

Stand van zaken vernieuwing Wildemanbuurt

Datum: 24 oktober 2022

Deze notitie geeft de stand van zaken weer van de gestarte stedelijke vernieuwing van de Wildemanbuurt. Er wordt weergegeven wat er sinds de bestuurlijke afspraken van 7 april 2022 is uitgevoerd. Daarnaast worden de conclusies van het woon-technisch onderzoek gegeven en volgt een doorkijk naar het komende proces en een globale concept-planning.

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

a) Uitvraag participatiebureau

Er is in april 2022 een uitvraag voor de participatie voor de Wildemanbuurt opgesteld. Deze is vervolgens besproken met de actiegroep, Stadgenoot, 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 deze uitvraag zijn de volgende doelen opgenomen:

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.

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 zal Stipo de buurt ingaan om te participeren. In november zullen de resultaten worden besproken. Het rapport zal in december 2022/januari 2023 gereed zijn.

b) Voorbereidingen stedenbouwkundig plan

In 2020 en in 2021 zijn er door respectievelijk Stadgenoot en de gemeente al studies verricht voor de Wildemanbuurt. Ondanks dat de uitkomsten van het participatie onderzoek nog niet bekend zijn wordt de voorbereidingen al getroffen voor het stedenbouwkundig plan. Er is, en wordt, vooruitlopend op het stedenbouwkundig plan al geïnventariseerd wat de voornaamste discussiepunten en kansen zijn bij stedelijke vernieuwingsplannen. Dit zijn bijvoorbeeld: erfgoed/Van Eesteren /cultuurhistorische waarde versus verdichting, LIB Schiphol, 40/40/20, woningbouwprogramma, parkeren, openbare ruimte/groen, duurzaamheid/Aardgasvrij, groen- en sportnorm. Er zijn ook reeds oriënterende gesprekken gevoerd met Stadgenoot over het stedenbouwkundig kader. Er wordt door Stadgenoot en gemeente geïnventariseerd wat de grootste bottlenecks zijn in het proces van

binnenstedelijke vernieuwingsprojecten van buurten om zodoende tijdig discussiepunten te beslechten en of oplossingen te genereren. Er wordt op 1 november 2022 een workshop gehouden waarbij diverse stedenbouwers, Stadgenoot en een extern stedelijk bureau zullen deelnemen om de kaders voor het vernieuwingsplan te bespreken.

c) Instellen Stuurgroep en werkgroep stedelijk vernieuwingsplan

Er is een Stuurgroep vernieuwing Wildemanbuurt ingesteld die bestaat uit ambtelijk opdrachtgeven G&O, gemeentelijk gebiedsmanager Osdorp en directeur Klant en Woning van Stadgenoot.

Er is tevens een werkgroep vernieuwing Wildemanbuurt ingesteld waarin de assetmanager van Stadgenoot, gemeentelijk projectmanager en gebiedsbeheerder van Stadgenoot zitting hebben.

De stuurgroep en de werkgroep zijn actief en nemen besluiten over de lopende acties.

d) Interim beheerplan

Er is Stipo gevraagd om een interim beheerplan op te stellen. In de tussentijd werken Stadgenoot en gemeente samen om op korte termijn de leef- en woonomstandigheden te verbeteren.

Stadgenoot is aanwezig bij de spreekuren van de actiegroep. Zij halen hier de (individuele) klachten op.

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 tweemaal per week 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 zaken inzake wonen zoals urgentiebewijs en doorstroom naar middeldure huurwoningen. Ook is er een schouw gehouden inzake de rattenbestrijding.

Om de wijk aardgasvrij te maken zijn er al voorbereidingen gestart om al te beginnen met de vooraanleg (warmtemotor) van het Warmtenet. De andere nutsvoorzieningen zouden dan ook meegaan in het werk waardoor vervolgens de openbare zou kunnen worden vernieuwd. Maar gezien de wens om te komen tot mogelijk grootschalige sloop- nieuwbouwplannen is deze vooraanleg 'on hold' gezet. Reden hiervoor is dat het onwenselijk is dat er een kans bestaat dat de vernieuwde kabels en leidingen weer stuk worden gereden door sloop- en bouwwerkzaamheden. Daarbij is er ook de mogelijkheid dat door stedenbouwkundige wensen er een anders stratenpatroon ontstaat.

e) Aandachtspunten

Er waren zorgen bij de actiegroep dat de participatie niet snel genoeg ging. Er heeft een overleg plaatsgevonden tussen Stipo, actiegroep, bewonerscommissies, Stadgenoot en gemeente waarbij de zorg is besproken en Stipo het proces heeft geschetst voor de komende periode. De zorgen zijn hierdoor weggenomen.

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

Er is een tweewekelijks overleg/ spreekuur met de actiegroep en de buurt en ook vindt er tussendoor veel overleg plaats.

2. Woon-technisch onderzoek

Stadgenoot heeft de afgelopen periode een woon-technisch onderzoek (zie bijlage 2) 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 en planning

In vernieuwingsplannen wordt er *standaard* vanuit gegaan dat na start planvorming de feitelijk uitvoering zo'n zeven jaar later start. Er zijn diverse redenen waarom dat niet eerder kan zoals o.a.:

- 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, fasering van de plannen, openbare ruimte, sport- en groennorm etc.
- Diverse bovengenoemde aspecten hebben vaak effect op elkaar en hebben vervolgens ook weer gevolgen 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 er na besluitvorming nog bezwaren op de bouwvergunningen en/of bomenkap komen.
- Vervolgens dient er in de uitvoering ook nog gefaseerd te worden. De sloop van zo'n 600 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 sloop/nieuwbouw van dertien woonblokken neemt dus vele jaren in beslag.

4. Globale planning

Globaal zou het volgende zeer ambitieuze concept tijdspad kunnen worden aangehouden:

- Eind 2022/begin 2023 uitkomsten STIPO onderzoek woonwensen
- Q4 2022 opstellen uitvraag stedenbouwkundig bureau
- 2023 opstellen stedenbouwkundig plan
- 2023 start traject Kaderafspraken voor vernieuwing en verbetering
- 2024 vaststelling investeringsbesluit bij besturen
- 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

5. Overige ideeën en maatregelen

Er zijn diverse bewoners welke wensen door te stromen naar een middeldure huurwoningen. 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.

Ook is Stadgenoot geattendeerd om de middeldure huurwoningen (25) van project Groenhuyzen, waarvan de bouw volgend jaar start, actief toe te wijzen aan huurder welke een sociale huurwoningen achterlaten alsmede een voorrang voor huishoudens uit Nieuw-West.
