



Gekwalificeerd advies

Bewonerscommissie Couperusbuurt

Betreffende het projectplan van
Fase 1, Louis Couperusbuurt Amsterdam

Aanleiding/Inleiding

Stadgenoot is voornemens om haar woningen in de eerste fase van de Louis Couperusbuurt op korte termijn te vernieuwen. In de Louis Couperusbuurt zijn wij, de bewonerscommissie Couperus, actief. Door middel van een participatieproces is getracht de bewoners een stem te geven in de eerste fase van de vernieuwing van de buurt. Wij als bewonerscommissie hebben gedurende dat proces de belangen van de buurt behartigd. We zijn daarbij ondersteunt door stichting !WOON. Als sluitstuk van het participatieproces is een concept projectplan opgesteld. Stadgenoot heeft ons om advies gevraagd over dit projectplan. Voor u ligt dit advies, ook wel het gekwalificeerd advies genoemd.

Dit advies is tot stand gekomen met input van de bewonerscommissieleden en de bewoners. De belangrijkste input komt van de bewoners. Zij zijn meerdere malen gevraagd om hun mening te geven over de huidige plannen. Dat gebeurde onder andere via bewonersavonden en inlooptagen georganiseerd door Stadgenoot en de gemeente, waarbij de bewonerscommissie altijd aanwezig is geweest. Het meest uitgebreid konden de bewoners hun mening geven in de door de bewonerscommissie gehouden bewonersraadpleging. Verder heeft de bewonerscommissie goed geluisterd naar de geluiden vanuit de buurt via ons speciaal daarvoor opengestelde telefoonnummer en door simpelweg veel gesprekken te voeren op straat en onze spreekuren in Het Paleis. Omdat de bewonersraadpleging zo'n belangrijk deel vormt van de standpuntbepaling van de bewonerscommissie, zal de uitkomst hiervan uitgebreid worden behandeld in de tekst.

Uitvoering bewonersraadpleging vaste bewoners

Omdat de bewonersraadpleging zo'n belangrijk onderdeel vormt van dit advies, wil de bewonerscommissie kort stilstaan bij de uitvoering hiervan. De Woonbond heeft de raadpleging uitgevoerd onder de 259 vaste en tijdelijke bewoners in de buurt en heeft daarbij een respons behaald van 62% van de bewoners (143 bewoners). Vooraf was afgesproken dat tenminste de helft van de bewoners moest reageren om de raadpleging voldoende representatief te laten zijn, met een streven naar twee-derde van de bewoners. Dit minimum is dus gehaald. Tegelijkertijd is er een aanzienlijke groep die niet het onderzoek niet heeft ingevuld, waardoor sommige conclusies in het rapport met enige voorzichtigheid moeten worden getrokken.

Een deel van de bewoners in de Couperusbuurt, ruwweg de helft, bestaat uit tijdelijke huurders. Ook zij zijn zoals gezegd bevraagd over het plan. In het projectplan staan regelingen voor hen, maar dit zijn heel andere regelingen dan voor de vaste bewoners. We concentreren ons in dit gekwalificeerd advies daarom vooral op standpunten van de vaste bewoners. De afsluitende paragraaf van dit advies zal vervolgens ingaan op de standpunten van de tijdelijke bewoners.

Wie waren de vaste bewoners die de raadpleging invulden? De precieze bewoners weten we uiteraard niet, maar uit de opmaak van de huishoudens lijkt de groep bewoners die de raadpleging heeft ingevuld erg divers en wellicht een aardige weerspiegeling van de buurt te zijn. Het overgrote gedeelte van de respondenten (60%) bestaat uit 1-persoonshuishoudens, de groep voor wie de woningen bedoeld zijn. Een kleine groep (16%) bestaat uit huishoudens met 1 of 2 kinderen. De leeftijd van de vaste bewoners die hebben gereageerd komt netjes overeen met de verschillende leeftijdscategorieën die te vinden zijn in de buurt (ruwweg een kwart tussen de 25 en 44 jaar oud, ruwweg een-derde tussen de 45 en 64 jaar oud, ruwweg een-derde tussen de 65 en 79 jaar oud, plus een klein plukje bewoners van 80 jaar of ouder).

Conclusies

Er zijn meerdere vragen in verschillende vormen gesteld over de plannen in het geheel, de ene keer over het sociaal plan, de andere keer over het ontwerp, soms beiden tezamen over het projectplan. De antwoorden daarop zijn consistent en laten daarmee een eenduidig en duidelijk signaal zien. Zo'n twee-derde van de bewoners is positief over de plannen. Dit is een hoopgevend beeld, maar tegelijkertijd nog niet voldoende om het voorstel als 'redelijk' te beschouwen. Ook zijn er barsten waar te nemen in de ogenschijnlijk positieve uitkomst. Maar daarover in de volgende alinea meer. Eerst een opsomming waar men positief over is. Vele bewoners geven aan dat er echt iets moet gebeuren met de woningen. Ze zijn oud, versleten, hebben geregeld vocht- en schimmelproblemen. Ze zijn blij dat dit nu gaat gebeuren. Ook vinden veruit de meeste bewoners dat het de hoogste tijd is dat er iets met de woonomgeving gebeurt. Verder zit een aanzienlijke groep bewoners te wachten op een sv-urgentie. In het meegestuurde onderzoeksrapport zijn meer positieve punten te lezen.

Tegelijkertijd zijn er vele kritiekpunten uit het onderzoek op te tekenen. Zo is het gemiddelde cijfer dat de bewoners aan het sociaal plan geven mager: een 5,8. Nog lager dan een 'studentenzesje'. Bewoners die in een te renoveren woning wonen geven het ontwerp zelfs een onvoldoende: een 5,4. De plattegronden worden nog redelijk goed gewaardeerd (twee-derde is tevreden), maar niet dat de eerder beloofde uitbreiding niet doorgaat, zo geeft een kleine twee-derde aan. Dit is een serieus signaal waar wat gedaan mee moet worden. Er moet immers 70% goedkeuring op de plannen worden gehaald, wat onder deze voorwaarden niet lukt. Wat wordt er verder niet gewaardeerd aan de plannen? Er zijn verschillende zorgen geuit over het verdwijnen van het karakter van de buurt. Zo gaat bepaalde bebouwing de hoogte in, komen er koopwoningen (die alleen betaald kunnen worden door hogere inkomensgroepen) en dure huurwoningen, en wordt er niets gedaan aan de echte problemen zoals de beperkte grootte van de woningen. Daar bovenop valt het plan om de contracten te ontbinden van de bewoners in te verkopen woningen ook slecht: een kleine 60% is het daar niet mee eens. In het meegestuurde onderzoeksrapport zijn meer kritiekpunten te lezen.

Niet alleen blijken er kritische geluiden uit de bewonersraadpleging van de bewonerscommissie. Tevens zijn we erg ontevreden over de manier waarop Stadgenoot zich rondom de bewonersraadpleging heeft opgesteld richting bewoners. Er is door Stadgenoot een communicatieoffensief ingezet en daar is geregeld sturende of ronduit onjuiste informatie gegeven, om de plannen maar zo positief mogelijk voor te stellen of mensen het gevoel te geven dat de plannen toch wel doorgaan, wat ze in de enquête ook maar invullen. We hebben bijvoorbeeld veel signalen gekregen van bewoners over de woonbegeleiders in de huisbezoeken en de modelwoning. Daar is ten tijde van de uitvoering van raadpleging onder andere gezegd dat 80% van de bewoners voor heeft gestemd, terwijl dit simpelweg nog niet bekend en dus al zeker geen waarheid is. Bij de bezoeken aan de modelwoning zijn er ook een reeks aan signalen binnengekomen dat het Centrum voor Woononderzoek bewoners stuurt richting het instemmen van de plannen bij de individuele akkoordverklaringen. Als bewoners met kritische opmerkingen kwamen, werd dit door het Centrum van Woononderzoek onterecht klein gemaakt, terwijl ze andere onderdelen van het plan hebben aan geprijsd. Dit is absoluut niet hun rol. Wij zijn verbolgen over deze manier van werken en het heeft ongetwijfeld invloed gehad op de uitslag van de bewonersraadpleging. Op ons komt dit over als manipulatie van de uitslag. We lezen op hun website "*door de inzet van de draagvlakoptimalisator zorg je voor voldoende draagvlak onder de bewoners.*", wat bij ons de vraag doet reizen: heeft Stadgenoot hier opdracht toe gegeven? Vindt Stadgenoot dat bewoners moeten worden overgehaald om in te stemmen met de plannen door gewiekste communicatie? Of toch gewoon door een goed plan? Wij vrezen voor het eerste, maar hopen op het laatste.

Het bovenstaande, in combinatie met het grote aantal bewoners dat positief is over de plannen, alleen omdat ze maar wachten op een sv-urgentie, snappen wij dat twee-derde van de bewoners met de plannen heeft ingestemd. Omdat dit nog steeds niet genoeg is komen wij tot de volgende aanbevelingen om van de twee-derde instemming, toch een instemming van 70% te behalen, waarmee het plan wordt vermoed redelijk te zijn.

Aanbevelingen

- Bewoners moeten voor het invullen van de individuele akkoordverklaring naar een modelwoning komen waar een heel reeks aan Stadgenoot personeel aanwezig is en het Centrum voor Woononderzoek. Daar moeten de bewoners onder toezicht oog van al deze mensen, dus niet anoniem en daarmee voor sommige bewoners onder grote druk met de plannen instemmen. Dit is geen veilige omgeving en hier hebben wij grote bezwaren tegen. Dit moet anders. Wij willen een partij die met een 'draagvlakoptimalisator' dweept simpelweg niet in de buurt hebben. En we willen als bewonerscommissie sowieso de bewoners aanbieden aanwezig te zijn bij de modelwoning als bewoners hier naartoe gaan en behoefte aan onze aanwezigheid hebben.
- Wat ons betreft is vanuit de belangrijkste aanbeveling om tot een gedragen plan te komen het uitbreiden van de sociale huurwoningen, zoals jarenlang beloofd is. Dat betekent een uitbouw voor de begane grondwoningen en een dakkapel voor 1-hoog. We willen Stadgenoot houden aan de mooie plaatjes welke eerder heel letterlijk zijn voorgehouden.

En verder:

- De buurt is verdeeld over in hoeverre ze het gevoel hebben dat Stadgenoot hun mening serieus neemt, ongeveer 50-50. Wij hebben inmiddels vele signalen dat de communicatie van Stadgenoot sturend is, tekort komt, onvoldoende is, et cetera. Er moet een omslag komen in de communicatie van Stadgenoot richting bewoners en bewonerscommissie. Neem ons serieus, wees eerlijk in de communicatie. Dit kan de opvatting van bewoners over Stadgenoot doen verbeteren, wat ook de perceptie over de plannen ten goede kan komen.
- De hogere nieuwbouw in de buurt zorgt voor zorgen over het verdwijnen van het karakter van de buurt. We zien graag dat de hoogte van de nieuwbouw verlaagd wordt.
- Rond de 70% van de bewoners geeft aan iets van hulp nodig te hebben rondom de vernieuwing. De hulpvraag is diffuus, maar BC vraagt wel aan SG hier goed naar te kijken (vraag 21 van de meegestuurde bewonersraadpleging).

Tijdelijke bewoners

Wat de tijdelijke bewoners betreft is het beeld een stuk duidelijker. Maar liefst 95% van hen heeft aangegeven het plan voldoende of goed te vinden en de bewonerscommissie dan ook geadviseerd hier een positief advies over te geven. Dit nemen wij een-op-een over. We willen echter nog wel aandacht vragen voor één gegeven uit de bewonersraadpleging: maar liefst 26% van de tijdelijke bewoners van de samen te voegen woningen geeft aan daar met kinderen te wonen. Dat is een ontzettend hoog aantal en we vrezen voor de gevolgen van de aanpak voor hen. Hier zal Stadgenoot iets mee moeten. We gaan graag in gesprek hierover.

Tot slot

Tot zover dit gekwalificeerd advies van de bewonerscommissie Couperusbuurt. Wij kijken uit naar een reactie van Stadgenoot en de bespreking ervan.

Namens de bewonerscommissie Couperusbuurt,



Andries, Marjolein, Ronald, Carla, Sandra