Notitie toets en advies van stadsdeel Oost voor het afgeven van een peildatum voor De Andreas Bonnstraat en Van Musschenbroekstraat

Aan Dagelijks Bestuur van stadsdeel Oost
Van [redacted]@amsterdam.nl

Datum 30 juli, 2025

Reeds in het najaar van 2024 is het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost door de directie Wonen verzocht om advies te geven over de afgifte van de peildatum ten behoeve van de stadsvernieuwingsurgentie voor de reguliere bewoners van het complex aan de Andreas Bonnstraat en de van Musschenbroekstraat. De aanvraag was prematuur, Eigen Haard had toen nog geen investerings- en startbesluit genomen, de planning leek daarmee niet realistisch.

Eigen Haard beoogd een ingrijpende renovatie met noodzakelijk funderingsherstel. De woningen zijn in slechte staat, er moet verduurzaamd en vernieuwd worden. Het aantal woningen wordt uitgebreid met 46 door de panden op te toppen en te voorzien van een lift, en het woonoppervlak deels horizontaal te vergroten. Ook worden woningen gesplitst. Blok B van het complex zal geheel uit seniorenwoningen gaan bestaan. Eerder werd gedacht om te starten met Blok A. Dit is echter verandert, het is voor Blok B belangrijk dat bewoners ruim de tijd krijgen om zich te oriënteren op de mogelijkheden te verhuizen, omdat ze niet naar de huidige woning kunnen terugkeren. Bewoners 55+ kunnen wél terugkeren in het seniorencomplex na de renovatie als ze de 55+ leeftijd hebben bereikt, of in blok A als ze geen senior zijn. Ander verschil is dat er bij blok B geen bewonerscommissie is, wel is de koepel HBO Argus betrokken.





Figuur 1,2 huidige situatie en situatie na de renovatie/ vernieuwbouw.

Het betreft een ingrijpende renovatie zonder behoud van huurovereenkomst, de huidige woningen verdwijnen. De bewoners zijn schriftelijk geïnformeerd over het plan en er zijn twee bewonersavonden geweest. Ook hebben alle bewoners een individueel huisbezoek gehad van de bewonersbegeleider van Eigen Haard.

Het Sociaal Plan is kort samengevat:

- Bewoners 55+ kunnen wél terugkeren in het seniorencomplex na de renovatie als ze de 55+ leeftijd hebben bereikt, of in blok A als ze geen senior zijn.
- Bewoners krijgen een nieuwe huurovereenkomst aangeboden.
- Bij een vergelijkbare woning behouden ze hun huurprijs.
- Tijdens de renovatie/nieuwbouw kunnen ze verblijven in een wisselwoning van Eigen Haard.
- Vanaf de peildatum kunnen ze gebruik maken van de SV urgentie en vergoeding.
- Er zijn ook mogelijkheden om direct en definitief door te stromen naar een andere gerenoveerde woning van Eigen Haard in de Transvaalbuurt of Oosterparkbuurt.

Zodra bewoners de SV-urgentie hebben kunnen ze doorschuiven naar beschikbare gerenoveerde woningen in Transvaal of Oosterpark, en hoeven dan maar 1 keer te verhuizen.

Het te renoveren complex omvat 24 woningen, waarvan 22 huurders een huurovereenkomst hebben voor onbepaalde tijd. 2 woningen worden al tijdelijk verhuurd.

Het gaat om de volgende adressen:

Andreas Bonnstraat 14 t/m 24 (Blok A)
- Andreas Bonnstraat 2 t/m 12
- Van Musschenbroekstraat 1-3 (Blok B)

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/ Mijn 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. 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

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 zeer ingrijpende renovatie, dit kun je ook beschouwen als vernieuwbouw.

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 uit het gemeentelijke programma Woningkwaliteit: veilig, gezond en comfortabel wonen. De seniorenwoningen zijn daarnaast zeer gewenst voor Oost.

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 gaat houden. De vergunning voor tijdelijke verhuur is afgegeven in juli

d. *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 voor Blok B starten in februari 2026.

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 Amsterdamse Kaderafspraken (Handboek Vernieuwing & Verbetering) , kortweg de Kaderafspraken staat onder punt 1.1 dat bij complexen met minder dan 10 woningen het verkort proces wordt gevolgd. In de praktijk geldt deze regel voor complexen tot ongeveer 25 woningen.
Het gaat hier om 24 woningen.

Uit het Handboek Vernieuwing en Verbetering, Amsterdamse Kaderafspraken blz. 9 en 13

3. Verkort participatieproces voor renovatie in kleine complexen

3.1	De corporatie informeert de huurders, de huurderskoepel en de gemeente over het startbesluit.
3.2	De corporatie organiseert een bijeenkomst voor alle huurders en nodigt ook de huurderskoepel uit. Gespreksonderwerpen zijn: de aanleiding, de mogelijke aanpak, de komende processtappen en de rechten en plichten van huurders vanuit de Kaderafspraken.
3.3	De corporatie doet onderzoek naar de woonwensen.
3.4	De corporatie organiseert een tweede bijeenkomst voor alle huurders. Gespreksonderwerpen zijn: de resultaten van het woonwensenonderzoek, het voorkeursscenario, het ontwerpplan en het sociaal plan.
3.5	De corporatie kan de peildatum aanvragen.
3.6	De corporatie voert individuele gesprekken met huurders om te komen tot individuele voorstellen.
3.7	[Huurrecht]: De corporatie maakt definitieve afspraken met huurders in een individueel renovatieovereenkomst.

Het verkorte proces kenmerkt zich doordat alle huurders collectief worden benaderd in gezamenlijke bijeenkomsten.
Conform de verkorte participatieprocedure zijn in plaats van een gekwalificeerd advies bewonersavonden georganiseerd waarin huurders hun mening konden geven over hun woonwensen, de afzonderlijke ontwerp(technisch)plannen en het voor de woningen geldende sociaal plan.

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?*

N.v.t verkort proces.

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?*

N.v.t verkort proces.

Conclusie en stadsdeeladvies

Op basis van de voorgaande toetsing voldoet Eigen Haard aan de voorwaarden haalbaarheid van de planning en bewonersparticipatie voor de afgifte van de peildatum voor de herhuisvesting van de bewoners uit de Andreas Bonnstraat en Van Musschenbroekstraat.

Daarmee ziet het dagelijks bestuur van Oost 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 (deze notitie)

Door Eigen Haard zijn de volgende stukken overlegd:

- Definitief sociaal plan
-