



**Gemeente
Amsterdam**

Bestuurlijk Overleg gemeente en Stadgenoot

Aan Bestuurlijk Overleg: gemeente (stadsdeel en G&O) en Stadgenoot
Van Projectmanager Wildemanbuurt (gemeente/PMB)
Onderwerp Voortgang stedelijke vernieuwing Wildemanbuurt 2.0
Datum 18 januari 2023
overleg

L.S.,

Op 7 april 2022 zijn er bestuurlijke afspraken gemaakt. Bijgaand puntsgewijs terugkoppeling hiervan almede een toelichting op het woon-technisch onderzoek, proces stedelijke vernieuwing en globale planning.

1. Terugkoppeling bestuurlijke afspraken Stadgenoot d.d. 7 april 2022

a) Uitvraag participatiebureau

Er is in april 2022 een gezamenlijke (gemeente en Stadgenoot) uitvraag voor de participatie voor de Wildemanbuurt opgesteld. Deze is vervolgens besproken met de actiegroep, de bewonerscommissie Wildeman en de bewonerscommissie Grasrijk. Vervolgens zijn de aanpassingen/wensen verwerkt en zijn er in samenspraak met actiegroep en bewoners commissies vijf bureaus geselecteerd. De uitvraag voor deze bureaus is in mei 2022 uitgezet. In juni 2022 is bureau Stipo unaniem door de actiegroep, Stadgenoot, bewonerscommissies en gemeente gekozen om het participatie onderzoek uit te voeren. 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 is Stipo de buurt ingegaan om te participeren. In november zijn de resultaten besproken en in december zijn de resultaten met de buurt besproken. Het rapport is in januari 2023 gereed. Zie hiervoor bijlage 1: Presentatie buurtbijeenkomst uitkomsten van het participatie onderzoek.

b) Voorbereidingen stedenbouwkundig plan

In november/december 2022 is de gezamenlijke uitvraag voor stedenbouwkundig bureaus in samenspraak met bewonerscommissies en actiegroep opgesteld. Medio december is de uitvraag naar vijf bureaus gegaan.

Op vrijdag 27 januari a.s. zal de pitch zijn en de uitslag hiervan is op 31 januari bekend.

Vervolgens kan het stedenbouwkundige bureau aan de slag. In de uitvraag is het doel opgesteld om in juni 2023 een concept-stedenbouwkundig plan gereed te hebben.

c) Instellen stuurgroep en werkgroep stedelijk vernieuwingsplan

Er is een stuurgroep vernieuwing Wildemanbuurt ingesteld die bestaat uit ambtelijk opdrachtgever G&O, gemeentelijk gebiedsmanager Osdorp en directeur Klant en Woning van Stadgenoot. De stuurgroep komt periodiek bij elkaar, in eerste instantie maandelijks, maar per 2023 één keer per twee maanden. Per januari 2023 zal de directeur Vastgoed & Ontwikkeling van Stadgenoot zitting hebben in de stuurgroep.

Naast de stuurgroep is er regelmatig overleg over de vernieuwing Wildemanbuurt ingesteld waarin de assetmanager van Stadgenoot, gemeentelijk projectmanager, en de ontwikkelmanager van Stadgenoot de voortgang van de vernieuwing bespreken.

d) Interim beheerplan

Er is Stipo gevraagd om een interim beheerplan op te stellen. Dit was onderdeel van de bewonersparticipatie en wordt meegenomen in de eindrapportage. Onderwerpen in het kader van interim beheer die door bewoners zijn aangedragen (zie ook Bijlage 2) variëren van onderhoud woningen tot aan de vernieuwing en actieve bemiddeling van bewoners naar andere woningen tot verbetering groenvoorzieningen en aanbod jongerenvoorzieningen. In de tussentijd werken Stadgenoot en gemeente samen om op korte termijn de leef- en woonomstandigheden te verbeteren.

Begin juli 2022 heeft er een wijkbrede actie plaatsgevonden door Stadgenoot, bij alle woningen van de Wildemanbuurt is aangebeld om woningklachten op te halen. Stadgenoot heeft per september 2022 een spreekuur op locatie in de Wildemanbuurt.

Er zijn en worden diverse speelplekken vernieuwd in de buurt. Daarnaast wordt de straten Nieuwe Laan en Vrijburg volgend jaar geherprofileerd.

Bij de vergaderingen van de actiegroep zijn diverse beleidsmedewerkers langs geweest om onderwerpen toe te lichten zoals openbare ruimte en regelgeving inzake wonen zoals urgentiebewijs en doorstroom naar middeldure huurwoningen. Ook is er een schouw gehouden inzake de rattenbestrijding. Stipo heeft in december 2022 een buurtbijeenkomst gehouden over het interim-beheer en input hiervoor opgehaald uit de buurt. In januari 2023 heeft Stipo het concept-interim-beheerplan opgesteld. Zie hiervoor bijlage 2: Presentatie buurtbijeenkomst en Concept Interim beheerplan Wildemanbuurt.

Er zullen in 2023 diverse werkgroepen worden opgesteld om uitvoering te geven aan het interim beheer. Stipo zal dit traject in zake interim beheer mogelijk verder trekken.

e) Aandachtspunten: de planvorming voor bewoners gaat niet snel genoeg en/of er worden verwachting gewekt die niet kunnen worden waargemaakt.

Beheersmaatregel: bewoners/omgeving vanaf de start van de planvorming nauw betrekken bij de planvorming).

De bewonerscommissies, actiegroep en bewoners zijn en worden nauw betrokken bij de planvorming. Idee is dat een lid van de actiegroep en een bewoner zitting hebben in de projectgroep stedelijke vernieuwing waar in samenwerking met het stedenbouwkundige bureau de plannen worden ontwikkeld.

f) De uitkomsten te communiceren met de actiegroep en de buurt

De uitkomsten van de bovenstaande bestuurlijke besluiten zijn gecommuniceerd met de buurt.

Er was in 2022 een tweewekelijks overleg/ spreekuur met de actiegroep. In samenspraak met de actiegroep is besloten om vanuit de gemeente, in samenwerking met Stadgenoot, een maandelijks buurtbreed overleg in te stellen -> De Wildemanbuurt MeetUp. Doel hierbij is de buurt te informeren over de stedelijke vernieuwing en het interim beheer. Ook kunnen door bewoners zaken geagendeerd worden en/of kunnen specialisten op een bepaald onderwerp informatie geven zoals bijvoorbeeld over herhuisvesting, parkeren, schimmel en openbare ruimte.

2. Woon-technisch onderzoek

Stadgenoot heeft de afgelopen periode een woon-technisch onderzoek uitgevoerd.

Conclusies van het onderzoek zijn:

- De gebouwen verkeren in een redelijke staat en zijn verouderd. Het casco is constructief nog goed. In de buitengevels is schade geconstateerd aan de gemetselde muurdammen aan de voor- en achterzijde van het complex. Ook is het voegwerk verzand.
- Met uitzondering van de houten gevelkozijnen van complex 8427 zijn de gevelkozijnen van de complexen verouderd. Voor alle complexen geldt dat de tochtstrippen niet meer goed functioneren. Rondom de gevelopeningen zijn onder meer hierdoor, binnen in de woningen zeer regelmatig lekkages zichtbaar.
- Het uitrustingsniveau en de indeling van de woning zijn verouderd en er zijn regelmatig gebreken aanwezig (de badkamer, de keuken, het toilet).

- Naast lekkages ervaren de bewoners veel klachten door schimmelvorming. Dit wordt waarschijnlijk veroorzaakt door een combinatie van verschillende factoren: het niet goed ventileren van de woningen (vervulde ventilatieroosters, natuurlijke ventilatie, onjuiste bediening mechanische ventilatie), het beperkte woonoppervlak van de woning en het aantal bewoners in de woning (veelal meer dan drie personen).
- Op diverse punten voldoen de woningen niet meer aan het Bouwbesluit bestaande bouw. Dat geldt bijvoorbeeld voor de onderdelen: wind- en waterdicht (gevelkozijnen) en ontbrekende of onderbroken brandscheidingen. Een renovatie volstaat daarbij om de woningen weer aan wet- en regelgeving te laten voldoen.
- Om de bouw- en installatiedelen op het gewenste niveau te brengen en om het wooncomfort te verbeteren, zijn ingrijpende maatregelen noodzakelijk. Deze zijn uitgewerkt in twee renovatiescenario's: een instandhoudingstermijn van 15 en van 40 jaar. Er dienen diverse ingrepen, in verband met het verbeteren van de (brand)veiligheid en energiezuinigheid (minimaal energielabel D), plaats te vinden. Deze ingrepen vinden al plaats bij de instandhoudingstermijn van 15 jaar. Bij de instandhoudingstermijn van 40 jaar worden de complexen volledig opgeknapt en wordt de schil van de complexen (gevels en daken) aangepakt, waardoor het mogelijk is om de complexen een andere verschijningsvorm te geven.
- Met de genoemde maatregelen is het mogelijk om de woningen in lijn te brengen met de uitgangspunten van de renovatiescenario's van 15 en 40 jaar instandhouding. Beide renovatiescenario's hebben als gevolg dat het wooncomfort (en de tevredenheid van de bewoners) aanzienlijk wordt verbeterd.

3. Proces stedelijke vernieuwing

Stedelijke vernieuwing is doorgaans een langjarig proces. Stadgenoot en gemeente spannen zich in om het proces in de Wildemanbuurt te versnellen. Er zijn diverse risico's bij een dergelijke versnelling. Sommige daarvan zouden kunnen leiden vertraging in de verdere uitwerking en uitvoering. De intentie is om deze risico's zoveel mogelijk te beperken. Voorbeelden zijn:

- Het kost tijd om een goed en haalbaar plan te maken. Zeker als het om een gedeeltelijke/gemengde sloop/nieuwbouw in de Wildemanbuurt gaat.
- Diverse aspecten hebben invloed op de plannen: welstand/erfgoed/cultuurhistorie, herbouw huidige aantal soc. huurwoningen, 40/40/20 vs verdichting, woningbouwprogramma, oplossen parkeren, (onderzoeken naar:) asbest, bodem en geluid,

Schiphol/LIB, flora en fauna, duurzaamheidsaspecten, aardgasvrij maken, fasering van de plannen, openbare ruimte, sport- en groennorm etc.

- Diverse bovengenoemde aspecten hebben vaak effect op elkaar en vervolgens ook weer voor de financiële plaatjes.
- De plannen dienen door gemeente en Stadgenoot te worden doorgerekend en er dienen middelen te worden gereserveerd.
- Bestuurlijke besluitvorming en inspraak neemt al zo een jaar in beslag.
- Herhuisvesting van een woonblok duurt zo'n anderhalf jaar.
- De omgevingsvergunningen voor de nieuwbouw hebben een doorlooptijd van zo'n drie kwart jaar.
- Er kunnen na besluitvorming nog bezwaren op de bouwvergunningen en/of bomenkap komen.
- De uitvoering wordt gefaseerd. De eventuele sloop van zo'n 650 woningen en de herhuisvesting van de bewoners kan niet in een keer. Hier zal dus een fasering dienen plaats te vinden van de sloop/herhuisvesting, aanvraag bouwvergunning. De (gedeeltelijke) sloop/nieuwbouw van alle woonblokken in de Wildemanbuurt neemt dus vele jaren in beslag.

Enerzijds willen we gezamenlijk tempo maken, anderzijds moeten we ons wel bewust zijn van bovenstaande doorlooptijden en daarover reëel zijn richting bewoners.

4. Globale planning

Globaal is het streven het volgende zeer ambitieuze concept tijdspad aan te houden:

- Q1 en Q2 2023 opstellen stedenbouwkundig plan
- 2023 start traject Kaderafspraken voor vernieuwing en verbetering
- 2024 vaststelling investeringsbesluit bij besturen (Stadgenoot: Kaderbesluit)
- 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.
- 2025 herhuisvesting eerste woonblokken en vervolgens sloop
- Streven begin 2026 geplande eerste sloop/renovatie van een bouwblok.

5. Overige ideeën en maatregelen

Er zijn diverse bewoners die wensen door te stromen naar een middeldure huurwoning. Met Vesteda worden afspraken voorbereid om bewoners van stadsdeel Nieuw-West voorrang te geven op het in de Blomwijckerbuurt reeds gestarte nieuwbouwproject the Ox met 134 middeldure huurwoningen. Deze woningen worden eind 2023/begin 2024 opgeleverd.

Stadgenoot kan mogelijk middeldure huurwoningen in projecten in de Blomwijckerbuurt met voorrang toewijzen aan bewoners van de Wildemanbuurt.

Bijlagen

Bijlage 1: Presentatie buurtbijeenkomst uitkomsten van het participatie onderzoek

Bijlage 2: Presentatie buurtbijeenkomst en Concept Interim beheerplan Wildemanbuurt
