

Februari 2022

Gekwalificeerd advies Bewonerscommissie Couperusbuurt

Betreffende het sociaal plan Louis Couperusbuurt Amsterdam

Aanleiding/Inleiding

Stadgenoot is voornemens om haar woningen in de Louis Couperusbuurt 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 vernieuwing van de buurt. Wij als bewonerscommissie hebben gedurende dat proces de belangen van de buurt behartigd. We zijn daarbij ondersteunt door stichting !WOON. De eerste fase van de participatie is afgerond en als sluitstuk daarvan is een concept sociaal plan opgesteld. Stadgenoot heeft de bewonerscommissie om advies gevraagd over het sociaal plan. 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. Zo zijn de meningen van de verschillende leden van de bewonerscommissie van invloed geweest op het bepalen van het standpunt van de bewonerscommissie. De belangrijkste input komt echter van de bewoners zelf. 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. Het meest uitgebreid konden de bewoners hun mening geven in de door de bewonerscommissie gehouden bewonersraadpleging. Dit gekwalificeerd advies leunt dan ook voor een groot deel op de uitkomst van deze bewonersraadpleging en zal 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. Stichting !WOON heeft de raadpleging uitgevoerd onder de 319 vaste bewoners in de buurt en heeft daarbij een respons behaald van 51% van de 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 en de raadpleging voldoet daarmee aan de van tevoren gestelde eis om voldoende representatief te zijn. Het is echter minimaal, waardoor sommige conclusies in het rapport met enige voorzichtigheid moeten worden getrokken. Daarnaast konden de bewoners de raadpleging invullen vóór de informatiedag, wat ertoe heeft geleid dat zeker een aantal bewoners de raadpleging heeft ingevuld zonder goed te weten wat de consequenties van hun antwoorden zijn. Tijdens de bewonersinformatiedag, maar ook daarna, kreeg de bewonerscommissie signalen van een aantal bewoners dat sommige ongewenste punten van het plan niet goed duidelijk waren toen ze de raadpleging invulden, waardoor de uitslag van de raadpleging op sommige punten een vertekend beeld geeft. Hier wordt verderop in dit advies dieper op ingegaan.

Wie waren de bewoners die de raadpleging invulden eigenlijk? 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 (70%) bestaat uit 1 of 2-persoonshuishoudens, de groep voor wie de woningen bedoeld zijn. Een kleine groep (15%) bestaat uit huishoudens met 1 of 2 kinderen. Enigszins opvallend is dat een even grote groep van 15% van de respondenten 3 kinderen heeft, waarmee die groep dus relatief vaak de raadpleging lijkt te hebben ingevuld, want hun aandeel in de raadpleging is groter dan het aandeel dat ze in de buurt uitmaken.

Verder zijn ook de 298 tijdelijke bewoners geraadpleegd, waarbij een respons is behaald van 28%. De conclusies uit de bewonersraadpleging onder de tijdelijke bewoners zijn daarom niet te generaliseren naar alle tijdelijke bewoners. Aan het einde van dit advies komen we hierop terug.

Conclusies op onderdelen van het sociaal plan en de bewonersraadpleging

Wat werd niet begrepen of miste in het sociaal plan

Om te beginnen hebben bijna alle respondenten aangegeven het plan te hebben gekregen, maar niet iedereen begreep het plan helemaal. Bijna een kwart van de respondenten gaf aan het plan niet volledig te begrijpen en dat is best veel. Dat vraagt om nog meer aandacht voor de communicatie in de toekomst. Zeker de huisbezoeken zijn een uitgelezen kans daartoe, daar zou goed de extra aandacht aan bewoners kunnen worden gegeven die voor meer duidelijkheid moet zorgen. Wat verder logischerwijs niet meehelpt voor het creëren van duidelijkheid is dat de plannen nog niet concreet zijn. Uit de raadpleging bleek dat er veel vragen zijn over zaken die nog niet zijn opgenomen in het sociaal plan. Denk hierbij aan de start datum, de planning voor bepaalde blokken en/of hoe de woningen eruit gaan zien.

Verderop in de raadpleging wordt tevens de vraag gesteld wat er nog mist, waaruit blijkt dat bewoners een goede regeling missen voor wanneer het inkomen te hoog is voor een SV-urgentie, dat de verhuiskostenvergoeding niet genoeg is, en/of dat men hulp nodig heeft met het verhuizen danwel het vinden van een woning.

Renovatie, sloop-nieuwbouw, vertrek uit de eigen woning en het ontbinden van het huurcontract Voorafgaand en tijdens de participatie werd al duidelijk dat er ruwweg twee bewonersgroepen zijn in de buurt: de groep die tevreden is met -en gehecht is aan - de woning en die niet kwijt wil. En de andere groep die dat niet is en in veel gevallen uitkijkt naar wooncarrière in de buurt of op een andere plek. Dit beeld wordt door de raadpleging bevestigd: 50% van de bewoners antwoordde positief danwel negatief dat ze niet in de woning kunnen blijven wonen. Een gepolariseerd resultaat dus.

De bewonerscommissie hoort en leest (bij de open vragen) onder die eerste groep veel geluiden van bewoners die niet snappen waarom ze niet kunnen terugkeren naar hun woning. Dit is uiteraard het gevolg van het ontbinden van het huurcontract en dit punt wordt dan ook meerdere keren benoemd in de raadpleging als punt van kritiek. Hetzelfde geldt voor de hoge nieuwe huurprijzen, waarvan 56% van de respondenten antwoordde dat ze dit voorstel onvoldoende of slecht vonden. Verder bleek op de bewonersinformatiedag dat bewoners regelmatig niet beseffen wat de gevolgen zijn van het ontbinden van de contracten, waardoor het aantal kritische respondenten mogelijk nog groter zou zijn geweest als ze dit besef wel hadden op het moment dat ze de raadpleging invulden.

De bewonerscommissie heeft al eerder aangegeven grote moeite te hebben met de gedwongen verhuizing, de hoge huurprijzen en daarmee de ontbinding van contract, en voelt zich gesteund door een aanzienlijke groep bewoners, zo blijkt uit de raadpleging. De bewonerscommissie staat daarom op het standpunt dat Stadgenoot moet onderzoeken hoe bewoners op dit punt tegemoet gekomen kunnen worden. Dit moet een punt van verder gesprek worden.

Men is wel erg te spreken over de keuzemogelijkheid voor een gerenoveerde woning, nieuwbouw of sv-urgentie, aangezien meer dan 80% van de respondenten hier positief op antwoordde. Ook blijkt dat de buurt zelf een warm hart toegedragen wordt. Maar liefst 85% van de respondenten wil misschien of zeker in de buurt terugkeren, en dat is veel, zeker gezien de leefbaarheidsproblematiek die de bewoners ervaren. Dit bleek overigens ook al eerder op inlooptagen en door individuele signalen die de leden ontvingen. Onder andere door de huidige leefbaarheidssituatie in de buurt is er dus wel een groep bewoners die twijfelt over het terugkeren in de buurt. Wat de bewonerscommissie betreft maakt dit opnieuw duidelijk hoe belangrijk investeren in de leefbaarheid en beheer is. De huidige inspanningen op dit vlak blijken geen verschil te maken. En daarmee hameren we opnieuw op meer investering op dit vlak.

Overige regelingen sociaal plan

De bewonerscommissie heeft bewoners ook bevraagd naar haar oordeel over de overige regelingen uit het sociaal plan. Van de respondenten antwoordde 70% voldoende tot goed, 30% onvoldoende tot slecht. Wat opviel is dat men tegen de (dubbele) verhuizing opziet en hier hulp bij nodig zegt te hebben wegens de hoge leeftijd of een medische aandoening. Het verzoek is dan ook om rekening te houden met bewoners met hoge leeftijden en te kijken waar extra ondersteuning nodig is. Ook loont het de moeite om de woningen in een seniorencomplex en/of woningen in de buurt aan te bieden aan deze groep alvorens ze regulier worden verhuurd.

Verder werd bovengemiddeld vaak benoemd dat de verhuiskostenvergoeding niet afdoende is. En is men bang dat de woningen door isolerende maatregelen kleiner worden, wat niet gewenst is.

Conclusie en aanbevelingen

De plannen kunnen door een aanzienlijk deel (63%) van de bewoners op goedkeuring rekenen. De woningen zijn niet in goede staat en de noodzaak tot een aanpak wordt door velen onderschreven. Dat men vervolgens kan kiezen voor een gerenoveerde woning, nieuwbouwwoning of verhuizen met sv-urgentie wordt erg gewaardeerd. Ook de buurt zelf wordt gewaardeerd, want velen denken eraan in de buurt te blijven wonen. Heikel punt is wel de leefbaarheid: die moet verbeteren, want anders zoekt een deel van de bewoners liever haar heil ergens anders.

Tegelijkertijd zit er voor een groep bewoners een klein aantal zwaarwegende pijnpunten in het plan. Vooral het niet kunnen terugkeren naar de eigen woning, maar ook de hoge nieuwe huurprijzen, valt een aanzienlijke groep bewoners zwaar. Dit zijn allemaal gevolgen van het ontbinden van de huurcontracten. Op dit punt moeten bewoners tegemoet gekomen worden. Ook wordt er door veel bewoners tegen een verhuizing opzich, maar helemaal een dubbele verhuizing, opgekeken. Verder is er een groep bewoners die de plannen niet snapt, niet concreet genoeg vindt, of er teveel in vindt missen. Dat er nog het e.e.a. in mist is logisch gezien het feit dat het sociaal plan nog uitgewerkt moet worden per fase of complex en op een aantal deelonderwerpen. Wel vragen we extra aandacht voor de communicatie richting bewoners, zeker bij de huisbezoeken, want daar kunnen een hoop vraagtekens en onduidelijkheden weggehaald worden.

Puntsgewijs willen we nog in gesprek over het volgende:

- Meer en duidelijkere communicatie: vooral bij de huisbezoeken goed de tijd nemen voor bewoners. Bewoners de mogelijkheid geven zich voorbereiden op de huisbezoeken. De bewonerscommissie wil de mogelijkheid hebben om bewoners tips en suggesties te geven voorafgaand aan de huisbezoeken.
- Er moet een goede regeling komen voor bewoners wiens inkomen te hoog is voor een SVurgentie.
- Er moet meer duidelijkheid komen over hulp bij verhuizen en het vinden van een woning in de buurt, met name voor oudere en kwetsbare bewoners. De bewonerscommissie ziet graag dat woningen in een seniorencomplex en/of woningen in de buurt aan deze groep wordt aangeboden alvorens ze regulier worden verhuurd.
- Meer investeren in leefbaarheid en beheer. De huidige inspanning blijken simpelweg niet genoeg. Veel bewoners dragen de buurt een warm hart toe en een groot deel van hen is geneigd terug te keren na de aanpak als de leefbaarheid verbetert.
- Bewonerscommissie en Stadgenoot moeten in gesprek over het niet kunnen terugkeren naar de huidige woning en de hoge huurprijzen, die beide het gevolg zijn van het ontbinden van het huurcontract. De huidige regelingen zijn onvoldoende. Pas als op dit punt verbeteringen plaatsvinden kan de bewonerscommissie volledig achter het plan staan.

Tijdelijke bewoners, jongeren en studenten

Stichting !WOON heeft de raadpleging daarnaast uitgevoerd onder de 330 tijdelijke bewoners, jongeren en studenten in de buurt en heeft daarbij een respons behaald van 28% van de huishoudens. 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 huishoudens. Dit minimum is dus bij lange na niet behaald, zelfs niet na extra inspanning van de enquêteurs. De bewonerscommissie staat daarom op het standpunt dat de uitkomst van de raadpleging voor hen met een grote slag om de arm moet worden geïnterpreteerd. Een aantal punten is desalniettemin de moeite van het vermelden waard.

Met stip op één is de onduidelijkheid rondom de planning van de aanpak. Zij willen uiteraard weten tot wanneer ze hun woning kunnen blijven wonen. Hoe voorzichtig ook, meer communicatie op dit vlak is gewenst. Ook heeft een meerderheid van de respondenten moeite met het feit dat ze niet kan terugkeren in de buurt. Wat opvalt is dat een aantal respondenten zich beklaagd over het feit dat alleen studenten en jongeren onder de 27 jaar mogen terugkeren. Dit klopt uiteraard niet, geen van hen mag terugkeren, maar blijktbaar is dat niet voor iedereen duidelijk. Ten slotte wordt een aantal keer genoemd dat de verhuiskostenvergoeding te laag is en dat er te weinig verhuisopties zijn. Wat de bewonerscommissie betreft wordt aan al deze punten extra aandacht geschonken in de communicatie naar hen.

Daarnaast erkent de bewonerscommissie het positieve effect van een aanzienlijk aantal tijdelijke bewoners, jongeren en studenten op de buurt. We willen dan ook met Stadgenoot, de studenten van Vooruit en andere geïnteresseerden wie het betreft, op zoek naar een oplossing hoe we deze groep in de buurt kunnen blijven behouden.

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