Gemeente Amsterdam

Notitie toets en advies van stadsdeel Nieuw-West voor het afgeven van een peildatum voor de Couperusbuurt.

Aan Dagelijks Bestuur van stadsdeel Nieuw- West
Van Christel Baeten c.baeten@amsterdam,nl

Datum 20 januari 2026

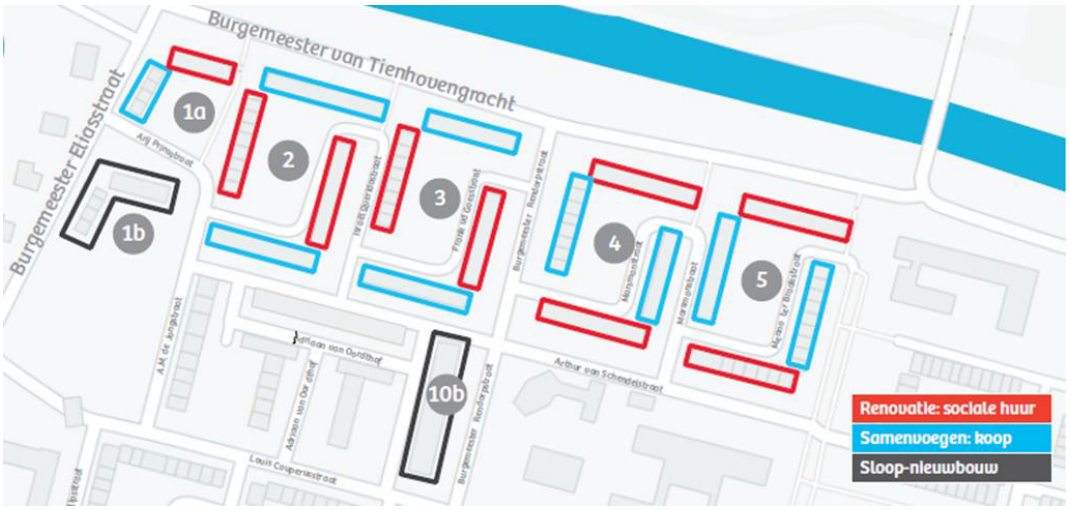
Op 25 november 2025 is het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Nieuw-West door de directie Wonen verzocht om advies te geven over de afgifte van de peildatum ten behoeve van de stadsvernieuwingsurgentie voor de bewoners van de Couperusbuurt van Stadgenoot.

De Couperusbuurt valt in gebied Geuzenveld- Slotermeer. Stadgenoot werkt hier samen met gemeente aan een grote sloop/nieuwbouw- en verdichtingsopgave. De buurt bestaat voor een groot deel uit kleine woningen, die vroeger zijn gebouwd als zogenaamde duplexwoningen. Vanwege de historische waarde van de buurt zal een deel van de woningen ook gerenoveerd worden. Binnen de Couperusbuurt is corporatie Stadgenoot de enige vastgoedpartij.

Er ligt een verbeterplan voor de hele buurt. Een deel van de woningen wordt gerenoveerd, een deel wordt gesloopt. Een deel van de woningen wordt bewoond door reguliere huurders, een deel van de woningen wordt ingezet als jongerenwoning. Jongeren kunnen met een jongerencontract 5 jaar in de buurt wonen.

Informatie over de plannen voor de buurt

In fase 1 worden 18 woningen gesloopt. Hiervoor komen ongeveer 80 grotere sociale huurwoningen terug. Waarvan 60 woningen voor ouderen zijn. 151 bestaande sociale huurwoningen worden gerenoveerd en 148 bestaande sociale huurwoningen worden gerenoveerd en samengevoegd tot 74 koopwoningen.



VELD	Sloop	Nieuwbouw	Renovatie	Samenvoegen
1a			10	8 -> 4
1b	18	+/- 30 sociale huur		
2			36	38 -> 19
3			32	34-> 17
4			37	32-> 16
5			36	36 -> 18
10b	18	+/- 50 sociale huur		
Totaal	36	+/- 80 sociale huur	151	148 -> 74

Overzicht renovatie, sloop-nieuwbouw en samenvoegen tot koop fase 1 Couperusbuurt

Bewonersbetrokkenheid
Het overleg met bewoners loopt al heel lang. Eerst waren er grootschalige sloopplannen voor de buurt en daarover is al vanaf 2008 contact. Deze plannen zijn in de loop van de jaren genuanceerd en het gaat nu deels om sloop en deels om renovatie. In die tijd is de relatie met de bewonerscommissie tussen Stadgenoot en de bewonerscommissie verslechterd. De bewoners voelen zich niet gehoord en hebben weerstand bij de plannen. Zij geven aan dat er toezeggingen zijn gedaan die niet worden nagekomen. Er is geen vertrouwen meer tussen de bewonerscommissie richting stadgenoot. De bewonerscommissie beschuldigt Stadgenoot van verschillende zaken in het proces. De bewonerscommissie geeft ook aan dat verschillende betrokken partijen niet goed functioneren en de bewonerscommissie tegenwerkt. Uit de bewonersraadplegingen blijk dat een groot deel van de bewoners achter de plannen van Stadgenoot voor de buurt te staan maar dat spreken de bewoners tegen. In het gekwalificeerd advies is de bewonerscommissie wel redelijk positief over de plannen, dat advies moeten zij dan ook baseren op de draagvlakmeting.

Conclusie kan zijn dat dit proces voor bewoners weliswaar niet heel goed is verlopen maar Stadgenoot wel zaken onderneemt om het voor bewoners te verduidelijken en te vergemakkelijken. En de bewoners ook tijd heeft gegeven als de bewonerscommissie daarom vroeg. Toch heeft ook Stadgenoot wel de nodige missers gemaakt. Hun communicatie kan echt beter.

Het Couperusbuurt fase 1 bestaat uit 335 woningen met 124 reguliere huurders, 132 huurders met een jongerencontract en de overige 79 woningen worden met leegstandscontract verhuurd of staan tijdelijk leeg. Het betreft de volgende adressen:

- Burgemeester Eliasstraat 10 – 16 even
- Burgemeester Van Tienhovengracht 33 – 50
- Israël Queridostraat 19 – 35 oneven
- Frank van der Goesstraat 9 – 17
- Burgemeester Rendorpstraat 62 – 76 even
- Marsmanstraat 1 – 15 oneven en 2 – 18 even
- Menno ter Braakstraat 1 – 9
- Arij Prinsstraat 1 – 5
- Burgemeester Eliasstraat 2 – 8
- Burgemeester Rendorpstraat 45 – 61
- Burgemeester Van Tienhovengracht 14 – 32 en 51 – 55
- A.M. de Jongstraat 26 – 42 even
- Israël Queridostraat 1 – 17 oneven en 2 – 16 even
- Frank van der Goesstraat 1 – 8
- Marsmanstraat 17 – 33 oneven
- Menno ter Braakstraat 10 – 18

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. 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 de complexen Couperusbuurt fase 1

1. Toets haalbaarheid van de planning

- 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 deels om sloop en deel om renovatie van het woningen in de Couperusbuurt.

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 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 lijkt het geval te zijn. Stadgenoot is bezig met de voorbereidingen om de benodigde vergunningen te krijgen.

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

Het eerste deel waarvoor nu een peildatum wordt gevraagd gaat om renovatie. De verwachting is dat over anderhalf jaar gestart kan worden. Stadgenoot heeft inmiddels de bewoners al hun individueel renovatievoorstel voor akkoord voorgelegd en meer dan 70% van de bewoners heeft ingestemd met het individueel renovatievoorstel. Dat is voor de rechter belangrijk, er wordt dan vanuit gegaan dat de corporatie een redelijk voorstel richting de bewoners heeft gedaan.

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
De bewonerscommissie heeft daarbij een aantal aanbevelingen gedaan voor het vervolg. Stadgenoot wordt geadviseerd opener en transparanter te communiceren. De huidige communicatie wordt als sturend ervaren volgens de bewonerscommissie. En 70% van de bewoners heeft aangegeven iets van hulp nodig te hebben. Verder adviseert de bewonerscommissie om minder hoogbouw in het plan op te nemen en de renovatiewoningen met een uitbouw te vergroten.

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 waar de bewonerscommissie haar gekwalificeerd advies op heeft gebaseerd.
De meerderheid van de bewoners heeft hierbij aangegeven positief te staan tegenover de plannen. Er is hierbij wel een verschil tussen de bewoners met reguliere contracten en de bewoners met jongerencontracten. De jongeren zijn een stuk positiever. Echter is ook de meerderheid van de reguliere bewoners voor uitvoering van de plannen.

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?*

Stadgenoot heeft gereageerd op alle punten van de bewonerscommissie in haar 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?

De bewonerscommissie heeft niet ingestemd met het aanvragen van de peildatum, maar ook geen bezwaar gemaakt tegen het aanvragen van de peildatum. Er heeft een evaluatiegesprek over het proces plaatsgevonden. Het is duidelijk dat er wel iets is misgegaan in dit proces wat bij de bewonerscommissie niet goed gevallen is. De communicatie gedurende het proces had Stadgenoot echt beter kunnen doen maar dat is niet voldoende om negatief te adviseren over de peildatum.
Er zijn op dit moment nog geen zaken bekend bij de geschillencommissie of de kantonrechter.

Conclusie en stadsdeeladvies

Op basis van de voorgaande toetsing voldoet Stadgenoot aan de voorwaarden haalbaarheid van de planning en bewonersparticipatie voor de afgifte van de peildatum voor de herhuisvesting van de bewoners uit de Couperusbuurt.

Daarmee ziet het dagelijks bestuur van Nieuw-West geen belemmeringen en adviseert positief voor het afgeven van de peildatum.

Documenten bij het besluit

Bij het besluit is een aantal stukken gevoegd.

Ambtelijk worden aangeleverd:

1 De notitie met het toets en advies Couperusbuurt (deze notitie)

Door Stadgenoot zijn de volgende stukken overlegd:

2. Aanvraag peildatum Stadgenoot
3. Projectplan – basis sociaal plan oktober 2023
4. Definitief Sociaal Plan Couperusbuurt
5. Gekwalificeerd advies BC Couperusbuurt
6. Aangevulde reactie Stadgenoot
7. Verslag evaluatiegesprek Couperusbuurt

Extra is bijgevoegd:

8. Resultaten achterban raadpleging
9. Overzicht communicatiemomenten
10. brief van bewonerscommissie aan directie Wonen