Gemeente Amsterdam

Notitie toets en advies van stadsdeel Nieuw-West voor het afgeven van een peildatum voor het complex Staal Fock

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

Datum 22 juni 2026

Op 14 mei 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 project Staal Fock van woningcorporatie Rochdale. Deze notitie betreft de aanvraag voor de peildatum van de volgende adressen:

Fase 1 (blok 3) Jan Postmahof 2 t/m 12 (even)
Fase 2 (blok 5) M.C. Addickstraat 2 t/m 24 (even)
Fase 3 (blok 2) Leo Frijdahof 1 t/m 15 (oneven)
Fase 4 (blok 4) Haspelstraat 1 t/m 23 (oneven)

De adressen die vallen onder het project Staal Fock liggen in de Dobbebuurt. De woningen zijn begin jaren 50 gebouwd. Het betreft vier blokken links en rechts van de Burgemeester Fockstraat in Slotermeer.

Informatie over de plannen voor de buurt
Rochdale heeft de kwaliteit van de woningen onderzocht en de bewoners geraadpleegd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de woningen slecht geïsoleerd zijn. Uit de raadpleging van de bewoners kwamen onder meer isolatieproblemen (kou, vocht, tocht, schimmel en gehorig) naar voren. Verder zijn er problemen met de riolering en afvoer, waardoor er lekkages en stankoverlast zijn. Daarnaast zijn keukens en badkamers sterk verouderd.

Rochdale heeft daartoe uiteindelijk besloten om de woningen grootschalig in onbewoonde staat te renoveren. De renovatie van het wooncomplex bestaat uit een groot aantal technische ingrepen om de problemen te verhelpen. Hiermee verbetert Rochdale ook het energielabel. De plattegrond

van de woningen zal wijzigen, waarmee de indeling praktischer wordt. Na de renovatie is de kwaliteit van de woningen op niveau en klaar voor de toekomst. De renovatie betreft o.a. de volgende ingrepen:

- Verbeteren energielabel/isolatie naar energielabel A of B, afhankelijk van de ligging van de woning. Verbetering vindt plaats door isolatie van het dak en gevelisolatie aan de buitenzijde van het gebouw.
- Om de geluidsoverdracht tussen de woningen te verminderen worden op alle vloeren geluidsisolerende platen aangebracht.
- Er komen nieuwe kunststof gevelkozijnen in alle ramen en deuren.
- De ruiten krijgen hoogwaardig isolerend glas (HR++).
- Badkamers, keukens en toiletten worden vervangen.
- Aanbrengen mechanische ventilatie.
- Voordat de werkzaamheden beginnen wordt per woning bekeken of er asbest aanwezig is en of het nodig is om het te verwijderen.
- Om duivenoverlast tegen te gaan, worden de balkons dichtgezet.
- De woning wordt voorzien van een geheel nieuwe elektrische installatie.
- Omdat woningen in de toekomst van het aardgas zullen worden afgesloten, worden de woningen geschikt gemaakt voor aansluiting op stadswarmte.
- Verbeteringen algemene ruimtes

De voorlopige planning van de renovatie is:
Fase 1 (blok 3) Jan Postmahof 2 t/m 12 (even) Februari 2028 November 2028
Fase 2 (blok 5) M.C. Addickstraat 2 t/m 24 (even) Mei 2028 Maart 2029
Fase 3 (blok 2) Leo Frijdahof 1 t/m 15 (oneven) November 2028 Augustus 2029
Fase 4 (blok 4) Haspelstraat 1 t/m 23 (oneven) Augustus 2029 Februari 2030

De verwachting van Rochdale is, dat de renovatiewerkzaamheden in Q1 2028 (14 februari 2027) starten. Dat betekent dat de herhuisvesting vanaf Q2 2026 kan starten en in het laatste kwartaal van 2027 wordt afgerond.



Bewonersbetrokkenheid

2017-2020

Het project Staal Fock maakt deel uit van de gebiedsnotitie over de Dobbebuurt en valt onder Dobbebuurt fase 2. Het plan was in eerste instantie om de woningen te renoveren. In 2020 is het proces stilgelegd, om de variant sloop/nieuwbouw te onderzoeken. Met deze variant was de bewonerscommissie (BC) het niet eens. Omdat het sloopbesluit niet van tafel ging, besloot de BC te stoppen. Onderdelen van het participatieproces hebben in de periode 2017 tot 2020 plaatsgevonden. In 2018 vond een bewonersbijeenkomst plaats over voorkeurscenario, waarbij de bewoners aangaven alleen onderhoud te wensen en Rochdale renovatie op hoogwaardig niveau wilde. Rochdale wijzigde in 2020 het voorkeursscenario en nam daarin sloop/ nieuwbouw op.

In augustus 2022 heroverwoog Rochdale haar plannen en nam een nieuw startbesluit waarin zij toch heeft gekozen voor renovatie van alle vier de woonblokken in het project Staal Fock. Ten behoeve van verdere bewonersparticipatie van het vernieuwingsproject is na de zomer van 2022 de tijdelijk projectcommissie opgericht, omdat de bewonerscommissie is gestopt. Rochdale continueert verder overleg met bewoners via dit gremium. Tussen november 2024 en maart 2025 heeft de projectcommissie haar taken neergelegd, omdat zij een aantal onderdelen mist in het plan die voor bewoners belangrijk zijn. Vanaf 1 april 2025 worden de gesprekken met de projectcommissie over het projectplan toch voortgezet. Rochdale heeft het plan aangepast en de wensen van de bewoners hierin voor een deel meegenomen. Deze wensen hadden betrekking op het dichtzetten van de loggia's en de nisjes in de Burgemeester Fockstraat.

In juni 2025 organiseerde Rochdale bewonersbijeenkomsten over het voorlopige plan. Rochdale deed dit omdat zij het belangrijk vond om eerst te horen wat bewoners van een aantal onderdelen uit het plan vonden, alvorens het verder uit te werken tot een definitief plan. Bewoners waren over het algemeen positief over de onderdelen uit het plan. Daarna is het plan verder uitgewerkt. In november 2025 heeft de projectcommissie uiteindelijk toch haar taken neergelegd zonder dat duidelijk bleek waarom. Op dat moment had Rochdale nog geen huurdersvereniging. Daarom kon zij die niet verzoeken de rest van het participatietraject op zich te nemen.

Na overleg met stichting !Woon en de gemeente heeft Rochdale in januari 2026 toch gekozen om door te gaan met het traject omdat:

- Het participatietraject voor het grootste deel was doorlopen op de draagvlakmeting na.
- De wensen van bewoners zo veel mogelijk zijn meegenomen.
- Ouderdom en verhuizen van de BC-leden ten grondslag lag aan het uiteindelijk neerleggen van hun taken in 2022.
- Onduidelijk is (ook voor de begeleider van uit stichting !Woon) waarom de projectcommissie eind 2025 haar taken heeft neergelegd.
- De draagvlakmeting wordt ondervangen door de akkoordverklaring, waarin een extra vraag is opgenomen waarom bewoners die niet instemmen toelichting kunnen geven waarom zij niet instemmen (zie de extra bijlage).

Tussen maart en april 2026 heeft Rochdale het akkoordverklaringstraject ingezet en bij alle bewoners van het project huisbezoeken afgelegd om de bewoners het plan voor te leggen en om

instemming te vragen. De resultaten hiervan waren positief en gemiddeld 85 procent van de bewoners heeft ingestemd. De uitkomst per blok van de huisbezoeken is als volgt:
Jan Postmahof 2 t/m 12 (even); 75%
M.C. Addickstraat 2 t/m 24 (even); 85%
Leo Frijdahof 1 t/m 15 (oneven); 100%
Haspelstraat 1 t/m 23 (oneven); 86%

In totaal waren vier van de zestig bewoners niet akkoord met het renovatievoorstel. Van hen gaven drie bewoners aan niet akkoord te zijn met de plattegrond wijziging en één bewoner was het niet eens met het niet dichtzetten van het balkon. Vier bewoners hebben de akkoordverklaring niet ingevuld.

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 Woningnet (Dak regio Amsterdam) 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 project Staal Fock

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 renovatie van de complexen in het project Staal Fock.

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 is het geval. Rochdale is bezig met de voorbereidingen om de benodigde vergunningen te krijgen.

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 zo goed als afgerond. Het bestuur zal naar verwachting medio juli 2026 instemmen met de plannen.

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

Een meerderheid van 85 procent van de bewoners heeft ingestemd met de renovatieplannen. Rochdale verwacht van deze bewoners geen juridische procedures. 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?*

Nee, de bewoners of de projectcommissie hebben geen advies gegeven. Dat is in de inleiding van deze notitie toegelicht: Rochdale heeft het participatieproces zo goed als mogelijk doorlopen gezien de omstandigheden. Om verschillende redenen zijn bewoners gestopt als lid van de bewonerscommissie. De draagvlakmeting geeft bovendien aan dat een grote meerderheid van de bewoners achter het plan staat

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

Nee, er heeft geen achterbanraadpleging plaats kunnen vinden waar de bewoners of projectcommissie haar gekwalificeerd advies op heeft kunnen baseren. Er waren geen bewoners- en projectcommissie meer. Rochdale heeft wel meermaals geprobeerd om nieuwe commissieleden te vinden, maar dat is niet gelukt.

Wel zijn de plannen van Rochdale gebaseerd en aangepast op basis van de input van de BC, de projectcommissie en meerdere door Rochdale georganiseerde bewonersbijeenkomsten.

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?*

Nee, er was geen gekwalificeerd advies. Zoals hierboven aangegeven waren er op dat moment geen bewoners of projectcommissie meer.

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?*

Nee, noch de Bewonerscommissie, noch de projectcommissie heeft ingestemd met, noch bezwaar aangetekend tegen de aanvraag van de peildatum. Er loopt evenmin een zaak bij de geschillencommissie.

Conclusie en stadsdeeladvies
Op basis van de voorgaande toetsing voldoet Rochdale toch aan de voorwaarden haalbaarheid van de planning en bewonersparticipatie voor de afgifte van de peildatum voor de herhuisvesting van de bewoners van de complexen van het project Staal Fock.

Deze uitkomst behoeft enige nadere toelichting: De officiële stappen van de kaderafspraken zijn niet doorlopen, maar Rochdale heeft haar best gedaan om dit wel te doen. Door verschillende omstandigheden en om diverse redenen zijn de bewoners meermaals afgehaakt

Daarom acht het dagelijks bestuur deze uitkomst niet bezwaarlijk. Rochdale heeft voldoende inspanning geleverd én er is daadwerkelijk voldoende geparticipeerd door de bewoners om invulling te geven aan bewonersparticipatie die de Kaderafspraken vereisen. Rochdale heeft de input van bewoners serieus meegewogen en meegenomen in de definitieve renovatieplannen.

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 toets en advies Staal Fock

Door Rochdale zijn de volgende stukken overlegd:

2. Aanvraag peildatum Staal Fock
3. Definitief Sociaal Plan project Staal Fock
4. Overzicht Participatietraject Staal Fock

Extra is toegevoegd:

5. Format Akkoordverklaring Sociaal Plan