

Inleiding en participatie

Medio maart 2022 zijn de eerste gesprekken vanuit G&O/PMB gevoerd met de actiegroep gevoerd inzake de vernieuwing van de buurt. In April is er bij bestuurlijk overleg tussen gemeente en Stadgenoot divers afspraken gemaakt inzake de vernieuwing van de Wildemanbuurt. Hierbij is besloten dat:

- Er is een interim beheergroep, een regiegroep en er zijn bestuurlijke afspraken met Stadgenoot over de doorontwikkeling.
- Begin juli 2022 heeft er een wijkbrede actie plaatsgevonden door Stadgenoot, bij alle woningen van de Wildemanbuurt is aangebeld om woningklachten op te halen.

Er is vervolgens een uitvraag participatie plan opgesteld. Dit is vervolgens besproken met de actiegroep, de bewonerscommissie Wildeman en de bewonerscommissie Grasrijk. Vervolgens zijn er in samenspraak met actiegroep en bew., commissie vijf bureaus geselecteerd. De uitvraag is in mei 2022 uitgezet in juni is bureau Stipo unaniem geselecteerd. Stipo heeft vervolgens bureau onderzoek gedaan naar de diverse onderzoeken en plannen welke er de afgelopen 15 jaar zijn opgesteld. In augustus/september zijn de eerste gesprekken gehouden met diverse stakeholders in de wijk. In oktober zal Stipo de buurt ingaan om te participeren. In november zullen de resultaten worden besproken. Vervolgens is het rapport in december/januari gereed.

- Juni jl. is bureau Stipo unaniem door de actiegroep, Stadgenoot, bewonerscommissies en gemeente gekozen om het participatieonderzoek uit te voeren. Het doel voor deze onderzoeksfase is:
 1. Te komen tot één of meerdere door de buurt gewenste ontwikkelrichtingen op hoofdlijnen voor de Wildemanbuurt (bijv. ruimtelijke en sociaalmaatschappelijke uitgangspunten, woningbouw(programma), openbare ruimte, voorzieningen etc.). Daarbij is inzichtelijk waar de participanten het over eens zijn en waar de verschillen zitten.
 2. Te komen tot een opzet voor een zo breed mogelijk gedragen interim beheerplan voor de komende 5- 10 jaar waarbij de leefbaarheid van de buurt centraal staat.

Eind 2022/begin 2023 zijn de onderzoeksresultaten bekend. De actiegroep geeft aan dat het onderzoek te traag gaat en dat er goed in de buurt bij alle bewoners moet worden onderzocht wat de wensen zijn inzake sloop-nieuwbouw. Ook geeft zij aan dat de focus minder moet liggen op het interim beheer.

Er is een gesprek geweest met Stipo en de zorgen zijn gedeeld. Stipo geeft aan dat het bewonersonderzoek zo representatief als mogelijk zal zijn. Er is veel onderzoek gedaan naar de plannen en participatie uit het verleden. In oktober zal er veel participatie in de buurt plaatsvinden.

Vorbereidingen stedenbouwkundig plan

In 2020 en in 2021 is er door respectievelijk Stadgenoot en de gemeente al studies verricht voor de Wildemanbuurt. Ondanks dat de uitkomsten van het participatie onderzoek niet bekend zijn wordt de voorbereidingen al getroffen voor het stedenbouwkundig plan.

Er is vooruitlopend al geïnventariseerd wat de voornaamste struikelblokken zijn bij stedelijke vernieuwingsplannen. Hierbij komen zaken aan de orde als: erfgoed/Van Eesteren /cultuurhistorische waarde versus verdichting, LIB/Schiphol, 40/40/20, woningbouwprogramma, parkeren, openbare ruimte/groen, duurzaamheid/Aardgasvrij, groen- en sportnorm.

Er is ook reeds oriënterend gesprek gevoerd met Stadgenoot.

Er is een workshop op 1 november waarbij diverse (senior) stedenbouwers, Stadgenoot en een extern sted. bureau zullen deelnemen om de kaders en ideeën voor het vernieuwingsplan te bespreken. Er zal hierbij al

Planning en versnelling

Doordat nu al wordt ingezet op inhoudelijke voorbereidingen van het sted. plan wordt er versneld

In vernieuwingsplannen wordt er standaard uitgegaan van zeven jaar na start b=planvorming start de eerste uitvoering. Er zijn diverse redenen waarom dat niet eerder kan:

Stedenbouw heeft tijd nodig om te broeden op een plan

Bestuurlijke besluitvorming en inspraak neemt als zo een jaar in beslag

Herhuisvesting van een woonblok duurt zo'n anderhalf jaar.

Dan kunnen er na besluitvorming nog bezwaren op de bouwvergunningen en./of bomenkap komen.

Er eïnt inzake Flora en fauna ontheffingen te worden aangevraagd.

De omgevingsvergunningen hebben ook een doorlooptijd van zo'n drie kwart jaar.

Vervolgens dient er ind e uitveloring ook nog gefaseerd te worden. De sloop van zo'n 600 woningen en de herhuisvesting van de bewoners hiervan kan niet in een keer. Hier zal dus een fasering dienen plaats te vinden van de sloop/herhuisvesting aanvraag bouwvergunning. De sloop/nieuwbouw van dertien woonblokken neemt dus vele jaren in beslag..

- Bewoners zouden graag z.s.m. en vooruitlopend een urgentieverklaring verkrijgen. Bewoners geven aan dat dit in projecten elders in de stad wel eens gebeurt is. Het project waar aan gerefereerd wordt is, is mogelijk de Nolensstraat. Er is daar vanwege uitzonderlijke omstandigheden wel eerder geherhuisvest, dit gold echter alleen voor een complex.. Hierna kwam de vastgoed crisis en vervolgens zijn de woningen jarenlang tijdelijk bewoond. Dit heeft de leefbaarheid in de wijk niet doen toenemen en het is de vraag of het wenselijk is.

De procedure van een afgifte peildatum voor herhuisvesting is als volgt:

De woningcorporatie vraagt een peildatum aan. De directie Wonen vraagt vervolgens een advies aan het stadsdeel. Het advies van het stadsdeel moet drie elementen bevatten:

- Is het plan haalbaar? Heeft de corporatie geld gereserveerd voor de ingreep?
- Is de planning haalbaar? Het project moet binnen een jaar tot anderhalf jaar starten met de werkzaamheden.
- Zijn de huurders betrokken volgens de afspraken in de Amsterdamse Kaderafspraken voor Vernieuwing en Verbetering?

Na afgifte van de peildatum kunnen bewoners een stadsvernieuwingsurgentie krijgen waarmee ze met voorrang op sociale huurwoningen kunnen reageren. Hiermee hebben bewoners ook meer keuze voor bijvoorbeeld terugkeer of een nieuwe woning in een ander gebied. Het advies is dit proces te doorlopen waarbij geprobeerd wordt dit zo snel mogelijk af te ronden.

Voor een heel gebied een urgentie vooruitlopend afgeven is te complex en niet wenselijk.

- Bij een overleg vlak voor het zomerreces met de actiegroep, gemeente en Stadgenoot heeft dienst Wonen een toelichting gegeven op de procedure inzake de urgentieverklaring alsmede een toelichting op de toewijzing van middeldure huurwoningen.

Het idee is om bewoners van Nieuw-West met voorrang te laten doorstromen naar middeldure huurwoningen in Nieuw-West. Vesteda levert eind volgend jaar project The OX met 134 middeldure huurwoningen op in de naastgelegen Blomwijckerbuurt. Er is een afspraak met Vesteda geweest en zij willen deze voorrang vastleggen middels een afsprakenbrief. Ook is het idee om dit te laten gelden voor de net in aanbouw zijnde middeldure huurwoningen van Vesteda in de Reimerswaalbuurt.

Bewoners is geadviseerd zich al reeds in te schrijven bij Vesteda als zij wensen door te stromen naar middeldure huurwoningen.

Grofweg wordt er bij ruimtelijke plannen rekening gehouden met een planvorming van zeven jaar. Het tijdspad is afhankelijk van wat de keuzen gaan zijn onder bewoners voor renovatie of sloop nieuwbouw. Dit heeft financiële consequenties en consequenties voor het tijdspad. Bij het traject van de Kaderafspraken voor vernieuwing en verbeteringen is het tijdspad ook weer afhankelijk van de onderhandelingen tussen de bewonerscommissie en de corporatie. De bewonerscommissie moet dan advies geven op het Sociaal plan en het voorkeursscenario, soms is in dit participatieproces meer tijd en overleg nodig om er samen uit te komen. Alle partijen willen wel zo snel mogelijk voortgang maken.

Als het plan of delen van een plan tussentijds wijzigt heeft dat effecten op weer andere onderdelen, aspecten. Ook wijzigingen van wetgeving/regels en/of bestuurlijke wensen effect hebben op de planvorming.

Onderstaande tijdsindicatie is nog niet gecommuniceerd met actiegroep)
 Let op onderstaande is een concept-tijdspad en is een zeer scherpe planning: als het plan of delen van een plan tussentijds wijzigt heeft dat effecten op weer andere onderdelen, aspecten. Ook wijzigingen van wetgeving/regels en/of bestuurlijke wensen effect hebben op de planvorming.

Globaal zou het volgende concept tijdspad kunnen worden aangehouden.

- o Eind 2022/begin 2023 uitkomsten STIPO onderzoek woonwensen

- o Q4 2022 uitvraag stedenbouwkundig bureau
- o 2023 opstellen stedenbouwkundig plan
- o 2023 start traject Kaderafspraken voor vernieuwing en verbetering
- o 2024 vaststelling investeringsbesluit bij besturen
- o Zomer 2024 streven afronding traject kaderafspraken, afgifte peildata voor stadvernieuwingsurgentie, de peildatum wordt afgegeven als het aannemelijk is dat er binnen 1,5 jaar gestart kan worden met de sloop/nieuwbouw of renovatie.
- o 2025 herhuisvesting eerste woonblokken
- o Streven begin 2026 geplande sloop/renovatie

□ Vooruitblik

In oktober en november 2022 spreekt het onderzoeksbureau alle bewoners van de Wildemanbuurt waarna de woonwensen duidelijk zijn. Dit najaar is er ook de uitvraag voor het stedenbouwkundige bureau, in 2023 zal dan ook het stedenbouwkundig plan klaar zijn en start het traject van de kaderafspraken, dit is een overleg traject waarbij bewoners reageren op een voorkeurscenario en het Sociaal plan voor de herhuisvesting.

De herhuisvesting zal ook niet in een keer gaan, dit zal waarschijnlijk gefaseerd plaatsvinden per woonblok.

□ Wat zijn de mogelijkheden om het proces te versnellen?

Het proces van de stedelijke vernieuwing van de Wildemanbuurt wordt versneld door fase 1 en fase 2 van het Plaberum (ruimtelijke planvorming) over te slaan en direct te werken naar een stedenbouwkundig plan en investeringsbesluit. Hierdoor wordt er al flink versneld in het proces om te komen tot vernieuwing van de buurt.

Er worden al voorbereidingen getroffen om te komen tot de keuze van een stedenbouwkundig bureau.

Woontechnisch onderzoek

Er is door Stafepot een woontechnisch onderzoek gedaan.

De uitkomsten zijn...

Spreekuur van Stadgenoot in de Wildemanbuurt

In september is Stadgenoot gestart met een spreekuur van twee middagen in de Wildemanbuurt.