Gemeente Amsterdam

Notitie toets en advies van stadsdeel Oost voor het afgeven van een peildatum voor de Oetewalerstaat 4 en 6

Aan Dagelijks bestuur van stadsdeel Oost

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

Datum 16 juni 2026

Op 13 juni 2026 heeft Ymere bij de directie Wonen een aanvraag ingediend ten behoeve van een peildatum voor een stadsvernieuwingsurgentie voor de bewoners van de Oetewalerstraat 4 en 6. Het stadsdeel is gevraagd om een advies te geven aan de directie Wonen voor de afgifte van een peildatum. Het blok bevat 8 woningen die regulier verhuurd worden.
Het gaat om de volgende adressen:

- Oetewalerstraat 4 hs, 1E, 2E, 3E
- Oetewalerstraat 6 hs, 1E, 2E, 3E

In deze notitie wordt de context geschetst en de peildatumaanvraag getoetst voor het geven van het stadsdeeladvies volgens 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/DAK 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 naar drie criteria: realisme/haalbaarheid van de planning, haalbaarheid van het project en bewonersparticipatie volgens de Amsterdamse Kaderafspraken (Handboek Vernieuwing & Verbetering), kortweg 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 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 Oetewalerstraat

Ymere beoogt een ingrijpende renovatie met behoud van huurovereenkomst. De woningen zijn in slechte staat. De fundering en de vloerbalken moeten worden vernieuwd. het naastgelegen pand op de Oetewalerstraat 8 is al leeg omdat het pand verzakt is.
Verder zullen er behalve noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden ook renovatiewerkzaamheden moeten plaatsvinden om de woningen te laten voldoen aan de eisen van deze tijd bijvoorbeeld door nieuwe keukens en mechanische ventilatie te plaatsen. De werkzaamheden zijn ingrijpend en kunnen niet in bewoonde staat worden uitgevoerd.
Het plan omvat onder andere;

- Vernieuwing van de fundering.
- Herstel of vernieuwing van de vloerbalken
- Het plaatsen van HR++ glas
- Nieuwe dakbedekking

- Vernieuwen van alle keukens, toiletten en badkamers.

Bewoners kunnen via een wisselwoning weer terug naar de oude woning of naar een andere woning verhuizen met een Sv-urgentie.
De bewoners zijn schriftelijk geïnformeerd over het plan en er zijn drie bewonersavonden georganiseerd. De bewoners zijn bijgestaan door een bewonersbegeleider van stichting !Woon.
Ymere heeft schriftelijk een woonwensen onderzoek gedaan. 5 van de 8 bewoners heeft de vragenlijst ingevuld. Daaruit blijkt dat de meeste bewoners heel tevreden zijn met de woning en graag terugkeert.
De bewoners zijn intensief betrokken bij de plannen en hebben mogen meedenken over de nieuwe indeling van de woning.

Toets en stadsdeeladvies peildatum

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 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 houdt.

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 van Ymere 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 in het derde kwartaal van 2027 starten.

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 Kaderafspraken staat onder punt 1.2 dat bij complexen met minder dan 10 woningen het verkort proces wordt gevolgd.

Het verkorte proces kenmerkt zich door een collectieve benadering. Er wordt niet met een bewonerscommissie afgestemd maar huurders kunnen hun mening en wensen over de plannen geven tijdens de bewonersbijeenkomsten.
Ymere heeft de bewoners intensief meegenomen in de planvorming en bewoners hebben mee mogen denken over de indeling van hun eigen woning. Er is een woonwensen onderzoek gedaan en er zijn 3 bewonersavonden georganiseerd. Met alle bewoners zijn de plannen individueel besproken.

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?*

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

Conclusie en stadsdeeladvies

Op basis van de voorgaande toetsing voldoet Ymere aan de voorwaarden haalbaarheid van de planning en bewonersparticipatie voor de afgifte van de peildatum voor de herhuisvesting van de bewoners van de Oetewalerstraat 4 en 6.

Daarmee ziet het dagelijks bestuur van Oost geen belemmeringen en adviseert positief voor het afgeven van de peildatum per 1 juli 2026.

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 de Alliantie zijn de volgende stukken aangeleverd:
- Bijl 2. Aanvraag peildatum Oetewalerstraat 4en 6
- Bijl 3. Projectplan Oetewalerstraat
- Bijl 4. Verslag bijeenkomst bewoners Oetewalerstraat

Gemeente
Amsterdam