Ymere

Bewonerscommissie Amsteldorp
p/a/ 5.1,2,e hs
5.1,2,e Amsterdam

Jollemanhof 21
1019 GW Amsterdam
Postbus 2412
1000 CK Amsterdam
Telefoon 5.1,2,e
KvK nr. 41212857
www.ymere.nl

Datum 13 april 2023
Contactpersoon 5.1,2,e
Telefoon 5.1,2,e
E-mail 5.1,2,e @ymere.nl

Onderwerp Voorkeursscenario Amsteldorp

Beste Bewonerscommissie Amsteldorp,

Inleiding
Sinds mei 2020 zijn wij op basis van de kaderafspraken met elkaar in overleg om te komen tot een voorkeursscenario voor de aanpak van de woningen in Amsteldorp. Ik ben blij dat wij zover zijn om het voorkeursscenario ter advisering voor te leggen aan de Bewonerscommissie Amsteldorp (verder te noemen BC). Daar gaat deze bief over.

Basis voor het voorkeursscenario
Conform de kaderafspraken vormen het technisch onderzoek en het bewonersonderzoek het uitgangspunt voor Ymere om tot een voorkeursscenario te komen. Naast de uitkomsten van deze onderzoeken, houden we in het voorkeursscenario ook rekening met wat er maatschappelijk van een woningcorporaties verwacht wordt, onder andere ingegeven vanuit beleid van de overheid als ook vanuit onze eigen ondernemingsstrategie. Verder hebben we een cultuurhistorisch onderzoek laten uitvoeren naar Amsteldorp.

Technisch onderzoek
Het technisch onderzoek is uitgevoerd door onderzoeksbureau ABT. Voorafgaand aan het onderzoek is er uitgebreid overleg geweest met de BC over de opzet en de vragenlijst bij het onderzoek. Op 27 oktober & 3 december 2021 zijn de bewoners van Amsteldorp geïnformeerd over het komende onderzoek. In de periode november 2021 t/m februari 2022 heeft ABT het onderzoek uitgevoerd. Uiteindelijk zijn circa 300 woningen bezocht. ABT heeft het onderzoek verwerkt in een rapportage d.d. 31 mei 2022. Het rapport is uitgebreid besproken met de BC in mei en juli 2022.

Bewonersonderzoek
De BC en Ymere hebben samen de keus gemaakt om het bewonersonderzoek door onderzoeksbureau 5.1, 2, e uit te laten voeren. In de periode november 2021 t/m juli 2022 is er uitgebreid overleg geweest over het plan van aanpak van 5.1, 2, e en aansluitend over de vragenlijst die zij aan de bewoners voor zouden leggen. Naast algemene vragen over de woonbeleving en de woonomgeving zijn er ook vragen opgenomen over de ideeën van Ymere voor een aanpak van Amsteldorp. Die ideeën bestaan uit twee delen: (1) het renoveren en verduurzamen van de woningen en (2) het toevoegen van sociale huurwoningen door middel van het slopen van een deel van de wijk.

Uitkomsten van de onderzoeken
Technisch onderzoek
De belangrijkste conclusies uit het technisch onderzoek zijn:
- De fundering van de woningen is in orde.
- De woningen hebben een laag energielabel.
- De bewoners ondervinden last van tocht, vocht en schimmel (klachten hierover worden door de afdeling onderhoud opgepakt).
- Een deel van de woningen heeft een kwalitatief matige badkamer, keuken en/of toilet.

Bewonersonderzoek
De belangrijkste conclusies uit het bewonersonderzoek zijn:
- De bewoners zijn tevreden over de woonomgeving, het is een rustige en veilige buurt met een dorps karakter.
- Ook de woning zelf wordt gewaardeerd door de bewoners.
- De klachten uit het technisch onderzoek worden ook door de bewoners herkend en bevestigd.
- Op de vraag of de bewoners openstaan voor een renovatie heeft 66% daar volmondig ja op gezegd, en 20% is neutraal. Bewoners hebben daarbij aangegeven in de woning te willen blijven wonen tijdens de renovatie.
- Op de vraag over het toevoegen van sociale huurwoningen door middel van het slopen van een deel van de woningen heeft 20% volmondig ja gezegd en is 15% neutraal.

Voorkeursscenario
Naast de uitkomsten van deze onderzoeken is het tekort aan sociale huurwoningen in Amsterdam een belangrijk aspect dat meeweegt bij de keuze voor het voorkeursscenario. De woningnood in Amsterdam is enorm groot en de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is inmiddels zo'n 13 jaar. In de afspraken die door de corporaties met de gemeente zijn gemaakt, is het toevoegen van woningen daarom een belangrijk onderdeel. De omgeving van het Amstelstation en daarmee ook Amsteldorp is een zeer geschikte locatie om woningen toe te voegen. De wijk ligt vlak naast het Amstelstation en er zijn voorzieningen in de buurt.
Op basis van deze punten heeft Ymere het volgende voorkeursscenario opgesteld:

Ymere

Renovatie van 368 Woningen en 8 bedrijfsruimten

Op 16 januari 2023 hebben wij een PowerPointpresentatie van 5.1.2,e naar de BC gemaild waarin de concept aanpak was beschreven. De aanpak voor de renovatie zoals hier beschreven vervangt de PowerPointpresentatie :

De buitenkant van de woning

- Het verduurzamen van de woningen door:
  - Isoleren van het dak.
  - Isoleren van de gevels.
  - Vernieuwen van de kozijnen incl. HR++ glas.
  - Kierdichting van het casco.
- Het plaatsen van een nieuwe voordeur.
- Het verwijderen van niet meer in gebruik zijnde schoorstenen.
- Regenpijpen vernieuwen en onderzoek doen naar de staat van de riolering.
- Onderzoek doen naar het oplossen van de koudebruggen bij de balkons.

De binnenkant van de woning

- Keuring van de installaties (gas, water en elektra) in de woning en onderhoud aan de installaties uitvoeren.
- Veiligheid in de woning verbeteren daar waar nodig, denk daarbij aan het plaatsen van rookmelders en het saneren van asbest.
- Groepenkast geschikt maken voor elektrisch koken en het aansluiten van zonnepanelen.
- Aanbrengen mechanische ventilatie, CO2 en vocht gestuurd, om zo het binnenklimaat van de woning te verbeteren.
- Woningen voorbereiden op de aanleg van stadswarmte, of het aanbrengen van stadswarmte. Gesprekken hierover worden nu gevoerd met Vattenfall, de leverancier van stadswarmte in Amsterdam. Dit om aan de eis van de overheid te voldoen om de woningen gasloos te maken voor 2040.
- Waar nodig het herstellen of vervangen van de badkamer, keuken of toilet. Voor welke woningen dit nodig is, moet blijken uit de 100% opnamen van de woningen in de volgende fase.
- Onderzoek doen naar de mogelijkheden voor het verbeteren van de geluidsisolatie tussen de woningen en het trappenhuis.

Algemeen

- Onderzoek doen naar de mogelijkheid om de achtertuinen bereikbaar te maken door de aanleg van een achterpad.

Sociale aspecten bij de renovatie

- Uitgangspunt is een uitvoering in bewoonde staat. Het huurcontract blijft dus in stand.
- Er is geen huurverhoging voor de werkzaamheden.
- Vergoeding voor bewoners conform de kaderafspraken.
- Maatwerk voor bewoners die hulp nodig hebben om hun woning voor te bereiden op de uitvoering.
- Bewonersbegeleiding voor alle sociale aspecten (denk daarbij aan b.v. hulp bij verplaatsen meubels, verwijderen gordijnen ect.) van de renovatie.



Onderzoeksgebieden

Voor het toevoegen van sociale huurwoningen wijzen we een zoekgebied aan. Op de kaart is te zien waar dat zoekgebied ligt.
Wij hebben nog geen concreet plan hoe we daar woningen willen toevoegen. Dat plan willen we in overleg met de BC, de omwonenden, de gemeente en andere belanghebbenden maken. Om woningen toe te voegen is het aannemelijk dat de woningen in het zoekgebied gesloopt worden en dat daar nieuwbouw voor terug komt. Of daar alle woningen in het zoekgebied voor gesloopt moeten worden, zal pas duidelijk worden tijdens het planvormingsproces.
De uitgangspunten voor het zoekgebied zijn:

- Het toevoegen van circa 100 sociale huurwoningen.
- Het gaat daarbij om 2- en 3 kamerwoningen met oppervlakte van circa 40 – 60 m^2.
- De woningen zijn geschikt voor mensen die in de buurt willen doorstromen naar een nieuwe, gelijkvloerse woning met lift.
- Het toevoegen van woningen moet passen bij het karakter van Amsteldorp en de omgeving. Daarbij spelen de cultuurhistorische waarden een belangrijke rol.

Sociale aspecten bij sloop/nieuwbouw

Voor huurders die in een te slopen woning in het onderzoeksgebied wonen geldt:

- Iedereen die in Amsteldorp wil blijven wonen, kan in Amsteldorp blijven wonen. Dat kan door terugkeer naar nieuwbouw in het zoekgebied, of door te verhuizen naar een vrijkomende te renoveren woning in de rest van het dorp.
- Iedereen krijgt stadsvernieuwingsurgentie. Dat betekent dat als bewoners naar een woning buiten Amsteldorp willen verhuizen, ze voorrang krijgen op WoningNet.
- Iedereen krijgt een verhuiskostenvergoeding.
- Iedereen krijgt een nieuw huurcontract.
- In het nog te maken sociaal plan worden afspraken over huur en passendheid gemaakt.

Mocht uit de planvorming blijken dat niet alle bestaande woningen in het zoekgebied gesloopt worden, dan gelden voor die huurders de afspraken zoals hierboven beschreven voor de te renoveren woningen.

Overleg met de gemeente Amsterdam
Omdat we de gemeente nodig hebben voor de planvorming voor het zoekgebied, is het voorkeursscenario vooraf met de Gemeente Amsterdam besproken. De gemeente staat achter het uitgangspunt om circa 100 sociale huurwoningen toe te voegen in het zoekgebied. Tijdens de planvorming vervult de gemeente onder andere een belangrijke rol op het gebied van de stedenbouwkundige opzet en de inrichting van de openbare ruimte.

Vervolgproces na gekwalificeerd advies van de BC Amsteldorp
In het voorkeursscenario zijn 2 soorten aanpak opgenomen. Die hebben ook hun eigen proces van verdere uitwerking. Er komen 2 aparte overlegtrajecten om tot een uitgewerkt plan te komen.

5.1. 2. e

- Na afhandeling van het gekwalificeerd advies neemt de directie van Ymere een zogenaamd Haalbaarheidsbesluit.
- Na dit besluit wordt het voorkeursscenario verder technisch uitgewerkt. De partijen die hier bij betrokken worden zijn:
    - Bewonerscommissie Amsteldorp.
    - Architect.
    - Co-maker van Ymere, bouwbedrijf van 5.1. 2. e Bouw.
    - Het projectteam van Ymere.
- De verdere uitwerking levert een projectplan op waarin het technische deel van de aanpak is omschreven en het sociaal plan voor de bewoners. Op dit uitgewerkte plan kan de BC een advies geven en na goedkeuring door de directie van Ymere wordt het plan aan alle bewoners voorgelegd en wordt hen gevraagd om met het voorstel in te stemmen. Als 70% van de bewoners met het voorstel instemt dan gaan wij verder met de uitvoering.

Planvorming onderzoeksgebied
- Na afhandeling van het gekwalificeerd advies neemt de directie van Ymere een zogenaamd Haalbaarheidsbesluit.
- Na dit besluit wordt het voorkeursscenario verder uitgewerkt. Dit willen wij doen in overleg met de BC Amsteldorp, de gemeente Amsterdam en de omwonende. De overleggen over dit plan starten na de zomervakantie van 2023.
- In deze fase wordt onderzocht hoe het toevoegen van circa 100 sociale huurwoningen in het onderzoeksgebied gerealiseerd kan worden, rekening houden met de hierboven beschreven uitgangspunten en de belangen van de verschillende partijen.
- Bij de uitwerking van de plannen speelt de cultuurhistorische waarde zoals beschreven in het onderzoek van Steenhuis/Meurs ook een belangrijke rol. Het toevoegen van woningen moet passen bij het karakter van Amsteldorp en de omgeving.
- De verdere uitwerking levert een projectplan op waarin duidelijk wordt op welke manier er circa 100 sociale huurwoningen kunnen worden toegevoegd en wat dat voor de bewoners van het zoekgebied betekent in de vorm van een sociaal plan. Op dit uitgewerkte plan kan de BC een advies geven en na goedkeuring door de directie van Ymere wordt de peildatum voor het plan aangevraagd.
- Daarnaast moet er een aanpassing van het bestemmingsplan door de gemeente uitgevoerd worden.

Ymere

Tijdschema voor adviestraject
Voor het adviestraject van het voorkeursscenario heeft Ymere de volgende planning gemaakt.

- Het aanbieden van het concept voorkeursscenario aan de BC in week 15.
- Gelijktijdig wordt een nieuwsbrief aan alle bewoners aan de BC aangeboden.
- Overleg met de BC over het concept voorkeursscenario op maandag 24 april in het Hoekhuis. Het gaat niet om een inhoudelijke bespreking. De vraag is of het stuk duidelijk is, na eventuele aanpassingen wordt het stuk ter advisering naar de BC gestuurd. Daarnaast kunnen we de opmerkingen van de BC op de nieuwsbrief bespreken.
- Uitnodiging voor een informatieavond over het voorkeursscenario op maandag 15 mei voor alle bewoners van Amsteldorp. De avond zal uit 2 delen bestaan:
    - 1e deel een korte toelichting van Ymere op het voorkeursscenario en het beantwoorden van vragen van de bewoners. Ca 45 minuten.
    - 2e deel mogelijkheid voor de bewoners om individuele vragen te stellen aan verschillende medewerkers van Ymere of aan de leden van de bewonerscommissie.
- Op de dag van de informatieavond wordt ook het definitieve voorkeursscenario aangeboden aan de BC. De adviestermijn van 6 weken gaat dan in.
- Op maandag 26 juni ontvangt Ymere het advies van de BC op het voorkeursscenario en Ymere reageert daar binnen 2 weken op.
- Op donderdag 6 juli geeft Ymere, in een overleg, een toelichting op haar reactie op het advies van de BC, na het overleg volgt het definitieve antwoord van Ymere op maandag 10 juli.

Tot slot
Wij realiseren ons dat dit niet het door de BC gewenste voorstel is. Ook beseffen we ons dat dit scenario voor een deel van de huurders onzekerheid geeft. Gezien de druk op de woningmarkt en de uitkomsten van het bewonersonderzoek vinden wij dat dit een passend voorstel is voor alle bewoners van Amsteldorp.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

5.1,2,e

Procesmanager Stedelijke vernieuwing

Kopie aan 5.1,2,e
HYA
Gemeente Amsterdam
Projectteam Ymere