Gemeente Amsterdam

Notitie toets en advies van stadsdeel Nieuw-West voor het afgeven van een peildatum voor het Van Hemertblok

Aan Dagelijks Bestuur van stadsdeel Nieuw-West
Van Bart Laas b.laas@amsterdam.nl

Datum 17 september 2026

Op 19 augustus 2026 is het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West door de directie Wonen verzocht om advies te geven over de afgifte van de peildatum ten behoeve van de stadsvernieuwingsurgentie (sv-urgentie) voor de bewoners van het Van Hemertblok van woningcorporatie Stadgenoot.

De woningen en bedrijfsruimtes van het complex aan de Paulus van Hemertstraat zijn in 1956 gebouwd. Het Van Hemertblok ligt in de Rousseaubuurt (Slotermeer) en wordt vernieuwd. Stadgenoot heeft samen met bewoners plannen gemaakt voor betere woningen.

Informatie over de plannen voor de buurt

Deze notitie betreft het Van Hemertblok:

- Paulus van Hemertstraat 2-1 t/m 32-3 (even)

In het najaar van 2022 is Stadgenoot opnieuw gestart met de planvorming voor de woningen. Het complex bevindt zich in de Rousseaubuurt, grenzend aan het Confuciusplein. Deze buurt heeft de gemeente aangewezen als een van de ontwikkelbuurten[1] in Nieuw-West. Stadgenoot heeft extra aandacht en middelen gereserveerd om hier aan de slag te gaan. De bovengenoemde woningen zijn gesitueerd in Nieuw-West, Slotermeer. De woningen zijn gestapeld en hebben vier verdiepingen (inclusief de plint) en een zolderverdieping, zogenoemd appartementen. De woningen worden gesloopt. Daarvoor in de plaats komen meer nieuwbouwwoningen. Er worden appartementen en maisonnettes teruggebouwd.

[1] https://openresearch.amsterdam/nl/page/52539/ontwikkelbuurten

Voor de van Hemertflat bestond in eerste instantie de voorkeur om te renoveren. Op basis van uitvoerige gesprekken met de projectcommissie en een bewonersonderzoek, uitgevoerd door het Centrum van Woononderzoek in de winter van 2023-2024, heeft de directie van Stadgenoot besloten om de woningen te slopen. Om verschillende redenen is deze keuze gemaakt. Die hebben te maken met de technische staat van de woningen, de financiële situatie van de corporatie, maar ook met de vraag naar woningen en de kansen voor de huidige bewoners.



Stadgenoot kiest onder meer voor sloop, omdat:

- De huidige kwaliteit van de woningen slechter is dan van tevoren was ingeschat;
- De nieuwe woningen van een betere kwaliteit zullen zijn dan met het renoveren van de woningen kan worden bereikt;
- Ruim 70% van de bewoners in het bewonersonderzoek de voorkeur heeft gegeven aan sloop-nieuwbouw van de woningen.
- Daarnaast is er bij sloop-nieuwbouw de mogelijkheid om meer woningen te bouwen op de huidige locatie en ook voor verschillende doelgroepen woningen te bouwen en daarmee te voldoen aan de grote vraag, verdichtingswens en diversifiëring van de woningvoorraad.

In de aanloop naar het besluit door de directie van Stadgenoot zijn de bovenstaande aanleidingen besproken met de projectcommissie. Ook heeft er een informatieavond plaatsgevonden waarbij alle bewoners zijn uitgenodigd om hun vragen te stellen naar aanleiding van genomen besluit. De keuze voor sloop-nieuwbouw biedt de huidige én toekomstige bewoners bovendien verschillende kansen:

- Met de stadsvernieuwingsurgentie die de huidige bewoners krijgen, krijgt men voorrang op een nieuwe woning (via Dak);
- Nieuwbouw levert meer woonkwaliteit, comfort voor de toekomstige bewoners en is toekomstbestendig;
- De nieuwgebouwde woningen zijn duurzaam en dus ook energiezuinig en in principe aardgasvrij;

Planning Stadgenoot

2026	2e/3e ee kwartaal	Aanvraag peildatum bij de gemeente voor alle 69 woningen
2026	3e/4e e kwartaal	Peildatum afgegeven door gemeente (onder voorbehoud) en start herhuisvestingsperiode tot aan start sloopwerkzaamheden
2026/2027	Vanaf 3e kwartaal	Na afgeven peildatum door gemeente starten de individuele huisbezoeken van Stadgenoot
2026/2027	Vanaf 1e kwartaal 2026	Uitwerken ontwerp en aanvragen vergunning
2028	1e kwartaal	Start van de sloopwerkzaamheden
2028	4e kwartaal	Start van de bouwwerkzaamheden
2029	4e kwartaal	Oplevering nieuwbouwwoningen

Bewonersbetrokkenheid
De huurders zijn vertegenwoordigd door de 'Projectcommissie Paulus van Hemertblok'. De commissie heeft overeenkomstig de Amsterdamse Kaderafspraken de mogelijkheid gehad advies uit te brengen op het sociaal plan en de mening van hun medebewoners gevraagd over het sociaal plan in de achterbanraadpleging.

Gekwalificeerd advies
Overeenkomstig met de Kaderafspraken is de commissie gevraagd om een gekwalificeerd advies uit te brengen over het sociaal plan. Hierbij is zij geadviseerd door een bewonersondersteuner van stichting !WOON. Daarnaast heeft de commissie om te komen tot het gekwalificeerd advies een bewonersraadpleging uitgezet, waarbij ook gebruik is gemaakt van de expertise van stichting !WOON.

Aan de hand van een vragenlijst is de bewoners gevraagd naar hun mening over het sociaal plan. In totaal hebben 55 (81%) bewoners van de 68 gereageerd op de vragenlijst van stichting !WOON. Uit het onderzoek kwam naar voren dat alle bewoners die hebben gereageerd, op de hoogte zijn van de plannen van Stadgenoot. Niet alle respondenten geven aan het sociaal plan te hebben ontvangen of gelezen.

Bij het geven van een positief advies over het sociaal plan, geldt dat het merendeel van de reguliere huurders moet instemmen met het sociaal plan of het een goed sociaal plan vinden. Deze meerderheid is niet eenduidig behaald. De meeste bewoners (49%) die gereageerd hebben zijn neutraal. Volgens de commissie komt dit niet omdat zij het plan slecht vinden, maar meer door de onzekerheid die naar voren komt uit de antwoorden. 42% vindt het sociaal plan goed. Slechts 4% vindt het sociaal plan slecht.

De commissie heeft besloten om wél een **positief** gekwalificeerd advies af te geven, omdat de commissie vindt dat Stadgenoot en zijzelf voldoende hun best hebben gedaan om tot een goed plan te komen en daarmee veel voor de bewoners hebben bereikt. De commissie ziet ook haar aanbevelingen terugkomen in het Sociaal Plan. Zo heeft Stadgenoot volgens de commissie haar best gedaan om de gewenste doorstroom naar de Thomas a Kempis-locatie mogelijk te maken. De commissie vraagt wel de aandacht voor het betrekken van de bewoners bij de nieuwbouwplannen van het Van Hemertblok en goede begeleiding van bewoners bij de doorstroom door Stadgenoot. Stadgenoot reageert hier bevestigend op in haar reactie op het gekwalificeerd advies.

Eindgesprek
Op 18 augustus 2026 vond overeenkomstig de nieuwe Kaderafspraken het eindgesprek plaats waarin de commissie en Stadgenoot hebben gereflecteerd op het participatie traject. Deze bijeenkomst was enigszins beladen. Hoewel de commissie een positief advies heeft gegeven op het Sociaal Plan en in het gesprek ook bevestigde dat de processtappen voor participatie goed zijn genomen, is de commissie teleurgesteld in Stadgenoot. De teleurstelling betreft de duur van en communicatie in het traject. Dit traject duurde erg lang en de communicatie was niet altijd even eenduidig. Dat heeft een negatieve weerslag op de motivatie en betrokkenheid van bewoners en de sociale cohesie in de buurt aldus de commissie. Dit wordt erkend en betreurd door Stadgenoot.

Daarnaast is de commissie erg teleurgesteld over de doorstroom naar de Thomas a Kempis locatie. De commissie geeft aan voortdurend te hebben gevraagd om de plattegronden van deze nieuwbouwlocatie, maar heeft de precieze plattegronden pas gekregen nadat het gekwalificeerd advies is afgegeven. Toen pas kwam de commissie erachter dat de door hen en medebewoners gewenste privé buitenruimten bij nieuwbouwwoningen op deze locatie veelal ontbreken. Ze hebben Stadgenoot verzocht de plannen te herzien, omdat de nieuwbouwlocatie minder aantrekkelijk voor hen is geworden om door te stromen. Stadgenoot heeft aangegeven dit door te geven, maar acht de kans op aanpassing van de plattegronden gering. De gemeente heeft aangegeven dat ze de teleurstelling begrijpt, maar dat zij bij het afgeven van de peildatum niet toetst op de inhoudelijke plannen.

Peildatum voor stadsvernieuwingsurgentie
De peildatum is de datum die door het college van burgemeester en wethouder 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 regio Amsterdam (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 voor het Van Hemertblok

1. **Toets haalbaarheid van de planning**

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

Ja, het gaat hier om de sloop van het Van Hemertblok.

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, de plannen sluiten aan bij beleidswensen om de Rousseaubuurt, waarin het Van Hemertblok ligt, te vernieuwen en verdichten.

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

Ja, dat is het geval. Stadgenoot is bezig om de benodigde vergunningen te krijgen. Stadgenoot verwacht voor het Van Hemertblok begin Q2 2028 te beginnen met de sloop en bouwwerkzaamheden.

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.

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

De projectcommissie heeft positief geadviseerd over de sloop-nieuwbouwplannen voor het Van Hemertblok van Stadgenoot in de Rousseaubuurt. Er worden van deze bewoners geen juridische procedures verwacht. Daarom lijkt het aannemelijk dat de planning gehaald gaat worden.

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?*

Ja, de projectcommissie heeft haar advies gegeven.

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

Ja, er heeft een achterbanraadpleging plaatsgevonden waarop de projectcommissie haar gekwalificeerd advies heeft gebaseerd. Deze achterbanraadpleging is uitgevoerd door stichting !WOON.

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?*

Ja, Stadgenoot heeft gereageerd op alle punten van de projectcommissie in het gekwalificeerd advies.

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?*

Ja, de projectcommissie heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het aanvragen van de peildatum.

Conclusie en stadsdeeladvies
Op basis van de voorgaande toetsing voldoet Stadgenoot net niet aan de voorwaarden haalbaarheid van de planning en wél aan de voorwaarden m.b.t. bewonersparticipatie voor de afgifte van de peildatum voor de herhuisvesting van de bewoners van het Van Hemertblok. Een peildatum kan op basis van de regels 18 maanden (1,5 jaar) voor de start van de werkzaamheden worden afgegeven. In dit geval is dat niet mogelijk, en starten de werkzaamheden na 19 maanden.

Toch adviseert het dagelijks bestuur van Nieuw-West positief voor het afgeven van deze peildatum. Het DB geeft dit advies bij hoge uitzondering uit coulance, omdat daarmee invulling kan worden gegeven aan de wens van de bewonerscommissie voor bewoners om gebruik te kunnen maken van de mogelijkheid om door te stromen naar de Thomas a Kempis locatie in de nabijheid van hun oude woning. Daarop is door de directie Wonen aangegeven dat, gezien deze bijzondere omstandigheid, een kleine afwijking van de termijn van 1,5 jaar met één maand akkoord bevonden zal worden bij aanvraag van de peildatum.

Documenten bij het besluit
Bij het besluit is een aantal stukken gevoegd.

Ambtelijk worden aangeleverd:
1. Notitie toets en advies afgeven peildatum Van Hemertblok

Door Stadgenoot zijn de volgende stukken overlegd:
2. Aanvraag peildatum Van Hemertblok
3. Sociaal Plan Van Hemertblok
4. Gekwalificeerd advies BC van Hemertblok
5. Reactie Stadgenoot op gekwalificeerd BC Van Hemertblok

Extra is bijgevoegd:
6. Voorkeursscenario Van Hemertblok juni 2024