Aanvraag vergunning tijdelijke verhuur Notweg Noord

Van: Yvette de Roos (Ontwikkelmanager, Stadgenoot)
Datum: 2 december 2024

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 1 (Notweg Noord, 4 tot en met 30) van het project Wildeman.

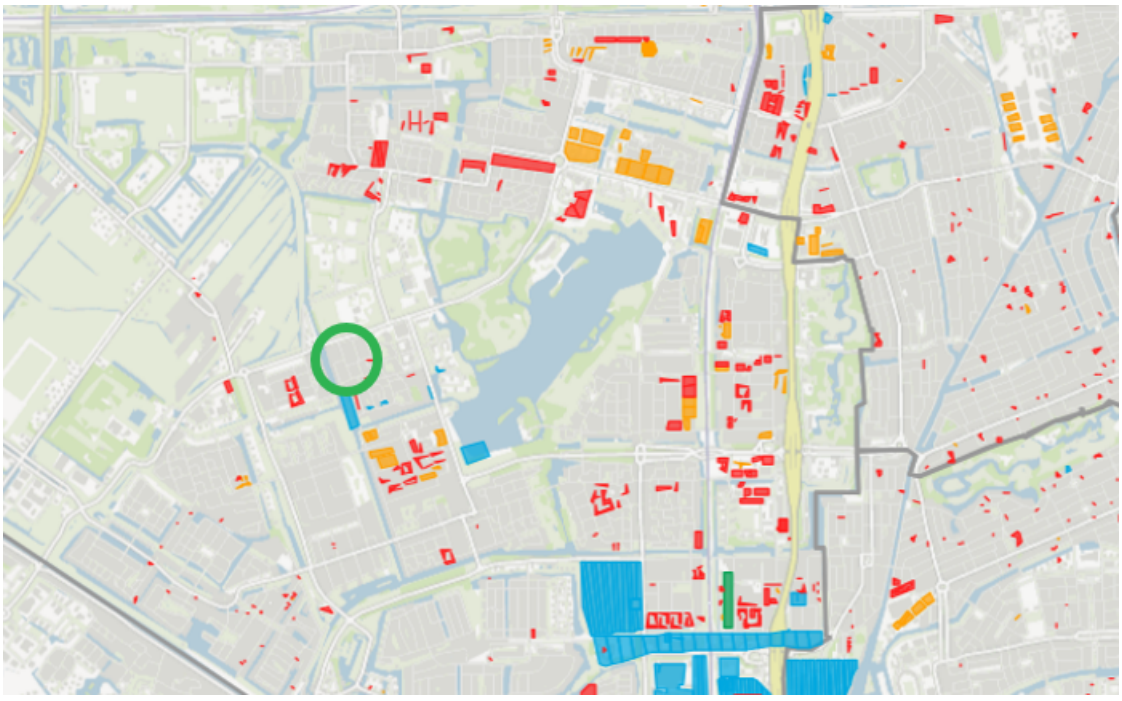
Inleiding

Voor de woningen in het complex Notweg Noord 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 wordt in december 2024 voorgelegd aan het college B&W. Het vernieuwingsplan gaat uit van sloop van alle elf gebouwen met in totaal 656 sociale huurwoningen en nieuwbouw van 1.200 tot 1.300 woningen. Notweg Noord is fase 1. Dit blok bestaat uit 56 woningen, die zullen worden gesloopt. Op de locatie worden circa 150 nieuwe sociale huur woningen gerealiseerd.

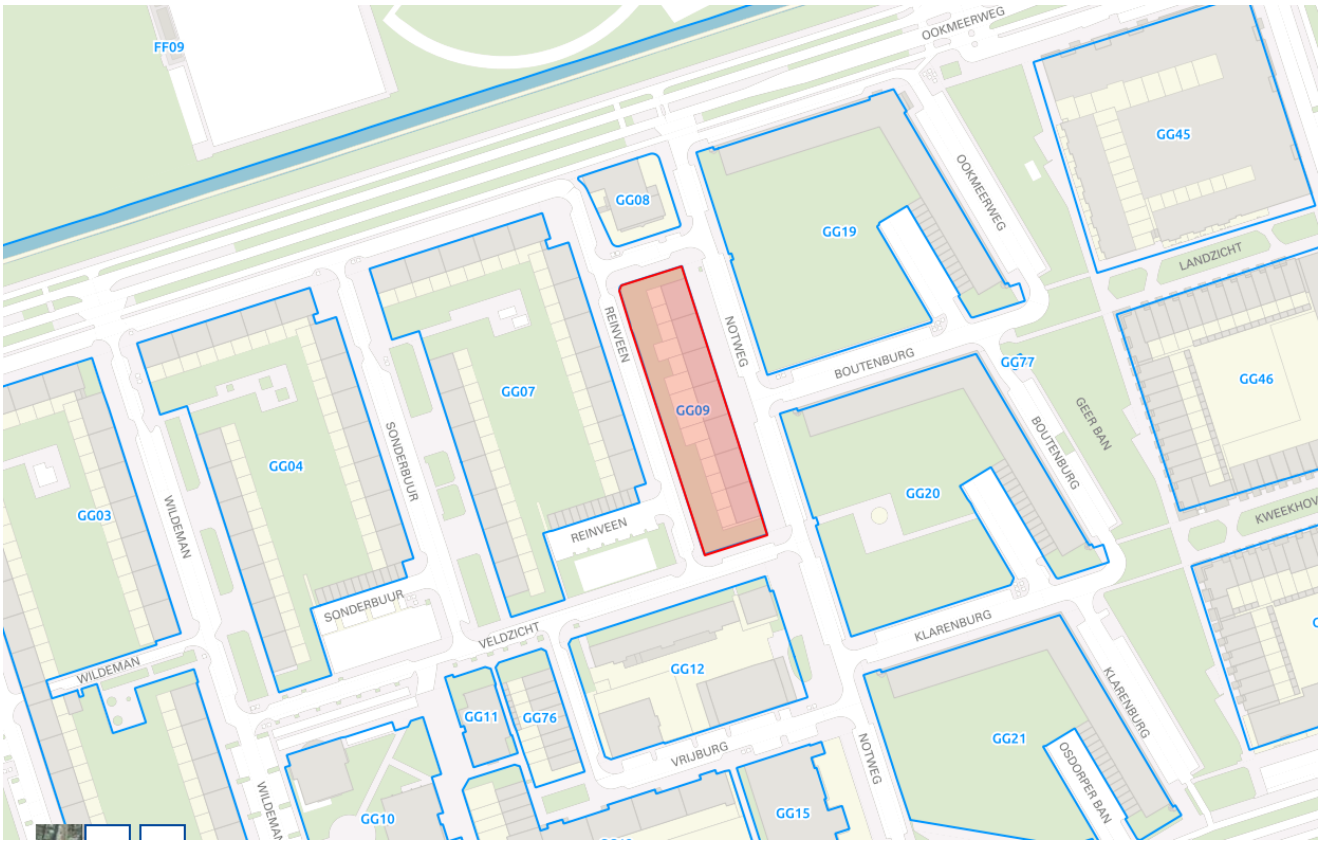
Om inzicht te geven in het project worden de volgende punten in deze memo behandeld:

- 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 Notweg 4 tot en met 30, code bouwblok is GG09.



Voorgevel van Notweg



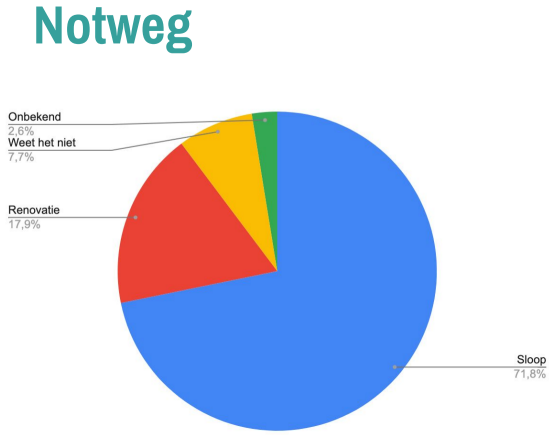
Achtergevel en portiek Notweg

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 de Notweg komt een gebouw van zeven lagen met een binnengang met deels bedrijfsruimten op de begane grond en invulling met een, twee, drie en vier kamerwoningen (totaal 150 woningen).

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%).





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 op draagvlak kan rekenen

Zomer 2023 plannen voorgelegd en definitief concept in inspraak gebracht. Het vernieuwingsplan heeft ter inzage gelegen en wordt voor nu met reactie op de inspraak voorgelegd aan college van B&W (17 december). Voor de zomer heeft de directieraad van Stadgenoot een kaderbesluit genomen en besloten verder te gaan met het plan voor sloop en nieuwbouw.

Tijdelijk verhuren

In de aanloop naar de start van de herhuisvesting 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 bevindt zich nu bijna in de ontwerpfase, de architectenselectie is in voorbereiding. Begin 2025 starten we met het schetsontwerp van de nieuwe woningen. Waarna we ook de aannemerselectie voorbereiden, om dan vervolgens in bouwteam verder te werken aan het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp. Parallel aan het ontwerptraject hebben we gesprekken met de bewonerscommissie van Notweg over het sociaal plan. Hieronder is een tijdlijn weergegeven van belangrijke geplande data.

Data	2	0	2	4	2	0	2	5	2	0	2	6	2	0	2	7	2	0	2	8	2	0	2	9
Activiteit	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Investeringsbesluit (gemeente)																								
Schetsontwerp																								
Selectie aannemer																								
Ontwerptraject VO en DO																								
Omgevingsvergunning																								
Aanvraag peildatum																								
Afgifte peildatum (gemeente)																								
Herhuisvestingsperiode																								
Oplevering Groenhuyzen																								
Sloop Notweg 4-30																								
Bouwrijpmaken (gemeente)																								
Bouw fase 1 Wildeman																								
Oplevering fase 1 Wildeman																								

De verwachting is dat we voor de zomer 2025 de peildatum kunnen aanvragen, zodat de bewoners uit de woningen geherhuisvest worden. De start van de sloop is gepland voor begin 2027 en de start van de bouw staat gepland medio 2027.

Bewonersparticipatie

Het bewonersparticipatie traject in de Wildeman is bijzonder en we werken in nauw overleg met de gemeente en bewoners aan het Vernieuwingsplan en hebben open overleg over diverse onderwerpen.
De bewoners wachten al lang op duidelijkheid omtrent het vernieuwingsplan en de planning van het vaststellen van de peildatum en de start van de sloop.
De bewoners in de Wildeman worden door middel van vernieuwingskranten van gemeente en Stadgenoot, Meet-Ups en de bewonerscommissies Wildeman en Grasrijk op de hoogte gehouden. Er is eind december 2024 weer een Meet-Up waar onderdelen van het vernieuwingsplan worden besproken. Ook in het ontwerptraject zullen de bewoners van Notweg en de Meedenkgroep worden betrokken.

Het overleg met de bewonerscommissie om te komen tot een sociaal plan is gestart. Met de bewonerscommissie van de Notweg wordt door gebiedsbeheerder en ontwikkelmanager van het project op regelmatige basis overleg gevoerd over de vorderingen van het proces (zie in de bijlage het verslag van het laatste overleg). Bewoners worden geïnformeerd over voorrangsmogelijkheden voor herhuisvesting in de sociale huurwoningen in Groenehuyzen, waarvan de oplevering medio 2025 is gepland.
Naar verwachting zal dit overleg in het voorjaar 2025 leiden tot een gekwalificeerd advies op een sociaal plan.

Afspraken voor de tijdelijke verhuur

In het eerste jaar na afgifte van vergunning voor tijdelijke verhuur zullen de leegkomende woningen worden verhuurd aan economisch daklozen. Dit zal gebeuren onder de pilot Tijdelijk Onder Dak, conform de afspraken die er daarover zijn met de corporaties en alle andere partijen.
Na dit eerste jaar zullen de woningen via een leegstandsbeheerder aangeboden worden voor tijdelijke verhuur. Die beheerder verzorgt de verhuur voor doelgroepen, die tijdelijk een woning nodig hebben.
Momenteel staat er 1 woning leeg. De mutatiegraad was in 2023 4,2% en loopt dit jaar terug naar 3,5%.

De sloop/nieuwbouwplannen voor Wildeman zijn van dusdanige ingrijpende aard, dat het verantwoord is om van de gestelde termijn ‘twee jaar voor sloop’ af te wijken. Enerzijds omdat grootschalig mutatieonderhoud uitvoeren duurzaam onverantwoord is als er op (korte) termijn gesloopt gaat worden. Anderzijds willen we voorkomen, dat mensen via Woningnet reageren op woningen waarvan zeker is dat ze gesloopt worden om op die manier een voorrang te verkrijgen met een Stadsvernieuwingsurgentie.

Bijlagen

- Beschrijving Wildeman voorkeursscenario d.d. 2 december 2023, dat aantoont dat Stadgenoot het complex wenst te slopen.
- Vernieuwingsplan d.d. november 2024 Vernieuwingsplan - De Wildemanbuurt
- Notulen van het laatste overleg met bewonerscommissie d.d. 12 november 2024