Gemeente Amsterdam

Notitie toets en advies van stadsdeel Zuid voor het afgeven van een peildatum voor Gerard Doustraat 3-7 en Frans Halsstraat 88-90

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

Datum 6 mei 2025

Op 24 april 2025 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 Gerard Doustraat 3-7 en Frans Halsstraat 88-90 van de Alliantie.

In het complex is sprake van slechte fundering, verzwakte balklagen, achterstallig onderhoud, en lage energielabels. Er zijn ingrijpende renovatie werkzaamheden nodig. Voor het traject van de Amsterdamse Kaderafspraken voor vernieuwing en verbetering is er een verkort proces afgesproken.

Duidelijk is dat het proces goed is doorlopen, en bewoners de noodzaak van de renovatie zien, maar men ziet ook op tegen de verhuizing. In de woonwensen formulieren worden verschillende gebreken gemeld en wensen gedaan, bewoners geven hiermee aan welke werkzaamheden zij willen. Duidelijk is dat men de renovatie graag wil.

Het te renoveren complex omvat 18 woningen, waarvan 14 huurders een huurovereenkomst hebben voor onbepaalde tijd.

Inhoudende de volgende adressen:

- Gerard Doustraat 3 (oneven).
- Gerard Doustraat 5 (oneven).
- Gerard Doustraat 7 (oneven).

- Frans Halsstraat 88 (even).
- Frans Halsstraat 90 (even).

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.

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?*

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.

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

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?*

Ja, dit lijkt aannemelijk uit de procestappen die de corporatie aanlevert. Volgens de planning kan de uitvoering van de werkzaamheden in het eerste kwartaal van 2026 starten.

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

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.

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.

In een meting van gaven 11 van de toen nog 16 reguliere bewoners aan voor een verkort proces te zijn. Hiermee zijn de woonwensen per huurder opgehaald.

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?*

N.v.t verkort 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?*

N.v.t verkort proces.

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 Gerard Doustraat3-7 en de Frans Halsstraat 88-90.

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)

Door de Alliantie zijn de volgende stukken overlegd:

- Definitief projectplan
- Definitief sociaal plan