# Verslag
# Afstemmingsoverleg Ymere - Stadsdeel Oost
# Amsteldorp
# 9 februari 2023

Deelnemers 5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e

Afwezig

Datum 9 februari 2022
Locatie Stadsdeelkantoor Oost

**1. Voorstelronde en doel van het overleg**
Na een korte voorstelronde wordt het doel van het overleg toegelicht. Het doel van is enerzijds elkaar informeren over de voortgang van het project en anderzijds afspraken maken over het vervolgproces.

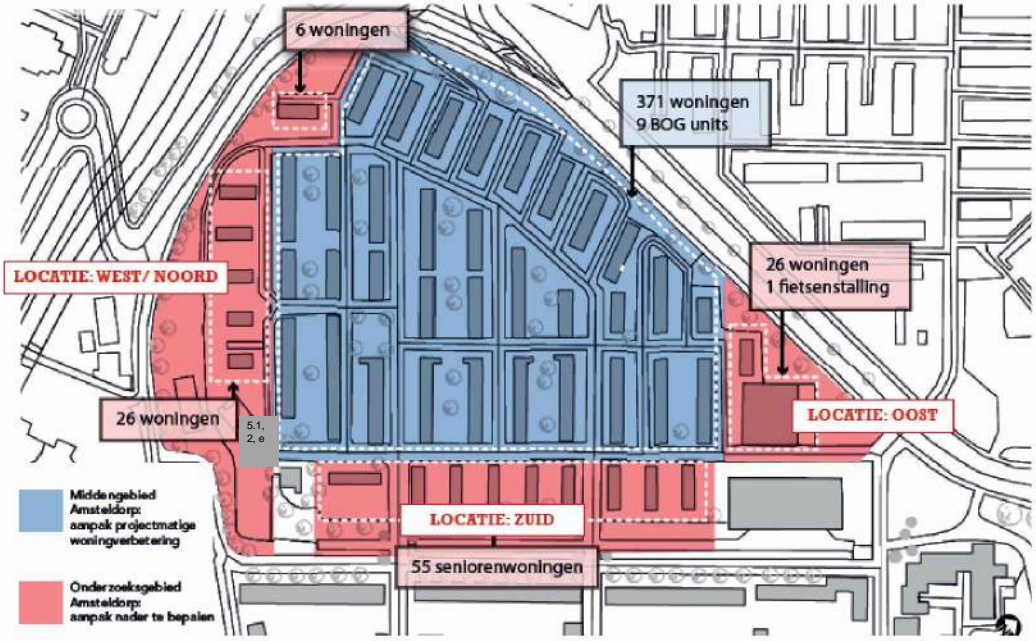
**2. Toelichting op uitkomsten Technisch- en Bewonersonderzoek**
Technisch onderzoek
Uit het Technisch onderzoek zijn de volgende belangrijkste klachten naar voren gekomen:

- Vocht / tocht / schimmel.
- Slecht geïsoleerd gevel en dak.
- ca. 25% van de badkamers, keukens en toiletten matig tot slecht.
- Energiekosten hoog (koudenbruggen / luchtlekken).
- Gehorig.
- Achterstallig onderhoud.

De fundering en het casco zijn in redelijke staat en geven geen noodzaak voor het slopen van de woningen.

Bewonersonderzoek
Aan het Bewonersonderzoek hebben 333 van de 476 (70%) bewoners meegedaan. Uit het onderzoek is gebleken dat ca. 59% van de bewoners tegen sloop is, ca. 24% voor sloop is en 17% neutraal (ja, mits). Het onderzoek geeft aan dat bewoners over het algemeen tevreden zijn met de grootte en indeling van hun woning en met de ligging in de buurt. Ze zijn niet tevreden over o.a. de vocht-, tocht- en schimmelproblemen en de slechte isolatie van de woning. Bewoners willen renovatie en verduurzaming van de woning. Deze uitslag bevestigd de resultaten uit het Technisch onderzoek.
Daarnaast is er een kleine minderheid die positief is over het toevoegen van extra sociale huurwoningen, ook als de eigen woning daarvoor gesloopt moet worden. Ymere ziet dit als een gunstige uitkomst om op een deel van het plan te verdichten. De bewonerscommissie (BC) ziet de resultaten echter als een bevestiging tegen sloop.

**3. Hoe kijkt de gemeente naar Amsteldorp**
Gelet op bovengenoemde onderzoeksresultaten en de opstelling van de BC is hulp/ medewerking van de gemeente benodigd voor een efficiënt vervolgproces. De gemeente geeft aan dat er een schrijnend woningtekort is en weinig bouwlocaties beschikbaar zijn om het tekort te kunnen oplossen. Er is een sterke wens om nabij OV knooppunten te verdichten. Gemeente steunt de plannen van Ymere om op deze locatie te verdichten, maar realiseert zich tegelijkertijd dat het risico bestaat dat het “politiek kapitaal” opgebrand kan worden. **Actie: de heer** 5.1, 2, e **zal met wethouder Pels hierover in gesprek gaan.**




Op bovenstaand kaartje heeft Ymere begin 2020 drie zoeklocaties aan de randen van Amsteldorp aangewezen voor mogelijke sloop- nieuwbouw. Aangezien veel weerstand op de sloopplannen waren, is dit kaartje van tafel gegaan en is met de BC afgesproken om o.b.v. het technisch- en bewonersonderzoek een nieuw voorstel aan de bewoners voor te leggen.
De gemeente vraagt of het zoekgebied aan de westkant uitgebreid kan worden aan de noordkant met hogere bouwvolume. Gelet op de reacties van de BC vindt Ymere dit onacceptabel.
Verder zou de gemeente deze ontwikkeling in relatie willen zien tot de overige ontwikkelingen in de omgeving. Er is behoefte om met een Stedenbouwkundige het plan te verkennen. **Actie:** 5.1,2,e **plant een afspraak met** 5.1,2,e / 5.1,2,e **en de stedenbouwkundige.**

Verder is de vraag of het te slopen deel losgeknipt kan worden van het renovatiedeel, zodat er meer tijd gewonnen kan worden om tot een goede afweging te komen voor de nieuwbouw. Ymere geeft aan dat de BC conform de kaderafspraken z.s.m. een voorkeurscenario voor het gehele plan wil ontvangen. **Actie: Ymere zal een eventuele splitsing juridisch en aan de kaderafspraken toetsen.**

Ymere en de gemeente spreken af om gezamenlijk een 'verhaal' / onderbouwing op te stellen, die door beide partijen als communicatieboodschap gebruikt kan worden naar de huurders / omwonenden, als ook naar vragen die van elders mogelijk gaan komen. (Een onderbouwing waarom we vinden dat het toevoegen van woningen passend is op deze plek). **Actie:** 5.1,2,e / 5.1,2,e **plannen een afspraak met** 5.1,2,e **hierover.**

## 4. Doelgroep en woonprogramma

De gemiddelde leeftijd van de huidige bewoners is 56 jaar. Ongeveer 41% van de bewoners in Amsteldorp is ouder dan 61 jaar waarvan 19% ouder is dan 71 jaar. De gemiddelde leeftijd zal de komende jaren verder toenemen.

De nieuwe sociale huurwoningen zijn geschikt voor senioren en starters en zullen voornamelijk uit 2- en 3-kamerwoningen bestaan met een oppervlakte tussen 40 en 65m2 GBO.

## 5. Mogelijke voorkeurscenario's

Zoals in de kaderafspraken is beschreven dient Ymere op korte termijn een voorkeurscenario aan de BC voor te leggen. De volgende scenario's denkbaar:

- Scenario 1: 100% renovatie
- Scenario 2: verdichting op alle 3 de zoeklocaties
- Scenario 3: verdichting op zoeklocaties zuid en oost

Op basis van de onderzoeksuitkomsten legt Ymere 'Scenario 3' als voorkeurscenario voor aan de directie van Ymere.

## 6. Hoe gaan we verder en welke afspraken maken we?

Vastgesteld kan worden dat zowel de gemeente als Ymere positief zijn over een voorkeurscenario waarbij extra woningen kunnen worden gerealiseerd. Ymere zal met de stedenbouwkundige een verkennend gesprek voeren over de beoogde zoeklocaties, aantal extra woningen en de bouwhoogte.

Ymere zal begin maart a.s. het voorkeurscenario met de directie bespreken. Daarna wordt dit scenario aan de BC voorgelegd. De BC heeft na ontvangst 6 weken de tijd om haar advies op dit scenario uit te brengen. Ymere streeft rond de zomervakantie een definitief besluit te kunnen nemen.

