Gemeente Amsterdam

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

Aan	Dagelijks Bestuur van stadsdeel Oost
Van	Mirte Verouden, M.verouden@amsterdam.nl
Datum	11 augustus, 2025

Op 18 juli 2025 is het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost door de directie Wonen verzocht om advies te geven over de afgifte van de peildatum ten behoeve van de stadsvernieuwingsurgentie voor de reguliere bewoners van het complex aan de Kramatweg.

Eigen Haard beoogd een renovatie met behoud van huurovereenkomst. De woningen zijn in slechte staat, er moet vernieuwd en geïsoleerd worden. Men kan via een wisselwoning weer terug naar de oude woning, doorverhuizen binnen het complex als dit passend is of men kan naar een andere woning. Na de huisbezoeken blijken in ieder geval 9 gezinnen weg te willen vanwege ruimtegebrek.
Conform het huurrecht zal het renovatieplan pas worden uitgevoerd als meer dan 70% van alle bewoners akkoord gaat met het renovatievoorstel. In het renovatievoorstel wordt de plattegrond na de werkzaamheden en de nieuwe huurprijs (verhoogd met een bijdrage voor de verbeteringen) bekend gemaakt.
Er is enige ongerustheid over het feit dat de woningen kleiner worden door toevoeging van de isolatiewanden. Echter vind maar 30% van de bewoners de plattegronden slecht. De mate van instemming met het plan is redelijk hoog, er zijn weinig bijzonderheden.



Figuur 1. Complex aan de Karamatweg.

Het te renoveren complex omvat 28 woningen, waarvan 27 huurders een huurovereenkomst hebben voor onbepaalde tijd. 1 woningen heeft een gebruikersovereenkomst

Het gaat om de volgende adressen:

- Kramatweg 36-42

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/ Mijn

Dak 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

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 renovatie.

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 uit het gemeentelijke programma Woningkwaliteit: veilig, gezond en comfortabel wonen.

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

Ja, dit lijkt aannemelijk volgens de planning van de corporatie..

d. *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.

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 gekwalificeerd advies gegeven. Zij zijn in het algemeen positief over het voorstel. Zorgen zijn er nog wel om de isolatie, de hoogte van de plafonds en de huurverhoging. Ook zouden bewoners graag een spreekuur zien voor hulp bij het woningzoeken. Van de 27 regulier verhuurde woningen hebben in totaal 17 huishoudens de enquête ingeleverd. De respons is daarmee 63%. 53% beoordeelt het Sociaal Plan als neutraal, 47% beoordeelt het Sociaal Plan als goed. Over de technische brochure is men minder positief, 30% vindt dit slecht, 30% neutraal en 40% goed. Ook 30% van de respondenten vindt de plattegronden slecht. Alles bij elkaar afwegend beoordeelt 65% het Sociaal Plan als ‘voor’.

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, stichting !Woon heeft een achterbanraadpleging uitgevoerd zie bijlage 5.

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, Eigen Haard een reactie gegeven op het gekwalificeerd advies. Er wordt ingegaan op de technische vragen en de huursverhoging die door de rekenmethode van de huurcommissie is berekent.
Er wordt voorgesteld dat er werkafspraken komen voor het vervolg en de maatwerkbegeleiding van enkele bewoners.

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, er is ingestemd met de aanvraag. Er loopt geen zaak bij de geschillencommissie.

Gemeente Amsterdam

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 uit de Kramatweg.

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

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

Ambtelijk worden aangeleverd:

1. De notitie met het toets en advies (deze notitie)

Door Eigen Haard zijn de volgende stukken overlegd:

- Bijl 2 Aanvraag peildatum Eigen Haard Kramatweg.
- Bijl 3 Technisch Plan (Maatregelen overzicht) Kramatweg concept versie 1.3
- Bijl 4 Notulen BC 4 Kramatweg 17-07-2024
- Bijl 5 UITKOMSTEN ACHTERBANRAADPLEGING KRAMATWEG 36 tot en met 42
- Bijl 6 Sociaal plan concept Kramatweg concept 2
- Bijl 7 Gekwalificeerd advies Kramatweg 36-42
- Bijl 8 Reactie gekwalificeerd advies Kramatweg 36-42
- Bijlage 9 Planning peildatumaanvraag Kramatweg