Beste Bewoners,

Inleiding

Op 15 mei is er een informatie bijeenkomst geweest waarin Ymere een toelichting heeft gegeven op het voorkeursscenario wat ter advisering aan de bewonerscommissie van Amsteldorp is voorgelegd. Hier in kort nog een toelichting op wat er besproken is en de vragen en de gegeven antwoorden van de avond zelf.

Hoe komen de plannen tot stand

In de kaderafspraken en de overlegwet is bepaald hoe en corporatie de bewoners en de bewonerscommissie betrekt bij de planvorming voor een complex. In het kader daarvan zijn in de afgelopen periode een technisch onderzoek en een bewonersonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van het technisch onderzoek zijn in juli 2022 op 2 informatie bijeenkomsten aan de bewoners teruggekoppeld. De uitkomsten van het bewonersonderzoek zijn in nieuwsbrief no 8 aan alle bewoners teruggekoppeld. Wilt u het hele rapport van 5.1, 2, e ontvangen kan kunt u het opvragen bij 5.1,2,e

Op basis van deze onderzoeken heeft Ymere een voorkeursscenario opgesteld. Een voorkeursscenario is een plan wat Ymere heeft voor de aanpak van de woningen in Amsteldorp. In nieuwsbrief 9 heeft Ymere alle bewoners geïnformeerd over de plannen. Op 15 mei zijn deze plannen op de bijeenkomst voor alle bewoners van Ymere nog een keer toegelicht.

Het voorkeursscenario

In hoofdlijnen zijn de plannen het volgende:

Het grootste deel van de woningen willen wij gaan renoveren.



Voor een deel van de wij gaan we onderzoeken hoe wij ca 100 woningen toe kunnen voegen. Meer woningen is van groot belang gezien de grote woning nood in Amsterdam

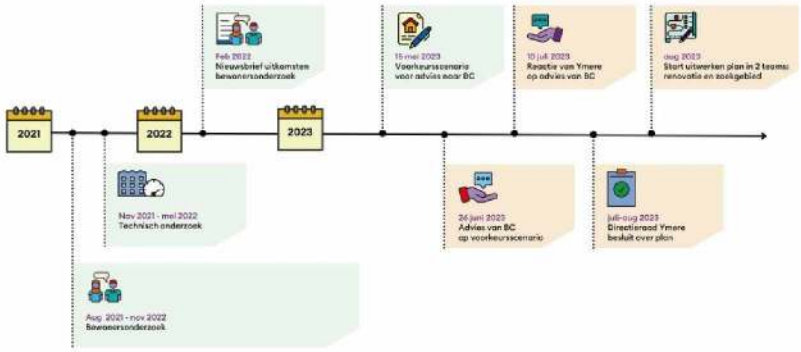


Waar we nu in het proces

Op 15 mei heeft Ymere het voorkeursscenario voorgelegd aan de bewonerscommissie van Amsteldorp. De BC heeft nu 6 weken de tijd om Ymere een advies te geven over de voorgestelde plannen. Dat betekent dat de BC hun advies op maandag 26 juni naar Ymere stuurt. Ymere moet dan binnen 2 weken reageren op dit advies. Ymere heeft de BC uitgenodigd voor een overleg op 6 juli om de reactie van Ymere op het advies van de BC toe te lichten.

Na afronding van dit advies traject worden de plannen voorgelegd aan de Directieraad van Ymere voor besluitvorming. Na het besluit informeren wij de bewoners en de BC over het genomen besluit en gaan we aan de slag met de verdere plan uitwerking.

Waar staan we nu in het proces?



Hierna vindt u de op 15 mei gestelde vragen, zowel in de vergadering als individueel, aan Ymere en de gemeente en de gegeven antwoorden.

Renovatie	
Wat is een GBO?	GBO betekent Gebruiksoppervlakte. Het gaat om de werkelijke bruikbare woonoppervlakte en de verblijfsruimte van de woning. Hiermee wordt bedoeld alle ruimten in de woning, ook de gangen, toilet en badkamer.
De bovenwoning is niet groter dan de benedenwoning. De zolder wordt dan wel gebruikt als slaapvertrek maar is officieel geen verblijfsruimte.	Het klopt dat de zolder verhuurd wordt als bergruimten. Tijdens de technische opname hebben we gezien dat de zolder door veel bewoners als slaapkamer gebruikt wordt.
Wordt er gevelisolatie aangebracht aan de binnenkant of aan de buitenkant van de woning?	We willen de woningen gaan isoleren, maar het is nu nog niet bekend of we dit aan de binnenkant of aan de buitenkant van de woningen gaan doen Dit gaan we verder uitwerken na het directie besluit van Ymere.
Wordt er ook iets gedaan met geluidsisolatie in het trappenhuis?	Bij het uitwerken van het renovatievoorstel gaan we onderzoeken wat we kunnen doen om de geluidsisolatie in het trappenhuis te verbeteren.
Wordt er iets gedaan aan plafondisolatie tussen de woningen?	
Kan de meterkast omgetimmerd worden in de bovenwoningen?	In de uitwerking van de renovatieplannen gaan we hier naar kijken.

Commented [OR1]: Dit antwoord even met 5.1.2.e bespreken of dit juridisch handig is.

Kan trap naar bovenwoningen met bovenkwart aangepast worden? Het is nu lastig om grote meubels boven te krijgen.	Het aanpassen van de trap kan niet omdat dit ook veel gevolgen heeft voor de benedenwoning. Wel kunnen we onderzoeken of er aanpassingen aan de kozijnen mogelijk zijn om verhuizingen makkelijker te maken.
Kan het huidige kozijn in de woonkamer in de bovenwoning verbreed worden? Zodat het kozijn gebruikt kan worden als verhuisraam?	Zie antwoord hierboven
Ik woon al geruime tijd naast twee lege woningen. Hoezo woningen toevoegen?	Wij gebruiken deze woningen om onderzoek te doen. Als we daar mee klaar zijn, willen we de woningen gaan gebruiken als modelwoning voor de renovatie aanpak. Dit gaan we dan combineren met gebruik als projectwoning. Op termijn komt dan 5.1, 2, e weer beschikbaar voor verhuur.
Sloop & Nieuwbouw	
Het percentage van de bewoners die voor sloop zijn voelt niet juist. Het beeld leeft bij een deel van de bewoners dat Ymere het percentage aanpast zodat het beter in haar plan past.	Nee Ymere past geen cijfers aan. Het percentage van de bewoners die positief over sloop/nieuwbouw is de uitkomst van het woonwensenonderzoek. In het rapport van 5.1, 2, e staan de uitkomsten van het onderzoek. Als u wilt dan kunt u het rapport opvragen bij 5.1,2,e
Bewoners die wonen in het renovatiedeel hebben geen last van sloop, de bewoners in het zoekgebied wel. Is er aan alle bewoners gevraagd hoe zij tegen over sloop staan?	We hebben aan alle bewoners gevraagd hoe zij denken over het toevoegen en slopen van woningen in Amsteldorp. Zonder dat er al zoekgebieden aangewezen zijn. Op basis van de uitkomsten van het bewonersonderzoek is het zoekgebied vastgesteld.
Waarom is dit niet uitsluitend gevraagd aan de bewoners die het betreft, de bewoners in het zoekgebied?	Vooraf aan het onderzoek was nog niet bekend of wij woningen gingen slopen. In onze nieuwsbrief van juni 2021 hebben wij gemeld dat er nog geen vastgesteld plan is en dat wij eerste technisch en een bewonersonderzoek gaan uitvoeren.
Komt er een nieuw woonwensenonderzoek voor sloop/nieuwbouw bij de bewoners in het zoekgebied, wat zij vinden van de sloop?	Nee, er komt geen nieuw woonwensenonderzoek bij de bewoners in het zoekgebied. Wij wachten nu eerst op het advies van de BC op het voorkeursscenario. Na onze reactie op dit advies kan de directie van Ymere een besluit nemen over de aanpak van de woningen in Amsteldorp. De uitwerking van de plannen gaan we dan doen in overleg met de BC en de bewoners.
Waarom is er gekozen voor deze drie zoekgebieden?	Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat ca 24% van de bewoners ja tegen sloop zegt en ca 15% daar neutraal in staat. In het zoekgebied staan nu 113 woningen dat is 23% van het aantal woningen in Amsteldorp. Daarnaast denken wij dat deze gebieden het beste

	geschikt zijn om nieuwe woningen toe te voegen.
Waarom niet heel Amsteldorp als zoekgebied?	Uit het cultuur historisch onderzoek wat bureau SteenhuysMeurs voor Ymere heeft uitgevoerd komt naar voren dat Amsteldorp grote cultuur historische waarde heeft. Ymere vindt het ook belangrijk om die te behouden. Bij de uitwerking van de nieuwbouw gaan wij daar ook zeker rekening mee houden.
Ymere kiest er voor om 100 woningen toe te voegen? Waarom dit aantal?	Wij gaan uit van ca 100 woningen. Bij de uitwerking zal blijken hoeveel dat er precies worden. Als wij woningen gaan slopen dan moeten er wel een stuk meer teruggebouwd worden om het tot een realistisch plan te komen.
Is het toevoegen van woningen een behoefte van Ymere of van de gemeente?	Het is een behoefte van de woningzoekende in Amsterdam. Er is duidelijk een groot te kort aan sociale huurwoningen in Amsterdam. Dat blijkt ook aan de wachttijden voor een woning op woningnet. Ymere en de gemeente zijn op grond van de Woningwet gezamenlijk verantwoordelijk voor de volkshuisvesting in Amsterdam. De noodzaak om betaalbare woningen toe te voegen in Amsterdam is evident. ~~steunen het plan om in Amsteldorp woningen toe te voegen.~~
Waarom wil Ymere het dorp opofferen voor het toevoegen van meer sociale huurwoningen?	Ymere wil Amsteldorp zo veel mogelijk intact houden, maar gezien de grote vraag naar sociale huurwoningen wil zij ook woningen toevoegen. De locatie vlakbij een openbaar vervoersknooppunt is een prima plek om woningen toe te voegen.
Waarom wordt het groen in het dorp opgeofferd voor het toevoegen van meer sociale huurwoningen?	Daar is nog niets over bekend. Op het kaartje is het hele gebied gekleurd als zoekgebied. Waar precies de nieuwe woningen gebouwd worden is nog niet bekend. Bij de uitwerking samen met de gemeente en de bewoners speelt het groen ook een belangrijke rol.
Wordt het groen in het zoekgebied ook bebouwd?	Zie antwoord hierboven.
Is Ymere ook eigenaar van de grond in het zoekgebied waar nu geen woningen staan?	De grond die niet bebouwd is, is grond van de gemeente. Dat is ook de reden dat wij vooraf met de gemeente over het voorkeursscenario gesproken hebben.
Waarom kan er niet gebouwd worden op braakliggende grond?	Wij zijn hier bij elkaar om over de plannen van Ymere voor Amsteldorp te praten. Wat er in de rest van de stad gebeurt~~d~~ daar kunnen wij niets over zeggen.
Waarom wordt braakliggende terreinen volgebouwd met dure woningen? Waarom niet daar sociale huurwoningen bouwen?	Deze vragen moeten beantwoord worden door de eigenaren van die terreinen en de gemeente. Dat is hier nu niet aan de orde.

Wanneer heeft Ymere de sloopvergunning aangevraagd?	Ymere heeft geen sloopvergunning aangevraagd. Zo ver is het plan nog lang niet.
Kunnen bewoners tegen de sloopplannen in beroep gaan?	Wanneer de sloopplannen definitief zijn en de vergunningen worden aangevraagd zullen er ook mogelijkheden zijn voor de bewoners om hun zienswijze en bezwaren bij de gemeente kenbaar te maken. ~~kunnen de bewoners hier tegen in beroep gaan.~~
De huren in Amsteldorp liggen lager dan elders in de stad. Dat maakt het aantrekkelijk voor Ymere om woningen, met name in het zoekgebied te slopen.	De hoogte van de huren is geen argument van Ymere om woningen toe te voegen en te slopen. De huren van de bewoners die er lang wonen zijn lager. Voor de woningen die nu verhuurd worden in Amsteldorp is het reguliere huurbeleid van toepassing. Daarbij is het puntenaantal bepalen voor het vaststellen van de huur.
Wat betekent de sloop van woningen concreet voor bewoners?	Er is nog geen concreet plan. Dit gaan we in overleg met BC, bewoners en gemeente samen ontwikkelen. Wel hebben we aangegeven dat alle bewoners in Amsteldorp kunnen blijven wonen. Ook krijgen de bewoners Stadsvernieuwing Urgentie, in woningnet kunnen ze dan met voorrang een andere woning zoeken in Amsterdam.
Waar gaan de bewoners uit de sloopwoningen naar toe?	De bewoners krijgen een stadsvernieuwingsurgentie. Hiermee krijgen ze voorrang om te verhuizen naar een andere woningen in Amsterdam. Voor de bewoners die graag in Amsteldorp willen blijven kunnen tijdelijk verhuizen naar een wisselwoning.
Wat wordt er voor deze bewoners geregeld?	In het sociaal plan leggen we afspraken en regelingen vast wat huurders kunnen verwachten van Ymere. Maar ook wat de rechten zijn van de huurders bij sloop.
Kunnen de bewoners terugkeren in de nieuwbouwwoning?	Bewoners kunnen blijven wonen in Amsteldorp. Bij het toewijzen van de nieuwbouw kijkt Ymere of woning passend is voor de huurder.
Past Ymere een inkomenstoets toe bij het toewijzen van nieuwbouwwoning?	Voor bewoners die nu in Amsteldorp wonen en willen blijven wonen is er geen inkomenstoets.
Wat bedoelt Ymere met passend toewijzen van nieuwbouwwoning?	Met passendheid kijken we naar het aantal personen wat in een woning gaat wonen. En bij nieuwe bewoners ook naar de hoogte van het inkomen.
Waarom kiest Ymere voor 2- en 3-kamerwoningen?	Uit algemeen onderzoek blijkt dat er veel 1- en 2- persoonshuishoudens op zoek zijn naar een woning. Daarnaast wonen er relatief veel oudere in Amsteldorp, ook daar zijn de nieuwe woningen geschikt voor.
Bouwt Ymere ook eengezinswoningen?	Nee, Ymere gaat geen eengezinswoningen bouwen.

Commented [HA2]: en toch ook of het inkomen passend is als het om nieuwe bewoners van het dorp gaat (dus niet de terugkeerders)

Commented [OR3R3]: klopt

Ymere vraagt geen huurverhoging bij renovatie maar wel bij de huurders in het zoekgebied. Hoe zit dit?	Dit betreft de huurverhoging voor het aanbrengen van isolerende maatregelen (gevel- en dakisolatie en dubbelglas). Die huurverhoging is per 1 januari 2023 afgeschaft. De jaarlijkse huurverhoging in juli die vraagt Ymere nog wel aan alle bewoners in Amsteldorp.
De hoge flats die rondom Amsteldorp worden gebouwd nemen veel licht weg. De bouw van flats in Amsteldorp zorgen voor vermindering van woongenot en lichtinval.	Bij de uitwerking van de nieuwe plannen moeten wij voldoen aan alle bouwregelgeving. Onderdeel daarvan is ook de bezonning.
Bewonersparticipatie & Proces	
Het voelt alsof we met dit voorkeursscenario weer terug zijn bij 3 jaar geleden?	Het klopt dat het plan lijkt op het vorige. Het grote verschil is dat wij nu een zoekgebied hebben aangewezen. Voor deze gebieden hebben we volgende voorwaarde bepaald. Ca 100 woningen toevoegen. Het gaat om 2- en 3-kamerwoningen van 40-60 m2 GBO. Waar en hoe we deze woningen gaan bouwen dat moet nog uitgezocht worden.
Het voorkeursscenario is onduidelijk, met name het scenario voor het zoekgebied. Voor bewoners en BC is het moeilijk om hier advies op te geven.	Voor het zoekgebied zijn een aantal randvoorwaarde bepaald. (zie ook hierboven) De uitwerking van het plan willen wij samen met bewoners, gemeente en omwonende doen. Ymere heeft er bewust voor gekozen om geen uitgewerkt plan voor te leggen.
Waarom maakt Ymere geen concreet plan bijv. de sloop van de bejaardenwoningen. Dan weten bewoners waar ze aan toe zijn. Dit plan wat er nu is, is niet doorzichtig.	Zie hierboven.
Hoeveel bewoners in Amsteldorp hebben een tijdelijk huurcontract?	Er worden op dit moment geen tijdelijke huurcontracten afgesloten in Amsteldorp. Wel zijn er een aantal jongerencontracten met een looptijd van 5 jaar en campuscontracten (dit zijn woningen die aan studenten verhuurd worden gedurende hun studie) in totaal gaat dat om 10 woningen.
Ik wil formeel protest aanteken tegen de uitslag van het woonwensenonderzoek. Kan dat?	Nee dat kan niet. De uitkomsten van het onderzoek zijn vastgelegd in het rapport van 5.1. 2. e en worden bepaald door de antwoorden van de 333 bewoners die de vragenlijst ingevuld hebben.
Bewoners die niet hun tuin willen of kunnen onderhouden, leidt tot verloedering van de buurt. Wordt het groenonderhoud ook meegenomen in het voorkeursscenario?	Bij de uitwerking van de plannen wordt ook naar het groen gekeken. Het gaat daarbij om het openbaar groen waarbij de gemeente de verantwoordelijke partij is. Voor het groen in de tuinen is de bewoner verantwoordelijk. Bij extreme overlast kan hiervoor contact gezocht worden met de wijkbeheerder of de gebiedsconsulent van Ymere.

Wanneer betaalt Ymere de verhuisvergoeding aan uit aan bewoners?	~~Zo ver zijn we nog niet~~. We gaan eerst een plan maken voor de sloop/nieuw en een sociaal plan. In het sociaal plan wordt opgenomen hoe hoog de verhuiskostenvergoeding wordt en wanneer Ymere die uitbetaald als bewoners moeten verhuizen. Dat zal dus niet eerder zijn dan de ten tijde van de daadwerkelijk verhuizing
Gemeente	
De gemeente heeft niets te vertellen over de woningen van Ymere. Waarom dan toch invloed van de gemeente op de sloop en nieuwbouw van Ymere?	Bij het maken van sloop/nieuwbouw plannen werken de gemeente en Ymere samen. De gemeente toets of de plannen aan het algemene beleid van de gemeente voldoen en in lijn zijn met de volkshuisvestelijk beleid van de gemeente~~.~~ Voor het toevoegen van woningen is het ~~nu~~ zo dat dit in de woonvisie van de gemeente is opgenomen. Specifiek wordt benoemd om dat te doen bij openbaar vervoer knooppunten zoals het Amstelstation. Daarnaast de ge gemeente nodig voor het wijzigen van het bestemmingsplan en het toetsen van de nieuwbouw aan de bouw regelgeving.
Met wie heeft Ymere gesproken in de gemeente over verdichting, het toevoegen van extra sociale huurwoningen in Amsteldorp?	Er is overleg geweest met een aantal ambtenaren en de wethouder van Stadsdeel Oost 5.1, 2, e Vroege. Besluiten worden uiteindelijk genomen door de gemeenteraad.
Wie in de gemeente heeft bepaald dat er extra sociale huurwoningen (verdichting) moeten worden toegevoegd?	Zie boven.
Waarom kan er niet verdicht worden op plekken ergens anders in de stad?	De gemeente heeft de opgave om binnen de stad extra te verdichten om te gemoed te komen aan de grote vraag aan huurwoningen. Hiervoor zoekt zij geschikte locaties in heel Amsterdam. De gemeente vindt Amsteldorp een geschikte locaties omdat het dichtbij een OV knooppunt ligt (het Amstelstation) en bij voorzieningen. Daar komt bij dat steeds meer ouderen langer zelfstandig moeten blijven wonen waardoor de vraag naar seniorenwoningen toeneemt. In Amsteldorp wonen al veel ouderen en is het voor de gemeente logische plek om extra woningen toe te voegen in Amsteldorp. Er zijn daarnaast ook andere wijken in stad waar extra woningen worden toegevoegd. De vraag naar meer betaalbare woningen is in de hele stad Amsterdam groot.

Gemeente kijkt nu in Amsteldorp naar kleine stukken grond om woningen bij te bouwen. Waarom niet bouwen op de Spaklerweg daar is ruimte zat voor 100 woningen.	Er wordt naar alle mogelijkheden gekeken om woningen toe te voegen. Dat kan niet op één plek in de stad gebeuren. Alle extra woningen zijn nodig voor de vele woningzoekende in Amsterdam.
De gemeente geeft niets om historisch erfgoed. Als er woningen bijgebouwd moeten worden, houdt de gemeente niet rekening met het beschermd dorpsgezicht van Amsteldorp.	De gemeente en Ymere hechten zeker waarde aan het historisch erfgoed. Ook op die gebieden zijn er door gemeente randvoorwaarde vastgesteld. Bij alle nieuwbouwplannen is het oordeel van de stedenbouwkundige en de welstand van groot belang en onderdeel van de vergunningen procedures.

Met vriendelijke groet

5.1.2,e

Procesmanager Stedelijke Vernieuwing