



Retouradres: Postbus 70012 3000 KP Rotterdam

Gemeente Rotterdam
T.a.v. de Gemeenteraad en Commissie Sociaal
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM


cc: College van B&W

Onderwerp: ongevraagd advies inzake
doorontwikkeling De Evenaar

Gebied Prins Alexander

Bezoekadres: Prins Alexanderplein 6 - 21
3067 GC ROTTERDAM

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Internet: <http://www.rotterdam.nl/prinsalexander>

Van: Gebiedscommissie Prins Alexander
Telefoon: 010 - 267 2538
E-mail: gebiedscommissies@rotterdam.nl

Uw brief van: --

Uw kenmerk: --

Ons kenmerk: BSD-DV-3053641

Bijlage(n): 1

Datum: 21 juni 2018



Geachte leden van de Gemeenteraad en de Commissie Sociaal,

Hierbij sturen wij u het ongevraagd advies inzake De Evenaar, dat de Gebiedscommissie Prins Alexander in haar vergadering van 21 juni 2018 heeft vastgesteld.

Het advies luidt:

AANLEIDING

In oktober 2017 kwam een deel van de voor voormalige gebiedscommissie PrinsAlexander bij elkaar voor een informatieve en informele bijeenkomst met de bestuurders van het Centrum van Dienstverlening en de BAVO. Hier ontvouwdde zij de plannen voor De Evenaar. Voor ons als gebiedscommissie was dat de start van een proces dat resulteert in onderstaand advies aan de Commissie Sociaal en de Gemeenteraad.

De plannen rond De Evenaar komen samengevat neer op het huisvesten van een mix aan doelgroepen in het voormalig verzorgingshuis – eigendom van Humanitas Huisvesting - door het Centrum van Dienstverlening en BAVO. Het College van B&W is akkoord gegaan met deze plannen. Onderdeel en bottleneck van deze doelgroepenmix vormen de 35 beoogde bewoners met een psychische aandoening.

De ontwikkelingen rond De Evenaar hebben geleid tot veel onrust onder omwonenden; variërend van het Actiecomité dat niet akkoord is met de plannen voor huisvesting van eerdergenoemde 35 mensen - en daarvoor middels een petitie 1.200 handtekeningen ophaalde - tot omwonenden die datzelfde plan omarmen. Tevens verdiende het participatieproces, dat pas is gestart nadat het besluit door het College en de zorgpartijen was genomen, niet de schoonheidsprijs. De manier waarop dit proces werd uitgevoerd, zorgde niet alleen voor onrust onder een groep bewoners, maar veroorzaakte ook ruis in de communicatie en gaf weinig vertrouwen in het verdere proces.

Op 26 april j.l. heeft wethouder De Langen de gebiedscommissie verzocht om voor de vergadering van het College d.d. 5 juni j.l. een advies uit te brengen aan het College over de plannen. Wij voelden ons geroepen eerst het draagvlak in de wijk op onafhankelijke wijze te laten toetsen en vroegen de wethouder uitstel. Helaas kregen wij dat uitstel niet. Gezien genoemde deadline in

combinatie met het uitvoeren van het draagvlakonderzoek, zag de gebiedscommissie geen mogelijkheid dit advies uit te brengen. Wel brengt de gebiedscommissie middels dit schrijven een ongevraagd advies uit aan de Commissie Sociaal en de gemeenteraad.

Graag maakt de gebiedscommissie van deze gelegenheid gebruik om de Commissie Sociaal te bedanken voor het initiatief om samen te komen met en geïnformeerd te worden door de verschillende partijen rond De Evenaar op 7 juni j.l.. Deze bijeenkomst deed – eindelijk - recht aan de in de motie Pas op de plaats projectplan 'De Evenaar' d.d. 19 april 2018 geformuleerde voorwaarde om 'een gedegen en secuur participatieproces op gang te zetten, waarin de stem van alle betrokken actoren (gebiedscommissie, omwonenden en andere stakeholders) doorklinkt en waar het maatschappelijk draagvlak voor doorontwikkeling (al dan niet in aangepaste vorm) alsnog wordt verkregen.'

PLAN VAN AANPAK DOORSTART DE EVENAAR

De gebiedscommissie Prins Alexander beoordeelt de voorgestelde maatregelen op het vlak van sociale cohesie, communicatie, veiligheid en leefbaarheid in Oosterflank - zoals verwoord in het Plan van Aanpak - als een goede eerste stap om de wijk te ontwikkelen tot een veilige wijk waarin de ondervonden overlast van de BAVO cliënten beheerst wordt.

Over de huisvesting van 35 bewoners met een psychische aandoening heeft de gebiedscommissie haar bedenkingen, met name omdat Oosterflank een zogenoemd rood gebied is. In 2014/2015 was het wijkprofiel - net als nu - grotendeels groen. Toentertijd heeft de aanwezigheid van bestaande voorzieningen de doorslag voor 'rood gebied' gegeven, zie hiervoor de bijlage bij het Convenant Huisvesting Bijzondere Doelgroepen. Die benaming en codering – 'rood gebied' - is onveranderd gebleven.

Het Convenant stelt dat 'het gaat om personen met een psycho/sociale problematiek [en] waarvan door partijen bepaald is, dat er een reëel risico op overlastgevend gedrag is dat zich in het openbaar en in de directe omgeving kan manifesteren' (... In) 'rode wijken (...) is in principe geen absorptieruimte voor de realisatie van nieuwe voorzieningen.'

Door de zorgpartijen en de gemeente wordt benadrukt dat overlast niet voor zal komen, al kan dat uiteraard niet worden uitgesloten.

Er zijn duidelijke signalen en meldingen bij de politie bekend van overlast in Oosterflank veroorzaakt door cliënten uit de Poortmolen, een vestiging van de BAVO, dichtbij De Evenaar gelegen.

Bovendien betreurt de gebiedscommissie het dat er onvoldoende is ingegaan op de door de omwonenden en gebiedscommissie gevraagde alternatieve invulling. De wethouder deelt ons mede in zijn brief d.d. 1 juni 2018 dat het beoogde plan zonder deze 35 cliënten om inhoudelijke en financiële redenen niet door kan gaan.

De financiële gevolgen en het belang van de eigenaar van het pand om het te exploiteren, zijn bij de gebiedscommissie bekend. Ook zijn deze toegelicht door Humanitas-huisvesting d.d. 18.6.2018.

Rest ons te zeggen dat de participatie van de gebiedscommissie bij dit plan ondermaats is.

DIGITALE MENINGSPEILING

Zoals gezegd, de ontwikkelingen rond De Evenaar hebben geleid tot veel onrust onder omwonenden. De gemeente is huis-aan-huisgesprekken gestart met omwonenden in de nabije omgeving van De Evenaar.

Om recht te doen aan een ieders mening heeft de gebiedscommissie besloten een digitale meningspeiling uit te voeren onder de huishoudens in de wijk Oosterflank. Dit initiatief is mede ingezet om de ontstane ruis in het participatieproces zoveel mogelijk teniet te doen.

Voor de digitale meningspeiling is Oosterflank opgedeeld in drie zones, te weten:

De eerste ring (rood gemarkeerd) bestaat uit alle huishoudens binnen een straal van 200 meter van De Evenaar.

De tweede ring (blauw gemarkeerd) betreft alle overige huishoudens ten zuiden van de straat de Evenaar tussen de metro en de Capelseweg.

De derde ring (geel gemarkeerd) wordt gevormd door alle huishoudens van Oosterflank ten noorden van de straat de Evenaar.



Wat ons opvalt is dat de rapportage over de huis-aan-huisgesprekken overeenkomsten vertoont met de uitslag van de digitale meningspeiling. De interpretatie van de gegevens verschilt echter. Daar waar de rapportage vooral aandacht legt op de positieve uitkomsten zien wij dat de andere stemmen een meerderheid hebben.

Samenvatting belangrijkste uitkomsten van de digitale meningspeiling (de uitslagen van de digitale meningspeiling zijn als bijlage toegevoegd):

- De respons is 21,7%. Hieraan is een betrouwbaarheid gekoppeld van 95%. Voor nadere uitleg zie de bijlage.
- 67% van de respondenten vindt Oosterflank een prettige wijk om in te wonen.

- 40% van de respondenten vindt Oosterflank een fijne wijk om kinderen te laten opgroeien *(hierbij willen we graag de leeftijdsopbouw vermelden. Daar beschikken we momenteel nog niet over)*
- 56% van de respondenten ervaart overlast in Oosterflank van patiënten van de BAVO aan de Poortmolen. Van deze 56% woont
 - 73% in de eerste ring,
 - 57% in de tweede ring en
 - 46% in de derde ring.
- 83% van de respondenten is bekend met de plannen omtrent De Evenaar.
- 75% van de respondenten uit de derde ring is het (helemaal) oneens met het plan om onder andere personen met een psychische aandoening te huisvesten in De Evenaar. Binnen de tweede ring betreft dit 76% en binnen de eerste ring is 81% het (helemaal) oneens met dit plan.

CONCLUSIE

De gebiedscommissie is positief gestemd over de maatregelen die in het Plan van aanpak worden genoemd op het gebied van sociale cohesie, communicatie, veiligheid en leefbaarheid. Wel is de gebiedscommissie er van overtuigd dat er meer inzet nodig is om Oosterflank naar een hoger niveau te tillen.

De plaatsing van een mix aan doelgroepen in de Evenaar, in het bijzonder personen met een psychische aandoening in de Evenaar in relatie tot het feit dat Oosterflank een zogenoemd rood gebied is, vormt uiteraard de kern van ons advies. Om mensen met een psychische aandoening een prettig en veilig thuis te bieden is het van groot belang om kritisch te bekijken of het gebied zich hiervoor leent en dit kan dragen.

De gebiedscommissie betreurt het dat er geen ruimte is voor een alternatieve invulling van het Plan van aanpak De Evenaar.

Daarnaast benadrukt de gebiedscommissie dat bij dit soort plannen voor de meest kwetsbare mensen in onze samenleving het van belang is dat participatie aan de 'voorkant' plaatsvindt. Op grond van de uitkomsten van de digitale meningspeiling en het Convenant stelt de gebiedscommissie dat er voor de huisvesting van 35 mensen met een psychische aandoening in De Evenaar geen draagvlak is. De motie 'Pas op de plaats projectplan de Evenaar' heeft de overweging geformuleerd dat de plaatsing van bijzondere doelgroepen gepaard moet gaan met draagvlak onder de bewoners. De gebiedscommissie onderschrijft deze voorwaarde. Op basis van de digitale meningsuiting stellen we dat hier niet aan is voldaan. Voor ons is het draagvlak een zwaarwegend punt in dit proces en voor de verdere uitvoering van dit plan. Op basis hiervan adviseert de gebiedscommissie negatief op het plan voor de huisvesting van 35 mensen met een psychische aandoening.

En last not but least; de leden van de gebiedscommissie voelen zich beschaamd dat we op een dergelijke manier over mensen praten. Mensen die de regie over hun leven weer proberen op te pakken. Uiteraard zijn we van mening dat iedereen een goede plek moet hebben om te wonen. Echter, het Convenant is niet voor niets opgesteld. Daarom geven we een negatief advies. Niet tegen de mogelijk toekomstige bewoners maar tegen de mogelijke overlast waarvan volgens het Convenant de wijk Oosterflank gevrijwaard moet blijven omdat het de draagkracht van de wijk te boven gaat.

AANBEVELINGEN

Naast het negatieve advies willen we de volgende aanbevelingen doen:

- Overweeg een alternatieve 'invulling' van De Evenaar. Als handreiking heeft de gebiedscommissie een verkenning uitgevoerd. Zie hiervoor de bijlage.
- Neem de suggesties uit de binnenkort op te stellen wijkagenda Oosterflank mee met de uitwerking van de voorgestelde maatregelen op het vlak van sociale cohesie, communicatie, veiligheid en leefbaarheid uit het Plan van Aanpak
- Bij de evaluatie van het Convenant Huisvesting Bijzondere Groepen – waarom in de motie Evaluatie HBD convenant wordt verzocht - dient het participatieproces meegenomen te worden: niet participeren als het besluit reeds genomen is maar daarvoor dienen de omwonenden betrokken te worden. De verwachtingen over de uitslag van de participatie dienen van te voren duidelijk te zijn.
- De gebiedscommissie wil graag betrokken worden bij de evaluatie van het Convenant. We hebben tenslotte ervaring met de uitwerking en hebben ideeën over hoe het anders zou kunnen.
- We adviseren BAVO en de gemeente Rotterdam gezamenlijk een plan op te stellen om de huidige problematiek aan te pakken.
- De gebiedscommissie heeft dringend behoefte aan een evaluatie van de pijnpunten in het proces rond De Evenaar en wil hiervoor op korte termijn samenkomen met de gemeente.

Wij verzoeken u met het ongevraagde advies van de gebiedscommissie rekening te houden en de gebiedscommissie op de hoogte te houden van de verdere besluitvorming. Ook ontvangt de gebiedscommissie graag een terugkoppeling over wat met het advies van de gebiedscommissie is gedaan.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,



V. Kievit
Technisch voorzitter



J. Fix
Rayondirecteur Prins Alexander, HIS en
Overschie

Alternatieve mogelijkheden / bestemmingen pand De Evenaar

Enkele opties voor alternatieve bestemming van het pand De Evenaar die nog niet eerder uitgelicht zijn, echter wel de moeite zijn om nader onderzocht te worden:

Constateerend dat,

1. Het pand de Evenaar bestaat uit 7.632m² BVO waarin 115 appartementen zijn gerealiseerd, bouwjaar 1985 (*1)
2. Het pand voor een marktwaarde van 6.6mln euro op de balans staat van Humanitas Huisvesting, gebaseerd op een waardering die uitgaat van het leveren van intramurale verhuur en die fors lager zal zijn wanneer de voorgenomen plannen geen doorgang vinden (*2)
3. Humanitas Huisvesting sinds 2016 door het Ministerie van Volkshuisvesting onder extern toezicht is geplaatst wegens haar slechte financiële situatie en kwaliteit van bestuur (*3)
4. Door deze onder toezichtstelling er weinig tot geen mogelijkheden beschikbaar zijn tot investering in het huidige vastgoed, waaronder het pand De Evenaar (*4)
5. Een voorgenomen overname/fusie door Woonbron in 2018 waarschijnlijk wel investeringskansen biedt
6. Er sinds 2014 een zeer sterk gestegen vraag is naar zowel huur- als koopwoningen, met dito stijging van de vastgoedwaarde en woningschaarste als gevolg (*5)
7. Er door bewoners naar verwachting amper bezwaar zal zijn bij een veranderde bestemming van het pand De Evenaar van zorg naar wonen, of een combinatie daarvan

Ziet de Gebiedscommissie de volgende opties als alternatief om verder te onderzoeken in geval de huisvesting bijzondere doelgroepen zoals voorgesteld geen doorgaan zal vinden en de bestemming van het pand van zorg naar wonen of een combinatie daarvan wordt verlegd:

1. Renovatie van huidig pand waarbij representatieve woonunits voor starters in de Oosterflank worden gerealiseerd
2. Renovatie van huidig pand waarbij zorgbestemming intact blijft, en doelgroepen zoals bediend door Arosa kunnen worden gehuisvest, of andere zorgaanbieders uit de Oosterflank die uitbreiding van locatie zouden wensen, rekening houdend met de doelgroepbepaling uit het convenant
3. Verhuur bij realisatie starterswoningen indien deze door de corporatie zouden worden verhuurd
4. Een combinatie van zorg en wonen, waarbij de renovatiekosten beperkt zouden zijn
5. Verkoop van het pand in huidige staat aan een marktpartij ten behoeve van renovatie en realisatie van (starters)appartementen die in een mix van koopwoningen en vrije sector huurwoningen kunnen worden aangeboden, al dan niet in combinatie met een gedeelte van het pand dat voor extramurale zorg gebruikt zou kunnen blijven worden

*1 Rapport Planbureau voor de Leefomgeving 2016 & VeldAcademie

*2 Conform schriftelijke beantwoording dhr N. Moesman – Humanitas Huisvesting

*3 Inspectie Leefomgeving / Autoriteit Woningcorporaties

*4 Conform schriftelijke beantwoording dhr N. Moesman – Humanitas Huisvesting

*5 NVM jaarrapport Woningmarkt 2017