Gemeente Amsterdam

Notitie toets en advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost over afgeven peildatum voor de Blasiusstraat

Blasiusstraat 135 tot 147 oneven 6 woningen

Op 6 november 2024 heeft Eigen Haard bij de directie Wonen een aanvraag voor een peildatum ten behoeve van een stadsvernieuwingsurgentie ingediend voor de bewoners in de woningen de Blasiusstraat 135 tot 147. Het dagelijks bestuur van het stadsdeel is gevraagd om een advies te geven aan de Directie Wonen voor de afgifte een peildata. De Blasiusstraat omvat 6 woningen met reguliere huurders.
Het gaat om de volgende adressen:
Blasiusstraat 135
Blasiusstraat 137
Blasiusstraat 139
Blasiusstraat 143
Blasiusstraat 145
Blasiusstraat 147

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 Woningenet 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 dagelijks bestuur van het stadsdeel een zwaarwegend advies aan Wonen over het wel of niet vaststellen van een peildatum.

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel kijkt bij het uitbrengen van het peildatumadvies aan de directie Wonen naar drie criteria:

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.

Toets en advies stadsdeel voor aanvraag peildatum Blassiusstraat

Eigen Haard heeft bij de peildatumaanvraag verschillende documenten overlegd:

- Aanvraag peildatum sv-urgentie, per 9 december 2024
- Concept Sociaal Plan, oktober 2024
- Presentatie en uitleg bewonersavond 9 oktober

1. Toets haalbaarheid van de planning

Bouwkundig onderzoek wijst uit dat de woningen aan verbetering toe zijn. De woningen voldoen niet aan de huidige eisen van brandveiligheid, geluidsisolatie, warmte-isolatie, ventilatie en verwarming. De kwaliteit van de fundering is onvoldoende. De achtergevel, het dak en de balkons moeten worden hersteld. De werkzaamheden zijn ingrijpend en kunnen niet in bewoonde staat uitgevoerd worden.

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

De aanleiding voor herhuisvesting is ingrijpende renovatie, verbetering van de isolatie, gevel, dak en herstel van de fundering.

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?*

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel constateert op basis van de stukken en de peildatumaanvraag dat de renovatiewerkzaamheden binnen anderhalf jaar gaan plaatsvinden. Tevens concludeert het stadsdeel dat de plannen van Eigen Haard aansluiten op de gemeentelijke doelstellingen van verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. De isolatiemaatregelen waardoor de woningen energiezuiniger worden, verminderen de stookkosten en daarmee het gasverbruik. 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?*

Ja. Op grond van de plannen is het aannemelijk dat vergunningen binnen 1,5 jaar kunnen worden verleend. Echter, definitieve besluitvorming hieromtrent ligt bij de vergunningverlener bij het stadsdeel. Deze toetst het uiteindelijk ingediende plan.

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

Ja dat is aannemelijk. Eigen Haard wil eind 2025 gaan starten en alle bewoners zijn positief over de plannen.

2. Toets Bewonersparticipatie

Omdat het om zes woningen gaat, is 1.3 van de Algemene Procesbepalingen van de Amsterdamse Kaderafspraken bij Vernieuwing en Verbetering 2020 van toepassing. Voor kleine projecten is het mogelijk om een verkort participatie traject te volgen. Bij kleine projecten, tot 24 woningen, is er vaak geen bewonerscommissie en heeft een corporatie minder voorbereidingstijd nodig om een project te starten. De peildatum voor stadsvernieuwingsurgentie wordt daarom eerder in het proces afgegeven zodat de bewoners wel een redelijke tijd hebben om eventueel een andere woning te zoeken met stadsvernieuwingsurgentie.

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?*

Het participatietraject dat Eigen Haard met de huurders heeft doorlopen is als volgt:

- Alle bewoners zijn schriftelijke geïnformeerd over de plannen voor de renovatie.
- De aannemer heeft daarna alle woningen technisch opgenomen.
- Er is een bewonersavond georganiseerd die door alle bewoners bezocht is. Tijdens deze bewonersavond zijn de plannen en de planning besproken, en hebben bewoners zelf kunnen aangeven wat volgens hen verbeterd moet worden. Het plan is goed ontvangen door bewoners.
- Vervolgens zijn de bewoners thuis bezocht voor een gesprek over herhuisvesting naar een wisselwoning of definitief verhuizen.
- In januari 2025 wordt het concept renovatieplan nogmaals besproken met de bewoners en is er nog ruimte voor opmerkingen en wensen van bewoners.
- In februari 2025 ontvangen alle bewoners een renovatievoorstel met sociaalplan, technisch voorstel en nieuw huurprijs
- De conclusie van het stadsdeel is dat Eigen Haard de bewoners goed meeneemt in het proces en goed op de hoogte houdt. Er is veel individuele aandacht en ruimte om vragen te stellen en wensen kenbaar te maken.

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

Nee. Er is geen bewonerscommissie gevormd omdat er voor een verkort participatietraject is gekozen. Huurdersvereniging Argus van Eigen Haard is betrokken geweest. Huurders kunnen bij de contactpersoon van Argus terecht voor advies.

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?

Er is geen bewonerscommissie gevormd

e. *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 is geen bewonerscommissie. Er is geen uitspraak over een geschil en er loopt geen juridische zaak

Conclusie en stadsdeeladvies
Op basis van de voorgaande toetsing is de conclusie van het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost dat Eigen Haard voldoet aan de voorwaarden haalbaarheid, planning en bewonersparticipatie voor de afgifte van een peildatum voor de woningen aan de Blasiusstraat 135 tot 147 per 17 december 2024