Aanvraag vergunning tijdelijke verhuur Reinveen-Ookmeerweg

Van: Yvette de Roos (Ontwikkelmanager, Stadgenoot)
Datum: 6 maart 2026

Met deze memo vraagt Stadgenoot toestemming aan de gemeente Amsterdam (directie Wonen), voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandswet voor de woningen in fase 2 Reinveen 2-28, Ookmeerweg 207-216.

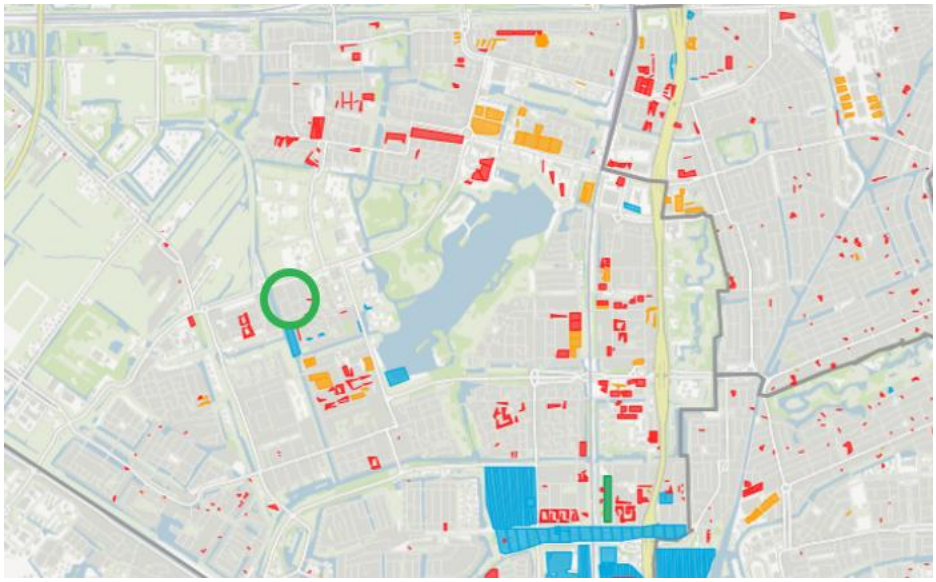
Inleiding

Voor de woningen in deze bouwblokken dien ik een aanvraag in voor een vergunning tijdelijke verhuur. Het complex ligt in de wijk Osdorp in Amsterdam Nieuw-West, in de Wildemanbuurt. In het noordelijk deel van de Wildemanbuurt, is herstructurering gepland. Het Vernieuwingsplan Wildemanbuurt is 2 april 2025 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit plan gaat uit van sloop van alle elf gebouwen met in totaal 656 sociale huurwoningen en nieuwbouw van 1.200 tot 1.300 woningen. Reinveen-Ookmeerweg is fase 2. Deze twee blokken bestaan in totaal uit 96 woningen en 12 garageboxen, die zullen worden gesloopt. Op de locatie worden circa 118 nieuwe sociale huur woningen en 85 middensegment huurwoningen gerealiseerd.

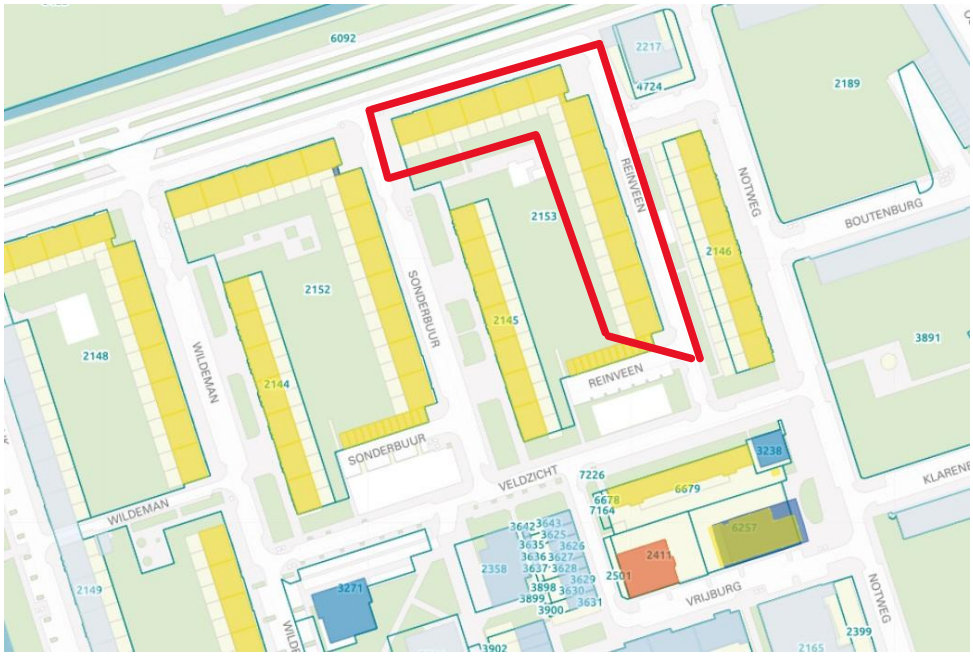
Om inzicht te geven in het project worden de volgende punten in deze memo behandeld:

- De locatie
- De aanleiding
- De planning
- De bewoners participatie
- De verwachtingen voor de tijdelijke verhuur

De locatie



Ligging in Amsterdam Nieuw West - Osdorp



Het gaat om de adressen Reinveen 2-28 en Ookmeerweg 207-216, kadastraal perceel 2153.



Hoek Reinveen, Ookmeerweg



Voorgevel Reinveen



Achtergevel



Portiek



Voorgevel Reinveen en garageboxen

Aanleiding

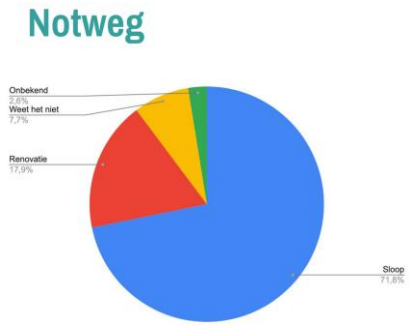
Alle 656 sociale huurwoningen in de Wildeman zijn rond 1960 gebouwd, het casco is nog acceptabel, maar de woningen zijn technisch verouderd. Bewoners hebben last van schimmel/vocht, tocht, gehorigheid en verouderde badkamers. Op de begane grond en eerste verdieping zijn maisonnettes met vijf kamers gelegen en verdieping twee, drie en vier bestaat uit identieke drie kamer woningen. Op de begane grond en de zolder zijn de bergingen van de woningen gesitueerd. De elf gebouwen zijn allen identiek als het gaat om de typen woningen. Door het eenzijdige woningaanbod is er weinig differentiatie in de bewoning; iets wat de buurt juist nodig heeft. Het vernieuwingsplan voorziet in deze differentiatie voor de nieuw te realiseren bebouwing. Op de plek van de bebouwing van fase 2 komen drie gebouwen van respectievelijk 11, 6 en 5 lagen aan een collectieve binnentuin met aan het centrale parkplein bedrijfsruimten op de begane grond. Het voorlopige programma betreft twee-, drie- en vier- en vijf-kamerwoningen in sociale huur (118 woningen) en twee- en vierkamerwoningen in middeldure huur (85 woningen).



Voorbeeld uitwerking Vernieuwingsplan

Onderzoeken

In opdracht van het stadsdeel is in 2018 onderzoek gedaan naar de buurt. Hieruit blijkt een lage sociale economische positie van de bewoners en een lage score op veiligheid. In 2021 geeft de Gemeente Bureau Beke opdracht voor onderzoek naar criminele netwerken in de buurt, daaruit blijkt dat het één van de criminele hotspots is en kraamkamer georganiseerde misdaad. Er wordt met Stadgenoot en gemeente afgesproken de buurtaanpak integraal aan te pakken. In het zuidelijk deel van de Wildemanbuurt (Blomwijckerbuurt) wordt op dat moment al gesloopt en gerenoveerd. Bewoners willen ook dat er iets aan de woningen gebeurt in Wildeman Noord. Er zijn op dat moment klachten over vocht, tocht en schimmel, die eerder niet aan het licht zijn gekomen. De Actiegroep Wildeman haalt handtekeningen op, haalt wethouder, burgemeester en minister naar de buurt. Dit was de start voor het gezamenlijk oppakken van de vernieuwing door Gemeente/Stadgenoot met bewoners. In het najaar van 2022 is onderzoeks- en participatiebureau STIPO samen met gemeente, Stadgenoot en bewoners de buurt ingegaan. Hieruit volgde dat 77% van de 355 bewoners die gereageerd heeft, sloop wenst. En 12% wenst renovatie, dit zijn veelal eenpersoonshuishoudens die er al langere tijd wonen. Van de bewoners van het blok Notweg koos een iets hoger percentage voor renovatie (18%).





Uitkomsten participatieonderzoek 2022

Participatie

Gemeente, bewoners en Stadgenoot hebben hierna gezamenlijk een stedenbouwkundig bureau geselecteerd; Team W, met de architect Ahmed Oueld Hadjj een oud-bewoner van de Wildeman. Met een afvaardiging van de verschillende bewonerscommissies, buurtvereniging en Actiegroep is in gezamenlijk traject het stedenbouwkundig plan opgesteld. Elke maand hadden we bijeenkomsten met een kern afvaardiging, de Meedenkgroep. En daarnaast een grotere bijeenkomst, de Meet-up in de Ossestal met 60-80 mensen uit de buurt, dat was meer voor terugkoppeling en om het gesprek met de buurt en omwonenden aan te gaan. Dit heeft geleid tot meer vertrouwen in Stadgenoot, Gemeente en elkaar, maar zeker in een plan dat draagvlak heeft.

Besluiten

In de zomer van 2023 zijn plannen voorgelegd en is een definitief concept van het Vernieuwingslan in inspraak gebracht. Het vernieuwingsplan is op 2 april 2025 vastgesteld door de gemeenteraad. In de tussentijd heeft de directieraad van Stadgenoot een kaderbesluit genomen en besloten verder te gaan met het plan voor sloop en nieuwbouw. Voor fase 1 Notweg Noord is begin februari 2026 de peildatum voor de bewoners afgegeven, de herhuisvesting van die fase was al gestart door direct aanbod voor doorverhuizen naar de nieuwbouw van Groenehuyzen.

Tijdelijk verhuren

In de aanloop naar de start van de herhuisvesting van deze fase in de Wildeman wil Stadgenoot voorkomen dat ze relatief nieuwe bewoners zal moeten herhuisvesten. Ook wil Stadgenoot voorkomen dat er conform ons programma van eisen grote investeringen worden gedaan voor woningen, die slechts korte tijd verhuurd kunnen worden. Woningen die tijdelijke verhuurd worden op basis van de leegstandswet vereisen over het algemeen minder grote investeringen in de woning (mutatiekosten). De vrijkomende woningen in dit sloop/nieuwbouwproject willen we daarom tijdelijk verhuren op basis van de leegstandwet. Op deze manier is het voor Stadgenoot mogelijk om verantwoord om te gaan met de muterende woningen.
En daarbij vindt Stadgenoot het belangrijk om de leefbaarheid en veiligheid zoveel mogelijk te waarborgen. Tijdelijke verhuur biedt een goede oplossing om leegstand te voorkomen en ervoor te zorgen dat de buurt bewoonbaar blijft.

Planning

Het project fase 2 bevindt zich nu bijna in de ontwerpfase, de selectie van de aannemer en de architect is in voorbereiding. Medio 2026 starten we met het schetsontwerp van de nieuwe woningen. Parallel aan het ontwerptraject hebben we gesprekken met de bewonerscommissie van Reinveen-Ookmeerweg over het participatieplan en het sociaal plan. Hieronder is een tijdlijn weergegeven van belangrijke geplande data.

Met opmerkingen [Yd1]: YR aanpassen

Data / Activiteit	2026				2027				2028				2029				2030				2031			
	q1	q2	q3	q4	q1	q2	q3	q4	q1	q2	q3	q4	q1	q2	q3	q4	q1	q2	q3	q4	q1	q2	q3	q4
Selectie aannemer																								
Selectie architect																								
Ontwerptraject																								
Gesprekken Bewonerscie																								
Aanvraag peildatum																								
Afgifte peildatum gemeente																								
Herhuisvestingsperiode																								
Omgevingsvergunning																								
Sloop fase 2																								
Bouwrijpmaken gemeente																								
Bouw fase 2 Wildeman																								
Oplevering fase 2 Wildeman																								

Planning herhuisvesting en bouw fase 2 Wildeman

De verwachting is dat we in het najaar 2026 de peildatum kunnen aanvragen en dat de bewoners uit de woningen van fase 2 vanaf dan geherhuisvest worden. De start van de sloop van de bestaande gebouwen is gepland voor medio 2028 en de start van de bouw staat gepland begin 2029.

Bewonersparticipatie

Het bewonersparticipatie traject in de Wildeman is bijzonder, we hebben in nauw overleg met de gemeente en bewoners aan het Vernieuwingsplan gewerkt. Gedurende dat traject was er open overleg over diverse onderwerpen en dat is nog steeds het geval. Net als de bewoners van fase 1, wachten ook de bewoners van fase 2, op duidelijkheid omtrent de vernieuwing van hun blokken en het vaststellen van de peildatum en de start van de sloop. De planning zoals hierboven is weergegeven is ook opgenomen in het Vernieuwingsplan (voor fase 2 ongewijzigd). We werken conform die planning verder aan de vernieuwing van de Wildeman. Sinds de vaststelling van het Vernieuwingsplan staat de planning van de vernieuwing op de projectpagina van Wildeman. De bewoners in de Wildeman en ook van fase 2 zijn en worden door middel van vernieuwingskranten van gemeente en Stadgenoot, Meet-Ups en de bewonerscommissies Wildeman en Grasrijk op de hoogte gehouden. Ook heeft Stadgenoot begin februari 2026 een huis aan huis nieuwsbrief verspreid onder bewoners van de Wildeman, dat we starten met de gesprekken met bewoners over het sociaal plan van fase 2. In het ontwerptraject zullen de bewoners van fase 2 en de Meedenkgroep worden betrokken.

De bewonerscommissie voor fase 2 bestaat uit ongeveer 8 leden, een goede vertegenwoordiging van de 96 huishoudens. Het overleg met die bewonerscommissie is opgestart en we willen deze maand het participatieplan vaststellen. De gebiedsbeheerder en ontwikkelmanager van het project voeren op regelmatige basis overleg met de BC over vorderingen van het proces (zie in de bijlage het verslag van het laatste overleg). Naar verwachting zal dit overleg in het najaar 2026 leiden tot een gekwalificeerd advies op een sociaal plan.

Afspraken voor de tijdelijke verhuur

Voor tijdelijke verhuur in aanloop naar ingrijpende werkzaamheden, waaronder sloop, werkt Stadgenoot samen met vaste leegstandsbeheerders. In het eerste jaar na afgifte van vergunning voor tijdelijke verhuur richten we ons op verhuur aan economisch daklozen. Dit zal gebeuren onder het project Tijdelijk Onder Dak, conform de afspraken die er daarover zijn met de corporaties en partijen, zoals de Regenbooggroep. Na dit eerste jaar zullen de woningen via een vaste leegstandsbeheerder aangeboden worden voor tijdelijke verhuur. Die beheerder verzorgt de verhuur voor doelgroepen, die tijdelijk een woning nodig hebben.

Momenteel staan er geen woningen leeg. De mutatiegraad is 3,7%.

Bijlagen

- Beschrijving Wildeman voorkeursscenario d.d. 18 februari 2026, dat aantoont dat Stadgenoot het complex wenst te slopen.
- Vernieuwingsplan d.d. 2 april 2025
- Notulen laatste overleg met bewonerscommissie d.d. 17 februari 2026