Gemeente Amsterdam

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

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

Datum 28 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 Rousseaublok van woningcorporatie Stadgenoot. De 24 woningen en bedrijfsruimtes van het complex aan de Rousseaustraat liggen in de Rousseaubuurt (Confuciusbuurt) en worden gesloopt. Stadgenoot heeft samen met bewoners plannen gemaakt voor betere woningen.

Informatie over de plannen voor de buurt
Deze notitie betreft het Rousseaublok:

- Rousseaustraat 2 t/m 48 (even)

In 2019 stelde de directie van Stadgenoot de Buurtvisie Confuciusbuurt vast. Hierin werd voor alle gebouwen in de buurt een verbeteringsaanpak voorgesteld. Dit heeft Stadgenoot ook zo naar bewoners en gemeente gecommuniceerd. In het najaar van 2022 is Stadgenoot opnieuw gestart met de planvorming voor de woningen. 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. In augustus 2024 heeft de directie van Stadgenoot besloten om te kiezen voor sloop/nieuwbouw.

Het Rousseaublok bestaat uit 24 maisonnettewoningen aan de Rousseaustraat 2-48. Ook zijn er 20 bedrijfsruimtes met een ingang aan de Diderotstraat. De woningen zijn gestapeld en hebben twee verdiepingen (een plint waar diverse ruimtes zijn gesitueerd) en een zolderverdieping. Het doel is

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

om de woningen in 2027 te slopen en daarna de nieuwbouw op te starten. Stadgenoot beoogt hier ongeveer 42 woningen terug te bouwen, waarvan minimaal 24 sociale huurwoningen en een later te bepalen hoeveelheid middeldure huurwoningen. De woningen worden 50 tot 80 vierkante meter: twee, drie of vierkamer-appartementen



Stadgenoot kiest onder meer voor sloop, omdat de woningen:

- Oud zijn en schimmel-vochtproblemen, onprettige luchtvochtigheid, slechte (natuurlijke) ventilatie en temperatuur hebben.
- Slecht geïsoleerde gevels, daken, deuren, ramen en koudebruggen hebben.
- Veel energie kosten om te verwarmen bij koude en in de zomer erg warm worden.
- Gehorig zijn.
- Keukens, badkamers, wc's en installaties hebben die oud zijn en toe aan vervanging.
- Dus onvoldoende woongemak en comfort bieden.

Verder laat het woonwensenonderzoek uit 2024 laat zien, dat 70% van de ondervraagde bewoners de voorkeur heeft voor sloop.

Daarnaast wil Stadgenoot:

- De nieuwe woningen aardgasvrij en energiezuinig maken en aansluiten op het warmtenet.
- Toekomstbestendige woningen bouwen.
- (Rolstoel)toegankelijke woningen die klaar zijn voor de toekomst realiseren.
- Verdichten.
- Diversifiëren met meer verschillende woningtypes in de buurt, zoals middeldure huurwoningen en sociale huurwoningen, grotere, kleinere woningen voor verschillende doelgroepen.
- De buitenruimte vernieuwen en de veiligheid en leefbaarheid verbeteren.

Planning Stadgenoot

2026	2e/3e kwartaal	Stadgenoot maakt sociaal plan definitief Aanvraag peildatum bij de gemeente voor alle 24 woningen
2026	4e kwartaal	Peildatum afgegeven door gemeente (onder voorbehoud) en start herhuisvestingsperiode tot aan start sloopwerkzaamheden
2026/ 2027	Vanaf 3e kwartaal 2026	Na afgeven peildatum starten de persoonlijke huisbezoeken van Stadgenoot
2026/ 2027	Vanaf 1e kwartaal 2026	Uitwerken ontwerp en aanvragen omgevingsvergunning
2028	2e/ 3e kwartaal	Start van de sloopwerkzaamheden
2028	4e kwartaal	Start van de bouwwerkzaamheden
2029	4e kwartaal	Oplevering nieuwbouwwoningen

Bewonersbetrokkenheid

De huurders zijn vertegenwoordigd door de bewonerscommissie (BC) 'Rousseaublok'. 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 BC 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 bewonersonderzoek en een bewonersraadpleging gehouden, waarbij ook gebruik is gemaakt van de expertise van stichting !WOON.

Aan de hand van een vragenlijst is bewoners gevraagd naar hun mening over het sociaal plan met betrekking tot de sloop. In totaal hebben 23 bewoners van de 24 woningen gereageerd op de vragenlijst van de Woonbond. Dit is 100% omdat 1 woning tijdelijk is bewoond. Uit het onderzoek kwam naar voren dat de bewoners goed zijn geïnformeerd, maar zich zorgen maken over, waar ze straks naartoe verhuizen. Een ruime meerderheid (87%) staat achter de keuze van Stadgenoot voor sloop-nieuwbouw. Tegelijkertijd zijn er zorgen over de sloop-nieuwbouw plannen, vooral over de kwaliteit, grootte en huurprijs van de toekomstige woning waar men naartoe zal verhuizen.

Bij het geven van een positief gekwalificeerd 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. Alle bewoners hebben de raadpleging ingevuld. Waarvan elf bewoners aangeven dat de BC een positief advies moet geven en elf bewoners neutraal zijn. Slechts één bewoner is tegen. Omdat de bewoners toch een redelijk cijfer geven aan het sociaal plan en de meerderheid voor de sloopplannen heeft gestemd, heeft de commissie besloten om een **positief advies** voor het sociaal plan af te geven.

Wel plaatst de commissie een aantal kanttekeningen bij haar positieve advies en geeft zij Stadgenoot de volgende aandachtspunten mee:

Uit het onderzoek komt naar voren dat de bewoners minder vertrouwen hebben in het naleven van de afspraken in het sociaal plan door Stadgenoot. Zij waren lange tijd onzeker over de toekomst van hun woningen, omdat Stadgenoot eerdere renovatieplannen plotseling veranderde in sloop-nieuwbouwplannen. Ook zijn de bewoners onzeker over de herhuisvesting, omdat zij geen keiharde garantie hebben om door te kunnen stromen naar de TAK-locatie of andere nieuwbouw in de buurt. Dit omdat er andere bewoners uit andere sloopprojecten voorgaan op bewoner van het Rousseaublok.

De commissie vraagt Stadgenoot daarom een goede aansluiting van de periode dat de sv-urgentie geldt op de oplevering van TAK-locatie, goede ondersteuning van bewoners bij verhuizing (naar een andere regio), toepassing van sv- urgentie en semi sv-urgentie voor inwonende kinderen vanaf 23 jaar, behoudt van de huurprijs, extra ondersteuning van hulpbehoevenden en ten slotte en een duidelijke uitleg over het meenemen van parkeervergunningen.

In reactie op het gekwalificeerd advies zegt Stadgenoot zich te gaan inzetten voor deze extra ondersteuning en maakt daar bij de kanttekening dat semi-urgentie niet geldt voor kleinkinderen van bewoners en dat Stadgenoot zelf niet gaat over het uitgeven van de parkeervergunningen. Voor informatie over het behoud van parkeervergunningen verwijst zij bewoners door naar de website van de gemeente.

Eindgesprek
Op 18 augustus 2026 vond overeenkomstig de nieuwe Kaderafspraken het eindgesprek plaats waarin de commissie en Stadgenoot hebben gereflecteerd op het participatie traject in aanwezigheid van de gemeente. Deze bijeenkomst verliep voorspoedig. De commissie heeft een positief advies gegeven op het Sociaal Plan en in het gesprek ook bevestigd dat de processtappen voor participatie goed zijn genomen. Wel geeft de commissie aan dat de duur van het traject naar sloop erg lang is en gepaard ging met veel onzekerheid voor de bewoners, omdat de communicatie van Stadgenoot over de verschuiving van renovatiewerkzaamheden naar sloop-nieuwbouw niet altijd even eenduidig was.

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 Rousseaublok

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 Rousseaublok

   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 Rousseaublok 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 Rousseaublok in 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 van Stadgenoot 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 bewonerscommissie heeft positief geadviseerd over de sloop-nieuwbouwplannen voor Rousseaublok 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 bewonerscommissie 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 bewonerscommissie 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 bewonerscommissie 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 bewonerscommissie 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 Rousseaublok. 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 20 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 twee maanden 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 Rousseaublok

Door Stadgenoot zijn de volgende stukken overlegd:
2. Aanvraag peildatum Rousseaublok
3. Sociaal Plan Rousseaublok 2-48 - augustus 2026
4. Gekwalificeerd Advies Rousseaustraat
5. Reactie Stadgenoot op gekwalificeerd BC Van Hemertblok

Extra is bijgevoegd:
6. Rousseaublok voorkeursscenario nieuwbouw
7. Reactie BC Rousseaublok voorkeursscenario nieuwbouw
8. Rapport Raadpleging Rousseaublok