Wildeman Voorkeursscenario

dd. 2 december 2024

Verleden

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%).



Vernieuwingsplan
Gemeente, bewoners en Stadgenoot zijn in samenwerking gekomen tot een vernieuwingsplan, dat uitgaat van sloop van de 656 woningen en nieuwbouw van 1.200 tot 1.300 woningen en circa 1750 m2 BVO niet-wonen. De wens is het realiseren van een gemengde en gedifferentieerde buurt. De eerste fase van de gehele gebiedsontwikkeling is Notweg 4-30.
Voor de zomer 2024 is de directieraad akkoord gegaan met het verder uitwerken van het vernieuwingsplan en het uitgangspunt alle 656 woningen te slopen en nieuw te bouwen.

Redenen voor sloop en nieuwbouw
Er zijn meerdere redenen waarom Stadgenoot het complex wil slopen en nieuw bouwen in plaats van renoveren.

1. De bestaande woningen zijn verouderd. De kwaliteit en technische staat van de woningen is matig.
2. De woningen zijn slecht geïsoleerd. Daardoor kost het veel energie om ze te verwarmen.
3. De kwaliteit van een gerenoveerde woning is minder dan nieuwbouw.
4. Het is niet duidelijk of we label A halen bij renovatie. En ook de akoestiek blijft een aandachtspunt.
5. Nieuwbouw heeft meer toekomstwaarde en we weten niet of de constructie van de bestaande bebouwing goed genoeg is om te kunnen renoveren/transformeren.
6. De begane grond zijn nu bergingen, waardoor de plinten niet echt leven en er minder ogen op straat gericht zijn. Stel je kiest voor renovatie, dan kan slechts een klein deel van de plinten van de te renoveren woningen worden aangepakt.
7. Er is bij een deel van de bewoners weinig vertrouwen of de gerenoveerde woning een fijne woning wordt.
8. Aan de andere kant is er een aantal bewoners dat opteert voor een renovatie (<12% van respondenten onderzoek november 2022).
9. In plaats van de bestaande woningen te renoveren realiseren we het dubbele aantal woningen 1.200 tot 1.300 nieuwbouwwoningen.
10. Nieuwbouw zorgt voor betere woningen met meer kwaliteit en comfort. Nieuwe woningen zijn energiezuinig, aardgasvrij en duurzaam en gaan weer lange tijd mee.
11. Door nieuwe woningen te bouwen, kunnen we zorgen voor meer verschillende typen woningen (groot en klein met meer of minder kamers) die geschikt zijn voor gezinnen, jongeren of ouderen. Daardoor vinden meer mensen een woning die past bij de grootte van hun huishouden. We bouwen in Wildeman 1-, 2-, 3- en 4- en 5-kamerwoningen.
12. In de nieuwbouw plaatsen we liften. Zo zijn de woningen geschikt voor jong en oud.
13. We kunnen een meer gemengde buurt maken, we voegen ruim 400 middeldure huurwoningen en 250 vrije sector (koop)woningen toe aan de krappe Amsterdamse woningmarkt.
14. Met het vernieuwingsplan wordt ook de kwaliteit van de openbare ruimte en de buitenruimte verbeterd.
15. De leefbaarheid en veiligheid van de buurt gaan erop vooruit. Het vernieuwingsplan voorziet ook in een sociale vernieuwing.