

## Agendapunt 5 Bespreking voortgang aanpak woonproblematiek Wildemanbuurt. Nr. VN2022-027945

### Aanwezigheid ter ondersteuning

5.1, 2, 5.1, 2, e (5.1, 2, e )  
5.1, 2, e, e (5.1, 2, e )

### Kernboodschap

*Het agendapunt is verschoven naar commissie wv van 21 september 2022, ook om twee andere ingebrachte punten van de Wildemanbuurt mee te nemen; te weten de bestuurlijke reactie op het initiatiefvoorstel 'Investeren in vertrouwen in de Wildemanbuurt' en de collegereactie op het ongevraagd advies 'positie bewoners Wildemanbuurt'.*

*Bij het agendapunt heeft de fractie Denk de vraag gesteld om een tijdspad bij de ontwikkelingen Wildemanbuurt en vraagt om een laatste stand van zaken. Er zijn veel processen met onderlinge afhankelijkheden gaande. Er is een interim beheergroep voor de problemen op de korte termijn. De resultaten van het participatieonderzoek worden eind 2022/2023 verwacht, deze hebben invloed op de plannen. Parallel wordt aan het stedelijke vernieuwingsplan gewerkt en wordt daar versnelling van het proces beoogd.*

*Aanvullende vraag van Denk gaat over de laatste stand van zaken rond energiearmoede, hiervoor verwijzen we naar de laatste raadsinformatiebrief.*

### Samenvatting

- *Wat is de stand van zaken (wat is er gebeurd na de vorige berichtgeving in de raad)*

Stand van zaken proces.

- 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.
- Na het zomerreces worden de wekelijkse overleggen tussen de actiegroep, Stadgenoot en gemeente tweewekelijks vervolgt. Op maandag 29 augustus zijn de overleggen weer gestart.
- Zaterdag 10 september was er de 1<sup>e</sup> editie is van het Wildeman Viert! Dit is een buurtfeest inclusief. informatieve markt. Dit feest werd o.a. ondersteund door stadsdeel Nieuw-West.
- **Versnelling:** Het proces van de stedelijke vernieuwing van de Wildemanbuurt wordt versneld door fase 1 en fase 2 van het Plaberum 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.
- Juni jl. is bureau Stipo unaniem door de actiegroep, Stadgenoot, bewonerscommissies en gemeente gekozen om het

participatieonderzoek uit te voeren. Het doel van dit onderzoek is:  
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.

- 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. Binnenkort is een afspraak met Vesteda om deze voorrang te bespreken en idee is om dit vast te leggen 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.

Proces stedelijke vernieuwing:

- STIPO is bezig met een participatieonderzoek naar de wensen onder bewoners. Als er uit het participatieonderzoek bekend is wat de wensen zijn van bewoners over sloop-nieuwbouw kan er inhoudelijk gestart worden met het stedenbouwkundig plan. De duur van het opstellen van een stedenbouwkundig plan is afhankelijk van deze wensen van bewoners. Daarnaast moet in een stedenbouwkundig plan rekening worden gehouden met diverse aspecten en uitdagingen zoals aansluiting op het omliggende landschap, omgeving en bebouwing, een goede bereikbaarheid, woningbouwprogramma, financiële haalbaarheid, voldoende parkeerplaatsen, duurzaam groen en water en diverse milieutechnische aspecten en wettelijke regels voor bijv. bodem, geluid, lucht, natuur en energie. Ook de toekomstige Wildemanbuurt moet een wijk zijn waar mensen veilig en plezierig kunnen wonen, werken en spelen.
- Omdat de verwachting is dat veel bewoners sloop nieuwbouw willen wordt er waar het kan al vooruit gelopen op de uitkomsten, er wordt al gestart met de uitvraag voor een stedenbouwkundig bureau.

➤ *Wat is het tijdsplan?*

Er is nog niet gecommuniceerd met bewoners en de actiegroep over de planning. Er wordt op dit moment bekeken waar versneld kan worden en waar mogelijk processen parallel kunnen lopen.

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

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

- *Hoe verloopt de participatie en bewonersbetrokkenheid in de Wildemanbuurt*
  - Er zijn veel bewonersinitiatieven in Station Wildeman
  - Het unaniem gekozen participatiebureau STIPO voert een onderzoek uit naar bewoners betrokkenheid.
  - Tweewekelijks komt de actiegroep bijeen met de gemeente en Stadgenoot.
  
- *Wat is in het kort de bestuurlijke achtergrond bij de Wildemanbuurt?*
  - In 2010 was er een grootschalig vernieuwingsplan voor de Wildmanbuurt, door de economische crisis is dit toen niet uitgevoerd. De voornaamste zorgen van bewoners zijn dat de woningen verouderd zijn en de sociale en economische positie van bewoners achter blijft. De bewoners hebben een actiegroep opgericht die bestaat uit 5 vrouwen uit de buurt. In het voorjaar van 2021 is een petitie hierover, welke zo'n 400 maal ondertekend is, ingediend.
  - Op 9 maart 2022 is het initiatiefvoorstel 'Investeren en vertrouwen in de Wildemanbuurt' ingediend. De onderwerpen uit het initiatiefvoorstel hebben een relatie met het Masterplan Nieuw-West, waarin wordt gewerkt aan een integrale en domein overstijgende aanpak. Op 4 april 2022 is de nieuwe programmadirecteur gestart, het Masterplan zelf is nog niet vastgesteld..
  - Het college kondigde op 6 april 2022 uitstel aan voor de beantwoording van het initiatiefvoorstel met het raadsbericht 'uitstel reactie initiatiefvoorstel 'Investeren en vertrouwen in de Wildemanbuurt'. De reden was dat de beantwoording vanwege financiële en organisatorische consequenties niet kon worden opgepakt door een demissionair college.
  - Op 7 april 2022 zijn er bestuurlijke afspraken 'Aanpak wildeman' tussen Stadgenoot en gemeente Amsterdam vastgesteld. Belangrijkste afspraken gaan over het direct starten van het stedenbouwkundige plan, het selecteren van het participatiebureau en de interim beheergroep
  
- *Wat wordt er gedaan op het gebied van energiearmoede?*
  - Lokaal initiatief de FIXbrigade heeft zich ook gepresenteerd bij de actiegroep Wildemanbuurt. De FIXbrigade biedt energiebesparende maatregelen en advies aan mensen in energiearmoede. Daarnaast bellen op dit moment energiecoaches huis aan huis aan in wijken waar energiearmoede het meeste voorkomt. Ook is de al lopende energiecoach aanpak van Stichting !WOON geïntensiveerd. Huishoudens met een laag inkomen kunnen gratis een afspraak maken voor een energiecoach aan huis.
  - Er is ook veel informatie geweest rond energiearmoede, zoals bijvoorbeeld de op 1 september gestuurde raadsinformatiebrief over de stand van zaken van de Amsterdamse aanpak van energiearmoede. De belangrijkste onderdelen van de aanpak zijn het uitkeren van de eenmalige energietoeslag voor huishoudens met een laag inkomen en de vangnetregeling voor huishoudens die in de problemen dreigen te raken als gevolg van gestegen energielasten. Nu het kabinet vlak voor het reces heeft aangekondigd de energietoeslag te verhogen, wordt het bedrag van de energietoeslag verhoogd van 5.1, 2, b naar 5.1, 2, b. Dit betreft bijvoorbeeld huishoudens met bijstand of een andere Participatiewet-uitkering. Voor huishoudens die ondanks deze compensatiemaatregelen toch in

de financiële problemen dreigen te raken, biedt Amsterdam maatwerk. In het kader van de aanpak Vroeg Eropaf heeft de gemeente contact met de belangrijkste energieleveranciers en wordt samengewerkt om contractbeëindigingen en afsluitingen te voorkomen en coulance te bieden om problematische schuldsituaties af te wenden.

- *Wat is de collegereactie op het ongevraagd advies 'positie bewoners Wildemanbuurt'*
  - In de Tijdelijke Algemene Raadscommissie (TAR) van 29 juni 2022 is gevraagd om een collegereactie op het ongevraagd advies Wildemanbuurt van de stadsdeelcommissie Nieuw-West. Het advies gaat over de zorgen rond het slechte onderhoud, de positie van bewoners alsook het instellen van een bewonersloket.
  - In de beantwoording van het Dagelijks Bestuur worden een aantal zaken uitgelegd zoals de Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering die het proces en de rechten en plichten bij renovatie en sloop nieuwbouw omschrijven en de sancties die ingezet kunnen worden richting de betrokken woningcorporatie Stadgenoot. Het college kan zich vinden in de uitleg en beantwoording op de adviezen van het Dagelijks Bestuur Nieuw-West, de adviezen worden gezien als een aanvulling op de processen die reeds in gang zijn gezet.
  - Vanuit de actualiteit is er aanvulling op twee punten in de collegereactie. Het eerste punt gaat over de huurgewenning, hier is een collectief bezwaar op ingediend door de bewoners. Dit is afgewezen door woningcorporatie Stadgenoot, tenzij uit de rapportage van het lopende onderzoek naar de technische staat blijkt dat er in een meerderheid van de woningen onderhoudsgebreken zijn die conform de regelgeving van de Huurcommissie aanleiding zijn voor verlaging van de huurprijs. Het tweede punt waarop een aanvulling is gaat over de mogelijkheden voor financiële ondersteuning bij energiearmoede.
- 
- *Wat is de reactie op het initiatiefvoorstel Wildemanbuurt 'Investeren in vertrouwen in de Wildemanbuurt'*
- Op 9 maart 2022 is het initiatiefvoorstel 'Investeren en vertrouwen in de Wildemanbuurt' ingediend. Het initiatiefvoorstel is omvangrijk en raakt aan zowel de fysieke als aan de sociale opgaven in de Wildemanbuurt. Deze opgaven dienen gezamenlijk opgepakt te worden met maatschappelijke partners. Stadgenoot is hierbij als belangrijkste partner ook aan zet voor de stedelijke vernieuwing.
- Het college geeft de indiener in overweging om het initiatiefvoorstel op basis van de bestuurlijke reactie aan te passen. Bij punt 2 uit het initiatiefvoorstel kan geen voorrang gegeven worden aan rolmodellen in de buurt, het advies is dit punt ook niet over te nemen. De overige punten zijn afhankelijk van middelen of lopen al en kunnen in de uitwerking worden meegenomen. Een aantal punten zoals bijvoorbeeld het opknappen van de openbare ruimte al opgepakt in bestaande trajecten.
- Samen met bewoners en andere betrokken partijen werken Stadgenoot en de gemeente nu aan een nieuw stedenbouwkundig plan. Bij sloop-nieuwbouw zullen er meer woningen in het gebied komen waarbij

rekening wordt gehouden met de in dit initiatiefvoorstel genoemde doelgroepen.

Andere punten uit het initiatiefvoorstel passen ook goed in de voornemens en plannen die spelen in het gebied. Het initiatiefvoorstel is hiermee versterkend en adviserend voor de concretisering van de opgave in de Wildemanbuurt.

*Het gaat hier over de volgende punten (argumentatie per punt uit de collegevoordracht):*

*1. In te stemmen met genoemd initiatiefvoorstel*

Het advies is het voorstel op basis van de bestuurlijk reactie aan te passen, hiermee vervalt punt 2 uit het initiatiefvoorstel inzake een voorrangsregeling te ontwikkelen voor rolmodellen.

*2. Het college van burgemeesters en wethouders te verzoeken:*

*1. In samenwerking met grooteigenaar woningcorporatie Stadsgenoot, andere eigenaren en andere (markt)partijen een grondige sloop-nieuwbouw in de Wildemanbuurt te bewerkstelligen en daarbij een terugkeergarantie te beloven aan de bewoners van gesloopte woningen en daarbij te kijken naar een geschikte woning passend bij hun inkomen en gezinssituatie Bij de nieuwbouw in te zetten op het terugbouwen van een groter aantal woningen dan voor de sloop en een programma op te stellen in ieder geval bestaande uit:*

- 1. Grote sociale woningen voor gezinnen*
- 2. Middenhuur woningen voor starters en gezinnen*
- 3. Betaalbare koopwoningen*
- 4. Geclusterde ouderenwoningen*
- 5. Jongerenwoningen*

Bij stedelijke vernieuwing wordt er gewerkt via de Amsterdamse 'Kaderafspraken voor vernieuwing en verbetering' waarbij bewoners een advies geven over het voorkeurscenario en het Sociaal plan. Resultaat is dat er een peildatum wordt afgegeven voor de sloop waarbij bewoners een stadsvernieuwingsurgentie krijgen. In het Sociaal plan komen ook de afspraken te staan voor de bewoners die willen terugkeren, daar kan de terugkeergarantie worden vastgelegd. De onderzoeken naar de wensen uit de buurt lopen, verwachting is dat een groot deel van de bewoners sloop-nieuwbouw wenst. Het vernieuwingsplan dat wordt opgesteld zal een gemengd programma voor de verschillende doelgroepen bevatten.

*2. Een voorrangsregeling te ontwikkelen om jongerenwoningen als eerste te verhuren voor rolmodellen uit de buurt en bij toekomstige verhuringen – dus na de stedelijke vernieuwingsoperatie – ook voorrang te geven aan rolmodellen uit de buurt bij vrijgekomen sociale huur, middenhuur, geclusterde jongerenwoningen of ouderenwoningen;*

De Huisvestingswet beperkt de mogelijkheden om voorrang te geven aan rolmodellen. Het is louter mogelijk om op basis van de aard, grootte of prijs van een woonruimte voorrang te geven aan bepaalde categorieën

woningzoekenden of aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente. Voorrang op grond van economische binding betekent dat de woningzoekende werkt in de gemeente/buurt. Op dit moment is hier invulling aan gegeven middels de beroepsgroepenregeling (voorrang aan leraren, zorg en politie). Amsterdam heeft op de volgende manier invulling gegeven aan maatschappelijke binding:

- 1) voorrang voor Amsterdamse jongeren binnen heel Amsterdam en
- 2) voorrang voor bewoners uit een specifiek stadsdeel voor aangewezen nieuwbouwcomplexen. Beide vormen van voorrang zijn door de Huisvestingswet begrensd op maximaal 25% van de verhuringen.

De voorrang aan rolmodellen past niet binnen de mogelijkheden van de Huisvestingswet en de bestaande voorrangsregelingen in de verordening, brengt uitvoeringslasten met zich mee en kan leiden tot willekeur omdat lastig te bepalen is, op basis van objectieve criteria, wie een rolmodel is een buurt. Het college adviseert daarom het initiatiefvoorstel op dit punt niet over te nemen en in overweging te nemen het voorstel hierop aan te passen.

*3. De openbare ruimte een flinke opknopbeurt te geven met veel groen*

*4. Een participatie van niveau meewerken (co-creatie) op te richten in de Wildemanbuurt conform het Beleidskader Participatie;*

De punten 3 en 4 worden gezien als ondersteuning aan de reeds staande acties die gaande zijn en zijn voorgenomen.

*5. Financiering van grassroots initiatieven te vergemakkelijken en te verlengen om zo de benodigde 'lange adem' te kunnen bewerkstelligen en verkokering tegen te kunnen gaan;*

*6. Gebiedsmanagers en -teams een duidelijk mandaat te geven en de daartoe benodigde middelen uit te besteden om een integrale aanpak te kunnen bewerkstelligen en beslissingen te kunnen maken via minder schakels*

De punten 5 en 6 zijn ondersteunend aan de plannen en voornemens die spelen in het gebied.