

Bezoekadres  
Pieter Calandlaan 1  
Amsterdam

Postbus 2003  
1000 CA Amsterdam  
Telefoon 14 020



## Gemeente Amsterdam Stadsdeel Nieuw-West

Verslag Open Raad  
informerende sessie Raadzaal  
13 april 2011

Aanwezig	Voorzitter: C. Schaeffer
Raadsgriffier Notulist	M. van Rooij Mw. D.H.P. Wijnen / Vi.a.Vi Office Management
Deelraadsleden	S. Akyol (GroenLinks), E. Bobeldijk (SP), mw. J.E. Brommet (PvdA), J. Engel (Tulpen voor Amsterdam), M.J. Fraanje (CDA), P.I.G. van Grol (VVD), P. Harkema (BNW81), P. Moerman (BNW81), G.C. Molewijk (BNW81), H. Mulder (D66), J.F.L. Slats (VVD), E. Spijker (PvdA)
Buitengewoon commissieleden	W. van Ham (D66), J. Krop (BNW81), B. Stamkot (GroenLinks), H. Staphorsius (GroenLinks),
Leden dagelijks bestuur	A. Baådoud (PvdA) , mw. E. Verdonk (PvdA), P. de Wilt (GroenLinks)
verder aanwezig	Meesprekers bij 4: C. van Andel, P. Cohen, D. Khan, K. Ligteringen Meespreker bij 5: J. Hoogendam Meespreker bij 6: dhr. Van Velden

### Informerend

- 1. Opening/agendavaststelling**  
5 De **voorzitter** opent de vergadering om 20.30 uur en heet iedereen welkom, met name de mensen op de publieke tribune, de ambtenaren en de kijkers en luisteraars thuis. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.
- 2. Mededelingen**  
10 De **voorzitter** meldt dat de vergadering integraal wordt opgenomen met beeld en geluid en dat de opname via de website wordt uitgezonden.
- 3. Insprekers**  
15 De **voorzitter** meldt dat er geen insprekers zijn. Er zijn wel meesprekers bij de agendapunten 4, 5 en 6. Bij de start van elk punt zal hij hen vragen aan tafel plaats te nemen en deel te nemen aan de bespreking.
- 4. Raadsadres projectbesluit Jan de Louterstraat**  
20 De **voorzitter** meldt dat de recente uitspraak van de voorzieningenrechter bij de bespreking betrokken kan worden.  
25 De heren **Van Andel, Cohen** en **Khan** spreken ieder een op schrift voorbereide tekst uit om uit te leggen waarom zij het raadsadres hebben ingediend. Kern van hun betogen is dat zij het niet juist vinden dat ondanks de wijziging van de bouwhoogte in het bestemmingsplan van 7 naar 22 tot 25 meter de raad hier geen bemoeienis mee heeft gehad. Zij hebben een en ander uitgezocht en zijn erop gestoten dat dat een ingrijpende wijziging is die het DB vooraf met de raad had dienen te bespreken. Nu dat niet is  
30 gebeurd, is het projectbesluit op een onjuiste wijze tot stand gekomen. De bewoners van de Jan de Louterstraat hebben grote bezwaren tegen zo'n hoge bebouwing omdat die leidt tot velerlei overlast en zij ernstig dreigen te worden geschaad in hun woongenot. Zij dringen er daarom op aan dat het projectbesluit opnieuw in bespreking wordt genomen, inclusief de mogelijkheid dat bewoners er hun zienswijzen op geven. Als de besprekingen heropend worden, dient ook te worden meegenomen of er wel behoefte is aan een MFC van de omvang die nu is bepaald. Voor zover zij hebben kunnen nagaan is er geen behoefte meer aan uitbreiding van wibo-woningen en de ruimte die binnen het MFC voor

- 35 de OBA was gereserveerd, is makkelijk op een andere plek in het stadsdeel te vinden. (Op schrift gestelde bijdragen, inclusief fotomateriaal, zijn via de griffie beschikbaar.) De heer **Fraanje** (CDA) heeft de volgende vragen.
- Is bij een verruiming van de bouwhoogte naar 22-25 meter sprake van een ingrijpende wijziging van het bestemmingsplan? Hij zou denken dat op die vraag een
- 40 bevestigend antwoord komt omdat de nieuw toegestane hoogte ruim drie maal meer is dan de aanvankelijke toegestane bouwhoogte die 7 meter was. Wat is dan toch de reden dat de raad niet is betrokken bij het totstandkomen van de wijziging?
- Waarom is tot nu toe niet gereageerd op de zienswijze die door de bewoners is ingediend? Wat gebeurt er normaal gesproken?
- 45 De heer **Moerman** (BNW81) is van mening dat een stijging in toegestane bouwhoogte van 7 naar 22-25 meter een ingrijpende wijziging is. De bewoners in de Jan de Louterstraat wonen er nog niet zo lang en zij hadden erop moeten kunnen vertrouwen dat de voorgenomen bouwhoogte die destijds in het bestemmingsplan stond voor de
- 50 bebouwing van het braakliggende terrein voor hun woningen nagekomen zou worden. Uit de inbreng van de bewoners leidt hij af dat er sprake is van 41 wibo-woningen. Maken die deel uit van het totale aantal woningen dat in het bouwbesluit is vermeld of komen die er nog eens bovenop? Als klopt dat sprake is van een ingrijpende wijziging in het bestemmingsplan, biedt dat dan de mogelijkheid het bouwplan opnieuw te bekijken? De heer **Slats** (VVD) stelt twee vragen.
- 55 1. Hoe is het DB tot de beoordeling gekomen dat de verhoging van de bouwhoogte niet van ingrijpende aard is?
2. In hoeverre is overwogen om naar oplossingen te zoeken die tegemoet komen aan de bezwaren van de bewoners?
- De heer **Bobeldijk** (SP) bedankt de meesprekers voor hun verduidelijkingen in woord en
- 60 beeld. Hij realiseert zich dat er ook een juridische procedure loopt en wacht af wat daar de uitkomst van is. Ten aanzien van het politieke besluitvormingsproces stelt hij de vraag op basis van welk bestemmingsplan het plan dat nu voorligt is gebaseerd. Welke stappen zijn daarna gezet om dat bestemmingsplan te wijzigen en is dat op de juiste wijze gebeurd?
- 65 De heer **Staphorsius** (GroenLinks) stelt eveneens de vraag of de nieuwe bouwhoogte die in het projectbesluit is opgenomen een ingrijpende wijziging inhoudt van het bestemmingsplan. Zo ja, hoe kan het dan dat de raad c.q. de voorgangers van deze raad daar geen uitspraak over is gevraagd. Zolang de juridische procedure tussen rechter, DB en bewoners loopt onthoudt hij zich van een verdere beoordeling en wacht die af.
- 70 Weliswaar ligt er nu een 'tussenuitspraak' van de voorzieningenrechter. Daar is in de fractie ook nog niet over gesproken kunnen worden en hij levert er daarom geen commentaar op. Het standpunt van de bewoners dat aan wibo-woningen geen behoefte meer is, spreekt hij tegen. Van meet af aan is erover gesproken dat het belangrijk is dat de bibliotheek over een goede ruimte beschikt. Die komt er in het MFC en hij wil dat daar
- 75 vooralsnog aan vastgehouden wordt. De heer **Fraanje** (CDA) vraagt waarop de GroenLinks-fractie baseert dat er behoefte is aan wibo-woningen terwijl er nu al sprake is van leegstand. De heer **Staphorsius** (GroenLinks) vraagt de discussie voort te zetten op basis van een overzicht.
- 80 Mevrouw **Brommet** (PvdA) begrijpt dat de bewoners (van wie een delegatie nu meespreekt) willen dat de raad met een beoordeling komt van de wijze waarop de procedure doorlopen is. Daar is echter de rechter de meest aangewezen persoon voor. De procedure om zijn uitspraak te krijgen loopt en zij zal die dan ook afwachten. De heer **Fraanje** (CDA) wijst erop dat er een verschil is tussen het op juridisch en op
- 85 politiek correcte wijze doorlopen van een procedure. Mevrouw **Brommet** (PvdA) is het daarmee eens. Zolang de juridische procedure loopt lijkt het haar niet verstandig dat er gestart wordt met de bouw omdat als de rechterlijke uitspraak er ligt, kan blijken dat bouwen niet mag. Kan de portefeuillehouder aangeven wanneer de uitspraak van de rechter beschikbaar is?
- 90 Voor het eigen beoordelingstraject zou zij graag de beschikking krijgen over het bestemmingsplan dat de basis is geweest voor dit projectbesluit. Is daarin wellicht al de mogelijkheid open gehouden om de bouwhoogte aan te passen tot maximaal 22 meter? De uitspraak die de rechter doet bepaalt of de bewoners wel/niet in het gelijk worden gesteld. Als de bewoners gelijk krijgen, dan zal de procedure over moeten en komt het
- 95 opstellen van een nieuw projectplan aan de orde waar de raad een besluit over moet

nemen. Het kan ook gebeuren dat de rechter de bewoners niet in het gelijk stelt. Heeft de raad in dat geval de bevoegdheid/mogelijkheid een ander besluit te nemen en wat zullen daarvan de gevolgen zijn?

100 De heer **Van Ham** (D66) vraagt welk besluit de stadsdeelraad van het toenmalige stadsdeel Geuzenveld/Slotermeer op 24 april 2009 heeft genomen. Was dat hetzelfde besluit als nu voorligt?

105 Mevrouw **Verdonk** (pfn) wijst erop dat bespreking lastig is omdat de zaak onder de rechter ligt en zijn beoordeling afgewacht dient te worden. Zij beperkt zich daarom tot het toelichten van een aantal zaken die op de achtergrond spelen en van belang zijn voor de totstandkoming van dit projectbesluit.

110 Allereerst is relevant dat het besluit valt onder de nieuwe wet op de ruimtelijke ordening. Daarmee is voor bewoners vervallen dat zij via de raad bezwaar kunnen maken tegen dit besluit en is meteen de gang naar de rechter aan de orde. Deze bespreking lijkt min of meer op de oude bezwaarstap, maar past niet binnen de huidige wettelijke regels.

115 De basis voor het projectbesluit is het bestemmingsplan uit 2008. In de toelichting die er bij hoort staat dat er sprake is van een vernieuwingsplan voor het gebied waarvoor de randvoorwaarden over functies en woningaantallen in 2004 zijn vastgesteld en –dus– gelden. Over de bouwhoogte is niets naders toegelicht. Dat is in 2008 wel gebeurd als onderdeel van de bouwvelop voor het complex met daarin de nieuwe bouwhoogte van 22 meter. Vervolgens is de raad in 2009 in kennis gesteld van het plan, maar omdat is afgezien van agendering is het vervolg overgelaten aan het DB. Nog in datzelfde jaar zijn aan de raad de welzijnsriteria ter vaststelling voorgelegd, inclusief de hoogte van de diverse delen van het complex. Dat is gebeurd. Daarna is een ontwerp projectbesluit opgesteld, de aanvraag voor de bouwvergunning en de aanvraag voor het toestaan van 120 de hogere grenswaarde voor geluid. Het gehele pakket was in 2010 gereed en is door het DB ter visie gelegd. Er zijn zowel mondelinge (via hoorzittingen) als schriftelijke zienswijzen binnen gekomen en de afwikkeling is gedaan zoals de wet dat voorschrijft: mondeling ingebrachte zienswijzen zijn mondelinge afgedaan en schriftelijke schriftelijk. De uitkomsten van de ingediende zienswijzen zijn gewogen en in het plan verwerkt en 125 uiteindelijk heeft het DB in december 2010 het projectbesluit genomen.

Daartegen loopt nu de gerechtelijke (bodem)procedure. Zij verwacht de uitspraak over niet al te lange tijd, maar weet niet exact wanneer. De reden dat bewoners een voorlopige voorziening hebben aangevraagd is dat zij wensten te voorkomen dat begonnen zou worden terwijl de uitspraak over de bodemprocedure er nog niet lag. Dat gebeurt door de 130 voorzieningenrechter. Die uitspraak ligt er al wel en daarmee is komen vast te staan dat de rechter geen redenen ziet het starten van de bouw op te schorten. Daarmee is tevens komen vast te staan dat het de bouwaanvrager vrij staat te starten met de bouw. Met andere woorden: zij kan niet meer opdragen te wachten omdat dat een gepasseerd station is.

135 Bij het aantreden van het nieuwe, huidige DB in mei 2010 is het delegatiebesluit dat op dit project van toepassing is hernieuwd. Daarmee ligt vast dat het DB er niet op terug kan komen. Zij bestrijdt niet dat de nieuwe bouwhoogte van 22 meter een ingrijpende wijziging is in vergelijking met de bouwhoogte van 7 meter die in het bestemmingsplan was bepaald, maar de besluiten die hebben geleid tot het toestaan van de grotere bouwhoogte 140 zijn genomen onder eerdere delegatiebesluiten. Vorige raden hebben er over beslist en dit DB is daar op doorgedaan.

Zij weet niet of de wibo-woningen meetellen in het woningtotaal dat vermeld is in het plan. De reden dat er wibo-woningen in het plan zijn opgenomen is dat vooraf, in 2003, behoefteonderzoek is gedaan. De uitkomst is meegenomen in het ontwikkelen van dit 145 plan. Meer in het algemeen geldt dat vooraf is bepaald wat het juiste, samenhangende pakket is dat voor realisering in buurt 5 in aanmerking komt. Juist omdat er nogal wat 'volumes' zijn die op een goede manier zijn samen te voegen in een MFC, is daarop uitgekomen.

150 In reactie op de vraag wat er gebeurt als de rechter zegt dat het projectbesluit op de juiste manier tot stand is gekomen, maar de raad toch een ander besluit wil, geeft zij mee dat dan geen optie meer is. Er zijn diverse (juridische) rapporten over geschreven en zij verwijst daarnaar om de argumenten te vernemen waarom het niet kan.

155 In reactie op de vraag waarom de raad niet tegemoet komt aan zaken die bewoners vragen, legt zij uit dat er in de diverse fasen die doorlopen zijn wel steeds overleg heeft plaatsgevonden. Er is ook een klankbordgroep geweest die heeft opgeleverd waar de

verschilpunten liggen. Vervolgens is de beoordeling gemaakt met als uitkomst dat er weinig ruimte was en is voor herziening.

Tweede termijn

160 De heer **Cohen** blijft tegenspreken dat het DB op deugdelijke gronden heeft bepaald dat er geen sprake is van een ingrijpende wijziging in het bestemmingsplan. De voorgangers van deze raad hebben simpelweg niet geweten of het is hen niet opgevallen dat de bouwhoogte ingrijpend gewijzigd zou worden. Was dat wel zo geweest, dan zouden er ongetwijfeld reacties zijn gekomen en was het bouwbesluit dat er nu ligt waarschijnlijk niet tot stand gekomen.

165 De heer **Ligteringen** heeft destijds deel uitgemaakt van de klankbordgroep. Daar is op 9 oktober 2008 uitleg gegeven over de bouwvelop en in het bijzonder de randvoorwaarden voor de bouwhoogte van het MFC. Hij herinnert zich dat is uitgelegd dat het gebouw aan de voorzijde maximaal 6 bouwlagen zou krijgen en de achterkant maximaal 4. De projectleider die aanwezig was heeft tevens uitgelegd dat de hoogte daarmee hoger zou kunnen worden dan in het bestemmingsplan was bepaald, maar de verruiming was nodig om uit te komen op de gewenste stedelijke vernieuwing. Op 24 april 170 2009 is een brief gestuurd aan de deelraad waarin niets staat over de bouwhoogte. Hij vindt het daarom niet vreemd dat de raad daarop niet heeft gereageerd, maar het DB had niet mogen concluderen dat de raad het –dus- eens was met een plan met een bouwhoogte tot wel 22 meter.

Mevrouw **Brommet** (PvdA) zou het op prijs stellen dat raadsleden die ook lid van de raad van Geuzenveld-Slotermeer zijn geweest toelichten hoe het destijds is gegaan. Hebben zij echt ingestemd met de gewijzigde bouwhoogte?

180 De heer **Bobeldijk** (SP) wil uitdrukkelijk weten of in de toelichting bij het plan dat het DB in 2009 aan de raad van Slotermeer heeft voorgelegd, heeft gestaan dat er geen sprake was van een wijziging van ingrijpende aard. Hij vraagt tevens de beschikking te krijgen over de stukken die hebben gediend om de raad te informeren over de bouwvelop en de welstandscriteria en hoe de verdere vaststelling is verlopen.

185 De heer **Fraanje** (CDA) bekruip het gevoel dat wat hier gaande is, ook is voorgevallen bij de besluitvorming over het café aan de Plesmanlaan. Het DB schrijft ook nu dat de regels die gelden zijn nagekomen, deelraad en db moeten een stap verder gaan dan alleen juridisch correct de regels volgen, namelijk ook politiek zorgvuldig optreden. Deze case roept bij hem op dat daar (weer) geen sprake van is geweest. Bewoners hebben er recht op dat de politiek hen serieus neemt. Dat is hier niet het geval. Ook betwijfelt hij of de inhoud van het besluit de juiste is. Er staan al veel gebouwen leeg waar bijvoorbeeld de OBA prima in onder te brengen is en waar de bestemming 'maatschappelijk' al voor geldt. Het CDA is het eens met de oproep van de PvdA om niet te beginnen met bouwen totdat de rechter een uitspraak heeft gedaan. Hij zegt daarom graag samen met de PvdA een motie te willen opstellen die oproept te wachten met bouwen totdat de rechter definitief groen licht heeft gegeven. Voor het opstellen van de motie hoopt hij te kunnen rekenen op de steun van de PvdA-fractie omdat zij al heeft aangegeven dat zij opschorting van de start van de bouw wil totdat de uitspraak in de bodemprocedure er ligt.

200 Mevrouw **Brommet** (PvdA) wijst er op dat het DB in deze fase de start van de bouw niet meer kan tegen houden omdat de bouwvergunning al is verleend. Ook de portefeuillehouder heeft daarop gewezen bij de beantwoording in eerste termijn. Zij werkt niet mee aan het opstellen van een opdracht aan het DB die onuitvoerbaar is.

205 De heer **Slats** (VVD) spreekt zich, gezien de nog lopende bodemprocedure, uitsluitend uit over de politieke besluitvormingsaspecten. Het DB van Geuzenveld-Slotermeer heeft er mee volstaan het projectbesluit ter kennisname aan de raad toe te sturen. Hij herkent dat als strategie die vaker is toegepast: onderdempelen van de raad met stukken om te voorkomen dat inhoudelijke bespreking volgt. Gezien alles wat vooraf is gegaan, is er weinig ruimte voor herziening. Misschien ontstaat die toch als de rechterlijke uitspraak er ligt. Het is wel wijs niet al te starten met de bouw. Hij wacht af of het CDA daartoe een motie in dient en is voornemens die te steunen.

210 De heer **Spijker** (PvdA)(van de orde) wijst er op dat aan de voormalige raadsleden van Geuzenveld-Slotermeer die nu in deze raad zitten is gevraagd hun reactie te geven op de werkwijze van het toenmalige besluit rondom de tot standkoming van dit plan.

215 De heer **Staphorsius** (GroenLinks) antwoordt op de PvdA-vraag dat hij destijds niet heeft zitten slapen of heeft ervaren dat het DB hem onder stukken bedolven heeft. Hij vindt het terecht dat wordt opgemerkt dat de raad haar delegatiebesluiten zorgvuldig moet nemen

- en dat dat vraagt om alertheid. Misschien is dat in het verleden niet steeds goed gegaan, maar het is vooral zinvol daar toekomstgericht mee aan de slag te gaan.
- 220 De heer **Moerman** (BNW81) voelt zich niet aangesproken door de kritiek die van diverse kanten is geuit op raadsleden en DB in het voormalig stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer. Toch weerhoudt dat hem er niet van kritiek te leveren op de gefragmenteerdheid van de aangeleverde stukken. De stukken die voor deze bespreking zijn overlegd zijn minimaal (brief van de heer Van Andel namens de bewoners, antwoordbrief van het DB en de per
- 225 mail ontvangen uitspraak over de gerechtelijke voorziening). Hij verzoekt een grondig informatiepakket samen te stellen en dat te gebruiken om de discussie opnieuw te voeren. De heer **Kahn** wijst er op dat met het in uitvoering van dit projectbesluit op meer onderdelen wordt afgeweken van het oorspronkelijke bestemmingsplan dan alleen de bouwhoogte. Ook daar zijn fouten gemaakt die voorkomen waren als de geldende regels en procedures voor bestemmingsplanwijziging goed waren gevolgd. Het bevreedt hem
- 230 dat daar door niemand over wordt gerept. Degenen die destijds hun woning aan de Jan de Louterstraat hebben gekocht, zijn misleid. Mevrouw **Verdonk** (pfh) benadrukt dat er geen sprake van is dat dit DB noch een van de vorige DB's zich zelf bevoegdheden heeft toegekend. De raad is steeds op de hoogte gebracht en heeft mandatering verleend. Met de kennis van vandaag kan wellicht gezegd
- 235 worden dat de raad dat te lichtzinnig heeft gedaan, maar het DB kan niet anders dan daar mee verder gaan. Vervolgens is het mogelijk verschil te maken tussen politiek en juridisch correcte procedures. Als de politieke procedure waarmee tot dit projectbesluit is gekomen, niet juist is geweest, moet er een onderbouwing zijn. Zij mist die en is ervan overtuigd dat ook de politieke procedure juist is doorlopen, ook voor de onderdelen waar burgers bij zijn
- 240 betrokken. Probleem is wel dat er een plan ligt waar deze bewoners zich niet in kunnen vinden, maar dat is niet het gevolg van procedurefouten. De werkwijze voor het nemen van delegatiebesluiten was in het stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer anders dan voor dit stadsdeel. Daar gold het zogenaamde piepsysteem dat bepaalde dat als de raad niet binnen twee weken reageerde op een onderwerp dat haar
- 245 door het DB was voorgelegd, verder werd gegaan op de door haar voorgestelde wijze. Zo is het gedaan voor het nieuwe complex voor buurt 5 met uiteindelijk het projectbesluit als uitkomst. De bouwvergunning is inmiddels verstrekt en de voorzieningenrechter heeft, getuige haar
- 250 recente uitspraak, geen redenen gezien op te leggen dat de bouw niet mag starten. Zij kan hem als de houder van de bouwvergunning niet meer tegenhouden als hij wenst te starten. Als de uitspraak in de bodemprocedure het stadsdeel en de houder van de bouwvergunning in het ongelijk stellen en er had niet gebouwd mogen worden, dan vindt opnieuw een belangenafweging plaats van bewoners ten opzichte van het gebouw dat er dan (gedeeltelijk) staat. Het stadsdeel gaat daar dan echter niet meer over, maar er komt
- 255 een uitspraak van de rechter waar het stadsdeel aan gehouden is. De **voorzitter** sluit de bespreking en kondigt aan in het presidium te bespreken of opnieuw agenderen nodig is.

##### 5. Vestiging voorkeursrecht Lutkemeer

- 260 De heer **Hoogendam** legt uit dat hij een tuinderij heeft gehad met grond in gebied III van Lutkemeer. Inmiddels is hij met pensioen en heeft hij de grond niet meer nodig voor zijn bedrijfsuitoefening. Hij overweegt de grond aan Amsterdam te verkopen, maar aangezien hij nog wel in de (bedrijfs)woning van zijn voormalige tuinderij woont en de begrenzing van zijn erf 'onhandig' is, zou hij van de gemeente medewerking willen om grond te ruilen.
- 265 Het liefst zou hij willen dat er een stuk erf bijkomt aan de noordoost kant. Overigens is dat ook de enige kant die mogelijk is omdat aan de andere kant een fabriek staat. Andere vraag is dat hij wil weten wanneer gestart wordt met het aanleggen van het bedrijventerrein als onderdeel van Lutkemeer III. De heer **Bobeldijk** (SP) vraagt of de heer Hoogendam de enige is met wie Amsterdam afspraken wil maken. Als hij een uitzondering is, waarop is dat dan gebaseerd?
- 270 De heer **Spijker** (PvdA) kent het dossier Lutkemeer vanuit de Osdorpse raad. Is er nu sprake van dat het project de voltooiing nadert? De heer **Van Grol** (VVD) vraagt waarom de heer Hoogendam niet rechtstreeks met zijn vraag naar de gemeente stapt.
- 275 De heer **Hoogendam** heeft steeds gehoord, ook in de gesprekken met de ambtenaar van het stadsdeel die met hem het gesprek over de verkoop is aangegaan, dat Amsterdam

- geen grond verkoopt of ruilt die zij eenmaal in bezit heeft, hoogstens in uitzonderlijke gevallen. Hij hoopt dat hij zo'n uitzondering wordt.
- 280 De heer **Van Ham** (D66) twijfelt of een voorkeursrecht van drie jaar wel voldoende is.
- De heer **Fraanje** (CDA) vraagt hoe het staat met de plannen. Gaan die nog wel door nu sprake is van crisis?
- De heer **Harkema** (BNW81) weet uit zijn eigen ervaring dat grondruil met Amsterdam wel tot de mogelijkheden hoort, mits er sprake is van een ruil waar zij ook voordeel bij heeft.
- 285 De heer **Baadoud** (pvh) antwoordt dat de voormalige raad van Osdorp heeft bepaald dat de plannen voor Lutkemeer III uitgewerkt gaan worden zodra er zicht op is dat Lutkemeer I gevuld raakt. Dat laatste kan nu positief beantwoord worden. Daarom moet nu gestart worden met de voorbereiding voor gebied III en de eerste stap is het instellen van het voorkeursrecht. Als de groei is zoals het lijkt, moet het bouwrijp maken van de grond in 2013 starten. Daarmee is in lijn dat er een voorkeursrecht wordt ingesteld voor de duur van drie jaar.
- 290 Voor het ruilen van grond zoals de heer Hoogendam voor ogen staat, moet aangeklopt worden bij het OGA. Hij weet de regels niet precies, misschien is verlenen van erfpacht meer van toepassing dan ruil, maar hij biedt aan met de heer Hoogendam te bespreken hoe hij zijn voorstel het beste kan indienen.
- 295 De heer Hoogendam is de enige grondeigenaar waar Amsterdam de verkooponderhandelingen nog mee moet voeren. Alle andere grond is verkocht en inmiddels in handen van de gemeente.
- De afspraken die in overleg met het stadsdeel Osdorp zijn gemaakt gelden nog steeds. De ontwikkelingen verlopen voorspoedig en de verwachting dat uitbreiding met het gebied
- 300 Lutkemeer III vanaf 2013 zou moeten starten, lijkt uit te komen. Het uitgeven van de kavels in Lutkemeer I verloopt voorspoedig en SDAC pakt hierin de trekkersrol uitstekend op. Voor het ontwikkelen van bedrijventerreinen is de situatie overigens anders dan voor kantoorbouw. Onderzoeken geven aan dat er tussen nu en 2013 bedrijventerreinen bij moeten komen, maar voor kantoren is de markt ruim verzadigd.
- 305 De **voorzitter concludeert** dat het agendapunt doorgeleid wordt naar de meningsvormende sessie van 27 april a.s.

## 6. Bouwen aan de stad II

- 310 De heer **Van Velden** spreekt er zijn verbazing over uit dat, ondanks de (sociale) woningnood waarvan nog steeds sprake is, corporaties toestemming krijgen om een deel van hun bestand te verkopen. Dat gaat ten koste van mensen die dringend een woning in het sociale segment nodig hebben. Hij vindt het asociaal en vraagt waarom het gebeurt. Bovendien is verkoop van sociale huurwoningen in strijd met de Europese richtlijnen. Waarom gebeurt het dan toch?
- 315 De heer **Van Grol** (VVD) geeft de volgende reactie.
- Het is mosterd na de maaltijd het stuk nog te bespreken aangezien het al is aangenomen door de centrale stad.
  - Hoeveel geld komt er op basis van de overeenkomst naar Nieuw-West? (Zie par. 16.) Zijn er plannen voor de besteding?
- 320 - In de toegevoegde verklaring van de stadsdelen bij de overeenkomst treft hij aan dat onrendabele parkeeroplossingen niet mogen. Hij deelt dat standpunt niet. Kunnen de stadsdelen dat wel bepalen aangezien zij niet de partij zijn die als mede-ondertekenaar geldt? Hij treft tevens aan dat bestaande afspraken over parkeergarages blijven gelden. Blijft daarmee voor Nieuw-West van kracht dat, in afwachting van het nog vast te stellen parkeerbeleid, het in gebruik nemen van in pandige parkeervoorzieningen niet gelijk opgaat met het invoeren van betaald parkeren op straat?
- 325 - Welke kansen biedt het aangaan van de overeenkomst voor het vlot trekken van de stedelijke vernieuwing?
- 330 - Onderdeel van de huidige afspraken met corporaties in Nieuw-West is dat zij kosten voor onderhoud van de openbare ruimte voor hun rekening nemen. Worden die hiermee teruggedraaid?
- Hij neemt nog geen standpunt in over de motie Vreemd aan de orde van de dag die door de PvdA-fractie is opgesteld en dit betrekking heeft op dit agendapunt.
- 335 De heer **Bobeldijk** (SP) stelt de volgende vragen.
- Welke invloed heeft het stadsdeel in dit stuk? Wordt het een afspraak tussen de centrale stad en de corporaties? Tekenen de stadsdelen mee?

- Bij punt 8 wordt melding gemaakt over de ruimte bij verkoop van sociale huurwoningen. Is dat wel verenigbaar met afspraken over het terugdringen van wachttijden en wachtlijsten voor sociale huurwoningen?
- 340 - Bij punt 11 staat dat het stedelijk gemiddelde onder de 30 % sociale huur kan komen. Waarom wordt wel binnen de ring en niet daarbuiten een uitzondering gemaakt?
- Kan de tekst in de alinea van punt 20 nader worden toegelicht?
- 345 - Punt 24: Wat is het doel van de monitoring van de verhuur van goedkope huurwoningen?
- Punt 44: Hoe verhoudt zich dat mensen met een urgentieverklaring langer op hun woning mogen blijven, met de bekende problemen rond achterstallig onderhoud?
- Punt 66: Is er een afspraak die corporaties ervan weerhoudt om bij een meerderheid in de VvE eigen beheerorganisaties in te huren?
- 350 - Punt 1, verklaring van de stadsdelen: Bewoners lijken buitenspel gezet. Hoe wordt hun belang geborgd?
- Punt 4, verklaring van de stadsdelen: Waarom wordt de verkoop van sociale huurwoningen ondersteund en welk maatschappelijk belang is daarmee gediend?
- 355 De heer **Staphorsius** (GroenLinks) realiseert zich dat het doel van de bespreking niet is dat er nog wijzigingen komen in de convenant aangezien de ondertekening al heeft plaatsgevonden. Hij is blij dat de gemeenschappelijk verklaring van de stadsdelen er nog wel aan toegevoegd is omdat daarmee toch speelruimte is ontstaan bij de ontwikkelingen op het eigen gebied. Hij schat in dat met name het behouden van de mogelijkheid om te sturen op waar wel/niet verkoop van sociale huurwoningen plaatsvindt en de regels
- 360 waaronder dat gebeurt een groot goed is. Winstpuntje is ook dat stadsdelen bevoegdheden behouden ten aanzien van het bepalen van leges, regels voor betaald parkeren, overleg over (behoud van) kwaliteitseisen met corporaties, en dergelijke. De motie Vreemd aan de dag onderstreept voor het DB dat de verklaring moet worden nageleefd. Zijn fractie heeft die daarom meeondertekend.
- 365 Mevrouw **Brommet** (PvdA) is blij met de bespreking van de convenant omdat daarmee zicht ontstaat op de marges die er zijn om met eigen wensen en eisen aan de slag te gaan. Haar zorg is dat de rol van de corporaties nogal leidend is en wellicht zelfs leidender dan bij Bouwen aan de stad I. Dat kan ten koste gaan van de eigen ambities op woongebied. Zij heeft daarom het initiatief genomen voor een motie waarin het DB de
- 370 expliciete opdracht krijgt de contacten met de corporaties zo te benutten dat
  - sturingsmogelijkheden bij verkoop van sociale huurwoningen benut worden ten gunste van gebiedsgerichte ontwikkeling. Doel: grip houden op de eigen wensen voor renovatie en stedelijke vernieuwing in buurten die daar, met toepassing van de eigen stadsdeelcriteria uit het woonbeleid, voor in aanmerking komen.
  - 375 - diversiteit in het aanbod van huurwoningen voldoende blijft. (Toelichting: het mag niet zo zijn dat corporaties vooral begane grond woningen verkopen zodat voor huurders alleen de woningen op de eerste en hogere verdiepingen over blijven)
  - het *right of first refusal* van de corporaties bespreekbaar wordt
  - betere afspraken tot stand komen over bouw en afname van maatschappelijk
  - 380 vastgoed
  - jongeren- en studentenwoningen ontwikkeld worden, bijvoorbeeld in de vorm van tijdelijke invulling van braakliggende terreinen.
- Zij stelt de volgende vragen.
  - Wat is de stand van zaken in de gesprekken die de portefeuillehouder met de
  - 385 corporaties al voert over Bouwen aan de stad II?
  - Er is een voorbehoud gemaakt bij het onderdeel verkoop van sociale huurwoningen en KoopGarant? Is daar meer over te zeggen?
- 390 De heer **Van Grol** (VVD) beluistert dat de PvdA-fractie aanstuurt op het in het leven roepen van een nieuwe ambtelijke organisatie die het aanvragen en verkrijgen van toestemming voor woningverkoop en het ontwikkelen van nieuwe projecten regelt. Klopt dat? Zijn fractie heeft onderzoek laten doen naar het effect van het *right of first refusal* zoals dat nu geldt. Uitkomst: als de corporatie haar recht opgeeft, zijn er geen partijen die het ontwikkelwerk overnemen. Heeft zo'n onderhandeling dan wel zin?
- 395 Mevrouw **Brommet** (PvdA) wil geen nieuwe ambtelijke organisatie, maar dat het stadsdeel en de corporaties in goed overleg zoeken naar manieren om beider ambities op elkaar te laten aansluiten. Het huidige *right of first refusal* kan er niet toe leiden dat het jaren en jaren duurt voor plannen van de grond komen met alle

- 400 nadelen van dien. Zij schat in dat het positief zou werken om hierover pro-actief met corporaties in gesprek te gaan. Andere ontwikkelaars kunnen misschien moeilijk te vinden zijn, maar het stadsdeel zou aandacht kunnen vragen voor uitwerking in de vorm van particulier opdrachtgeverschap.
- De heer **Fraanje** (CDA) stelt zijn vragen, mede naar aanleiding van de PvdA-motie.
- 405 - In het dictum staat *nadere afspraken*. Dat kan toch niet, aangezien de stadsdelen al mede-ondertekenaars zijn?
- Is de verklaring van de stadsdelen die als bijlage aan de overeenkomst is gehecht tegelijk met de overeenkomst getekend? Zo nee, is die dan 'rechtsgeldig'?
- De heer **Harkema** (BNW81) wijst erop dat bij Bouwen aan de stad I gold dat de
- 410 haar eigen verantwoordelijkheid hield voor de concrete uitwerking. Door 'slim' om te gaan met het kader zijn oplossingen mogelijk gebleken, bijvoorbeeld ten aanzien van parkeren, die beter passen bij de eigen wensen. Gaat dat bij Bouwen aan de stad II nog steeds op?
- De heer **De Wilt** (pfh) geeft aan dat niet alleen de centrale stad de drager is van de
- 415 overeenkomst. Bouwen aan de stad II is tot stand gekomen op basis van inbreng uit alle niveaus, inclusief stadsdelen, vastgoedverenigingen en huurdersverenigingen. Het uiteindelijke vaststellen is een bevoegdheid geweest van de gemeente Amsterdam inclusief de stadsdelen, de Huurdersvereniging Amsterdam en Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.
- Het bedrag dat via dit convenant naar Nieuw-West komt, is een fractie van wat nodig is
- 420 om alle eigen wensen te realiseren. De hoofdverklaring van het terugschroeven van de plannen is de economische crisis en de korting op de gemeentebudgetten. Hij gaat daar hier niet nader op in. Het bedrag van € 25 miljoen dat vermeld is voor besteding in Nieuw-West, De Banne en Nieuwendam-Noord, is nog niet nader uit te splitsen, maar wordt bepaald door de inbreng vanuit elk stadsdeel door vrijval van projecten die niet doorgaan
- 425 en activiteiten die daarvoor in de plaats komen.
- Hij erkent dat de uitspraak 'er mogen geen onrendabele parkeervoorzieningen zijn' nogal boud is. Hij licht toe dat de uitspraak meer een wens is dan realiteit zal worden, gezien de afspraken die per stadsdeel nu al gemaakt zijn en die nogal eens afwijken van deze wens. Voor de toekomst blijft gelden dat bestaande afspraken nagekomen worden, maar de
- 430 nieuwe regels gaan wel betrokken worden bij de uitwerking van voorstellen die plaatsvinden in de geldingstermijn van deze overeenkomst. Voorop staat dat maatwerk geleverd wordt en per geval, inclusief de bouw van parkeergarages, zal steeds een beoordeling worden gemaakt waarbij de strekking van de oude en nieuwe convenant meegewogen worden.
- 435 Hij wijst er nadrukkelijk op dat de convenant weliswaar op het stedelijk niveau is afgesloten, maar ruimte laat voor specificaties per stadsdeel. Om die reden is de verklaring van de stadsdelen er ook later aan toegevoegd. Dat is mede gebeurd omdat de wens voor 'verbijzondering' ook in besprekingen met corporaties op stadsdeelniveau is ingebracht.
- 440 Het convenant is geen rechtstreeks instrument om de stedelijke vernieuwing weer op te starten. Hoofddoel is een deel van de oorspronkelijke plannen overeind te houden. De verkoop van sociale huurwoningen is geen nieuw fenomeen. Het besluit dat er aan ten grondslag ligt is in Den Haag genomen en Amsterdam en Nieuw-West kunnen er zich niet aan onttrekken.
- 445 Er is gepoogd vast te leggen dat ondanks verkoop het aanbod van sociale huurwoningen op peil moet blijven. Voor marktgebied I is ingeschat dat verkoop daar het makkelijkst gebeurt en is als grens bepaald dat verkopen niet meer mag zodra het percentage sociale huur op 30 procent ligt. Voor de marktgebieden buiten de ring is de vraag naar sociale huurwoningen minder. Bovendien is daar het aanbod ook nog eens ruimer. Zo is
- 450 gemeend dat de grens daar niet hoeft te gelden.
- De twee vormen van monitoring die vermeld zijn bij punt 20 en 24 zijn bedoeld om zicht te houden op kwantiteit en kwaliteit van het aanbod van goedkope huurwoningen. De gegevens die de monitoring oplevert zijn aanknopingspunten om passende maatregelen te treffen.
- 455 De onderhoudsplicht geldt ook als voor woningen een peildatum is afgegeven. Weliswaar is die dan vooral gericht op instandhouding, maar bewoners die in zo'n pand wonen, bijvoorbeeld met een urgentieverklaring, hebben een woning die aan minimale onderhoudseisen voldoet.

- 460 Zodra er binnen een complex woningen verkocht worden, wordt er een Vereniging van Eigenaren (VvE) opgericht. De VvE wordt verantwoordelijk voor het deel van onderhoud en beheer dat collectief gebeurt. Zolang de corporatie de eigendom heeft van de meerderheid van de woningen, heeft zij de grootste stem in het bepalen aan wie onderhoud en dergelijke wordt uitbesteed. Hij kan kan daar verder niets aan veranderen.
- 465 Bij strikte interpretatie van Bouwen aan de stad II is er nauwelijks ruimte voor het stadsdeel om verkoop van sociale huurwoningen tegen te houden. Als het argument opgaat dat verkoop strijdig is met het hogere maatschappelijke belang, zijn corporaties genegen daar aan tegemoet te komen, maar dan moet het stadsdeel of de stad dat wel eerst aantonen.
- 470 In het verlengde van de discussie die mevrouw Brommet heeft aangekaart over *refusal of first right* door corporaties geeft hij aan dat het stadsdeel daar al actief in optreedt. Dat gebeurt in elk geval als sprake is van een complexmatige of gebiedsgerichte aanpak. Een corporatie gebruikt dan het ontwikkelrecht, maar het stadsdeel intervenueert om in het plan ook haar wensen (gedeeltelijk) mee te laten nemen. Hij ziet er niet echt heil in om 'blanco' ontwikkelrechten op te eisen. Als blijkt dat de planontwikkeling bij een corporatie
- 475 moeizaam gaat, wordt daar over gesproken en als hij het oppertuun acht, brengt hij ter sprake dat het stadsdeel mede-ontwikkelaar kan zijn, dat gezocht kan worden naar een nieuwe ontwikkelaar of dat er bereidheid is samen iets nieuws op te pakken zoals bijvoorbeeld het bouwen met particulier opdrachtgeverschap. Zijn ervaring is dat corporaties niet afwijzend staan tegenover een bemiddelende rol van het stadsdeel. Waar
- 480 het kan, biedt hij het zeker aan en pro-actief contact leggen met potentiële particuliere (mede-)ontwikkelaars hoort daar ook bij.
- De onderhandelingen over de Convenant Verkoop zijn in de afrondende fase. Zodra deze er ligt, komt hij ermee naar het stadsdeel.
- 485 Ook voor de werkwijze met KoopGarant waren de afspraken zo goed als rond. Helaas heeft de belastinginspectie roet in het eten gegooid en moet opnieuw geprobeerd worden een oplossing te vinden voor dat knelpunt.
- De normen over parkeren zijn helder en worden toegepast zodra er een bouwplan ontwikkeld wordt. Hij weet niet of 'slimheden' mogelijk zijn en verwijst voor details naar de
- 490 portefeuillehouder die over parkeeraangelegenheden gaat.
- Aan de onderhandelingen op het stedelijk niveau heeft namens de stadsdelen de
- portefeuillehouder Wonen uit Zuid meegedaan. Zijn inbreng is steeds voorbereid met de
- overige portefeuillehouders en er is een gezamenlijke strategie bepaald voor het
- betrekken van de stadsdeelraden bij de inbreng voor de onderhandelingen. Hij heeft ook
- het initiatief genomen voor het opstellen van de gezamenlijke verklaring van de
- 495 stadsdelen die deel uitmaakt van deze convenant.
- Het opstellen van de convenant is vooral gestimuleerd vanuit de centrale stad omdat men
- voorzag dat er tekorten zouden ontstaan in het Vereveningsfonds. Dankzij de
- overeenkomst dragen corporaties bij om de tekorten van Amsterdam te dekken, maar
- daar staan wel concessies tegenover. Centraal onderdeel zijn de regelingen om verkoop
- 500 van sociale huurwoningen voor corporaties toe te staan omdat daarmee corporaties kapitaal vrij kunnen maken om te investeren in stedelijke vernieuwing.

#### Tweede termijn

- 505 De heer **Bobeldijk** (SP) ziet dat er al een tendens is dat het percentage sociale huurwoningen binnen de ring daalt en buiten de ring stijgt. Wordt met de ontheffingsoptie voor de 30 procentregeling niet nog meer toegewerkt naar segregatie?
- De heer **Van Grol** (VVD) vindt de overeenkomst vooral onduidelijk. Het stuk is prachtig geformuleerd, maar hoe en wat blijft in het vage en hij ziet niet dat hiermee een bijdrage is geleverd om voortgang te bereiken met stedelijke vernieuwing.
- 510 De heer **Van Ham** (D66) kondigt aan dat hij de motie zal steunen omdat daarmee aan het DB duidelijk wordt meegegeven dat de verklaring zoals die door de gezamenlijke stadsdelen is opgesteld bij de overeenkomst voor Nieuw-West navolging moet krijgen. Het stelt sommige zaken zelfs scherper en hij noemt met name het nakomen van gemaakte afspraken over het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed door woningcorporaties.
- 515 De heer **Fraanje** (CDA) sluit aan bij de opmerkingen van de heer Van Grol. Hij vindt de combinatie van overeenkomst en de daaraan gekoppelde verklaring van de stadsdelen raar. De convenant is mede-ondertekend door Nieuw-West en hij vindt het raar om via de verklaring toch weer nieuwe afspraken toe te voegen. De motie doet daar nog weer een schepje boven op en hij zal deze niet steunen.

520 De heer **Molewijk** (BNW81) vindt het niet duidelijk waar de eigen mogelijkheden voor het stadsdeel liggen. Hij krijgt de indruk dat de corporaties het vooral voor het zeggen krijgen en van het stadsdeel planologische en juridische ondersteuning vragen. Dat is anders dan regie vanuit het stadsdeel waarover steeds gesproken is. Op p. 10 wordt de bewonersparticipatie toegelicht, maar de zaken die daar vermeld staan zijn verre van concreet. Hij herinnert zich dat in Slotervaart de corporatie een participatieplan opstelde en dat de deelraad daar haar goedkeuring aan verleende. Gaat dat voortgezet worden?

De heer **De Wilt** (pfh) wijst er op dat hij in tweede termijn geen ruimte heeft voor het beantwoorden van vragen aangezien dat in de vergaderorde niet is toegestaan.

530 De heer **Molewijk** (BNW81) weet dat, maar hij wil op deze manier zijn zorgen uiten en hoopt dat de portefeuillehouder er notie van neemt.

De heer **Engel** (TVA) herinnert zich dat ten tijde van de laatste verkiezingen nogal wat partijen hebben aangekondigd de regie over de stedelijke vernieuwing en renovatie weg te halen bij de corporaties en over te hevelen naar het stadsdeel. Uit deze overeenkomst blijkt dat dat niet gelukt is. Hij vindt dat jammer omdat het zo de verkeerde kant op gaat. Behoud van 30 procent sociale woningbouw is stadsbreed steeds 'heilig' geweest. Dat is nu losgelaten en hij vreest voor de gevolgen. Hij daagt de portefeuillehouder uit een stuk Bouwen aan Nieuw-West II op te stellen.

540 De heer **Staphorsius** (GroenLinks) accepteert dat dit stuk gaat dienen om de woningmarkt vlot te trekken. Gelukkig is er dan ook geld. Hij is ook blij met de toegevoegde verklaring omdat hij onderkent dat er kansen zijn om voor gebiedsspecifieke onderdelen waar voor stadsdelen bijzondere doelen aan gekoppeld zijn meer uit de onderhandelingen met de corporaties te halen dan de strikte naleving van de conventie vereist. Hij ziet de motie die door de PvdA is opgesteld als goede formulering om kansen te benutten waar die te vinden zijn en hij zal deze steunen.

545 Mevrouw **Brommet** (PvdA) licht toe dat het doel van haar motie zeker niet is dat onderhandelingen met corporaties nog weer langer gaan duren. In principe moet uitgevoerd worden wat in Bouwen aan de stad II is overeengekomen. Zij twijfelt er niet aan dat dat in Nieuw-West en door deze portefeuillehouder voortvarend opgepakt wordt, maar zij wil hem daarbij graag een steuntje in de rug geven. Dat gebeurt als de motie wordt aangenomen omdat daarmee nog meer richting wordt gegeven aan de inspanningen die op woongebied al in gang zijn gezet en nog in gang gezet worden. De **voorzitter** concludeert dat besluitvorming van voordracht en motie in het aansluitende besluitvormende deel van de vergadering kan plaatsvinden.

555

## 7. Sluiting

De **voorzitter** sluit de informerende sessie om 23.25 uur.

560

565