Voorkeursscenario Rousseaublok

Datum: 17-03-2025
Door: Daan Mijnhijmer, Junior Projectontwikkelaar Stadgenoot
Voor: Bewonerscommissie Rousseaublok

Inleiding

Deze memo omschrijft het voorkeursscenario voor het project Rousseaublok.

In 2019 stelde de directie van Stadgenoot de Buurtvisie Confuciusbuurt vast. Hierin werd voor alle gebouwen in de Confuciusbuurt een verbeteringsaanpak voorgesteld. Dit hebben we toen ook zo naar bewoners en gemeente gecommuniceerd.

In 2024 heeft de bewonerscommissie samen met Stadgenoot gesprekken gevoerd over de vastgoedverbetering van het Rousseaublok. In augustus 2024 heeft de directie van Stadgenoot besloten om toch te kiezen voor sloop/nieuwbouw. Na het besluit van onze directie hebben we de bewoners in september over dit besluit geïnformeerd tijdens een inloop middag.

In dit voorkeursscenario leggen we de keuze voor sloop/nieuwbouw verder uit. Ook leest u meer over de samenwerking met de bewoners en de gemeente volgens het Handboek Vernieuwing & Verbetering Amsterdamse Kaderafspraken 2020 - 2024 (hierna Kaderafspraken).

Deze uitleg is als volgt opgebouwd:

- Omschrijving van sloop/nieuwbouw.
- Keuze voor sloop nieuwbouw.
- Gevolgen voor onze huurders.
- Een planning

Omschrijving van sloop/nieuwbouw

Het Rousseaublok bestaat uit 24 maisonettewoningen aan de Rousseaustraat 2-48. Ook zijn er 20 bedrijfsruimtes met een ingang aan de Diderotstraat. Het doel is om de woningen in 2027 te slopen en daarna de nieuwbouw op te starten. We willen hier ongeveer 42 woningen terug bouwen, waarvan minimaal 24 sociale huurwoningen. Later bepalen we hoeveel middeldure huurwoningen daarbij komen. De woningen worden 50 tot 80 vierkante meter. 2, 3 of 4 kamerappartementen.

De keuze voor sloop nieuwbouw betekent:

- We slopen het bestaande gebouw en bouwen een nieuw gebouw .
- We beëindigen de huurcontracten. De bestaande huurders kunnen een stadsvernieuwingsurgentie krijgen en op zoek gaan naar een nieuwe passende woning in de buurt of stad. Met stadsvernieuwingsurgentie hebben onze huurders voorrang op DĀK Amsterdam .
- Huurders kunnen niet terugverhuizen naar het nieuwe gebouw.

Keuze voor sloop/nieuwbouw

Voor het Rousseublok heeft Stadgenoot gekozen voor sloop/nieuwbouw. Om verschillende redenen hebben we deze keuze gemaakt. Het bestaande gebouw is oud. Door sloop/nieuwbouw kunnen we een duurzaam gebouw terugbouwen met sociale en middeldure huurwoningen.

Betere kwaliteit van de woningen

De woningen en bedrijfsruimtes van het Rousseaublok zijn in 1957 gebouwd. We hebben onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de woningen en bedrijfsruimtes. Uit verschillende onderzoeken bleek dat er grote investeringen nodig zijn om de woningen te laten passen bij de kwaliteitseisen van nu en in de toekomst. Zo is het niet mogelijk om met isolatie de kou uit de gevels te krijgen. De betonvloeren op de begane grond maken het moeilijk om leidingen te vervangen, isolatie te plaatsen en stadswarmte aan te leggen. Door een nieuw gebouw te bouwen komen er kwalitatief betere en energiezuinige woningen terug met een hoger wooncomfort.

Bewoners geven hun woning een 4,8

Uit het woonwensenonderzoek dat is uitgevoerd in 2023 voor het Rousseaublok en Bergsonblokken bleek ook dat de bewoners hun woningen slecht beoordelen. De woning is gemiddeld beoordeeld met een 4,8. Uit het onderzoek werden schimmel, vocht, kou en geluid het vaakst genoemd als klachten.

Grote vraag naar woningen

In Amsterdam is een groot tekort aan woningen. Het toevoegen van woningen is 1 van de prioriteiten in onze strategische koers. Aan de Rousseaustraat staan op dit moment 24 maisonettewoningen. Met sloop/nieuwbouw kunnen we hier meer woningen terugbouwen. De woningen komen beschikbaar voor verschillende doelgroepen.

Gevolgen voor onze huurders

Alle woningen aan het Rousseaublok (2 tot en met 48) hebben een regulier huurcontract. Het gaat hier om in totaal 24 woningen. Door de keuze voor sloop/nieuwbouw beëindigen we alle huurcontracten . In de Amsterdamse Kaderafspraken staat waar de huurder recht op heeft in deze situatie. Hieronder is dit kort beschreven. Een verdere uitleg leest u in de Amsterdamse Kaderafspraken (op pagina 12 en 17).

Kansen voor huurders bij sloop nieuwbouw en beëindiging huurovereenkomst

We begrijpen dat de sloop van een woning ingrijpend kan zijn. De keuze voor sloop/nieuwbouw biedt de bestaande bewoners ook kansen:

- Huurders verhuizen maar 1 keer verhuizen.
- Met stadsvernieuwingsurgentie krijgen de bewoners voorrang op DĀK Amsterdam voor een passende woning. In het hoofdstuk stadsvernieuwingsurgentie wordt dit verder uitgelegd.

Huurders kunnen niet terugverhuizen

We slopen het gebouw en beëindigen de huurcontracten van onze huurders. Zij kunnen niet terugverhuizen naar het nieuwe gebouw.

De huren blijven na de peildatum gelijk

De peildatum is de start van de herhuisvesting. Vanaf die datum houden we de netto huur gelijk. De huur gaat dus niet meer omhoog, ook niet bij de jaarlijkse huuraanpassing in juli. Het kan wel zo zijn dat enkele servicekosten worden verhoogd. Dit is overigens niet onze verwachting.

Verhuizing in eigen buurt

Sommige huurders willen in de buurt blijven wonen. Stadgenoot heeft een plicht om hen te ondersteunen bij het zoeken naar een passende woning. Deze woning is dan zo dicht mogelijk bij de oude woning.

Voorrang bij het zoeken naar een andere woning

Omdat wij de huurcontracten beëindigen, krijgen onze huurders een stadsvernieuwingsurgentie. Zij krijgen hiermee 1,5 jaar lang voorrang op andere woningzoekenden bij de toewijzing van sociale huurwoningen op DĀK Amsterdam. De stadsvernieuwingsurgentie geldt voor huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 68.483 (prijspeil 2025). Stadgenoot verzorgt en betaalt de inschrijving bij

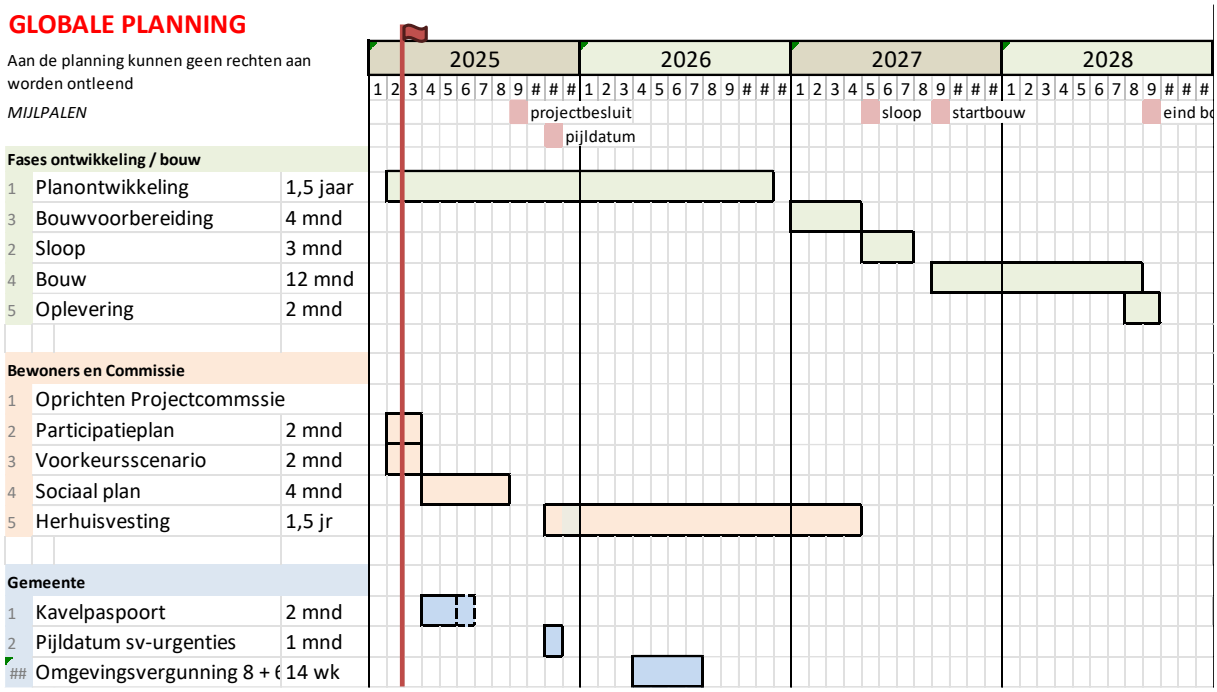
DĀK Amsterdam en regelt de stadsvernieuwingsurgentie. De huurder is zelf verantwoordelijk voor het reageren op het vrijkomende woningaanbod op DĀK Amsterdam. Stadgenoot biedt ondersteuning bij het zoeken naar een andere woning.

Semi-stadsvernieuwingsurgentie
Inwonende kinderen vanaf 23 jaar kunnen onder voorwaarden semi-stadsvernieuwingsurgentie krijgen. Deze voorwaarden werken we verder uit in het sociaal plan. Ook zij hebben dan 1,5 jaar voorrang op andere woningzoekenden bij de toewijzing van sociale huurwoningen op DĀK Amsterdam. Voor semi-stadsvernieuwingsurgenten geldt een maximaal belastbaar jaarinkomen tot € 68.483 (prijspeil 2025).

Verhuiskostenvergoeding
De verhuizing naar een andere woning regelt de huurder zelf. Dat kost geld. Om dit te betalen ontvangt de huurder een verhuiskostenvergoeding van € 7.673 (prijspeil 2025). Deze vergoeding stelt de overheid vast.

Planning

De planning van het project ziet er zo uit:



Deze planning kan nog veranderen.

Toelichting bij de planning:

Wat	wanneer
Voorkeurscenario delen met de bewonerscommissie	Maart 2025
Advies van de bewonerscommissie op het voorkeursscenario	April 2025
Technische uitwerking: architect maakt bouwkundige tekeningen voor de vergunningsaanvraag en de bouw	April 2025 - april 2026
Sociaal plan, het voorstel aan de bewoners	April - juni 2025
Advies van de bewonerscommissie op het sociaal plan	Augustus 2025
Aanvraag bouwvergunning	April - juli 2026
Bouwvoorbereiding	Januari – april2027
Bouwuitvoering	Mei 2027 – september 2028