Voorkeursscenario Paulus van Hemertstraat 2 t/m 32. Burgemeester van Leeuwenlaan 1 t/m 51

Door: Stadgenoot – Marcel Buis & Henk Dokter
Datum: donderdag 25 juni 2024

1. Inleiding

In het najaar van 2022 is Stadgenoot op nieuw gestart met de planvorming voor de woningen, garageboxen aan de Paulus van Hemertstraat 2 tot en met 32 en de BOG-ruimten aan de Burgemeester van Leeuwenlaan; de van Hemertflat.
Het complex bevindt zich in de Rousseaubuurt, grenzend aan het Confusiusplein. Een buurt benoemd als een van de ontwikkelbuurten in Nieuw-West door de gemeente en voor Stadgenoot een van de interventiebuurten waar zij met extra aandacht en middelen aan de slag gaat. Voor de van Hemertflat was in deze plannen opgenomen om de bij voorkeur te renoveren.
Naar uitvoerige gesprekken met de projectcommissie en een bewonersonderzoek door het Centrum van Woononderzoek in winter 2023/2024 is in april 2024 door de directie van Stadgenoot besloten om de woningen en BOG ruimten te slopen.
Aanleiding hiervoor is:

- De huidige kwaliteit van de woningen. Deze slechter is dan van tevoren was ingeschat;
- De nieuwe woningen worden van een betere kwaliteit dan met het renoveren van de woningen kan worden bereikt;
- Ruim 70% van de bewoners heeft in het bewonersonderzoek de voorkeur aangegeven voor sloop nieuwbouw van de woningen.

Bij sloop nieuwbouw is er daarnaast de mogelijkheid om meer woningen te bouwen op de huidige locatie en ook voor verschillende doelgroepen woningen te bouwen.
In de aanloop naar het te nemen besluit door de directie van Stadgenoot zijn de bovenstaande aanleidingen besproken met de bewonerscommissie. Ook heeft op 30 mei een informatieavond plaatsgevonden waarbij alle bewoners zijn uitgenodigd om hun vragen te stellen na aanleiding van genomen besluit.
In dit voorkeursscenario wordt de keuze voor sloop- nieuwbouw verder toegelicht. Ook wordt de samenwerking met de bewoners en de gemeente volgens het Handboek Vernieuwing & Verbetering Amsterdamse Kaderafspraken 2020, kortweg Kaderafspraken, verder toegelicht.

2. Waarom sloop en nieuwbouw

Voor het complex aan de Paulus van Hemertstraat/Burg. V. Leeuwenlaan is gekozen voor sloop en nieuwbouw. Om verschillende redenen is deze keuze gemaakt. De redenen zijn technisch-financieel, sociaal, vraag naar woningen en de kansen voor de huidige bewoners.

Technische staat

De woningen en bedrijfsruimtes van het complex aan de Paulus van Hemertstraat zijn in 1956 gebouwd. Gezien de leeftijd van het complex is er onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de woningen en bedrijfsruimtes. Uit dit onderzoek, de technische QuickScan, is gebleken dat er grote investeringen nodig zijn om de woningen te laten voldoen aan de huidige en toekomstige kwaliteitseisen. Zo moeten de kozijnen en de dakbedekking op korte termijn worden vervangen. Ook is de afwerking van de binnenzijde van de woningen veelal van mindere kwaliteit en is slechte ventilatie een algemeen probleem. Verder is het op de langere termijn noodzakelijk om te investeren in bouwfysische aspecten (o.a. lucht, warmte, vocht en isolatie) om te voldoen aan de toekomstige eisen voor een gezond en comfortabel leefklimaat. Daarnaast is geluidoverlast een veel gehoorde klacht van huidige bewoners. Gezien de benodigde maatregelen, de kansen die bij sloop nieuwbouw ontstaan voor verdichten en differentiatie en omwille van de woonwensen van bewoners is ingezet op de uitwerking van het scenario sloop nieuwbouw.

Ontwikkelbuurt

De gemeente heeft de Rousseaubuurt als ontwikkelbuurt aangewezen. Dit betekent dat de aanpak van het complex aan de Paulus van Hemerstraat binnen een breder kader van fysieke en sociaal-maatschappelijke ontwikkeling valt en dat ook wordt gekeken naar de relatie en samenhang met de

omliggende buurt. Dit houdt in dat de gemeente met corporaties wil investeren in de verbetering van de kwaliteit van woningen, de woonomgeving en gebouwde voorzieningen, de leefbaarheid, de sociaaleconomische positie van bewoners en verduurzaming, zoals het aardgasvrij maken van woningen.

Grote vraag naar woningen

In Amsterdam is een groot tekort aan woningen. Als corporatie draagt Stadgenoot de verantwoordelijkheid om hiermee aan de slag te gaan. Aan de Paulus van Hemertstraat staan momenteel 69 portiek etagewoningen. Middels sloop en nieuwbouw is het doel om hier meer woningen terug te bouwen, dit wordt verdichting genoemd. De woningen zullen beschikbaar zijn voor verschillende doelgroepen.

Bewonerskansen bij sloop en nieuwbouw

De keuze voor sloop en nieuwbouw biedt de huidige én toekomstige bewoners verschillende kansen:

- Met de stadsvernieuwingsurgentie die de huidige bewoners krijgen, krijgt men voorrang op een nieuwe woningen. Via woningnet zoekt men naar een passende woning;
- Nieuwbouw levert meer woonkwaliteit, comfort voor de toekomstige bewoners en is toekomstbestendig;
- Nieuwbouwwoningen zijn duurzaam en dus ook energiezuinig en aardgasvrij;
- Nieuwe woningen voldoen aan de hedendaagse en toekomstige eisen;
- Nieuwe voorzieningen voor bewoners.

3. Huurcontracten en Amsterdamse Kaderafspraken

Alle woningen aan de Paulus van Hemertstraat 2 tot en met 32 hebben een regulier huurcontract. Het gaat hier om in totaal 69 portiekwoningen. Gezien de keuze voor sloop en nieuwbouw worden alle huurcontracten opgezegd wegens dringend eigen gebruik. In de Amsterdamse Kaderafspraken is beschreven waar de huurder recht op heeft in deze situatie. Onderstaand is dit kort beschreven. Voor verdere toelichting wordt verwezen naar de Amsterdamse Kaderafspraken (p12 & p17).

Nieuwbouw

De ambitie is om 120 nieuwe woningen terug te bouwen. De woningen zullen van verschillende groottes zijn. Daarbij is de ambitie om sociale en middel dure huurwoningen te bouwen.
Om in aanmerking te komen voor een woning in de nieuwbouw geldt dat de woningen passend moet zijn qua inkomen en huishoudgrootte. In het Sociaal Plan worden afspraken gemaakt over eventuele verhuismogelijkheden.

Bevriezing netto huurprijzen na peildatum

Door de sloop- nieuwbouw worden de netto-huurprijzen bevroren vanaf de peildatum. Dit houdt in dat jaarlijkse huurverhoging niet doorgaat vanaf de peildatum. Het kan wel zo zijn dat enkele servicekosten worden verhoogd.

Verhuizing in eigen buurt

Stadgenoot heeft een inspanningsverplichting om huurders die aangeven in de buurt te willen blijven wonen te helpen zoeken naar een passende woning.

Stadsvernieuwingsurgentie

Vanwege het opzeggen van de huurovereenkomst krijgt de huurder een stadsvernieuwingsurgentie. De huurder krijgt hiermee 1,5 jaar lang voorrang ten opzichte van reguliere woningzoekenden bij de toewijzing van sociale huurwoningen op WoningNet. De stadsvernieuwingsurgentie is van toepassing op huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 65.676 (prijspeil 2024). Stadgenoot verzorgt en betaalt de inschrijving bij WoningNet, en regelt de stadsvernieuwingsurgentie. De huurder is zelf verantwoordelijk voor het reageren op het vrijkomende woningaanbod op WoningNet. Stadgenoot biedt begeleiding bij het zoeken van een andere woning.

Semi-stadsvernieuwingsurgentie

Inwonende kinderen komen onder voorwaarden in aanmerking voor semi-stadsvernieuwingsurgentie. Ook deze huurder heeft dan 1,5 jaar voorrang ten opzichte van reguliere woningzoekenden bij de toewijzing van sociale huurwoningen op WoningNet. Voor semi-stadsvernieuwingsurgenten geldt een maximaal belastbaar inkomen tot €65.676 (prijspeil 2024). De volgende bewoners komen in aanmerking:

- **Kinderen die op de peildatum ten minste 23 jaar zijn en de laatste 5 jaar onafgebroken bij ouders ingeschreven staan op het adres volgens de BRP.**

Verhuiskostenvergoeding

De verhuizing naar een andere woning kost geld en moet de huurder zelf regelen. Om dit te bekostigen ontvangt de huurder een verhuiskostenvergoeding van € 7428,-. Deze vergoeding is landelijk vastgesteld.