

*Woonstede
Gemeente Ede*

WILDEMANBUURT

5.1, 2, e – gemeente Amsterdam

5.1, 2, e – Stadgenoot

5.1, 2, e - Stadgenoot



Gemeente
Amsterdam

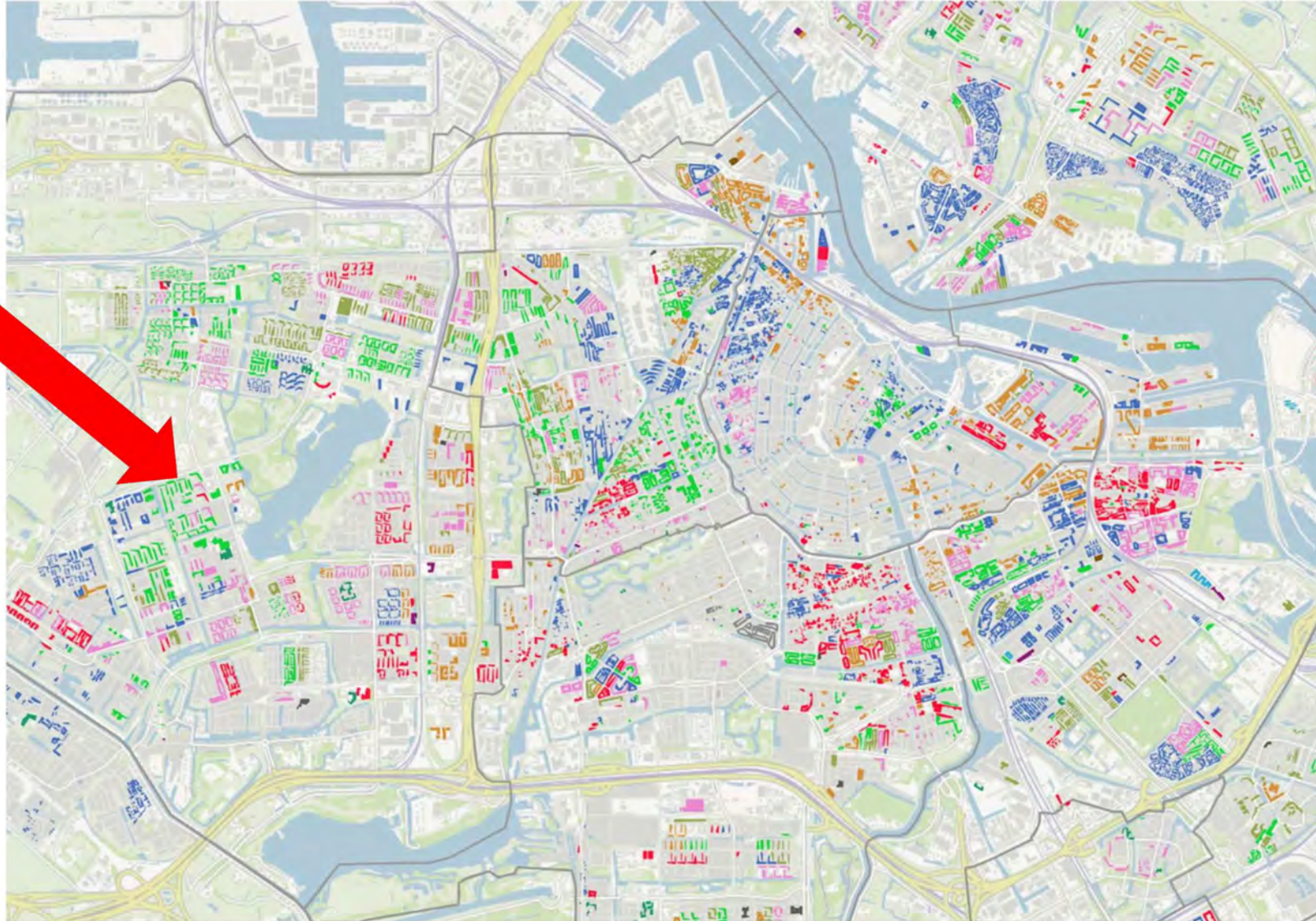


Altijd in de buurt

Stadgenoot

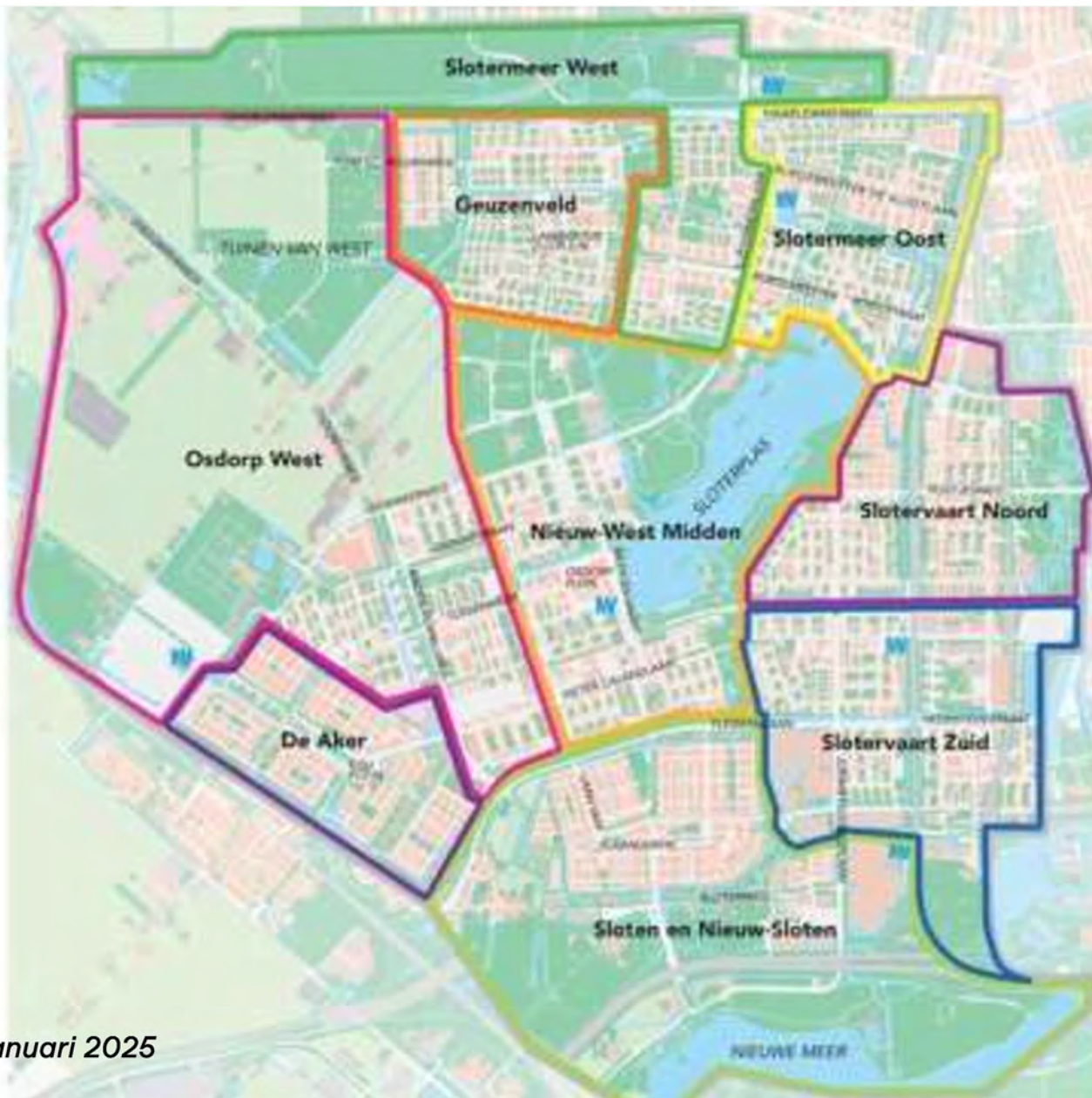
Inhoudsopgave

- Achtergrond
- Problemen Wildemanbuurt
- Historie planvorming
- Herstart vernieuwing
- Participatie – ophalen ideeën bewoners en samen plan maken
- Resultaat een plan
- Naar uitvoering
- Sociale vernieuwing
- Vragen



Wildemanbuurt 21 januari 2025

Stadgenoot





11 blokken
656 sociale huurwoningen
32 garageboxen.
1.600 bewoners

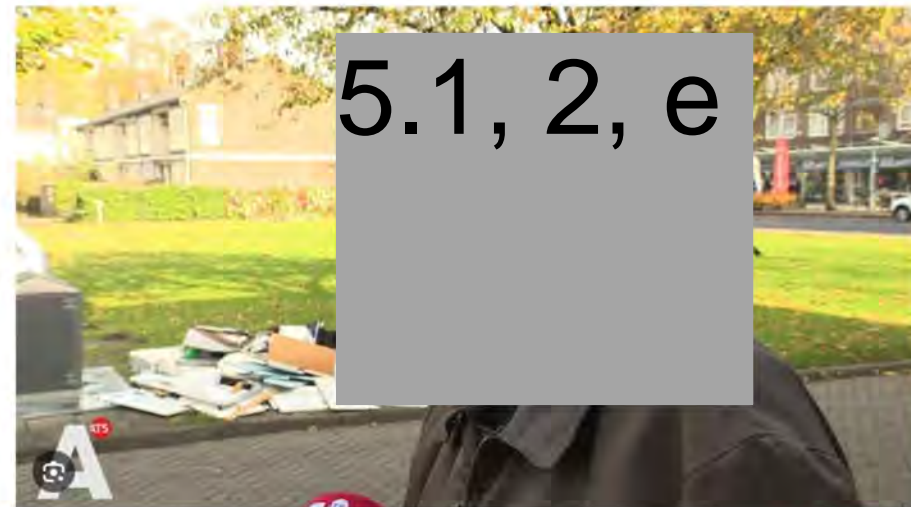


Groeten uit de
Wildeman

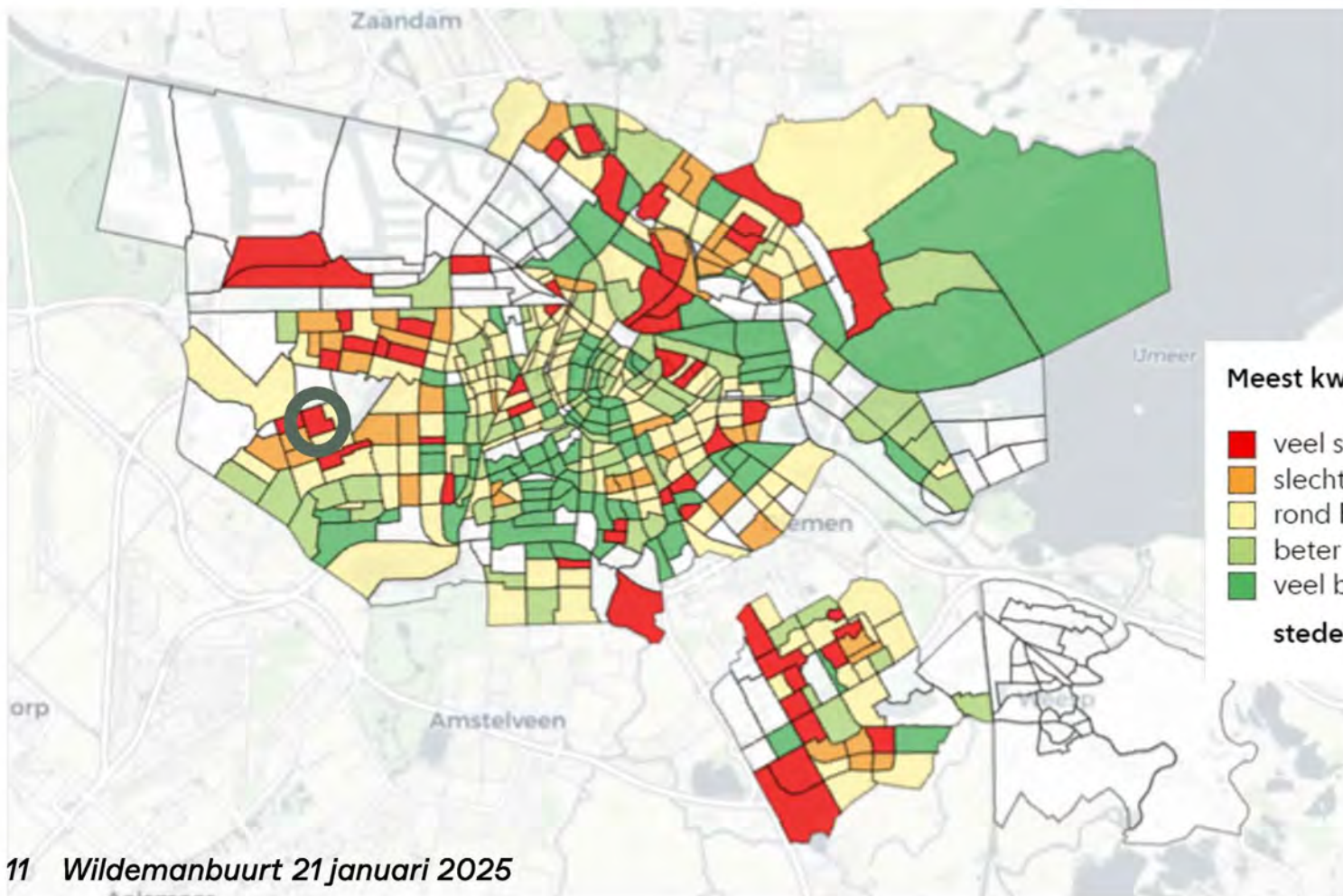


Problemen Wildemanbuurt

1. Veiligheid: (sociale) veiligheid, jeugdoverlast en Top 600
2. Woningen: oud, schimmel, (relatief) klein
3. Openbare ruimte en voorzieningen: versleten openbare ruimte, zwerfafval
4. Vertrouwen in de overheid en Stadgenoot erg laag

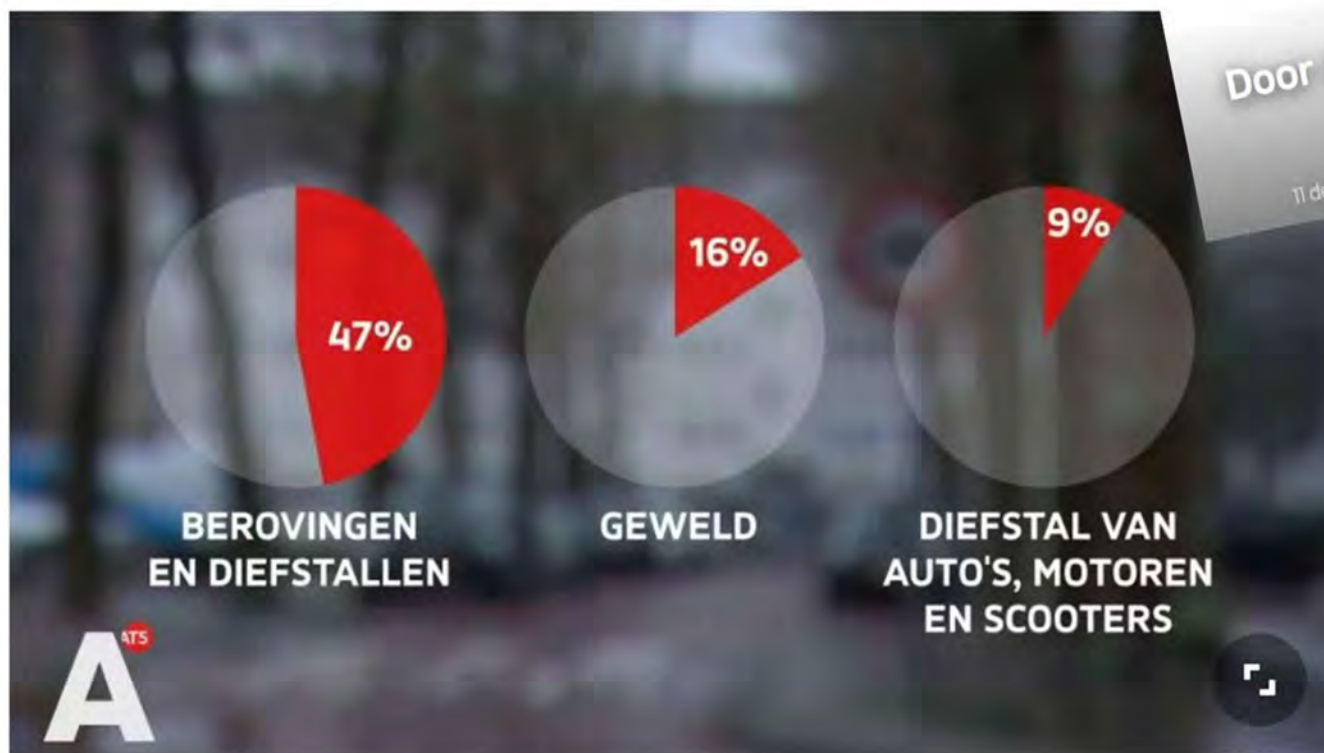


Meest kwetsbaar 2021



JEROEN VAN DER SCHOT, WIJKAGENT WILDEMANBUURT

Een recent onderzoek schetst een niet al te florissant beeld van deze wijk in Osdorp. Van de 5000 mensen die hier wonen, vormt een groep van 156 personen een 'hecht gesloten crimineel netwerk', van 147 jongens en mannen en 9 vrouwen tussen de 16 en 52 jaar. In de afgelopen 3 jaar was de groep betrokken bij 2955 door de politie geregistreerde incidenten (gemiddeld 19 incidenten per persoon). Het gaat veelal om berovingen en diefstallen (47%), geweldsincidenten (16%) en diefstal van auto's, motoren en scooters (9%). In 19 gevallen is er sprake van betrokkenheid bij liquidaties, moord of doodslag.



ACHTERGROND

Door criminaliteit geteisterde Wildemanbuurt: kansarm of kansrijk?

11 december 2021, 07.00 uur - Aangepast 13 december 2021, 12.48 uur - Door Martine Bakker

Historie planvorming

- 2001 – Richting Parkstad 2015:
Wildemanbuurt aangemerkt als 3e fase Vernieuwingsgebied
- 2008-2010 Vernieuwingsplan
Wildemanbuurt – niet vastgesteld en niet uitgevoerd als gevolg van de kredietcrisis, die overging in een algehele financiële crisis (2008-2012)



5.1, 2, e

Herstart vernieuwing

2021: drie investeringsbesluiten

8A. Groenehuizen (Stadgenoot)

10. 5.1, 2, e (Stadgenoot)

3. Notweg 32 (Stadgenoot)

12. Entree Blomwijckerbuurt (Vesteda)





Actiegroep Wildemanbuurt biedt handtekeningen aan tegen huurverhoging schimmelwoningen

30 mei 2022, 12.20 uur - Aangepast 30 mei 2022, 17.38 uur - Door 5.1, 2, e

De actiegroep Wildemanbuurt, die zich hardmaakt voor verbetering van de leefomstandigheden van de buurt, heeft ruim 150 handtekeningen aangeboden aan de directie van woningcorporatie Stadgenoot. Hiermee protesteren de bewoners tegen de aangekondigde huurverhoging en eisen ze bevestiging van het maandbedrag.




Wildemanbuurt. Eén van de wijken in Nieuw-West waar de leefbaarheid fors onder druk staat. Op alle fronten wordt hard gewerkt om de wijk te verbeteren. 🏠 🏡 🌿 inmijnbuurt.amsterdam/projecten/stat...



Stadgenoot

Actiegroep Wildemanbuurt

- Buurtbijeenkomst 28 maart 2022
- Wens start stedelijke vernieuwing
- Geen klachten bij Stadgenoot bekend
- Oproep om gebreken in woning te melden



5.1, 2, e

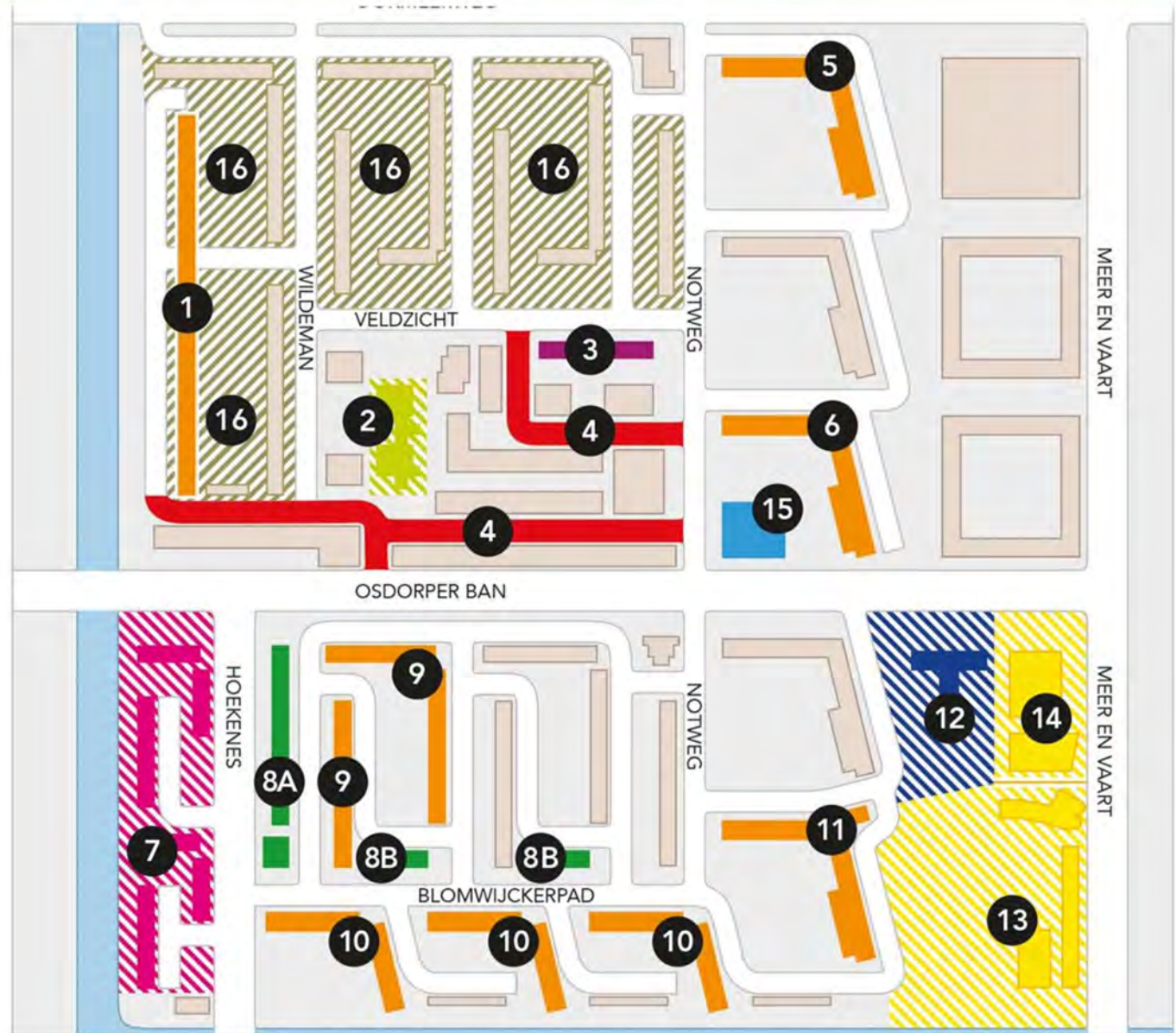
Besluiten gemeente & Stadgenoot 7 april 2022

1. Participatiebureau
2. Stuurgroep en werkgroep
3. Interim beheer focus
4. Stedenbouwkundig bureau
5. Communiceren met buurt



Projectenkaart

- Aangepast, nu ook Wildeman in ontwikkeling



Inzet in de buurt door Gemeente en Stadgenoot

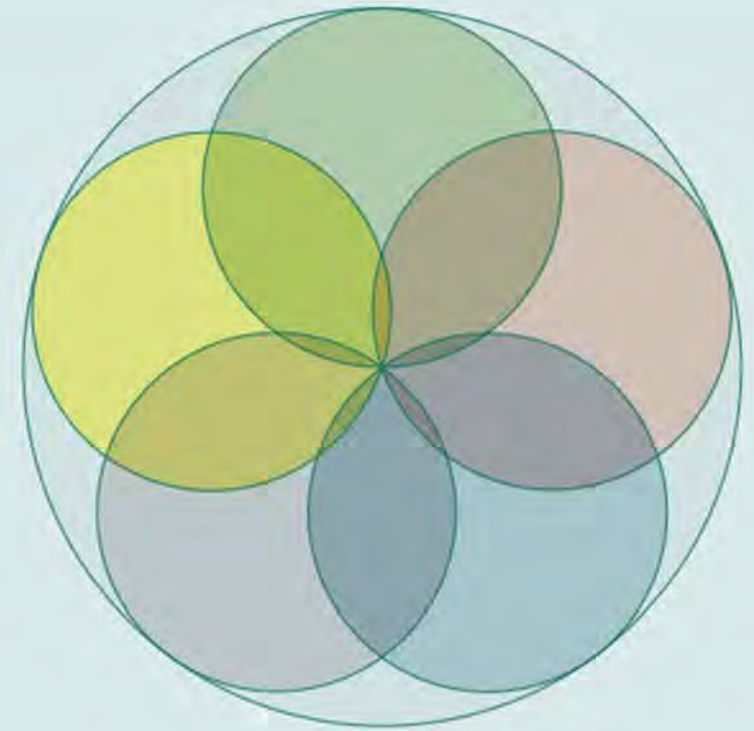
- Deelname spreekuur Actiegroep (elke 2 weken!)
- Bouwkundig onderzoek i.o.v. Stadgenoot
- Juli 2022 inventarisatie klachten en gebreken
- Nalopen alle woningen i.v.m. tocht- en schimmelklachten
- Stadgenoot spreekuur – wekelijks op Grasrijk 30hs
- Vanaf 2023 maandelijkse Meet ups



Nationaal Programma

- Maart 2023 ondertekening Convenant
- Samenwerking gemeente, corporaties en maatschappelijke partners
- ... en bewoners
- Domeinen
 - Eigenaarschap, inclusie en democratie
 - Veiligheid
 - Wonen en leefomgeving
 - Kansen voor de jeugd
 - Werk en bestaanszekerheid

20 Wildemanbuurt 21 januari 2025



**Wij zijn Samen
Nieuw-West**

Participatiebureau

- Gezamenlijk opgestelde uitvraag voor selectie participatiebureaus
- Doel: zo breed mogelijk gedragen stedenbouwkundig plan en interim beheerplan voor de buurt
- Uitvraag pitch: één of meerdere door de buurt gewenste ontwikkelrichtingen op hoofdlijnen
- Stemrecht: bewonerscommissies, actiegroep, Stadgenoot en gemeente
- Aandragen bureaus door stemgerechtigden
- Selectie gezamenlijk met bewoners

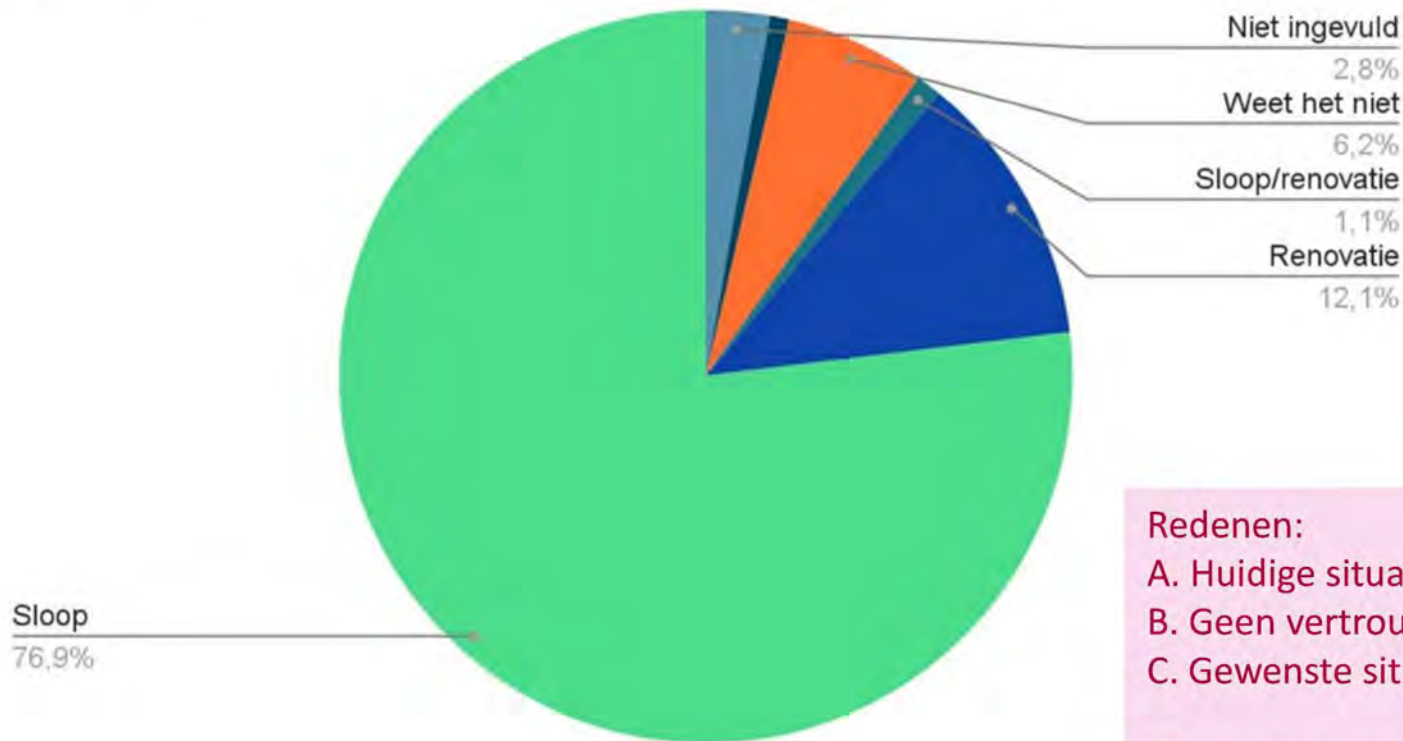
5.1, 2, e

Wat wil de buurt?

van de 355 huishoudens

Grote meerderheid wil sloop

Points scored



76,9% stemt voor sloop

Redenen:

- A. Huidige situatie: tocht, vocht, schimmel, criminaliteit
- B. Geen vertrouwen in renovatie
- C. Gewenste situatie: goed wonen in een goede buurt

Wens voor jongerenplek en Huis van de Wijk.

Er is ook een ander geluid

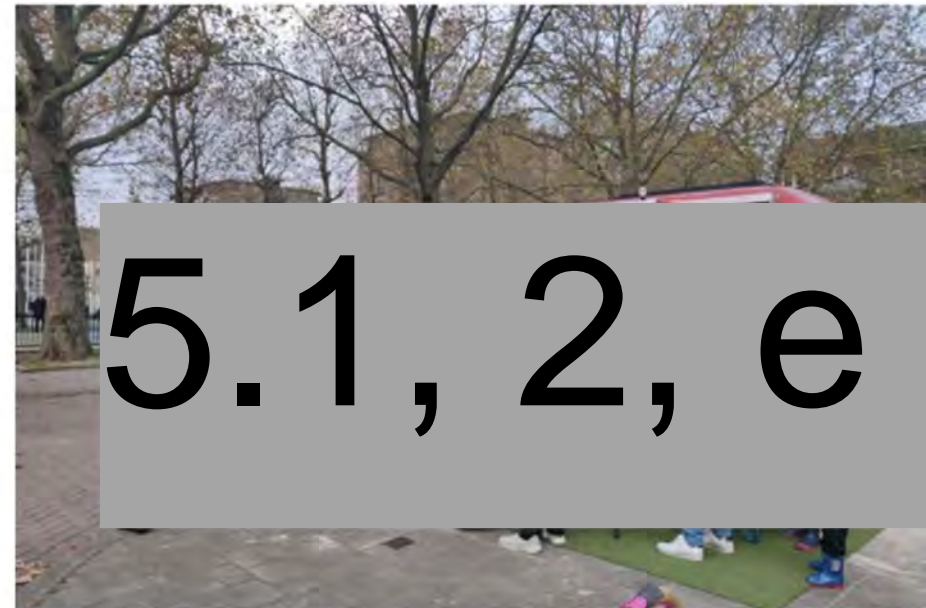
**“Goede buurt,
geen klachten”**

Meer dan 12% wil renovatie

- Vaak eenpersoonshuishoudens
- Geïnvesteed in hun woning
- Bereid om te strijden voor behoud van de woning
- Participatieproces dus belangrijk

Plannenmakerij

- Lange termijn → Vernieuwingsplan
- Korte termijn:
 - Interim Beheer
 - Pilot Doorstroming



Interim Beheer

1. Voorrang voor nieuwbouwwoningen in Nieuw-West
2. Woningen verbeteren en klachten oplossen
3. Gezinnen versneld uit schimmelwoningen halen
4. Verlichting verbeteren
5. Helpen bij het vinden van een betere woning (verhuiscoaches)
6. Campagne voor een schone buurt
7. Fitnessstoestellen plaatsen
8. Buurtkamer openen met open inloop



Pilot Doorstroming

- In gang gezet door de Actiegroep
 - Er zijn veel te krap wonende gezinnen met (kleine) kinderen
 - Er zijn ook een aantal kleine (oudere) huishoudens in grotere woningen
 - Kunnen we kleinere huishoudens bemiddelen naar passende woningen en dan de vrijkomende woningen toewijzen uit gezinnen uit de buurt?
- Resultaat:
 - 18 verhuisde gezinnen
 - Maar (helaas) niet naar woningen van (oudere) huishoudens in de buurt



Participatie – stedenbouwkundig plan (2023 – 2024)

Gemeente, Stadgenoot en bewoners selecteren gezamenlijk stedenbouwkundig bureau, Team W met architect 5.1, 2, e], een oud-bewoner van Wildeman

5.1, 2, e



Ontwerpen samen met bewoners



3 varianten voorgelegd in september 2023



Uitgangspunten voor Vernieuwingsplan namens Stadgenoot

- Aantrekkelijke en veilige woonbuurt
- Menselijke maat
- Toevoegen identiteit
- Verdichten, richting 200%
- Differentiëren in segment en type woningen
- Centrale ontmoetingsplek



Concept bespreken met de buurt



Investeringsnota
Wildemanbuurt
3 mei 2024



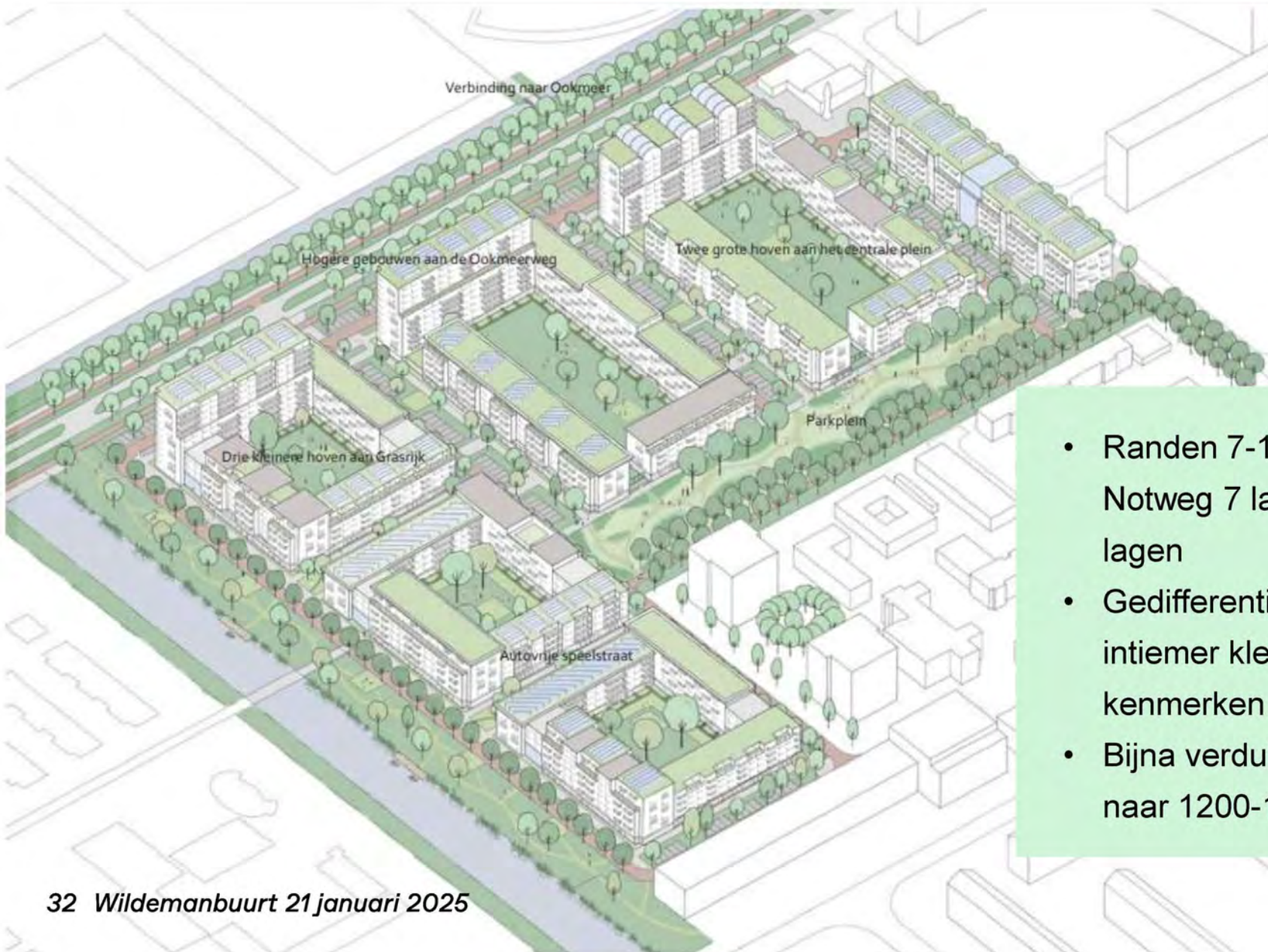
Vernieuwingsplan Wildemanbuurt

6 januari 2025



Wildemanbuurt 21 januari 2025

Stadgenoot



Kernpunten

- Randen 7-11 lagen, Grasrijk & Notweg 7 lagen, binnengebied 5-6 lagen
- Gedifferentieerd; grote hoven, intiemer kleine hoven en toch AUP kenmerken
- Bijna verdubbeling aantal won. naar 1200-1300

Ontwerpproces

januari – maart 2023

maart- juni 2023

juli 2023

sept. 2023

oktober 2023 – juni 2024

juli 2024

oktober 2024

december 2024

maart 2025

selectie stedenbouwkundig bureau: Team W.

meedenkgroepen

drie stedenbouwkundige varianten gereed

participatie op de varianten

uitwerking stedenbouwkundig plan

stedenbouwkundig plan gereed

vrijgave inspraak

aanpassing n.a.v. inspraak

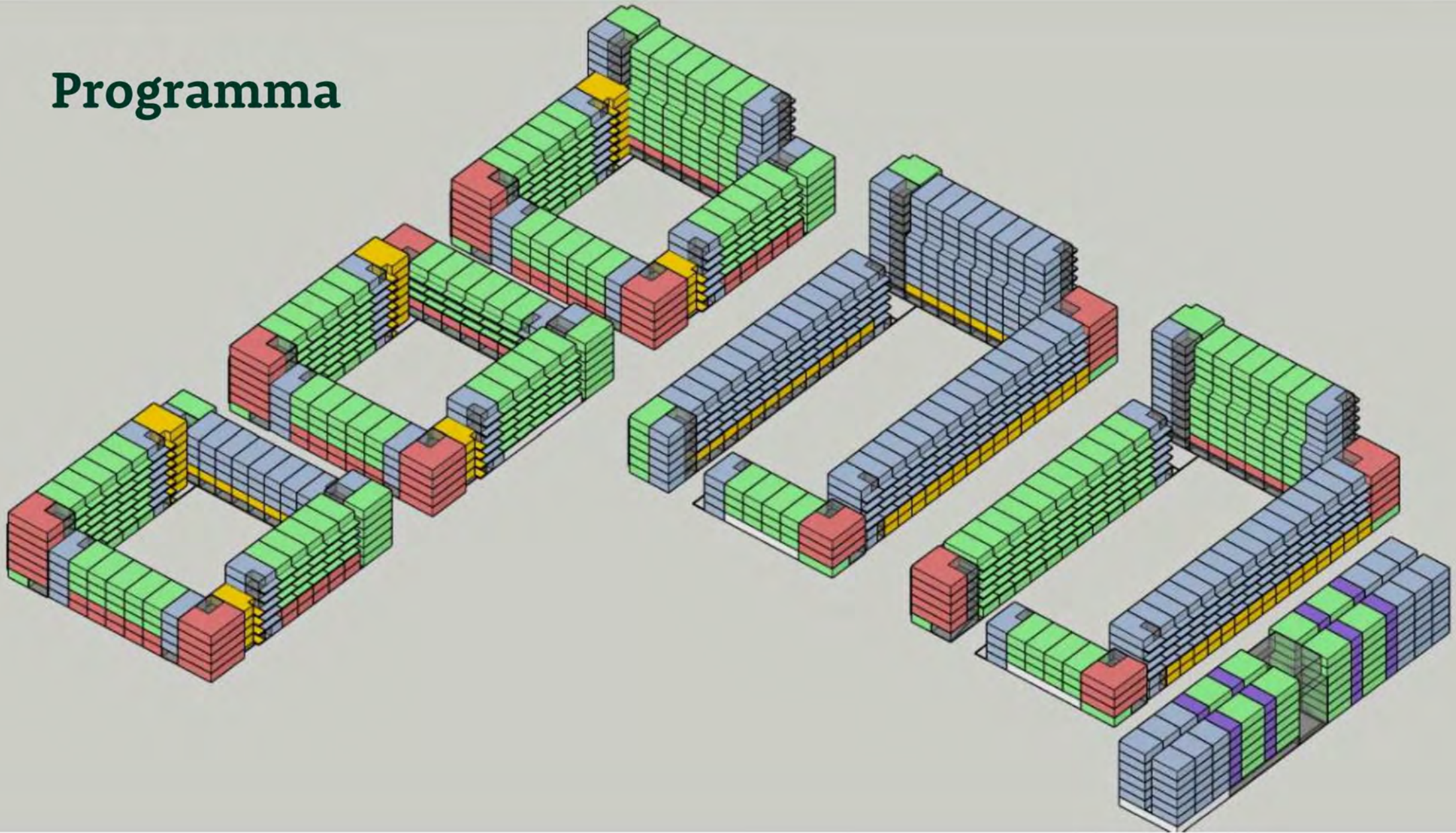
vaststelling Vernieuwingsplan gemeenteraad

Vaststelling Gemeenteraad maart 2025



Wildemanbuurt 21 januari 2025

Programma



Programma

Segment	Type woning	Doelgroep	circa m ² 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	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 g	65-75	147
	4 kamers	Gezin	80-90	80
Vrije sector (20%)	1-kamer	1-persoons jongere	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
Niet- wonen		m2 bvo	1.700-2.000	
Parkeren vrije sector		plekken		140-170

SH (588 w.)

- Mix jongeren en middelgroot 40-80 m² gbo (brede doelgroep).
- Met name 3 kamerwoningen
- Terugbouwen 120 grote woningen
- Cluster(s) voor senioren

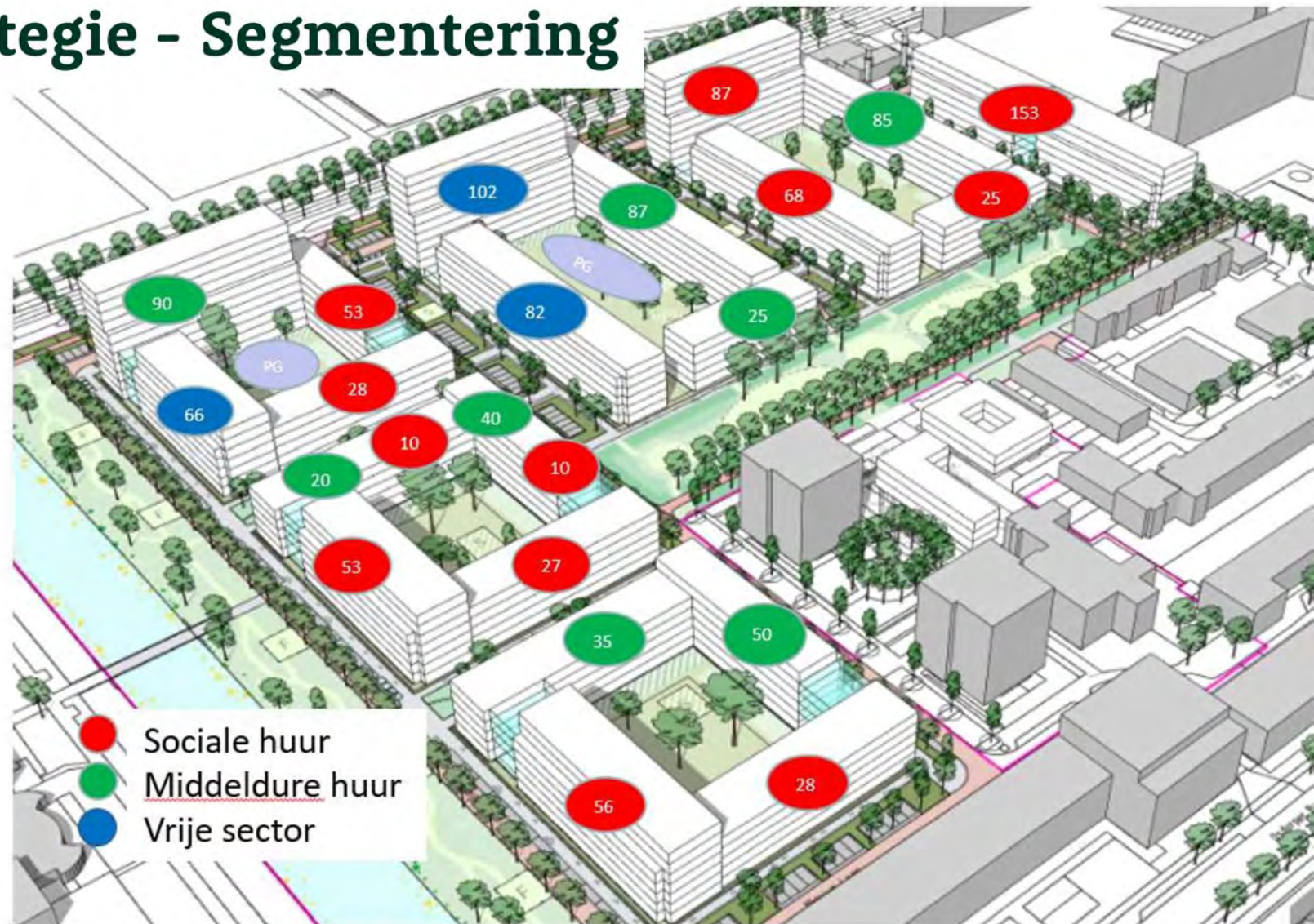
MD (412 w.)

- 50-60 m² gbo
- Kleine gezinswoningen
- Maisonnets grotere gezinnen


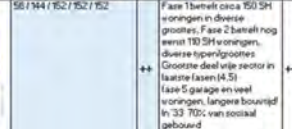
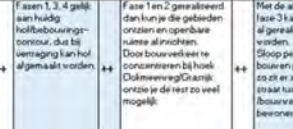

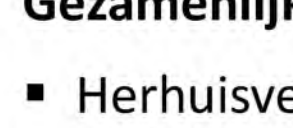
VS (250 w.)

- Mix 30-80 m² gbo,
- 2 k en compacte 3 k app. circa 70 m² gbo.

Ontwikkelstrategie - Segmentering



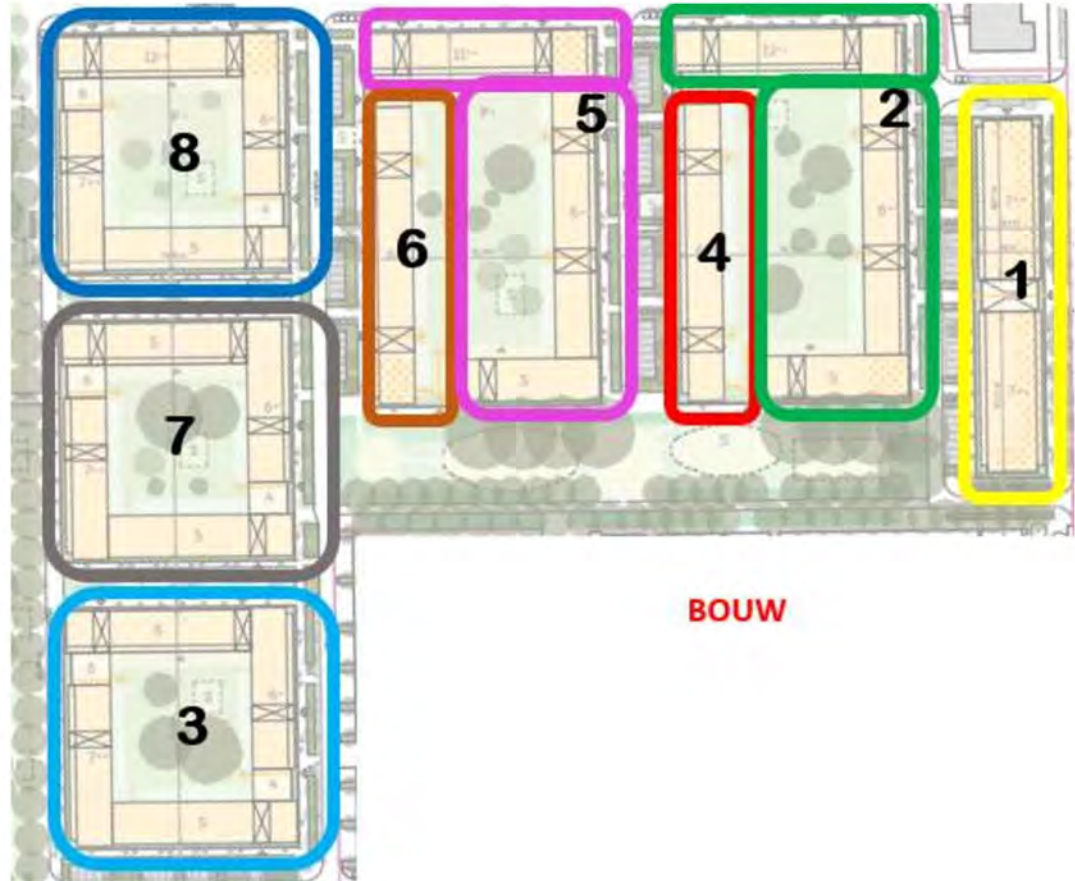
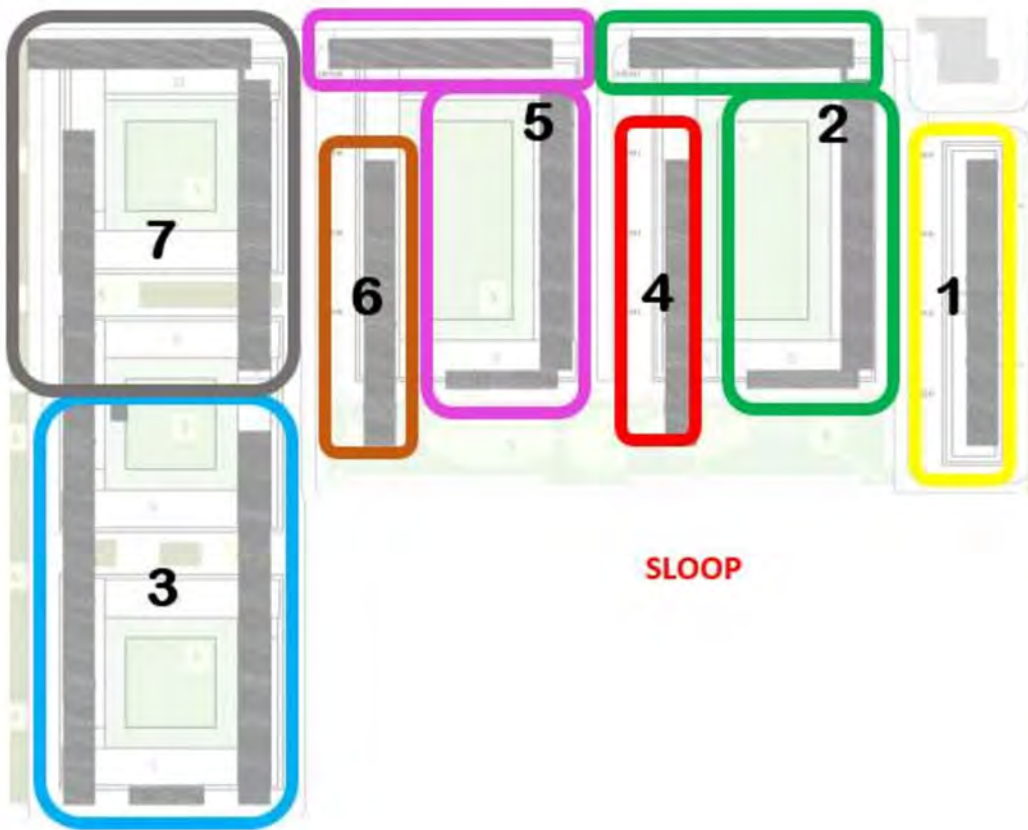
Ontwikkelstrategie - Fasering

Voorstellen	Herhuisvesting	Bouw sociaal & rest	Crisis bestendig	Bereikbaarheid & veiligheid	Leefbaarheid	Logistiek
<p>++ Belangrijke punten</p> <p>++ F-arcweg gaat uit van herhuisvesting van maximaal ca. 150 huishoudens. ++ Zoveel mogelijk direct herhuisvesten in</p>	<p>++ F-arcweg gaat uit van herhuisvesting van maximaal ca. 150 huishoudens. ++ Zoveel mogelijk direct herhuisvesten in</p>	<p>++ Zoveel mogelijk oph. woningen in eerste fase (meer daar bouwen waar eerste woningen terugkomen) ++ Vrij wat later etc.</p>	<p>++ Stiel fiet of tegen, dan route met leefbaar bouwt</p>	<p>++ Eens Bouwverkeer meer door gebied dat af is ++ Bouwverkeer zo min mogelijk knippen met</p>	<p>++ 0/0 plein zo snel mogelijk aanleggen ++ Zo min mogelijk overlast van sloofbouw</p>	<p>++ Slopen etc. bouwen vanuit hof ++ Bouwplaats op plek waar zo min mogelijk impact op buren</p>
<p>Voorstel 1A SLOOP EN BOUW</p> 	56 / 144 / 152 / 152 / 152	<p>Fase 1 betreft circa 150 SH woningen in diverse groottes. Fase 2 betreft nog eerst 110 SH woningen, diverse typen/groottes. Grootste deel vierde sector in laatste fasen (4,5). fase 5 garage en veel woningen, langere bouwrijd in '33 70c van sociaal gebouwd</p>	<p>Fasen 1, 3, 4 gelijk aan huidige hof/bouwing-contour, dat bij verenging kan hof afgemaakt worden.</p>	<p>Fase 1 en 2 gerealiseerd dan kun je de gebieden ontzien en openbare ruimte al inrichten. Door bouwverkeer te concentreren bij hof. Oplevering/Grasrij ontzie je de rest zo veel mogelijk.</p>	<p>Met de afrondding van fase 3 kan deel plein al gerealiseerd worden. Sloep per hof en bouwen per hofblok, zo zit er altijd een straat tussen sloof/bouwen en bevoeren</p>	<p>Slopen centraal vanuit hof, plek voor bouwplaats en bouwen ook vanuit het hof mogelijk. Uitzonderingen zijn de 2 noordelijke blokken. Grasrij, die we deels vanuit de tussenstraten zullen bouwen</p>
<p>Voorstel 1B SLOOP EN BOUW</p> 	56 / 144 / 152 / 152 / 152	<p>Fase 1 betreft circa 150 SH woningen in diverse groottes. Fase 2 betreft nog eerst 110 SH woningen, diverse typen/groottes. Grootste deel vierde sector in laatste fasen (4,5). fase 5 garage en veel woningen, langere bouwrijd in '33 70c van sociaal gebouwd</p>	<p>Fasen 1, 3, 4 gelijk aan huidige hof/bouwing-contour, dat bij verenging kan hof afgemaakt worden.</p>	<p>Fase 1 en 2 gerealiseerd dan kun je de gebieden ontzien en openbare ruimte al inrichten. Door bouwverkeer te concentreren bij hof. Oplevering/Grasrij ontzie je de rest zo veel mogelijk.</p>	<p>Met de afrondding van fase 3 kan deel plein al gerealiseerd worden. Sloep per hof en bouwen per hofblok, zo zit er altijd een straat tussen sloof/bouwen en bevoeren</p>	<p>Slopen centraal vanuit hof, plek voor bouwplaats en bouwen ook vanuit het hof mogelijk. Uitzonderingen zijn de 2 noordelijke blokken. Grasrij, die we deels vanuit de tussenstraten zullen bouwen</p>
<p>Voorstel 2A SLOOP EN BOUW</p> 	56 / 144 / 152 / 152 / 152	<p>Fase 1 betreft circa 150 SH woningen in diverse groottes. Fase 2 betreft nog eerst 110 SH woningen, diverse typen/groottes. Fase 3, vijfde sector al vroeg, bouwrijd lange sm garage en veel woningen. Laatste fase meeste sociaal in '33 60c van sociaal gebouwd</p>	<p>Fasen 1, 4, 5 gelijk aan huidige hof, dat bij verenging kan hof/bouwing-contour afgemaakt worden.</p>	<p>Fase 1 en 2 gerealiseerd dan kun je de gebieden ontzien en openbare ruimte al inrichten. Bouwverkeer fase 4 en 5 langere omdat hoven ingekeld door bevoerde nieuwbouw</p>	<p>Plein pas gerealiseerd na fase 4. Tervij naastgelegen fase 1 al lang bevoerd is. Sloep per hof en bouwen per hofblok, zo zit er altijd een straat tussen sloof/bouwen en bevoeren</p>	<p>Slopen centraal vanuit hof, plek voor bouwplaats en bouwen ook vanuit het hof mogelijk. Uitzonderingen zijn de 2 noordelijke blokken. Grasrij, die we deels vanuit de tussenstraten zullen bouwen</p>
<p>Voorstel 2B SLOOP EN BOUW</p> 	56 / 144 / 152 / 152 / 140	<p>Fase 1 betreft circa 150 SH woningen in diverse groottes. Fase 2 betreft nog eerst 110 SH woningen, diverse typen/groottes. Fase 3, vijfde sector al vroeg, bouwrijd lange sm garage en veel woningen. Laatste fase meeste sociaal in '33 60c van sociaal gebouwd</p>	<p>Fasen 1, 4, 5 gelijk aan huidige hof, dat bij verenging kan hof/bouwing-contour afgemaakt worden.</p>	<p>Fase 1 en 2 gerealiseerd dan kun je de gebieden ontzien en openbare ruimte al inrichten. Bouwverkeer fase 4 en 5 langere omdat hoven ingekeld door bevoerde nieuwbouw</p>	<p>Plein pas gerealiseerd na fase 4. Tervij naastgelegen fase 1 al lang bevoerd is. Sloep per hof en bouwen per hofblok, zo zit er altijd een straat tussen sloof/bouwen en bevoeren</p>	<p>Slopen centraal vanuit hof, plek voor bouwplaats en bouwen ook vanuit het hof mogelijk. Uitzonderingen zijn de 2 noordelijke blokken. Grasrij, die we deels vanuit de tussenstraten zullen bouwen</p>
<p>Voorstel 3 SLOOP EN BOUW</p> 	144 / 110 / 96 / 152 / 152	<p>Fase 1 betreft 110 sociaal, maar ook midden en vijfde sector, diverse. Fase 2, 150 sociaal in diverse typen/groottes en. Grootste deel vierde sector in laatste fasen (4,5). in '33 70c van sociaal gebouwd</p>	<p>Fasen 2, 3 opgelijnd, bestaat rest dat je hof deels bestaand sloep en nieuw bevoeren bij sliggen</p>	<p>Fase 1 en 2 gerealiseerd dan kun je de gebieden ontzien en openbare ruimte al inrichten. Door bouwverkeer te concentreren bij hof. Oplevering/Grasrij ontzie je de rest zo veel mogelijk.</p>	<p>Met de afrondding van fase 3 kan deel plein al gerealiseerd worden. Fase 2/3 ene kant hof is nog bevoerd als andere deel is gesloopt of wordt halsvaart</p>	<p>Slopen centraal vanuit hof, plek voor bouwplaats en bouwen ook vanuit het hof mogelijk. Uitzonderingen zijn de fase 2/3 en 2 noordelijke blokken. Grasrij, die we deels vanuit de</p>

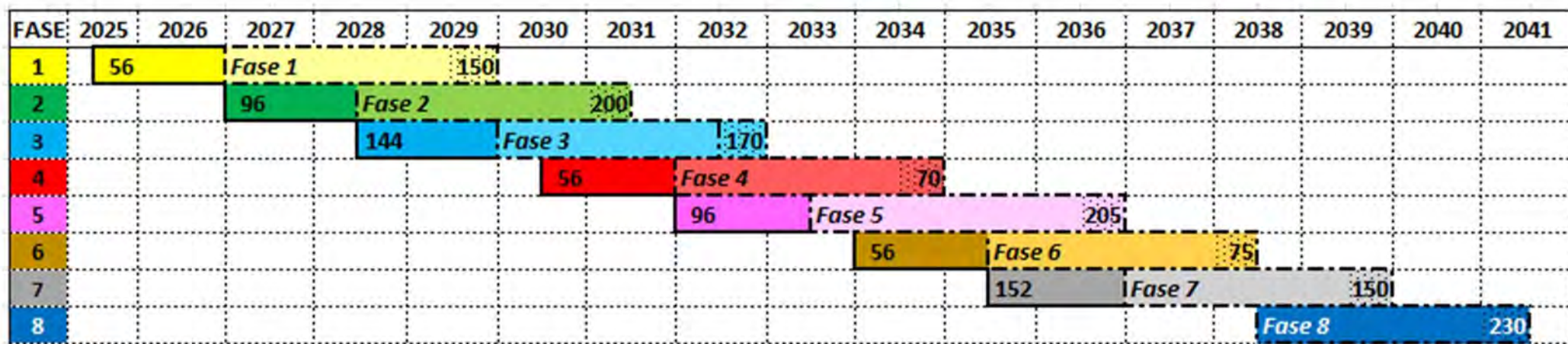
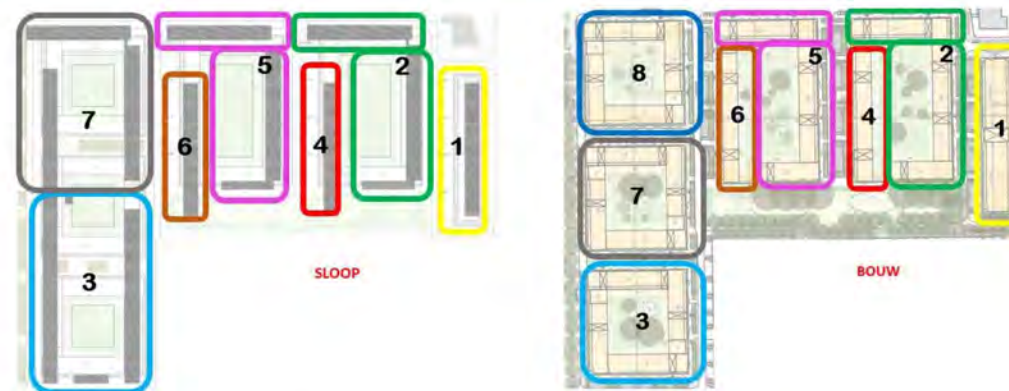
Gezamenlijke analyse op onderdelen:

- Herhuisvesting
- Bouw sociaal & rest
- Crisisbestendig
- Bereikbaarheid en Veiligheid
- Leefbaarheid
- Logistiek

Ontwikkelstrategie – Fasering



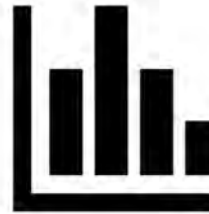
Ontwikkelstrategie - Planning



Wens: versnellen, kansen pakken

Financiën – Grondexploitatie gemeente

- Vereveningsfonds
- Tekort op het plan van
€ 12 miljoen
 - Proceskosten
 - Aanleg openbare Ruimte
 - + Grondopbrengsten



Financiën – Vastgoedexploitatie Stadgenoot

Investeringskosten

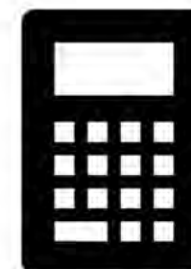
- Sociaal € 184 miljoen (€ 313.000 per woning)
- Middelduur € 158 miljoen (€ 376.000 per woning voor ca 420 w,)
- BOG/MOG € 6 miljoen
- Totaal € 348 miljoen



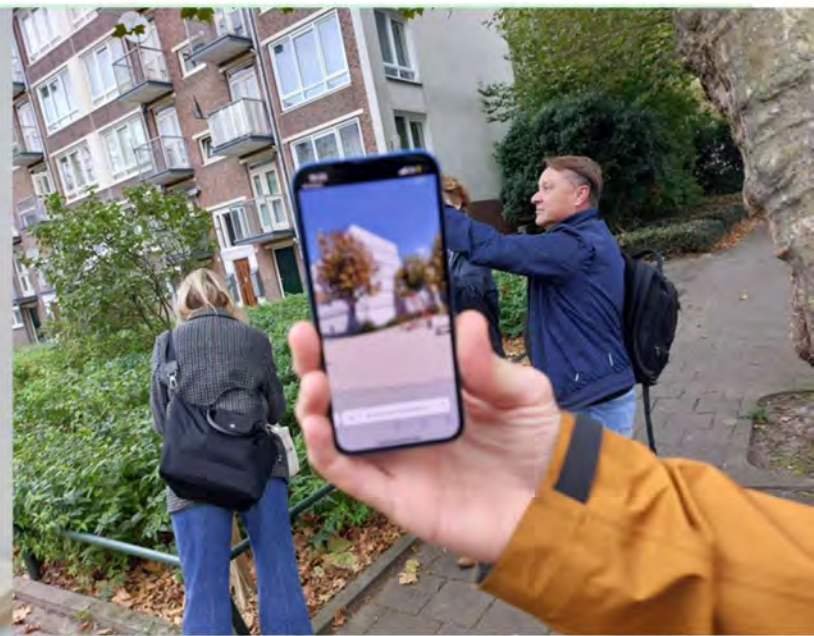
Financiën – Grondexploitatie Stadgenoot

Grex sloop/nieuwbouw	
Grondopbrengst Daeb (SH/MOG)	€ 5.1, 2, b
Grondopbrengst Niet-Daeb (MDH/BOG)	€
Grondopbrengst dispositie	€
	€
Inbrengwaarde	€ 5.1, 2, b
Grondkosten	€
Sloopkosten	€
Bouw-/woonrijp maken	€
Participatie	€
Plankosten	€
Onvoorzien	€
Rente	€
BTW niet terugvorderbaar (huurdeel)	€
Totaal kosten	
Resultaat incl Inbrengwaarde	

- Opbrengsten = VEX grondkosten doorbelasting
- Grondkosten MDH en VS
- Korting totaal bijna € 55 mio dekking alle kosten



Stedenbouwkundig model digitaal



Sociale vernieuwing

- Fysieke vernieuwing staat concreet in de plannen, maar sociale vernieuwing is vaak complexer
- Kernteam Wildemanbuurt
 - Werken aan integrale aanpak langs twee lijnen:
 1. Maatschappelijk
 2. Justitieel

✘ Gemeente
✘ Amsterdam
✘



Openbaar Ministerie



✘ Gemeente
✘ Amsterdam
✘ Nieuw-West

Maatschappelijke aanpak, 5 thema's

1. Integrale aanpak Osdorper Ban
 - Straatgerichte aanpak, grip op vastgoed om criminaliteit en ondermijning tegen te gaan
2. Zichtbare norm op straat: schoon, heel, veilig
 - Extra interim beheer, handhaving en toezicht
3. Aanpak achter de voordeur
 - Huisbezoeken – bestaanszekerheid, opleidingsmogelijkheden, werk en inkomen
4. Versnelling uitvoering stedelijke vernieuwing
5. Verbetering Jongerenwerk
 - a) Talent- en identiteitsontwikkeling
 - b) Tegengaan overlast

Justitiële aanpak

- Doel is doorbreken criminele netwerken en carrières in de buurt
- Maar hoe dan? Vooral door verbinden en ontschotten bij politie en OM
 - Verbeteren gezamenlijke informatiepositie
 - Casusgerichte benadering (AGV)
 - Interventies zichtbaar in de wijk (meer blauw op straat)
 - Actief communiceren aanpak criminaliteit in de wijk

De toekomstige Wildeman wordt een buurt waar bewoners zich thuis voelen en waar ze trots op zijn.

De woningen en openbare ruimte zijn weer op orde én de buurt presteert zowel fysiek als sociaal als een gemiddelde Amsterdamse buurt.

Bewoners voelen zich betrokken bij hun burens en leefomgeving, tonen eigenaarschap voor collectieve en publieke ruimten.

Er is plek voor uiteenlopende huishoudens binnen de Amsterdamse samenleving.

Een veerkrachtige buurt, met een gedifferentieerde woningvoorraad (minimaal 50% andere segmenten dan sociale huur) en bevolking.

Vragen?

Stadgenoot

*Sarphatistraat 410
1018 GW Amsterdam*

*Postbus 700
1000 AS Amsterdam*

025.1, 2, e
*info@stadgenoot.nl
www.stadgenoot.nl*