Gemeente Amsterdam

Notitie toets en advies van stadsdeel Nieuw-West voor het afgeven van een peildatum voor het complex aan het Sape Kuiperplantsoen.

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

Datum 30 september 2026

Op 24 juli 2026 is de aanvraag ten behoeve van de stadsvernieuwingsurgentie voor de bewoners van het complex aan het Sape Kuiperplantsoen van Rochdale binnengekomen. Rochdale had echter nog geen eindgesprek met de bewonerscommissie en de gemeente gepland. Dit gesprek heeft op 26 augustus 2026 plaatsgevonden. Daarna is het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West door de directie Wonen verzocht om advies te geven over de afgifte van de peildatum.

Informatie over de plannen voor de buurt
Het wooncomplex Sape Kuiperplantsoen bestaat uit 216 woningen en 6 bedrijfs-/maatschappelijke ruimten (BOG). Het gebied ligt omsloten door de Burgemeester de Vlugtlaan, Burgemeester Eliasstraat, Jan de Jonghstraat en de Willem Kraanstraat, direct naast winkelcentrum Plein '40- '45. De woningen zijn gebouwd in 1953 en maken deel uit van de Dobbebuurt in de wijk Slotermeer- Noordoost. De meeste woningen in dit complex zijn driekamerwoningen of vijfkamerwoningen, met enkele uitzonderingen.



Het gaat om de volgende adressen:

- Johan Schippersplantsoen 1-H t/m 16-3 (even en oneven)
- Arend Bontekoeplantsoen 1-H t/m 12-3 (even en oneven)
- Hugo Floris Ruysstraat 1 t/m 5 (oneven)
- Sape Kuiperplantsoen 2-H t/m 24-3 (even)
- Sape Kuiperplantsoen 1-H t/m 27-3 (oneven)

Veel woningen hebben achterstallig onderhoud, slechte isolatie en problemen als vocht en schimmelvorming, verouderde keukens en badkamers, lekkages, ongedierte en verouderde trappenhuizen. De beoogde renovatie bestaat uit een aantal technische ingrepen. Daarmee zorgt Rochdale ervoor dat de kwaliteit van de woningen, het energielabel en daarmee het wooncomfort voor bewoners verbeteren. Rochdale treft tevens een aantal voorbereidingen om de woningen in een later stadium aan te kunnen sluiten op stadswarmte. Naast de technische staat heeft zij ook gekeken naar de plattegrond van de woningen en gekeken hoe ze deze kan verbeteren. In maart 2026 hebben bewoners mogen kiezen uit een aantal plattegronden. Vanwege de renovatieplannen is de reguliere verhuur voor het wooncomplex gestopt. De woningen die leegkomen verhuurt Rochdale tijdelijk via leegstandbeheerder Zwerfkei.

Planning



Bewonersbetrokkenheid
De huurders zijn vertegenwoordigd door de bewonerscommissie 'Sape Kuiperplantsoen'. De commissie heeft overeenkomstig de Amsterdamse Kaderafspraken de mogelijkheid gehad advies uit te brengen op het concept-projectplan (sociaal plan) en de mening van hun medebewoners gevraagd over het plan in de achterbanraadpleging.

Gekwalificeerd advies
Overeenkomstig met de Kaderafspraken is de commissie gevraagd om een gekwalificeerd advies uit te brengen over het concept-projectplan (sociaal plan). Hierbij is zij geadviseerd door een bewonersondersteuner van stichting !WOON. Daarnaast heeft de commissie om te komen tot het gekwalificeerd advies een achterbanraadpleging uitgezet, die is uitgevoerd door de Woonbond.

Uit de raadpleging komt naar voren dat het voornemen van Rochdale om de woningen te renoveren, op breed draagvlak kan rekenen onder de respondenten. De waardering voor de uitvoer van de werkzaamheden kent echter een lagere score. Uiteindelijk stemde 59% van de respondenten voor het concept-projectplan in zijn geheel. De meerderheid van de respondenten is dus voor het concept projectplan.

Voor het advies heeft de commissie de achterbanraadpleging, als leidraad genomen. Hoewel de respons veel lager is dan de commissie had gehoopt, acht zij die wel éénduidig genoeg om tot haar **positieve advies** te komen. Hierbij plaatst de commissie de eerste kanttekening dat er voor Rochdale nog wel veel communicatiewerk te verzetten is: Uit de achterbanraadpleging komt onder meer naar voren dat het vertrouwen in de te uit te voeren renovatiewerkzaamheden om de klachten over schimmel, tocht en vocht ook daadwerkelijk op te lossen, laag is. De tweede kanttekening betreft de representativiteit van de raadpleging vanwege de lage respons (47%). In totaal 102 respondenten van de 216 huishoudens. Meer dan de helft van de bewoners heeft dus niet gereageerd. Ook niet na diverse herinneringen, huisbezoeken en nabellen. De commissie concludeert op basis van de raadpleging, waarin naar voren komt dat veel bewoners niet willen terugkeren naar het complex maar met behulp van de sv-urgentie willen verhuizen, dat het beoordelen van de renovatieplannen überhaupt minder relevant is voor bewoners met een verhuiswens en dat aannemelijk is dat dat ten grondslag ligt aan de lage respons.

De commissie geeft een **positief advies** ondanks de kanttekeningen. Zij gelooft dat er voldoende draagvlak zal zijn bij de bewoners voor de renovatieplannen, mits Rochdale een aantal aanbevelingen, gegeven op basis van de uitkomsten van de achterbanraadpleging, opvolgt:

1. Goede contextualisering en communicatie van de werkzaamheden naar de bewoners.
2. Goed verwachtingsmanagement over de kansen die sv-urgentie biedt in de communicatie naar bewoners.
3. Onderzoeken waarom bewoners, die wel een voldoende geven aan de plannen, toch niet voor het gehele concept projectplan aangeven te stemmen.
4. In de communicatie en het definitieve projectplan rekening houden met de verschillen tussen de zorgen/wensen/behoeften van bewoners van maisonnettewoningen en die van de driekamerwoningen.

5. Gedetailleerdere informatie verstrekken in het definitieve projectplan.
6. Instellen van een periodiek spreekuur.
7. *Peer-to-peer*-informatie: indien mogelijk een bewoner die al enige tijd weer in de gerenoveerde woning is teruggekeerd laten vertellen hoe die het ervaren heeft om zorgen van andere bewoners weg te nemen.
8. Organiseren van een bewonersbijeenkomst, nadat alle bewoners het definitieve projectplan hebben ontvangen.

Rochdale geeft in een reactie op het gekwalificeerd advies aan dat zij de zorgen en de aandachtspunten van de bewonerscommissie herkent. Dit betreft met name a) de zorgen van bewoners over het oplossen van vocht-, tocht- en schimmelproblemen, b) de verwachtingen rondom stadsvernieuwingsurgentie, c) de behoefte aan meer duidelijkheid over de uitvoering en d) dat een aanzienlijk deel van de bewoners niet heeft deelgenomen aan de raadpleging of nog geen duidelijke mening heeft gevormd. Rochdale reageert positief op alle aanbevelingen. Hieronder de beknopte reactie van Rochdale op de aanbevelingen:

1. Tijdens de huisbezoeken extra inzoomen en uitleggen welke maatregelen worden uitgevoerd, waarom deze worden uitgevoerd en hoe zij bijdragen aan het oplossen van vocht-, tocht- en schimmelproblemen.
2. Nog explicieter communiceren wat stadsvernieuwingsurgentie wel en niet betekent.
3. Inzet bewonersbijeenkomsten (8), individuele gesprekken en persoonlijk contact om beter te begrijpen welke vragen er leven en welke informatie nog ontbreekt voor bewoners om tot een weloverwogen oordeel te komen.
4. Rekening houden met de verschillen tussen de maisonnettewoningen en driekamerwoningen in de communicatie naar beide groepen bewoners.
5. Naarmate meer onderdelen van het project definitief worden uitgewerkt, bewoners uitgebreider informeren over de fasering, planning en inzet van wisselwoningen via brieven en nieuwsbrieven.
6. Vanaf september start een wekelijks spreekuur op woensdagochtend in (voorlopig) het Dobbepunt.
7. Onderzoeken of ervaringen van bewoners uit eerder gerenoveerde complexen kunnen worden gedeeld.

Eindgesprek
Op 26 augustus 2026 vond overeenkomstig de nieuwe Kaderafspraken het eindgesprek plaats waarin de commissie en Rochdale hebben gereflecteerd op het participatie traject. De commissie gaf aan dat het een moeizaam en lang traject is geweest. De commissie heeft een positief advies gegeven op het concept-projectplan. Zij bevestigde in het gesprek dat de processtappen voor participatie door Rochdale goed zijn genomen en stelt dat zij daadwerkelijk invloed heeft gehad op onderdelen van het proces.

Daarnaast uitte de commissie ook haar teleurstelling. Zij is niet helemaal tevreden over de plattegronden, het ontbreken van de mogelijkheid om de modelwoningen te bezoeken en twijfelen aan de effectiviteit van de maatregelen tegen de vocht en schimmelproblematiek waar de woningen nu mee kampen. Daarop gaf Rochdale aan dat zij echt alleen investeren in

werkzaamheden, indien zij ervan overtuigd zijn dat maatregelen afdoende zijn en lichtte toe dat eerder geen woning beschikbaar was om als modelwoning in te richten. Inmiddels is die mogelijkheid er wel en wordt de modelwoning voorbereid. De verwachting is dat de modelwoning in november gereed is.

Ook blijft de commissie zich zorgen maken over het uiteindelijke draagvlak onder bewoners. Voor het renovatievoorstel is 70 procent instemming nodig terwijl het bereik nu steeds tussen de 50 en 60 procent ligt. Ook heeft de commissie aangegeven dat zij de volgorde van het proces voor bewoners niet altijd logisch vindt. De procedure rond de peildatum loopt al, terwijl bewoners de modelwoning nog niet hebben kunnen bekijken.

Bij navraag bij de bewonersondersteuner waarom de commissie ondanks de geuite zorgen en aandachtspunten toch een positief advies heeft afgegeven lijkt mogelijk de sterke doorverhuiswens ten grondslag te liggen en daartoe zo spoedig mogelijk de sv-urgentie te verkrijgen.

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 Dak regio Amsterdam (Woningnet) 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 het complex aan het Sape Kuiperplantsoen

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 de renovatie van het complex aan het Sape Kuiperplantsoen.

   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 het complex aan het Sape Kuiperplantsoen te vernieuwen en te verduurzamen.

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

Ja, dat is het geval. Rochdale is bezig om de benodigde vergunningen te krijgen. Rochdale verwacht voor het complex aan het Sape Kuiperplantsoen 1 maart 2028 te beginnen met de renovatiewerkzaamheden.

   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 zo goed als afgerond: het budget is gereserveerd op de begroting van 2028-2030 en aan alle adviezen van bestuur is voldaan voor de laatste stap van de interne

besluitvorming (instemming raad van bestuur en commissarissen). Rochdale geeft aan dat geen problemen worden verwacht.

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 renovatieplannen voor het complex aan het Sape Kuiperplantsoen van Rochdale in de Dobbebuurt. 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 waarop de bewonerscommissie haar gekwalificeerd advies 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 het 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 bewonerscommissie heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het aanvragen van de peildatum.

Conclusie en stadsdeeladvies
Op basis van de voorgaande toetsing voldoet Rochdale aan de voorwaarden 'haalbaarheid van de planning' en 'bewonersparticipatie' voor de afgifte van de peildatum voor de herhuisvesting van de bewoners van het complex aan het Sape Kuiperplantsoen.

Daarmee ziet het dagelijks bestuur van Nieuw-West geen belemmeringen en adviseert positief voor het afgeven van de peildatum.

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

Ambtelijk aangeleverd:

1 Notitie toets en advies afgeven peildatum Sape Kuiperplantsoen.

Door Rochdale zijn de volgende stukken aangeleverd:

2. Aanvraag peildatum Sape Kuiperplantsoen.
3. Projectplan Sape Kuiperplantsoen (Sociaal Plan).
4. Gekwalificeerd advies Sape Kuiperplantsoen.
5. Reactie Rochdale Gekwalificeerd Advies Sape Kuiperplantsoen.