

Map Wethouder, maart 2023

Wethouder

Van Dantzig

Onderwerp

Concept en globale Grex berekeningen Wildemanbuurt 2.0 (Stadsdeel Nieuw-West)

Gevraagde beslissing

Kennis te nemen van de voorlopige ramingen en uitgangspunten berekeningen GREX Wildemanbuurt 2.0

Korte toelichting / samenvatting

Voor de Wildemanbuurt wordt een stedelijk vernieuwingsplan voorbereid. Er is door u bij een werkbezoek (d.d. 25 nov. 2022) gevraagd om een globale concept-grex berekening voor het nog op te stellen stedelijke vernieuwingsplan Wildemanbuurt 2.0. Aangezien er nog geen concrete plannen zijn (daar wordt wel hard aan gewerkt) zijn de berekeningen gemaakt op basis van diverse uitgangspunten. Deze uitgangspunten voor bijgaande berekeningen zijn:

1. Het plangebied betreft grofweg alleen de woongebouwen/erfpachtgebied van Stadgenoot en twee gebouwen van de gemeente (Ossestal en een gymzaal);
2. Het huidige stratenpatroon wordt in stand gehouden;
3. Nieuwbouw vindt plaats door het bouwvlak van de oudbouw te vergroten richting de binnentuinen en door extra laag/lagen;
4. De binnentuinen worden uitgegeven in erfpacht;
5. Er is een verdichting mogelijk van 140% tot 190%;
6. Er wordt gewerkt conform het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE) waarbij een korting geldt op de berekende grondwaardes. Dit aangezien bijna het gehele plangebied (exclusief straten) is uitgegeven in erfpacht aan Stadgenoot;
7. Woningbouwprogramma:
 - a. terugbouwen van de te slopen sociale huurwoningen (aantal 656)
 - b. de woningen bovenop de terug te bouwen sociale huurwoningen worden verdeeld op basis van de helft middeldure huurwoningen en de helft vrije sector
 - c. Er wordt uitgegaan van een gemiddelde woninggrootte van 65 m² GBO
8. Uitvoering in vijf fases waarbij er van een herhuisvestingsperiode van 1,5 jaar wordt uitgegaan. Vervolgens wordt er vanuit gegaan dat de panden van één fase binnen een half jaar worden gesloopt en het gebied bouwrijp wordt gemaakt. Vervolgens wordt direct gestart met de bouw.

... maart 2023

Uitkomsten van de globale berekening

Bij een totale sloop en verdichting van 140% ontstaat er een saldo van -5.1, 2, b euro

Bij een totale sloop en verdichting van 190% ontstaat er een saldo van +5.1, 2, b euro

Bij gedeeltelijk sloop/nieuwbouw (50%/50%) en verdichting met 140% ontstaat er een saldo van -5.1, 2, b euro

Bij een gedeeltelijke sloop/nieuwbouw en een verdichting met 190% ontstaat er een saldo van -5.1, 2, b euro

Stukken

Meegezonden stukken

Bijlage: overzicht scenario's en berekeningen concept grex Wildemanbuurt 2.0

Verdere procedurestappen met data

Gezamenlijk met de Actiegroep , buurtvereniging Wildeman en bewonerscommissies wordt het concept stedenbouwkundig plan Wildemanbuurt 2.0 voorbereid en opgesteld. Voor het zomerreces zullen er drie varianten voorliggen.

Deze varianten zullen vervolgens worden doorgerekend.

Publiciteit / communicatie

Geen

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst

Resultaat overleg met n.v.t.

directie/bestursdienst

Ander overleg .

Productinformatie

Opdracht verleend n.v.t.

Financiering/budget


Tijd

Kwaliteit .

Beslissing

Behandelend ambtenaar

Projectmanagementbureau, 5.15.1, 2, e tel. 5.1, 2, e ,
5.1, 2, e@amsterdam.nl
i.o.v. G&O

 maart 2023