

From 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Subject **Vijver ter gouw en YMere/ Duiventil**
To 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Date September 11, 2023 at 2:09:22 PM UTC

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e , e

5.1, 2, e

Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

5.1, 2, e

5.1, 2, e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

www.Amsterdam.nl/projecten

Werkdagen: ma, di, wo, do en vrij

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e (Gebiedsontwikkeling & Transformatie)
Verzonden: maandag 3 oktober 2022 21:36
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Onderwerp: Re: dilemma delen

We zijn het eens (-:

Laten we het nog even bespreken in ons bila

Verzonden vanuit Outlook voor iOS

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e >
Verzonden: Monday, October 3, 2022 8:34:07 PM

Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e (Gebiedsontwikkeling & Transformatie) >
Onderwerp: RE: dilemma delen

5.1, 2, e

Ik herken alle mails.

Staat en valt met wat Ymere zelf wil. En hoe het gesprek met bewoners gaat. Ik snap dat 5.1, 2, e zich in een patstelling voelt. Maar lijkt me dat de juridische uitspraak (moeten ze renoveren) toch eerst moet komen voordat je met bewoners verder in gesprek gaat.

Handreiking kan zijn dat we als gemeente willen faciliteren in gebiedsontwikkeling als Ymere die kant op gaat. Als het richting bewoners helpt dat de gemeente uitspreekt 'er niet onwelwillend tegenover te staan' En 'kansen te zien voor verduurzaming en meer woningen' dan is dat natuurlijk zo.

Een principebesluit is ons jargon. Zou in dit geval niet meer dan 10 A4 moeten zijn om een besluit op te halen OF we hier een project van maken. Dus niet gaan ontwerpen wat vaak al wel gebeurt. Dat moet Ymere zelf doen. Dus een soort ontwikkelkader principebesluit kan ik me voorstellen.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e , e

5.1, 2, e

Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

5.1, 2, e

5.1, 2, e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

www.Amsterdam.nl/projecten

Werkdagen: ma, di, wo, do en vrij

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e (Gebiedsontwikkeling & Transformatie) >

Verzonden: maandag 3 oktober 2022 19:19

Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e >

Onderwerp: Fwd: dilemma delen

Over Muiderpoort. Lees je even mee? Ik heb 5.1, 2, e al gesproken en die pakt het in eerste instantie op.

Verzonden vanuit Outlook voor iOS

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e >

Verzonden: maandag, oktober 3, 2022 12:04 PM

Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e (Gebiedsontwikkeling & Transformatie) >

Onderwerp: Re: dilemma delen

Ha 5.1, 2, e

Er is een aantal jaren geleden gewerkt aan een principebesluit voor dat gebied. Niet door Ruimte voor de Stad (want Stationsomgeving Muiderpoort stond niet als project in Koers 2025), maar in opdracht van het Stadsdeel (waarbij IJmere betrokken).

Bleek op zich best interessant, maar veel onrust in de buurt over verdichting. Bovendien was er geen ambtelijke capaciteit dit er als project bij te gaan doen. En was voor de planvoorraad op dat moment niet nodig, zat/zit voldoende ruimte in om de collegeambities te halen.

Omdat 5.1, 2, e sowieso niet happig was op een sloop-nieuwbouw discussie waren dat extra redenen voor hem om het op dat moment geen vervolg te willen geven.

Vraag voor nu is of we dan toch een principebesluit afronden, misschien met 2 opties:

* klassiek: we gaan toch integrale planvorming starten

* In de vorm van een ontwikkelkader, waarbinnen IJmere vooruitlopend al delen op kan pakken. En NS wil ook al e.e.a aan het station zelf gaan doen

Met groet, 5.1, 2, e

5.1, 2, 5.1, 2, e

5.1, 2, e

Ruimte & Duurzaamheid / Urban Planning & Sustainability

Gemeente Amsterdam

T 5.1, 2, e

5.1, 2, e@amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Postbus 2758, 1000 CT Amsterdam

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:

amsterdam.nl/proclaimer

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e (Gebiedsontwikkeling & Transformatie) >
Verzonden: zondag, oktober 2, 2022 2:45 PM
Aan: Dantzig, 5.1, 2, e van >; 5.1, 2, e 5.1, 2, e >; 5.1, 2, e 5.1, 2, e >
CC: Pels, 5.1, 2, e >
Onderwerp: Re: dilemma delen

Ha 5.1, 2, e en 5.1, 2, e

Dit project is voor niet nieuw en ik herken de geschiedenis zoals 5.1, 2, e die beschrijft. Aan ons is verschillende keren gevraagd of wij het hele gebied op de schop willen gooien en dat hebben we tot nu toe niet gewild. Wel hebben we aangegeven dat het prima is als Ymere hier kiest voor sloop-nieuwbouw en dat we daar aan mee kunnen werken als zij met hun plannen komen.

Ymere is hier de initiatiefnemer, en wij zijn volgend. Zo herinner ik het me. Ik bespreek het nog even met 5.1, 2, 5.1, 2, e want die heeft er ook bij gezeten. Dan komen we met een advies.

Hartelijke groet,

5.1, 2, e

Verzonden vanuit Outlook voor iOS

Van: Dantzig, 5.1, 2, e van >
Verzonden: vrijdag, september 30, 2022 4:51 PM
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e >; 5.1, 2, e 5.1, 2, e (Gebiedsontwikkeling & Transformatie) >
CC: Pels, 5.1, 2, e >
Onderwerp: Re: dilemma delen

Hey 5.1, 2, e en 5.1, 2, e

Ik zit hier vrij open in. Maar hoe zien jullie dit?

@^{5.1, 2, e} misschien gesprek inplannen met ^{5.1, 2, e}

Met Vriendelijke Groet/Kind Regards,

^{5.1, 2, e}

Wethouder Woningbouw & Stedelijke Ontwikkeling

Op 30 sep. 2022 om 16:46 heeft ^{5.1, 2, e} ^{5.1, 2, e} > het volgende geschreven:

Beste ^{5.1, 2, e} en ^{5.1, 2, e} graag vraag ik jullie aandacht voor het volgende:

Aan de Van der Vijver en de Ter Gouwstraat (hierna: Vijver ter Gouw) staan 28 woningen verdeeld over twee blokken. De woningen zijn groot (gemiddeld ca 100m² gbo), het betreft appartementen uit de jaren '30 (3 lagen + een kap). De locatie is zeer centraal in Amsterdam, en omliggende gebieden zoals Oostpoort hebben de afgelopen jaren een transformatie naar een (hoog)stedelijk woonmilieu doorgemaakt. De twee blokken kampen met funderingsproblemen en andere ernstige technische gebreken. Meerdere bewoners krijgen al huurkorting vanwege oa. scheefstand en constructeurs hebben geadviseerd om op zeer korte termijn de gebreken met betrekking tot de fundering op te lossen. Dit kan alleen met een forse ingreep (renovatie of sloop – nieuwbouw) die niet in bewoonde staat mogelijk is.

Ymere is al meer dan 10 jaar bezig met de aanpak van deze woningen. Het project is complex vanwege de verschillende belangen die spelen. Renovatie, zelfs alleen het strikt noodzakelijke, is zeer kostbaar. Dit is onmogelijk in bewoonde staat omdat de fundering moet worden hersteld. Dit leidt tot een cash-out van ca €400.000,- per woning en een IRR (rendementsnorm) van 0,7% (norm 3%). Door te renoveren knappen we de woningen op, maar gezien de huidige mankementen lijkt energielabel C of B het hoogst haalbare. Sloop van beide blokken en vervangen door nieuwbouw heeft de voorkeur voor Ymere. Hiermee kunnen woningen worden toegevoegd op een centrale locatie waar alle infrastructuur al aanwezig is. Uit studies blijkt dat minimaal 15 en indien het duiventil-kavel ernaast (nu eigendom van de gemeente met kortlopende huurcontracten) bij het plangebied wordt betrokken tot ca 70 woningen kunnen worden toegevoegd. De woningen worden duurzaam (A+), met lage energielasten voor bewoners en goed voor honderden jaren. De kwaliteit van de openbare ruimte rondom het Muiderpoortstation kan tevens worden aangepakt, belangrijk speerpunt van het Stadsdeel. Financieel leidt het tot een cash-out van ca €280.000,- - €320.000,- per woning en een IRR van 1,8-3,4% (norm = 3,75%, nodig om uit de kosten te komen). Nog steeds een duur project maar financieel beter dan renovatie en vooral maatschappelijk beter.

Sloop-nieuwbouw stuit op grote weerstand onder de bewoners. In 2013 heeft Ymere een toezegging gedaan dat ze de gebouwen zou renoveren. Toen brak echter de crisis uit en is het project uitgesteld. In 2018 is in het licht van voortschrijdend inzicht sloop/nieuwbouw als preferente optie genoemd. Dit heeft kwaad bloed gezet onder de bewoners en in 2022 hebben zij Ymere gedagvaard om de toezegging van renovatie via de rechter af te dwingen. Deze vordering is door de rechter afgewezen. De bewoners zijn in hoger beroep gegaan; deze procedure loopt nog steeds en tot die tijd is er geen communicatie mogelijk met de bewonerscommissie, omdat de bewonerscommissie niet in gesprek wil (ondanks herhaaldelijk aanbod) zolang de rechtszaak loopt. De komende tijd doet Ymere nog één ultieme poging om in overleg te komen met de bewoners, waarbij alle opties op tafel liggen, waaronder: zeer ruimhartige voorwaarden bij sloop/nieuwbouw zoals terugkeergarantie ongeacht inkomen en huishoudensgrootte met

behoud van huur en woninggrootte, meedenken met het ontwerp en het proces, en samen met een onafhankelijke mediator 5.1, 2, e . En mogelijk zelfs het aanbod om bij verdichting een substantieel deel van de extra woningen met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden in de buurt (jongeren en ouderen die liever levensloopbestendige woning willen). Maar we kijken dus met bewoners nadrukkelijk naar alle opties dus ook renovatie (tot op heden de nadrukkelijke wens van de bewoners) en een variant met deels renovatie en deels sloop.

Het stadsdeel en de centrale stad nemen tot op heden een afwachtende positie in. Het ligt politiek gevoelig, oa vanwege de grote weerstand uit de buurt tegen de gebiedsvisie van 2019. Er is geen ambtelijke capaciteit gereserveerd en de gemeente wil geen openlijke steun uitspreken als Ymere nog geen overeenstemming heeft met de bewoners. Op deze manier zijn we echter in een impasse beland. De bewoners zijn namelijk sceptisch over de kans van slagen van nieuwbouwplannen planologisch als de gemeente er niet achter staat. Ymere heeft haar handtekening gezet onder prestatie afspraken met de gemeente en de taakstelling om betaalbare woningen in Amsterdam toe te voegen. Kiezen voor renovatie staat hier haaks op, is extreem duur (geld dat niet voor andere volkshuisvestelijke doelstellingen kan worden ingezet) en weinig duurzaam (max label B) en noodzaakt Ymere waarschijnlijk om leegkomende grote woningen te verkopen om nog enigszins uit de kosten te komen. Sloop/nieuwbouw is nog steeds duur, maar minder duur, is veel duurzamer en voegt substantieel woningen toe. Sloop/nieuwbouw is lijkt alleen kansrijk als de gemeente hier ook vol voor bereid is te gaan. Dat maakt de kans om de bewoners alsnog te overtuigen groter (maar nog niet zeker). Zeker in het licht van de zeer ruimhartige voorwaarden die we ze hebben aangeboden (afwijkend van normale gang van zaken) snap ik eigenlijk niet waarom men zo hard vasthoudt aan renovatie. Omdat ik niet in gesprek kom blijft dat voor mij gissen. Het zal ongetwijfeld te maken hebben met de gang van zaken de afgelopen jaren die tot juridisch conflict en wantrouwen bij bewoners heeft geleid. En de angst voor verlies van het dorps karakter bij verdichting (wij denken dat we die zorg goed kunnen wegnemen).

Kortom: parallel aan een ultieme poging om alsnog in een open gesprek te komen met de bewoners waarbij dus oprecht alle opties op tafel liggen, is het goed om te weten welke positie de gemeente in wil nemen.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, e 5.1, 2, e Amsterdam

5.1, 2, e 5.1, 2, e Amsterdam

5.1, 2, e @ymere.nl

Tel: 5.1, 2, e

@5.1, 2, e

www.ymere.nl

Buiten werktijden mailen mag, maar hoeft niet. Beantwoord deze mail op een voor jou geschikt moment.

