Gemeente Amsterdam

Ontwikkeling Amsteldorp

Aan Jan Bert Vroege
Van [redacted], Stadsdeel Oost , [redacted], [redacted]@amsterdam

Kopie aan [redacted]

Datum 28 maart 2023

Aanleiding
Eind 2019 is Ymere een traject gestart om te komen tot een renovatie en gedeeltelijke sloop- nieuwbouw van haar bezit in Tuindorp Amstelstation. In totaal gaat het om 481 woningen, waarvan Ymere er 368 wil renoveren en de overige 113 beoogd zijn voor sloop nieuwbouw.



Bij de start van het traject is er weinig contact geweest tussen Ymere en de gemeente. Corona is hier waarschijnlijk debet aan geweest. Bestuurlijk is destijds meegegeven dat verdichting mogelijk is, maar dat het in de 1e plaats aan Ymere is om hier met de bewoners uit te komen.

Ymere heeft de afgelopen jaren een moeilijk traject doorlopen met de bewonerscommissie (BC) en volgt keurig de stappen uit de Amsterdamse kaderafspraken. Dit betekent o.a. dat er een technisch onderzoek is geweest en een bewonersonderzoek. Er hebben in deze periode geen gesprekken plaatsgevonden over de stedenbouwkundige en planologische kant van de ontwikkeling. Er is door Ymere tot op heden geen ruimtelijk plan ontwikkeld voor de sloop nieuwbouw en vanuit de gemeente is daardoor ook nog geen beeld gevormd over de ruimtelijke inpasbaarheid van 100 extra woningen op deze plekken. Vanuit de gemeente is hier de afgelopen 2 jaar wel herhaaldelijk

op gewezen. Mede onder druk van de ~~BC~~bewonerscommissie, die het niet over plannen wou hebben, is dit gesprek er niet van gekomen.

Inmiddels is Ymere zover dat zij een voorkeursscenario voor de slooplocaties wil presenteren aan de bewoners. Stedenbouwkundig en planologisch worden hier vraagtekens bijgezet. Inmiddels heeft ook Rochdale aangegeven dat zij met haar bezit in Amsteldorp aan de gang wil. Ook hier kan sprake zijn van beperkte sloop- en nieuwbouw. Beide ontwikkelingen afzonderlijk en samen vragen wellicht om een bredere visie op het gebied. In deze memo ligt de nadruk op het gebied van Ymere aangezien deze nu het meest actueel is.

Tuindorp Amstelstation
Tuindorp Amstelstation is een verscholen rustige woonbuurt in Amsterdam Oost, op een steenworp afstand van Amstelstation. De buurt is gebouwd in 1948, net na de tweede wereldoorlog. Het is een voorbeeld van wederopbouwarchitectuur. Sobere maar zorgvuldig ontworpen woningen waren bedoeld voor de arbeiders die in de stad geen goede sociale woningbouwwoningen konden vinden. De buurt kenmerkt zich door lage bakstenen bebouwing met rode kappen.

In de omgeving van Amsteldorp is zichtbaar hoe de nieuwe stad met grotere bouwblokken steeds dichterbij komt. Amstelkwartier, Bijlmerkwartier en de randen van Julianapark hebben zich de afgelopen jaren razendsnel ontwikkeld.



Tuindorp Amstelstation – plan Ymere
Het ligt voor de hand dat deze buurt die nu 75 jaar oud is ook zal gaan veranderen. De huizen voldoen niet meer aan de maatstaven van deze tijd en de locatie is dermate gunstig gelegen ten opzichte van een OV knooppunt dat het goed voorstelbaar is om hier meer woningen terug te brengen indien er gesloopt wordt. Ymere stelt nu voor om op drie plekken in de buurt een aantal bouwblokken te slopen en te vervangen. Het gaat om 113 woningen (van het totaal van 481). De overige bestaande woningen, in totaal 368,wil Ymere renoveren waardoor deze weer 25 jaar mee kunnen. Daarnaast heeft Ymere de

ambitie om 100 extra woningen toe te voegen aan de buurt, zoals eerder aangegeven is nog niet bekend hoe dat eruit kan zien..



Het voorstel dat Ymere nu presenteert is gelijk aan het plan dat er lag eind 2019 en mede ingegeven vanuit het portefeuillebeleid vanuit Ymere. ~~Het siert~~ 5.1, 2, e zet door en wil ~~dat ze~~ na het moeizaam doorlopen traject met de ~~BC~~ bewonerscommissie toch een plan ~~durven~~ presenteren met sloop en nieuwbouw.

~~Nieuwbouw waar behoefte aan is en bijvoorbeeld goed aan kan sluiten op de nieuwbouw van het woonzorgcentrum De Open Hof.~~

Tuindorp Amstelstation – een nieuwe perspectief
Tuindorp Amstelstation biedt mogelijk ook kansen als nieuwe woningbouwlocatie. Het college van B&W heeft de ambitie om tot 2028 jaarlijks 7500 woningen bij te bouwen, waarbij de nadruk ligt op woningen die betaalbaar zijn voor mensen met een laag of gemiddeld inkomen. Ook daarna zal er nog gebouwd moeten worden. Hiervoor zijn nieuwe woningbouwlocaties noodzakelijk. De afgelopen jaren is de woningnood steeds meer gaan knellen en is er nadrukkelijk de vraag om meer sturing vanuit de overheid. De maatschappelijke noodzaak van woningbouw en verdichting weegt momenteel zwaarder dan in 2019 toen Ymere begon met de planvorming.

De locatie van Tuindorp Amstelstation grenzend aan een ov-knooppunt maakt deze locatie voor de hand liggend om te verdichten. Meestal zien we bij dit soort transformaties dat deze vorm krijgen vanuit de bestaande verkaveling afhankelijk van wanneer gebouw- en soms ook grondeigenaren willen. De woningen in Tuindorp Amstelstation zijn op 1 woning na geheel in eigendom van Ymere. De grond is in erfpacht uitgegeven. Dit maakt het mogelijk om hier gezamenlijk aan een gebiedsontwikkeling vorm te gaan geven ingegeven vanuit verschillende maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken.

- Hoe ziet de toekomst van Amsteldorp eruit?

- Hoe gaat Tuindorp Amstelstation de komende decennia transformeren van een luwe stadwijk met lage dichtheid naar een meer stedelijke stadswijk met hogere dichtheid.
- Wat zijn de kwaliteiten van de buurt, die we wellicht willen behouden en wat veranderd er?
- Welke doelgroepen kunnen we hier allemaal bedienen?
- Hoe maak je een complete inclusieve buurt als er meer mensen bijkomen?
- Welke voorzieningen zijn er nodig en waar wil je deze plaatsen
- Welke stedenbouwkundige structuur past hierbij? O.a. hoogte, verkaveling, aantallen woningen en voorzieningen etc.

In Tuindorp Amstelstation gaat het om een bestaande wijk, geen leeg veld waarop gebouwd kan worden. De hoge stedenbouwkundige waardering zoals die is toegekend in de Amsterdamse waarderingskaarten speelt daarbij een rol. Het verdichten van deze wijk zal geleidelijk gaan. Daarvoor heb je echter wel een goed doordacht plan nodig. Doordat de woningen in eigendom van Ymere zijn, geeft dit de mogelijkheid om met slechts een eigenaar deze transformatie te doorlopen.~~te komen tot een plan dat in hoofdlijnen opgezet kan worden als een plan voor een leeg stuk land. De uitvoering zal anders en meer geleidelijk zijn.~~ Dat biedt kansen om tot een geslaagde geleidelijke transformatie te komen, waarbij veel woningen aan de bestaande voorraad kunnen worden toegevoegd.

Afwegingen

De oude of nieuwe stad

De plannen van Ymere zijn logischerwijs ingegeven vanuit hun portefeuille strategie. Met name de kleine seniorenwoningen met kap zijn minder populair en vragen relatief veel ruimte. Ymere kiest ervoor om vanuit de eigen portefeuille een ontwikkeling vorm te geven die aansluit bij de omgeving en aansluit bij de vraag.

Er ontbreekt echter een ruimtelijk perspectief op de buurt in haar context zowel vanuit Ymere als de gemeente. Tuindorp Amstelstation wordt inmiddels binnen de gemeente wel genoemd bij verkenningen naar strategische ruimte voor nieuwe woningbouwlocaties. Nu beginnen met sloop- en nieuwbouw zonder dat er gekeken wordt naar de kansen die Tuindorp Amstelstation als onderdeel van de ontwikkeling van het gebied rondom ~~Station Amsteldorp~~het Amstelstation nog meer te bieden heeft,~~biedt,~~ lijkt een gemiste kans.

Huidige bewoners – nieuwe bewoners.
De nadruk bij ontwikkelingen in de bestaande stad ligt veelal op participatie met de bestaande bewoners. De groep woningzoekenden die last heeft van een tekort aan woningen en langdurige overleggen komt maar zelden in beeld. In een tijd dat er voldoende woningen zijn is dit niet vreemd, maar met de tekorten aan woningen zoals we die nu kennen is het goed uitlegbaar om het belang van de 'nieuwe bewoner' zwaarder te laten wegen. Net zoals er ooit groen opgeofferd is voor de bouw van Tuindorp Amstelstation waardoor mensen hier de afgelopen 75 jaar prettig hebben kunnen wonen, ligt er nu een maatschappelijke opgave om ruimte te maken voor de woonvraag van de toekomst.

Waar verleen je als gemeente wel of geen steun aan?
Met het plan Ymere wordt een eerste forse ingreep gedaan in de structuur en de samenstelling van Amsteldorp. De verwachting is, dat er veel weerstand zal zijn. Van de bewonerscommissie~~BC~~ is bekend dat zij tegen sloop is. Het doorzetten van de plannen vraagt zowel de medewerking van Ymere maar ook van de gemeente. De plannen kunnen alleen uitgevoerd worden als de gemeente planologische medewerking verleend en bereid is om een peildatum i.v.m. stadsvernieuwingsurgentie en een leegstandsvergunning af te geven.

Ymere en de gemeente zullen intensief samen moeten werken en er wordt vanuit Ymere een beroep gedaan op steun vanuit het gemeente- en stadsdeelbestuur. Hierbij zal ongetwijfeld de vraag vanuit bewoners komen of hun woning de volgende is en hoe de gemeente aankijkt tegen Amsteldorp. Dit verhaal ontbreekt nog, wat het uitleggen van het plan Ymere aan omwonenden niet makkelijker maakt. Wellicht is het ook netter richting bewoners om een lange termijnperspectief te schetsen i.p.v. een voortdurende onzekerheid.

Betrouwbaar bestuur
Ymere wijst er, deels terecht, op dat de gemeente een aantal jaren geleden politiek weinig interesse toonde in hun plannen voor Tuindorp Amstelstation en dat zij verplicht zijn om de stappen uit de kaderafspraken te doorlopen. Nu Ymere dit gedaan heeft en met een voorstel komt is dit voor Ymere een belangrijke afronding van een fase die enkele jaren geduurd heeft. Veel bewoners wachten nu al lang op een noodzakelijke renovatie.

Voor de gemeente is dit echter het begin van een traject. De gemeente krijgt nu voor het eerste de vraag voor of er politieke steun en planologische medewerking verleend kan worden.

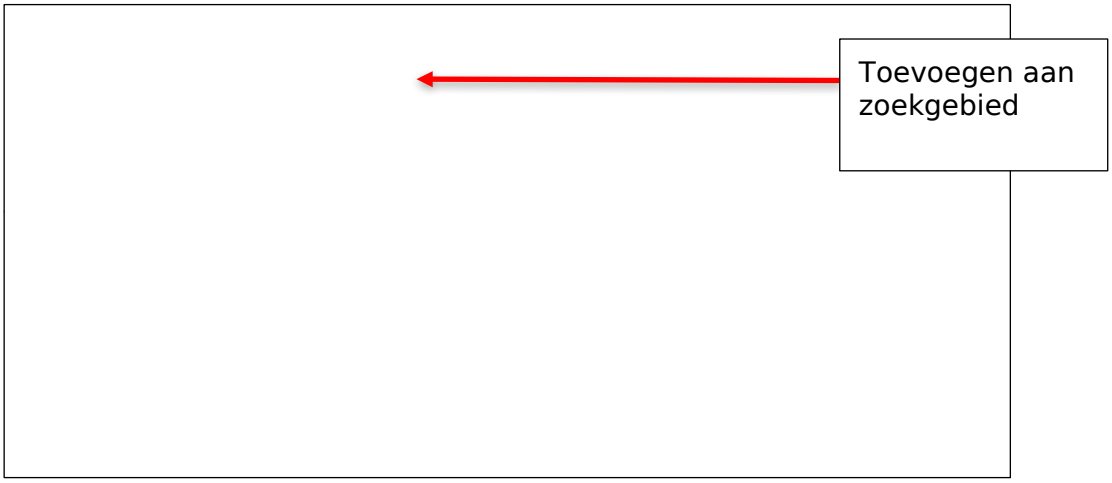
De voorgestelde sloop- en nieuwbouw maakt het plan van Ymere hoe dan ook lastig uitvoerbaar. In de tijd die het kost om de plannen uit te werken is de kans groot dat Tuindorp Amstelstation steeds prominenter in beeld komt als locatie

voor een meer grootstedelijke ontwikkeling met daarbij de vraag of de plannen van Ymere hier wel of niet binnen passen. Dit maakt de haalbaarheid van de plannen in de huidige vorm bij voorbaat al onzeker en vergroot de kans dat er door Ymere met meer of minder steun vanuit de gemeente een plan uitgewerkt wordt dat de eindstreep niet haalt. Bewoners zullen een niet eenduidige boodschap ervaren en zich afvragen hoe betrouwbaar Ymere en de gemeente zijn.

Een compromis?

Scenario 1: Een lange termijnplan en een sobere renovatie.
Planologisch, stedenbouwkundig en vanuit een lange termijn maatschappelijk perspectief is het meest wenselijk om een ruimtelijk plan voor Amsteldorp-Tuindorp te maken. Een plan dat mede rekening houdt met ontwikkelingen elders in Amsteldorp. Dit betekent dat er op dit moment nog geen voorkeurscenario wordt gepresenteerd door Ymere en dat zij hun plannen mogelijk wijzigen naar een meer sobere renovatie gericht op instandhouding voor maximaal 10 t/m 15 jaar. Voor Ymere zal dit in eerste instantie een teleurstelling zijn, maar dit scenario biedt ook voor Ymere veel kansen. Richting bewoners wordt duidelijkheid geboden. Zij krijgen vanuit de gemeente en Ymere te horen dat Tuindorp Amstelstation op de middellange termijn een verdichtingslocatie wordt.

Scenario 2: Lange termijn plan - Focus op de randen en starten met renovatie van het binnengebied.
De kans is klein dat in wat voor ruimtelijk plan dan ook, sloop- en nieuwbouw gaat beginnen in het midden van het gebied. Het is daarom goed denkbaar dat Ymere wel begint met de voorgenomen renovatie van de woningen in het binnengebied. De woningen aan de randen van de wijk worden niet meegenomen. Dit betekent dat er meer woningen binnen het zoekgebied komen te vallen.



Door het toevoegen van de noordrand aan het zoekgebied ontstaat er meer ruimte om Tuindorp Amstelstation vanuit een lange termijnplan te ontwikkelen. Verdichten op de ene locatie kan dan bijvoorbeeld ruimte bieden voor het toevoegen van voorzieningen en groen elders.

Ook in dit scenario wordt duidelijkheid geboden. Bewoners aan de randen krijgen te horen dat hun woning op termijn gesloopt gaat worden. De bewoners in het binnengebied krijgen te horen dat zij nog zeker 20 t/m 25 jaar in hun woning kunnen blijven.

Wat er precies gaat gebeuren aan de randen is nog niet bekend. Het is dan ook nog te vroeg om in een voorkeurscenario aantallen, doelgroepen en typologie van woningen te noemen. Dit zal een verkeerde start zijn.

Netjes omgaan met bewoners
De boodschap dat op termijn je woning gesloopt gaat worden is voor niemand leuk. Een dak boven je hoofd is immers een primaire levensbehoefte. Dit dak moet veilig en vertrouwd voelen. Bewoners reageren heel verschillend op de mededeling dat hun woning gesloopt gaat worden. De ene bewoner schiet vol in de weerstand en houdt vast aan wat er nu is terwijl voor de ander de woning niet meer voelt als dat vertrouwde dak boven het hoofd. De eerste groep wordt het meest gehoord, de laatste zal het liefst zo snel mogelijk verhuizen om elders weer wat op te bouwen. Deze groep heeft al snel de koffers gepakt, maar kan alleen nog niet vertrekken en voor hen zal het wachten altijd te lang duren.

In de tijd van planvorming tot uitvoering wordt het ook steeds minder wenselijk om de woning permanent te verhuren. Dit is niet erg, de woning kan alsnog goed gebruikt worden voor de omvangrijke groep mensen die (tijdelijk) geholpen zijn met een flexwoning. Zeker als je hier toch nog wat langer in kunt blijven wonen.

Bestaande kaderafspraken en procedures lijken vooral bedoeld voor de groep die zo lang mogelijk vast wil houden aan de bestaande situatie en in de huidige woning wil blijven. De groep bewoners, die nadat zij te horen krijgen dat hun woning gesloopt gaat worden en daarom graag willen verhuizen, moet onnodig lang wachten tot allerlei formele stappen gezet zijn. Voor de ontwikkeling Tuindorp Amstelstation valt daarom te overwegen om te kijken naar de flexibiliteit in wet- en regelgeving en eigen procedures om meer en beter maatwerk te kunnen bieden aan de huidige bewoners. Wanneer deze sneller kunnen verhuizen biedt dit weer kansen voor tijdelijke bewoners.