Notitie toets en advies van stadsdeel Nieuw-West voor het afgeven van een peildatum voor het complex Van Deysselbuurt I-blokken in Slotermeer

Aan	Dagelijks Bestuur van stadsdeel Nieuw-West
Van	Erik Hagens, e.hagens@amsterdam.nl
Datum	19 februari 2025

Op 23 januari 2025 is het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West door de directie Wonen verzocht om advies te geven over de afgifte van een peildatum ten behoeve van stadsvernieuwingsurgentie voor de bewoners in het complex Van Deysselbuurt I-blokken in Slotermeer. Het te slopen complex is in het bezit van Rochdale. Het te slopen complex omvat 145 woningen met nog 120 huurders met een regulier contract.

Het gaat om de volgende adressen:

- Top Naeffstraat 1 t/m 12
- Karel van de Woenstijnestraat 1 t/m 12
- Jan van Beersstraat 1 t/m 12

In deze memo wordt de context geschetst en de peildatumaanvraag getoetst voor het advies van het stadsdeelbestuur conform hoofdstuk 2 uit de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 “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 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. Directie 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 de Directie Wonen over het wel of niet vaststellen van een peildatum. In de “Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022” 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 regels “Stadsvernieuwingsurgentie bij sloop en renovatiecomplexen van corporaties en bij noodzakelijk bouwkundig onderhoud of herstel van particulier of privaat bezit” bij de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.

Het stadsdeel kijkt bij het uitbrengen van het peildatumadvies aan de directie Wonen naar twee criteria (1) realisme/ haalbaarheid van de planning en (2) 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 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 uitvoering 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 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 sloop van het complex Van Deysselbuurt I-blokken



Rochdale wil van de Lodewijk van Deysselbuurt een aantrekkelijke en toekomstbestendige buurt te maken. De kwaliteit van veel woningen laat inmiddels flink te wensen over en datzelfde geldt voor de openbare ruimte.
Op dit moment is de woningvoorraad in de buurt eenzijdig, voornamelijk sociale huurwoningen. Om de totale buurt sterker te maken, is een breder aanbod aan woningen en bijbehorende huur- en koopprijzen nodig. De kans die sloop-nieuwbouw in delen van de buurt (waaronder dit deelgebied) biedt om extra woningen bij te bouwen, wordt benut om een divers woningaanbod te realiseren.
Rochdale heeft voor dit complex een afweging gemaakt tussen renovatie en sloop/nieuwbouw en heeft besloten om voor sloop/ nieuwbouw te gaan. Daar worden verschillende argumenten voor aangedragen.
De woningen zijn verouderd, verkeren in een beperkte bouwkundige staat en kennen meerdere technische gebreken. De isolatiewaarde van de woningen is erg laag en de energetische kwaliteit slecht. De meeste woningen hebben energielabel E F of G, en er is een gebrek aan goede ventilatie. Ook zijn de installaties (gas, elektriciteit, water) sterk verouderd en aan vervanging toe en zijn de woning scheidende delen niet brandwerend (naar de huidige maatstaven).
Daarnaast ontstaat er door de sloop van deze woningen ruimte voor een verbeterde stedenbouwkundige opzet, zoals bijvoorbeeld de inrichting van de wijk, de openbare ruimte en voorzieningen. Het vernieuwingsplan moet ruimte bieden aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen die positief bijdragen aan de leefbaarheid van de buurt en kansen creëren voor bewoners.

Toets en stadsdeeladvies peildatum voor het complex Van Deysselbuurt I-blokken

1. Toets haalbaarheid van de planning

a. *Is de aanleiding voor herhuisvesting een ingrijpende renovatie of sloop van het complex of de woning?*
Aanleiding voor de herhuisvesting is de voorgenomen sloop van de woningen van het complex. Op de locatie komt vervangende nieuwbouw. Rochdale koos voor dit scenario om een aantal redenen:

- de staat van de bestaande woningen is relatief slecht.
- er kan met nieuwbouw meer woonkwaliteit geboden worden.
- door verdichting kunnen er meer woningen worden gerealiseerd.
- door nieuwbouw zijn de woningen meer toekomstbestendig te maken.
- met de nieuwe woningen wordt de woningvoorraad meer divers (zonder dat het aantal sociale huurwoningen afneemt).

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?*
Na de sloop van dit complex kunnen er meer woningen worden teruggebouwd. Het draagt dus bij aan verdichting van het gebied en meer woningen in de stad. De nieuwe woningen zullen ook kwalitatief beter zijn dan de te slopen woningen. Tevens voldoen de woningen aan de huidige eisen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie.

c. *Is het aannemelijk dat de benodigde vergunningen met betrekking tot bouwen en of slopen binnen anderhalf jaar worden verleend?*
De vergunningen zullen zeer waarschijnlijk op tijd worden verleend. Het stadsdeel staat achter de sloopplannen voor deze woningen. De Investeringsnota is in december 2021 vastgesteld. Met het afgeven van de peildatum staat er niets meer in de weg om de plannen uit te voeren.

d. *Is de planning van het project zodanig ingericht dat binnen de termijn van anderhalf jaar gestart kan worden?*
Het gaat om de sloop van de woningen en dat kan binnen anderhalf jaar starten. Sloop van de eerste woningen staat vooralsnog gepland voor eind 2026.

Rochdale is voornemens om de peildatum gefaseerd uit te geven zodat niet alle bewoners van de I-blokken tegelijkertijd stadsvernieuwingsurgent zijn. De planning van alle peildata en sloop ziet er daarmee als volgt uit:

Woonblok I3 Top Naeffstraat - peildatum maart 2025
Woonblok I2 Karel van de Woestijnenstraat - peildatum mei 2025
Woonblok I1 Jan van Beerstraat - peildatum juli 2025

De peildatum van dit deelgebied wordt wel in een keer uitgegeven.

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 van het complex heeft een gekwalificeerd advies gegeven. Zij kijken positief terug op het proces dat met Rochdale is doorlopen. Zij brengen een gedeeltelijk positief advies uit. Het is "gedeeltelijk positief" omdat zij nog noodzaak zien tot verbetering rondom de onderdelen: 'Opties parkeren eerste verhuizing' en 'Verhuizen en terugkeren van alle bewoners'.

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 bewoners zijn ondersteund door een extern deskundige van Vanniwegen. Er is een achterban raadpleging uitgevoerd. 42% van de reguliere huurders heeft de vragenlijst ingevuld. Een meerderheid gaf aan in te stemmen met de sloop en nieuwbouwplannen. Verreweg de meerderheid gaf bij vragen over het ontwerpplan en het sociaal plan aan dat zij die goed of voldoende vinden. De begeleiding door Van Nimwegen wordt door de bewonerscommissie als zeer prettig ervaren.

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 corporatie heeft gereageerd op het advies van de bewonerscommissie. De belangrijkste punten die zij daarin bespreekt zijn: (1) bewonersbegeleiding en communicatie, (2) verhuizen en terugkeren van alle bewoners, en (3) parkeren voor huurders bij uitverhuizing en terugkeer. Rochdale heeft ten aanzien van de bewonersbegeleiding en communicatie aangegeven dat als het nodig mocht blijken te zijn, zij een avondspreekuur willen organiseren. Verder komt er extra aandacht voor huishoudens die de Nederlandse taal niet (voldoende) machtig zijn. Ten aanzien van het terugkeren zegt Rochdale toe dat zij geen maximale inkomensgrens hanteert voor bewoners die terugkeren naar een middeldure huurwoning in de Van Deysselbuurt. Wel wordt er gekeken naar passendheid in relatie tot gezinssamenstelling. Over het parkeren wordt afgesproken dat Rochdale hierover in gesprek blijft met de Gemeente Amsterdam, aangezien zij over parkeren gaat.

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 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 uit het complex Van Deysselbuurt I-blokken.

Daarmee ziet het dagelijks bestuur van Nieuw-West geen belemmeringen en adviseert positief voor het afgeven van de peildatum voor het complex Van Deysselbuurt I-blokken door Wonen per 4 maart 2025.

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 Rochdale zijn de volgende stukken overlegd:

- Aanvraag peildatum d.d. 23 januari 2025
- Sociaal Plan Van Deysselbuurt I-blokken, versie januari 2025
- Gekwalificeerd advies van de bewonerscommissie d.d. 8 januari 2025
- Reactie van corporatie op het gekwalificeerd advies d.d. 13 januari 2025
- Verslag bijeenkomst bewonerscommissie – Rochdale d.d. 13 januari 2025