Nummer < *automatisch* >

Directie < *automatisch* >

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de Raadsvergadering van 5 maart 2025

Portefeuille	Grond en Ontwikkeling
Agendapunt	< *automatisch* >
Datum besluit	College van B en W 14 januari 2025

Onderwerp
Vaststellen van het Vernieuwingsplan Wildemanbuurt (stadsdeel Nieuw-West) en de grondexploitatie en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet.

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

1. Gelet op:
   a) Het positieve advies van het bestuur van stadsdeel Nieuw-West op het Vernieuwingsplan Wildemanbuurt.
   b) De resultaten van het participatie- en inspraaktraject; het Participatie-eindverslag, de Nota van Beantwoording en Wijzigingen. De meeste inspraakreacties betreffen zorgen over het autoparkeren, de fasering, de huidige gebreken van de woningen en de mate van verdichting.

2. Vast te stellen het Vernieuwingsplan Wildemanbuurt met als belangrijke onderdelen:
   a) Het vervangen van 656 sociale huurwoningen, 32 garageboxen en openbare ruimte door een woningbouwprogramma van circa 1250 nieuwe woningen in de verdeling van 47% sociale huur, 33% middeldure huur en 20% vrije sector waarbij afgeweken wordt van 40-40-20 beleidsregel.
   b) De realisatie van 1.700m2 – 2.000m2 bvo bedrijvigheid en circa 400m2 bvo kinderopvang.
   c) De vernieuwing en het klimaatbestendig maken van de openbare ruimte door vergroening, een parkplein, ruimte voor ontmoeting, speel- en sportplekken en autovrije tussenstraten.

3. Kennis te nemen van de (geheime) financiële paragraaf Wildemanbuurt. Deze financiële verkenning geeft een beeld van de te verwachten inkomsten en uitgaven.

4. Vaststellen van de grondexploitatie welke een resultaat kent van een netto contante waarde per 01-01-2024 van € -8,7 mln. De nominale opbrengsten zijn geraamd op € 13,5 mln. en het nominale investeringsniveau is € 24,5 mln. Dit leidt, rekening houdend met de inflatie en rente, tot een saldo van € -8,7 mln. Voor het negatief resultaat (tekort) van de grondexploitatie zal een voorziening getroffen worden in de Voorziening Plantekorten in het Vereveningsfonds.

5. Het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet van € 24,5 mln. voor de noodzakelijke inrichting van de openbare ruimte, bouwrijp maken en de proceskosten (personele inzet) voor de vernieuwing van de Wildemanbuurt.

6. In te stemmen met het hanteren van een doorlooptijd van 17 jaar (2025 t/m 2042) voor de grondexploitatie 21180 Wildemanbuurt.

7. In te stemmen met, aanvullend op het plantekort, een reservering van € 3 miljoen voor het vast te stellen voor het plan 211.80 Wildemanbuurt om de risico's die samenhangen met de lange looptijd van ruim meer dan 10 jaar op te vangen.

8. Kennis te nemen van de geheimhouding die is opgelegd op de meegezonden bijlage financiële paragraaf Wildemanbuurt, op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding is opgelegd voor achttien jaar en loopt tot en met 1 oktober 2042 of tot het moment waarop de raad besluit deze op te heffen.

Wettelijke grondslag

Artikel 108 jo artikel 147 lid 2 Gemeentewet
De gemeenteraad is bevoegd tot regeling en bestuur inzake de huishouding van de gemeente.

Artikel 189, eerste lid jo artikel 212, eerste lid van de Gemeentewet en artikel 5, eerste tot en met derde lid van de Gewijzigde financiële verordening Amsterdam 2023. Voor alle taken en activiteiten brengt de raad jaarlijks op de begroting de bedragen die hij daarvoor beschikbaar stelt, alsmede de financiële middelen die hij naar verwachting kan aanwenden. De raad stelt bij verordening de uitgangspunten voor het financiële beleid, alsmede voor het financiële beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie vast. De raad autoriseert met het vaststellen van de begroting of een begrotingswijziging.

Geheimhouding volgt op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid.

Bestuurlijke achtergrond
Er is in het verleden (2008) diverse planvorming geweest voor de Wildemanbuurt met als hoogtepunt het stedelijke vernieuwingsplan Parkstad in 2010. Er waren grootse plannen voor en met de buurt. In een actief participatietraject met de bewoners zijn er toen concrete plannen gemaakt voor sloop-nieuwbouw en andere verbeteringen van de buurt. Deze plannen zijn bij aanvang van de economische crisis in 2010 van tafel verdwenen en sindsdien niet gerealiseerd.
Voor de Wildemanbuurt is er geen Principenota opgesteld. Om de voortgang van de stedelijke vernieuwing niet te vertragen wordt voorgesteld om direct een vernieuwingsplan met financieel besluit voor te leggen.

<u>Gebiedsplan Osdorp</u>
In het gebiedsplan Osdorp wordt aangegeven dat in gesprekken met bewoners van de Wildeman-/Blomwijckerbuurt er steevast drie onderwerpen genoemd waarop de bewoners verbetering wensen:
1. Betere huizen en voorzieningen: achterstallig onderhoud, verouderde woningen, grootte van de woning past niet bij de gezinssamenstelling (te klein), wens tot sloop/nieuwbouw zoals die ooit was gepland voor de economische crisis.
2. Schonere en mooiere straten en pleinen: mensen gooien hun vuilnis over het balkon, bewoners stapelen vuilnis rond de afvalcontainers in plaats van het erin te gooien, het groen is slecht onderhouden en achterstallig. Idem voor bestrating en inrichting van de straten en pleinen.

3. Geen jeugdoverlast meer. Er is op bepaalde plekken sprake van luidruchtige hangjongeren tot diep in de nacht, vernielingen door jongeren, vuil dat ze achterlaten, inbraken, intimidatie en het vermoeden van illegale praktijken.

Gebiedsopgaven 2023-2026 stadsdeel Nieuw-West en gebiedsopgaven Osdorp
In Osdorp zijn zes gebiedsopgaven vastgesteld:
1. Kansengelijkheid en weerbaarheid van de jeugd in Osdorp vergroten;
2. De veiligheid, het veiligheidsgevoel in Osdorp verbeteren;
3. Verbetering van de kwaliteit van woningen en woonomgeving in de kwetsbaarste buurten, met specifieke aandacht voor de Wildemanbuurt;
4. De saamhorigheid van bewoners en ondernemers in Osdorp vergroten;
5. Vergroten van bestaanszekerheid en verminderen van armoede in Osdorp;
6. Verbetering en creëren van passende voorzieningen in Osdorp.

Vrijgave voor inspraak concept Vernieuwingsplan Wildemanbuurt
Het college van B&W heeft op 1 oktober 2024 het concept Vernieuwingsplan Wildemanbuurt vrijgegeven voor inspraak. De raadscommissie Ruimtelijke Ordening is op 4 oktober 2024, via de dagmail en raadsinformatiebrief, geïnformeerd over de vrijgave voor inspraak.

Onderbouwing besluit

Ad. 1 Gelet op:
a) Het positieve advies van het bestuur van stadsdeel Nieuw-West op het Vernieuwingsplan Wildemanbuurt.
b) De resultaten van het participatie- en inspraaktraject; het Participatie-eindverslag, de Nota van Beantwoording en Wijzigingen. De meeste inspraakreacties betreffen zorgen over het autoparkeren, de fasering, de huidige gebreken van de woningen en de mate van verdichting.

Het DB adviseert positief over het Vernieuwingsplan Wildemanbuurt. Het DB is erg tevreden met de invloed die bewoners hebben kunnen uitoefenen gedurende het planproces en ziet het eindresultaat als een fundamentele verbetering van de buurt.
We zien aandachtspunten voor de verdere uitwerking in onder andere de vormgeving van de openbare ruimte, met name als het gaat om het realiseren van een sociaal veilige omgeving en de inpassing van deelmobiliteit.

Het DB ziet dat het plan met voldoende inbreng van de huidige bewoners is vormgegeven en dat het plan afdoende is gedeeld met de wijk. De werkwijze waarin vanaf dag 1 intensief met bewoners is samengewerkt middels onder andere stemrecht bij uitvraag van participatie- en stedenbouwkundig bureau, de maandelijkse meedenkgroep, de maandelijkse Meet-Ups en de zeer transparante werkwijze verdient navolging in toekomstige projecten.

Het DB vindt het van groot belang dat het woningbouwprogramma het mogelijk maakt dat bewoners terug naar de buurt kunnen verhuizen. In de Wildeman- Blomwijckerbuurt is op dit moment zo'n 85% van de woningen sociale huur. Met de toevoeging van middeldure huur- en vrijesectorwoningen in het nieuwbouwprogramma ontstaat een divers woningprogramma waarin voor bewoners een doorlopende leeflijn mogelijk wordt. Voor het vervolgproces ziet het DB de volgende aandachtspunten

- Sociale veiligheid.
    - Het DB adviseert om extra aandacht te besteden aan sociale veiligheid. De sociale veiligheid wordt verbeterd doordat de plinten in de nieuwbouw zijn voorzien van woningen waardoor er meer ogen op straat zijn.

    - Het DB adviseert om ook in de vormgeving van de kopgevels die aan het water grenzen rekening te houden met sociale veiligheid, door bijvoorbeeld blinde gevels te vermijden.
- Openbaar ruimteplan.
    - Het DB adviseert om ook in de uitwerking van het plan voor de openbare ruimte rekening te houden met sociale veiligheid, en daarvoor de expertise van het stadsdeel te benutten.
    - Daarnaast adviseert het DB om deelmobiliteit in te passen in het plan, zodat bewoners van de nieuwbouw daar gebruik van kunnen maken. De groene uitstraling van de openbare ruimte dient ontmoeting en verbinding te stimuleren.

Het unaniem aangenomen advies van de SDC over de prioriteitenlijst kan het DB niet overnemen in het definitieve advies. Het DB onderschrijft de zorgen van de SDC. Daarom is dit al in het begin van het traject al uitgezocht en bleek dit niet mogelijk te zijn. Het DB vindt het van belang om hierbij op te merken dat maatwerk ook zonder prioriteitenlijst mogelijk is. Corporaties kunnen bijvoorbeeld bij overbewoning gebruikmaken van de 5%-regeling waarbinnen ze zelf maatwerk mogen aanbieden en een grotere woning kunnen aanbieden. Een belangrijke beperking is daarbij wel de beperkte beschikbaarheid van geschikte woningen. Verder zijn verhuurders ten alle tijden verplicht om te zorgen voor goede woningkwaliteit.

Participatie vooraf

Op 28 maart 2022 is door de Actiegroep Wildemanbuurt een bewonersavond georganiseerd. Bij deze bewonersavond is door zo'n 200 bewoners gepleit voor vernieuwing van de wijk. Direct zijn er, in navolging op de bewonersavond, op 7 april 2022 door Stadgenoot en gemeente bestuurlijk besluiten genomen. Er is onder andere besloten om allereerst 'een bureau te betrekken bij de participatie van de vernieuwing om zodoende de omgeving/bewoners vanaf de directe start van de planvorming te betrekken bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan.'
De bewoners van de Wildemanbuurt hebben de vernieuwing van de wijk geagendeerd en zijn vanaf dag één als gelijkwaardige partners betrokken bij dit unieke proces. Vervolgens hebben de Gemeente Amsterdam, Stadgenoot, de Actiegroep Wildemanbuurt en bewonerscommissies in juni 2022, na diverse pitches van participatiebureaus, gezamenlijk aan bureau Stipo de opdracht gegeven voor een onderzoek naar de ontwikkelrichting voor de Wildemanbuurt. Bureau Stipo heeft vervolgens in haar onderzoeksrapport onderzocht wat de wensen zijn van bewoners. Van de totaal 654 huishoudens hebben 355 huishoudens een reactie gegeven: circa 77% procent wenst sloop van de woningen en 12 % renovatie.

Meet-Ups en meedenkgroep

In 2023 en 2024 zijn er maandelijks Meet-Ups georganiseerd om het spreekuur van de actiegroep te vervangen. Deze Meet-Ups zijn georganiseerd om bewoners en geïnteresseerden te informeren over de stedelijke vernieuwing en de diverse concepten van het vernieuwingsplan zijn hierbij toegelicht. Bij deze Meet-Ups mag men ook allerlei andere punten agenderen. Zo zijn er presentaties en toelichtingen (veelal door een specialist) gehouden over; schimmelaanpak, woningtoewijzing/doorstroom naar middeldure huurwoningen, werkwijze herhuisvesting en sociaal plan, veiligheid, openbare ruimte, parkeren, buurtbudgetten, en jongerenhuisvesting.
Er is een meedenkgroep opgericht bestaande uit vertegenwoordigers van de bewonerscommissie Wildemanbuurt, bewonerscommissie Grasrijk, buurtvereniging Wildemanbuurt, de Actiegroep Wildemanbuurt en geïnteresseerde bewoners. Deze meedenkgroep vergadert meestal een week voordat de Meet-Up is. Hier worden diverse

onderwerpen vooraf besproken, en plannen/ideeën al dan niet aangepast, voordat het in de Meet-Ups wordt besproken.
Er zijn vele versies van het vernieuwingsplan met de meedenkgroep gedeeld en gedetailleerd besproken. Ook zijn vele versie van het vernieuwingsplan verspreid via de mailinglist 'Vernieuwing Wildemanbuurt'.

Inspraakperiode
De inspraakperiode bedroeg zes weken en vond plaats van 8 oktober 2024 tot en met 19 november 2024. Het concept-Vernieuwingsplan Wildemanbuurt is tijdens de inspraakperiode aan de bewoners en belanghebbenden voorgelegd. Er is een speciale vernieuwingskrant *Inspraak Vernieuwingsplan Wildemanbuurt* verspreid in de buurt. Tevens konden bewoners die digitaal niet goed onderlegd waren een hard-copy van het plan opvragen. Er zijn in de vernieuwingskrant en een brief van Stadgenoot vier informatie- en inloopbijeenkomsten tijdens de inspraakperiode aangekondigd: vrijdagmiddag 11 oktober, woensdagochtend 16 oktober, zaterdagochtend 19 oktober en dinsdagavond 22 oktober. Tijdens deze bijeenkomsten met kon men de maquette en panelen bekijken en alle vragen stellen. Men kon een exemplaar van de Vernieuwingskrant en het vernieuwingsplan verkrijgen en een schriftelijk reactie indienen. Dit laatste was ook de gehele inspraakperiode mogelijk bij de maquette die in Station Wildeman staat. Bewoners zijn (mondeling en via mailinglist) ook gewezen op de mogelijkheid van inspreken bij de behandeling van het plan in de stadsdeelcommissie.

Inspraakreacties
Bewoners, bewonerscommissies en omwonenden hebben gereageerd. Er zijn totaal 38 inspraakreacties gegeven. Veel inspraakreacties zijn positief over het vernieuwingsplan. De ontvangen inspraakreacties gaan met name over de volgende onderwerpen:

1. Autoparkeren
Veel inspraakreacties gaan over de zorgen dat er niet genoeg parkeerplaatsen zijn opgenomen in het plan aangezien er verdicht wordt met zo'n 600 woningen.
Beantwoording/motivering: Het aantal parkeerplaatsen in het vernieuwingsplan is conform gemeentelijk beleid. Er is voor het vernieuwingsplan onderzocht of de parkeerplaatsen voor auto's feitelijk inpasbaar zijn in het plangebied. Er is ruim voldoende plaats om deze parkeerplaatsen te realiseren. Op dit moment zijn er 483 autoparkeer-plaatsen en 29 garageplekken (boxen) in het plangebied. Er zijn conform de nieuwe parkeerbalans 286 parkeerplaatsen nodig. Er zijn in het vast te stellen vernieuwingsplan 286 autoparkeerplaatsen opgenomen. Er is onderzocht hoeveel parkeerplekken er maximaal, ten koste van veel groen, mogelijk zijn in de Wildemanbuurt: dat zijn 496 parkeerplaatsen. Er zijn dus, naast de parkeerplaatsen conform de parkeerbalans, ruim voldoende extra parkeerplekken mogelijk mocht dat onverhoopt benodigd zijn.
Ondanks dat er voldoende parkeerplekken mogelijk zijn er nog zorgen: hoe kan het dat er verdicht wordt met zo'n 600 woningen en dat er hierdoor geen parkeerprobleem ontstaat? Dat dit mogelijk is komt door de beleidsregel; alle nieuwbouw wordt uitgesloten van parkeervergunningverlening.
NB: En er is hierbij een uitzondering voor houders van een parkeervergunning die vanwege stedelijke vernieuwing (sloop-nieuwbouw/renovatie) gedwongen moeten verhuizen en bij terugkeer niet meer in aanmerking komen voor een parkeervergunning én er geen parkeer mogelijkheid op eigen terrein is Het is het de verwachting dat de helft van de huidige huurders terug zullen keren en er derhalve minder parkeerplaatsen nodig zijn.

2. Fasering
Veel inspraakreacties gaan over de wens om te versnellen in de uitvoering.

Beantwoording/motivering: De vernieuwing van de Wildemanbuurt zal in zeven á acht fasen worden uitgevoerd en loopt tot het jaar 2042. Bij de fasering is en wordt onder andere rekening gehouden met de volgende aspecten:

- De maximale hoeveelheid bewoners die per fase herhuisvest kan worden;
- De leefbaarheid van de buurt tijdens de sloop- en nieuwbouw, inclusief aspecten zoals bouwverkeer en geluidsoverlast;
- Het aantal woningen dat per fase gerealiseerd kan worden;
- De mogelijkheid tot deelopleveringen van de openbare ruimte.

De fasering van de sloop-nieuwbouw is voornamelijk gebaseerd op het criterium herhuisvesting. Er wordt gestart op de locatie waar meer woningen teruggebouwd kunnen worden dan er gesloopt worden. Dit om bewoners zo snel mogelijk te herhuisvesten naar nieuwbouw in de wijk. Zodoende komt de herhuisvesting binnen de wijk zo snel als mogelijk op gang. Alle fasen zijn met een realistische planning in de tijd gezet. Er is per fase uitgegaan van 1,5 jaar herhuisvesting van de huishoudens. Dan volgt de sloop van de woningen, het bouwrijp maken van het terrein en vervolgens bouwen (gemiddeld genomen duurt dit 2,5 jaar) en opleveren. De verschillende bouwvelden zullen over een totale periode van ongeveer 17 jaar gerealiseerd worden.
De fasering gaat uit van veel fasen. Reden hiervoor is dat bij het vergroten van een fasegebied er niet gegarandeerd kan worden dat dan binnen anderhalf jaar alle huishoudens kunnen worden geherhuisvest. Er komen namelijk hiervoor jaarlijks niet genoeg sociale huurwoningen vrij.

3. Gebreken huidige woning
Veel inspraakreacties gaan over de gebreken van de huidige woningen.
Beantwoording/motivering: Vanaf de start van de planvorming is het verhelpen van de gebreken van de woningen een speerpunt geweest voor Stadgenoot en gemeente. In de (eerst wekelijkse) tweewekelijkse bijeenkomsten vanaf april 2024 waren er veel medewerkers van Stadgenoot aanwezig om direct afspraken te maken met aanwezige bewoners om de gebreken van de woningen zo snel mogelijk op te lossen. Stadgenoot heeft vervolgens een inloopspreekuur in de Wildemanbuurt ingesteld. Er is ook door de Actiegroep Wildemanbuurt een doorstroomplan opgesteld waardoor voor de meest schrijnende gevallen een oplossing is gevonden.
Er is in Amsterdam gestart met een speciale schimmelaanpak waarbij corporaties, huurderskoepels, GGD, stichting Woon! en de gemeente het onderwerp hoog op hun prioriteitenlijst zetten. Zo moeten meldingen sneller worden opgepakt: het streven is dat binnen twee weken een vakman langskomt om de woning te inspecteren.
Stadgenoot en gemeente blijven zich, ook gedurende de vernieuwing, inzetten om te zorgen dat de bewoners van de Wildemanbuurt goed kunnen wonen.

4. Mate van woningverdichting
Er zijn zorgen dat door de vele extra woningen het te dicht bebouwd en onleefbaar wordt.
Beantwoording/motivering: In de voorbereidingen naar het vernieuwingsplan zijn er diverse stedenbouwkundige modellen met hogere aantallen woningen en hoger aantal woonlagen onderzocht. Maar een van de uitgangspunten voor de vernieuwing van de Wildeman is dat het een groene, rustige woonbuurt wordt.
Op dit moment bestaat de nieuwbouw in de Wildemanbuurt voornamelijk uit woongebouwen met vijf lagen en een kap. De nieuwbouw bestaat (exclusief drie woongebouwen aan Ookmeerweg) uit een mix van vijf, zes of zeven bouwlagen. Er is in het planvormingsproces gebruik gemaakt van werkmaquettes en 3D verbeeldingen om de verdichting inzichtelijk te maken. Ook is er een definitieve maquette gemaakt welke in Station Wildeman te bekijken is.

Verdichten in de breedte en de lengte
De huidige woongebouwen zijn ondiep (10,5 meter) met zeer ruime binnenhoven. De nieuwbouw gaat uit van woongebouwen van 13 en 15 meter diep. Ook wordt meer verdicht door de huidige open hovenstructuur van het meest grote hof te vervangen door drie gesloten bouwblokken.

Verdichten in de hoogte
Op pagina 21 van het vernieuwingsplan is de plankaart weergegeven. De verdichting is voornamelijk gevonden bij de drie nieuwe bouwblokken aan de Ookmeerweg. Hier wordt de nieuwbouw 11 lagen hoog. Reden hiervoor is dat deze woningen goed op de zon liggen en dat de schaduw niet op woningen valt maar op de Ookmeerweg en gedeeltelijk op het Sportpark Ookmeer.

Verdichten in de functie: minder bergruimte en meer woonruimte
De huidige gebouwen herbergen veel opslag-/bergruimtes: de begane grond en de 6e bouwlaag (kap) bestaat op dit moment voornamelijk uit bergruimtres. Er wordt dus verdicht door in de nieuwbouw geen bergruimtes op de begane grond en de zesde bouwlaag te realiseren maar de functie wonen. Wel krijgen alle nieuwbouwwoningen een berging van minimaal 2,7 m2 en is er een gemeenschappelijke fietsenberging.

Set Back
Een setback is een teruggelegen bovenste verdieping. De gebouwen krijgen na de vijfde bouwlaag deze zogenaamde ‘setback’ van twee meter vanaf de straatzijde om de gebouwen kleiner te doen lijken vanaf de straat. Deze setback komt bij de bebouwing aan de Ookmeerweg juist aan de binnenzijde van het bouwblok na de zevende laag om de schaal te verzachten met het binnenhof.

Floor Space Index
De Floor Space Index (FSI) laat zien hoe de vloeroppervlakte (de oppervlakte van alle verdiepingen samen) zich verhoudt tot de terreinoppervlakte, ongeacht de functie en ongeacht de gebruiksintensiteit. In Amsterdam is de FSI gemiddeld tussen 1.5 en 2.5. Voor de nieuwe Wildemanbuurt is deze 1.4. Voor andere projecten in Nieuw-West is deze: 1.1 (Reimerswaal), 1.6 (Meer en Oever), 1.8 (Akbarstraat) en 2.3 (Pieter Calandlaan). In relatie tot andere wijken in de buurt, waar vernieuwing heeft plaatsgevonden, kan gesteld worden dat de verdichting hier niet extreem hoog is.

Woningtekort en -differentiatie
Zowel vanuit de gemeente Amsterdam als vanuit Stadgenoot is er de wens om te komen tot een gemengdere en gedifferentieerdere wijk met meer nieuwbouwwoningen. Dit heeft meerdere redenen. Er wordt zodoende een bijdrage geleverd aan het terugdringen van het woningtekort. Daarnaast is er ook vanuit de bewoners de wens om meer te differentiëren. Het aantal sociale huurwoningen dat er nu is worden ongeveer teruggebouwd en er worden middeldure huur en vrije sector (koop en/of huur) woningen toegevoegd. Ook komt het toevoegen van vrije sectorwoningen de financiële haalbaarheid van het project ten goede.

Leefbaarheid
De ervaringen van stedelijke vernieuwingsprojecten leren dat de leefbaarheid door de vernieuwing toeneemt. Hiervoor kan bijvoorbeeld www.leefbaarometer.nl worden geconsulteerd.

Wijzigingen naar aanleiding van de inspraakreacties

Tijden de planvorming zijn er diverse aanpassingen geweest op verzoek van de meedenkgroep/buurt. Naar aanleiding van de inspraak zijn er vier hoofdpunten in het plan aangepast:

- De parkeerbalans is aangepast omdat het feitelijke autobezit inzichtelijk is geworden door de invoering van het parkeerregime en derhalve het aantal uitgegeven parkeervergunningen. Hierdoor zijn er 30 extra parkeerplaatsen in schetsontwerpen in het vernieuwingsplan in de openbare ruimte opgenomen.
- De groenberekening is aangepast vanwege het toegenomen aantal parkeerplaatsen.
- De horeca, welke beoogd was op het parkplein, is uit het plan gehaald. Bewoners maken zich zorgen om de overlast, sociale veiligheid en economische uitvoerbaarheid hiervan. Men geeft aan dat er een kans op criminele activiteiten ontstaat als de uitspanning niet rendabel is.
- De locaties voor de toekomstige voorzieningen (totaal maximaal 2.000 m2 bvo), zoals bedrijfsruimtes en kinderdagverblijf, zijn uitgebreid. Dit aangezien er zorgen zijn over de sociale veiligheid rondom het parkplein als er teveel voorzieningen op één plek zijn. Daarom zijn er potentiële locaties toegevoegd zodat er minder vierkante meters voorzieningen per locatie worden gerealiseerd. Minimaal 30% en maximaal 50% van de begane grond aan het parkplein en in het gebouw aan de Notweg mag op deze kleinschalige manier ingevuld worden met voorzieningen.

Ad 2. Vast te stellen het Vernieuwingsplan Wildemanbuurt met als belangrijke onderdelen:

a) Het vervangen van 656 sociale huurwoningen, 32 garageboxen en openbare ruimte door een woningbouwprogramma van circa 1250 nieuwe woningen in de verdeling van 47% sociale huur, 33% middeldure huur en 20% vrije sector waarbij afgeweken wordt van 40-40-20 beleidsregel.
b) De realisatie van 1.700m2 – 2.000m2 bvo bedrijvigheid en circa 400m2 bvo kinderopvang.
c) De vernieuwing en het klimaatbestendig maken van de openbare ruimte door vergroening, een parkplein, ruimte voor ontmoeting, speel- en sportplekken en autovrije tussenstraten.

Het Vernieuwingsplan Wildemanbuurt gaat in op de totale vernieuwing van het plangebied van de Wildemanbuurt. Het doel van de vernieuwing is om de woon- en leefsituatie voor de bewoners in de buurt te verbeteren. Voor de Wildemanbuurt is er geen Principenota (fase 1 besluit) opgesteld. Om de voortgang van de stedelijke vernieuwing niet te vertragen wordt voorgesteld om direct een vernieuwingsplan met financieel besluit (fase 3 besluit) vast te laten stellen.

In de huidige situatie zijn er in de Wildemanbuurt 656 sociale huurwoningen. De woningen zijn verouderd, slecht geïsoleerd, gehorig, hebben vocht- en lekkageproblemen en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. De openbare ruimte vertoont ook gebreken. Er is veel verharding, weinig gebruikswaardig groen en veel sluipverkeer van de Ookmeerweg naar de Osdorper Ban. Er heerst in de Wildemanbuurt een groot gevoel van sociale onveiligheid. De plinten in de huidige bebouwing zijn meestal bergingen waardoor er weinig/geen ogen en oren op straat zijn.

<u>Stedenbouwkundige opzet</u>
De Wildeman- en Blomwijckerbuurt is een buurt in Osdorp, een van de vijf Westelijke Tuinsteden die werden gerealiseerd aan de hand van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP, 1934). Het ontwerp van de buurt werd in de jaren 1953 tot 1958 verder uitgewerkt en de buurt werd vervolgens in de jaren 1959 tot 1962 gebouwd. Het is een buurt volgens het boekje van

het AUP: op een relatief kleine oppervlakte zijn hier vrijwel alle elementen aanwezig die de moderne stedenbouw kenmerken. Aan de basis van het ontwerp ligt een systeem van wegen, water en groen. De daarin min of meer autonoom liggende verkavelingseenheden zijn samengesteld uit hoven, met daaromheen haken en stroken van verschillende bouwhoogtes. In de nieuwe stedenbouwkundige opzet wordt het stratenpatroon zo goed als intact gelaten. Er kan verdicht worden door de bouwblokken breder te maken, iets hoger te bouwen en aan de Ookmeerweg juist fors te verdichten. Ook komen de bergingen op de begane grond en op de bovenste verdiepingen niet terug. De huidige plinten (bergingen) zorgen voor een grote mate van sociale onveiligheid. In de nieuwe opzet komen er voornamelijk woningen op de begane grond. Deze zorgen voor levendigheid en een veiliger gevoel.

Beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het Vernieuwingsplan Wildemanbuurt en is uitgebreid besproken met de buurt. Het beeldkwaliteitsplan geeft identiteit aan de woonblokken en de wijk zoals de bewoners graag willen.

Voorzieningengebied

Het voorzieningengebied, het gebied rondom Station Wildeman en gymzaal Veldzicht, wordt de komende jaren ruimtelijke gezien uitgewerkt. Dit omdat nog niet is uitgekristalliseerd wat de mogelijkheden zijn in dit plangebied. Dit heeft te maken met de wens om een gedeelte van het in erfpacht uitgegeven gebied t.b.v. parkeerplaatsen te verplaatsen. Dit zodat de toegang tot de woonwijk/voorzieningencluster kan worden verbeterd. Er dient ook nog zo'n 400 m2 bvo kinderopvang te worden gerealiseerd in dit gebied. Tevens dient nog onderzocht te worden of de westzijde van Station Wildeman een betere doorgangsroute tussen Nieuwe Laan en Veldzicht is dan de huidige doorgangsroute aan de oostzijde hiervan.
Voor dit nog uit te werken voorzieningengebied zal er nog uitgebreid worden geparticipeerd met de betrokkenen in en van het plangebied zoals de VVE's van de woonflats Noordzijde en Zuidzijde, Station Wildeman, VVE Broekmanhuizen en naastgelegen bewoners van Vrijburg. Het gebied wordt als zeer sociaal onveilig ervaren. Redenen hiervan zijn de geheel dichte plinten van de gymzaal aan Veldzicht en de oude gymzaal van de Prof. Dr. H. Kraemerschool. Derhalve wordt voorgesteld om deze twee gebouwen in gemeentelijk bezit, als deze vrij komen van huur rond het jaar 2026, te amoveren. Dit mits er in de tussentijd geen gewenste tijdelijke programmatische invulling voor deze panden komt.

Openbare ruimte en groen

In het plan wordt zeer efficiënt omgegaan met de beschikbare (openbare) ruimte. Door een efficiëntieslag wordt hier genoeg ruimte gemaakt voor flinke verdichting, maar ook voor voorzieningen, groen, ontmoeting, fietsen, wandelen en spelen. Aan Veldzicht komt er een centraal parkplein met ruimte voor ontmoeting, spelen en groen. Ook wordt de straat Sonderbuur een doodlopende parkeerstraat en komt er tussen diverse bouwblokken een autovrije zone met groen, spelen en ontmoeting. Op deze manier worden overbodige straten vervangen door groen en speelplekken.
Vanuit de gemeente Amsterdam gelden normen voor de hoeveelheid groen en spelen in deze buurt. De groennorm maakt onderscheid tussen de ruimte gebruiksgroen en ecosysteem groen. Ecosysteem groen heeft tot doel de buurt klimaatadaptief te maken. Gebruiksgroen is stedelijk attractief groen dat gebruikt kan worden. Gebruiksgroen kan deels ingericht zijn als trap- of sportveld, in een park of in de buurt, maar kan ook bestaan uit brede stoepen of routes door de buurt (max. 40%). Daarnaast is het met name voor de jongste kinderen die buurt en wijk niet verlaten zonder hun ouders van belang te voorzien in specifiek ingerichte speelruimte. De speel- en sportnorm waarborgt daarom de realisatie van speelplekken in de buurt en speelvelden voor de wijk.
De normen voor gebruiksgroen en ecologisch groen in dit deel van de stad zijn:

• Gebruiksgroen (waarvan levend groen 60%, waarvan 40% ingericht kan worden voor paden, sport en spelen): 16 m2 per woning
• Ecosysteemgroen (waarvan max. 25% op kavel of dak) 6 m2 per woning / 0,1 m2 per m2 bedrijfsruimte

Voor de Wildemanbuurt betekent dit (bij 1250 woningen en 1.850 m2 BVO bedrijfsruimte):
Gebruiksgroen 20.000 m2
Ecosysteemgroen 7.685 m2
Minimaal: 27.685 m2 groen

Het Vernieuwingsplan Wildemanbuurt geeft aan:
Gebruiksgroen 12.047 m2
Ecosysteemgroen 8.016 m2
Groene binnenhoven 12.980 m2
Totaal: 33.043 m2 groen

Er wordt dus in totaal voldoende vierkante meters groen gerealiseerd, maar een deel daarvan is in de binnenhoven. Dit zijn collectieve ruimtes die alleen voor de bewoners toegankelijk zijn. Het is eventueel mogelijk de hoven open te zetten, waardoor ze tot het openbare groen gerekend kunnen worden.
Op nadrukkelijk verzoek van de bewoners zijn de hoven nu alleen bereikbaar vanuit de bebouwing grenzend aan het hof (en dus niet voor passanten) vanwege de zorgen over (sociale) veiligheid. Om te compenseren voor het slechts deels toegankelijke groen in de hoven, wordt er een voetgangersbrug naar de wandelpaden en sportvelden in Sportpark Ookmeer gerealiseerd. Het Sportpark en de landschappelijke scheg worden zo veel beter ontsloten. Mensen uit de gehele Wildeman- en Blomwijckerbuurt en zelfs uit een groot deel van Osdorp kunnen zo verschillende wandelingen door het landschap maken. Op verzoek van bewoners zal deze voetgangersbrug naar Sportpark Ookmeer zo snel mogelijk, na vaststelling van het vernieuwingsplan, worden gerealiseerd.

<u>Spelen en sporten in de openbare ruimte</u>
Vanuit de gemeente Amsterdam gelden de volgende normen voor de hoeveelheid spelen en sporten in deze buurt:
Spelen
• 1 speelplek per 300 woning (150 m2 terrein)
• 1 speelveld per 1000 woningen (1000 m2)
• Sport 1 m2 per woning

Voor de Wildemanbuurt betekent dit (bij 1300 woningen):
• 4 plekken 150 m2 = 600 m2
• 1 speelveld 1000 m2
• Sport 1300 m2

In het voorliggend plan wordt gerealiseerd:
• Spelen 5 plekken met samen 600 m2
• 1 speelveld 1000 m2 & extra spelen in de hoven 455 m2
• Sport 1300 m2
Er worden dus voldoende vierkante meters sport en spel gerealiseerd.
De negen monumentale plataanbomen vormen een onderdeel van het nieuwe parkplein aan Veldzicht. Ongezonde oude bomen en bomen die op de locatie van de beoogde nieuwbouw staan worden vervangen door nieuwe bomen. Er komen in de nieuwe situatie meer bomen

terug dan in de huidige situatie. Het streven is om de bomencompensatie volledig binnen het plan op te lossen.

Parkeren voor de auto
De buurt ligt aan de rand van de stad met een hoog aandeel kwetsbare bewoners. De bereikbaarheid met het OV is niet optimaal. Veel bewoners zijn afhankelijk van een auto om aan het werk te komen en te kunnen blijven werken, bijvoorbeeld mensen die een nachtdienst draaien.
De terugkerende bewoners mogen volgens het vigerende beleid hun parkeervergunning op straat behouden. In het plan worden daarom genoeg parkeerplekken gerealiseerd voor terugkeerders. De nieuwe bewoners (geen herhuisvesters) krijgen geen parkeervergunning voor op straat. In de nieuwe situatie zijn er naar verwachting minder parkeerplekken nodig in het gebied. Maar aangezien het recente beleid is dat herhuisvesters vanuit het gehele stadsdeel de parkeervergunning voor de openbare ruimte mogen meenemen, is nog niet duidelijk hoeveel parkeerplaatsen er benodigd zijn. Er is de mogelijkheid om nog veel parkeerplaatsen toe te voegen. Wel gaat dit ten koste van bijvoorbeeld groenvoorzieningen en het plan zal daardoor naar verwachting minder goed kunnen voldoen aan het beleidskader ‘Amsterdam maakt ruimte’.
Voor nieuwe bewoners (niet herhuisvesters) kan deelmobiliteit een alternatief zijn voor autobezit. In het plan is ruimte gereserveerd voor deelmobiliteit: auto’s, elektrische fietsen en scooters.

Terugkeer
Er is in het project in samenspraak met Stadgenoot rekening gehouden met een hoger aantal terugkerende bewoners dan normaliter. De kwetsbare bewoners waarderen het sociale vangnet dat ze nu hebben en willen dit graag behouden. Daarom gaan de gemeente en Stadgenoot uit van terugkeer naar de buurt van 50% van de bewoners.

Om de terugkeer en herhuisvesting te versoepelen wordt aan de huurders, die hiervoor in aanmerking komen, een passende woning geboden in de buurt. De nabijgelegen nieuwbouw van Groenehuyzen in de Blomwijckerbuurt komt hiervoor mogelijk in aanmerking. Deze nieuwbouw wordt in 2025 opgeleverd en is ook een project van Stadgenoot. Een groot deel van deze nieuwe 193 sociale huurwoningen zijn drie- en vierkamerwoningen geschikt voor gezinnen. Op deze manier kunnen, als de planning het toelaat, bewoners van de eerste fase (pand aan de Notweg) direct doorstromen naar de nieuwbouw in de buurt.

Er wordt volop gebouwd in de Blomwijcker- en Reimerswaalbuurt. De gemeente ziet nog meer kansen om bewoners door te laten schuiven naar andere nieuwbouwprojecten in de directe nabijheid van de Wildemanbuurt. Zo hadden bewoners uit de Wildemanbuurt eind 2023 voorrang voor nieuwbouw van woningbouwproject The Ox waar 134 middeldure huurwoningen werden verhuurd. Hiervan hebben bewoners uit de Wildemanbuurt geen gebruik gemaakt aangezien de woningen te duur en te klein (te weinig kamers) werden bevonden. Ook mocht men, conform beleid, de auto-parkeervergunning voor de openbare ruimte niet meenemen en diende men evt. een garageplaats te huren.
Voor bewoners van Osdorp was er ook voorrang voor het project Typisch Tuinstad in de Reimerswaalbuurt. Hier werden in 2024 zo’n 120 middeldure huurwoningen verhuurd. Een huishouden uit de Wildemanbuurt heeft hier gebruik van gemaakt.
Ook worden voorbereidingen getroffen om de 44 middeldure huurwoningen aan het Blomwijckerpad van woningcorporatie Eigen Haard met voorrang aan bewoners uit de Wildemanbuurt te verhuren. Tevens biedt het project Vrijzicht van woningcorporatie Eigen Haard misschien deze mogelijkheden. In dit project, gelegen in Torenwijk bij de Sloterplas, worden 64 sociale huurwoningen voor senioren vervangen door circa 130 nieuwe woningen

waarvan de helft voor senioren en de helft middeldure huur. Met woningcorporatie Eigen Haard wordt besproken of zij hieraan willen meewerken. Hierdoor zouden senioren in de Wildemanbuurt kunnen verhuizen waardoor deze grotere woningen kunnen worden verhuurd aan te klein wonende gezinnen uit de Wildemanbuurt.
Dit allemaal zodat bewoners in de eigen buurt kunnen blijven en hun sociale netwerk kunnen behouden. Vanuit de gemeente en woningcorporaties is flexibiliteit, bereidheid en goed overleg nodig om dit mogelijk te maken voor bewoners.

Doorstroming

Doorstroming stimuleren is conform het Woningbouwplan 2022-2028 van de gemeente Amsterdam om de bestaande voorraad te benutten. Bureau Stipo heeft het interim beheerplan opgesteld om op korte termijn de woon- en leefsituatie te verbeteren. Hierin hebben bewoners aangegeven dat het de wens is om gezinnen versneld uit schimmelwoningen te halen. Hierop heeft de Actiegroep Wildemanbuurt een doorstroomplan gemaakt. Idee van de actiegroep is dat als ruimer wonende (kleine) huishoudens verhuizen dan komt er een 5-kamerwoning vrij. Er kan hierbij gebruik worden gemaakt van de *Van-Groot-Naar-Beter-regeling* voor kleinere huishoudens. De Actiegroep heeft begin 2024 in de Wildemanbuurt geïnventariseerd: er zijn 19 krap wonende gezinnen en negen ruimer wonende huishoudens. Er zijn hierbij te krap wonende gezinnen in 3-kamerwoningen en ruim wonende huishoudens in 5-kamerwoningen geconstateerd. Stadgenoot is vervolgens met dit pilotproject aan de gang gegaan.
Resultaten per april 2024:

- zes grotere huishoudens zijn verhuisd naar een ruimere woning;
- vier huishoudens hebben aanbod (toch) afgewezen;
- en drie huishoudens kunnen zelf zoeken via WMO-indicatie.

Voor vijf huishoudens wordt verder gezocht en een huishouden voldeed niet aan de voorwaarden. Ervaring is dat niet alle kleinere huishoudens daadwerkelijk willen verhuizen (via regeling Van Groot Naar Beter). Ook sommige grotere huishoudens twijfelen toch over verhuizing voor de periode tot aan de renovatie of sloop.

Bedrijfsruimtes

Op dit moment zijn er geen bedrijfsruimtes in het plangebied. In het voorliggende plan komen er ongeveer 1.700 m2 bvo aan nieuwe bedrijfsruimtes terug in de plint op maaiveldniveau aan het centrale parkplein Veldzicht. Dit programma is tot stand gekomen in samenspraak met de afdeling Economische Zaken en Stadgenoot en sluit aan bij het beleid voor kleinschalige bedrijfsruimtes.

Maatschappelijke voorzieningen

Bij de besprekingen van het interim beheerplan is aangegeven dat bewoners van de Wildemanbuurt een buurtkamer wensen alsmede programmering voor jongeren. Er is sindsdien door de gemeente gewerkt aan de realisatie hiervan. Begin 2025 zal er jongerenprogrammering in de buurt worden gestart. Het stadsdeel is ook in gesprek met stichting Samen Wonen-Samen Leven (beheerder Station Wildeman) om de buurtfunctie te versterken van Station Wildeman waaronder de open inloop en meer buurtprogrammering (in buurtkamer, theetuin).
Voor de nieuwbouwplannen geldt: uit de gemeentelijke referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen komt naar voren dat er in ieder geval een kinderopvanglocatie van minimaal 400 m2 bvo benodigd is. Deze functie is gepland in het voorzieningengebied. Ook heeft directie Maatschappelijke Voorzieningen aangegeven dat er een goede kans is om een buurtgezondheidscentrum in het gebied te realiseren met apothekers en netwerken van huisartsen, andere eerstelijnszorgaanbieders om tot een mooi plan te komen. De realisatie van een kinderopvanglocatie, alsmede een

buurtgezondheidscentrum, wordt nader onderzocht in het kader van de stedenbouwkundige invulling van het nog uit te werken voorzieningengebied.

Duurzaamheid
Het plan draagt bij aan de ambitie om de stad klimaatbestendig en 'rainproof' te maken. Het aandeel groen neemt toe in de toekomstige situatie. Nieuwbouw zal voldoen aan de geldende wettelijke duurzaamheidseisen (o.a. BENG). De woningen worden aardgasvrij en worden aangesloten op het warmtenet. Stadgenoot en de gemeente gaan zich extra inzetten op circulariteit en op natuurinclusief bouwen. Bij de nieuwbouw zal rekening worden gehouden met plaatsen voor holenbroeders.

Beheer
De openbare ruimte wordt ingericht conform de Puccini richtlijnen. Er zijn geen majeure investering of afwijkende elementen in het plan voor de inrichting van de openbare ruimte. Het wordt sober en doelmatig ingericht. De hoven worden ingericht met meer gebruiksgroen. De afdeling Beheer gaat op grote lijnen akkoord met het schetsontwerp en verwacht geen problemen in de uitvoerbaarheid.

Afwijking 40/40/20
Van alle nieuwe woningen die in de stad gebouwd worden moet 40 procent sociale huur, 40 procent middeldure huur en 20 procent vrije sector (huur of koop) zijn. De ontwikkeling van de Wildemanbuurt valt onder de werking van het Aanvullend Convenant Erfpacht 2021 (ACE 2021). Dat betekent dat het totale aantal bestaande sociale huurwoningen teruggebouwd moet worden. In dit project leidt het tot een woonprogramma van ongeveer 47 procent sociale huurwoningen, 33 procent middensegment woningen en 20 procent vrijesectorwoningen. Deze verdeling is indicatief omdat de definitieve aantallen afhankelijk zijn van de daadwerkelijke mogelijke verkavelingen van woningen binnen het stedenbouwkundig kader van het vernieuwingsplan. Het programma (47-33-20) wijkt dus af van de 40-40-20 regel. Reden hiervoor is dat het aantal gesloopte sociale huurwoningen herbouwd dient te worden. Daarnaast heeft Osdorp een groot aandeel sociale huurwoningen en voldoende aanbod vrijesectorwoningen. Het aanbod woningen voor middeninkomens is juist relatief laag. Voor Osdorp-Oost zijn er anno 2021 zo'n 58 % sociale huurwoningen, 28 % huurwoningen en 14 % koopwoning.

Uitgangspunt voor de verdeling tussen sociale huur, middenhuur en vrije sector in de nieuwe Wildemanbuurt is 47%-33%-20%. Bij een totaal programma van circa 1250 woningen, leidt dat tot 588 sociale huurwoningen, 412 middenhuurwoningen en 250 vrije sectorwoningen. Met Stadgenoot is afgesproken dat zij de 68 sociale huurwoningen die in project Groenehuyzen-Hoekenes extra worden gebouwd mogen verrekenen met het woningbouwprogramma voor de Wildemanbuurt. Dat resulteert in een minimum van 588 (656 minus 68) sociale huurwoningen.

Nieuwbouwprogramma Wonen
Het is de wens om een gemengde en gedifferentieerde Wildemanbuurt te maken. Het onderstaande nieuwbouw-woonprogramma zoals dat is afgestemd met Stadgenoot wordt gekenmerkt door een zeer divers aanbod van verschillende typen woningen met verschillende woninggroottes en vooral ook een substantieel aandeel grotere woningen.

Segment	Type woning	Doelgroep	circa m² gbo	Aantal circa
Sociaal (46%)	1 kamer studio	1 persoon	25-35	50
	2 kamers	1-2 personen	40-50	90
	3 kamers	1-2 personen	50-60	60
	3 kamers	1-2 personen, ouderen, klein gezin	60-70	268
	4-5 kamers	Groot gezin	70-100	120
Middensegment (33%)	2 kamers	1-2 personen	40-60	185
	3 kamers	2 personen - klein gezin	65-75	147
	4 kamers	Gezin	80-90	80
Vrije sector (20%)	1-kamer	1-persoons jongeren	25-35	30
	2-kamers	2-persoons starters	45-55	125
	3 kamers	Gezin	60-70	55
	4 kamers	Gezin	75-85	40
				1.200-1.300

Tabel: Nieuwbouw-woonprogramma Wildemanbuurt

Ad 3. Kennis te nemen van de (geheime) financiële paragraaf Wildemanbuurt. Deze financiële verkenning geeft een beeld van de te verwachte inkomsten en uitgaven.

Ad 4. Vaststellen van de grondexploitatie welke een resultaat kent van een netto contante waarde per 01-01-2024 van € -8,7 mln. De nominale opbrengsten zijn geraamd op € 13,5 mln. en het nominale investeringsniveau is € 24,5 mln. Dit leidt, rekening houdend met de inflatie en rente, tot een saldo van € -8,7 mln. Voor het negatief resultaat (tekort) van de grondexploitatie zal een voorziening getroffen worden in de Voorziening Plantekorten in het Vereveningsfonds.

Ad 5. Het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet van € 24,5 mln. voor de noodzakelijke inrichting van de openbare ruimte, bouwrijp maken en de proceskosten (personele inzet) voor de vernieuwing van de Wildemanbuurt.

Ad 6. In te stemmen met het hanteren van een doorlooptijd van 17 jaar (2025 t/m 2042) voor de grondexploitatie 21180 Wildemanbuurt.

Ad 7. In te stemmen met, aanvullend op het plantekort, een reservering van € 3 miljoen voor het vast te stellen voor het plan 211.80 Wildemanbuurt om de risico's die samenhangen met de lange looptijd van ruim meer dan 10 jaar op te vangen.

Toelichting beslispunten 3 t/m 7
(geheim) financiële paragraaf
Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de bijlage (geheim) financiële paragraaf. Dit is de toelichting op de grondexploitatie en geeft inzicht in het programma, de verwachte opbrengsten, de investeringsbehoefte, de fasering, de resultaatsverwachting en de risico's. Het programma bestaat uit nieuwbouw van woningen en nieuwe openbare ruimte. De investeringen zijn benodigd ten behoeve van de proceskosten, bodemsanering, grondwerken, verhardingen, groenvoorzieningen, voorbereiding en toezicht en overige werkzaamheden.

De grondexploitatie is gebaseerd op een programma van 588 sociale huurwoningen en 412 middeldure huurwoningen en 250 vrije sectorwoningen. De grondopbrengsten zijn geraamd op € 13,5 mln. De kosten (voor het bouwrijp maken, de inrichting van de openbare ruimte en proceskosten) zijn geraamd op € 24,5 mln. Dit leidt tot een tekort van 8,6 mln. (nominale waarde).

Om dit project haalbaar te maken en verder te optimaliseren wordt gekeken naar aanvullende dekkingsbronnen. Er is reeds een bijdrage van het Volkshuisvestingsfonds voor de openbare ruimte Wildemanbuurt van € 800.000 toegekend en opgenomen in grondexploitatie. Subsidies vanuit de Woningbouw Impuls (WBI) subsidie zullen worden aangevraagd.

Vanaf het begin van de planvorming is het streven geweest om de kosten te beperken. Het projectteam heeft daarom het afgelopen jaar verschillende stappen genomen om het tekort te minimaliseren. Het plan voor de openbare ruimte is sober en doelmatig. De plangrens is minder groot getrokken; alleen het noodzakelijke is meegenomen. De bestaande en onlangs vernieuwde infrastructuur blijft zo veel mogelijk behouden om de planvorming zodoende te versnellen en de kosten te verlagen. De kosten zijn bijvoorbeeld omlaag gegaan door het water van Grasrijk uit het plangebied te halen. De opbrengsten zijn bijvoorbeeld geoptimaliseerd door het toevoegen van programma.

De grondexploitatie 21180 Wildemanbuurt kent een doorlooptijd van 2025 t/m 2042. De doorlooptijd bedraagt daarmee 17 jaar. Dat is langer dan de vastgestelde richttermijn van 10 jaar, die de het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) adviseert. Afwijking is mogelijk met instemming van de gemeenteraad.

Het Besluit Begroting en Verantwoording adviseert om aanvullend beheersmaatregel te nemen bij een looptijd van meer dan 10 jaar. De praktijk leert dat financieel tekort plannen met een looptijd van meer dan 10 jaar veelal verslechteren. Om dit te kunnen opvangen wordt uit prudentie voorgesteld om een reservering binnen het Vereveningsfonds te vormen. Het bedrag is gebaseerd op kennis en ervaring bij eerdere vergelijkbare plannen.

Ad 8. Kennis te nemen van de geheimhouding die is opgelegd op de meegezonden bijlage financiële paragraaf Wildemanbuurt, op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding is opgelegd voor achttien jaar en loopt tot en met 1 oktober 2042 of tot het moment waarop de raad besluit deze op te heffen.

Door openbaarheid van de gegevens uit de bijlagen kunnen de financiële belangen van de gemeente worden geschaad. Het belang van openbaarheid weegt daar niet tegenop. De financiële paragrafen zijn standaard geheim vanwege de vertrouwelijke informatie over kosten en opbrengsten. De geheimhouding is vanwege de lange doorlooptijd van het project opgelegd voor een periode van achttien jaar.

Financiële onderbouwing

Ja, zie de bijgevoegde (geheim) financiële paragraaf Vernieuwingsplan Wildemanbuurt.
Het Verveningsfonds maakt projecten met een negatief saldo mogelijk.

Consequenties gedekt?
Ja, de geraamde financiële gevolgen worden gedekt vanuit het gemeentelijke Vereveningsfonds.

Overige toelichting:
De grondexploitatie en de financiële paragraaf zijn voorgelegd aan het financiële adviesteam (FAT). Het FAT is akkoord.

Conclusie: De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële gevolgen en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Geheimhouding

Ja voor de bijlage: (geheim) Financiële paragraaf Vernieuwingsplan Wildemanbuurt.

Welke stukken treft u aan?

Registratienr.	Naam
< *automatisch* >	*1.* Vernieuwingsplan Wildemanbuurt
	2. Samenvatting Vernieuwingsplan Wildemanbuurt
< *automatisch* >	*3.* (geheim) Financiële paragraaf Vernieuwingsplan Wildemanbuurt
	4. Participatie-eindverslag
	5. Nota van Beantwoording en Wijzigingen
	6. Advies bestuur stadsdeel Nieuw-West

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)
i.o.v. Grond en Ontwikkeling, Alfred Spronk (directie Projectmanagementbureau), a.spronk@amsterdam.nl, 06-1233 8347