

Sloopplannen SUHA buurt (Osdorp)

(anoniem) heeft mij diverse stukken doen toekomen waar ik kennis van heb genomen. Het zijn stukken die vergelijkbaar zijn met die uit andere 'buurten' en de processen die zich daar hebben afgespeeld en in veel buurten nog spelen.

Er zijn al diverse personen met grote kennis van zaken bij u op verschillende besprekingen geweest. Er is een scala aan onderwerpen de revue gepasseerd en wie ben ik als SASHer die daaraan nog iets kan toevoegen. Toch ga ik hier op het verzoek van (anoniem) in u nog eens of nader te informeren wat er op u afkomt en wat u daartegen kunt doen. SASH heeft een draaiboek geschreven met allerhande informatie waarvan ik (anoniem) een exemplaar zal overhandigen. U kunt voor deze uitgebreide informatie terecht op WWW.SASH.NL

Ik wil allereerst iets zeggen over wat ik las in "Oordeel sloopplannen Woonwensenonderzoek.

Uw stadsdeelvoorzitter gaf u op 10 november 2004 te kennen, dat uit het gehouden woonwensenonderzoek bleek, dat maar liefst 70% van de bewoners van de SUHA buurt vóór de sloop zouden zijn. Echter, uit onze praktijkervaring blijkt dat hierover in het algemeen een verkeerde voorstelling van zaken wordt gegeven.

Waarom ik dit zo stellig zeg? Omdat de vraagstelling onjuist of onvolledig was doordat slecht een vraag als "zou u naar een grotere woning willen verhuizen" wordt gesteld en daarbij de informatie dat u daardoor hogere huur gaat betalen achterwege blijft.

Was deze informatie bij de vraag gegeven, dan zouden de meeste mensen met "nee" hebben geantwoord. Dit geldt voor alle of de meeste vragen die in het woonwensenonderzoek worden gesteld, en de nu gegeven uitslag is fout en geeft door de onvolledige vraagstelling een foutief beeld wat bijzonder kwalijk genoemd mag worden.

Ik las ook weer van alles over de steeds weer terugkerende 70%.

Ik wil daar het volgende over zeggen. Sloop en Renovatie zijn wettelijk hetzelfde. Sloop en terugbouwen van een zelfde soort huurwoning op dezelfde locatie met behoud van uw huurcontract of renovatie van uw huidige woning met behoud van uw huurcontract, **slechts daarvoor geldt dat dan 70%** van de bewoners vóór moeten zijn wil zo'n project mogen worden uitgevoerd.

In gevallen van sloop en **opzegging** van uw huurcontract geldt deze 70% stelling niet!! In dit laatste geval komt u voor heel andere procedures te staan wilt u zich verzetten tegen het uitdrijven van u uit uw woning, dit ter faveure van hen met een dikkere geldbuidel.

Maar niets weerhoudt u ervan een draagvlakmeting te houden, dit ter weerlegging van het vermelde draagvlak in het woonwensenonderzoek.

Bewonersoverleg 4 juli 2006

Nadat u de gelegenheid hebt gehad tot inspraak over de plannen, en nadat u wellicht hebt ingesproken bij de commissie Wonen die oordeelde over die plannen, zal de stadsdeelraad een besluit nemen over het opgestelde programma van eisen met betrekking tot deze plannen. Ook daar, op de dag dat er beslist wordt, kunt u weer inspreken. Deze deelraadsvergadering neemt een besluit en het is voorspelbaar dat hier ter vergadering het programma van eisen (SPvE) wordt goedgekeurd, dit trots uw inspreken.

Wat nu?

Er volgen nu stappen die u kunt/moet nemen waarvoor u goed moet oppassen! Wat wil ik hier duidelijk maken? Tegen het hiervoor besproken besluit, de goedkeuring van het programma van eisen, kan **géén** bezwaar worden gemaakt omdat dit een politiek besluit is zonder rechtsgevolgen. Er kan slechts bezwaar worden gemaakt indien dit onder het desbetreffende besluit staat vermeld!

Pas daar dus mee op.

De volgende stappen zijn veelal de aanvraag van een wijziging van het bestaande bestemmingsplan door het stadsdeel, dit via een aankondiging in de krant en ter kennisneming bij/in het stadsdeelkantoor. U dient alert te zijn op deze aanvraag door het stadsdeel om op tijd tegen dit verzoek te kunnen ageren.

Wat volgt er nu?

Het stadsdeel legt gedurende 6 weken een 'conceptbestemmingsplan' ter inzage waar u uw **mening** over moet geven gericht aan het stadsdeel. Het stadsdeel reageert op uw mening door u schriftelijk een standpunt daaromtrent te geven, of nodigt u uit om u in de gelegenheid te stellen mondeling uw mening te komen toelichten. Het stadsdeel dient uiterlijk binnen 4 maanden na het indienen van uw mening te reageren.

Vervolgens dient het stadsdeel het conceptbestemmingsplan weer ter inzage te leggen en u daarover op gelijke wijze te informeren als hiervoor. U dient weer u **mening** te geven indien u zich wilt verzetten, waarvoor u 4 weken de gelegenheid heeft. U stuurt uw mening weer naar het stadsdeel.

Vervolgens neemt het stadsdeel over deze mening een besluit en keurt het bestemmingsplan af of goed. Wordt het toch, trots uw ingediende meningen, goedgekeurd?

Wat dan?

U kunt/moet nu uw '**bedenkingen**' indienen over het besluit van het stadsdeel bij GS (Gedeputeerde Staten van Noord-Holland). Deze oordeelt en u krijgt daarover de uitslag.

U wordt weer in het ongelijk gesteld?

Meent dat u zich tegen deze uitspraak moet verzetten?

U kunt nu schriftelijk in beroep gaan bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in den Haag. U betaalt griffierecht maar wint u de zaak dan moet de tegenpartij u dat geld terugbetalen.

Geen bestemmingsplanwijziging maar een Artikel 19 procedure.

Bewonersoverleg 4 juli 2006

Er bestaat een 'korte' en 'lange' art.19 procedure. De korte is een eenvoudige procedure die geldt bij beperkte uitbreidingen.

De lange procedure geldt bij (grote) bouwprojecten en als er in uw geval sprake is van een artikel 19 procedure dan is het de lange procedure.

Wat betekent dit?

Bij de voorbereiding van een 'vrijstelling' door het stadsdeel:

- Peilt het stadsdeel de mening van belanghebbenden via inspraak;
- De stadsdeelraad beslist binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag om vrijstelling; de aanvraag wordt afgewezen of wordt goedgekeurd;
- U heeft daarna 6 weken om uw zienswijze tegen de aanvraag in te dienen bij goedkeuring daarvan;
- De stadsdeelraad beslist daarna binnen 8 weken tot het aanvragen van een 'verklaring van geen bezwaar' bij Gedeputeerde Staten;
- GS nemen binnen 8 weken een beslissing over die aanvraag;
- Het stadsdeel moet daarna binnen 2 weken een besluit nemen over dit 'verlenen van vrijstelling';

Wordt de vrijstelling toch door het stadsdeel gegeven:

- Dan kunt u een bezwaarschrift indienen dat binnen zes weken bij de stadsdeelraad moet liggen en **pas op** om nu te voorkomen dat "de lieden" gewoon hun gang gaan" moet u nu om voorlopige voorzieningen verzoeken bij de Voorzieningenrechter!!
- Bij ongegrond verklaren van uw bezwaarschrift; binnen zes weken beroep instellen bij de rechtbank.
- Hoger beroep bij afwijzing door de rechtbank binnen 6 weken bij de afdeling bestuursrecht van de Raad van State.

Heeft u recht op planschade?

Gaat alles toch gewoon door, trots uw bezwaren, en daalt uw woongenot door deze planologische maatregel, dan kunt u om schadevergoeding verzoeken. U dient dit verzoek in bij het stadsdeel (dit wordt een langdurige procedure).

Dan de Wet Stedelijke Vernieuwing

Waar u mee te maken hebt, namelijk de sloop van uw woningen en de nieuwbouw op de vrijgemaakte plaats(en), is een gevolg van de "Wet Stedelijke Vernieuwing".

Deze Wet trad op 1 december 2000 in werking en moest de overgang regelen van de bestaande wetgeving in deze Wet Stedelijke Vernieuwing.

Artikel 1 van de wet op de Stads- en dorpsvernieuwing die als volgt luidt:

In deze wet wordt onder Stads- en dorpsvernieuwing verstaan de stelselmatige inspanning zowel op stedenbouwkundig als op sociaal, economisch, cultureel en milieuhygiënisch gebied, gericht op behoud, herstel, verbetering herindeling of sanering van bebouwde gedeelten van het gemeentelijk grondgebied.

Als deze wet zou worden toegepast of zou zijn ingepast in de Wet Stedelijke Vernieuwing, dan zou veel mensen veel leed worden bespaard, zou er meer gelijke behandeling zijn op het gebied van wonen, zouden er geen sociale problemen

Gerard Groters – SASH Amsterdam (SASH – Stop Afbraak Sociale Huisvesting)

Tel: 020 – 6414020 – Email: g.groters@hetnet.nl

Bewonersoverleg 4 juli 2006

worden veroorzaakt, zou eventuele economische zwakte in dit deel van de stad niet worden verplaatst naar andere delen van de stad of naar andere gemeenten, zou er geen sprake zijn van enorme kapitaalvernietiging zijn en er zou beter aan de woningnood worden gewerkt door verdichting toe te passen middels uitleglocaties.

Onze aandacht toegespitst op de Wet Stedelijke Vernieuwing en hetgeen de Provincie Noord-Holland zegt over haar beleidsprioriteiten met betrekking tot deze wet.

De wet zegt in lid a:

Op stedelijk gebied gerichte inspanningen die strekken tot verbetering van de leefbaarheid en veiligheid, bevordering van duurzame ontwikkeling en verbetering van de woon- en milieukwaliteit, versterking van het economisch draagvlak, versterking van culturele kwaliteiten, bevordering van de sociale samenhang, verbetering van de bereikbaarheid, verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimten of anderszins tot structurele kwaliteitsverhoging van dat stedelijk gebied.

Zo, even bijkomen van al deze opgesomde verbeteringen. Maar is dat werkelijk het geval, al deze verbeteringen? U zult alles wat deze wet hier vermeld terug zien in het programma van eisen van het stadsdeel, zo slim zijn ze wel natuurlijk. Maar bij uw bezwaren, bij welke stap dan ook, kunt u wellicht het tegendeel bewijzen of aanvoeren!!

Maar, ook de Provincie volgt nog met haar beleidsprioriteiten met betrekking tot deze wet.

Wat noemt de Provincie feitelijk voor punten met betrekking tot deze beleidsprioriteiten?

Zij stelt tot deze vernieuwing onder andere:

“De onafhankelijke en objectief vastgestelde behoefte aan woningen is uitgangspunt voor ons beleid. Wij willen in eerste instantie in die behoefte kunnen voorzien middels verdichting en intensivering binnen bestaande bebouwing.” Etc.

Wat zijn de door de Provincie vermelde beleidsprioriteiten?

- 1) Balans bereiken tussen vraag en aanbod op het gebied van wonen;
- 2) Versterking van de sociaal-culturele infrastructuur, met name wonen, welzijn en zorg;
- 3) Versterking van de stedelijke economie;
- 4) Oplossing van ernstige maatschappelijke problematiek.

Ik ben druk bezig met het schrijven van een rapport over de stedelijke vernieuwing en mijn/onze ervaring(en) daarmee maar vooral de tekortkomingen daarin. Ik maakte daartoe een schematisch overzicht en vermelde de beleidsprioriteiten van het Rijk en de Provincie met aan de vermelde prestatievelden de daaraan gekoppelde doelstellingen.

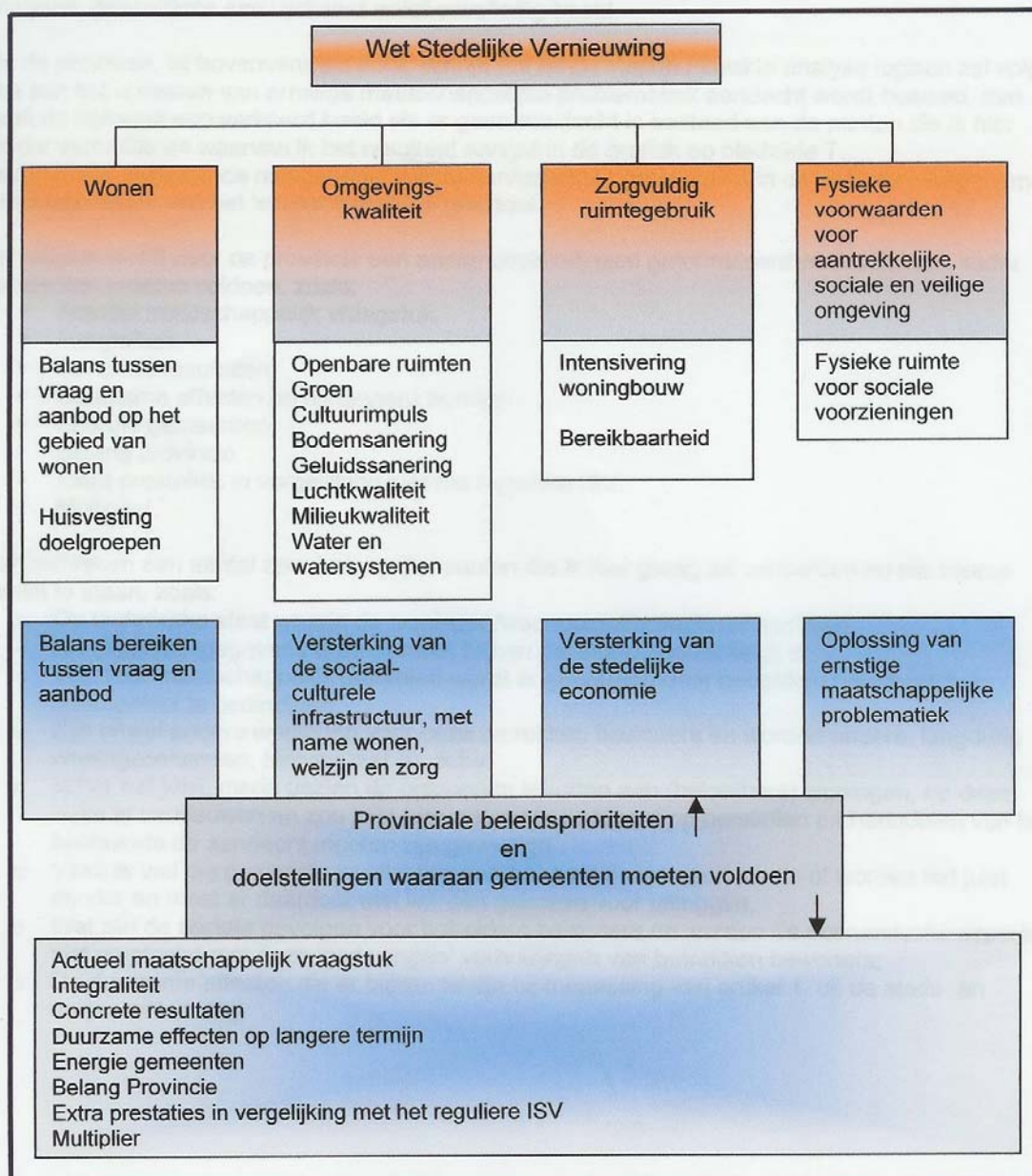
Ik geef hiervan een kopie weer op de volgende pagina.

Bewonersoverleg 4 juli 2006

Wet Stedelijke vernieuwing en de provinciale beleidsprioriteiten

De wet als doel;
De vier daaraan gekoppelde prestatievelden;
De aan de prestatievelden verbonden thema's.

De provinciale beleidsprioriteiten als doel;
De daaraan gekoppelde prestatievelden;
De daaraan gekoppelde doelstellingen waaraan gemeenten moeten voldoen.



Ik meen dat dit een compleet en duidelijk overzicht geeft van dat wat de beleidsmakers in deze stellen en u kunt zien welke onderdelen hieruit voor uw buurt zijn te weerleggen en zijn te gebruiken in uw bezwaren, mening, bedenking of wat dan ook wat in traject op uw weg komt.

Bewonersoverleg 4 juli 2006

Welke sturing past de Provincie toe?

De gemeenten/stadsdelen moeten onder andere een sterkte/zwakte analyse maken en bij de Provincie indienen, dit met betrekking tot het door hen gewenste Stadsvernieuwingsproject.

Voor uw verzet belangrijk te weten wat er in deze analyse staat en het staat u vrij uw stadsdeel om deze gegevens te verzoeken.

Welke punten zijn belangrijk om in beschouwing te nemen?

Ik gebruik in de rapportage die ik aan het maken ben de volgende punten als vraagstelling:

- 1) Wat is de technische staat waarin de woningen/het complex verkeren/verkeert;
- 2) Blijkt uit exploitatiegegevens dat er moet worden gesloopt;
- 3) Klopt de vraagstelling wel uit het woonwensen onderzoek of zijn de daarin gestelde uitkomsten niet erg gekleurd;
- 4) Welk maatschappelijk probleem wordt er gecreëerd door betrokken bewoners hun huurcontract te beëindigen;
- 5) Zijn er wel andere woningen voor de betrokken bewoners en worden andere, langdurig woningzoekenden, hiervan niet de dupe;
- 6) Is het wel juist, mede gezien de oplopende tekorten aan (betaalbare) woningen, op deze wijze te vernieuwen en zou er niet meer aandacht moeten besteed aan herstellen en herindelen van het bestaande;
- 7) Vindt er wel die gewenste verdichting plaats;
- 8) Worden de economische aspecten/problemen niet gewoon verplaatst met deze vernieuwing en is er daardoor geen sprake van een schijnversterking van de stadseconomie;

U weet er hier vast nog wel aan toe te voegen!

Ik meen u namens SASH – Amsterdam juist en volledig te hebben geïnformeerd en mocht u desondanks nog vragen hebben dan kunt u op onze site terecht voor informatie uit ons draaiboek of op onderstaand telefoonnummer, mits niet te vroeg in de morgen.

Namens SASH - Amsterdam
Gerard Groters