Amsteldorp



Verslag
bewonersinformatiebijeenkomst
15 mei 2023

Ymere

ymere.nl

Inleiding

Op 15 mei 2023 is er een bewonersinformatiebijeenkomst geweest waarin Ymere een toelichting heeft gegeven op het voorkeursscenario dat ter advisering aan de bewonerscommissie van Amsteldorp is voorgelegd.

Na een korte toelichting op wat er besproken is op de bijeenkomst, vindt u een overzicht van de vragen en antwoorden die gesteld zijn op de avond.

Hoe komen de plannen tot stand?

In de kaderafspraken tussen de woningcorporaties, gemeente en huurdersorganisaties en in de Overlegwet is bepaald hoe een woningcorporatie de bewoners en de bewonerscommissie (BC) betrekt bij de planvorming voor een wooncomplex.

In het kader daarvan zijn in de afgelopen periode een technisch onderzoek en een bewonersonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van het technisch onderzoek zijn in juli 2022 tijdens twee informatiebijeenkomsten aan de bewoners toegelicht. De uitkomsten van het bewonersonderzoek zijn in nieuwsbrief nummer 8 met alle bewoners gedeeld. Wilt u het hele rapport van het bewonersonderzoek door 5.1.2.e ontvangen? Dan kunt u dat opvragen bij 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e @ymere.nl.

Op basis van deze onderzoeken heeft Ymere een voorkeursscenario opgesteld. Een voorkeursscenario is het plan dat Ymere voorstelt voor de aanpak van de woningen in Amsteldorp. In nieuwsbrief nummer 9 heeft Ymere alle bewoners geïnformeerd over het voorkeursscenario. Op 15 mei is het voorkeursscenario op de bewonersinformatiebijeenkomst voor alle bewoners van Amsteldorp verder toegelicht.

Het voorkeursscenario

In hoofdlijnen stelt Ymere het volgende voor:

Het grootste deel van de woningen willen wij renoveren.





- 113 bestaande woningen
- ca 100 woningen toevoegen
- woningen met lift
- 2-3 kamer woningen 40 – 60 m2 GBO

Een deel van Amsteldorp hebben we aangemerkt als zoekgebied. Voor dat gebied willen wij onderzoeken hoe er ongeveer 100 sociale huurwoningen kunnen worden toegevoegd. Het toevoegen van meer woningen is maatschappelijk van groot belang gezien de grote woningnood in Amsterdam.

De manier waarop we de ongeveer 100 woningen toevoegen in het zoekgebied willen we graag samen met de bewoners(commissie) en de gemeente onderzoeken. Daarbij spelen zaken zoals groen, speelplekken voor kinderen, het dorpse karakter van Amsteldorp en lichtinval voor omwonenden een belangrijke rol.

Waar staan we nu in het proces?

Op 15 mei heeft Ymere het voorkeursscenario voorgelegd aan de bewonerscommissie van Amsteldorp. De BC heeft zes weken de tijd om Ymere een advies te geven op het voorkeursscenario. Dat betekent dat de BC haar advies uiterlijk op maandag 26 juni naar Ymere stuurt.

Ymere moet dan binnen twee weken reageren op dit advies. Ymere heeft de BC uitgenodigd voor een overleg op 6 juli 2023 om de reactie van Ymere op het advies van de BC toe te lichten.

Na afronding van dit adviestraject worden de plannen voorgelegd aan de Directieraad van Ymere voor akkoord. Na besluitvorming van de directie informeren wij de bewoners en de BC over het genomen besluit en gaan we aan de slag met het uitwerken van de plannen.

Heeft u vragen over het voorkeursscenario?

Dan beantwoorden wij die graag.

Contactpersonen projectteam

5.1,2,e
T 5.1,2,e
E 5.1,2,e @ymere.nl

5.1,2,e Projectassistent
T 5.1,2,e
E 5.1,2,e @ymere.nl

Vragen en antwoorden bijeenkomst 15 mei 2023

Op de bewonersavond zijn ook vragen gesteld. De gestelde vragen en antwoorden leest u hieronder.

Vragen	Antwoorden
Renovatie	
Wat is een GBO?	GBO betekent Gebruiksoppervlakte. Het gaat om de bruikbare woonoppervlakte en de verblijfsruimte van de woning. Hiermee wordt bedoeld alle ruimten in de woning, ook de gangen, toilet en badkamer.
De bovenwoning is niet groter dan de benedenwoning. De zolder wordt dan wel gebruikt als slaapvertrek maar is officieel geen verblijfsruimte.	Het klopt dat de zolder verhuurd wordt als bergruimten. De zolder is niet bedoeld om als verblijfsruimte te gebruiken, tenzij daar andere afspraken over zijn gemaakt.
Wordt er gevelisolatie aangebracht aan de binnenkant of aan de buitenkant van de woning?	We willen de woningen isoleren. Het is nu nog niet bekend of we dit aan de binnenkant of aan de buitenkant van de woningen gaan doen. Dit gaan we verder uitwerken na het directiebesluit van Ymere.
Wordt de zolder aan de binnenkant geïsoleerd?	Het dak wordt geïsoleerd. Of wij dat vanuit de buitenkant of de binnenkant gaan doen, dat gaan we nog verder uitwerken.
Wordt er ook iets gedaan met geluidsisolatie in het trappenhuis?	We gaan geen plafonds isoleren omdat hier geen aanleiding voor is. Uit de geluidsmetingen die we hebben laten uitvoeren in de woningen blijkt dat het geluid in de woningen voldoet aan de gestelde eisen.
Kan de meterkast omtimmerd worden in de bovenwoningen?	Bij het uitwerking van het renovatievoorstel gaan we hier naar kijken.
Kan de trap naar bovenwoningen met bovenkwart aangepast worden? Het is nu lastig om grote meubels boven te krijgen.	Het aanpassen van de trap kan niet omdat dit veel gevolgen heeft voor de benedenwoning. We kunnen wel onderzoeken of er aanpassingen aan de kozijnen mogelijk zijn om verhuizen makkelijker te maken.
Kan het huidige kozijn in de woonkamer in de bovenwoning verbreed worden? Zodat het kozijn gebruikt kan worden als verhuisraam?	Zie antwoord hierboven.
Ik woon al geruime tijd naast twee lege woningen. Als Ymere het zo belangrijk vindt om woningen toe te voegen, waarom laat ze dan nu woningen leeg staan?	Wij gebruiken deze woningen om onderzoek te doen. Als we daar mee klaar zijn, willen we de woningen gebruiken als modelwoning voor de renovatieaanpak. Dit gaan we dan combineren met gebruik als projectwoning. Op termijn komt dan de woning Buitenrustpad 6-hs weer beschikbaar voor verhuur.
Zoekgebieden	
Het percentage van de bewoners die voor sloop zijn voelt niet juist. Het beeld leeft bij een deel van de bewoners dat Ymere het percentage aanpast zodat het beter in haar plan past.	Ymere past geen cijfers aan. Het percentage van de bewoners die positief is over sloop/nieuwbouw is de uitkomst van het bewonersonderzoek. In het rapport van 5.1, 2, e staan de uitkomsten van het onderzoek. Als u wilt dan kunt u het rapport opvragen bij 5.1,2,e
Bewoners die wonen in het renovatiedeel hebben geen last van sloop, de bewoners in het zoekgebied wel. Is er aan alle bewoners gevraagd hoe zij tegen over sloop staan?	We hebben aan alle bewoners gevraagd hoe zij denken over het toevoegen en slopen van woningen in Amsteldorp. Zonder dat er een zoekgebied aangewezen was.
Waarom is dit niet uitsluitend gevraagd aan de bewoners die het betreft, de bewoners in het zoekgebied?	Ymere moet zich bij het maken van dit soort plannen aan een stappenplan (proces) houden dat is vastgelegd in de Amsterdamse Kaderafspraken. Daarin is bepaald dat je voor het hele wooncomplex (in dit geval Amsteldorp) een bewonersonderzoek uitvoert en daarna pas met een voorstel voor de aanpak komt.
Komt er een nieuw bewonersondersonderzoek bij de bewoners in het zoekgebied, wat zij vinden van de sloop?	Nee, er komt geen nieuw bewonersonderzoek bij de bewoners in het zoekgebied. Wij wachten nu eerst het advies af van de BC op het voorkeursscenario. Na onze reactie op dit advies kan de directie van Ymere een besluit nemen over de aanpak van de woningen in Amsteldorp. De uitwerking van de plannen gaan we dan doen in overleg met de BC, de bewoners en de gemeente.

Waarom is er gekozen voor deze drie zoekgebieden?	De locatie van de fietsenstalling (Oostkant) hebben we gekozen omdat het ombouwen van deze ruimte naar woningen op basis van de bouwbesluiteisen niet mogelijk is en verhuren van bedrijf ontroerend goed niet meer een taak is van de woningcorporatie. Daarnaast biedt deze locatie kansen om de entree van het dorp te verbeteren. De eengezinswoningen (Zuidkant) zijn te klein om een geschikte indeling te maken met een ruimere badkamer en toilet. Ook zijn deze woningen minder geschikt voor senioren met een rollator of een rolstoel. Verder biedt deze locatie de mogelijkheid om de singel achter de woningen te verbeteren. De locatie aan de rand tegen de spoorlijn (Westkant) kan de nieuwbouw als geluidsbuffer dienen voor overige woningen in Amsteldorp en bestaat de kans om de verbinding met de voorzieningen aan de overkant te verbeteren.
Waarom niet heel Amsteldorp als zoekgebied?	Uit het cultuur historisch onderzoek wat bureau SteenhuysMeurs voor Ymere heeft uitgevoerd komt naar voren dat Amsteldorp grote cultuur historische waarde heeft. Ymere vindt het ook belangrijk om die te behouden. Bij de uitwerking van de nieuwbouw gaan wij daar ook zeker rekening mee houden.
Ymere kiest er voor om 100 woningen toe te voegen? Waarom dit aantal?	Wij denken dat het ruimtelijk past om in het zoekgebied circa 100 woningen toe te voegen. Bij de uitwerking zal blijken hoeveel dat er precies worden.
Is het toevoegen van woningen een behoefte van Ymere of van de gemeente?	Het is een behoefte van de woningzoekenden in Amsterdam. Er is een groot te kort aan sociale huurwoningen in Amsterdam. Dat blijkt ook uit de wachttijden voor een woning op WoningNet. Ymere en de gemeente zijn op grond van de Woningwet gezamenlijk verantwoordelijk voor de volkshuisvesting in Amsterdam. De noodzaak om betaalbare woningen toe te vogen in Amsterdam is duidelijk.
Waarom wil Ymere het dorp opofferen voor het toevoegen van meer sociale huurwoningen?	Ymere wil Amsteldorp zoveel mogelijk intact laten, en ook gehoor geven aan de grote vraag naar sociale huurwoningen door woningen toe te voegen. De locatie vlakbij een openbaar vervoersknooppunt (Amstelstation) is een zeer geschikte plek om woningen toe te voegen.
Waarom wordt het groen in het dorp opgeofferd voor het toevoegen van meer sociale huurwoningen?	Daar is nog niets over bekend. Op het kaartje is het hele gebied gekleurd als zoekgebied. Waar precies de nieuwe woningen gebouwd worden is nog niet bekend. Bij de uitwerking samen met de gemeente en de bewoners speelt het groen ook een belangrijke rol.
Wordt het groen in het zoekgebied ook bebouwd?	Zie antwoord hierboven.
Is Ymere ook eigenaar van de grond in het zoekgebied waar nu geen woningen staan?	De grond die niet bebouwd is, is grond van de gemeente. Dat is ook de reden dat wij vooraf met de gemeente over het voorkeursscenario gesproken hebben.
Waarom kan er niet gebouwd worden op braakliggende grond ergens anders dan in Amsteldorp?	Wij zijn hier bij elkaar om over de plannen van Ymere voor Amsteldorp te praten. Wat er in de rest van de stad gebeurt daar kunnen wij niets over zeggen.
Waarom wordt braakliggende terreinen volgebouwd met dure woningen? Waarom niet daar sociale huurwoningen bouwen?	Deze vragen moeten beantwoord worden door de eigenaren van die terreinen en de gemeente. Dat is hier nu niet aan de orde.
Wanneer heeft Ymere de sloopvergunning aangevraagd?	Ymere heeft geen sloopvergunning aangevraagd. Zo ver is het plan nog lang niet.
Kunnen bewoners tegen de sloopplannen in beroep gaan?	Wanneer de sloopplannen definitief zijn en de vergunningen worden aangevraagd zullen er ook mogelijkheden zijn voor de bewoners om hun zienswijze en bezwaren bij de gemeente kenbaar te maken.

De huren in Amsteldorp liggen lager dan elders in de stad. Dat maakt het aantrekkelijk voor Ymere om woningen, met name in het zoekgebied te slopen.	De hoogte van de huren is geen argument van Ymere om woningen toe te voegen en te slopen. De huren van de bewoners die al lang in Amsteldorp wonen zijn lager. Voor de woningen die nu verhuurd worden in Amsteldorp is het reguliere huurbeleid van toepassing. Daarbij is het puntenaantal bepalend voor het vaststellen van de huur.
Wat betekent de sloop van woningen concreet voor bewoners?	Er is nog geen concreet plan. Dit willen we in overleg met BC, bewoners en gemeente samen maken. Wel hebben we aangegeven dat alle bewoners in Amsteldorp kunnen blijven wonen. Bewoners waarvan de woning gesloopt wordt krijgen Stadvernieuwingsurgentie. In WoningNet kunnen ze dan met voorrang een andere woning zoeken in Amsterdam.
Waar gaan de bewoners uit de sloopwoningen naar toe?	Die bewoners krijgen een Stadsvernieuwingsurgentie. Hiermee krijgen ze voorrang om naar een andere woning in Amsterdam te verhuizen. Bewoners die graag in Amsteldorp willen blijven, kunnen passend terugkeren naar de nieuwbouw of (zo mogelijk) passend doorverhuizen naar woningen die in het te renoveren deel van Amsteldorp leegkomen.
Wat wordt er voor deze bewoners geregeld?	In een nog op te stellen sociaal plan leggen we afspraken en regelingen vast voor wat huurders kunnen verwachten van Ymere.
Kunnen de bewoners terugkeren in de nieuwbouwwoning?	Bewoners kunnen blijven wonen in Amsteldorp. Bij het toewijzen van de nieuwbouw kijkt Ymere of woning passend is voor de huurder.
Past Ymere een inkomenstoets toe bij het toewijzen van nieuwbouwwoning?	Voor bewoners die nu in Amsteldorp wonen en willen blijven wonen is er geen inkomenstoets.
Ik verdien boven modaal en woon in een te slopen woning. Mag ik terugkeren in Amsteldorp voor een sociale huurprijs?	Zie antwoord hierboven.
Wat bedoelt Ymere met passend toewijzen van nieuwbouwwoning?	Met passendheid kijken we naar het aantal personen wat in een woning woont. En bij nieuwe bewoners ook naar de hoogte van het inkomen.
Waarom kiest Ymere voor 2- en 3-kamerwoningen?	Uit algemeen onderzoek blijkt dat er veel 1- en 2-persoonshuishoudens op zoek zijn naar een woning. Daarnaast wonen er relatief veel oudere in Amsteldorp, ook daar zijn de nieuwe woningen geschikt voor.
Bouwt Ymere ook eengezinswoningen?	Nee, Ymere gaat geen eengezinswoningen bouwen.
Ymere vraagt geen huurverhoging bij renovatie. wel de jaarlijkse huurverhoging in het zoekgebied. Hoe zit dit?	Dit zijn twee verschillende zaken. De jaarlijkse huurverhoging in juli 2023 is voor alle bewoners van Amsteldorp. Als we de renovatie gaan uitvoeren wordt er voor het aanbrengen van isolerende maatregelen (gevel- en dakisolatie en dubbelglas) geen huurverhoging gevraagd.
De hoge flats die rondom Amsteldorp worden gebouwd nemen veel licht weg. De bouw van flats in Amsteldorp zorgen voor vermindering van woongenot en lichtinval.	Lichtinval en bezonning zijn belangrijke aandachtspunten bij het maken van plannen voor het zoekgebied en daarbij moeten wij voldoen aan de bouwregelgeving.

Bewonersparticipatie & Proces	
Het voelt alsof we met dit voorkeursscenario weer terug zijn bij 3 jaar geleden?	Het klopt dat het plan lijkt op het vorige. Het allergrootste deel van Amsteldorp wordt net als in het vorige plan gerenoveerd. Het verschil is dat er drie jaar geleden een plan lag voor de sloop van 113 woningen met nieuwbouw. Het gebied waar die 113 woningen liggen, is nu het zoekgebied en daarvoor hebben we randvoorwaarden bepaald, in plaats van een uitgewerkt plan. De randvoorwaarden zijn dat er circa 100 sociale huurwoningen worden toegevoegd. Het gaat om 2- en 3-kamerwoningen van 40-60 m2 GBO. Waar en hoe deze woningen worden toegevoegd willen we uitwerken in een planvormingsproces samen met de BC, bewoners, gemeente en omwonenden.
Het voorkeursscenario is onduidelijk, met name het scenario voor het zoekgebied. Voor bewoners en BC is het moeilijk om hier advies op te geven.	In dit stadium van de planvorming is er nog veel onduidelijk, dat klopt. Voor het zoekgebied is een aantal randvoorwaarde bepaald (zie ook hierboven). De uitwerking van het plan willen wij samen met BC, bewoners, gemeente en omwonenden doen. Zo willen we de (verschillende) belangen inzichtelijk maken om daar, binnen de randvoorwaarden, waar mogelijk goed rekening mee te kunnen houden.
Waarom maakt Ymere geen concreet plan bijv. de sloop van de bejaardenwoningen. Dan weten bewoners waar ze aan toe zijn. Dit plan wat er nu is, is niet doorzichtig.	Zie antwoord hierboven.
Hoeveel bewoners in Amsteldorp hebben een tijdelijk huurcontract?	Er worden op dit moment geen tijdelijke huurcontracten afgesloten in Amsteldorp. Wel zijn er een aantal jongerencontracten met een looptijd van 5 jaar. Ook zijn er wat woningen verhuurd met een campuscontract (dit zijn woningen die aan studenten verhuurd worden gedurende hun studie). In totaal gaat het om 10 woningen. Pas vanaf het moment dat de Stadsvernieuwingsurgentie is afgegeven zullen de vrijgekomen woningen met tijdelijke huurcontracten verhuurd gaan worden.
Ik wil formeel protest aanteken tegen de uitslag van het woonwensenonderzoek. Kan dat?	Nee dat kan niet. De uitkomsten van het onderzoek zijn vastgelegd in het rapport van onafhankelijk onderzoeksbureau 5.1, 2, e en worden bepaald door de antwoorden van de 333 bewoners die de vragenlijst ingevuld hebben.
Bewoners die niet hun tuin willen of kunnen onderhouden, leidt tot verloedering van de buurt. Wordt het groenonderhoud ook meegenomen in het voorkeursscenario?	Bij de uitwerking van de plannen wordt ook naar het groen gekeken. Het gaat daarbij om het openbaar groen waarbij de gemeente de verantwoordelijke partij is. Voor het groen in de tuinen is de bewoner verantwoordelijk. Bij extreme overlast kan hiervoor contact gezocht worden met de wijkbeheerder of de consulent gebiedsbeheer van Ymere.
Wanneer betaalt Ymere de verhuisvergoeding aan uit aan bewoners?	Alleen bewoners die een woning wonen die gesloopt wordt, komen in aanmerking voor een verhuiskostenvergoeding. Over het moment waarop de verhuiskostenvergoeding wordt uitbetaald, worden afspraken gemaakt in het sociaal plan. Dat zal niet eerder zijn dan ten tijde van de daadwerkelijke verhuizing.
Gemeente	
De gemeente heeft niets te vertellen over de woningen van Ymere. Waarom dan toch invloed van de gemeente op de sloop en nieuwbouw van Ymere?	Bij het maken van sloop/nieuwbouw plannen werken de gemeente en Ymere samen. De gemeente toetst of de plannen aan het algemene beleid van de gemeente voldoen en in lijn zijn met het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente. Voor het toevoegen van woningen is het zo dat dit in de woonvisie van de gemeente is opgenomen. Specifiek wordt benoemd om dat te doen bij openbaar vervoer knooppunten zoals het Amstelstation. Daarnaast is de gemeente nodig voor het wijzigen van het bestemmingsplan en het toetsen van de nieuwbouw aan de bouwregelgeving.

Met wie heeft Ymere gesproken in de gemeente over verdichting, het toevoegen van extra sociale huurwoningen in Amsteldorp?	Er is overleg geweest met een aantal ambtenaren en de portefeuillehouder 5.1, 2, e 5.1, 2, e van Stadsdeel Oost. Besluiten worden uiteindelijk genomen door de gemeenteraad.
Wie in de gemeente heeft bepaald dat er extra sociale huurwoningen (verdichting) moeten worden toegevoegd?	Zie antwoord hierboven.
Waarom kan er niet verdicht worden op plekken ergens anders in de stad?	De gemeente heeft de opgave om binnen de stad extra te verdichten om te gemoed te komen aan de grote vraag naar (huur)woningen. Hiervoor zoekt zij geschikte locaties in heel Amsterdam. De gemeente vindt Amsteldorp een geschikte locaties omdat het dichtbij een OV knooppunt ligt (het Amstelstation) en bij voorzieningen. Daar komt bij dat steeds meer ouderen langer zelfstandig thuis moeten blijven wonen waardoor de vraag naar seniorenwoningen toeneemt. In Amsteldorp wonen al veel ouderen en is het voor de gemeente een logische plek om extra woningen toe te voegen. Er zijn daarnaast ook andere wijken in stad waar extra woningen worden toegevoegd. De vraag naar meer betaalbare woningen is in de hele stad Amsterdam groot.
Gemeente kijkt nu in Amsteldorp naar kleine stukken grond om woningen bij te bouwen. Waarom niet bouwen op de Spaklerweg daar is ruimte zat voor 100 woningen.	Er wordt naar alle mogelijkheden gekeken om woningen toe te voegen. Dat kan niet op één plek in de stad gebeuren. De extra woningen zijn nodig voor de vele woningzoekenden in Amsterdam.
De gemeente geeft niets om historisch erfgoed. Als er woningen bijgebouwd moeten worden, houdt de gemeente niet rekening met het beschermd dorpsgezicht van Amsteldorp.	De gemeente en Ymere hechten zeker waarde aan het historisch erfgoed, maar heeft ook rekening te houden met andere belangen, in dit geval de grote vraag naar woningen. Bij alle nieuwbouwplannen is het oordeel van de stedenbouwkundige en de welstand van groot belang en onderdeel van de vergunningen procedures.

