
VERSLAG VAN HET RUIMTELIJK OPERATIONEEL OVERLEG VERNIEUWING BIJLMERMEER VAN 1 APRIL 2010

Aanwezig: Annius Hoornstra (OGA, voorzitter), Els Verdonk (SDZO), Harm-Jan Eleveld (SDZO), Marion Middelbeek (RD), Herbert Scherer (DF), Willem van der Steen (DF), Joop de Haan (PVB), Rinse Bakker (PVB, secretaris)

Afwezig met bericht: Chesley Rach

1. Opening/Mededelingen

- Eleveld komt ca. een half uur later.
- Verdonk wil een punt toevoegen aan de agenda: een presentatie over duurzaam verbouwen in de Bijlmer.
- Scherer meldt dat hij binnenkort een andere functie bij Rochdale krijgt nl. gebiedsmanager oost. Evert Bartlema volgt Middelbeek op bij Rochdale en Arie Kruit wordt hoofd gebiedsontwikkeling bij DeltaForte.
- De Haan meldt in het kader van de productieafspraken 2010 dat er een subsidiemogelijkheid is voor de herontwikkeling van oude gebouwen. Rochdale geeft aan daar al mee bezig te zijn.
- Daarnaast meldt De Haan dat er fouten zitten in de ter kennisneming meegestuurde Woningbalans en daarom wordt deze teruggetrokken. Echter, het stuk is volgens hem wel geschikt om in deze vergadering afspraken te maken voor Karspelhof 2^e fase.

2. Conceptverslag van 18 februari 2010/actielijst

- Het verslag wordt met een aantal correcties vastgesteld.

Actiepunten uit het verslag:

- Rochdale heeft afscheid genomen van het plan voor huisvesting van Antilliaanse ouderen in de K-buurt, met als belangrijkste reden dat de woningtypes niet passen bij de beoogde doelgroep.
- Over de financiële bijdrage van de Algemene Dienst voor het PVB merkt Hoornstra op dat Gerson zich hierover kritisch heeft uitgelaten. De wethouder zal dit besluit noch met een positieve noch met een negatieve grondhouding inbrengen bij de overdrachtsbesprekingen van een nieuw College.

De actielijst d.d. 17 december 2010 is niet besproken.

Naar aanleiding van punt 1 uit het verslag van 18 februari over de Zuidoost architectuurprijzen, merkt Verdonk op dat zij de berichtgeving hierover op de website van Zuidoostpartners eenzijdig vindt. Zij wordt hierop ook door bewoners aangesproken. Middelbeek zegt toe hierop actie te zullen ondernemen. **Actie Middelbeek**

3. Productieafspraken 2010

Het ROO stemt in met de voorgestelde afspraken voor de 2^e fase Karspelhof:

1. het streven naar de bouw van eengezinswoningen aansluitend aan de appartementen eind 2011/begin 2012; Rochdale meldt dat het alleen gaat bouwen als de bouwvergunning onherroepelijk is.

2. betaling van grondkosten 2^e fase eengezinswoningen uiterlijk per 1 juli 2012. De grond is al bouwrijp gemaakt en wordt zo spoedig mogelijk overgedragen aan Rochdale. Rochdale geeft echter aan dat het terrein niet overal bouwrijp is. Daarom wordt afgesproken om vooraf een gezamenlijke schouw te houden om na te gaan of de grond bouwrijp is (**Actie PVB**).

Daarnaast stemt het ROO in met de compensatie van 15 sociale huurwoningen en het voorstel deze mee te nemen in de herziening van de woningbalans. Verdonk geeft aan dat de compensatie van sociale huurwoningen wat haar betreft bij voorkeur niet in de K-buurt plaatsvindt, vanwege het reeds grote percentage sociale huurwoningen in deze buurt.

Naar aanleiding van dit agendapunt merkt Scherer op dat de verslaafdenopvang aan de Flierbosdreef momenteel vertraging dreigt op te lopen omdat de Gemeente de subsidie wil stopzetten. Verdonk geeft aan dat ze wethouder Vos hierover heeft aangesproken. Afgesproken wordt hierover een brief aan wethouder Vos te sturen met een afschrift aan Gerson en de burgemeester. Hiervoor zal SDZO dit onderwerp agenderen voor de staf Wonen op 12 april a.s. **Actie SDZO**

4. Stand van zaken herprogrammeren

De Haan geeft een korte toelichting op de meegezonden stukken. Hij vindt het verrassend dat Van Poelgeest heeft aangegeven dat hij meer woningen wil bouwen dan de door OGA voorgestelde 9000 woningen.

Hornstra licht toe dat er een ernstig probleem is met het Vereveningsfonds. Als mogelijke oplossingsrichting wordt voor o.a. de Bijlmer gedacht aan het arresteren van het Financieel Kader of zelfs helemaal stoppen. Het nieuwe College moet hierover een beslissing nemen.

De ambitie van Van Poelgeest is ook de ambitie van het OGA: 12000 woningen moet mogelijk zijn. Er wordt geld gereserveerd (ca. 20 M€) voor kritische projecten, die overigens uit algemene middelen en niet uit het Vereveningsfonds zullen worden gefinancierd.

Hornstra constateert dat de terugval in programma voor sommige stadsdelen dramatisch is.

Scherer geeft aan te schrikken van deze rigoureuze plannen en wijst op het feit dat Rochdale een contract met de Gemeente heeft.

Verdonk reageert dat je technisch gezien kunt stoppen ook al heb je een contract met partijen, waarvan je bij stoppen de consequenties moet meenemen. Het is nu zaak om eerst de mogelijkheden te verkennen en dan om keuzes te maken. De afweging is volgens haar nog niet compleet omdat de consequenties ten aanzien van de leefbaarheid in gebieden bijvoorbeeld nog niet inzichtelijk zijn gemaakt.

Als laatste meldt Hornstra hierover dat een eventuele tussenvariant zou kunnen zijn om met een andere boekhoudkundige methode te rekenen zoals

die ook bij corporaties wordt gehanteerd. In dat geval zou er wellicht helemaal geen tekort zijn.

5. Planontwikkeling Daalwijdreefzone

Verdonk geeft aan dat ze niet kan instemmen met punt 2 van het voorstel: volgens haar moeten de kosten van de verlaging grotendeels ten laste van het gebiedsexploitatiemodel komen. Specifieker: er moet een splitsing gemaakt worden tussen kosten voor de Daalwijdreef die ten goede komen aan c.q. een verbetering opleveren voor de D/E-buurt en overige kosten. De kosten die een verbetering voor genoemde buurten opleveren dienen in het gebiedsexploitatiemodel opgenomen te worden; de resterende kosten moeten op een andere wijze gefinancierd worden. Verdonk is akkoord met het maken van een overbruggingsplan, dat wil zeggen een plan dat voorziet in het leefbaar maken en houden van het gebied, maar niet in het verder uitwerken van een eindplan omdat dat financieel niet haalbaar is gebleken.

Middelbeek is van mening dat de planontwikkeling nu niet gestopt kan worden: daarvoor vormt de leefbaarheid in het algemeen en de garages, flat Daalwijk en overige kopjes in het bijzonder een te groot probleem. Zonder het maken van een eindplan c.q. eindbeeld van het gebied is het volgens haar ook niet goed mogelijk om een goed overbruggingsplan te maken. Het geeft een kader voor de tijdelijke invulling van het gebied.

De Haan informeert of Verdonk geen vertrouwen heeft in het model lage dreef maar wel in het model hoge dreef. Verdonk antwoordt dat dat niet het geval is: een hoge dreef maakt het financiële probleem niet kleiner. De enige kans voor genoemde plannen/modellen is volgens haar de toekomst, door het plan te laten liggen en te wachten op economisch betere tijden.

Na enige discussie worden de volgende besluiten genomen:

1. er wordt een verkenning gemaakt in geval dat de Daalwijdreef hoog blijft. Uitgangspunt is dat de kopjes en de garages gesloopt worden. Voordat deze verkenning wordt uitgevoerd, dienen er eerst afspraken te worden gemaakt over de abstractie van het plan en over de tijdsbesteding.
2. er moet een plan komen voor de tijdelijke invulling van het gebied inclusief eindbeelden waarbij de opmerking wordt gemaakt dat het eindbeeld van een verlaagde dreef inmiddels voldoende is uitgewerkt.
3. de projectgroep krijgt de opdracht om een financieel afwegingskader voor de verschillende varianten te maken met daarbij o.a. een verdere uitwerking van de marges die per woning moeten worden goed gemaakt.
4. voorgaande besluiten tot uitwerking worden vooraf ter toetsing naar Scherer, Eleveld en De Haan gestuurd. **Actie PVB**

Eleveld benadrukt dat voor de hoge dreef geen nieuw plan gemaakt moet worden. Koornstra geeft aan dat de uitwerking bij een hoge dreef geen nieuwe studie is maar een uitwerking van de vraag wat van de plannen voor een lage dreef bij een hoge dreef gerealiseerd kan worden.

6. Rondvraag/Sluiting

- Verdonk geeft aan dat het aanstaande ROO van 15 april haar laatste zal zijn in verband met het aantreden van een nieuw bestuur.
- Daarnaast vindt zij het belangrijk om de verkopen in Zuidoost in relatie tot de rest van de stad periodiek te laten terugkomen in het ROO om zo na te gaan of er verschillen in trends te zien zijn en hierop zo nodig te kunnen inspelen.

Actie PVB

Na afloop van het ROO geeft Verdonk een presentatie over duurzaam (ver)bouwen in de Bijlmer.