Gemeente Amsterdam

Notitie toets en advies van stadsdeel Oost voor het afgeven van een peildatum voor De Andreas Bonnstraat blok A

Aan Dagelijks Bestuur van stadsdeel Oost

Van Femke Bakker, f.d.bakker@amsterdam.nl

Datum 9 december, 2025

Op 17 november heeft Eigen Haard bij de directie Wonen een aanvraag ingediend ten behoeve van een peildatum voor een stadsvernieuwingsurgentie voor de bewoners van de Andreas Bonnstraat 14 t/m 26 (even nummers), blok A. Het stadsdeel is gevraagd om een advies te geven aan de Directie Wonen voor de afgifte van een peildatum. Het blok bevat 24 woningen waarvan 20 regulier verhuurd.
Het gaat om de volgende adressen:

- Andreas Bonnstraat 14 hs-14-1,14-3
- Andreas Bonnstraat 16 hs, 16-2,16-3
- Andreas Bonnstraat 18 hs, 18-2
- Andreas Bonnstraat 20-1, 20-2, 20-3
- Andreas Bonnstraat 22-1, 22-2, 22-3
- Andreas Bonnstraat 24-1, 24-2, 24-3
- Andreas Bonnstraat 26-1, 26-2, 26-3

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 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. Vanwege de lokale kennis van zaken geeft het stadsdeel een zwaarwegend advies aan Wonen over het wel of niet vaststellen van een peildatum.

Het stadsdeel kijkt bij het uitbrengen van het peildatumadvies aan de directie Wonen naar drie criteria: realisme/haalbaarheid van de planning, haalbaarheid van het project en bewonersparticipatie volgens de Kaderafspraken.

Gemeente Amsterdam

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.

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.”

Over de beoordeling of het proces goed is verlopen, is het volgende in de beleidsregel opgenomen: “Van belang daarbij is dat de woningcorporatie en de bewonerscommissie samenwerken volgens de Amsterdamse Kaderafspraken. Het participatietraject moet 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.”

Achtergrond en toelichting renovatie Andreas Bonnstraat blok A

Eigen Haard beoogd een ingrijpende renovatie met behoud van huurovereenkomst. De woningen zijn in slechte staat en voldoen niet meer aan de eisen voor brandveiligheid, isolatie en ventilatie. De werkzaamheden betreffen onder andere noodzakelijk funderingsherstel. Het aantal woningen wordt uitgebreid met 9 door de zolderbergingen deels om te zetten in woningen

Bewoners kunnen via een wisselwoning weer terug naar de oude woning, doorverhuizen binnen het complex als dit passend is of naar een andere woning verhuizen met een SV-urgentie. De bewoners zijn schriftelijk geïnformeerd over het plan en er zijn drie bewonersavonden geweest. Ten tijde van de eerste twee bewonersavonden was er nog geen bewonerscommissie, die is later opgericht, wel is de koepel HBO Argus betrokken geweest bij die twee avonden. Alle bewoners hebben een individueel huisbezoek gehad van de bewonersbegeleider van Eigen Haard en er is telefonisch een woonwensen onderzoek gedaan.

Toets en stadsdeeladvies peildatum

Gemeente Amsterdam

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 zeer ingrijpende renovatie die niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd.

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 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?*

Het betreft een ingrijpende renovatieaanpak, waarvoor het aannemelijk is dat de benodigde vergunningen bijtijds worden verleend. Mits de corporaties zich aan zijn eigen planning gaat houden.

d. *d. Is de interne besluitvorming bij de woningcorporatie voor de uitvoering van de ingreep afgerond? Heeft het bestuur ingestemd met de ingreep door middel van bijvoorbeeld een opdrachtbesluit? Is er sprake van afronding van het projectplan (sociaal plan en indien van toepassing het ontwerp)?*

Ja, de interne besluitvorming is afgerond en het bestuur heeft ingestemd met de plannen.

2. Toets planning van het project

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

Ja, dit lijkt aannemelijk uit de stukken die de corporatie aanlevert. Volgens de planning kan de uitvoering van de werkzaamheden voor Blok A starten in december 2026.

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 1.3 dat bij complexen met 10 tot en met 24 woningen in beginsel het verkort proces geldt. Tijdens de eerste bewonersavond kan alsnog gekozen worden voor het reguliere proces als een meerderheid van de bewoners dit wil en minstens drie huurders een vertegenwoordiging vormen.

Bij de Andreas Bonnstraat blok A is na de tweede bewonersavond een bewonerscommissie opgericht maar het verkort proces was al in gang gezet en wordt als uitgangspunt genomen bij toetsing deze aanvraag.

Het gaat hier om 20 regulier verhuurde 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.
Normaliter wordt bij een verkorte participatieprocedure in plaats van een gekwalificeerd advies bewonersavonden georganiseerd waarin huurders hun mening kunnen geven over hun woonwensen, de afzonderlijke ontwerpplannen en het voor de woningen geldende sociaal plan. Dit is ook gebeurd: er zijn drie bewonersavonden georganiseerd, er is telefonisch een woonwensen onderzoek gedaan, er zijn huisbezoeken afgelegd door de bewonersbegeleider van Eigen Haard en er is een technische opname door de aannemer gedaan. Er zijn verschillende inloopmomenten georganiseerd voor als bewoners vragen hadden.

Na de tweede bewonersavond is er een bewonerscommissie opgericht en zij hebben een gekwalificeerd advies uitgebracht. Eigen Haard heeft hierop gereageerd en in een overleg met de bewonerscommissie, !Woon en de gemeente Amsterdam de reactie toegelicht.

De bewonerscommissie heeft een achterbanraadpleging laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat 44% van de ondervraagde tegen het plan is zoals het er nu ligt. Een meerderheid van de bewoners is negatief over de kleinere bergingen op de zolderverdieping, de plannen voor de tuinen en trapportieken. De bewoners die nu een berging op zolder hebben krijgen na renovatie een kleinere berging terug. Er worden woningen toegevoegd op de zolder. De tuinen van de begane grond worden mogelijk iets minder diep. Bewoners hebben nog geen renovatievoorstel ontvangen, dit wordt naar verwachting begin volgend jaar verstuurd.
Omdat het verkorte proces is ingezet mag in een eerder stadium de peildatum worden aangevraagd. Het gekwalificeerd advies wordt daarom niet meegenomen in deze toetsing.

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.

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?*

Zie 2.a, de afwijkende verkorte participatieprocedure uit de Kaderafspraken wordt gevolgd.

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 Eigen Haard aan de voorwaarden haalbaarheid van de planning en bewonersparticipatie voor de afgifte van de peildatum voor de herhuisvesting van de bewoners uit de Andreas Bonnstraat 14 t/m 26

Daarmee ziet het dagelijks bestuur van Oost geen belemmeringen en adviseert positief voor het afgeven van de peildatum per 9 december 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 Eigen Haard zijn de volgende stukken overlegd:
- Bijl 2 Overzicht werkzaamheden Andreas Bonnstraat blok A
- Bijl 3 concept sociaal plan blok A
- Bijl 4 1e bewonersavond presentatie
- Bijl 5 2e bewonersavond presentatie en uitkomst woonwensen onderzoek
- Bijl 6 presentatie 3e bewonersavond
- Bijl 7 gekwalificeerd advies
- Bijl 8 achterban raadpleging
- Bijl 9 reactie op gekwalificeerd advies
- Bijl 10 aanvraag peildatum
- Bijl 11 planning werkzaamheden Andreas Bonnstraat bouwdeel A
- Bijl 12 Bewonersonderzoek Andreas Bonnstraat blok A