



Bestuurlijk Overleg gemeente en Stadgenoot

Aan 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Van 5.1, 2, 5.1, 2, e
Onderwerp SvZ stedelijke vernieuwing Wildemanbuurt 2.0
Datum 14 februari 2024
overleg

Beste 5.1, 2, e en 5.1, 2, e,

Bijgaand update SvZ stedelijke vernieuwing Wildemanbuurt tbv overleg met Stadgenoot d.d. 15 febr. 2024.

Voor de Wildemanbuurt wordt een stedelijk vernieuwingsplan voorbereid. Er is in maart 2023 een globale concept-grex berekening voor het nog op te stellen stedelijke vernieuwingsplan Wildemanbuurt gemaakt. De uitgangspunten voor de berekeningen waren

Uitgangspunten globale berekening (maart 2023)

1. De binnentuinen worden uitgegeven in erfpacht;
2. Er is een verdichting mogelijk van 140% tot 190%;
3. Er wordt gewerkt conform het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE) waarbij een korting geldt op de berekende grondwaardes. Dit aangezien bijna het gehele plangebied (exclusief straten) is uitgegeven in erfpacht aan Stadgenoot;
4. Woningbouwprogramma:
 - Terugbouwen van de te slopen sociale huurwoningen (aantal 656);
 - De woningen bovenop de terug te bouwen sociale huurwoningen worden verdeeld op basis van de helft middeldure huurwoningen en de helft vrije sector;
 - De helft van de middeldure huur wordt eeuwigdurend erfpacht en de andere helft 25 jaar;
 - Er wordt uitgegaan van een gemiddelde woninggrootte van 65 m² GBO.

Uitkomsten van de globale berekening (maart 2023)

Bij een totale sloop en verdichting van 140% ontstaat er een saldo van - 5.1, 2, l
euro

Bij een totale sloop en verdichting van 190% ontstaat er een saldo van + 5.1, 2, l
euro

Bij gedeeltelijk sloop/nieuwbouw (50%/50%) en verdichting met 140% ontstaat er een saldo van -5.1, 2, b euro

Bij een gedeeltelijke sloop/nieuwbouw en een verdichting met 190% ontstaat er een saldo van 5.1, 2, b euro

Huidige plan (februari 2024)

Het stedelijke vernieuwingsplan gaat uit van circa 1135 woningen. Dat is een verdichting, op basis van aantal woningen, van 174%. Er zijn al vele verdichtingssessies geweest en dit lijkt het maximale haalbare gezien vanuit stedenbouw en participatie.

Dan zou het **saldo grex**, met voornoemde (oude) uitgangspunten, uitkomen op circa -5.1, 2, b .

Aanpassingen plan/gewijzigde uitgangspunten

Op dit moment wordt het plan aangepast, faseringen opgesteld nieuwe berekeningen gemaakt.

1. Er komen waarschijnlijk wel **extra kosten** bij zoals ontsluiting naar sportpark Ookmeer (ivm sportnorm), een groter centraal parkje waardoor hoger kosten en een realistischer faseringsplan.
2. Om het plan haalbaarder te maken voor Stadgenoot is in 2023 aan 5.1, 2, e Dekker voorgesteld om **66 sociale huurwoningen minder te maken**. Dit aangezien bij project Groenehuyzen/Hoekenes er 66 sociale huurwoningen meer worden gerealiseerd dan gesloopt.
Segmentering wordt dan: 589 SH, 273 MH en 273 VS wat grofweg leidt tot verdeling
50-25-25.
3. In de bespreking van het plan Hoekenes in de stadsdeelcie (d.d. 14 febr. 2024) is er vanuit het bestuur Nieuw-West het signaal gegeven dat middeldure huur voor 25 jaar niet op politieke bijval kan rekenen. Meeste corporaties en zelfs ontwikkelaars maken MHwoningen op basis van eeuwigdurende erfpacht. Waarschijnlijk komt er een motie/advies vanuit stadsdeelcie. hieromtrent. Voorstel is dan ook om bij de berekeningen voor de Wildemanbuurt ook uit te gaan.
4. Gemiddelde woninggrootte is circa 63 m2 GBO.

Adviezen

- Bespreek de wens tot eeuwigdurende MH en laat dit uitgangspunt zijn om ons zodoende niet rijk te rekenen.
- Maximale verdichting is in diverse ontwerpstudio's besproken, onderzocht en doorgevoerd.
- Voorstel om 66 SH woningen minder te maken leidt tot betere haalbaarheid plan voor Stadgenoot.

- Laat de renovatievariant schieten want leidt tot vertraging en minder woningbouw.
- Houdt rekening met vooralsnog een grex van circa -5 mio (NB: berekeningen worden geactualiseerd, maar oudere berekeningen waren iets te optimistisch).

Planning

maart 2024	Presentatie concept (definitief) sted. plan aan buurt
april - juli 2024	Uitwerken en financieel doorrekenen
juli/september 2024	Inspraakperiode stedenbouwkundig plan
dec. 2024/jan. 2025	Vaststelling Investeringsnota Gemeenteraad

Amsterdam/ dir. Stadgenoot
