Gemeente Amsterdam

Notitie toets en advies van stadsdeel Zuid voor het afgeven van een peildatum voor de Tweede Jacob van Campenstraat 108 t/m 118

Aan Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuid
Van Jules Klinkhamer, j.klinkhamer@amsterdam.nl

Datum 11 mei 2026

Op 11 mei 2026 is het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid 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 Tweede Jacob van Campenstraat 108 t/m 118 van de Alliantie.

Funderingsherstel, verduurzaming en woningvorming

In het complex is sprake van een slechte staat van de fundering. De fundering moet worden vernieuwd en de woning gerenoveerd om ze aan de eisen van deze tijd te laten voldoen. De bewoners van 108 t/m 114 zijn vanwege de bijzonder slechte staat van de fundering en verzakking al vóór de peildatum verhuisd naar een wisselwoning. Een deel van de regelingen beschreven in het Sociaal Plan is vanwege de uitzonderlijke situatie al van kracht voor de bewoners van 108 t/m 114.

Het gaat om een ingrijpende renovatie, die ongeveer 1,5 jaar duurt. De werkzaamheden bestaan onder andere uit: funderingsherstel; renovatie van balklagen; vernieuwing van badkamer, keuken en toilet; dakrenovatie; (deels) nieuwe plafonds en vloeren; isolatie van binnenuit en van buitenaf; vernieuwing van bergingen; vernieuwing van leidingen en installaties; vernieuwing van balkons; en vernieuwing van ramen en kozijnen. De werkzaamheden zorgen voor een labelverbetering naar minimaal een energielabel A.

De Alliantie gaat twee bedrijfsruimtes op de begane grond omzetten naar twee woningen. Op nummer 116 en 118 komt waarschijnlijk een extra woonlaag, en mogelijk ook op nummer 114 en 108. Zo komt de Alliantie aan de vraag vanuit de gemeente tegemoet om extra woonruimte toe te voegen aan bestaande panden.

Regulier proces met keuze voor terugkeer of een andere woning
Er zijn nog 9 reguliere huurders over, die verhuizen nadat de peildatum wordt afgegeven. Het gaat om een regulier proces (geen verkort proces). Vanwege de uitzonderlijke situatie gaat het om zowel renovatie met behoud van huurovereenkomst als om renovatie zonder behoud van huurovereenkomst. Bewoners hebben de optie om:

1) te verhuizen naar een tijdelijke woning, waarbij de oorspronkelijke huurovereenkomst in stand blijft als de bewoners zeker willen terugkeren. Het is ook mogelijk om met stadsvernieuwingsurgentie te zoeken naar een andere woning vanuit de wisselwoning. Bij verhuizing krijgt de huurder een nieuwe huurovereenkomst.
2) definitief te verhuizen naar een andere woning. De Alliantie doet een passend woningaanbod en de huurder krijgt een nieuwe huurovereenkomst.

Betrokkenheid van de bewoners en het proces
Uit de bijgevoegde stukken bij de aanvraag en overleg met de bewonersondersteuner blijkt dat het proces goed is doorlopen. Eind april 2026 is duidelijk geworden dat ruim 70% van de bewoners ingestemd heeft met de renovatievoorstellen (7 van de 9 huurders).

Beeld op basis van de bewonersraadpleging en gekwalificeerd advies
Het beeld is overwegend positief en bewoners zien de noodzaak van de renovatie. Ten tijde van de bewonersraadpleging en het gekwalificeerd advies had een aantal bewoners enige twijfels. Die bestonden onder andere uit onvrede over het weghalen van het kookgas, de financiële vergoedingen en de plattegronden. Bewoners waren met name ontevreden over de kleinere oppervlakte van de woning na renovatie, de huurverhoging en de verhuizingen zelf. Twee van de negen bewoners gaf aan niet akkoord te gaan met het plan vanwege de plattegrond en één bewoner gaf aan het nog niet te weten vanwege de plattegrond. Van de overige drie bewoners is geen respons ontvangen. Over de werkzaamheden en de omschreven kwaliteit van de woningen na renovatie zijn de bewoners positief. In het algemeen leken de bewoners neutraal tot positief tegenover de renovatie te staan.

Aanpassingen en 70% akkoord
De Alliantie heeft verschillende suggesties uit het gekwalificeerd advies overgenomen en in de overige gevallen adequaat de motivering achter bepaalde keuzes gecommuniceerd aan de bewonerscommissie. De punten die zijn overgenomen omvatten het behoud van een kookgasaansluiting voor bewoners die dat willen en een heroverweging van verzoeken met betrekking tot de plattegrond. Enkele verbeteringen worden niet meegenomen in de berekening van de nieuwe huurprijs. Eind april 2026 heeft een draagvlakmeting plaatsgevonden. Meer dan 70% van de bewoners heeft daarbij akkoord gegeven op de individuele renovatievoorstellen. Het gaat om 7 van de 9 huurders die akkoord hebben gegeven. De bewoners zijn op verschillende punten tegemoetgekomen door de corporatie en in het algemeen is er draagvlak voor de renovatie.

Het te renoveren complex omvat 23 woningen, waarin 9 huurders een huurovereenkomst hebben voor onbepaalde tijd. Inhoudende de volgende adressen:

- Tweede Jacob van Campenstraat 108-1
- Tweede Jacob van Campenstraat 110-hs
- Tweede Jacob van Campenstraat 110-4
- Tweede Jacob van Campenstraat 112-hs
- Tweede Jacob van Campenstraat 112-3
- Tweede Jacob van Campenstraat 114-hs
- Tweede Jacob van Campenstraat 118-1
- Tweede Jacob van Campenstraat 118-2
- Tweede Jacob van Campenstraat 118-3

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. 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 een ingrijpende renovatie. Er wordt verduurzaamd, de plattegronden veranderen, veel onderdelen worden vernieuwd en er vindt funderingsherstel plaats.

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, in het coalitieakkoord 2022-2026 wordt ingezet op isolatie om energiebesparing te bevorderen en energiearmoede tegen te gaan. Daarnaast wordt ingezet op woningkwaliteit, bijvoorbeeld door het tegengaan van vocht en schimmel; plaatsen van (duurzame) installaties, funderingsherstel, vervanging van (loden) leidingen en het zorgen voor goede (mechanische) ventilatie. Een ander beleidsdoel is het realiseren van meer woningen, zoals volgt uit de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, en dit plan draagt bij aan het creëren van extra woningen.

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

Ja, de omgevingsvergunning is al aangevraagd en de planning is om in de tweede helft van 2026 te beginnen met de werkzaamheden. De corporatie wil snel beginnen om verdere achteruitgang van de panden en hogere renovatiekosten te voorkomen.

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 processtappen en de planning die de corporatie aan heeft geleverd. De corporatie verwacht dat de werkzaamheden 1,5 jaar duren en al in de tweede helft van 2026 aanvangen. Een aanzienlijk deel van de bewoners is al naar een andere woning verhuisd. Er zijn nog 9 huurders over en het grootste deel van de 23 woningen staat al leeg. De verwachting is dat de bewoners snel naar een andere (tijdelijke) woning kunnen verhuizen.

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 een gekwalificeerd advies gegeven dat ingaat op zowel het sociaal plan als het ontwerpplan.

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, de Woonbond heeft een achterbanraadpleging uitgevoerd dat de basis is geweest voor het gekwalificeerd advies. Bewoners hebben aangegeven de inhoud van het projectplan goed te begrijpen.

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, de Alliantie heeft inhoudelijk gereageerd op het gekwalificeerd advies. Enkele zaken zijn aangepast naar aanleiding van het advies. Zo is de suggestie om een gasaansluiting te behouden voor bewoners die dat willen overgenomen, worden kranen geplaats bij woningen die aan en tuin liggen en wordt geen huurverhoging doorberekend voor een perilexaansluiting of verbetering van de mechanische ventilatie als er al mechanische ventilatie aanwezig is in de woning. Ook worden extra verzoeken met betrekking tot de plattegrond in overweging genomen.

Enkele andere suggesties zijn niet overgenomen, maar daar is een duidelijk onderbouwing bij gegeven. Zo wordt bijvoorbeeld geen financiële tegemoetkoming gedaan voor het verlies aan oppervlakte, omdat de totale huurverhoging als passend wordt gezien voor de aanzienlijke kwaliteitsverbetering (volledige vernieuwing). Ook wordt bijvoorbeeld zonwerend glas aan de achterzijde van de gebouwen geplaatst, terwijl niet alle bewoners dat willen. Ter voorkoming van hitte wordt dat toch gedaan.

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?

Er loopt geen zaak bij de geschillencommissie Kaderafspraken en ook niet bij de kantonrechter. Er worden geen juridische procedures verwacht. De bewonerscommissie heeft ingestemd met de aanvraag van de peildatum. 70% draagvlak is behaald.

Conclusie en stadsdeeladvies

Op basis van de voorgaande toetsing voldoet de Alliantie aan de voorwaarden haalbaarheid van de planning en bewonersparticipatie voor de afgifte van de peildatum voor de herhuisvesting van de bewoners uit de Tweede Jacob van Campenstraat 108 t/m 118.

Daarmee ziet het dagelijks bestuur van Zuid 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)
2. Duurzaamheidsparagraaf stadsdeel Zuid Tweede Jacob van Campenstraat 108 t/m 118

Door de Alliantie zijn de volgende stukken overlegd:

1. Projectplan Tweede Jacob van Campenstraat 108 t/m 118
2. Advies bewonerscommissie Tweede Jacob van Campenstraat 108 t/m 118
3. Reactie op gekwalificeerd advies Tweede Jacob van Campenstraat 108 t/m 118
4. Resultaten van de bewonersraadpleging over het concept projectplan (Woonbond)