Gemeente Amsterdam

Notitie toets en advies van stadsdeel Oost voor het afgeven van een peildatum voor Pythagorasstraat

Aan Dagelijks Bestuur van stadsdeel Oost
Van Femke Bakker, f.d.bakker@amsterdam.nl

Datum 2 februari 2026

Op 19 januari heeft Eigen Haard bij de directie Wonen een aanvraag ingediend ten behoeve van een peildatum voor een stadsvernieuwingsurgentie voor de bewoners van de Linnaeuskade 31 en Pythagorasstraat 1 t/m 25. Het stadsdeel is gevraagd om een advies te geven aan de directie Wonen voor de afgifte van een peildatum. Het blok bevat 45 woningen waarvan er 41 regulier worden verhuurd.
Het gaat om de volgende adressen:
Linnaeuskade 31
Pythagorasstraat 1 t/m 19
Pythagorasstraat 23
Pythagorasstraat 25

In deze notitie wordt de context geschetst en de peildatumaanvraag getoetst ten behoeve van het geven van het stadsdeeladvies conform stedelijke beleidsregel 8 “Vaststellen peildatum sloop- en renovatiecomplexen van woningcorporaties”.

Peildatum voor stadsvernieuwingsurgentie

De peildatum is de datum die door B&W 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 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. Vanwege de lokale kennis van zaken geeft het stadsdeel een zwaarwegend advies aan Wonen over het wel of niet vaststellen van een peildatum.

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

Gemeente Amsterdam

1. Haalbaarheid van het project

In eerdere stadia heeft de eigenaar de haalbaarheid van het project verkend in de oriëntatiefase en vervolgens plannen ontwikkeld. Bij het aanvragen van de peildatum wordt gekeken of de woningcorporatie daadwerkelijk over kan gaan naar de realisatiefase en na de herhuisvesting kan starten met de daadwerkelijke ingreep.

2. 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?

3. 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.”

Over de beoordeling of het proces goed is verlopen, is het volgende in de beleidsregel opgenomen: “Van belang daarbij is dat de woningcorporatie en de bewonerscommissie samenwerken volgens de Amsterdamse Kaderafspraken. Het participatietraject moet 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.”

Achtergrond en toelichting renovatie Pythagorasstraat

Eigen Haard beoogt een ingrijpende renovatie met behoud van huurovereenkomst. De woningen zijn in slechte staat. De brandveiligheid is niet op orde, er sprake van vocht en schimmelproblemen in de meeste woningen en de isolatie is niet voldoende.
De plafonds worden vervangen, vloeren en muren worden geïsoleerd met brandwerende en geluiddempende isolatie. Er komen nieuwe woningtoegangsdeuren en de keukens en tegels in de badkamer en toilet worden vervangen. De balken worden gecontroleerd op houtworm en zwam en indien nodig vervangen.

Bewoners kunnen via een wisselwoning weer terug naar de oude woning of naar een andere woning verhuizen met een SV-urgentie. Er is een bewonerscommissie actief en de bewonerscommissie wordt bijgestaan door bewonersconsulent van stichting !Woon.

Het project kent een lange aanloop. Het eerst projectteam van Eigen Haard is in 2019 begonnen, door verschillende omstandigheden, onder andere covid, heeft het project vertraging opgelopen. Sinds vorig jaar zit er een nieuw projectteam op en heeft het een snelle doorstart gemaakt.
De meeste bewoners zijn hier blij mee want de woningen zijn in slechte staat. Veel bewoners ervaren last van vocht en schimmel, slechte isolatie en geluidsoverlast. Door de renovatie worden deze problemen opgelost. De woningen worden klaargemaakt voor aansluiting op het warmtenet wanneer dit mogelijk is.

In het blok zitten 5 vrije sector huurders. De woningen van deze huurders zijn tussentijds opgeknapt en vragen minder werkzaamheden dan de andere woningen. De badkamers en keukens zijn vernieuwd en zien er nog goed uit. Het is helaas niet mogelijk om deze bewoners in de woning te laten wonen tijdens de werkzaamheden, daarom zullen ook deze huurder naar een wisselwoning moeten verhuizen.

Toets en stadsdeeladvies peildatum

1. Toets haalbaarheid van de planning

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

Ja, de aanleiding is een ingrijpende renovatie die niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd.

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?*

De renovatie sluit aan bij de doelen op de gemeentelijke doelstellingen van verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. De isolatiemaatregelen waardoor de woningen energiezuiniger worden, verminderen de stookkosten en daarmee het gasverbruik. Daarnaast worden de woningen klaargemaakt om op het warmtenet aan te sluiten. De maatregelen dragen bij aan het uitfaseren van de EFG labels in de stad.

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

Het betreft een ingrijpende renovatieaanpak, waarvoor het aannemelijk is dat de benodigde vergunningen bijtijds worden verleend. Mits de corporaties zich aan zijn eigen planning houdt.

d. *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 en de kosten daarvan.

2. Toets planning van het project

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

Ja, dit lijkt aannemelijk uit de stukken die de corporatie aanlevert. Volgens de planning kan de uitvoering van de werkzaamheden in het eerste kwartaal van 2027 starten.

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?*

De bewonerscommissie heeft op 1 december 2025 een gekwalificeerd advies gegeven. Eigen Haard heeft op 15 december 2025 gereageerd op dit advies.

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

Er is een achterbanraadpleging 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?*

Eigen Haard heeft op 15 december inhoudelijk gereageerd op het gekwalificeerd advies. Zij hebben de aanbeveling grotendeels overgenomen. Wanneer het niet mogelijk was hebben zij dit goed onderbouwd niet overgenomen.

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?*

De bewonerscommissie heeft ingestemd met de aanvraag voor een peildatum. Er loopt geen zaak bij de geschillencommissie of kantonrechter

Conclusie en stadsdeeladvies

Op basis van de voorgaande toetsing voldoet Eigen Haard aan de voorwaarden haalbaarheid van de planning en bewonersparticipatie voor de afgifte van de peildatum voor de herhuisvesting van de bewoners van de Linneauskade en Pythagorasstraat.

Daarmee ziet het dagelijks bestuur van Oost geen belemmeringen en adviseert positief voor het afgeven van de peildatum per 17 februari 2026.

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

Ambtelijk worden aangeleverd:
- De notitie met het toets en advies (deze notitie)

Door Eigen Haard zijn de volgende stukken aangeleverd:
- Bijl 2. aanvraag peildatum sv urgentie Pythagorasstraat
- Bijl 3. Sociaal plan pythagoras
- Bijl 4. PYTHAGORAS Woonwensenonderzoek
- Bijl 5. gekwalificeerd advies en reactie EH
- Bijl 6. Pythagorasstraat jaarplanning

Gemeente Amsterdam

- Bijl 7. Technisch plan Pythagorasstraat