

De voorgenomen sloop van de woningen aan de Sportlaan/Hastelweg en de relevantie van de Verordening Samenspraak en inspraak

Vragen van de raadsleden B. Gerard en C. van den Crommert (SP)

04/07/09

Geacht College,

De SP ondersteunt het bewonerscomité in de woningen van Trudo aan de Hastelweg en de Sportlaan in hun strijd tegen de sloopplannen van de woningbouwvereniging Trudo. Op 30 juni hebben deze bewoners nog gedemonstreerd bij het kantoor van Trudo. Het gaat om 86 huurwoningen in de prijsklasse van ca 250 tot bijna 400 Euro per maand. Grofweg de helft (mogelijk iets meer) van de bewoners is tegen sloop. Van de overblijvende helft is een deel voor sloop omdat men niet verwacht dat het nog tot een renovatie komt, en is een deel gewoon voor sloop. Dit blijkt uit een combinatie van eigen onderzoek van het comité als van de Universiteit van Utrecht als van de SP zelf, die hier deur aan deur de mening gevraagd heeft.

Overigens komt het comité met zijn eigen bescheiden middelen tot ongeveer dezelfde inschatting van de verhoudingen in de buurt als de duurbetaalde onderzoekers van de universiteit van Utrecht. Het comité is niet gek.

Over drie dingen zijn alle bewoners het eens (aldus de universiteit):

- ze zijn geschrokken van de abrupte omzwaai van een renovatie- naar een sloopbesluit
- ze zijn ontevreden, om niet te zeggen hogelijk verontwaardigd, over het gebrek aan communicatie van Trudo en voelen zich niet als gesprekspartner serieus genomen
- de informatie is absoluut ontoereikend, en daar komt de verdeeldheid vandaan

De Sportlaan/Hastelweg is geen van de door de gemeenteraad aangewezen tien wijkvernieuwingsgebieden. De gemeenteraad heeft zich nooit over sloop in dit concrete gebied uitgelaten. Wel is er sprake van een krachtige ad hoc – factor in de vorm van de bouw van de nieuwe VMBO-school op het sportpark Botenlaan.

Wij hebben geprobeerd de gang van zaken te reconstrueren, want het is de voorgeschiedenis van een hardnekkig conflict dat op dit moment slechts verliezers kent. Dat is niet eenvoudig, want het meeste materiaal over het vroege traject van de besluitvorming is afwezig, indirect, informeel en/of zijdelings.

Vast staat dat tot in de eerste helft van 2008 gekoerst werd op renovatie.

- Bij de definitieve besluitvorming rond de VMBO-school dd 22 april 2008 is niet gesproken over de sloop van deze, nabij het bouwterrein liggende, woningen. Het is niet nodig om de 86 woningen te slopen om de VMBO-school te bouwen.
- In contacten met het College in die tijd heeft Trudo geen melding gemaakt van voornemens om het gebied te herontwikkelen (wat sloop zou betekenen)
- Begin 2008 was Trudo met de bewoners in overleg over renovatie op basis van een bouwkundig onderzoek uit 2007 (van De Loods).
- De Stadsdeel- en buurtanalyse Strijp 2008 spreekt (blz 32) over “Onderhouds/ vernieuwingsproject van de woningen” als ‘kans’.

Ergens in 2008 zijn de meningen binnen Trudo gaan schuiven.

De eerste reden, die welke Trudo opgeeft, is dat de renovatie te duur zou zijn.

Een tweede reden is of kan zijn de ontdekking dat de ecologisch verantwoorde bouw van de nieuwe VMBO-school grote kansen biedt voor warmte-koude opslag (WKO). Er is zoveel warmte over, dat de omgeving mee kan profiteren. In dit onderzoek deden ook de gemeente en Trudo mee. De resultaten zijn in december 2008 gepubliceerd en hebben geleid tot een subsidieaanvraag bij Senternovem. Die maakt alleen maar kans als het proces uniek is en de herhaalbaarheid hoog. En het proces is uniek als er woningen meedoen, en nieuwe woningen zouden beter in te passen zijn dan gerenoveerde woningen. De subsidie, bijna € 8 ton groot, is op 16 december toegekend.

Niemand heeft inmiddels de moeite genomen om de gang van zaken op een deugdelijke manier aan de buurt voor te leggen. Bij ons weten wacht overigens de gemeenteraad ook nog op een raadsinformatiebrief over de gang van zaken.

Wat vast staat is dat Trudo eind augustus aan de buurt mededeelt dat de renovatie te duur wordt, en dat Trudo op 1 oktober 2008, als (voor Trudo) voldongen feit, aan de buurt mededeelt dat de huizen gesloopt worden. Hierna breekt de oorlog uit.

Sinds de overdracht van de woningen van het voormalige Gemeentelijk Woning Bedrijf aan Trudo (inmiddels ongeveer 20 jaar geleden) heeft er geen groot onderhoud aan de woningen plaatsgevonden. De renovatiebelofte werd gebroken, en de kennismaking met het communicatieve onvermogen van Trudo is de genadeklap. De bewoners vertrouwen niemand meer. Bij gebrek aan beter leggen ze elk flintertje informatie dat ze kunnen bemachtigen met uiterste argwaan onder de microscoop. Geef ze eens ongelijk.

In oorlogstijden steken complottheorieën, in de vorm van verzwegen lijnen van oorzaak en gevolg, makkelijk de kop op. Gelijktijdigheid en oorzakelijkheid zijn vaak moeilijk te ontwarren.

Omdat tot dan toe renovatie de norm was, is bij veel bewoners de gedachte ontstaan dat niet de staat van de woningen, maar de staat van de subsidieaanvraag leidinggevend was voor de sloopbeslissing. Het ontbreken van elke vorm van communicatie in de cruciale periode medio 2008 maakt, dat men achteraf Trudo op zijn woord moet geloven als Trudo beweert dat de eerste reden de hoofdreden is. Slechts weinigen kunnen dit geloof opbrengen. Temeer, daar soortgelijke complexen elders in de stad wel gewoon gerenoveerd en darana verhuurd of verkocht zijn.

Een ander voorbeeld is de behandeling in de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Die commissie is in oktober tegen het ontwerp van de nieuwe school vanwege “*de contextloosheid*” en “*de ruimte erom heen*” (wat de buurt uitlegt als dat de commissie hun huizen niet goed genoeg vindt). Blijkbaar beschikte de commissie toen nog over oud materiaal. Vervolgens blijkt op 3 december 2009 (als het sloopbesluit inmiddels bekend is) dat dezelfde commissie geen bezwaar meer heeft. De behandeling van het onderwerp staat op de gemeentesite wel voor die datum geagendeerd, maar het verslag op de gemeentesite spreekt er niet over. Dat maakt geen goede indruk. Men kan van buitenaf niet onderscheiden of de commissie Ruimtelijke Kwaliteit de gang van zaken slechts gevolgd heeft, of dat deze commissie de gang van zaken gestuurd heeft.

Wij als SP hebben de indruk dat complottheorieën in dit geval overbodig zijn, omdat een eenvoudige verklaring zonder complottheorie voldoende is. Wat met de minste aannames en de minste tegenspraken met de schaarse bekende gegevens het meeste verklaart is het scenario, dat het hoogste gezag binnen Trudo ergens in september uitgesproken heeft “Weg met die ouwe meuk” of woorden van gelijke strekking. Bovendien past dat bij het gegeven dat Trudo regelmatig voorkomt in de statistieken van Nederlandse corporaties, die de meeste sociale huurwoningen slopen.

Omdat wij, ook al geloven wij niet in een complot, begrip hebben voor het wantrouwen van de buurt, zullen we het College vragen om uit te leggen hoe de gang van zaken zich volgens het College heeft afgespeeld.

Het is niet duidelijk of de gemeente medio 2008 al partij in het conflict is. Vast staat wel dat de gemeente in december 2008 partij is geworden. In het “Gemeentelijk Werkplan 2009 Strijp”, de “projectenkaart 't Ven”, wordt gesproken over de “*Herontwikkeling complex Hastelweg-Sportlaan*” en over beheermaatregelen voor leefbaarheid en veiligheid tijdens dit proces. Het lijkt ons dat hier sloop bedoeld wordt.

In de Prestatieafspraken 2009 met Trudo (RIB 14 april 2009) staat “*De gemeente zal zich tot het uiterste inspannen om er voor te zorgen dat er geen ruimtelijke procedure nodig zal zijn voor sloop en nieuwbouw aan de Sportlaan/Hastelweg, indien de ontwikkeling binnen het bestemmingsplan blijft*”.

In het Projectplan van de WKO van 1 december 2008 is sprake van nieuwbouw aan de Sportlaan/Hastelweg (blz. 5) .

Nu heeft de Gemeenteraad op 16 sept. 2008 de Verordening Samenspraak en Inspraak 2008 aangenomen. Die dient “*om interactieve processen en het versterken van actief burgerschap te versterken*” en om “*burgers in een vroeg stadium te betrekken bij het ontwikkelen van beleid (visies, projecten, plannen etc)*”. De Verordening bindt bestuursorganen (in casu de gemeente) en verplicht hen o.a. om helder te communiceren waarom wel of niet tot samenspraak besloten is, en zo ja, tot een plan van aanpak.

Trudo is geen bestuursorgaan (hoewel wij als SP hier al enige tijd een zekere branche-ervaring menen te mogen constateren), maar het College uiteraard wel.

De eerste vraag is in dit verband in hoeverre het College op basis van de Verordening voornoemd aangesproken kan worden op autonoom beleid van een woningbouwvereniging, dat gevolgen heeft voor bewoners die Eindhovense burgers zijn. Met andere woorden: in hoeverre beschouwen Eindhovense corporaties de gemeente daadwerkelijk als partner? Delen de corporaties de ambities, die neergelegd zijn in Samenspraak en Inspraak?

De tweede vraag is of het College voor de door het College gezette formele stappen de Verordening voornoemd van stal had moeten halen.

De bewoners hebben in elk geval tot nu toe niets van de Verordening gemerkt.

Hoe nu verder?

Naar ons idee moet als eerste het idee uit de bobo-hoofden dat de besluitvorming nog langer “over u en zonder u” kan. Hoewel het om een klein buurtje gaat met lage inkomens, en hoewel er ongetwijfeld weinig mensen naar de universiteit geweest zijn, wonen er geen ongeletterde nitwits. Integendeel, het comité is zeer hardnekkig en vindingrijk en zal zijn huid zo duur mogelijk verkopen. Dat zal resulteren in een slijtageslag die enerzijds leidt tot groot chagrijn aan alle kanten en een verder verkrottende en leegstaande buurt, en anderzijds tot een goed project dat gedeeltelijk verprutst wordt en zijn subsidiegrondslag niet meer kan waarmaken.

De bewoners hebben namelijk reële argumenten, waarvan sommige vroeg of laat ook in andere te slopen wijken naar voren zullen komen. Het is beter om daar maar vast van tevoren over na te denken.

- Er woont in de buurt een aantal mensen, die al een paar keer eerder heeft moeten verkassen vanwege de wijkvernieuwing. Het “stadsvernieuwingsnomadenvraagstuk” begint zich aan te dienen.
- Het Huurgarantplan van Trudo loopt af. Huurders mochten 10 jaar lang hun woning verbeteren. Nogal wat bewoners hebben daar veel geld ingestopt. Er zijn hele mooie

zelf aangebouwde erkers, mooie binnenkanten, etc. Daarom is de kwaliteit van de huizen dan ook zeer wisselend. Nu zijn de bewoners net klaar, en mogen ze zonder enige compensatie de boel slopen.

- De buurt heeft een hele grote sociale samenhang. Een aantal jaren geleden hebben ze op eigen kracht de sociale processen van verloedering en onveiligheid weten op te lossen en daar hebben ze de Rein Welschen – prijs voor gekregen. Lumens en de gemeente kunnen er in de leer!
- Er heeft geen normaal interactief communicatietraject over de sloop plaatsgevonden. De bewoners hebben argumenten over het technisch onderzoek van De Loods en de daarin gehanteerde aannames, die ze voorafgaande aan het sloopbesluit niet naar voren hebben kunnen brengen. Zij vinden dat Trudo zich baseert op een worst case – scenario. Volgend op het sloopbesluit wordt elke discussie over bouwkundige zaken, afschrijvingstermijnen etc consequent door Trudo afgekap. Een second opinion – onderzoek wordt hen ontzegd.
- Mondeling is aan de bewoners in een tumultueuze protestbijeenkomst ten kantore van Trudo beloofd dat de nieuwe huizen €435 zouden gaankosten. Maar er staat niets op papier en de vraag is of Trudo kan leveren. Dit mede gezien de crisis. De tijdens deze bijeenkomst geprojecteerde woningen riepen niet echt een gevoel van realiteit op.
- De bewoners hebben vragen over eerdere renovatieprojecten van Trudo. Het balans-ventilatiesysteem bijv., zoals Trudo dat in de Kruidenbuurt heeft toegepast, vinden ze zeer onderhoudsgevoelig en daarmee duur (vervanging filters zelf betalen)
- Het projectplan van de WKO laat ruimte voor een reële discussie. Er staat in (blz 5) dat *“bestaande bouw de komende 10 jaar minstens 20% zal besparen. Voor nieuwbouw is de doelstelling dat het energieverbruik per 1 januari 2011 verlaagd wordt met 25%. Vanaf 1 januari 2015 moet dat 50% zijn.”* (geciteerd wordt uit een energieconvenant tussen het Rijk, Aedes en de Woonbond, dat in het projectplan van de WKO wordt aangehaald). Blijkbaar is het dus mogelijk om bestaande woningen op de WKO aan te sluiten.
Het is geen rare vraag of een verschil tussen 20% en 25% besparing de sloop van een aantal goedkope en tot dan toe renoveerbare woningen rechtvaardigt.
- Krijgen de eventuele nieuwe woningen nog gas, of moeten de bewoners elektrisch gaan koken?
- Bij geavanceerde ecologisch-technische projecten wil er nog wel eens verschil zitten tussen droom en daad (zie Meerhoven, zie eerdere stadsverwarmingsprojecten die ontaardden in stadsverarmingsprojecten). Het blijkt niet altijd een pretje om in een experiment te wonen. Krijgen de bewoners waarborgen tegen mislukkingen?

Er heeft op 21 april 2009 een avond plaatsgevonden in Woonzorgcentrum Theresia, waar een groot deel van de bewoners, alsmede een delegatie van Trudo, alsmede iemand van de SP aanwezig was. De buurt heeft hier de eis neergelegd dat er twee scenario's moeten worden voorgelegd, namelijk een scenario op basis van renovatie en een scenario op basis van sloop. Beide moeten serieus en gelijkwaardig worden doorgerekend en inzicht bieden aan de toekomstige woonsituatie (en de bijbehorende condities als bijv. de woonlasten en het energieregime), en het proces op weg daar naar toe. Ook bij renovatie kan immers geprofiteerd worden van de WKO, zij het minder. Wij als SP vinden dit een redelijke gedachte. Trudo heeft daar verklaard (en houdt daar tot nu toe nog steeds aan vast), dat een renovatiescenario onbespreekbaar is. De buurt dient eerst te capituleren, waarna de condities voor de toekomst besproken worden. Dit vinden wij als SP een zeer onredelijke gedachte. Het komt ons voor dat het College zich in persoon moet gaan inzetten om de patstelling vlot te trekken.

Tot slot zouden wij aandacht willen vragen voor de politieke vraag of de manier waarop de bewoners van de Sportlaan/Hastelweg zich aan hun goedkope huurwoningen vastklampen, niet gezien moet worden als een trend, die sinds het uitbreken van de economische crisis sterker geworden is, namelijk een run op de sociale huursector. Als er op een sociale huurwoning regelmatig 600 gegadigden afkomen (ook op lege woningen in de Sportlaan komen talloze reacties af), en als de wachttijd tot een aantal jaren opgelopen is, wordt het dan geen tijd om opnieuw over de woningmarkt en de doelen van de bouwproductie te praten?

De vragen.

- 1)
 - a) Is het tot stand komen van het sloopbesluit van Trudo van gemeentewege actief bevorderd? Met “van gemeentewege” wordt bedoeld vanuit het College, het ambtelijk apparaat en/of de commissie Ruimtelijke kwaliteit
 - b) Heeft Trudo het College geraadpleegd alvorens het sloopbesluit te nemen?
 - c) Wanneer wist het College van het sloopbesluit af?
 - d) Wat vindt het College van het sloopbesluit?
- 2) Wil het College dat deel van het verslag van de vergadering van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 3 december, dat over de nieuwbouw van de VMBO-school gaat, alsnog beschikbaar stellen?
- 3) De WKO
De SP is een groot voorstander van de WKO bij de nieuwe VMBO-school aan de Botenlaan en de SP vindt het ook prima, dat de omgeving kan mee profiteren. De vraag is tot welke bouwkundige maatregelen dat moet leiden. De woningen aan de Sportlaan/Hastelweg kunnen ook na renovatie meedoen aan de WKO.
 - a) Zou het College het WKO-onderzoek Botenlaan aan geïnteresseerden ter beschikking willen stellen?
 - b) Welk verschil maakt het voor de bewoners, als zij na renovatie aan de WKO meedoen, en als zij na nieuwbouw aan de WKO meedoen?
 - c) Maakt sloop of renovatie veel verschil voor de bedrijfseconomie van het WKO-Project zelf?
- 4) Deelt het College de inschatting van de SP dat Trudo de uitvoering van het WKO-project nodeloos in gevaar brengt?
- 5) Aan de andere kant van het sportpark Botenlaan ligt een rij huizen in particulier bezit, namelijk aan de Olympialaan. Kunnen zij zich ook aanmelden voor deelname aan het WKO – project?
- 6) Wij hebben met de Verordening Samenspraak en Inspraak bepaalde ambities voor ogen gehad t.a.v. onze omgang met onze burgers. Deze verordening bindt lokale bestuursorganen.
 - a) Willen wij dat de Eindhovense woningbouwverenigingen onze ambitie overnemen en zo ja, hoe kunnen wij dat bevorderen? Hoe verhoudt zich deze verordening tot de Overlegwet en het BBSH?
 - b) De gemeente heeft ergens in de loop van 2008 partij gekozen in het conflict tussen Trudo en de huurders, namelijk door de sloopwens van de verhuurder in het Werkplan Striip op te nemen. Later nog eens, door deze sloopwens in de prestatie-

afspraken op te nemen. In beide gevallen gaat het om een Collegebesluit. Had de Verordening Samenspraak en Inspraak hier niet moeten worden toegepast? Zo ja, waarom is dat niet gebeurd?

- c) Wat vindt het College van de manier, waarop Trudo met de bewoners omgegaan is in de aanloop naar het sloopbesluit?
- 7) Is het College ertoe bereid om bij Trudo te bepleiten, dat Trudo alsnog twee scenario's aan de buurt voorlegt? Eén scenario, gebaseerd op renovatie, en één scenario, gebaseerd op sloop, beide tegen de achtergrond van de WKO? De scenario's moeten gelijkwaardig doorgerekend zijn en een serieus inzicht bieden in de toekomstige woonsituatie in al zijn facetten. De buurt kan dan kiezen en Trudo legt zich bij een duidelijke keuze voor scenario 1 of 2 neer.

Is het College bereid om zich in persoon in te zetten om het proces vlot te trekken?

- 9) Deelt het College de mening van de SP dat het verstandig is om op niet al te lange termijn tot een nieuw regionaal woningmarktonderzoek te komen?
- 10) Deelt het College de mening van de SP dat het verstandig is om de problematiek en de statistiek van de mensen, die meermalen verhuizen voor de stadsvernieuwing, in kaart te brengen?
- 11) Deelt het College de mening van de SP dat het verstandig zou zijn als Trudo een beleidslijn ontwikkelde, waarin beschreven wordt hoe om te gaan met Huurgarant-producten bij sloopvoornemens?