Amsteldorp

Aanpakvoorstel Voor de renovatie en sloop/nieuwbouw

Ymere

t.b.v. overleg 10-03-2025

Terugblik

1. Al langere tijd is Ymere doende om een passend voorstel voor de verbetering en vernieuwing van Amsteldorp op te stellen.
2. Dit is een periode geweest van vallen en opstaan, waarbij de benadering vanuit Ymere niet altijd de schoonheidsprijs verdiende
3. Vanuit de bewoners is er gedurende die tijd inbreng geweest, vaak via de Bewonerscommissie Amsteldorp, soms via andere kanalen.
4. Daarnaast overlegt Ymere, op diverse niveaus, met het stadsdeel Oost en met de centrale stad.

Wat wil Ymere met Amsteldorp ?

De insteek van Ymere is steeds geweest om het merendeel van de woningen op een technisch goede en financieel verstandige wijze te renoveren. En uitgangspunt van de renovatie is daarbij:

- renovatie in bewoonde staat ; bewoners hoeven hun woning niet uit, de werkzaamheden geven zo min mogelijk overlast in de woning, de woning wordt energiezuiniger en kan qua casco weer lange tijd mee.
- technisch goede wijze: geen renovatie waarbij er toch klachten overblijven, zoals schimmel, vocht en tocht
- financieel verstandig: deze grootschalige aanpak van ca. 380 woningen is behapbaar voor Ymere en in kortere tijd te realiseren.

Ymere

Renovatievoorstel en CRK

114.1

- Het renovatievoorstel van Ymere is de aanpak van het casco door middel van isolatie aan de buitenzijde.
- Hiermee kunnen we technisch het beste resultaat bereiken. Tevens kunnen we op deze wijze de woningen gereed maken voor een andere warmtevoorziening in de toekomst
- CRK is het vooralsnog niet eens met dit voorstel. Hoewel gebouwd in 1948, beschouwd zij Amsteldorp als een vooroorlogs tuindorp, waarbij het uitgangspunt een isolatieaanpak aan de binnenzijde is.
- Na drie reguliere overleggen en een zgn. agenda-overleg blijft het verschil van inzicht tussen Ymere en CRK bestaan

Ymere

Welstand/CRK -PW-gedeelte

KNELPUNTEN BINNENISOLATIE



schoorstenen vormen koudebrug

betonnen gordingen koudebrug

gemetseld knieschot: mangat maken

Water- en gasleidingen op voorgevel

deurkozijnen t.p.v. gevel vervangen

doorgestorte vloer vormt koudebrug

negges en bovendorpels koudebrug

radiatoren en leidingen verplaatsen

maaiveld aansluiting met overgang



Ymere

Welstand/CRK -PW-gedeelte

*beeld origineel en beeld met buitenisolatie en steenstrips



Ymere

De nieuwbouw

114.1

Zowel de gemeente als Ymere vinden het van belang dat naast de renovatie er ook (aanvullende) nieuwbouw in Amsteldorp plaatsvindt; de gemeente spreekt hier van minimaal 100 woningen extra in het plangebied; Ymere vindt ca. 100 woningen op zich een goede aanvulling.

Waarom nieuwbouw ?

- Amsteldorp is gelegen vlakbij een zgn. OV-hub of OV-knooppunt. De gemeente wil dit soort gebieden qua bebouwing intensiveren, zodat er zoveel mogelijk van dit OV gebruikt wordt gemaakt.
- Er is een grote woningnood en vooral het tekort aan sociale huurwoningen is zeer groot. Ymere wil daarom bestaande gebieden en wijken voorzien van extra woningen

Ymere

114.1

Zoekgebied (voor sloop-nieuwbouw) bij het bepalen

van de zoekgebieden is destijds gekeken naar de typologie van de woningen , naar de randgebieden en naar de haalbaarheid van sloop-nieuwbouw.



1. Destijds zijn drie zgn. zoekgebieden gedefinieerd: Oost, ZuidWest en de Zuidstrook
2. We hebben per deelgebied de beperkingen en kansen geïnventariseerd en met de 5.1, 2, e n van het stadsdeel hierover overleg

Ymere

De feedback van de BCA op de vier modellen van De [redacted] Hond:

Feedback op de vier modellen die zijn onderzocht door de [redacted] Hond:

Model 1:

Combinatie nieuwbouw bij het hotel bij de entree en een nieuw gebouw bij de speelveldjes.

Hoofdargument tegen:

- Veel verlies van bestaande woningen (34);
- Twee bouwlocaties aan weerszijden van het dorp hebben grote impact op dorpse karakter;
- Verwachting dat er veel overlast ontstaat door bouwverkeer.

Model 2:

Alles in noordoost aan de entree bij het hotel en 3 rijen kleine huisjes.

- Hoofdargument tegen: Verlies van bestaande woningen (de kleine huisjes) en daarmee zeer grote aantasting van het dorpse karakter (44).

Model 3:

Verdichten in zuidoost bij de speelveldjes. Hiervoor moeten 8 woningen gesloopt worden.

Hoofdargument tegen:

- Beperkte sloop, maar groen en sport/skate veldjes verdwijnen.

Model 4:

Sloop van alle kleine huisjes.

Hoofdargument tegen:

- Veel sloop, de kleine huisjes zijn zeer beeldbepalend voor het dorp en bovendien is de woontevredenheid er groot.

Ymere

114.1

Zoekgebied (voor sloop-nieuwbouw)

In haar reactie van 12-2-2025 op de vier modellen van De [redacted] Hond heeft de BCA over mogelijke sloop het volgende gezegd:

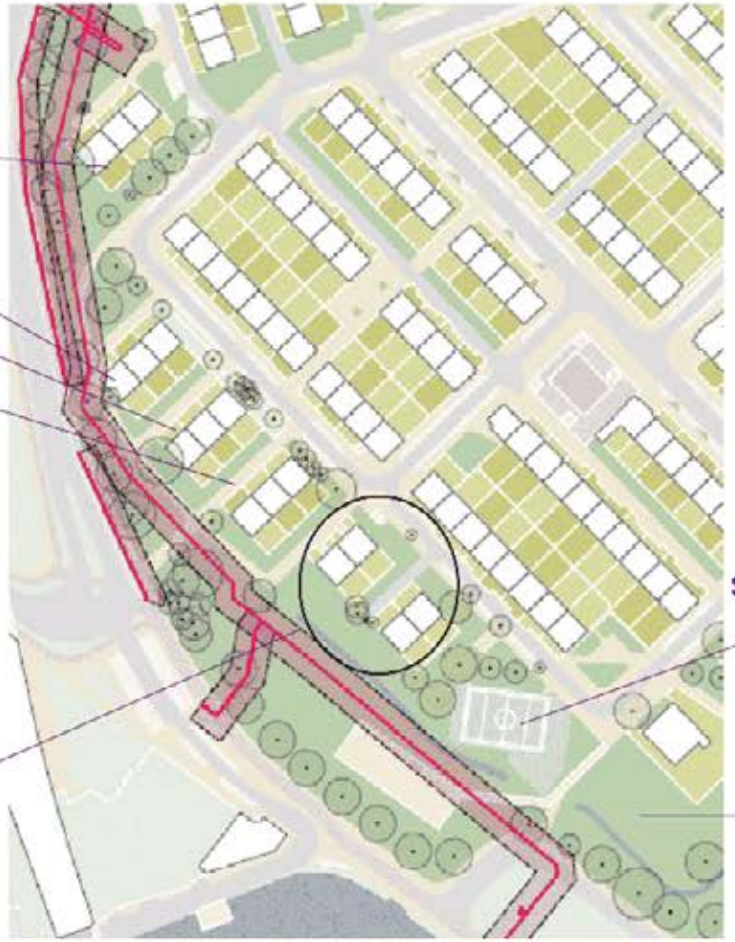
5.1, 2, e

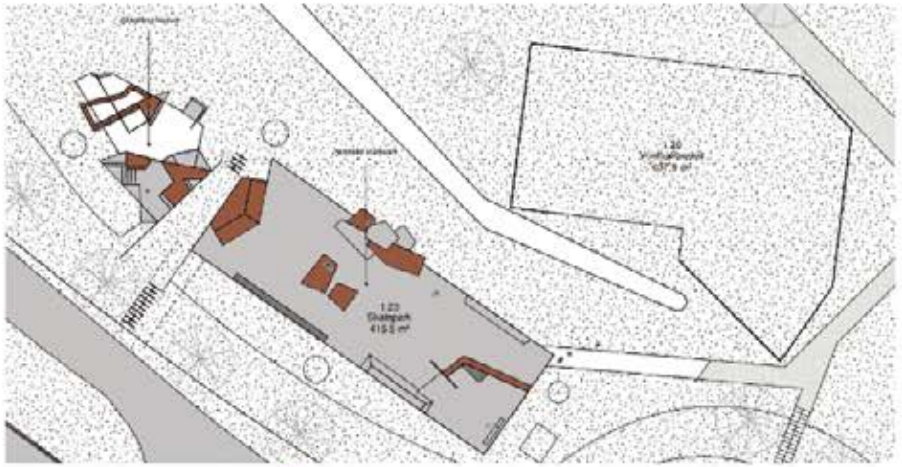
De BCA benadrukt dat haar uitgangspunt nog altijd is dat het erfgoed van Amsteldorp intact blijft: zonder sloop van de huidige bebouwing en met behoud van het dorpse, groene karakter. De reacties vanuit de BCA op de modellen kunnen niet geïnterpreteerd worden als instemming van de BCA.

Ymere

Zoekgebied West

Stedelijke gasleiding; extra/andere bebouwing niet mogelijk





speelterrein: gaat niet weg; wordt juist uitgebreid door de gemeente

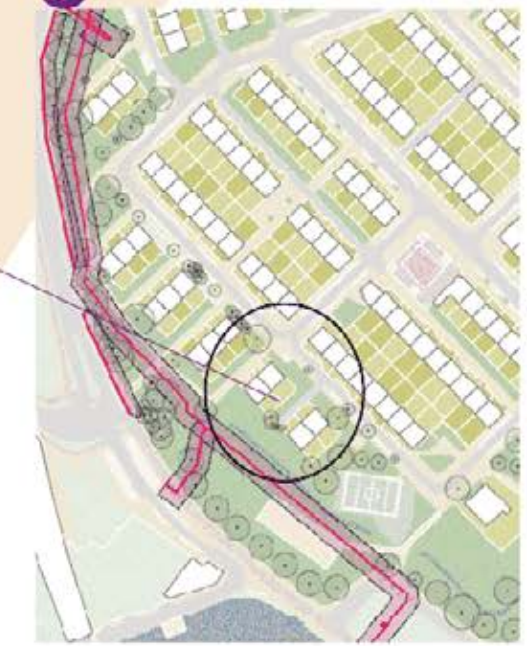
Blijft dit gebied nog over: zie volgende slide

Groengebied: 5.1, 2, e
gemeente wil hier geen bebouwing i.v.m. doorlopende groenstructuur en nabijheid laagbouwwoning

Ymere

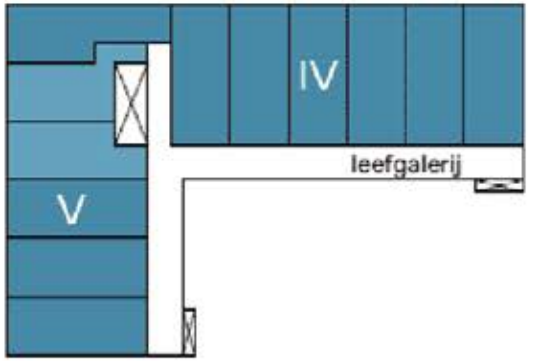
Zoekgebied West

Sloop van 2 x 4 woningen





gebouw zuid
50 woningen



Plan gemaakt met 5 en 4 lagen: wordt stedenbouwkundig door de gemeente als te hoog/te veel gezien. Moet lager ; dus maximaal 30 woningen nieuw en 8 sloop.

Daarnaast sterk lawaai belaste locatie; dus stille zijde noodzakelijk en aanvullende voorzieningen.

Conclusie: geen nieuwbouw hier

Ymere

Het vervallen van het zoekgebied West:

114.1

Het laten vervallen van dit zoekgebied voor sloop-nieuwbouw komt overeen met de reactie die de BCA op 12-2-25 gegeven heeft op de studie van de [redacted] Hond:

5.1, 2, e

Verdichten in zuidoost bij de speelveldjes. Hiervoor moeten 8 woningen gesloopt worden.

Hoofdargument tegen:

- Beperkte sloop, maar groen en sport/skate veldjes verdwijnen.

Ymere

Zoekgebied Oost (De Entree)

114.1

Sloop van 26 woningen



Huidige woningen:.

Woningen nu alleen bereikbaar met een trap(je); dat is niet toekomstbestendig en de woningen zijn niet bezoekbaar.

. Woningen staan op een hele grote bedrijfsruimte; niet op een afdoende wijze te isoleren.



Groot nieuwbouwplan Open Hof in uitvoering

Hotel V: een grote beton kolos uit de jaren zestig

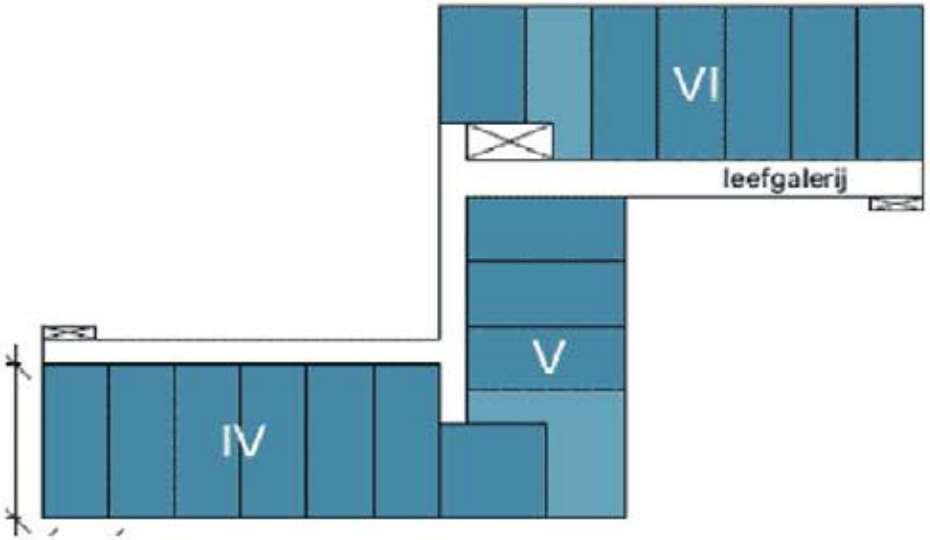
Ymere

Zoekgebied Oost (De Entree)

114.1

Sloop van 26 woningen en 1 BOG (fietsenstalling)





Conclusie en voorstel: hier sloop-nieuwbouw met een nieuwe entree voor de wijk

Het 5.1, 2, e plan is nog zeer voorlopig; het is een eerste idee/aanzet

Plan gemaakt met 6,5 en 4 lagen: wordt stedenbouwkundig als haalbaar gezien; stadsdeel positief.
Netto toevoeging: ca. 75-26= 49 vhe extra; naast ruimten voor fietsen, bergingen en centrale voorzieningen.

Ymere

Het definitief voorstellen van het zoekgebied Noordoost als sloop-nieuwbouwlocatie:

Het aanwijzen van dit gebied als locatie voor de nieuwbouw, heeft een wat geringere impact op de buurt, dan het oorspronkelijke model 1 uit de studie van de 5.1, 2, e Hond.
De BCA heeft in haar reactie op 12-2-2025 gezegd:

Model 1: Negatief. Een model met meerdere bouwlocaties heeft veel impact op de buurt. Tijdens de eerste bijeenkomst is gesproken over een onderzoek naar hoeveel woningen aan de noordoostkant kunnen worden toegevoegd zonder aantasting van het dorpse karakter. De BCA vraagt zich daarom af waarom een dergelijke verdichting in het plantsoen naar de bloemenkraam niet in het model is meegenomen. Daar staan weinig bomen er ligt geen gasleiding onder. Naar nieuwbouw op die plek zou gedegen onderzoek gedaan moeten worden.

Zoekgebied Zuid

55 woningen van 1 laag (30m2 gbo) en een kap (15m2 onbenoemde ruimte) in 9 stroken

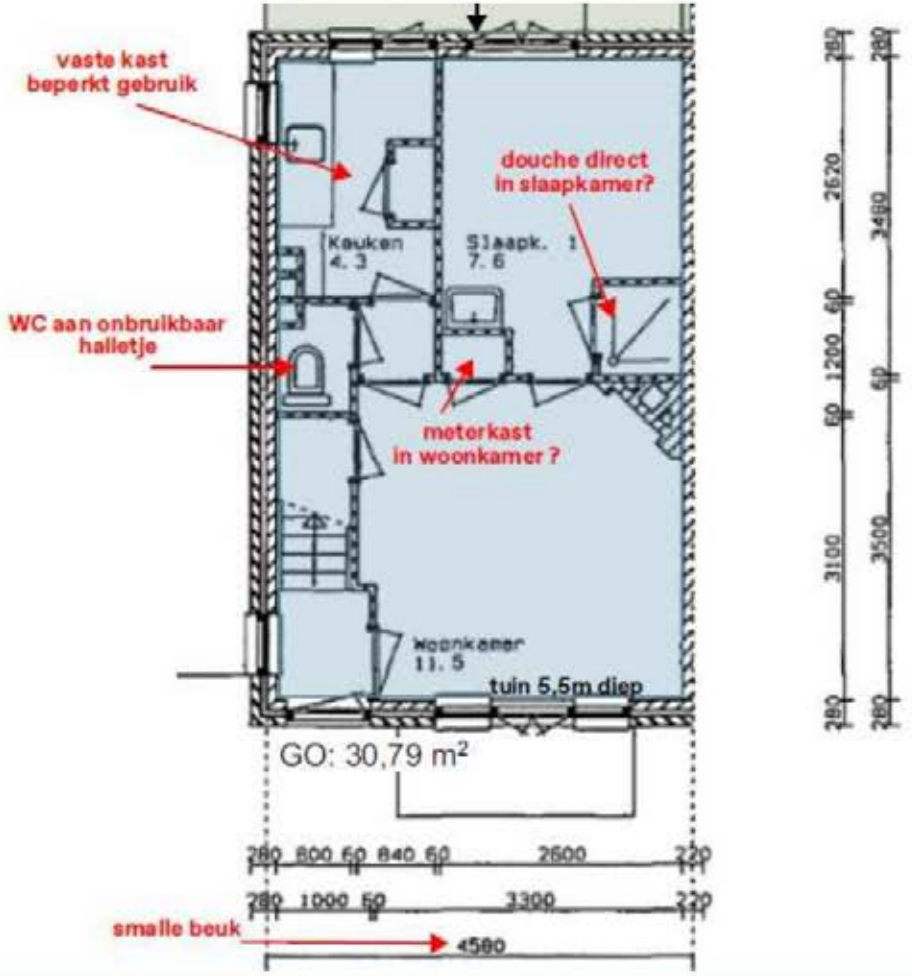


Piggelmee-woningen:
Zeer karakteristieke "kabouterwoningen".. Zijn in Amsterdam redelijk uniek en worden (daarom)als cultuurhistorisch waardevol en karakteristiek kenmerkend gezien.



Ymere

Laagbouwwoning met binnenisolatie: 29,2 m2; indien buitenisolatie wordt toegepast: 31,0 m2



Ymere

Laagbouwwoningen

- de laagbouwwoningen hebben een heel klein bruikbaar oppervlak, ca. 30 meter2 gbo.
- de zolderverdieping is weliswaar ca. 15 m2, maar kan en mag door de geringe daglichttoetredeing en hoogte niet als woonruimte worden meegeteld.
- de investeringskosten zijn evenwel wel heel hoog
- Ymere vindt deze grote investering voor een dergelijk klein oppervlak niet verantwoord.
- Dit, en gecombineerd met het streven en noodzaak naar extra woningen, is het voorstel ontwikkeld om deze woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw.
- deze nieuwbouw zal plaatsvinden in drie of vier lagen, en weer in strokenbouw, zodat de 5.1, 2, e eenheid van het dorp bewaard blijft

Ymere

Zoekgebied Zuid

Nieuwbouw in strookjes geeft een goede kans op een verantwoorde en inpasbare verdichting;

Er komen minder stroken terug; nu zijn het er 9, waarschijnlijk worden dit er zeven of zes; de woningen worden wat dieper en breder gemaakt. Het worden 3 of 4 lagen hoog.







Nieuwbouw hier dus enerzijds vanwege de te hoge kosten van renovatie enerzijds en de goede mogelijkheid om extra sociale huurwoningen te realiseren.
Ymere vindt dit uiteindelijk in volkhuisvestelijke zin een goede en verstandige afweging.
Er komen er ca. 7 stroken van elk 5 stramienen; dit betekent dus 7 x 5 x 3 woningen = 105 woningen. Netto zijn dit er 50 extra. Bij 4 lagen ca. 80 extra.
Ook de strook laagbouw die er dwars op staat wordt meegenomen; hoe moeten we nog overleggen

Ymere

Het 5.1, 2, e plan is nog zeer voorlopig; het is een eerste idee/aanzet

Het definitief voorstellen van het zoekgebied Zuid als sloop-nieuwbouwlocatie:

Het aanwijzen van dit gebied als locatie voor nieuwbouw, is onderdeel geweest van het model 4 uit de studie van de [redacted] Hond

De BCA heeft in haar reactie op 12-2-2025 gezegd:

Model 4:

Sloop van alle kleine huisjes.

Hoofdargument tegen:

- Veel sloop, de kleine huisjes zijn zeer beeldbepalend voor het dorp en bovendien is de woontevredenheid er groot.

Model 4: Negatief. Sloop van de kleine huisjes is voor de BCA niet bespreekbaar omdat zij een cruciaal element zijn in het concept en het aanzicht van Amsteldorp. De woontevredenheid is er groot en de woningen zijn goed verhuurbaar.

De BCA wil over de renovatie van de kleine huisjes het volgende opmerken. We zien dat er door Ymere wordt geredeneerd in de richting van sloop, met allerlei interne eisen en gelegenheidsargumenten ten aanzien van de haalbaarheid van renovatie van deze woningen. De BCA heeft renovatie als uitgangspunt, en is van mening dat daar een weg voor gevonden kan worden als de wil er is. De woningen zijn ook nu al prima verhuurbaar en bewoonbaar, als er nog verbeteringen mogelijk zijn dan kan dat aan de bewoners voorgesteld worden. Sloop niet.

Ymere

Welstand/CRK

Wil een **integraal** verhaal zien: het 1 Amsteldorp-principe;
dus inzicht op en uitspraken over:

*wijze van isolatie (wij houden vast aan isolatie van buitenaf)
*wat wordt er gesloopt en/of bijgebouwd
*aantasting 5.1, 2, e opzet en structuur
*toekomst groen
*sociaal karakter van de wijk
*wat gebeurt er met de niet-woonfuncties in de wijk
*duurzaamheid en toekomstige energievoorziening

Voorgestelde tijdlijn

114.1

- 10 maart 2025: presentatie aan de BCA
- de week van 10 maart: persoonlijke informatiebrief aan de bewoners van de drie zoekgebieden
- 3e week maart: bespreking met 5.1, 2, e n van de gemeente
- 3e week maart: uitnodiging gaat uit naar de bewoners van de gebieden oost en de bewoners van de laagbouwwoningen
- 4e week maart: informatiebrief naar alle bewoners van Amsteldorp

- Half april : opstellen stukken voor de CRK
- Eind april/begin mei: bespreking voorstel met de CRK
- Eind mei: indienen bouwaanvraag modelwoning

Ymere

Aanvulling op de presentatie van 10-3-2025

- In het overleg van 10 maart is toegezegd om de gehouden presentatie toe te sturen aan de BCA; deze staan ongewijzigd op de bladzijden hierboven.
- De BCA heeft tevens gevraagd om de door Ymere gemaakte keuzes nader toe te lichten
- Deze toelichting, d.d. 24-3-2025 staan op de bladzijden hieronder.

- Het geluidrapport van LBP is inmiddels met de BCA gedeeld.

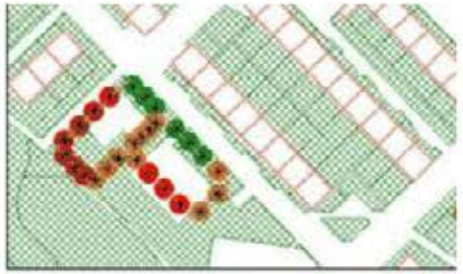
Ymere

Aanvulling Zuidweststrook

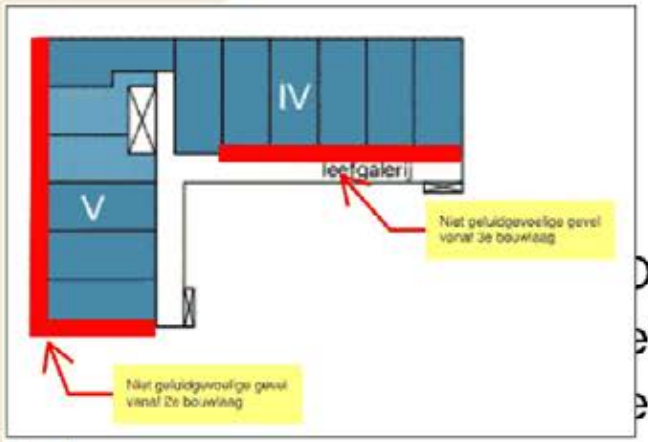
14.1

- Tijdens het overleg van 10 maart was de conclusie al wel bekend, maar het rapport zelf van LBP nog niet beschikbaar; inmiddels wel.

In principe kunnen de gevels waarop de geluidbelasting hoger is dan de grenswaarde uitgevoerd worden als een niet-geluidgevoelige gevel. Een niet-geluidgevoelige gevel is een gevel met lichtopeningen die niet geopend kunnen worden. Hierdoor is deze gevel geen gevel volgens de Besluit kwaliteit leefomgeving en hoeft de geluidbelasting niet getoetst te worden aan de geluideisen.



Figuur 4
Resultaten geluidbelasting railverkeer



Figuur 5
Niet geluidgevoelige gevels Gebouw Zuid

De zuidweststrook kende al veel beperkingen; maar door deze extra eisen vanuit de geluidbelasting is bebouwing hier te problematisch en te duur

Ymere

Aanvulling t.a.v. het Oostblok (onderdeel van scenario 1 van De [redacted] Hond)

De 20 woningen op de grote bedrijfsruimte en de zes woningen ernaast hebben, net als de laagbouwwoningen, een andere typologie. Deze 26 woningen zijn alleen bereikbaar met een trap variërend van 3 tot 8 treden.



Dit betekent dat zowel de beneden- als de bovenwoningen niet tot slecht bereikbaar voor bewoners en bezoekers met een lichamelijke beperking

Ymere

Aanvulling t.a.v. het Oostblok vervolg

De 20 woningen op de grote bedrijfsruimte zijn via de onderzijde niet goed bouwfysisch los te koppelen van de bedrijfsruimte waar zij op staan, en gedeeltelijk ook in doorlopen (met een trap naar beneden)

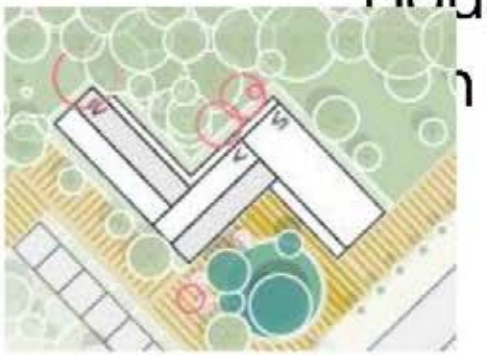
Willen we de woningen afdoende isoleren dan zou ook de gehele bedrijfsruimte geïsoleerd moeten worden.

En Ymere vindt een dergelijk grote bedrijfsruimte niet (langer) passend in haar portefeuille.

Ymere

Aanvulling t.a.v. het Oostblok vervolg





Figuur uit het telmodel
n de [redacted] Hond

De zes woningen ernaast zullen meegenomen moeten worden met een nieuwe ontwikkeling; anders is er te weinig ruimte hiervoor.
De suggestie van de BCA om (ook) het voorterrein (bloemenkiosk) te onderzoeken, zal worden meegenomen.

Ymere

Aanvulling t.a.v. de laagbouwwoningen scenario 2 deels en 4 van De [redacted] Hond)

In het overleg van januari met de BCA is aangegeven dat wij onderzoeken wat de verbouwmogelijkheden en de verbouwkosten zijn van de laagbouwwoningen. Ook is toen aangegeven dat dit aan de directie van Ymere voorgelegd zou worden.

We hebben de laagbouwwoningen op vier manieren bekeken:
-een isolatie aan de buitenzijde en handhaven huidige kapverdieping
-een isolatie aan de buitenzijde in combinatie met een nieuwe kap
-een isolatie aan de binnenzijde in combinatie met een nieuwe kap
-een isolatie aan de binnenzijde en handhaven huidige kap

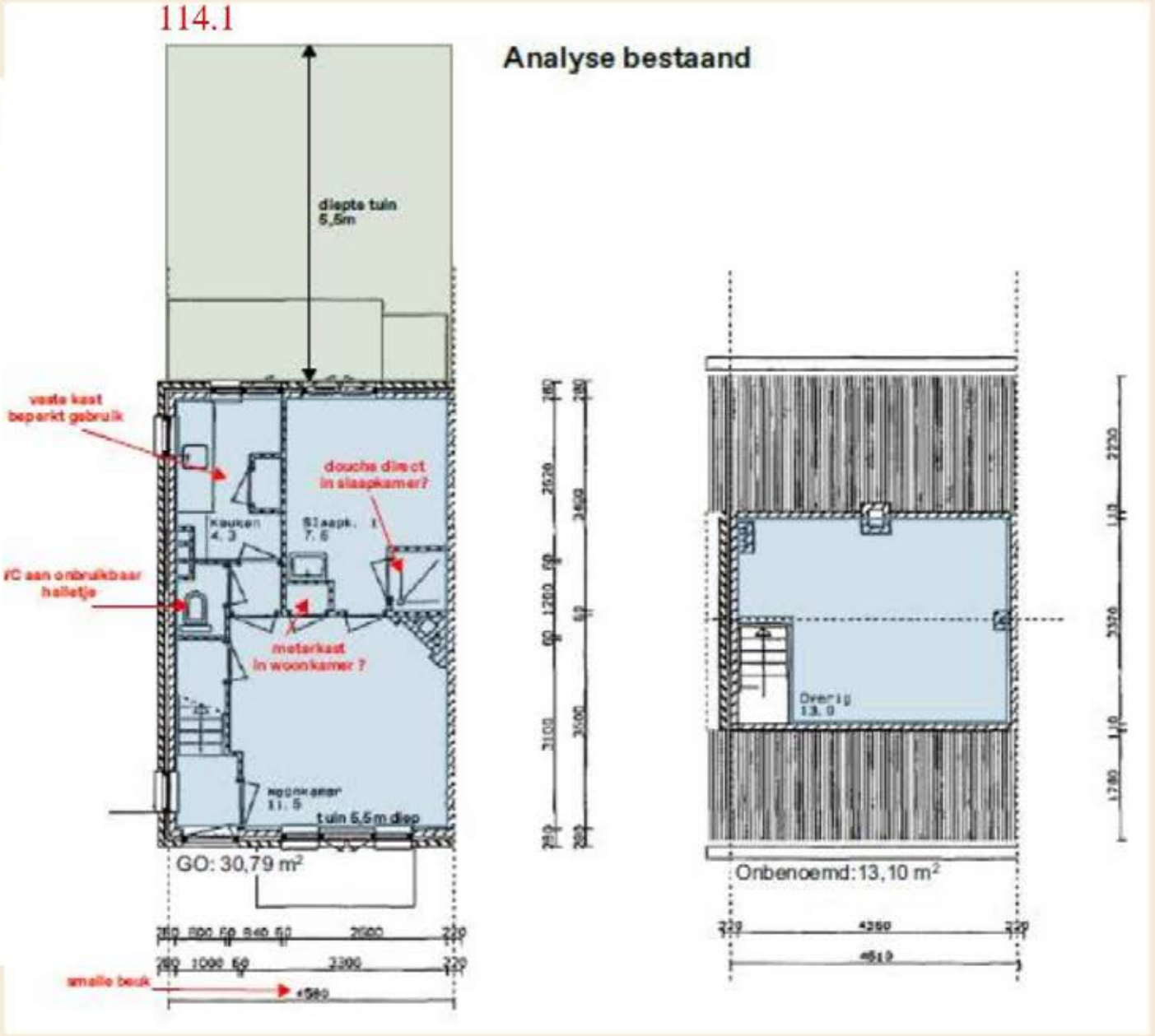
Ymere

Laagbouw vervolg

Huidige oppervlak:
GBO 30,79 m2 plus
“Onbenoemd” 13,10 m2

Bij isolatie buitenzijde
blijft deze metrage gelijk;

bij isolatie binnenzijde
wordt dit:
GBO: 29,22 m2 plus
“onbenoemd” 12,5 m2



Ymere

Laagbouw vervolg

Waarom onderzoek naar een nieuwe kap ?
Het huidig, verhuurbaar en bruikbaar (volgens de regelgeving) oppervlak is slechts 31 meter; een 1-kamer-woning met een slechte plattegrond.

Het weghalen van de gehele kapverdieping en het terugplaatsen van een geïsoleerde nieuwe, iets hogere kap en een dakkapel geeft de woning een veel hogere gebruikswaarde.

Samen met een isolatie aan de buitenzijde wijzigt hierbij het beeld van de woning wel ingrijpend.

Ymere

Laagbouw vervolg

Foto's laagbouwwoning:







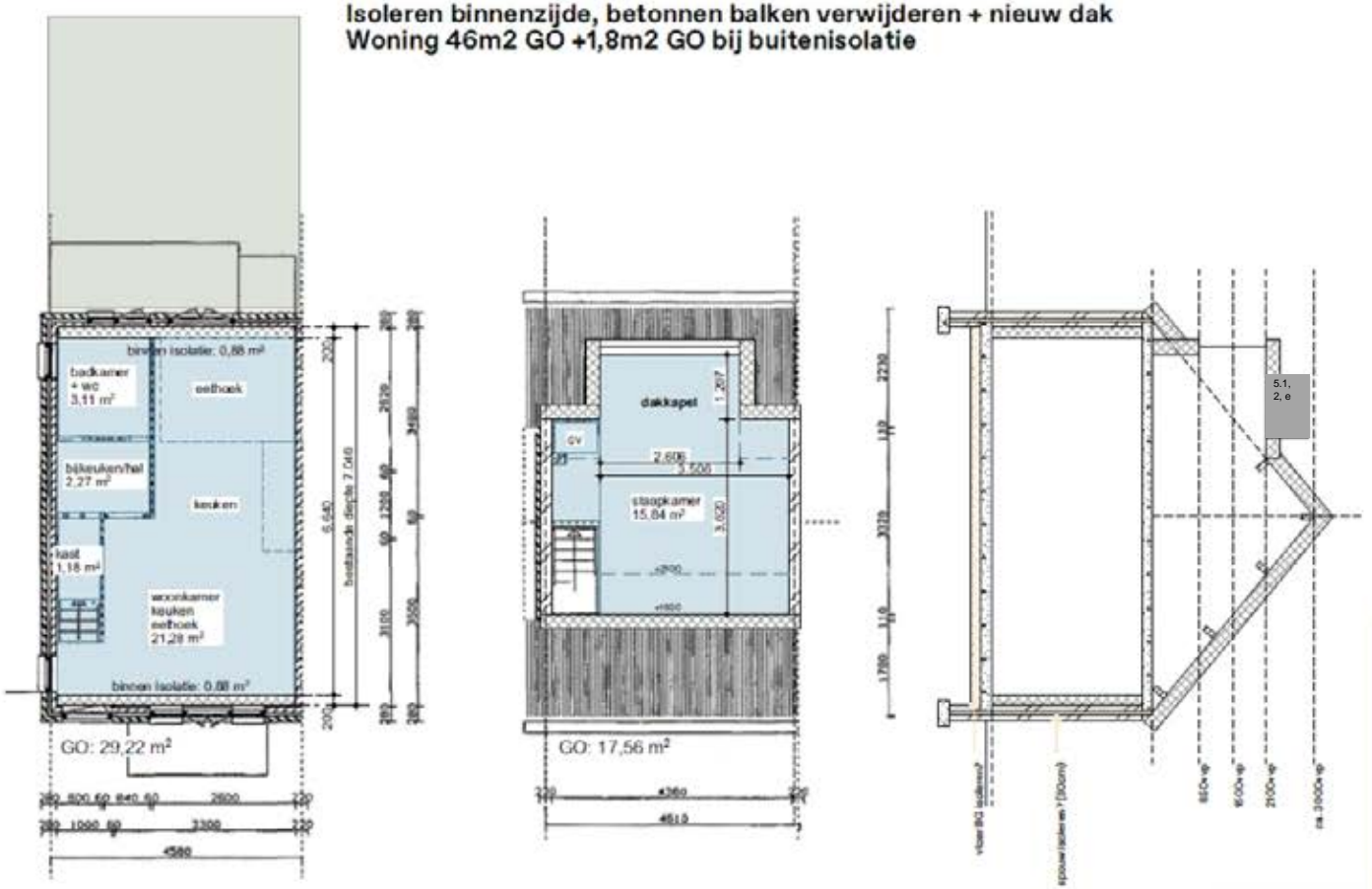
Ymere

Laagbouw vervolg

Toepassing nieuw geïsoleerd dak met dakkapel en buitenisolatie:
oppervlak:
GBO 30,79 m2 beneden en 17,56 m2 gbo boven

bij isolatie binnenzijde wordt dit:
GBO: 29,22 m2 benden
En 17,56 m2 gbo boven

Isoleren binnenzijde, betonnen balken verwijderen + nieuw dak
Woning 46m2 GO +1,8m2 GO bij buitenisolatie



Ymere

Laagbouwwoningen vervolg

-Moet de bewoner altijd (tijdelijk) de woning uit ?

Ja, ook bij het handhaven van de kap en isolatie aan de buitenzijde zal de bewoner (tijdelijk) uitgeplaatst moeten worden; bij mutaties nu zien we al dat er veel in de woning zelf ook moet gebeuren; dat kan niet in bewoonde staat.

-Telt de huidige zolder niet formeel mee als woonruimte (zgn. verblijfsruimte) ?

Dat klopt: een deel van de zolder voldoet niet aan de vereiste hoogte, en de hoeveelheid daglicht is te gering; als gevolg van de betonnen horizontale balken is een dakkapel maken in de huidige kap niet mogelijk.

Laagbouw vervolg

Kostenopzet:
-de woningen zijn toe aan ook een nieuw binnenpakket, naast de isolatiemaatregelen
-omdat we zowel binnen (installaties, aanbrengen MV) vernieuwen als ook maatregelen aan de gevels toepassen (nieuwe kozijnen, deuren, goten, etc)
moeten we voldoen aan het Bouwbesluit 2012 en aan de aanvullende renovatie-eisen van Ymere.

-de bouwkosten zijn op basis hiervan berekend door onze aannemer; dit gaat op basis van kengetallen; er is geen uitgebreide calculatie gemaakt.

Laagbouw vervolg

114.1

De bouwkosten zijn door de aannemer dus globaal berekend en op prijspeil 2027 gebracht (mogelijke start werkzaamheden), en verder incl. opslagen.
In de goedkoopste variant: geen nieuwe kap, binnen-isolatie zijn de bouwkosten per woning 5.1, 2, b incl. BTW. Alle andere varianten zijn duurder.

-Kan zo'n renovatie goedkoper ?
Nee, Ymere gaat uit van het volgen van het Bouwbesluit en de eigen interne eisen; hiermee is het casco voor vele jaren duurzaam aangepakt.

Ymere

Laagbouw vervolg

114.1

-*Zijn er nog meer kosten naast de bouwkosten ?*

We moeten voor de renovatie nog veel andere kosten maken, zoals

-adviseurs (architect, constructeur, bouwfysica, geluid)
-bouwleges
-verzekeringen, belastingen, nazorgkosten
-kosten voor af-en aansluiten installaties (5.1, 2, e etc)
-financieringskosten
-zgn. AK –kosten (kosten projectleiding etc).

Laagbouw vervolg

114.1

-Het totaal aan kosten in de goedkoopste variant komt dan neer op een bedrag van 5.1, 2, b voor een woning met een verhuurbaar oppervlak van ca. 30 m2 gbo.

-Is de renovatie voor Ymere financieel verstandig ?

Nee, dat is het niet. Te veel geld voor "te weinig woning", dus qua investering geen goede keuze.

-Ook volkshuisvestelijk geen goede keuze, omdat een woning met een dergelijk klein oppervlak niet (meer) in de portefeuille van Ymere past, en we op deze plek betere kwaliteit kunnen realiseren tegen lagere kosten in de vorm van nieuwbouw.

Ymere