Gemeente Amsterdam

Notitie toets en advies van stadsdeel Nieuw-West voor het afgeven van een peildatum voor Deysselbuurt Zuidmidden

Aan Dagelijks Bestuur van stadsdeel Nieuw- West
Van Bart Laas b.laas@amsterdam.nl

Datum 22 juni 2026

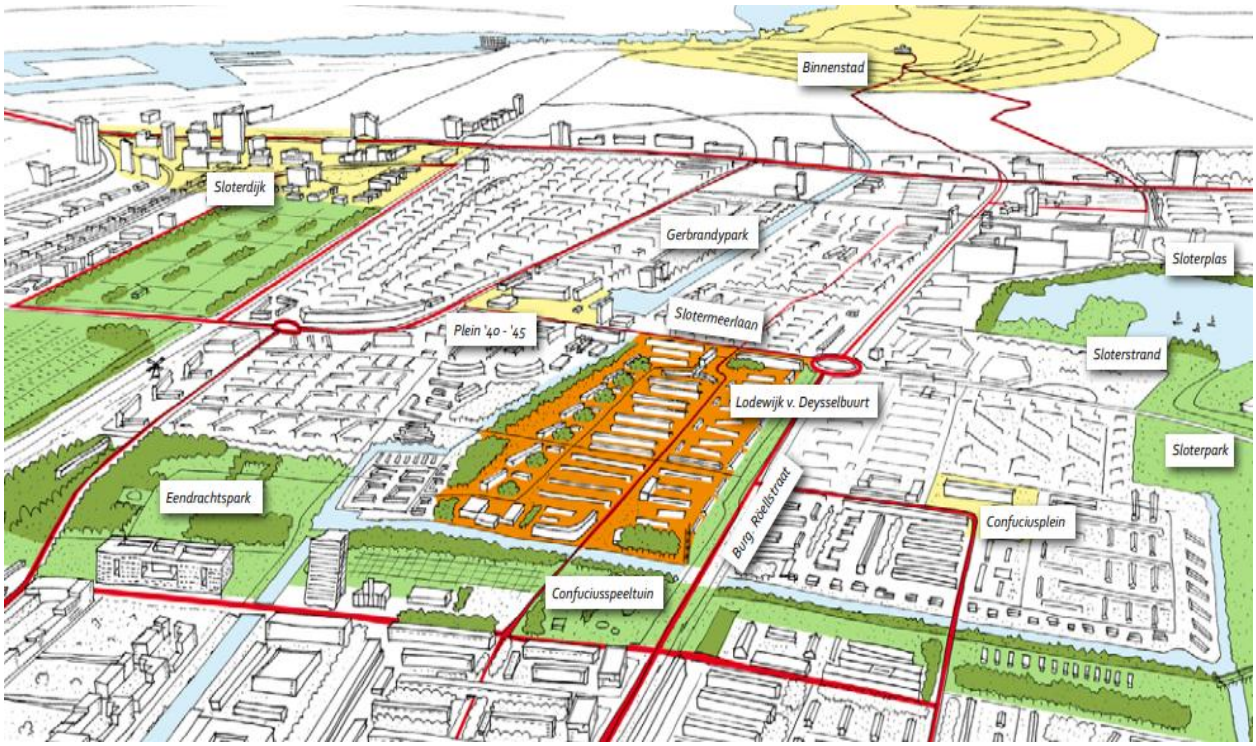
Op 4 mei 2026 is het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Nieuw-West door de directie Wonen verzocht om advies te geven over de afgifte van de peildatum ten behoeve van de stadsvernieuwingsurgentie (sv-urgentie) voor de bewoners de complexen van woningcorporatie Rochdale in de Deysselbuurt Zuidmidden

De (Lodewijk van) Deysselbuurt ligt in het gebied Slotermeer en wordt vernieuwd. Rochdale heeft samen met gemeente, bewoners en partijen uit de buurt plannen gemaakt voor betere woningen, nieuwe voorzieningen, en meer leefbaarheid. Het woningaanbod in de Deysselbuurt was erg eenzijdig: bijna 90% sociale huur. Met de sloop en nieuwbouw kan Rochdale verdichten en diversifiëren.

Informatie over de plannen voor de buurt

Deze notitie betreft de Deysselbuurt Zuidmidden en betreft de volgende adressen:

- Albrecht Rodenbachhof
  19 tot en met 29 (oneven): verdiepingen H, 1 en 2
  2 tot en met 10 (even): verdiepingen H, 1 en 2
- Hugo Verriesthof:
  23-1, 23-2, 25H, 25-1, 25-2, 27H, 27-1, 27-2, 29H, 29-1, 29-2,8-1, 8-2, 10H, 10-1, 10-2, 17H, 17-1, 17-2, 19H, 19-1, 19-2, 21H, 21-1, 21-2, 23H, 2H, 2-1, 2-2, 4H, 4-1, 4-2, 6H, 6-1, 6-2, 8H
- Jan Goeverneurhof:
  2h, 2-1, 2-2, 4H, 4-1, 4-2, 6H, 6-1, 6-2, 8H, 8-1, 8-2, 10H, 10-1, 10-2



Al vanaf eind jaren '90 worden er plannen gemaakt voor de vernieuwing van de (Lodewijk van) Deysselbuurt. De financiële crisis heeft geleid tot een ernstige vertraging. Sinds 2016 is Rochdale opnieuw in gesprek gegaan met bewoners van de Van Deysselbuurt over de vernieuwing van de buurt. Dat heeft ertoe geleid dat in december 2021 de investeringsnota Lodewijk van Deysselbuurt is vastgesteld door de Amsterdamse gemeenteraad.

In die Investeringsnota is het plan opgenomen om de buurt zodanig te vernieuwen dat er plek is voor verschillende doelgroepen om te wonen. Dat betekent dat er ook woningen in andere prijsklasse en andere type grootte worden bijgebouwd. Ook zal het aantal woningen in de wijk toenemen met zo'n 600 woningen en wordt het aanbod aan voorzieningen uitgebreid. Dit heeft als gevolg dat 512 woningen, waaronder de woningen van deelgebied Zuidmidden, gesloopt worden.

De volgende redenen liggen ten grondslag aan de vernieuwing:

- De woningen zijn verouderd, verkeren in slechte bouwkundige staat en kennen verschillende technische gebreken.
- De isolatiewaarde van de woningen is erg laag en de energetische kwaliteit slecht (energielabel E, F of G).
- De verouderde keukens, badkamers en toiletten zijn toe aan vervanging.
- Toenemende schimmel, vocht en tochtproblematiek.
- Sterk verouderde installaties (gas, elektriciteit, water) die aan vervanging toe zijn.
- Verduurzamingsopgave.
- Eenzijdige woningvoorraad in de Van Deysselbuurt.

- Er zijn nauwelijks volledig gelijkvloerse woningen en de woningen op de verdieping zijn niet per lift bereikbaar.
- Er is behoefte aan nieuwe (maatschappelijke) voorzieningen in de wijk.

Rochdale kiest voor sloop en nieuwbouw in Zuidmidden, omdat:

- Er zo meer ruimte beschikbaar komt, waardoor er ongeveer 700 extra nieuwbouwwoningen gebouwd kunnen worden.
- Nieuwbouw ten opzichte van renovatie levert meer woonkwaliteit en comfort voor bewoners en is bovendien toekomstbestendiger.
- Nieuwbouwwoningen voorzien worden van een lift en zijn die geschikt voor jong én oud.
- Nieuwbouwwoningen relatief goedkoop energiezuinig, aardgasvrij en duurzaam zijn te maken.

Rochdale bouwt in de nieuwe Deysselbuurt ruim 1000 woningen voor grote en kleine gezinnen, jongeren en ouderen. Dat zijn sociale huurwoningen (691), maar ook middeldure huurwoningen (88) en koopwoningen (294). In de onderstaande tabel staat hoeveel sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen er van welk type nieuw worden gebouwd:

Type sociale huurwoningen	Grootte (GBO)[1]	Aantal woningen
Alleenstaand (1-2 kamer)	35 m2	105
1 tot 2 personen (2-kamers)	45-55 m2	212
Tot 3 personen (3-kamers)	55-65 m2	139
Kleine gezinnen (4-kamers)	65-75 m2	102
Grote gezinnen (5-kamers)	75-99 m2	124
Rolstoelwoningen		9

Type middenhuur woningen	Grootte (GBO)	Aantal woningen
1 tot 2 personen (2-kamers)	45-55 m2	36
Tot 3 personen (3-kamers)	55-65 m2	12
Kleine gezinnen (4-kamers)	65-75 m2	20
Grote gezinnen (5-kamers)	75-99 m2	20

Planning

Het gebied Zuidmidden valt onder fase 2 van de vernieuwing van de Deysslbuuurt. Rochdale is in een vroeg stadium met de bewoners in gesprek gegaan. De definitieve start datum van sloop/nieuwbouw van het gebied Zuidmidden wordt bepaald door de datum waarop de peildatum door de gemeente Amsterdam wordt afgegeven. Er wordt ingezet op directe doorstroming van

bewoners naar de nieuwbouw in een ander deel van de Deysselbuurt. Rochdale verwacht met de sloopwerkzaamheden in alle drie de blokken begin 2029 aan te vangen. Om de gewenste doorstroming te bewerkstelligen beoogt Rochdale de afgifte van de peildatum voor:

- Hugo Verriesthof: 30 adressen – sv-urgentie afgifte, 1 juli 2026
- Albrecht Rodenbachhof (26 adressen) - sv-urgentie afgifte, januari 2027
- Jan Goeverneurhof (11 adressen) - sv-urgentie afgifte, januari 2027 (mogelijkheid om in overleg met de BC enigszins te schuiven)

Bewonersbetrokkenheid
De huurders zijn vertegenwoordigd door de bewonerscommissie voor Zuidmidden, 'Deysselhofjes'. De bewonerscommissie heeft overeenkomstig de Amsterdamse Kaderafspraken de mogelijkheid gehad advies uit te brengen op het sociaal plan en de mening van bewoners gevraagd over het sociaal plan in de achterbanraadpleging.

Gekwalificeerd advies
Ter voorbereiding van het gekwalificeerd advies is er in de periode van 3 tot en met 22 februari 2026 door de Woonbond in opdracht van de BC een enquête gehouden onder de 67 bewoners van de hierboven genoemde adressen. Het doel was om het draagvlak voor het concept sociaal plan en het voorkeursscenario te meten. Hoewel de bewonersraadpleging een responspercentage (57%) blijkt uit de raadpleging breed draagvlak onder de respondenten. 80% van de respondenten is vóór de sloop/nieuwbouw plannen. Daarom denkt de BC hiermee een realistisch beeld te hebben verkregen, waaruit de nodige representatieve conclusies kunnen worden getrokken en heeft een positief advies afgegeven.

Wel verzoekt de BC Rochdale in het advies om aandacht te blijven hebben voorde thema's 'intern parkeren' en 'inwonende kinderen die na de peildatum 23 jaar worden'. Rochdale geeft in haar reactie op het advies van de BC aan dat voor wat betreft parkeren zij afhankelijk is van het beleid van de gemeente Amsterdam en dat ze hierover met de gemeente in gesprek zijn, dat haar het uitgangspunt in dit gesprek is, dat bewoners altijd een keuze hebben en nergens toe verplicht worden (of hun parkeervergunning behouden, óf ervoor kiezen een parkeerplek af te nemen) en dat zij de bewoners over de uitkomst zullen informeren.

Voor wat betreft de inwonende kinderen die na de peildatum 23 jaar worden maakt Rochdale in deze situatie een uitzondering: Wanneer een huishouden terugkeert óf doorschuift in de Deysselbuurt, kan het kind gebruikmaken van passend woningaanbod, zodra er nieuwbouwwoningen beschikbaar zijn in de buurt. In dat geval doen bewonersbegeleiders van Rochdale één passende aanbieding aan het kind. Daarnaast biedt Rochdale voor deze jongeren ook een andere mogelijkheid in deze situatie: Zij kunnen, als er plek beschikbaar is, doorschuiven (of terugkeren) naar een studio met een jongerencontract. Dit zijn specifiek de studio's die worden die worden gerealiseerd in de nieuwbouw aan de Struijckenkade en in de zolderverdiepingen van de F-blokken.

Peildatum voor stadsvernieuwingsurgentie
De peildatum is de datum die door het college van burgemeester en wethouder wordt aangemerkt als aanvangsdatum van de herhuisvesting van de bewoners van een sloop- of renovatiecomplex.

De peildatum markeert het moment dat bewoners stadsvernieuwingsurgent worden en met voorrang via Woningnet (Dak regio Amsterdam) naar een andere woning kunnen zoeken. Bij renovatie kunnen bewoners alleen stadsvernieuwingsurgent worden als de ingreep niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd.

De peildatum wordt verstrekt door de directie Wonen van de gemeente Amsterdam. Wonen is gemandateerd door het college om de peildatum af te geven. Vanwege de lokale kennis van zaken geeft het stadsdeelbestuur een zwaarwegend advies aan Wonen over het wel of niet vaststellen van een peildatum. In de "Verordening regelende het lokaal bestuur in Amsterdam" staat in de Takenlijst in bijlage 2 dat adviseren over herhuisvesting waaronder de peildatum bij sloop of renovatie van woningen en tijdelijke verhuur bij het stadsdeel ligt.

De leidraad voor het opstellen van dit advies is te vinden in nadere regel 3 "Stadsvernieuwingsurgentie bij sloop en renovatiecomplexen van corporaties en bij noodzakelijk bouwkundig onderhoud of herstel van particulier of privaat bezit" bij de Huisvestingsverordening.

Het stadsdeel kijkt bij het uitbrengen van het peildatumadvies aan de directie Wonen naar twee criteria: realisme/haalbaarheid van de planning en bewonersparticipatie volgens de Kaderafspraken:

1. Planning van het project.
Is de planning van het project zodanig ingericht dat binnen de anderhalf jaar gestart kan worden met de sloop of renovatie?

2. Bewonersparticipatie
Draagvlak bij bewoners is belangrijk voor een succesvolle uitvoer van plannen. Van belang daarbij is dat corporatie en bewoners de Kaderafspraken hanteren. Het participatietraject moet afgerond zijn. Hierbij staat niet de vraag centraal of bewoners en corporatie het eens zijn over de aanpak, maar wel dat beide partijen elkaar voldoende in de gelegenheid hebben gesteld om overeenstemming te vinden.

Doel is te adviseren op de centrale vraag: Is het aannemelijk dat binnen één tot anderhalf jaar gesloopt of gerenoveerd gaat worden? Het woord "aannemelijk" is gebruikt in de centrale vraagstelling, omdat geadviseerd wordt op basis van de op dat moment beschikbare informatie. Het verleden leert dat ondanks een zorgvuldige voorbereiding gewijzigde omstandigheden voor onvoorziene vertraging in de uitvoering kunnen zorgen.

Om te kunnen beoordelen of het proces goed is verlopen, moet het participatietraject afgerond zijn. Hierbij staat niet de vraag centraal of bewoners en woningcorporatie het eens zijn over de aanpak, maar wel of beide partijen elkaar in de gelegenheid hebben gesteld om overeenstemming te vinden of een geschillentraject af te ronden. Bij dit criterium gaat het over de vraag of de procedure correct is gevolgd en niet over de inhoud of uitkomst.

Toets en stadsdeeladvies peildatum voor de complexen in de Deysselbuurt Zuidmidden

1. **Toets haalbaarheid van de planning**

a. *Is de aanleiding voor herhuisvesting een ingrijpende renovatie of sloop van het complex of de woning?*

Ja, het gaat hier om sloop van de complexen in de Deysselbuurt Zuidmidden

b. *Is er overeenstemming met het stadsdeel of de plannen van de woningcorporatie aansluiten op het gemeentelijk beleid of is het aannemelijk dat dit binnen anderhalf jaar zo zal zijn?*

Ja, de plannen sluiten aan bij beleidswensen om de Deysselbuurt te vernieuwen en verdichten.

c. *Is het aannemelijk dat de benodigde vergunningen met betrekking tot bouwen en of slopen binnen anderhalf jaar worden verleend?*

Nee, dat is niet het geval. Rochdale is bezig met de voorbereidingen om de benodigde vergunningen te krijgen. Rochdale verwacht voor Zuidmidden halverwege 2028 vergunningen te verkrijgen en begin 2029 te beginnen met de sloop en bouwwerkzaamheden.

d. *Is de interne besluitvorming bij de woningcorporatie voor de uitvoering van de ingreep afgerond? Heeft het bestuur ingestemd met de ingreep door middel van bijvoorbeeld een opdrachtbesluit? Is er sprake van afronding van het projectplan (sociaal plan en indien van toepassing het ontwerp)?*

Ja, de interne besluitvorming is afgerond en het bestuur heeft ingestemd met de plannen.

e. *Is de planning van het project zodanig ingericht dat binnen de termijn van anderhalf jaar gestart kan worden?*

De bewonerscommissie heeft positief geadviseerd over de sloop-nieuwbouwplannen voor de complexen van Rochdale in de Deysselbuurt Zuidmidden. Er worden van deze bewoners geen juridische procedures verwacht. Daarom lijkt het aannemelijk dat de planning gehaald gaat worden.

2. **Toets Bewonersparticipatie**

a. *Heeft de bewonerscommissie van het complex gekwalificeerd advies kunnen geven op het sociaal plan (en het ontwerpplan bij renovatie met behoud van huurovereenkomst) zoals vastgelegd in de Kaderafspraken?*

Ja, de bewonerscommissie heeft haar advies gegeven.

b. *Is de bewonerscommissie in staat gesteld om een (door een externe partij ondersteunde) achterbanraadpleging uit te voeren ter onderbouwing van dit gekwalificeerd advies?*

Ja, er heeft een achterbanraadpleging plaatsgevonden waar de bewonerscommissie haar gekwalificeerd advies op heeft gebaseerd. Deze achterbanraadpleging is uitgevoerd door de Woonbond.

c. *Heeft de woningcorporatie inhoudelijk gereageerd op het gekwalificeerd advies? Indien de woningcorporatie afwijkt van het advies van de bewonerscommissie: heeft de woningcorporatie dit voldoende beargumenteerd en onderbouwd? Wordt deze beargumentering en onderbouwing ondersteund door de bewonerscommissie?*

Ja, Rochdale heeft gereageerd op alle punten van de bewonerscommissie in haar gekwalificeerd advies.

d. *Heeft de bewonerscommissie ingestemd met de aanvraag peildatum of is er een uitspraak over het geschil? Loopt er een zaak bij de geschillencommissie en/of kantonrechter?*

Ja, de BC heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het aanvragen van de peildatum.

Conclusie en stadsdeeladvies
Op basis van de voorgaande toetsing voldoet Rochdale niet aan de voorwaarden haalbaarheid van de planning en wél aan de voorwaarden m.b.t. bewonersparticipatie voor de afgifte van de peildatum voor de herhuisvesting van de bewoners uit de complexen in de Deysselbuurt Zuidmidden. Een peildatum kan op basis van de regels 1,5 jaar voor de start van de werkzaamheden worden afgegeven. In dit geval is dat niet mogelijk, en starten de werkzaamheden na 2,5 jaar.

Toch adviseert het dagelijks bestuur van Nieuw-West positief voor het afgeven van de peildatum. Het DB geeft dit advies bij hoge uitzondering uit coulance, omdat Rochdale in een eerder stadium contact heeft gezocht met de directie Wonen van de gemeente Amsterdam vanwege de complexiteit die voor dit project geldt. Daarop is door de directie Wonen aangegeven dat, gezien de bijzondere omstandigheden, een afwijking met een jaar van de termijn van 1,5 jaar akkoord bevonden zal worden bij aanvraag van de peildatum. Door de directie Wonen is dus toegezegd dat een peildatum 2,5 voorafgaand aan de start bouw kan worden afgegeven. Hoewel daarmee een toezegging is gedaan die in strijd is met het toetsingskaders, ziet het DB wel het belang om deze toezegging na te komen – ook in het licht van het bestuursrechtelijke vertrouwensbeginsel – omdat Rochdale de planning op deze toezegging heeft afgestemd.

Er is het DB bovendien veel aangelegen om de terugkeerwens van bewoners in de buurt vervuld te zien worden en daarbij zou dit positieve advies een substantieel verschil maken. Ten slotte heeft Rochdale aangegeven zich bewust te zijn van deze uitzondering en waar te hechten aan de regels die moeten voorkomen dat er te veel sv urgenten komen door het oprekken van de termijn.

Documenten bij het besluit
Bij het besluit is een aantal stukken gevoegd.

Ambtelijk worden aangeleverd:

1. De notitie met toets en advies Deysselbuurt Zuidmidden.

Door Rochdale zijn de volgende stukken overlegd:

2. Aanvraag peildatum Rochdale Deysselbuurt Zuidmidden
3. Sociaal plan Deysselbuurt Zuidmidden
4. Gekwalificeerd advies BC Deysselhofjes
5. Reactie Rochdale op het gekwalificeerd advies

Extra is bijgevoegd:

6. Mail Rochdale aan BC om PD aan te vragen voorafgaand aan eindgesprek