Ymere

Van der Pekbuurt – Noordelijke Fase

Algemeen Plan (voorkeursscenario)



Inhoud

1. Inleiding 3
2. Uitvoering per cluster 3
3. Woningdifferentiatie 4
4. Onze huurders 5
5. Uitganspunten voor het Vastgoed 6
6. Energietransitie 8
7. (Binnen-) Tuinen 9
8. Openbare ruimte 10
9. Bedrijfsruimtes 11
10. Interim beheer 12

1. Inleiding

De 330 woningen in het zuidelijke deel van de Van der Pekbuurt zijn aangepakt vanaf 2015, door enerzijds Ymere (224 woningen en bedrijfsruimtes) en anderzijds de eigenaar-bewoners (116). In de loop van 2021 worden de laatste 70 woningen gerenoveerd.

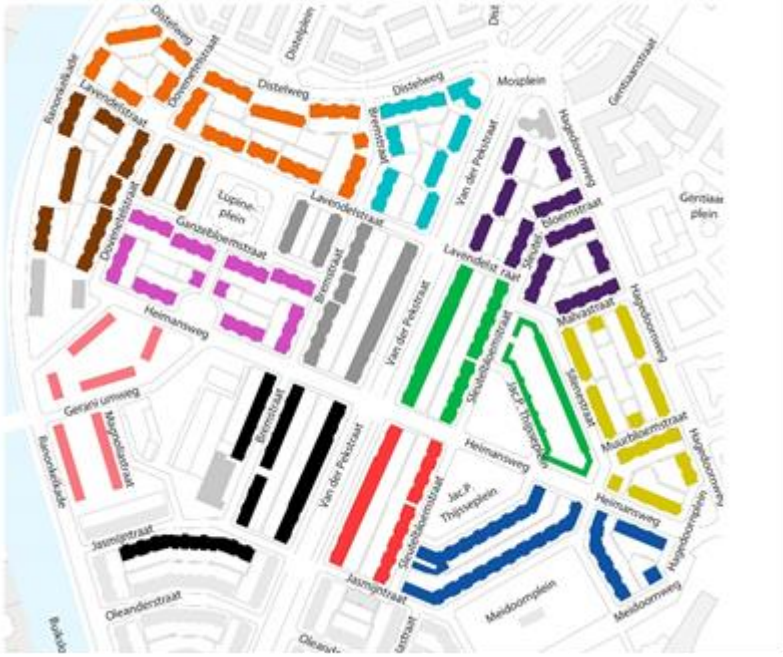
Voor de komende renovatie van de resterende 1123 woningen en 42 bedrijfsruimtes (voornamelijk winkels) in het Noordelijk deel van de Van der Pekbuurt, heeft Ymere de uitgangspunten beschreven voor de aanpak van de woningen. Per thema zijn algemene uitgangspunten benoemd, die per cluster specifieker worden uitgewerkt in een Renovatie- en Sociaal Plan samen met de bewoners-vertegenwoordiging uit dat cluster.

Deze algemene uitgangspunten zijn door Ymere opgesteld na overleggen tussen Ymere, Stadsdeel Noord en de Huurdersvereniging Van der Pek.

Ymere evalueert jaarlijks en bij de start van elk nieuw cluster de uitgangspunten uit dit Algemeen Plan met de Huurdersvereniging en Stadsdeel Noord.

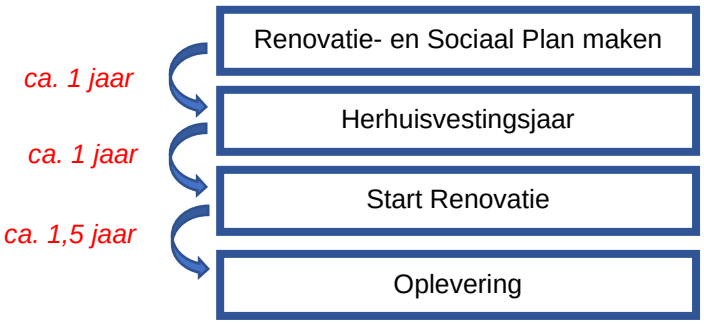
2. Uitvoering per cluster

De renovatie kan niet in één keer worden uitgevoerd, daarom is de buurt verdeeld in clusters van ongeveer 100 woningen. We hebben elk cluster een eigen kleur gegeven:



Elk cluster krijgt een eigen Renovatie- en Sociaal Plan, dat gebaseerd is op de uitgangspunten van het Algemeen Plan. Dit cluster-plan maakt Ymere samen met een project- of bewonerscommissie. Zo'n commissie bestaat uit vaste huurders uit dat cluster en één of twee vertegenwoordigers van de Huurdersverenging. De commissie heeft recht op onafhankelijke en professionele ondersteuning gedurende dit traject.

Een standaard planning per cluster ziet er grofweg als volgt uit:



Blokje van 8 woningen(Hagendoornweg 47-53)

Ten behoeve van de technische uitvoering, om een betere inschatting van de bouwkosten en doorlooptijd, starten we in 2022-2023 met een blokje van 8 woningen aan de Hagendoornweg. De keuze voor dit blokje is vanwege de ligging: dichtbij een bestaande Warmte Opslag Station (aan het Gentiaanplein) voor aansluiting op het Warmtenet, en de ligging aan de rand van de buurt.

Met de bewoners van het blokje van 8 woningen maken we in 2022 een Renovatie- en Sociaal plan. Naar verwachting kan daarna snel gestart worden met de renovatie. Als na renovatie een woning leeg komt, doordat een bewoner besluit te verhuizen, dan richten we deze woning in als ‘modelwoning’ . Andere bewoners in het noordelijk deel kunnen dan zien hoe een gerenoveerde woning, met alternatieve verwarmingsbron, eruitziet.

3. Woningdifferentiatie

Verbetering van de leefbaarheid in de wijk

De leefbaarheid in de buurt staat onder druk, door hoge werkloosheid, hoge mate van afhankelijkheid van zorgverleners en veel instroom van anderzijds kwetsbare huurders.

Om de leefbaarheid in de buurt te verbeteren sturen we na renovatie op de instroom van nieuwe sociale huurders met de bedoeling een sociaal meer evenwichtige wijk te maken door meer differentiatie in huurniveaus (tot en boven de liberalisatiegrens) en/ of verkoop van woningen.

Differentiatie

Het uitgangspunt is dat Ymere ca. 70-80% van de woningen in het Noordelijk Deel binnen de sociale huur houdt. Zo komt er ruimte voor nieuwe/andere groepen bewoners, zoals middeldure huur of koop. Het exacte percentage is mede afhankelijk van terugkeer van de oorspronkelijke bewoners. De eerste 2 clusters blijven 100% sociale huur.

Voor de volgende clusters bespreekt Ymere met de Huurdersvereniging en Stadsdeel Noord jaarlijks én voor de start van elk volgend cluster de programmering van elk volgend cluster op basis van de vraag ‘Wat is goed voor de buurt?’. Hiervoor gebruiken we de leefbaarheidsindicatoren van Ymere’s complexmonitor en andere onderzoeken zoals de WIA van Gemeente Amsterdam.

Vormen van zelfbeheer

Uitgangspunten voor een andere woonvorm worden geformuleerd na evaluatie van de uitvoering van Copekcabana. Deze evaluatie vindt een half jaar na oplevering van Copekcabana plaats.

4. Onze huurders

Afspraken voor huurders in een renovatietraject worden vastgelegd in een Renovatie- en Sociaal Plan. Dat maken we per cluster in samenspraak met de bewonersvertegenwoordiging van dat cluster op basis van:

- De Overlegwet
- Amsterdamse Kaderafspraken

Een renovatieplan wordt uitgewerkt op basis van de technische kwaliteit de woning. Het uitgangspunt is dat de renovatie in onbewoonde staat wordt uitgevoerd: Huurders kunnen tijdens de renovatie niet in de woning blijven wonen.

Iedereen kan terugkeren naar zijn/haar woning in de Van der Pekbuurt

Uit het bewonersonderzoek van Rigo uit 2019 is gebleken dat bewoners graag in de Van der Pekbuurt willen blijven wonen. Na renovatie is dat nog steeds mogelijk.

Huurverhoging na renovatie

De huurverhoging na renovatie wordt berekend op basis van de verbeteringen en de wettelijke rekenmethode van de Huurcommissie. De exacte berekening wordt gemaakt op basis van de kosten van de verbeteringen. Deze kosten zijn nu nog niet bekend. Een indicatie van de huurverhoging na verbetering, gebaseerd op andere renovaties is €60. Deze huurverhoging wordt grotendeels gecompenseerd in de huurtoeslag.

Doorschuiven naar een andere woning in de Gentiaan of de Van der Pekbuurt

Willen huurders liever een grotere bovenwoning of juist een kleine benedenwoning? Dan is het vaak mogelijk om daar naartoe te verhuizen. Het aanbod is afhankelijk van hoeveel huurders terugkeren naar hun woning in het cluster. Daarnaast moeten huurders voldoen aan de voorwaarden die passen bij deze woning, zoals het inkomen en het aantal mensen in het huishouden. Afhankelijk van de planning, kunnen de eerste clusters ook doorschuiven naar gerenoveerde woningen in de Gentiaanbuurt.

Voorrang met Stadsvernieuwingsurgentie

Als mensen willen verhuizen naar een woning buiten de Van der Pekbuurt, dan krijgen zij Stadsvernieuwingsurgentie. Daarmee krijgen zij voorrang ten opzichte van reguliere woningzoekenden in Amsterdam. Stadsvernieuwingsurgentie wordt pas toegekend als meer dan 70% van de huurders uit een cluster akkoord is met de plannen voor hun cluster.

Wisselwoningen voor huurders die willen terugkeren

Huurders die willen terugkeren naar hun woning, of een andere woning in het cluster, kunnen tijdens de renovatie tijdelijk verhuizen naar een wisselwoning. Ymere zorgt voor een passende wisselwoning in de buurt.

Huurders krijgen verhuiskostenvergoeding van €6.334 (prijspeil 28/2/2021)

Huurders krijgen een vergoeding voor kosten die zij moeten maken voor een verhuizing, zoals inhuren van verhuizers, nieuwe vloerbedekking, etc. Eventuele huurachterstanden en andere openstaande nota's worden met de verhuiskostenvergoeding verrekend.

Let op: Huurders hebben pas recht op verhuiskostenvergoeding of Stadvernieuwingsurgentie als meer dan 70% van de huurders uit een cluster akkoord is met de plannen voor hun cluster.

5. Uitganspunten voor het Vastgoed

Per cluster/woonblok wordt beoordeeld wat de kwaliteit is en hoe deze moet worden verbeterd om te voldoen aan de volgende uitgangspunten:

Beschermd Stadsgezicht

De blokken in de Van der Pekbuurt hebben een Rijks-beschermd Stadgezicht. Dit houdt in de renovatie moet voldoen aan de 'richtlijnen buitenschil' dat is opgesteld in 2014 door Stadsdeel Noord, Huurdersvereniging Van der Pekbuurt, Monumenten & Archeologie, Architectenbureau Hoogeveen en Ymere.

Ambitieniveau vastgoed

De uitgangspunten voor de renovatie mét of zonder funderingsherstel zijn in grote lijnen:

Voldoen aan Ymere veiligheidsbeleid: De brandveiligheid wordt verbeterd in de woningen, en tussen de woningen. Helaas moeten hierdoor de zgn. bajonetkamers verdwijnen. De bovenwoningen worden hierdoor groter, en de benedenwoningen missen dan de extra kamer op de eerste verdieping.

Gasloos: De Van der Pekbuurt gaat van het gas af. Huurders gaan elektrisch koken en de panden worden aangesloten op een alternatieve warmtevoorziening. Voor de eerste 2 clusters is de voorkeur van Ymere een Warmtenet.

Duurzaamheid: De woningen worden beter geïsoleerd naar minimaal energielabel B. De woningen worden van binnenuit geïsoleerd. Dat moet vanwege de Rijks-monumentale status van de buitenzijde van de panden.

Verbetering van het interieur: De binnenzijde van de woningen voldoen weer aan de basiskwaliteit. In de meeste gevallen moeten de keukens, badkamers en toiletten vervangen worden. Dan zal een aanpassing in de plattegrond wellicht nodig zijn om voldoende ruimte voor de keukens, badkamers en toiletten te maken.

Aanpassing van de plattegronden

De indelingen van de woningen wijzigen door nieuwe keukens en sanitair en (waar noodzakelijk) funderingsherstel. Daarnaast verdwijnt de bajonetkamer.

Uit onze ervaring in Copekcabana weten we dat het behoud van bajonetkamer niet wenselijk is:

- Op gebied van brandveiligheid tussen woningen
- Op gebied van geluidisolatie tussen woningen

De bewonerscommissie per cluster en een architect maken samen een selectie van nieuwe plattegronden van de woningen waaruit de andere bewoners kunnen kiezen. Waarbij de indeling van Copekcabana als goed voorbeeld van een flexibele indeling kan worden gebruikt. Maatwerk is bespreekbaar.

Evaluatie van het Zuidelijk Deel

Ymere heeft samen met de Huurdersvereniging de uitvoering van het zuidelijk deel geëvalueerd. De verbeterpunten van deze evaluatie worden meegenomen in de planvorming van het noordelijk deel:

- bij de aanpak van de plafonds is de grote wens deze zo hoog mogelijk aan te brengen, zonder dat aan de eisen van brand- en geluidwering en inpassing van de mechanische ventilatie geweld wordt gedaan
- bewoners willen inspraakmogelijkheden hebben ten aanzien van de nieuwe plattegronden.
- indien er andere vormen van beheer gaan komen zijn er wellicht ook andere plattegronden mogelijk, bijvoorbeeld collectieve plattegronden. De gevolgen hiervan moeten dan uitgewerkt worden.
- nieuwe elementen in de woninguitrusting toevoegen, zoals het toepassen van een CO-2-gestuurde ventilatie en vloerverwarming op de begane grond (boven radiatoren i.v.m. de houtconstructie) passend is bij de doelgroep of dat een andere oplossing beter is.
- de geveltuintjes zoveel mogelijk weer ‘te ver-groenen’.

6. Energietransitie

Ymere is een woningcorporatie met een duurzaamheidsvisie. We maken betaalbare woningen en doen dit zo duurzaam mogelijk. Ymere heeft voor de Energietransitie 4 principes geformuleerd voor deze Klimaatreis, die ook voor dit renovatieproject gelden.

1. We staan voor een betaalbare energietransitie
2. We zien de gemeente als regisseur
3. We werken van strategisch naar operationeel
4. We participeren samen in deze transitie

Voor de woningen in de Van der Pekbuurt betekent het dat zij na renovatie aardgas-vrij worden. De keuze voor een alternatieve warmtebron wordt per cluster bepaalt. De eisen die Ymere stelt aan een alternatieve warmtebron zijn:

Betaalbaar
Betaalbaar voor de huurder én voor Ymere. We hanteren daarin het ‘niet-meer-dan-anders’ principe. Dus voor de huurder moeten de totale woonlasten (excl. de huurverhoging voor de verbeteringen) niet duurder dan de aardgassituatie zijn, het liefst goedkoper.

Duurzaam
De nieuwe manier van verwarmen moet bijdragen aan de ambitie van de Gemeente Amsterdam om in 2050 klimaatneutraal te zijn.

Betrouwbaar
De warmtelevering moet veilig, comfortabel en betrouwbaar zijn. De leveringszekerheid moet geborgd zijn. Dat doen we door gebruik te maken van bewezen technieken van betrouwbare partijen.

Inpasbaar
Het nieuwe systeem moet passen bij/in onze veelal kleine woningen in de Van der Pekbuurt.

Op dit moment voldoet een Warmtenet van Vattenfall het beste aan onze eisen.

7. (Binnen-) Tuinen

De buurt is te zien als een overgang van stedelijke blokken naar tuindorpen met een sterke stedenbouwkundige samenhang. En hoewel de Van der Pekbuurt nu stedelijk aanvoelt, is er wel degelijk een behoorlijke hoeveelheid groen aanwezig. Dit groen is aanwezig in de randen van de wijk, de pleinen en in de binnen gebieden.

Vrijwel alle binnenterreinen zijn verkaveld in privé-tuinen en achterpaden. De tuinen waren voorzien van lage, houten hekwerken en houten bergingen. In de loop van de tijd zijn deze houten bergingen vervangen door stenen exemplaren en hebben bewoners zelf vaak (hogere) schuttingen geplaatst. Een groot deel van de tuinen is (deels) betegeld en wordt door de bewoners matig onderhouden.

Een grote golf aan inbraken heeft ertoe geleid dat vanaf 2014 hekken zijn geplaatst om deze paden af te sluiten. De plaatsing heeft zeer effectief gewerkt voor wat betreft het aantal inbraken in bergingen en woningen; deze zijn met ca. 60% afgenomen.

Onze ambitie is om na de renovatie een meer groene binnengebied te creëren. Samen met de bewoners uit de clusters maken we het plan voor vergroening van de binnenterreinen, waarbij we uitgaan van de volgende punten:

- duurzame verlichting van binnentuinen/-paden (niet te groot/fel).
- bomenbeheer: Bomen zoveel mogelijk behouden en niet hoger dan 12 meter (de 2e grootte). Uitzondering hierop zijn de bomen die in verband met werkzaamheden gerooid moeten worden, omdat ze binnen 3 meter van de gevel staan. Op clusterniveau wordt door een gespecialiseerd bedrijf een bomen-analyse gemaakt. Deze analyse wordt besproken met de bewonerscommissie van het desbetreffende cluster.
- ruimte maken voor fietsenstalling (open, afdak, fietsnietjes).
- eventuele bergingen niet te groot en niet te hoog.
- bij plaatsing installatie-huisjes voor nutsvoorzieningen (zoals trafo’s of wos) in binnentuinen, deze met groen bekleden.
- aandacht voor rainproof maken: WADI’s, regentonnen, kleine bomen, groene schuurdaken.
- onderzoek samen met groenspecialist van Ymere en terugkerende bewoners de mogelijkheid van een grotere collectieve tuin en kleinere privé.

8. Openbare ruimte

De samenhang tussen de stedenbouw, architectuur, groen en openbare ruimte is kenmerkend voor de Van der Pekbuurt. Deze samenhang geldt als uitgangspunt voor ontwikkelingen en de inrichting van de openbare ruimte. Het geeft de buurt kwaliteit en identiteit.

Uitgangspunt is behoud van de stedenbouwkundige structuur en waar mogelijk versterking daarvan. Ymere is geen eigenaar van de openbare ruimte, daarom geven we de Gemeente / Stadsdeel Noord de uitgangspunten mee die wij belangrijk vinden voor de buurt:

- behoud van de stedenbouwkundige structuur en waar mogelijk versterking daarvan.
- Puccini-methode: gebied 1920-1940, met de rijweg in gebakken klinkers en het trottoir betegeld met 30x30cm betontegels.
- rainproof: waterdoorlatende bestrating, groene daken, geveltuintjes, creëren van waterbuffers (waterpleinen).
- voetgangers en fietsers krijgen prioriteit.
- age friendly: ook voor ouderen inrichten door bijv. brede stoepen.
- renovatie en herprofilering van straten zoveel mogelijk op elkaar laten aansluiten ivm overlast voor bewoners.
- energietransitie: ontwerp van WOS of andere installaties in de wijk laten aansluiten.
- fietsroutes beter en veiliger maken.
- autoluw(er) maken: meer groen en fietsparkeren ipv autoparkeerplekken.
- veiligheid; voldoende verlichting door passende lantaarnpalen.
- zichtlijnen op water weer open maken.
- (zwem/vis)steigers bij het water.
- ruimte voor spelen en sporten
- aandacht voor juiste plaatsen en ontwerp van afvalcontainers

9. Bedrijfsruimtes

Met de aanpak en herprofilering van de Van der Pekstraat en de komst van de dagmarkt, die eerst op het Mosveld plaatsvond, is er een nieuwe dynamiek ontstaan. De Van der Pekstraat is veel drukker en levendiger geworden, wat nieuwe kansen biedt. Daarentegen trekt het nieuwe winkelcentrum op het Mosveld veel publiek uit de buurt, met name voor de dagelijks boodschappen.

Aan het andere uiteinde van de Van der Pekstraat is aan het Van der Pekplein een geheel nieuw ‘centrum’ ontstaan: de twee bestaande winkelruimten zijn uitgebreid en verbouwd en de aanwezige woningen op het plein zijn omgezet naar winkelruimten. Op het plein zelf zijn bankjes en terrassen gekomen wat, behalve in de winter uiteraard, een zeer levendig beeld oplevert. De versterking hier heeft de buurt veel opgeleverd.

Voor Ymere, als eigenaar en verhuurder van zowel de woningen als de bedrijfsruimten, betekenen de winkels en horeca een instrument voor wijkontwikkeling en -versterking en is zij ondersteunend aan onze woondoelstelling. Ze verhogen de verblijfskwaliteit van de buurt en de sociale veiligheid. Daarnaast maakt het verbinding mogelijk tussen mensen en gebieden, ook buiten de Van der Pek, zoals Overhoeks en Mosveld.

Ter versterking van de detailhandel hebben stadsdeel Noord en Ymere in 2018 een intentieovereenkomst ondertekend. Hierin zijn de volgende afspraken gemaakt:

Concentratie detailhandel in de Van der Pekstraat
Het stadsdeel Noord wil graag dat het winkelgebied meer als één geheel gaat functioneren en daarbij het gemeentelijk detailhandel-beleid wil volgen waar concentratie van winkelgebieden een belangrijk onderdeel vormt. In de Van der Pekstraat worden winkels en horeca geclusterd, zodat zij elkaar versterken. Daarbij is het belangrijk dat zij aansluiten bij de markt en het winkelgebied aan het Mosplein. Onderdeel hiervan is dat verspreide niet-woonfuncties omgezet worden naar wonen, en dat in de Van derPpekstraat een aantal woningen wordt omgezet naar winkelruimten.

Geen niet-woonfuncties In de achterliggende straten
In de achterliggende straten worden, net als in het zuidelijk deel, de niet-woonfuncties omgezet naar wonen, met uitzondering van een tweetal bedrijfsruimten; deze blijven beschikbaar voor (de huidige) huisartsenpraktijken.

10. Interim beheer

De renovatie kan niet in één keer worden uitgevoerd, daarom is de buurt verdeeld in clusters van ongeveer 100 woningen. Het laatste cluster is pas over minimaal 12 jaar aan de beurt. Om ervoor te zorgen dat onze huurders tot aan de renovatie prettig wonen, zorgen we dat het beheer op orde blijft.

Dat betekent:

- Er wordt planmatig onderhoud uitgevoerd bij de clusters die pas over een aantal jaar starten met renovatie.
- Klachten-onderhoud wordt regulier opgepakt.
- Woningen die leegkomen, worden regulier verhuurd. Pas na een Peildatum van een cluster, worden de woningen tijdelijk verhuurd, in afwachting van de renovatie.
- Bij mutatie-onderhoud worden woningen zoveel mogelijk voorbereid op de renovatie. De werkzaamheden worden afgestemd op de renovatieplannen.
- Met de projectcommissie van de Clusters die in voorbereiding en uitvoering zijn, worden aparte afspraken gemaakt over tijdelijke verhuur en leefbaarheid.
- De Huurdersvereniging heeft 2 keer per jaar overleg met Ymere Gebiedsbeheer over reguliere sociale afspraken, zoals leefbaarheid en groenonderhoud.