

# Concept-Uitvraag participatie-opgave Wildemanbuurt

Aan: Bureaus voor participatie ontwikkelingsopgave Wildemanbuurt  
Van: Bewoners Wildemanbuurt, Stadgenoot en gemeente Amsterdam  
Datum: 10 mei 2022  
Betreft: Uitvraag participatie-opgave Wildemanbuurt

## Uitvraag

De gemeente Amsterdam is samen met woningcorporatie Stadgenoot van plan om de Wildemanbuurt in Osdorp (Nieuw-West) te versterken en te vernieuwen. Gemeente en Stadgenoot hebben de wens de samenwerking met bewoners/omgeving vorm te geven om zodoende tot goed gedragen plan(nen) te kunnen komen.

We zijn op zoek naar een deskundig bureau dat de participatieopgave kan begeleiden als onafhankelijke partij tussen bewoners/omgeving, gemeente en Stadgenoot met als resultaat een gedragen vernieuwingsplan voor de Wildemanbuurt. Hiertoe vragen we u een voorstel inclusief offerte uit te brengen. In totaal zijn (aantal invullen) bureaus benaderd met de vraag of ze interesse hebben. De (aantal invullen) bureaus zijn uitgekozen door de bewoners Wildemanbuurt, Stadgenoot en de gemeente.

## Context Wildemanbuurt

De Wildemanbuurt in Osdorp staat voor een ontwikkelingsopgave. Stadgenoot en de Gemeente Amsterdam werken samen aan plannen voor de versterking en vernieuwing van de buurt.

De Wildeman- en Blomwijckerbuurt is een ontwikkelbuurt. Er is een belangrijke plek toegekend aan de samenwerking met de corporaties en de stadsdelen en participatie met bewoners en maatschappelijke partners. De vijf doelstellingen van de ontwikkelbuurten zijn:

1. verbetering van de kwaliteit van woningen, woonomgeving en gebouwde voorzieningen;
2. verbetering van de leefbaarheid;
3. verbetering van de sociaal economische positie van de buurt en haar bewoners;
4. koppeling van stedelijke ontwikkelingsgebieden met strategische buurtontwikkeling;
5. verbetering van de energetische kwaliteit (duurzaamheid) van de woningen – waaronder het aardgasvrij maken van bestaande woningen en nieuwbouw.

In het Gebiedsplan 5.1, 2, e staat: In gesprekken met bewoners van de Wildemanbuurt worden er unaniem steevast drie onderwerpen genoemd waarop de bewoners verbetering wensen:

1. Beter 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, verbetering winkelstraat Osdorper Ban.
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. Minder jeugdoverlast. 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.

## Besluiten bestuurlijk overleg Gemeente en Stadgenoot

Op 7 april 2022 hebben Gemeente en Stadgenoot besloten om:

1. Een stedenbouwkundig bureau opdracht te geven tot het onderzoeken van de mogelijkheden van sloop/nieuwbouw om zodoende tot een stedenbouwkundige plan te komen. De reeds uitgevoerde studies van Rijnboutt (2009), stedenbouwkundig kader gemeente/R&D (2021) en Atelier Dutch (2022) zullen hierbij betrokken worden.
2. 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. Er worden hiervoor, in samenspraak met bewoners/omgeving, drie bureaus gevraagd om met voorstellen hiervoor te komen. In samenwerking met bewoners/omgeving wordt er een bureau gekozen.
3. Een interim beheergroep op te stellen samen met bewoners en stakeholders bestaande uit projectmanagers en beheerders van de gemeente en Stadgenoot om leef- en woonomstandigheden op korte termijn te kunnen verbeteren.

Met deze besluiten is besloten de haalbaarheid van en mogelijkheden voor de gebiedsontwikkeling voor de Wildemanbuurt te onderzoeken. Dit onderzoek dient te resulteren in één of meerdere ontwikkelrichtingen voor de gemeente en Stadgenoot. De onderzoeksfase, waar nu de offerte vraag voorligt, wordt uiteindelijk gevolgd door de ontwerpfase (het maken van het stedenbouwkundig plan) die wordt afgesloten met een Investeringsbesluit waarin het nieuwe stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie worden vastgelegd. Het stedenbouwkundig plan vormt het kader waarbinnen de woningen worden ontworpen. Er zijn op dit moment nog geen concrete ideeën over de omvang van sloop en/of renovatieopgave.

#### **Plangebied**

Onderstaand een overzichtskaart Wildemanbuurt van de huidige situatie. Het globale vernieuwingsgebied wordt door de zwarte lijn aangegeven. De groen weergegeven woningen binnen dit gebied zijn eigendom van Stadgenoot.



### Context participatie

De gemeente Amsterdam en Stadgenoot zijn zich ervan bewust dat de opgave van de herontwikkeling gevoelig ligt in de buurt. Het is namelijk niet de eerste keer dat gemeente en Stadgenoot plannen maken voor vernieuwing (in 2010 zijn vernieuwingsplannen in de ijskast gezet in verband met crisisperiode). Bewoners hebben afgelopen periode frequent aangegeven dat de huidige woningen in slechte staat zijn. De actiegroep Wildemanbuurt wenst sloop van de woningen, andere bewoners zijn hier minder uitgesproken over. Ondanks dat velen de noodzaak voor vernieuwing zien, wil dat niet zeggen dat iedereen dezelfde oplossing voor ogen heeft. De ervaring in stedelijke vernieuwing leert dat een aantal bewoners graag wil verhuizen, een andere groep bewoners wil graag in het huidige huis blijven wonen en weer andere bewoners maakt zich zorgen over de leefbaarheid tijdens de vernieuwing. Tevens hebben bewoners van de Wildemanbuurt ook aangegeven zich zorgen te maken over de huidige leefbaarheid.

### Wie speelt welke rol? (Onderstaande is een niet-limitatieve opsomming)

- De bewonerscommissies (vertegenwoordiging van huurders van Stadgenoot) hebben een formele rol als het gaat om de betreffende wooncomplexen.
- Actiegroep Wildemanbuurt heeft zo'n 500 handtekeningen verzameld voor de vernieuwing van de buurt en bijeenkomsten georganiseerd. Gemeente en Stadgenoot zijn sinds kort frequenter in overleg met deze groep bewoners.
- Maar ook andere buurtbewoners, belangenverenigingen en ondernemers willen meedenken over de toekomst van hun buurt.
- Stadgenoot is eigenaar van de meeste woningen.
- De gemeente is verantwoordelijk voor het stedenbouwkundig plan en de openbare ruimte. Dit wordt vastgelegd in het stedenbouwkundige plan.
- Stadgenoot en gemeente hebben besloten de participatie gezamenlijk te organiseren.

- !WOON geeft bewoners van Amsterdam gratis informatie en advies over huren, kopen, energie, organisatie en participatie (w.o. begeleiden bewonersplatforms). In de Wildemanbuurt is !WOON op buurtniveau actief om bewoners voor te bereiden op de energietransitie en adviseert zij betrokken organisaties over de buurt en participatie. Daarnaast zijn medewerkers bij een aantal renovaties en herstructureringen ter ondersteuning van de bewonerscommissies. !Woon is een onafhankelijke stichting zonder winstoogmerk, het belang van de bewoners staat voorop.
- Huurgenoot is de huurderskoepel van Stadgenoot.
- Station Wildeman is een levendige broedplaats van de buurt waar Amsterdammers, maatschappelijke organisaties en startende ondernemers elkaar tegenkomen. Eén locatie om te leren, te werken en te ontmoeten, in de oude Kraemerschool in de Wildemanbuurt.
- The Beach is een netwerkorganisatie met een kleine vaste kern en een stevig netwerk van zeer betrokken experts met wie we onze visie op open samenwerken delen. Zo leren we van elkaar en maken we grote en kleine teams om projecten te realiseren.
- Diverse afstemmingsoverleggen waaronder de WeShare coalitie, waar nagenoeg alle in de buurt actieve organisaties en bewonersgroepen aan deelnemen om kennis en ervaring uit te wisselen en gezamenlijke acties te ondernemen en onderling af te stemmen om met elkaar de buurt te verbeteren.
- Programma Aardgasvrij: De Wildemanbuurt is een van de eerste buurten in Amsterdam die aardgasvrij wordt. Op dit moment wordt onderzocht hoe de Wildemanbuurt het best aardgasvrij kan worden gemaakt. Dit doen we samen met de bewoners, corporaties, bedrijven en maatschappelijke instellingen.
- Er zijn diverse VVE's in de Wildemanbuurt.
- Er is een BIZ (bedrijveninvesteringszone) in oprichting voor het winkelgebied Osdorper Ban.

## **Doel**

Het uiteindelijke doel is een zo breed mogelijk gedragen stedenbouwkundig plan en interim beheerplan voor de buurt. De uitvraag voor het participatietraject stedenbouwkundigplan en interim beheerplan gaat om de onderzoeksfase die de haalbaarheid van en mogelijkheden voor de gebiedsontwikkeling moet onderzoeken. Deze eerste fase gaat vooraf aan het maken van het stedenbouwkundige plan en legt de basis voor een interim beheerplan.

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.

De communicatie- en participatiedoelstellingen zijn:

1. Bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden informeren over het proces en welke rol zij hierin zelf (kunnen) hebben.
2. Huurders inzicht geven in de consequenties van sloop of renovatie van hun woning.
3. Bij bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden achterhalen wat zij specifiek aan de buurt waarderen, op welke punten/ plekken zij aanleiding zien voor verbetering en wat hun woonwensen zijn.
4. De diverse inbreng op transparante wijze bundelen.

## **Kaderafspraken en kaders voor participatie op gebiedsniveau**

De gemeente, woningcorporaties en Huurdersvereniging Amsterdam hebben stedelijk geldende afspraken gemaakt hoe corporaties en huurders het participatieproces inrichten bij de vernieuwing of verbetering van woningen. De Amsterdamse Kaderafspraken gelden

in Amsterdam boven op de Overlegwet. Deze afspraken gelden op complexniveau, niet op gebiedsniveau. We willen op gebiedsniveau met bewoners, bewonerscommissie(s) en Actiegroep aanvullende kaders afspreken om het participatieproces helder en transparant te houden.

### **Participatiebeleid**

In het participatiebeleid van de gemeente Amsterdam zijn de uitgangspunten en richtlijnen vastgelegd voor participatie. Zie [www.amsterdam.nl/participatie](http://www.amsterdam.nl/participatie). De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- bestuurlijke betrokkenheid vanaf het begin
- open en eerlijke communicatie
- openbaar participatieplan (en openbaarheid over bijstellingen van dat plan)
- alle informatie, die volgens de wet openbaar is, is beschikbaar
- duidelijkheid over de onderwerpen waar de participatie over gaat, en ook waar die niet over gaat.
- begrijpelijke taal, afgestemd op de betrokkenen
- uitlegbare keuzes
- iedereen die wil, moet het kunnen volgen en kunnen aansluiten

### **Vraag**

Aan u de vraag om een stappenplan/participatiestrategie te ontwikkelen die bijdraagt aan de hierboven beschreven doelen. Hiervoor verwachten we van u een actieve en inventieve bijdrage. We verwachten dat u

- de participatie rond de planvorming en interim beheer vormgeeft en organiseert;
- u rekening houdt met de diverse achtergrond van de bewoners en ervoor zorgdraagt dat u ook in contact komt met de minder goed bereikbare (w.o. laaggeletterden) bewoners/ondernemers/belanghebbenden/organisaties/stichtingen;
- de inhoudelijke inbreng uit de participatie samenbrengt tot één of meer gewenste ontwikkelrichtingen op hoofdlijnen;
- een rol heeft in de borging van de inbreng (verslaglegging), zodat deze kan worden ingebracht in de planvorming.

### **Selectieproces**

Aan de deelnemers wordt gevraagd een voorstel te doen voor advies en begeleiding (inclusief plan van aanpak en offerte) voor deze onderzoeksfase, mogelijk met meerdere opties waar een keuze uit kan worden gemaakt.

Vooruitlopend op de offerte/voorstel is het mogelijk vragen te stellen inzake de uitvraag. De antwoorden op de vragen zullen per mail naar alle deelnemende bureaus worden gestuurd om zodoende optimale transparantie en gelijk speelveld te waarborgen. De bureaus worden vervolgens uitgenodigd voor een gesprek van drie kwartier waarin ruimte is voor een pitch.

Planning:

- mei/juni                      Gesprekken en pitches
- juni/juli                      Opdrachtverlening en start

### **Opdrachtverlening**

Er is gekozen om gebruik te maken van een meervoudig onderhandse opdrachtverlening. Voor deze procedure is gekozen vanwege doelmatigheid, korte doorlooptijd, het optimaal benutten van kansen en beheersen van risico's. Daarnaast is de geschatte opdrachtwaarde lager dan de in het inkoopbeleid opgenomen drempel voor enkelvoudig onderhandse opdrachtverlening en lager dan de Europese drempel.

### **Selectiecriteria (in willekeurige volgorde)**

#### **I. Kwaliteit (10 punten)**

Inzet is te komen tot een betekenisvolle participatie, waarbij bewoners en belanghebbenden

invloed hebben op hun leefomgeving. Dit wordt geborgd in een helder en navolgbaar proces van participatie. Tegen deze achtergrond zijn de volgende kwaliteitscriteria opgesteld, waarop uw uitwerking zal worden beoordeeld. U wordt gevraagd een uitvoeringsplan op te stellen waarin u uw uitwerking geeft op de genoemde criteria en daarbij antwoord geeft op de vragen die gesteld worden bij ieder criterium. U zorgt dat het eindproduct van deze fase een goede basis is voor het verdere traject.

## **II. Bereik (10 punten)**

Het doel van het participatietraject is dat er een visie ontstaat van, voor en door de Wildemanbuurt.

- Hoe zorgt u dat zoveel mogelijk inwoners en andere belanghebbenden hun inbreng kunnen leveren?
- Hoe zorgt u dat de participanten zich kunnen herkennen in de producten, als resultaat van de participatie?
- Hoe gaat u een brede doelgroep bereiken?
- Hoe gaat u actieve participatie vormgeven en realiseren, met bereik van zoveel mogelijk belanghebbenden en doelgroepen?
- Welke instrumenten gaat u hierbij inzetten?

## **III. Integraliteit (10 punten)**

- Hoe gaat u de opbrengsten uit de participatie op transparante wijze tot één of meer inzichtelijke ontwikkelingsrichtingen organiseren?
  - Hoe gaat u invulling geven aan deze integrale aanpak rekening houdend met trends en ontwikkelingen en initiatieven vanuit de samenleving?
  - Hoe gaat u de diverse stakeholders in de participatie een rol laten spelen?
- Hoe zorgt u dat ook van de niet actieve stem van de bewoners geborgd worden in het proces?
- Hoe zorgt u dat iedere stem een gelijkwaardig wordt meegewogen?
- Hoe geeft u invulling aan de verschillende rollen? Welke rol spelen samenleving, gemeente, en Stadgenoot in uw voorstel voor het participatietraject?
  - Hoe ziet u de samenwerking met de gemeente en Stadgenoot tijdens de participatie en naar de samenstelling van een denk- en ontwikkelrichtingen?

## **IV. Interview (5 punten)**

De persoonlijke eigenschappen van de projectleider tijdens de participatie zijn van grote invloed op de uitkomst. Daarom vormt een interview met de beoogd projectleider onderdeel van de offerte uitvraag. Tijdens het gesprek wordt de projectleider gevraagd om de inschrijving kort te presenteren. Deze persoon zal vervolgens worden bevraagd over hoe hij/zij de rol zal invullen. Hij/zij zal worden beoordeeld op onafhankelijkheid, representativiteit, verbindend en inspirerend vermogen.

## **V. Prijs (5 punten)**

De totale inschrijfprijs Hoe lager de prijs hoe hoger de score met dien verstande dat de inschrijfprijs voor deze 1<sup>e</sup> fase (de onderzoeksfase) maximaal 5.1, 2, b excl. BTW mag bedragen.

## **VI. Snelheid (5 punten)**

Het is de wens om te komen tot een voorspoedige planvorming.

## **Beoordeling**

De inhoudelijke beoordeling gebeurt door een team bestaande uit acht personen; twee leden van de bewonerscommissies Wildeman en Grasrijk, twee leden van de actiegroep Wildemanbuurt, twee vertegenwoordigers van Stadgenoot en twee vertegenwoordigers vanuit de gemeente. Ieder teamlid heeft een gelijke stem in de beoordeling. Het is de uitdrukkelijke wens om tot een unaniem oordeel te komen.

Na de beoordeling wordt telefonisch en of per e-mail gemotiveerd bekend gemaakt welk bureau bij de beoordeling als beste uit de bus is gekomen. Tevens wordt de runner-up bekend gemaakt. Deze runner-up zal, als onverhoopt de eerst gekozenen de opdracht niet kan uitvoeren, de opdracht verkrijgen.

### **Communicatie**

Nadere informatie met betrekking tot de offerteaanvraag kan worden verkregen bij contactpersoon:

- 5.15.1, 2, e gemeente Amsterdam, 5.1. 2. e 5.1. 2. e @amsterdam.nl
- 5.1, 2, e Woningstichting Stadgenoot, 5.1, 2, e 5.1, 2, e @stadgenoot.nl

\*\*\*\*\*

CONCEPT