Gemeente Amsterdam

Notitie toets en advies van stadsdeel Zuid voor het afgeven van een peildatum voor de Gerard Doustraat 250-252

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

Datum 25 augustus 2026

Op 25 augustus 2026 is het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid door de directie Wonen verzocht om advies te geven over de afgifte van de peildatum voor stadsvernieuwingsurgentie voor de reguliere bewoners van het complex Gerard Doustraat 250-252 van woningcorporatie de Alliantie.

Funderingsherstel, renovatie en verduurzaming
In het complex is sprake van een matige staat van de fundering. De fundering moet worden vernieuwd en de woning gerenoveerd om ze aan de eisen van deze tijd te laten voldoen. Deze werkzaamheden kunnen niet in bewoonde staat plaatsvinden. De renovatie duurt naar verwachting ongeveer anderhalf jaar.

Het plan omvat onder andere:
• herstel van de fundering van de panden;
• het versteviging en uitrichten van de balklagen van de verdiepingsvloeren;
• herstel van het complete casco van de woningen inclusief het trappenhuis;
• het vernieuwen van alle keukens, toiletten en badkamers in de woningen;
• het realiseren van minimaal het energielabel A voor alle woningen. De huidig energielabels zijn D en E.

Verkort proces met keuze voor terugkeer of een verhuizen naar een andere woning
Het gaat in dit project om één bedrijfsruimte en zes woningen waarin nog vier reguliere huurders aanwezig zijn. Het gaat om een verkort proces. Het verkorte proces kenmerkt zich doordat alle huurders collectief worden benaderd in gezamenlijke bijeenkomsten. Conform de verkorte participatieprocedure (zie ook de Amsterdamse Kaderafspraken 2026-2030 p. 13) zijn in plaats van een gekwalificeerd advies bewonersavonden georganiseerd waarin huurders hun mening konden

geven over hun woonwensen, de afzonderlijke ontwerpplannen en het voor de woningen geldende sociaal plan.

Bewoners hebben de keuze om:

- tijdelijk naar een wisselwoning te verhuizen en terug te keren naar de gerenoveerde woning, waarbij de huurovereenkomst in stand blijft;
- terug te keren naar de gerenoveerde woning, maar zelf voor onderdak te zorgen tijdens de periode van werkzaamheden. De huurovereenkomst blijft in stand, maar de huurder betaalt geen huur tijdens de periode van werkzaamheden;
- naar een andere woning te verhuizen en daarbij eventueel gebruik te maken van stadsvernieuwingsurgentie.

Betrokkenheid van de bewoners en het proces

Er hebben meerdere bijeenkomsten met de bewoners plaatsgevonden. Daarin zijn de plannen, keuzes, het proces en rechten en rechten en plichten vanuit de Amsterdamse Kaderafspraken besproken. Ook is overlegd dat de peildatum voor stadsvernieuwingsurgentie bij de gemeente zal worden aangevraagd. De verwachting is dat twee van de vier reguliere huurders gebruik willen maken van de stadsvernieuwingsurgentie.

De bewonersbegeleider en aannemer zijn langs de reguliere huurders geweest met een individueel renovatievoorstel. De bewoners zijn op hoofdlijnen akkoord, maar er vinden nog gesprekken plaats over de precieze plattegrond.

Het te renoveren complex omvat zes woningen, waarin vier huurders een huurovereenkomst hebben voor onbepaalde tijd. Het gaat om de volgende vier adressen:

- Gerard Doustraat 250-2
- Gerard Doustraat 250-3
- Gerard Doustraat 252-1
- Gerard Doustraat 252-2

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 DAK (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 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 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. 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, het plan sluit aan op de ambities op het gebied van gezonde woningen en verduurzaming van de woningvoorraad. Het draagt bij aan een lagere milieu-impact van het wonen en het tegengaan van hoge woonlasten door een lage woningkwaliteit.

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 eind 2027 te beginnen met de werkzaamheden.

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 heeft aangeleverd. De corporatie verwacht dat de werkzaamheden eind 2027 aanvangen. Er zijn vier reguliere huurders over en de verwachting is dat de herhuisvesting snel lukt en zeker binnen een jaar.

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?*

Nee, dit is niet noodzakelijk vanuit de Amsterdamse Kaderafspraken omdat het hier een verkort proces betreft. Conform de verkorte participatieprocedure zijn in plaats van een gekwalificeerd advies bewonersavonden georganiseerd waarin huurders hun mening konden geven over hun woonwensen, de afzonderlijke ontwerpplannen en het voor de woningen geldende sociaal plan.

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, de achterbanraadpleging maakt geen deel uit van het verkorte proces. De corporatie heeft wel een woonwensenonderzoek gedaan en de uitkomsten hiervan meegenomen bij het opstellen van het projectplan. Hiermee is voldaan aan de procedure.

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?*

Niet van toepassing vanwege het verkorte proces.

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 bewoners zijn op de hoogte gesteld van de aanvraag voor de peildatum stadsvernieuwingsurgentie. De individuele renovatievoorstellen worden naar verwachting in augustus of september 2026 definitief gemaakt.

Conclusie en stadsdeeladvies

Op basis van de voorgaande toetsing voldoet de Alliantie aan de voorwaarden van haalbaarheid van de planning en voldoende bewonersparticipatie voor de afgifte van de peildatum voor de herhuisvesting van de bewoners van de Gerard Doustraat 250-252.

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

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. Voordracht voor het dagelijks bestuur

Door de Alliantie zijn de volgende stukken overlegd:
1. Projectplan Gerard Doustraat 250-252
2. Brief aanvraag peildatum Gerard Doustraat 250-252