Gemeente Amsterdam

Notitie toets en advies peildatum SV-urgentie Rustenburgerstraat 360 t/m 362 de Alliantie

Aan Staf Weekstart, Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuid
Van Victoria ten Hulsen, v.ten.hulsen@amsterdam.nl

Datum 9 april, 2025

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid is op 8 april 2025 door de directie Wonen verzocht om advies te geven over de afgifte van een peildatum ten behoeve van stadsvernieuwingsurgentie voor de regulier hurende huishoudens op de Rustenburgerstraat 360 t/m 362.

De ingrijpende renovatie betreft 8 woningen op Rustenburgerstraat op de onderstaande adressen:

- Rustenburgerstraat 360
- Rustenburgerstraat 362

In deze notitie wordt de context geschetst en de peildatumaanvraag getoetst voor het advies van het stadsdeelbestuur conform nadere regel 3 bij de Huisvestingsverordening Amsterdam “Stadsvernieuwingsurgentie bij sloop en renovatiecomplexen van corporaties en bij noodzakelijk bouwkundig onderhoud of herstel van particulier of privaat bezit”.

Het plan voldoet aan de toetsingscriteria voor de afgifte van een peildatum. Hieronder volgt de toelichting.

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 vernieuwingsurgent 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. Wonen is gemandateerd door het college van B&W 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 stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022” is vastgelegd dat het adviseren over herhuisvesting waaronder de peildatum bij sloop of renovatie van woningen en tijdelijke verhuur een stadsdeeltaak is.

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? 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.

2. Bewonersparticipatie

Draagvlak bij bewoners is belangrijk voor een succesvolle uitvoer van plannen. Van belang daarbij is dat corporatie en bewoners de kaderafspraken hanteren. 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 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. Om te kunnen beoordelen of het proces goed is verlopen, moet het participatietraject afgerond zijn.

Toelichting aanpak renovatie Rustenburgerstraat 360-362

Uit onderzoek is gebleken dat de huizen bouwkundig aan verbetering toe zijn. Om het pand weer aan de eisen van deze tijd te laten voldoen, is onder andere funderingsherstel, balklaagversterking en ingrijpende renovatie noodzakelijk. Hierbij wordt ook verduurzaamd tot minimaal energielabel B. Een groot deel van de werkzaamheden is ook noodzakelijk om verdere gevolgschade aan het pand te voorkomen en om de veiligheid van de bewoners in het pand in de toekomst te garanderen.

De werkzaamheden zijn ingrijpend en kunnen daarom niet in bewoonde staat uitgevoerd worden. Bewoners zullen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tijdelijk of definitief andere woonruimte moeten betrekken.

In de te renoveren woningen wonen zes huishoudens met een regulier vast huurcontract die in aanmerking komen voor stadsvernieuwingsurgentie. Deze huishoudens kunnen ervoor kiezen om tijdens de renovatie tijdelijk hun woning te verlaten (terugkeer na verblijf in wisselwoning, met behoud van huurcontract) of om met stadsvernieuwingsurgentie via WoningNet op zoek gaan naar een andere woning om definitief naartoe te verhuizen. Vier huishoudens in deze casus hebben aangegeven definitief te willen vertrekken.

Toets en stadsdeeladvies peildatum Rustenburgerstraat 360 t/m 362

1. Toets haalbaarheid van de planning

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

De aanleiding voor herhuisvesting is een ingrijpende renovatie van acht woningen die naar verwachting van de Alliantie in het tweede kwartaal van 2026 kan beginnen.

Gelet op de omvang en de verwachte duur van de werkzaamheden is het aannemelijk dat de werkzaamheden niet in bewoonde staat uitgevoerd kunnen worden.

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 renovatie sluit aan bij de doelen uit het gemeentelijke programma Woningkwaliteit: veilig, gezond en comfortabel wonen en het in het Coalitieakkoord 2022-2026 aangekondigde Isolatieoffensief om energiebesparing te bevorderen en daarmee isolatiearmoede tegen te gaan.

Bouwkundig onderzoek door de Alliantie wijst uit dat de woningen aan verbetering toe zijn, omdat zij niet voldoen niet aan de eisen van de huidige tijd, o.a. ten aanzien van de fundering, Bouwbesluit en duurzaamheid. De Alliantie wil de woningen ingrijpend renoveren, zodat deze ook in de toekomst voldoende woongenot en comfort bieden voor de huidige en toekomstige bewoners.

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

Ja. Het betreft een ingrijpende renovatieaanpak, waarvoor het aannemelijk is dat de benodigde vergunningen bijtijds worden verleend.

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

De Alliantie geeft in haar peildatumaanvraag bij Wonen aan dat zij de stadsvernieuwingsurgentie graag per 12 mei 2025 wil laten ingaan. De start van de renovatiewerkzaamheden is gepland in het tweede kwartaal van 2026. Dit is binnen de termijn van anderhalf jaar. Deze termijn is echter alleen haalbaar als de bewoners lukt om voor deze tijd een vervangende woning te vinden.

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?*

In de Amsterdamse Kaderafspraken (Handboek Vernieuwing & Verbetering) , kortweg de Kaderafspraken staat onder punt 1.1 dat bij complexen met minder dan 10 woningen het verkort proces wordt gevolgd. In de praktijk geldt deze regel voor complexen tot ongeveer 20 woningen.

Uit het Handboek Vernieuwing en Verbetering, Amsterdamse Kaderafspraken blz. 9 en 13

1.1 Bij complexen met minder dan 10 woningen wordt het verkort proces gevolgd (§ 3). De huurderskoepel wordt op de hoogte gesteld.

3. Verkort participatieproces voor renovatie in kleine complexen

3.1 De corporatie informeert de huurders, de huurderskoepel en de gemeente over het startbesluit.
3.2 De corporatie organiseert een bijeenkomst voor alle huurders en nodigt ook de huurderskoepel uit. Gespreksonderwerpen zijn: de aanleiding, de mogelijke aanpak, de komende processtappen en de rechten en plichten van huurders vanuit de Kaderafspraken.
3.3 De corporatie doet onderzoek naar de woonwensen.
3.4 De corporatie organiseert een tweede bijeenkomst voor alle huurders. Gespreksonderwerpen zijn: de resultaten van het woonwensenonderzoek, het voorkeursscenario, het ontwerpplan en het sociaal plan.
3.5 De corporatie kan de peildatum aanvragen.
3.6 De corporatie voert individuele gesprekken met huurders om te komen tot individuele voorstellen.
3.7 [Huurrecht]: De corporatie maakt definitieve afspraken met huurders in een individueel renovatieovereenkomst.

Het verkorte proces kenmerkt zich doordat alle huurders collectief worden benaderd in gezamenlijke bijeenkomsten. Conform de verkorte participatieprocedure zijn in plaats van een gekwalificeerd advies bewonersavonden georganiseerd waarin huurders hun mening konden geven over hun woonwensen, de afzonderlijke ontwerp(technisch)plannen en het voor de woningen geldende sociaal plan.

De Alliantie heeft de bewoners al in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming. Corporatie en huurders zijn intensief samen opgetrokken bij het maken van de plannen. Er zijn meerdere bewonersavonden geweest. Dit heeft er voor gezorgd dat er een breed gedragen voorstel ligt.

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

Zie 2.a, de afwijkende verkorte participatieprocedure uit de Kaderafspraken wordt gevolgd.

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?*

Zie 2.a, de afwijkende verkorte participatieprocedure uit de Kaderafspraken wordt gevolgd.

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 Alliantie heeft laten weten dat alle bewoners in de bewonersavonden akkoord zijn gegaan. De noodzaak van renovatie blijkt ook uit de ingevulde woonwensenformulieren van de bewoners. Er loopt gen geschil bij de commissie of rechter.

Conclusie en stadsdeeladvies

Op basis van de voorgaande toetsing voldoet woningcorporatie de Alliantie aan de voorwaarden bewonersparticipatie en haalbaarheid van de planning voor de afgifte van de peildatum voor de herhuisvesting van de reguliere huurders van de Rustenburgerstraat 360 t/m 362. Daarmee ziet het dagelijks bestuur van staddeel Zuid geen belemmeringen en adviseert positief aan Wonen voor het afgeven van de peildatum voor stadsvernieuwingsurgentie voor de reguliere huurders van deze woningen.

Documenten voor het advies

- Sociaal Plan Rustenburgerstraat 360-362
- Definitief ontwerpplan Rustenburgerstraat 360-362