

8 augustus 2019

Gekwalificeerd advies

Op het concept sociaal plan

Sloop/nieuwbouw Jacob Geelbuurt Oost

Bewonerscommissie en Planteam Jacob Geelbuurt Oost

Betreffende de adressen:

Hemsterhuisstraat 3 t/m 25	(fase 1)
Jacob Geelstraat 3 t/m 27	(fase 1)
Christiaan Snouck Hurgronjehof 1 t/m 46	(fase 1)
Jacob Geelstraat 29 t/m 79	(fase 2)
Hermanus van de Tuukhof 1 t/m 48	(fase 2)

Inleiding

In het oostelijke deel van de Jacob Geelbuurt in Amsterdam Nieuw-West wil woningcorporatie De Alliantie alle 314 woningen slopen en vervangen door nieuwbouw. Vanaf september 2018 is in overleg en in samenwerking met de bewonerscommissie / het planteam een sociaal plan opgesteld. Met de resultaten van het woonwensenonderzoek¹ dat alsnog in maart 2019 is uitgevoerd, is de bewonerscommissie / het planteam in mei 2019 akkoord gegaan met het sociaal plan. Na het informeren van de huurders over het sociaal plan is in juni 2019 een bewonersraadpleging gehouden. Het rapport van deze raadpleging vormt de basis voor het gekwalificeerd advies over het sociaal plan van de bewonerscommissie / het planteam aan De Alliantie.

Bij dit advies over het sociaal plan geldt dat een meerderheid van de reguliere huurders in moet stemmen met het sociaal plan. Als dat niet het geval is, zal de bewonerscommissie negatief adviseren.

¹ Van alle respondenten in de Jacob Geelbuurt Oost geeft de meerderheid (87%) aan voor sloop en nieuwbouw te zijn

Resultaten bewonersraadpleging

Voor het onderzoek zijn de **283** huishoudens benaderd die nu nog een huurcontract voor onbepaalde tijd hebben. In totaal hebben **186** huishoudens de vragenlijst ingevuld, wat neerkomt op een totale respons van **65,7%**. Van deze groep bewoners, die dus de vragenlijst heeft ingevuld, is **84,4 %** akkoord met het concept sociaal plan. De bewoners commissie stelt vast dat bij het woonwensenonderzoek **87%** van de respondenten aangaf voor sloop-en nieuwbouw te zijn. Bij dit onderzoek lag de totale respons met **73%** een stuk hoger.

	N	JA	NEE	geen respons	totaal
fase1	124	68	18	38	124
fase2	159	89	11	59	159
totaal	283	157	29	97	283

Voor de totale Jacob Geelbuurt Oost geldt als draagvlak voor het sociaal plan:

- 55,5 % van alle huishoudens is akkoord met het sociaal plan,
- 10,2% van de huishoudens is niet akkoord en
- 34,3 % heeft niet aan het onderzoek meegewerkt.

Uit de opmerkingen die door bewoners bij de draagvlakmeting gemaakt zijn, blijkt dat de komende onzekerheid van waar mensen kunnen gaan wonen en/of dit passend is voor hun leef- en/of financiële situatie een belangrijke factor is om zich zorgen te maken of om zelfs tegen het sociaal plan te zijn. Hoewel in het sociaal plan geprobeerd is om hieraan aandacht te besteden², is dit niet voldoende gebleken voor een omvangrijke groep bewoners.

² zoals een optie 2 voor fase 1 bewoners om meer zekerheid te krijgen voor terugkeer naar de nieuwbouw en om mee te denken en doen met het ontwerp van de nieuwbouwwoningen

Conclusie en aanbevelingen

De bewonerscommissie maakt zich zorgen over het grote aantal huishoudens dat niet gereageerd heeft op draagvlakmeeting voor het sociaal plan. Van de 283 huishoudens hebben 97 niet deelgenomen aan de draagvlakmeting, Dat is ruim 1/3! De bewonerscommissie is benieuwd naar de mening van de Alliantie wat de oorzaken kunnen zijn van deze lage participatie.

De bewonerscommissie stelt vast dat er absoluut gezien iets meer dan de helft van het totaal van de huishoudens voor sloop & nieuwbouw en het concept sociaal plan is. Bij de respondenten is er zelfs sprake van een ruime 2/3 instemming. Gelet daarop geeft de bewonerscommissie in beginsel een positief advies. **Met één ontbindende voorwaarde:** de bewonerscommissie gaat slechts akkoord als in de definitieve versie van het Sociaal Plan het woordje "maximaal" (op pagina 9 eerste streepje) m.b.t. de woningen die bestemd zijn voor de terugkeerders wordt geschrapt. Dit is tijdens de overlegondes al meerdere malen aangegeven door de bewonerscommissie/planteam.

De bewonerscommissie heeft de volgende dringende aanbevelingen en verzoekt De Alliantie om binnen 2 weken hierop te reageren.

1. Dat de Alliantie spoedig in persoonlijk contact treedt met die huurders die
 - gelet op hun opmerkingen bij de draagvlakmeting een onjuist beeld hebben over de gevolgen van de sloop & nieuwbouw³.
 - lang in de buurt wonen en gelet op hun opmerkingen bij de draagvlakmeting zich veel zorgen maken over de voor hen geringe terugkeermogelijkheden in de buurt. Voorts doet de bewonerscommissie de aanbeveling om optie 2 voor de fase 1 bewoners, verhuizing naar de nieuwbouw via een tussenverhuizing naar fase 2, in het algemeen en in de gesprekken met bewoners meer te promoten.

³ Bijvoorbeeld de bewoner die in de veronderstelling is dat zonnepanelen 2.000 per maand kosten of de bewoner die verwacht in een studio zonder extra slaapkamer terecht te komen.

2. De bewonerscommissie adviseert de Alliantie om de door haar voorgestelde nieuwbouwwoningen in de Staalmanpleinbuurt, Java-eiland/Zeeburgereiland meer actief te promoten met bijvoorbeeld mogelijkheden tot bezichtiging. Deze nieuwbouwprojecten zijn tot op heden alleen mondeling en schriftelijk geduid.
3. De bewonerscommissie bepleit opnieuw en met nadruk dat voor huurders die terugkeren naar de te realiseren nieuwbouw in Jacob Geel Oost én recht hebben op huurtoeslag, de verhuiskostenvergoeding wordt verhoogd met € 1000. Dit om deze economisch gezien kwetsbare groep in staat te stellen om de lasten van twee keer verhuizen en inrichten beter te kunnen dragen.
4. Met dank aan de Alliantie voor haar eigen oplettendheid wijst de bewonerscommissie op een omissie in het concept Sociaal Plan. Er is hierin verzuimd om voor de bewoners van Fase 2 aan te geven dat de voorrangsregels om in aanmerking te komen voor een nieuwbouwwoning van de Alliantie elders in de stad ook voor hen geldt. De bewonerscommissie gaat ervan uit dat de Alliantie het definitieve Sociaal Plan ter zake aanpast.
5. De bewonerscommissie gaat ervan uit dat de Alliantie samen met de bewoners die interesse hebben in terugkeer voortvarend aan de slag gaat met het maken van plattegronden voor de nieuwbouw Jacob Geel Oost. De commissie wijst wellicht ten overvloede op het grote aantal alleenstaanden huishoudens in de huidige huurdersgroep maar ook in de Amsterdamse bevolkingssamenstelling.

De bewonerscommissie / planteam kijken uit naar de reactie van De Alliantie,

Namens de bewonerscommissie en het planteam,

Chris Hartman

