voor de herhuisvesting is aanzienlijk.*

*De opgave om extra woningen te bouwen, betekent dat de hoeveelheid openbare ruimte vermindert. Aan de andere kant wordt in het gemeentelijk parkeerbeleid het aantal parkeerplaatsen op straat verminderd. Dit biedt de mogelijkheid om straten met meer groen in te richten. De hoeveelheid openbare ruimte wordt minder, maar zal wel groener worden ingericht.*

- 5. De bewonerscommissie is tegen het ontbinden van de huurovereenkomsten, waardoor bewoners die terugkeren een nieuwe huurovereenkomst moeten afsluiten tegen een vaak fors hogere huurprijs.**

*Beantwoording:*

*Voor de beantwoording verwijzen we naar de beantwoording van het advies van stadsdeel Nieuw-West.*

## 5 Inloopbijeenkomst

Tijdens de inloopbijeenkomst op 26 maart waren er 33 bewoners aanwezig. Zij konden in gesprek gaan met medewerkers van de gemeente en medewerkers van Stadgenoot. Bewoners deelden opmerkingen en vragen over de plannen, met nadruk op de behoefte aan duidelijkheid en zekerheid rondom de nieuwe woningen. De inloopbijeenkomst viel in de ramadan. Na een gesprek met contacten uit de islamitische gemeenschap is besloten om aan het einde van de avond een iftar te organiseren en mensen de gelegenheid te bieden om naar de inloopbijeenkomst te komen en ook samen te eten.

Hieronder een impressie van de vragen en opmerkingen die tijdens de bijeenkomst zijn gesteld:

- Graag duidelijker aangeven in de investeringsnota wat er met de Adriaan van Oordthof gaat gebeuren en meer specifiek wat er met de garageboxen gaat gebeuren;  
*Antwoord: in de investeringsnota zal duidelijk worden aangegeven wat de plannen zijn voor de garageboxen.*
- Het Adriaan van Oordthof staat nu als laatste in de planning. Kan dat worden versneld?  
*Antwoord: de Couperusbuurt is een grote buurt. Niet alles kan in een keer worden aangepakt, met name omdat niet alle bewoners in één keer (tijdelijk) geherhuisvest kunnen worden. Het omdraaien van de fasering betekent dat andere delen van de buurt later aan de beurt zijn. Het is daardoor niet wenselijk om de Adriaan van Oordthof naar voren te halen. Het veranderen van de fasering zou er ook toe kunnen leiden dat pas later met de nieuwbouw kan worden begonnen. De nieuwbouw is dringend gewenst om bewoners die willen terugkeren een nieuw huis aan te kunnen bieden.*
- Er worden nog steeds gezinnen met een kind toegewezen in de duplexwoningen. Daar zijn deze woningen niet geschikt voor. Waarom gebeurt dit?  
*Antwoord: Stadgenoot heeft onlangs toestemming gekregen om te starten met tijdelijke verhuur in fase 1. Hiermee kan Stadgenoot beter sturen op de verhuring van de woningen. De verwachting is dat hierdoor minder ongewenste verhuringen zullen optreden.*
- Is er al meer duidelijkheid wat voor (zorg/welzijns)voorzieningen er bij komen in de buurt?  
*Antwoord: In de nieuwbouw wordt in ieder geval rekening gehouden met de mogelijkheid voor vestiging van een kinderdagverblijf. De overige zorg/welzijnsvoorzieningen zijn nog niet bekend en worden later bepaald.*
- Een aantal bewoners in te renoveren woningen geeft aan tegen het ontbinden van de huurovereenkomsten te zijn;  
*Antwoord: zie paragraaf 5.2.*
- Een aantal bewoners wil graag zo snel mogelijk duidelijkheid hebben over de uitvoering en wanneer men herhuisvestingsurgent wordt.  
*Antwoord: zie paragraaf 5.1.*
- Een aantal bewoners vraagt of men nu al kan verhuizen met een vergoeding en urgentie.  
*Antwoord: Dat is helaas nog niet mogelijk. Eerst moet de investeringsnota zijn vastgesteld en een peildatum worden afgegeven.*
- Ik zou heel graag weer in mijn eigen woning terug willen, kan dat?  
*Antwoord: zie paragraaf 5.2.*
- Komen er ook woningen voor ouderen?  
*Antwoord: Ja. In de nieuwbouw komen 60 ouderenwoningen.*

- Positieve reacties op de speelplekken. Blij dat de voetbalkooi in het 'centrum' van de buurt blijft. Verder de tip gekregen om de speelplekken niet in de buurt van ouderenwoningen te plaatsen.
- Positief over dat er iets van horeca in de buurt komt. Wel plaatst men daarbij de kanttekening dat dat geen shisha lounges moeten worden. De aanwezige shisha-lounge in de buurt zorgt nu al voor overlast en veel autoverkeer in de buurt.
- De groenstrook langs het water bij de burgemeester Cramergracht kan wel een opknapbeurt gebruiken. Meer bankjes zodat je lekker aan het water kan zitten. Gaat dat ook mee in de plannen?

*Antwoord: de groenstrook langs de Cramergracht valt buiten het plangebied en wordt dus niet meegenomen in de vernieuwing. De opmerking wordt doorgegeven aan de gebiedsmakelaar van het gebied.*

- Ouderen willen heel graag meteen doorschuiven naar een ouderenwoning. Twee keer verhuizen is teveel.

*Antwoord: zie paragraaf 5.2.*

- Gezinnen willen zo snel mogelijk naar een grotere nieuwbouwwoning.
- Een aantal bewoners weet niet in welke fase hun woning wordt vernieuwd en wat dat voor hun herhuisvesting betekent.
- Advies van een bewoner om niet te veel bedrijfsruimten aan Burgemeester Röellstraat te maken maar in de wijk.

*Antwoord: de meeste bedrijfsruimte komt langs de Burgemeester Rendorpstraat en op de hoek met de Burgemeester Röellstraat.*

## 6 Reacties

Tijdens de inspraakperiode van 20 maart t/m 1 mei 2024 zijn in totaal 38 schriftelijke reacties ontvangen per mail en via het online reactieformulier. Ook is tijdens de inloopbijeenkomst ter plekke een inspraakreactie ingevuld en afgegeven. Onderstaand zijn de reacties thematisch geclusterd en beantwoord. De mensen die een schriftelijke zienswijze hebben ingediend worden in deze Nota van Beantwoording aangeduid als "inspreker".

### 6.1 Algemeen

B1: De investeringsnota ziet er goed uit. Hopelijk volgt er zo snel mogelijk een peildatum voor de eerste fase, zodat bewoners niet lang in onzekerheid hoeven te zitten.

B3: graag meer duidelijkheid over wat en wanneer gaat gebeuren. Voor de rest zijn de plannen wel goed. Ik wil graag terugkeren naar mijn vernieuwde oude woning.

Ook inspreker B11 zou graag een duidelijke lijst willen zien wat er precies gerenoveerd gaat worden in de woningen, welke woningen koop en welke huur worden. Worden bij de renovatie de woningen op de 1<sup>ste</sup> verdieping ook groter en komt er een vaste trap naar de zolderverdieping?

Ook B17 heeft nog veel vragen over de herhuisvesting, maar krijgt daar tot nu toe geen duidelijke informatie over.

Ook inspreker B19 heeft behoefte aan eerlijke antwoorden, helderheid en nagekomen beloftes. Inspreker heeft het gevoel tegen een reus te moeten boksen.

Inspreker B25 constateert dat de woningcorporatie Stadgenoot en de gemeente aan de bewoners hun goedkeuring vragen voor de plannen. Wat stoort is dat er mooie schetsen zijn gemaakt voor de buurt, maar dit is voor de bewoners niet concreet genoeg. Zij willen weten hoe hun gerenoveerde woning er daadwerkelijk uit gaat zien, voordat zij hier hun mening over kunnen geven.

Ook inspreker B27 geeft aan dat er nog veel onduidelijkheid is wat de vernieuwing nu concreet voor de bewoners betekent. Inspreker leeft daardoor in onzekerheid. Hetzelfde geldt voor inspreker B33.

B4: al jaren horen we hetzelfde verhaal. Graag meer duidelijkheid over wat en hoe. Niet voor of tegen sloop, maar wil vooral zekerheid wat er gaat gebeuren.

B2: De informatie die tijdens bijeenkomsten is getoond was alleen voor de vorm en het ontbrak aan voortgang en definitieve plannen hoe de buurt er uit gaat zien na de vernieuwing.

Inspreker B10 heeft gehoord van de bewonerscommissie dat er nogal veel haken en ogen aan de plannen zitten en er onwaarheden in de nota staan. Inspreker maakt daarom bezwaar omdat het niet gaat om wat de bewoners willen, maar wat de gemeente wil. Inspreker is het daar niet mee eens.

Inspreker B13 vindt het schandelijk dat alleen per mail op de plannen gereageerd kan worden omdat de meeste ouderen geen PC hebben.

Inspreker B23 veronderstelt dat veel mensen (van buitenlandse afkomst) de taal onvoldoende beheersen om de investeringsnota te kunnen lezen en begrijpen. Inspreker had het beter gevonden als iedereen persoonlijk thuis was bezocht om precies te horen wat de plannen en gevolgen voor hen zijn. Dan was er waarschijnlijk veel meer bezwaar geweest tegen bijv. het beëindigen van de huurcontracten.

Inspreker B36 heeft het idee dat inspreker over de rest van de plannen geen zeggenschap heeft gehad.

Inspreker B15 is van mening, dat er in de toekomst of eigenlijk nu al een wet moet komen in dit land die bepaalt dat voortaan niet de woningbouwvereniging bepaalt dat er huizen gerenoveerd worden maar de bewoners zelf. Dit moet gaan gelden voor kopers en alle huurders, want die mensen wonen zelf in hun huis en hebben er het beste zicht. De kantoormensen van een corporatie hebben dat zicht niet, vindt inspreker. Inspreker is tevreden met zijn woning en ziet geen noodzaak voor ingrijpende maatregelen.

Inspreker B31 vindt het verbazingwekkend dat als er een geveltje wordt aangepast of een dakkapel wordt geplaatst er bergen regels zijn. Maar als een hele wijk om zeep gaat worden gebracht, kun je schijnbaar volstaan met een plan waar alleen maar in staat dat je het gaat doen. Geen onderbouwing, geen financiële doorrekening, geen echte onderzoeken naar de klimaatimpact, een participatietraject dat uitsluitend als afvinklijstje is en zelfs geen idee hebben hoe het er in het eindstadium uit moet komen te zien.

Volgens inspreker B35 lijkt het er op dat de investeringsnota is gemaakt door een 4-jarige van de kleuterschool en er staan volgens inspreker veel onwaarheden en leugens in. Inspreker mist in de investeringsnota informatie over hoe de vernieuwing bekostigd gaat worden.

*Beantwoording:*

*Fijn om te horen dat het plan bij een aantal insprekers in de smaak valt. De vraag om meer duidelijkheid over hoe en wanneer is begrijpelijk. Zodra de investeringsnota is vastgesteld, kan de verdere planning concreter gemaakt worden. Zo zal Stadgenoot na vaststelling van de investeringsnota een peildatum aanvragen voor de start van de herhuisvesting fase 1. Ook start Stadgenoot dan met de uitwerking van het ontwerp van de te renoveren sociale huurwoningen. Dan wordt precies bepaald op welke wijze de woningen gerenoveerd worden. Ook start Stadgenoot dan met het maken van de gebouwwontwerpen voor de nieuwbouwwoningen.*

*We zien dat er veel behoefte is aan duidelijkheid over hoe de woningen er precies uit gaan zien en wat voor woningen op welke plek gebouwd worden. Dat is heel begrijpelijk. Echter, in de investeringsnota gaat het vooral over de hoofdlijnen en de kaders voor de vernieuwing en leggen we een stedenbouwkundig plan vast voor de nieuwbouw. In deze fase worden nog geen uitgewerkte (ver)bouwplannen gemaakt. Dat komt pas in de volgende fase. Dit is helaas inherent aan deze fase en kan leiden tot onduidelijkheid bij bewoners. Om dit op te vangen organiseert Stadgenoot spreekuren in de buurt waar bewoners terecht kunnen voor extra informatie. Ook nodigt Stadgenoot de bewoners van fase 1 nu al uit om mee te denken over een uitwerking van het sociaal plan voor fase 1 en de bewoners van het hele gebied om mee te denken over de gebouwwontwerpen. De investeringsnota geeft de kaders voor de vernieuwing. In de volgende fase worden de gebouwwontwerpen en renovatieplannen opgesteld. Om deze plannen te kunnen uitvoeren, moeten de*

*gewone vergunningprocedures worden gevolgd. In dat traject worden ook gedetailleerde onderzoeken uitgevoerd en getoetst aan wet- en regelgeving.*

*Het is juist dat de plannen die we in 2024 bij de start van deze inspraakperiode hebben laten zien, grotendeels gelijk waren aan de plannen die in 2023 zijn getoond. We vonden het toch belangrijk om de plannen nog een keer te laten zien bij de start van de inspraak zodat iedereen goed op de hoogte was van deze plannen en goed geïnformeerd kan reageren. Na vaststelling van de investeringsnota start Stadgenoot met het maken van concrete ontwerpen voor de renovatie en nieuwbouw van woningen en de gemeente begint met het verder uitwerken van het plan voor de inrichting van de openbare ruimte.*

*In de investeringsnota zijn verschillende illustraties opgenomen, juist om een beeld te geven van hoe de nieuwe buurt er uit zal gaan zien. Omdat de architectonische ontwerpen nog niet zijn gemaakt, moeten het in deze fase impressies blijven.*

*De vraag hoe de vernieuwing bekostigd gaat worden staat inderdaad niet in de investeringsnota. De kosten naar nieuwbouw en renovatie zijn voor rekening van Stadgenoot. De kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte en de ambtelijke inzet worden betaald uit de grondexploitatie die bij het vaststellen van de investeringsnota wordt vastgesteld door de gemeenteraad.*

## **6.2 Herhuisvesting en woonprogramma**

### Ontbinden huurcontracten

De insprekers B2, B6, B12, B13, B15, B16, B20, B21, B22, B23, B30, B31 en B38 geven aan dat het sociaal plan zeker voor de (oude) bewoners niet goed is en met name als gevolg heeft dat huurcontracten worden ontbonden en dat bewoners een nieuwe huurovereenkomst met een fors hogere huur moeten afsluiten. Ook inspreker B17 maakt zich zorgen over de grote huurverhoging waar mensen mee te maken krijgen als ze een nieuw contract moeten afsluiten.

Inspreker B27 maakt bezwaar tegen de plannen omdat er straks een peildatum wordt afgegeven terwijl nog onduidelijk is wat er daarna gaat gebeuren. Er zijn alleen nog maar ideeën en nog geen concrete plan. Ook vraagt inspreker zich af of het ontbinden van de huurovereenkomsten wel rechtmatig is. Inspreker maakt zich verder zorgen over de herhuisvesting omdat inspreker en zijn partner beide slecht ter been zijn en niet weten of de nieuwe woning wel geschikt voor hen is.

Inspreker B25 schrijft dat in de investeringsnota wordt aangegeven dat er een plek is voor bewoners die terug willen keren in de buurt. Dit klopt, maar de bewoners mogen niet terugkeren in hun eigen woning als ze dat willen. Alle huurcontracten worden ontbonden. Met gevolgen voor de plek waar je komt te wonen en de huurlasten. Immers, de huurverhoging in gerenoveerde eigen woning is anders dan de huurverhoging in een andere gerenoveerde woning.

Inspreker B15 geeft aan dat het altijd zo was, dat bij een renovatie de huurovereenkomst niet werd ontbonden en men terug kon keren (via een wisselwoning) naar de gerenoveerde woning. Inspreker wil dat dat nu ook mogelijk wordt gemaakt.

Inspreker B20 woont in een te slopen woning en is tegen het ontbinden van het huurcontract waardoor ze veel meer huur zal moeten betalen (ondanks huurtoeslag). Ze wil haar oude huur meenemen, zoals nu ook kan in andere gevallen, zoals bij van groot naar beter. Ook inspreker B31 vindt het ongebruikelijk en ongewenst voor bewoners die willen terugkeren in de buurt dat bij sloop van de woning de huurcontracten worden ontbonden.

Insprekers B30 constateert dat het ontbinden van de huurcontracten ertoe zal leiden dat bewoners te maken krijgen met forse huurverhogingen, terwijl het niet-ontbinden de verhogingen beperkt kunnen blijven.

Inspreker B23 wil graag een gedegen antwoord op de vraag wat er is gedaan met het advies van de bewonerscommissie over met name het beëindigen van alle huurcontracten en het niet terug kunnen keren in eigen huis.

#### huurverhoging

Inspreker B15 vindt dat er geen huurverhoging mag komen als je als nieuwe bewoner terugkeert in de buurt of na je wisselwoning terug keert in je gerenoveerde woning. De huur, (bruto, netto en rekenhuur) moet hetzelfde blijven met als enige uitzondering dat als je eerst geen dubbel glas had en nu wel dan zou er eventueel 20 euro bovenop kunnen per maand. Stadgenoot en andere corporaties dwingen de mensen uit hun woning waar ze zelf niet eens om vragen en dan zou je na terugkomst nog veel meer huur moeten gaan betalen ook omdat het dan nieuwbouw of renovatie is maar de meeste mensen vinden zelf altijd dat ze al goed en prima wonen en willen helemaal niet weg of hun huis uit.

Ook inspreker B31 vindt dat het verschil tussen de huidige en nieuwe huur veel te groot is.

Inspreker B32 vindt dat de huur van de nieuwe woning te hoog wordt, zelfs als je rekening houdt met huurtoeslag.

Inspreker B5 geeft aan dat zij gezien hun inkomen nu niet in aanmerking zouden komen om terug te keren naar een sociale huurwoning, maar dat men binnen enkele jaren met pensioen gaat en een forse terugval krijgt in inkomen en de duurdere woning niet meer te betalen is. En dat men dan weer eerst op een wachtlijst komt voordat men terug kan keren naar een sociale huurwoning. Ook inspreker B17 verdient nu boven de huurgrens voor sociale huur maar gaat op korte termijn ver omlaag. Maakt zich zorgen niet meer terug te kunnen keren in de sociale huur en aangewezen te zijn op de vrije sector terwijl zijn inkomen niet zo hoog is.

#### Terugkeer naar huidige woning en gelijkwaardige woning

Een aantal insprekers B3, B12, B15, B23, B34, B36 en B38 geeft aan na de renovatie van hun woning terug te willen keren naar deze gerenoveerde woning. Inspreker B15 geeft hierbij aan dat als men toch gedwongen wordt om te verhuizen, men een gelijkwaardige woning terug moet krijgen en niet een "passende" woning (die veel kleiner kan uitvallen dan de woning die men nu heeft).

Ook inspreker B34 geeft aan tevreden te zijn met de huidige woning en gedacht hier oud te kunnen worden. In de woning zijn aanpassingen gedaan vanwege slecht ter been zijn. Inspreker wil terugkomen in deze woning en als dat niet kan naar een woning met 2 slaapkamers. Maar dat kan vanwege passend toewijzen niet beloofd worden.

Inspreker B36 constateert dat er geen redenen worden gegeven waarom men niet naar de huidige woning terug kan keren.

Inspreker B14 woont in een te slopen woning en wil niet verhuizen. En als inspreker toch weg moet, wil inspreker in de wijk terug keren. Inspreker woont nu in een benedenwoning met tuin en wil graag straks ook een benedenwoning met tuin terwijl inspreker gehoord heeft waarschijnlijk op 1 hoog terecht te komen.

Inspreker B15 wijst er op dat het altijd zo was dat als je verplicht moet verhuizen, je recht had op iets vergelijkbaar. Inspreker vreest door het "passend" toewijzen dat hij een kleinere woning zal krijgen. Ook inspreker B33 wil een gelijkwaardige woning en niet een "passende" woning, omdat

men vreest er dan in woningkwaliteit op achteruit te gaan. Inspreker zegt op basis van het inkomen alleen te kunnen reageren op 1-kamer woningen.

En inspreker B16 heeft nu met 5 kinderen beschikking over een dubbele woning (twee duplex = 1 eengezinswoning) en wenst bij verhuizing ook weer een eengezinswoning met tuin te krijgen. Ook heeft inspreker behoefte aan ondersteuning bij het zoeken naar een andere betaalbare nieuwe woning. Inspreker wil terug kunnen keren in de Couperusbuurt. Inspreker B18 wil terug keren in de Couperusbuurt en niet naar een woning in "de buurt".

Inspreker B31 is van mening dat er weliswaar evenveel sociale huurwoningen terugkomen, maar dat dat niet perse gelijkwaardige woningen zijn, omdat bij de herhuisvesting het begrip 'passendheid' wordt gehanteerd. Inspreker stelt dat in de huidige tijd ook een woning van 30 m<sup>2</sup> als passend wordt beschouwd.

Ook is Inspreker B31 van mening dat bewoners uit fase 2 en later weinig tot geen kans maken op ene gelijkwaardige woning in de eigen wijk. Zeker de bewoners die nu een tuin hebben. Zij komen achteraan de rij van bewoners die eerder geplaatst zijn in een wisselwoning. Ook hebben de fase 1 bewoners een SV-urgentie met een hogere prioriteit dan de bewoners uit ene latere fase.

#### Twee keer verhuizen

Een aantal insprekers B5, B14, B21, B25, B33 geeft aan moeite te hebben met het feit dat bewoners soms 2 keer moeten verhuizen (via een wisselwoning) terwijl men maar 1 keer een verhuisvergoeding krijgt.

#### Ouderen

Inspreker B13 maakt zich grote zorgen over de impact van de vernieuwing en verhuizing op ouderen en doet de oproep om beter rekening te houden met ouderen. Inspreker heeft het gevoel dat de corporatie nu al de ouderen probeert weg te pesten doordat in de huidige situatie er mensen worden toegewezen op de woningen die veel overlast veroorzaken voor de oudere bewoners.

#### Voorrang bij koopwoningen

Inspreker B11 vraagt of huurders die moeten verhuizen ook voorrang krijgen voor de koopwoningen.

Inspreker B25 schrijft dat in de investeringsnota staat dat Stadgenoot zich inspant om huurders uit de Couperusbuurt voorrang te geven bij de verkoop van de woningen. Dit zou geen inspanning maar een regel moeten zijn. Maar belangrijker is om aan te geven om welke koopprijs het gaat. Bewoners moeten wel hun huis uit, kunnen het huis waarschijnlijk niet terug kopen, en moeten dan blij zijn met kopers die hun woonplek innemen.

#### Sociaal plan en relatie met bewonerscommissie

Volgens inspreker B31 heeft Stadgenoot een concept sociaal plan simpelweg omgetoverd tot een definitief sociaal plan, terwijl de bewonerscommissie heeft aangegeven dat er nog een aantal enorme hobbels zijn. Hobbels die het draagvlak sterk ondermijnen en zeer negatief uitpakken voor de huidige bewoners.

Ook is Stadgenoot volgens inspreker bezig met het verwijderen van de huidige bewonerscommissie en te vervangen door een sub-bewonerscommissie met bewoners uit fase 1 vanuit het idee dat deze bewoners terugkeren naar de woningen. Volgens inspreker is afgesproken dat bewoners uit andere fases ook in dezelfde wijk terug kunnen keren. Maar deze bewoners worden niet uitgenodigd voor deze sub-bewonerscommissie. Volgens inspreker geeft Stadgenoot hiermee een signaal af van cherry-picking, een incapabele en meegaande bewonerscommissie creëren en de bestaande kennis en vaardigheden die de bewonerscommissie in de loop der jaren heeft opgebouwd en die lastig is voor Stadgenoot, te elimineren.

### overig

Inspreker B8 zou graag zien dat bewoners uit latere fasen en nog niet SV-urgent zijn, die zelf al eerder kunnen verhuizen, eerder in aanmerking komen voor een verhuisvergoeding.

Inspreker B38 vraagt waarom er geen/onvoldoende rekening is gehouden met het gewijzigde Woningnet. Woningnet is drastisch gewijzigd en hanteert een puntensysteem en heet nu DAK. Er zijn vier soorten punten: wachtpunten, zoekpunten, situatie- en startpunten.

- Bijvoorbeeld de bewoner zal moeten verhuizen naar een wisselwoning bij renovatie van de huidige woning. Hoelang gaat het duren voordat er weer kan worden teruggekeerd naar de buurt/eigen woning?
- Er is afgeweken van het oorspronkelijke plan wat betekent dat er nu eerst wordt gerenoveerd i.p.v. eerst slopen en bouwen. Waarom is deze afweging gemaakt?
- Wat betekent dit voor de termijn van terugkeren naar de oorspronkelijke gerenoveerde woning dan wel een gelijkwaardige woning met tuin?
- Hoelang dient de bewoner in een wisselwoning te blijven wonen?
- Bestaat de mogelijkheid dat de bewoner mogelijk 2 tot 5 jaar of langer in een wisselwoning dient te wonen?
- Wat is de termijn van wonen in een nieuwbouw woning (immers is er nog niets gesloopt dan wel gebouwd)?
- Is terugkeren überhaupt mogelijk na zo'n lange termijn van bijvoorbeeld 5 jaar?
- Een alternatief zou kunnen zijn dat de bewoner kiest om met de stadsvernieuwingssurgentie elders een andere woning te vinden. Zou u kunnen aangeven waar deze 'andere' woningen van hetzelfde karakter (ruimtelijk, open, groen, rustige buurt) zijn te vinden in Amsterdam?
- Hoe verhoudt zich dit aanbod tot het Sociaal Plan welke in samenspraak met de huidige bewoners is opgesteld?
- Worden er woningen 'gereserveerd'?
- De gemeente Amsterdam geeft op de website onder andere het volgende aan; Voorrang voor zittende bewoners - Gemeente Amsterdam Is hierop voorhand al over nagedacht in welke delen van het stadsdeel er eveneens aanbod beschikbaar is t.z.t.?

Ook vraagt inspreker B38 waarom (dure) stadsverwarming verplicht gesteld wordt in een sociale huurwoning terwijl er ook andere alternatieven zijn?

### *Beantwoording:*

*De vernieuwing van de Couperusbuurt richt zich primair op het verbeteren van de situatie voor de huidige huurders.*

### Ontbinden huurcontracten

*Veel insprekers geven aan bezwaar te hebben tegen het ontbinden van de huurovereenkomsten -zeker waar het gaat om bewoners in te renoveren woningen. Ook het stadsdeel Nieuw-West heeft in zijn advies aangegeven van mening te zijn dat huurovereenkomsten alleen ontbonden mogen worden als de woning fundamenteel wijzigt. Alhoewel het al dan niet ontbinden van huurovereenkomsten een zaak is tussen huurder en verhuurder, heeft deze discussie een relatie met de voorstellen in de investeringsnota en de later af te geven toestemming (peildatum) voor start herhuisvesting en geeft de gemeente ook een rol in deze discussie. Het uitgangspunt van de gemeente is dat bij renovatie waarbij de woning niet fundamenteel wijzigt, de huurovereenkomsten in stand dient te blijven.*

*Naar aanleiding van de verschillende adviezen en reacties over dit onderwerp heeft Stadgenoot besloten om de huurders in de te renoveren woningen -die niet fundamenteel wijzigen- de*

*mogelijkheid te bieden om terug te keren naar deze gerenoveerde woning met behoud van de huurovereenkomst. Wij zijn blij met deze stap van Stadgenoot, waarmee tegemoet wordt gekomen aan de wens van het stadsdeel en de zorgen bij bewoners uit de Couperusbuurt.*

*Ook enkele bewoners in te slopen woningen geven aan dat de huurovereenkomst in stand zou moeten blijven. Het ontbinden van huurovereenkomsten ingeval van sloop/nieuwbouw is echter gebruikelijk en van belang om de vernieuwing te kunnen uitvoeren. In het sociaal plan zijn afspraken opgenomen over de herhuisvesting en de mogelijkheden om terug te kunnen keren in de buurt.*

#### Terugkeer naar woning en gelijkwaardige woning

*Een aantal insprekers geeft aan dat men na renovatie terug wil keren in de huidige woning. Dit heeft ook een samenhang met het punt over het ontbinden van de huurcontracten. Als een huurovereenkomst in stand blijft, dan kan men ook terug keren naar de gerenoveerde woning.*

*Ten aanzien van de mogelijkheid om terug te keren naar de Couperusbuurt is in het sociaal plan vastgelegd, dat als huurders met een regulier contract aangeven door te willen stromen naar een woning in de wijk, dat Stadgenoot de inspanningsverplichting heeft om te helpen bij het vinden van een woning zo dicht mogelijk bij de oude woning en zoveel mogelijk naar wens van de bewoner. In de huidige situatie zijn er nog zo'n 350 huurders met een regulier contract die in aanmerking komen voor terugkeer. In de nieuwe situatie zijn er ongeveer 700 gerenoveerde en nieuwe sociale huurwoningen. Dit betekent dat er naar verwachting voldoende woningen zijn voor huurders die terug willen keren in de buurt.*

*Bij het ontwerp van de nieuwbouw houdt Stadgenoot rekening met de herhuisvestingsopgave zodat terugkeerders maximaal gefaciliteerd worden. Als huurders nu een tuin hebben en die willen behouden, dan rekent Stadgenoot dat tot de inspanningsverplichting. Of de zorg van inspreker B31 - dat bewoners in fase 2 minder kans hebben op een gelijkwaardige woning, zeker als men nu over een tuin beschikt - terecht is of niet, kunnen we nog niet bepalen. Dat hangt af van het aantal bewoners (met tuin) dat terug wil keren en ook weer een tuin zou willen hebben. Gezien het feit dat de bewoners met een 5-jaren contract niet terugkeren in de buurt, ontstaat er op zich veel ruimte. Stadgenoot heeft aangegeven het als een inspanningsverplichting te zien om huurders die nu een tuin hebben en die willen behouden, hierin tegemoet te komen. Dit onderwerp moet zeker verder besproken worden in het overleg tussen bewonerscommissie en Stadgenoot.*

*Een van de insprekers heeft twijfels of de nieuwe sociale huurwoningen wel gelijkwaardig zullen zijn aan wat er nu staat. Hij wijst er hierbij op dat tegenwoordig een woning van 30 m<sup>2</sup> ook passend kan zijn. In de huidige situatie zijn het vrijwel allemaal woningen van 35-40 m<sup>2</sup> groot. In de nieuwe situatie komt er juist een grotere variatie in woninggroottes. Zowel woningen met 2, 3 en 5 kamers. Dit biedt bewoners die nu te klein wonen de kans om in een beter passende woning te komen.*

#### Huurverhoging

*Een aantal insprekers is van mening dat de huur van de nieuwe woningen te hoog wordt. Voor de sociale huurwoningen geldt dat ze passend worden toegewezen en in combinatie met huurtoeslag wordt er vanuit gegaan dat de woningen betaalbaar zijn. Voor mensen die nu een relatief lage huur betalen kan het zijn dat hun nieuwe huur hoger uitvalt. Binnen de regelgeving wordt het echter wel gezien als een betaalbare woning. Bewoners in de te renoveren woningen die in de sociale huur blijven, kunnen er voor kiezen om terug te keren naar hun huidige woning met behoud van hun huurovereenkomst. Hiermee blijft de huursprong beperkt.*

#### Twee keer verhuizen

*Een aantal insprekers en ook stadsdeel Nieuw-West vraagt aandacht voor de situatie dat bewoners twee keer moeten verhuizen (eerst naar een wisselwoning en vervolgens naar hun definitieve woning). Het streven bij de vernieuwing is dat huurders die willen terugkeren in de buurt, zoveel mogelijk in 1 keer naar hun definitieve woning kunnen verhuizen. Zeker in het begin zal dat nog niet mogelijk zijn,*

*omdat er dan nog geen nieuwbouw of gerenoveerde woningen aanwezig zijn in de Couperusbuurt. Deze bewoners die willen terugkeren zullen dan eerst gebruik moeten maken van een wisselwoning.*

*Een aantal insprekers heeft specifieke woonwensen en verkeert in onzekerheid of daaraan wel tegemoet zal worden gekomen. Bij de start van de herhuisvesting krijgen alle bewoners een 1 op 1 gesprek met een van de woonbegeleiders van Stadgenoot. In dat gesprek wordt informatie gegeven over de procedure en worden de specifieke wensen geïnventariseerd. In onze reguliere overleggen met Stadgenoot zullen we Stadgenoot vragen om regelmatig verslag te doen van deze 1 op 1-gesprekken en over de wijze waarop wel of niet aan specifieke bewonerswensen kan worden voldaan.*

#### Voorrang op koopwoningen

*Een van de insprekers vraagt of huurders ook voorrang krijgen voor de nieuwe koopwoningen. Dit is geregeld in het sociaal plan. In het sociaal plan is opgenomen dat Stadgenoot zich inspant om huurders uit de Couperusbuurt voorrang te geven bij de verkoop van de woningen. Een andere inspreker vindt dat dit geen inspanning maar een regel zou moeten zijn. Dit is een onderwerp dat de bewoners in het kader van het sociaal plan met Stadgenoot moeten bespreken en nadere afspraken over kunnen maken.*

#### Sociaal plan en relatie bewonerscommissie

*Het beeld dat inspreker B31 schetst van de manier waarop Stadgenoot met het sociaal plan en de bewonerscommissie zou omgaan, herkennen wij niet. In overleg met de bewonerscommissie heeft Stadgenoot een basis sociaal plan opgesteld voor de hele buurt. Na een achterbanraadpleging heeft de bewonerscommissie hierover een gekwalificeerd advies uitgebracht met een aantal knelpunten. Stadgenoot heeft de meeste van de wensen van de bewonerscommissie overgenomen met uitzondering van het ontbinden van de huurcontracten. Stadgenoot heeft dit toegelicht aan de bewonerscommissie. Heel recent heeft Stadgenoot besloten om bewoners in de te renoveren huurwoningen die in de sociale huur blijven, de mogelijkheid te bieden om terug te keren naar hun huidige woning met behoud van de huurovereenkomst.*

*We herkennen ons ook niet in het beeld dat inspreker schetst over het op een zijspoor rangeren van de bewonerscommissie. De bewonerscommissie ziet op de hele buurt. Stadgenoot start nu met de concrete uitwerking van de eerste deelprojecten. Het is niet ongebruikelijk dat de direct betrokken bewoners in deze fase gevraagd worden om mee te denken. Dit proces is ook besproken met de bewonerscommissie en mede op hun advies is gekozen voor de vorm van "sub-bewonerscommissie". Ook leden van de bewonerscommissie kunnen deelnemen aan de subcommissie als ze in de betreffende fase wonen. Door Stadgenoot is een voorstel voor de procesgang opgesteld en geagendeerd voor het reguliere overleg met de bewonerscommissie. De bewonerscommissie is gevraagd om op het voorstel te reageren.*

#### Overig

*Inspreker B38 vraagt waarom er geen/onvoldoende rekening is gehouden met het gewijzigde Woningnet en stelt een aantal vragen over de woningtoewijzing, wisselwoningen en dergelijke. Belangrijk is dat bewoners een stadsvernieuwingsurgentie krijgen. Dit is een voorrangsregeling binnen Woningnet. Met deze urgentie kunnen bewoners met voorrang reageren op woningen in Woningnet. Er worden in Woningnet dus geen woningen gereserveerd, maar met de SV-urgentie krijgen bewoners voorrang bij de toewijzing. Als bewoners niet willen terugkeren in de buurt, kan men op Woningnet reageren op een woning elders in de stad.*

*De vraag over hoe lang men in een wisselwoning moet blijven wonen voordat men terug kan keren naar de definitieve woning, kunnen we op dit moment nog niet beantwoorden. Dit zijn vragen die aan de orde kunnen komen in de 1 op 1-gesprekken die Stadgenoot gaat voeren met alle huurders. Dit hangt verder af van de wens van de bewoner. Wil de bewoner terug naar een nieuwbouw of te renoveren woning. Zodra er een passende en geschikte woning beschikbaar is, kan de bewoner verhuizen vanuit de wisselwoning naar de nieuwe woning.*

*Inspreker B38 vraagt ook wat het effect is van dat er eerst gerenoveerd wordt en pas daarna sloop/nieuwbouw op de termijn van terugkeren naar de oorspronkelijke gerenoveerde woning dan wel een gelijkwaardige woning met tuin? Dit maakt in principe niets uit. Als een bewoner terug wil keren naar de eigen gerenoveerde woning, dan zal men altijd eerst naar een wisselwoning moeten verhuizen en na afronding van de renovatie terugkeren naar de eigen woning. Het enige effect is dat de renovatie eerder of later zal worden uitgevoerd.*

*De opmerking waarom (dure) stadsverwarming verplicht wordt gesteld in een sociale huurwoning is een actuele discussie. Zowel lokaal als landelijk worden hierover gesprekken gevoerd.*

### 6.3 Fasering

Inspreker B31 schrijft dat door Stadgenoot beloofd was dat er eerst gebouwd zou worden, dan gerenoveerd en tenslotte gesloopt zou worden. Terwijl Stadgenoot al op de hoogte was dat dat niet zou gebeuren, bleef Stadgenoot dat volgens inspreker wel naar bewoners communiceren waardoor bewoners op het verkeerde been zijn gezet.

Inspreker B32 vindt dat er eerst gebouwd moet worden en daarna pas renoveren, zodat inspreker in een nieuwe woning in de buurt terug kan komen.

Inspreker B29 is van dusdanige leeftijd dat terugkeer in de buurt niet mogelijk is. Volgens inspreker is de inspraak niet helemaal eerlijk verlopen. Er zou eerst gebouwd worden en pas daarna zouden woningen worden gesloopt

Volgens inspreker B38 stelt dat er is afgeweken van het oorspronkelijke plan wat betekent dat er nu eerst wordt gerenoveerd i.p.v. eerst slopen en bouwen. Waarom is deze afweging gemaakt?

*Beantwoording:*

*Volgens een aantal bewoners is toegezegd dat er "eerst gebouwd zal worden en pas daarna gesloopt" zou worden, zodat mensen altijd in één keer naar hun definitieve woning kunnen doorverhuizen. En volgens inspreker B38 is toegezegd dat er eerst sloop/nieuwbouw zou plaats vinden en pas daarna renovatie.*

*Vanuit de gemeente is dit echter nooit toegezegd omdat dit niet kan worden waargemaakt. Nieuwbouw zonder eerst te slopen is alleen mogelijk langs de Burgemeester Röellstraat bij het Nico van Suchtelenhof en Willem Paaphof. Om hier te kunnen bouwen, moet echter eerst een warmte-transportleiding worden verlegd en dat werk zal niet eerder gereed zijn dan op zijn vroegst in 2026. Dat betekent dat de eerste nieuwbouw op die locatie pas in 2028 kan worden opgeleverd en bewoners dus tot die tijd in hun woningen moeten blijven wonen. Dit sluit niet aan bij de wens van een grote groep bewoners om vooral vaart te maken met de vernieuwing. Stadgenoot heeft daarom voorgesteld om te starten met de renovatie van de woningen aan de noordkant van de buurt en de sloop van twee kleinere blokjes aan de Burgemeester Eliasstraat (18 woningen) en Burgemeester Rendorpstraat (18 woningen) omdat hier aanzienlijk meer woningen kunnen worden teruggebouwd waarmee de herhuisvesting op gang kan worden gebracht.*

*In het concept sociaal plan zoals Stadgenoot dat in 2021 met bewoners heeft gedeeld staat "Om de herhuisvesting zo prettig mogelijk te laten verlopen zoeken we naar mogelijkheden om woningen te bouwen, zonder dat er eerst (veel) woningen moeten worden gesloopt. Doel is om bewoners die in de buurt willen blijven wonen zoveel mogelijk in één keer naar een nieuwe of gerenoveerde woning te laten verhuizen. Garantie hiervoor kunnen Stadgenoot en de gemeente echter niet geven."*

*En in de nieuwsbrief die Stadgenoot in december 2021 heeft verspreid (samen met het sociaal plan) staat opgenomen dat nog niet bekend is met welk blok begonnen zal worden en dat dat later bepaald gaat worden. Begin 2023 is een voorlopige planning gedeeld met de bewoners waarbij fase 1 bestaat uit renovatie van de noordelijke hoven en sloop/nieuwbouw langs de Burgemeester Rendorpstraat en Burgemeester Eliasstraat.*

## **6.4 Waarom slopen en verdichten**

Inspreker B18 is tegen sloop van woningen in het algemeen. Ook inspreker B19 vindt de plannen zoals ze nu zijn waardeloos. Er wordt te weinig aan de mensen gedacht die het financieel niet kunnen tegen houden en worden weggepest. Op de gracht komen straks yuppen te wonen en wij moeten weg. Inspreker B21 is overal op tegen en heeft het idee dat het allemaal om geld gaat. Als de buurt wordt behouden, dan blijft het laagdrempelig. Met de vernieuwing vreest inspreker voor een Bijlmer-effect.

Inspreker B22 vindt de woningen nog in goede staat en afbreken of renoveren is niet nodig. De hofjes, hoogbouw, groen en inrichting niet mijn smaak en doen afbreuk aan wat er nu is. Ik heb daar grote bezwaren tegen.

ProWest (B24) is tegen de sloop van de woningen in de zuidstrook. Volgens ProWest gaat door de hoogstedelijke hoogbouw de gewaardeerde stedenbouwkundige verkaveling van deze buurt volledig te niet. ProWest pleit voor renovatie van alle woningen.

Ook inspreker B28 is tegen de voorgenomen sloop. Ook is volgens hem geen renovatie nodig. Om te voldoen aan het energielabel kan volgens hem volstaan worden met spouwmuur- en vloerisolatie.

Inspreker B36 vindt het een leuke buurt zoals het nu is.

Inspreker B25 maakt op uit de tekst van de investeringsnota dat het klein zijn van een woning iets negatiefs is. Inspreker woont zelf in zo'n woning en vindt helemaal niet dat de woning klein is en woont al vele jaren met veel plezier in deze "kleine" woning. Klein in een verouderde woning is kennelijk iets anders dan klein in een nieuwe of gerenoveerde woning. Inspreker vindt dat meten met twee maten en ziet liever dat echte redenen worden gebruikt.

Volgens inspreker B2/B5 zou bij de vernieuwing het karakter van het huidige dorp behouden blijven. En inspreker B9 vindt het verhaal over een stadslaan een fake-verhaal. Het zou groener moeten worden, maar dat kan niet met de voorgestelde verdichting. De bebouwing wordt langs de Burgemeester Röellstraat te dicht op elkaar gezet en inspreker noemt dit een getto. Er is geen veilig overzicht meer. De blokken worden in een gesloten opstelling gebouwd en inspreker veronderstelt dat de moeilijke hoeken bestemd zullen worden voor sociale huurwoningen.

Inspreker B15 is tegen hoogbouw aan de Röellstraat. Laat het beter laagbouw tot 3-hoog worden. Ook inspreker B33 vindt 7-laagse bebouwing te hoog want leidt tot drukte in de buurt.

Inspreker B25 constateert ook dat in het afwegingskader renovatie of sloop/nieuwbouw staat dat de gemeente alleen meewerkt aan een weloverwogen en noodzakelijk gebleken sloopvoornemen van de eigenaren. Tevens wordt aangegeven dat renovatie een betere optie is vanwege de geringe milieubelasting en kosten. De helft van de wijk zal gerenoveerd gaan worden. Die optie is dus een reële optie. Maar omdat de gemeente wil verdichten verloochent ze deze zelf opgestelde regels.

Inspreker B30 vindt dat de plannen getuigen van een gebrek aan historisch besef over de Couperusbuurt. De karakteristieke laagbouw met hofjes structuren en veel groen. De saamhorigheid in de buurt. En de parkeergelegenheden die op dit moment in deze buurt zijn en niet gaan terugkeren. De hoogbouw zorgt ervoor dat er een geheel andere buurt zal ontstaan. Welke in niets meer vergelijkbaar is met de huidige situatie.

Inspreker B31 is van mening dat de woningen aan de zuidkant niet gesloopt hoeven te worden en dat er ook geen verdichting nodig is, omdat in de Dichtersbuurt al de benodigde verdichting wordt gerealiseerd. Ook is het slopen van de woningen volgens inspreker niet nodig om de gewenste stadslaan te realiseren, omdat de Röellstraat wordt versmald zodat er voldoende ruimte is om de stadslaan te realiseren.

Inspreker B34 vindt het niet ethisch dat er een grote flat komt tegenover de moskee. Volgens inspreker is het voor de school naast de moskee ook niet prettig en gevaarlijk voor kinderen.

*Beantwoording:*

*De voorgestelde vernieuwing van de Couperusbuurt betekent een forse verandering. De buurt wordt nu gekenmerkt door laagbouw. In de nieuwe situatie varieert de bouwhoogte tussen de Couperusstraat en Burgemeester Röellstraat tussen 3 en 7 bouwlagen. Dit heeft zondermeer effect op de beleving en het uitzicht op de buurt. Amsterdam heeft echter een zeer grote woningvraag en Amsterdam kiest er daarbij voor om deze extra woningen zoveel mogelijk binnen de bestaande stad te realiseren. Hiermee worden kwetsbare buitengebieden gespaard.*

*Het beleid voor de verdichting van de stad is vastgelegd in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050. In deze Omgevingsvisie Amsterdam 2050 is voor de Couperusbuurt als opgave geformuleerd om het huidige laagbouwmilieu te transformeren naar een gemengde stadsbuurt met een stedelijke dichtheid. Juist de ligging langs de Burgemeester Röellstraat en de nabijheid van Plein 40-45 met zijn winkels en voorzieningen maakt dit een stedenbouwkundig verantwoorde keuze.*

*In tegenstelling tot wat inspreker B25 veronderstelt, staat in het afwegingskader expliciet aangegeven: "Op een hoger schaalniveau (wijk, stadsdeel of stad) spelen beleidsdoelstellingen zoals doelgroepen, samenstelling van de woningvoorraad en de stedenbouwkundige opzet mee. Sloop/nieuwbouw kan bijvoorbeeld effectief zijn als woningen moeten worden toegevoegd die niet in de bestaande voorraad gerealiseerd kunnen worden of de bestaande stedenbouwkundige structuur verbeterd<sup>4</sup>. In het College-akkoord 2022 – 2026 is verder aangegeven dat sloop/nieuwbouw mogelijk is als dit leidt tot verbetering van de woonsituatie voor mensen, toevoeging van extra woningen, en/of duurzaamheidswinst geeft. Bij het herbouwen dient eerst naar de behoefte van huidige bewoners te worden gekeken. De voorgestelde plannen passen binnen het afwegingskader.*

*Tegenover de moskee is een woongebouw van 5 verdiepingen gepland. Dat is een gebruikelijke hoogte in de stad en ook de afstand tussen de nieuwbouw en de moskee blijft ruim. We zien niet wat hier niet ethisch aan zou zijn en denken juist dat met meer ogen op het plein de situatie eerder veiliger dan onveiliger zal worden.*

## 6.5 Woonprogramma

Inspreker B20 heeft behoefte aan meer concrete informatie. Ze zou graag een woning in een buurtgroep (gezamenlijk wonen) willen krijgen, maar heeft het idee dat die vorm niet door Stadgenoot wordt aangeboden. En als dat niet kan, een woning tussen 1 tot 3 hoog met balkon en mogelijkheid om de fiets binnen te stallen. Ook inspreker B23 wil graag meer duidelijkheid krijgen over waar de ouderenwoningen komen.

Inspreker B7 valt het op dat seniorenwoningen gebouwd worden tegenover een moskee, een school of een drukke weg. Volgens inspreker willen ouderen juist een rustige omgeving.

Inspreker B38 vindt dat er onvoldoende tot geen rekening gehouden wordt met 55+ woningen en toekomstbestendige woningen in zowel het Sociaal plan als de concept-investeringsnota. Er zijn meerdere projecten in Amsterdam, zie 'Bouwen aan buurten van de toekomst (ontwikkelstrategie 2035)' waarbij verdichting de hoofdrol speelt en hoogbouw (stapelen van woningen) de boventoon voert. Waar zijn de begane-grond huur woningen met een tuin te vinden binnen deze projecten (voor 55+, senioren, etc.)?

Inspreker B25 leest in de investeringsnota dat er minimaal één project is gepland voor woningen voor ouderen. Op pag. 84 wordt hier nog eens op teruggekomen. In de eerste fase worden nieuwe ouderenwoningen gebouwd. In de plannen die zijn aangeboden is niet terug te vinden waar dit zal zijn. Is dit een zoethoudertje?

Inspreker B25 schrijft: 5. Op pag. 23 staat dat de buurt een grote diversiteit kent aan bewoners en huishoudens. De helft van de woningen (van het gedeelte dat gerenoveerd en gesloopt gaat worden!) wordt momenteel bewoond door een jongere. Dit kan ook niet anders, want de woningen zijn gelabeld voor jongeren t/m 27 jaar. Ook op pag. 51 komt deze bewoning weer terug. Er wonen relatief veel huurders met 5-jaren contracten. Dit proces is een tiental jaar geleden in gang gezet. Er komen vrijwel geen reguliere bewoners meer in de buurt. Dit heeft grote gevolgen gehad voor de leefbaarheid, die door dit beleid is veroorzaakt en moedwillig verslechterd. Maar in tegenstelling tot de zoals zelf aangegeven grote diversiteit, wordt in de plannen steeds aangegeven dat de diversiteit moet verbeteren. Er wordt bedoeld: bewoners voor koopwoningen en middensegment. Draai er niet om heen, maar zeg dit dan ook transparant.

Inspreker B37 constateert dat de huidige woningcrisis kenmerkt zich door een ernstig tekort aan woningen, onvoldoende snelheid van bijbouwen en onvoldoende vakmensen om het uit te voeren. Volgens de inspreker staan er in de huidige situatie een voorraad woningen die weliswaar qua ruimte energielabel etc. matig scoren maar waar bewoners / aspirant bewoners gelukkig mee zijn / zouden zijn gezien ook schaarste.

Volgens de inspreker doet de investeringsnota een te groot beroep op momenteel te weinig beschikbare vakmensen, materialen etc. en geeft daardoor slechts een beperkte toename beschikbare huurwoningen. Volgens inspreker is het huidige beleid van nadruk op plaatsing van studenten en tijdelijke starterscontracten dan ook rendabeler en getuigd van meer gezonde visie dan de in de investeringsnota beschreven concept.

### *Beantwoording*

*Een aantal insprekers heeft vragen over de bouw van ouderenwoningen. Vanzelfsprekend hebben alle nieuwe appartementen een lift en zijn daarmee beter toegankelijk voor ouderen. Daarnaast heeft Stadgenoot aangegeven dat er 60 ouderenwoningen gebouwd worden. De opmerking van een van de insprekers dat ouderen juist een rustige omgeving willen, geldt zeker voor een deel van de ouderen. Andere ouderen vinden het juist fijn als er enige levendigheid is.*

*Inspreker B25 gaat in op de beoogde diversiteit. Inspreker constateert dat in de investeringsnota staat dat de buurt nu al een grote diversiteit kent en tegelijk zegt de nota dat de diversiteit moet verbeteren. Volgens inspreker wordt hiermee bedoeld dat er ook middensegment en vrije sectorwoningen moeten komen. Inspreker vraagt om dit dan ook zo expliciet te benoemen. In de investeringsnota is bij de beschrijving van de opgave opgenomen dat "het streven is om de diversiteit in woningtypen en prijsklassen te vergroten". We zullen dit verduidelijken door hier toe te voegen dat er middensegment- en vrije sectorwoningen worden bijgebouwd.*

## **6.6 Garages Adriaan van Oordthof**

B5 vraagt wat het plan betekent voor de garages aan het Adriaan van Oordthof en als de garages een andere invulling krijgen of men dan een andere garage krijgt aangeboden.

*Beantwoording:*

*In de concept investeringsnota wordt aangegeven dat de garages mogelijk een andere invulling zouden kunnen krijgen, bijvoorbeeld als bedrijfsruimte. Dit is echter nog niet concreet ingevuld. Dit zal nader worden onderzocht en afgewogen bij het opstellen van het renovatieplan voor de woon- en bedrijfsruimten van het Adriaan van Oordthof. De renovatie is voorzien als laatste fase van de vernieuwing van de Couperusbuurt en zal naar verwachting niet starten voor 2030. Tot de renovatie zullen de garages in ieder geval hun functie behouden.*

## **6.7 Verkoop sociale huurwoningen**

Inspreker B6 vindt het schandalig dat er sociale huurwoningen worden verkocht, terwijl er zoveel behoefte is aan sociale huurwoningen. Ook B13 verbaast zich erover dat er sociale huurwoningen worden verkocht, terwijl er zoveel behoefte aan is.

Inspreker B9 stelt dat voor iedere nieuwe gebouwde sociale huurwoningen er ook twee worden verkocht. Inspreker vindt dit geen goede situatie.

*Beantwoording:*

*In de samenwerkingsafspraken die gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben afgesloten is afgesproken dat in een aantal gebieden corporaties de mogelijkheid hebben om woningen te verkopen. De Couperusbuurt valt binnen het gebied waar verkoop mogelijk is. De gemeente wil op zich terughoudend zijn in verkoop van sociale huurwoningen, maar heeft er ook begrip voor dat corporaties de inkomsten nodig hebben om hun vernieuwingsopgave uit te kunnen voeren. Er zijn straks, net als nu het geval is, ca. 696 sociale huurwoningen in de Couperusbuurt. Deze woningen zijn gasloos, gerenoveerd (ca 168) en nieuw (ca 528). In de nieuwbouw worden ook grotere sociale huurwoningen aangeboden zodat meer doelgroepen kunnen worden bediend.*

## **6.8 Parkeren**

Inspreker B14 is slecht ter been en kan niet goed lopen en wil een parkeerplaats hebben nabij de woning en niet ergens in de buurt.

Inspreker B15 en B33 veronderstellen dat wanneer de huurcontracten worden ontbonden, men ook geen recht meer heeft op een parkeervergunning op straat.

Inspreker B15 is het niet eens met het gemeentelijk parkeerbeleid waarbij bewoners in nieuwbouw niet meer in aanmerking komen voor een parkeervergunning op straat. Inspreker vindt dat de politiek te weinig oog heeft voor de belangen voor bewoners.

Inspreker B31 constateert dat de gemeente Amsterdam een ontmoedigingsbeleid voert voor de auto. In de plannen worden er te weinig straatparkeerplaatsen gerealiseerd en zijn er te weinig parkeervergunningen beschikbaar. Stadgenoot heeft een streven om parkeerplaatsen te huur aan te bieden. Dit is weer een extra kostenpost voor de bewoners. En een extra inkomstenbron over de rug van deze bewoners.

*Beantwoording:*

*De ruimte in de stad is schaars en het gemeentebestuur wil de beschikbare ruimte liever gebruiken voor groen en spelen dan voor parkeren. Door de gemeenteraad is in 2018 daarom besloten dat bewoners van een nieuwbouwwoning geen vergunning of ontheffing meer krijgen om op straat te parkeren. Alleen de huidige huurders die nu al over een vergunning of ontheffing beschikken, behouden die vergunning als ze terug keren naar de nieuwbouw en in de nieuwbouw niet over een parkeerplaats op eigen terrein kunnen beschikken. Het maakt in deze niet uit of een huurcontract wel of niet wordt ontbonden. In de openbare ruimte worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd conform het gemeentelijk beleid. Dat wil zeggen dat er parkeerplaatsen worden aangelegd voor bezoekersparkeren, voor bewoners met een vergunning die na de vernieuwing terugkeren in de wijk en voor de bewoners in de te handhaven bebouwing.*

*Bewoners die in bezit zijn van een gehandicaptenparkeerkaart kunnen ook in de nieuwe situatie een aanvraag indienen voor een gehandicaptenparkeerplaats.*

*De corporaties informeren de nieuwe bewoners dat ze geen parkeervergunning krijgen, zodat deze huurders een bewuste keuze kunnen maken of ze hier willen komen wonen (zonder auto) of toch liever elders gaan wonen. Voor de goede orde: in Amsterdam hebben slechts ca. 4 op de 10 huishoudens een auto (voor heel Nederland is dat ongeveer 9 van de 10 huishoudens).*

## 6.9 Cultuurhistorie

Inspreker B25 constateert dat in de investeringsnota veelvuldig wordt ingegaan op de principes van het AUP en dat deze principes de buurt bijzonder maken. En vanuit de eerder vastgestelde principenota is aangegeven dat zorgvuldig met de erfgoedwaarden omgegaan moet worden. Het is voor de inspreker frappant dat in de plannen deze bijzondere buurt geheel overhoop wordt gegooid met een hele andere structuur. Opeens is dit kennelijk niet meer belangrijk omdat de gemeente besloten heeft dat er verdicht moet worden.

ProWest (B24) pleit voor behoud en renovatie van de hele buurt en is van mening door de sloop van de woningen aan de zuidkant de gewaardeerde stedenbouwkundige verkaveling verloren gaat. ProWest is van mening dat de buurt gerenoveerd moet worden en daarmee respect wordt getoond waardevolle tuinstedelijke hovenstructuur en de bevinding van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed dat deze buurt onderdeel is van een van de wederopbouwgebieden van nationaal belang.

De Erfgoedvereniging Heemschut (B26) is van mening dat de keuze om voor de nieuwbouw langs de Burgemeester Röellstraat uit te gaan van een “kamstructuur” geen goede keuze is. Volgens Heemschut wordt de Couperusbuurt juist gekenmerkt door de hovenstructuur. Heemschut pleit er

voor om de oorspronkelijke structuur bij de vernieuwing leidend te laten zijn. Heemschut is daarnaast blij dat de noordelijke hoven behouden blijven en worden gerenoveerd.

Indien renovatie en 'ontduplexing' zoals ooit bedoeld van de woningen aan de zuidzijde financieel niet haalbaar is, kan sloop-nieuwbouw volgens Heemschut een goed alternatief zijn. Dat daarbij langs de brede, toekomstige stadslaan de mogelijkheid van verdichting ten behoeve van de nodige extra woningen wordt aangegrepen, begrijpt Heemschut goed. Heemschut pleit er voor om deze politiek gewenste verdichting hand in hand te laten gaan met versterking van het tuinstedelijk karakter van de buurt op basis van de bestaande typologie. Voor Heemschut zijn de volgende uitgangspunten hierbij van belang:

1. Behoud van de doorzichten haaks op de Burgemeester Röellstraat, dus behoud van de uitwendige maat van de hovenstructuur als maximaal bebouwingsoppervlak (in feite de huidige zes straten haaks op de Burgemeester Röellstraat) zodat geen forse gesloten wand langs de Burgemeester Röellstraat ontstaat;
2. Handhaaf daarbij het principe van de hoven en voorkom de sfeer van gesloten of 'semi-gesloten' bouwblokken. De op pagina 60 van de Investeringsnota voorgestelde bebouwing ten oosten van de Burgemeester Röellstraat levert een onduidelijk en onoverzichtelijk binnengebied en een lastig, in de plattegronden niet goed op te lossen verkaveling. Respecteer ook hier de oorspronkelijke verkaveling.
3. Behoud de groene hoven op maaiveldniveau; dus geen parkeeroplossingen binnen de hoven die doorgang en doorzicht belemmeren;
4. Bepaal de plaats en de hoogte van de nieuwe bebouwing aan de hand van een bezonningsstudie, zodat zowel de Couperusstraat als de nieuwe hoven voldoende kwaliteit zullen hebben.
5. Leg het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp in handen van één architectenbureau om te voorkomen dat de vernieuwing tussen De Hoeksteen en de gerenoveerde Nico van Suchtelenhof rommelig wordt.

De Erfgoedvereniging wijst er op dat de zuidstrook langs de Burgemeester Röellstraat de overgang vormt van de Couperusbuurt naar de hoogbouw aan de Burgemeester Hogguerstraat en daarmee de verbinding tussen de beschermde stadsgezichten Van Eesteenmuseum en Sloterplas. Dat vraagt volgens Heemschut om een zeer zorgvuldige inpassing met respect voor de oorspronkelijke hovenstructuur van Jacoba Mulder. Zorg dat de verdichting leidt tot versterking van de kwaliteiten van dit deel van de tuinstad Nieuw-west.

*Antwoord:*

*De Couperusbuurt is onderdeel van het Rijkswederopbouwgebied Sloterveer dat kenmerkend is voor de vroeg na-oorlogse stedenbouw. Het gebied is waardevol. Bij de planvorming heeft de erfgoedwaarde een rol gespeeld. In het eerdere plan voor de vernieuwing van de buurt (2009) werd nog uitgegaan van sloop van het hele gebied. Vanwege juist de erfgoedwaarde is besloten om ongeveer de helft van de woningen (noordkant van de buurt) te renoveren en het zuidelijk deel te slopen en te gebruiken voor verdichting. De Couperusbuurt ligt op een plek waar ook een aanzienlijke verdichting mogelijk is.*

*Bij het opstellen van het nieuwe stedenbouwkundig plan is geprobeerd om een aantal belangrijke kenmerken van de huidige wijk te behouden en te vertalen in de nieuwbouw. Zo blijft in het noordelijk deel de typerende hofverkaveling in stand en is mede op advies van Monumenten & Archeologie gekozen voor een afwisselende hoogte langs de Burgemeester Röellstraat (kamstructuur). Hiermee is een nieuwe vertaling gemaakt van het uitgangspunt van licht, lucht en ruimte binnen de verdichtingsopgave van de stad.*

*De erfgoedvereniging Heemschut pleit er in zijn reactie voor om ook ingeval van nieuwbouw in het zuidelijk deel uit te gaan van de hofstructuur en af te zien van de voorgestelde kamstructuur. We vinden dit advies lastig aangezien we juist mede op advies van M&A hebben gekozen voor de kamstructuur omdat deze structuur beter past bij Nieuw-West dan een doorlopende hoge wand (ala de Pieter Calandlaan). Hierbij is het overigens goed om te benoemen dat in de huidige situatie de zuidstrook niet alleen uit hofverkavelingen bestaat maar ook voor een deel uit langsstroken.*

*De erfgoedvereniging doet 5 concrete aanbevelingen:*

1. Behoud van de doorzichten haaks op de Burgemeester Röellstraat, dus behoud van de uitwendige maat van de hovenstructuur als maximaal bebouwingsoppervlak (in feite de huidige zes straten haaks op de Burgemeester Röellstraat) zodat geen forse gesloten wand langs de Burgemeester Röellstraat ontstaat;

*Reactie: In het nieuwe verkavelingsplan wordt uitgegaan van behoud van de dwarsstraten op de Burgemeester Röellstraat op ongeveer dezelfde plek, zodat er inderdaad geen forse gesloten wand ontstaat maar voldoende doorzicht behouden blijft.*

2. Handhaaf daarbij het principe van de hoven en voorkom de sfeer van gesloten of 'semi-gesloten' bouwblokken. De op pagina 60 van de Investeringsnota voorgestelde bebouwing ten oosten van de Burgemeester Röellstraat levert een onduidelijk en onoverzichtelijk binnengebied en een lastig, in de plattegronden niet goed op te lossen verkaveling. Respecteer ook hier de oorspronkelijke verkaveling.

*Reactie: Gezien de schaal van de hoven is in het verkavelingsplan gekozen voor semi gesloten bouwblokken. De maat van de hoven leent zich niet om te kiezen voor openbaar toegankelijke hoven. Dat was oorspronkelijk wel de bedoeling maar bleek bij verdere bestudering niet tot goede (sociaal-veilige) oplossingen te leiden.*

3. Behoud de groene hoven op maaiveldniveau; dus geen parkeeroplossingen binnen de hoven die doorgang en doorzicht belemmeren;

*Reactie: Drie van de 4 nieuwe blokken krijgen een groene inrichting. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid moeten er echter parkeerplaatsen op eigen terrein worden gemaakt. Voorgesteld wordt om dat te concentreren in het blok 8. De parkeerplaatsen worden op maaiveld gerealiseerd en voorzien van een dek. Op het dek komen de privé-tuinen van de woningen en een zo groen mogelijk ingericht collectief binnenhof.*

4. Bepaal de plaats en de hoogte van de nieuwe bebouwing aan de hand van een bezonningsstudie, zodat zowel de Couperusstraat als de nieuwe hoven voldoende kwaliteit zullen hebben.

*Reactie: Bij het opstellen van het verkavelingsplan is inderdaad gebruik gemaakt van bezonningsstudies. Dit heeft onder andere geleid tot een wat lagere bouwhoogte in de dwarsstraten en aan de Couperusstraat. Bij de verdere uitwerking is het zeker zinvol gebruik te maken van verdere bezonningsstudies om de blokken verder te verfijnen.*

5. Leg het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp in handen van één architectenbureau om te voorkomen dat de vernieuwing tussen De Hoeksteen en de gerenoveerde Nico van Suchtelenhof rommelig wordt.

*Reactie: De nieuwe bebouwing langs de Burgemeester Röellstraat dient een samenhangend geheel te vormen. De kwaliteit hiervan wordt bewaakt door de supervisor en de Commissie Omgevingskwaliteit. In de investeringsnota is opgenomen dat bij voorkeur 1 architect de gebouwen binnen een ruimtelijke*

*typologie (architectonische eenheid) ontwerpt. De nieuwbouw langs de Burgemeester Röellstraat vormt een architectonische eenheid waarvoor dus bij voorkeur 1 architect wordt aangesteld.*

## **6.10 Groen**

Inspreker B12 wil dat er bij het plan rekening wordt gehouden met de natuur. Inspreker B20 constateert dat de buurt nu prachtig groen is en in de plannen veel minder groen is opgenomen dan er nu staat. Terwijl in de plannen staat dat het groener wordt.

Inspreker B30 vindt, dat de plannen voor groen voor het grootste deel gericht zijn op groen tussen de panden, terwijl er in de plannen weinig tot geen doorkijk is en groen dus in het niet valt.

*Beantwoording:*

*De opgave in de Couperusbuurt is om een aanzienlijke verdichting te realiseren en tegelijkertijd de buurt zo groen mogelijk te houden. In de huidige situatie heeft het groen in de hoven vooral een kijkfunctie en wordt er door de bewoners relatief weinig gebruik van gemaakt. In de nieuwe situatie kan het groen veel meer gebruiksgroen worden. Over de precieze inrichting gaan we in de volgende fase ook in gesprek met bewoners. De hoven in het noordelijk deel blijven groen en openbaar. In het nieuwbouwdeel krijgen de binnenterreinen ook een zoveel mogelijk groene invulling, maar zullen deze met name toegankelijk zijn voor de aanwonenden.*

*Een deel van de bomen in de buurt blijkt in matige staat te verkeren. De groeiomstandigheden zijn matig. In de nieuwe situatie krijgen de bomen betere groeiomstandigheden en wordt de hoeveelheid verharding in de straten zoveel mogelijk beperkt.*

*Om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken komt er een parkeergarage in veld 8 langs de Burgemeester Röellstraat. De parkeergarage krijgt deels een groen dak en wordt ingericht als verblijfsgebied voor de bewoners.*

*De groenstrook bij de Herman de Manstraat blijft, evenals het park tussen de Burgemeester Eliasstraat en de A.M. de Jongstraat. Ook de nieuwe Burgemeester Röellstraat krijgt een zo groen mogelijke inrichting met bomen en plantvakken.*

*De buurt verandert, maar we blijven streven naar een zo groen mogelijk buurt.*

## **6.11 Voorzieningen**

Inspreker B17 geeft aan wel input te hebben mogen geven op het plan, maar heeft het gevoel dat er niets mee is gedaan. Wat hebben we aan nog meer restaurantjes en winkeltjes. Daar zijn er nu genoeg van. Volgens inspreker is er vooral behoefte aan meer woonruimte.

Inspreker B38 vraagt Er wordt geen uitleg gegeven of een verwachting geschetst van de druk die gaat worden gelegd op de Sociale Voorzieningen en winkels na de realisatie van zowel de nieuwbouw van de Dichtersbuurt als ook de Couperusbuurt ten behoeve van het grote toename van de hoeveelheid mensen.

Is hier een onderzoek van beschikbaar (denk aan leef- en woongenot, woonplezier als men zo dicht op elkaar leeft)?

*Beantwoording:*

*Bij de plannen voor de vernieuwing van een buurt wordt niet alleen gekeken naar woningbouw, maar wordt vanuit verschillende kanten bekeken wat een toename van bewoners betekent voor het voorzieningenniveau. Als gemeente hanteren we als uitgangspunt dat als er extra woningen worden gebouwd er ook extra bedrijfsruimte wordt toegevoegd, zodat er ook voor werkgelegenheid en (maatschappelijke) functies voldoende ruimte blijft. Amsterdam heeft hiervoor de "Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen" ontwikkeld. Op basis van deze referentienormen is nagegaan welke voorzieningen uitgebreid moeten worden. Zo is gebleken dat er behoefte is aan kinderopvang en mogelijk ook gezondheidszorg. Dit laatste moet bekeken worden in samenhang met de ontwikkelingen in de Dichtersbuurt.*

*We vinden het vervelend dat inspreker B17 het gevoel heeft dat er niks is gedaan met zijn input. Want we hebben tijdens de participatiebijeenkomsten juist vragen over voorzieningen voorgelegd om een goed beeld te krijgen van de behoeften in de buurt. Zo is aandacht gevraagd voor voldoende zorgfuncties, kleinschalige ambachtelijke bedrijven en vooral buurtgerichte voorzieningen. Deze input hebben we gebruikt bij het opstellen van het plan voor de vernieuwing van de buurt.*

*Aangezien de vernieuwing over een lange periode wordt gerealiseerd is het nu nog niet mogelijk om precies aan te geven welke voorzieningen waar gaan komen. Dit wordt bij de verdere invulling van de nieuwbouwplannen geconcretiseerd. De buurt wordt hierbij betrokken.*

## **6.12 Buurttoets**

Inspreker B38 schrijft dat de cijfers van de buurttoets bepalend zijn geweest voor de beoogde plannen. In tegenstelling tot louter een buurttoets te houden onder de direct betrokken bewoners van de 700 woningen die gerenoveerd worden zijn er 500 randwoningen/huishoudens uit de omgeving medebepalend geweest voor de uitkomst. Inspreker is van mening dat wanneer er louter een buurttoets onder de 700 huishoudens gehouden zou zijn, dat dan 490 huishoudens toestemming zou moeten hebben gegeven voor renovatie. Hoe verhouden deze aantallen zich met de respondenten van 304 bewoners/huishoudens die de buurttoets hebben ingevuld? Kunt u uitleggen waarom deze uitkomst representatief is? Is er rekening gehouden met de 70% regeling? Zo nee, waarom niet? Kunt u inzicht geven in de cijfers?

*Beantwoording:*

*De manier waarop de vernieuwing van de Couperusbuurt wordt vorm gegeven, is van belang voor zowel de huurders van de te renoveren of te slopen woningen als voor de omwonenden, omdat hun omgeving gaat veranderen. Het is daarom gebruikelijk bij onderzoeken naar het draagvlak van plannen zowel de betrokken huurders als de omwonenden te bevragen. Het onderzoek is zodanig uitgevoerd dat een respons is bereikt van 25% voor het hele plangebied. Dit betekent dat de uitslag representatief is voor de buurt en daarmee dus een goed beeld geeft hoe de buurtbewoners de plannen waarderen. Om een nauwkeuriger beeld te krijgen van de mening van de betrokken huurders zijn extra belronden gehouden waarmee de respons onder de huurders verhoogd is naar 46%. Van alle respondenten (zowel huurders van de te slopen of te renoveren woningen en de omwonenden) is 56% positief over het plan voor de vernieuwing van de Couperusbuurt en 20% is negatief. De overige respondenten zijn neutraal (18%) of weten het niet (6%). Van de huurders met een vast regulier contract waarvan de woning wordt gerenoveerd of gesloopt is 51% positief en 30% is negatief. De overige respondenten zijn neutraal of weten het niet.*

*Inspreker wijst verder op de 70%-regel. Deze regel wordt vaak door de rechter gehanteerd om ingeval van renovatie met behoud van huurovereenkomst te bepalen of er voldoende draagvlak is voor een ingreep met bijbehorende financiële consequenties. Het Burgerlijk Wetboek (7:220 lid 2 BW) schrijft voor dat de huurder bij een 'renovatie' -met behoud van huurovereenkomst- een redelijk voorstel moet ontvangen. Als de huurder niet instemt met het voorstel kan de verhuurder de rechter vragen het voorstel op zijn redelijkheid te beoordelen. Als de rechter op verzoek van de verhuurder oordeelt dat het voorstel redelijk is, dan is de huurder verplicht zijn medewerking te geven aan de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden. Bij de beoordeling van de redelijkheid van een voorstel kijkt de rechter onder meer naar de duur en impact van de werkzaamheden, de hoogte van een eventuele huurverhoging en persoonlijke omstandigheden van de huurder. Bij complexgewijze renovatie kan de verhuurder ervoor kiezen een draagvlakmeting onder de huurders te houden. De wet bepaalt namelijk dat als ten minste 70 procent van de huurders binnen een 'bouwkundige eenheid' van minimaal tien woningen vrijwillig instemt met het renovatievoorstel het voorstel geacht wordt redelijk te zijn.*

*De 70%-regel is dus van belang in de relatie tussen huurder en verhuurder. Voor een onderzoek naar het draagvlak voor een integraal vernieuwingsplan is deze 70% niet als uitgangspunt vastgesteld. Voor de gemeente is het van belang om bij de besluitvorming door de gemeenteraad de belangen en de meningen van betrokkenen voldoende in beeld te hebben.*

### **6.13 Fouten en onzorgvuldigheden in concept nota**

Inspreker B23 heeft naast een inhoudelijke reactie ook gereageerd op (tekstuele) onduidelijkheden en taalkundige fouten in de concept investeringsnota.

Inspreker B9 vindt de concept investeringsnota slecht leesbaar, waarbij de uitgewerkte demografie onvolledig is en gestuurd door Stadgenoot.

Inspreker B25 constateert dat in de concept nota's veel afbeeldingen/foto's worden gebruikt die niet reëel zijn voor de buurt niet bijdragen aan de plannen voor de buurt. Tevens constateert de inspreker dat er de concept nota slordig overkomt met allerlei fouten, ontbrekende foto's en stukken tekst. Alsof de nota in grote haast in elkaar is gezet en niet zorgvuldig overdacht. Aan zo'n investeringsnota kan geen goedkeuring worden gegeven door een gemeenteraad die zichzelf respecteert. Verder wijst ze op het feit dat de woningen langs de Röellstraat hun woonkamer naar de straat hebben gericht (geen achterkant) en dat de tekst over wel/niet toestaan van dakkapellen in het renovatiedeel tegenstrijdig en onduidelijk is.

*Beantwoording:*

*De concept investeringsnota bevat inderdaad een aantal tekstuele fouten en onzorgvuldigheden. De opmerkingen van de sprekers hebben we met dank gebruikt om de tekst en afbeeldingen aan te passen en te verduidelijken.*

### **6.14 Overig**

Inspreker B17 constateert dat de buurt zal gaan veranderen. De samenstelling is nu gemêleerd (GGZ, ex-gedetineerden, werklui, hoog- en lager opgeleiden, etc.). Inspreker vreest dat de buurt straks minder gemêleerd zal zijn.

Volgens inspreker B31 geeft Stadgenoot aan dat de buurt vernieuwd moet worden omdat deze verloedert. Volgens inspreker heeft Stadgenoot echter zelf verantwoordelijkheid voor deze verloedering door het toepassen van jongeren-contracten, achterstallig onderhoud, vervangen gaskachel door Cv-ketels waardoor schimmel in de woningen is ontstaan, het niet oplossen van overlast gevende huurders, het verhogen van de huren zonder dat hier iets tegenover staat en het niet luisteren naar de bewoners. Deze zaken veroorzaken volgens inspreker dat de bewoners zich niet meer verbonden voelen met de buurt. In alle opzichten laten de plannen van Stadgenoot en de manier waarop Stadgenoot en gemeente de bewoners een loer durven draaien voor het eigen prestige, volgens de inspreker, zien dat er een onbetrouwbare overheid is ontstaan. Deze plannen zouden in een goed functionerende samenwerking en vertrouwen tussen verhuurder, overheden en bewoners nooit mogen en kunnen ontstaan.

*Beantwoording:*

*Door de vernieuwing zal de samenstelling van de buurt gaan veranderen. Door het toevoegen van middensegment- en vrije sectorwoningen kunnen ook huishoudens met een hoger inkomen in de buurt komen wonen. Het aantal sociale huurwoningen blijft gelijk. Momenteel is ongeveer de helft van de sociale huurwoningen verhuurd aan jongeren met een 5-jaren contract. Dat zal in de toekomst minder zijn. Door het behoud van het aantal sociale huurwoningen en het toevoegen van middensegment en vrije sector woningen zal de samenstelling van de buurt straks ook gemêleerd zijn.*

*Wij herkennen ons niet in het beeld dat inspreker B31 schetst over het in zijn ogen kennelijk bewust verwaarlozen van de buurt door Stadgenoot en dat de voorliggende plannen volgens inspreker nooit tot stand zouden zijn gekomen in een goed functionerende samenwerking tussen verhuurders, huurders en overheid. Uit de inspraakreactie blijkt dat inspreker het niet eens is met de plannen. Dit betekent echter niet dat de plannen op een verkeerde manier tot stand zijn gekomen. We wijzen er hierbij op dat bewoners actief zijn gevraagd om mee te denken en input te leveren voor de plannen. Ook blijkt uit de uitgevoerde buurttoets dat een meerderheid van de bewoners positief is over de plannen.*

## 7 Conclusie

Naar aanleiding van de reacties is de investeringsnota op de volgende onderdelen aangepast.

| Onderwerp                               | Aanpassing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ontbinden huurcontracten</i>         | <i>Naar aanleiding van de verschillende adviezen en reacties over dit onderwerp heeft Stadgenoot besloten om de huurders in de te renoveren woningen -die niet fundamenteel wijzigen- de mogelijkheid te bieden om terug te keren naar deze gerenoveerde woning met behoud van de huurovereenkomst. Wij zijn blij met deze stap van Stadgenoot, waarmee tegemoet wordt gekomen aan de wens van het stadsdeel en de zorgen bij bewoners uit de Couperusbuurt.</i>                                                                 |
| <i>Herhuisvesting</i>                   | <i>Uit de reacties blijkt dat veel bewoners graag meer duidelijkheid willen hebben over hoe de herhuisvesting er uit gaat zien. Veelal gaat het om persoonlijke situatie van bewoners en kan daar in zijn algemeenheid onvoldoende over gezegd worden. Zodra de peildatum is verleend, zal Stadgenoot bij alle huurders die SV-urgent zijn langs gaan en een toelichting geven. Dit valt op zich buiten de investeringsnota, maar is wel van belang om te benoemen voor de bewoners die hierover opmerkingen hebben gemaakt.</i> |
| <i>Garageboxen Adriaan van Oordthof</i> | <i>In de investeringsnota is opgenomen dat de garageboxen vooralsnog niet wijzigen en dat pas bij het op te stellen renovatieplan een definitief besluit genomen zal worden of deze garageboxen behouden blijven of een andere functie krijgen.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Tekstueel</i>                        | <i>Naar aanleiding van een aantal opmerkingen dat de concept-nota onduidelijkheden bevat en tekstuele fouten, is de tekst aangepast en verhelderd.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |