

Gezamenlijke verklaring Zeeheldenbuurt¹

Aanleiding

De Zeeheldenbuurt in Wormerveer werd halverwege de vorige eeuw ontworpen en gebouwd door een dienst van de toenmalige gemeente Wormerveer. De woningen zijn via een aantal rechtsvoorgangers overgedaan aan woningbouwcorporatie Parteon. Parteon verkocht tussen 2005 en 2015 een deel van de woningen, verspreid over de buurt aan zittende en nieuwe bewoners, die daarmee particulier eigenaar werden. Nu is de situatie: 124 huurwoningen en 54 woningen in particulier bezit.

De afgelopen jaren kwamen ernstige gebreken aan het licht in de fundering van de woningen. Tekortkomingen die vermoedelijk zijn ontstaan tijdens de bouw, die in principe bij alle 178 woningen moeten worden aangepakt. Bovendien blijkt in het hele gebied in meerdere en mindere mate de bodem verontreinigd.

Aanvankelijk was het plan van Parteon en gemeente Zaanstad om te komen tot funderingsherstel. In de loop van 2018 is, na consultatie van alle betrokkenen, de koers verlegd. Met alle partijen werken wij toe naar een grootscheepse vernieuwing van de buurt. In deze verklaring spreken wij, als belanghebbenden van de Zeeheldenbuurt, ons uit over de wijze waarop we dit grote project tot een succes maken.

Dat doen we aan de hand van deze zes uitgangspunten:

- **Wij werken samen aan de vernieuwing van de Zeeheldenbuurt**
- **We begrijpen dat het realiseren van ingrijpende vernieuwing een ingewikkeld proces is**
- **Wij houden rekening met de financiële draagkracht van alle betrokkenen**
- **Wij versnellen het proces van vernieuwing**
- **Wij bepalen gezamenlijk hoe de nieuwe Zeeheldenbuurt er uit gaat zien**
- **Wij werken aan een transparant proces**

We lichten ze hieronder stuk voor stuk toe.

Samen werken aan een thuis in de Zeeheldenbuurt

Wij werken samen aan de vernieuwing van de Zeeheldenbuurt

De Zeeheldenbuurt wordt in de komende tijd vernieuwd. Huurders², particuliere eigenaren³ woningbouwcorporatie Parteon en gemeente Zaanstad pakken dat gezamenlijk aan.

Wij kiezen bewust voor samenwerking. Zodat we de vernieuwing van de Zeeheldenbuurt versnellen en er de buurt van maken waar wij van dromen.

¹ Deze verklaring is een document waarin alle partijen het voornemen uitspreken om dit project gezamenlijk succesvol maken. Dit document is een verklaring en géén overeenkomst. Dit document is in alle opzichten geen juridisch bindend document.

² Waar in deze verklaring gesproken wordt over huurders geldt dat zij zich laten vertegenwoordigen door de bewonerscommissie Bloemen/Zeeheldenbuurt

³ Van de 54 particuliere eigenaren laten 52 zich vertegenwoordigen door de Belangenvereniging Herstel Zeeheldenbuurt en 2 eigenaren vertegenwoordigen zichzelf, waarvan er één deze verklaring meetekent.



Dat is een buurt

- waar mensen graag wonen met duurzame toekomstbestendige woningen
- met woningen die meer comfort bieden tegen lagere energiekosten
- met woningen die geschikt zijn voor gezinnen en ouderen en zo mogelijk voor starters en kleine huishoudens
- met een gezonde bodem en een aantrekkelijke openbare ruimte
- die in de eerste plaats bestemd is voor de huurders en eigenaren die nu in de buurt wonen.

Als we deze resultaten bereiken is de vernieuwing van de buurt meer dan de moeite waard. Ondanks de emotie en pijn werken we hard aan de vernieuwing van 'een eigen thuis'. We bouwen aan een plek, waar we het verlies en de emotie van vandaag achter ons kunnen laten en samen een duurzaam (t)huis vinden.

We begrijpen dat het realiseren van vernieuwing een ingewikkeld proces is

Wij zijn het er allemaal over eens dat de vernieuwing van de buurt grote kansen biedt. Maar we ervaren ook dat het lang niet zo soepel en snel gaat, als we willen.

Er zijn vier partijen betrokken: de corporatie, de gemeente, huurders en particuliere eigenaren. Elk met hun eigen wettelijke kaders en belangen, die hindernissen opwerpen. De Woningwet beperkt bijvoorbeeld de mogelijkheden van Parteon om meer dan haar kerntaak - sociale huurwoningen - op te pakken. Inspringen op de hulpvraag van particuliere eigenaren of op de kwaliteit van de openbare ruimte behoort - nog los van de financiële betekenis - niet bij haar wettelijk verankerde kerntaak. De gemeente mag niet zomaar te hulp schieten om de corporatie of de bewoners te ondersteunen. Die moet zich houden aan ingewikkelde regels rond 'staatssteun' en dient rekening te houden met het feit dat gelijke gevallen gelijk behandeld moeten worden. Particuliere eigenaren zijn voornamelijk gebonden aan hun bestaande hypotheek en woningwaarde en is het voor veel eigenaren niet zonder meer mogelijk (extra) geld te lenen voor deze vernieuwing. Huurders hechten waarde aan hun bestaande woonlasten.

De vernieuwing van de Zeeheldenbuurt is een zeer complex proces voor alle betrokkenen: bewoners, corporatie en gemeente. Vol met juridische en financiële voetangels en klemmen. Dit kan de partijen uit elkaar drijven en leiden tot grote vertraging in het proces. Ondertussen is het doel van alle partijen om met zo weinig mogelijk financiële en emotionele schade een mooie woning in de Zeeheldenbuurt terugkrijgen voor iedereen. Deze verklaring is een stap op weg naar dat doel. We erkennen de verschillende belangen, emoties en (on)mogelijkheden. We slaan de handen ineen. Het vizier op de bedoeling met het wettelijk kader als vertrekpunt.

Wij houden rekening met de financiële draagkracht van alle betrokkenen

Wij spreken ons hier niet uit over juridische verantwoordelijkheden en rechten, maar stellen wel vast dat Parteon en de gemeente Zaanstad bij de vernieuwing van de buurt rekening houden met de financiële draagkracht van alle betrokkenen, zodat alle huidige bewoners kunnen participeren in die vernieuwing.

Wij versnellen het proces van vernieuwing

Wij denken in oplossingen. Er komt op korte termijn een gezamenlijk plan voor de aanpak van de buurt met als hoofddoel de onzekerheid bij alle partijen te verminderen, pijnpunten te erkennen en zoveel als mogelijk weg te nemen. Het gaat dan over de toekomstplannen voor de buurt, de timing daarvan, de fysieke gevolgen waaronder tijdelijke huisvesting, en leefbaarheid van de wijk, en de financiële consequenties voor alle betrokkenen.



Juridische trajecten tussen de partijen leiden tot vertraging en hoge kosten. Daarom willen partijen graag tot een gezamenlijke oplossing komen.

Wij bepalen gezamenlijk hoe de nieuwe Zeeheldenbuurt er uit gaat zien

De nieuwe buurt komt tot stand in 'co-creatie'. De vier partijen dragen ieder vanuit hun eigen kennis, kunde, taak en rol bij aan de vernieuwing. Huurders en eigenaren in de buurt bepalen in goed overleg met Parteon en de gemeente Zaanstad wie er wordt aangetrokken om de nieuwe buurt te ontwerpen. De Huurders, eigenaren, de gemeente en Parteon bepalen gezamenlijk welk ontwerp er uiteindelijk wordt uitgevoerd.

Wij werken aan een transparant proces

Met zo weinig mogelijk financiële en emotionele schade een mooie woning in de Zeeheldenbuurt voor iedereen. Daar gaan we voor. We werken in goed onderling vertrouwen aan dit proces. Daarbij is duidelijke, open en heldere communicatie van essentieel belang. En dat alle partijen op hetzelfde niveau van kennis en inzichten staan. We erkennen dat de professionals wellicht over meer vakkennis en tijd beschikken om dit proces op te pakken. Evengoed weten de bewoners als geen ander waar de pijn en de behoefte ligt. Gezamenlijk zorgen wij er voor dat er met korte lijnen, open en begrijpelijk wordt gecommuniceerd. We zijn transparant en delen informatie en standpunten met elkaar, zodat voor iedereen helder is welke keuzes er voorliggen en welke besluiten er (gezamenlijk) moeten worden genomen. Parteon zal in de buurt een plek creëren waar openlijk gewerkt wordt aan de vernieuwing van de buurt. Een plek waar de toekomstplannen gedeeld worden en waar alle betrokkenen welkom zijn om informatie en meningen te delen. Want samen sta je sterk en bereik je meer.

Getekend op 6 februari 2019 in Wormerveer,

Gemeente Zaanstad



.....
Songül Mutluer
Wethouder Wonen

Parteon



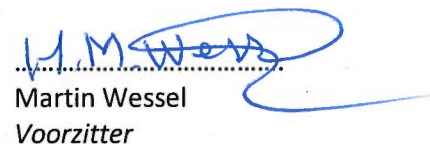
.....
Harry Platte
Directeur-bestuurder

Belangenvereniging Herstel Zeeheldenbuurt



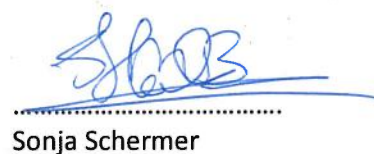
.....
Erik Kramer
Voorzitter

Bewonerscommissie huurders
Bloemen/Zeeheldenbuurt



.....
Martin Wessel
Voorzitter

Karel Doormanstraat 51, Wormerveer



.....
Sonja Schermer