Gemeente Amsterdam

Notitie Advies Stadsdeel Noord voor peildatum SV-urgentie voor cluster Blauw Van Der Pekbuurt

Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Noord is op 19 november 2024 door de directie Wonen verzocht om advies te geven over de afgifte van een peildatum per 1 januari 2025 ten behoeve van stadsvernieuwingsurgentie voor de regulier hurende huishoudens in het zogenoemde Blauwe cluster.
Het Blauwe cluster maakt deel uit van de grootschalige en gefaseerde renovatieaanpak door Ymere in het noordelijk deel van de Van Der Pekbuurt. Het participatietraject volgens de Amsterdamse Kaderafspraken is voor het Groene en Blauwe cluster tegelijkertijd doorlopen met een gezamenlijke bewoners- of projectcommissie. Ymere heeft voor het Groene cluster eerder de peildatum aangevraagd, omdat de renovatie van Blauw volgt op Groen.

De renovatie van cluster Blauw omvat 107 woningen op de adressen:
JP Thijsseplein 2 t/m 30 (even), Sleutelbloemstraat 4, Jasmijnstraat 21 t/m 25 (oneven), Meidoornplein 42 t/m 60 (even), Meidoornplein 21 t/m 57 (oneven), Meidoornweg 13 t/m 17 (oneven), Hagedoornplein 3, Heimansweg 1 t/m 21 (oneven).

In deze notitie wordt de context geschetst en de peildatumaanvraag getoetst voor het advies van het stadsdeelbestuur conform Hoofdstuk 2 “Stadsvernieuwingsurgentie bij sloop en renovatiecomplexen van corporaties en bij noodzakelijk bouwkundig onderhoud of herstel van particulier of privaat bezit” uit de nadere regels bij de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.

Het plan voldoet, met inachtneming van de toezegging van Ymere om de uitkomst van het second opinion onderzoek geluidsisolatie/ventilatie te zullen meenemen in de uitvoering van het projectplan Blauw, aan de toetsingscriteria voor de afgifte van de gewenste peildatum van 1 januari 2025 voor het Blauwe cluster. Hieronder volgt een toelichting.

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 vernieuwingsurgent 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 van B&W 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 stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022” is vastgelegd dat het adviseren over herhuisvesting waaronder de peildatum bij sloop of renovatie van woningen en tijdelijke verhuur een stadsdeeltaak is.

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 anderhalf jaar gestart kan worden met de sloop of renovatie? 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.

2. Bewonersparticipatie

Draagvlak bij bewoners is belangrijk voor een succesvolle uitvoer van plannen. Van belang daarbij is dat corporatie en bewoners de kaderafspraken hanteren. 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 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. Om te kunnen beoordelen of het proces goed is verlopen, moet het participatietraject afgerond zijn.

Toelichting renovatieaanpak Van Der Pekbuurt en cluster Blauw

De in totaal 107 woningen in het Blauwe cluster maken deel uit van een gefaseerde renovatieaanpak van in totaal 1.123 woningen ten noorden van de Jasmijnstraat in de Van Der Pekbuurt.
De hele renovatie vindt gefaseerd plaats in clusters van circa 100 woningen en neemt meerdere jaren in beslag. Reguliere huurders (102 in Blauw) kunnen ervoor kiezen om via een wisselwoning na renovatie terug te keren in de eigen woning, door te schuiven naar een eerder gerenoveerde woning in de Van Der Pekbuurt of te verhuizen naar een woning buiten de buurt met stadsvernieuwingsurgentie.

Figuur 1: Cluster Blauw in de gefaseerde renovatieaanpak Noordelijke Van Der Pekbuurt





bron: Ymere, Projectplan Van Der Pekbuurt Blauwe Blokken, 30/9/2024

De grootschalige renovatieaanpak is in 2023 gestart met het Gele cluster. Blauw is na Geel, Paars en Groen het vierde cluster dat wordt gerenoveerd.
De werkzaamheden bestaan uit een combinatie van verduurzaming (minimaal label B), nieuwe indeling, onderhoud en vernieuwing aan zowel de buitenkant (naar voorbeeld zuidelijk deel Van Der Pekbuurt) als de binnenkant van de woningen. In sommige blokken is ook funderingsherstel noodzakelijk, niet in Blauw.

Door tariefverhogingen heeft Ymere besloten om de aansluiting op stadswarmte uit te stellen. Om de woningen te verwarmen en van warm water te voorzien worden tijdens de renovatie HR-ketels geplaatst. Er wordt elektrisch gekookt en de woningen worden voorbereid op aansluiting op een warmtenet.

Elk cluster krijgt een eigen Renovatie- en Sociaal Plan (samen het Projectplan), dat gebaseerd is op de uitgangspunten van het Algemeen Plan voor de hele Noordelijke Van der Pekbuurt. Dit Projectplan per cluster maakt Ymere samen met een bewonerscommissie, in de Van Der Pekbuurt projectcommissie genoemd. Een projectcommissie bestaat uit de vaste huurders uit dat cluster en daarnaast één of twee vertegenwoordigers van de Huurdersvereniging Van Der Pekbuurt voor het bewaken van het Algemeen Plan. Een projectcommissie heeft recht op onafhankelijke en professionele ondersteuning gedurende dit traject. Voor de clusters Groen en Blauw is er één gezamenlijke projectcommissie en zijn er twee afzonderlijke projectplannen.

Toets en stadsdeeladvies peildatum cluster Blauw

1. Toets haalbaarheid van de planning

a. *Is de aanleiding voor herhuisvesting een ingrijpende renovatie of sloop van het complex of de woning?*

De aanleiding is een ingrijpende renovatie, waarbij de woningen opnieuw worden ingedeeld. De woningen worden niet aangesloten, maar wel voorbereid op aansluiting op een warmtenet. Voor een uitgebreide omschrijving van de renovatiewerkzaamheden zie het bijgevoegde Projectplan voor de Blauwe Blokken. Gelet op de vele en ingrijpende werkzaamheden en de duur van de renovatie is het aannemelijk dat de renovatie redelijkerwijs niet in bewoonde staat uitgevoerd kan worden.

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?*

Na een lange voorgeschiedenis waarin door bewoners van de rond 1920 gebouwde Van Der Pekbuurt om verbetering van de woningkwaliteit is gevraagd ligt er met instemming van de bewoners, een Algemeen Plan met daarin de algemene uitgangspunten voor de renovatieaanpak.

De renovatie sluit aan bij het doel “Duurzame woningen van goede kwaliteit” uit de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting en de Samenwerkingsafspraken met woningcorporaties en huurderskoepels (hoofdstuk 1 Investeringen in de bestaande woningen: verduurzaming en Woningkwaliteit).

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.

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

Ymere verwacht dat de renovatiewerkzaamheden in het Blauwe cluster begin 2026 starten. Bewoners krijgen minimaal één jaar de tijd om indien gewenst met SV-urgentie naar een andere woning te zoeken. De renovatie van een blok binnen een cluster duurt ongeveer een jaar, afhankelijk van het aantal woningen.
Ymere vraagt om een peildatum voor het Blauwe cluster per 1 januari 2025 en start begin 2026 met de renovatie van de eerste blokken. Het is daarmee aannemelijk dat de ingreep binnen ‘één tot anderhalf’ jaar plaats vindt. Bewoners hebben door de bloksgewijze aanpak binnen een cluster voldoende tijd voor de herhuisvesting.

Figuur 2: Indicatieve planning renovatie cluster Blauw



bron: Ymere, Projectplan Van Der Pekbuurt Blauwe Blokken, 30/9/2024

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?*

De bewoners- of projectcommissie Groen/Blauw heeft op 3 september 2024 op basis van een bewonersraadpleging, een gekwalificeerd advies uitgebracht over de concept Projectplannen (Sociaal + Ontwerp) Groen en Blauw.
De projectcommissie Groen/Blauw geeft in haar advies mee dat zij het overleg met Ymere als constructief heeft ervaren en constateert dat Ymere de gezamenlijk gemaakte afspraken zoals vastgelegd in de Amsterdamse Kaderafspraken bij dit proces heeft willen volgen. Het gekwalificeerd wordt afgesloten met een positief advies op het concept sociaal plan. Voor de werkzaamheden in het ontwerpplan maakt de projectcommissie een voorbehoud om positief advies af te kunnen geven. Omdat volgens de projectcommissie de noodzakelijke 70% instemming niet gehaald zou worden als de uitslag van de bewonersraadpleging gezien wordt als graadmeter voor de draagvlakmeting. Voor het afgeven van positief advies op het ontwerpplan wil de projectcommissie daarom in gesprek met Ymere over de plattegronden, ventilatie en geluidsisolatie.

Zie bijlage 6 voor het gekwalificeerd advies van de bewonerscommissie Groen/Blauw

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

De projectcommissie Groen/Blauw en de Huurdersvereniging Van Der Pekbuurt worden beiden ondersteund door stichting !WOON. Eind juni 2024 zijn er 2 informatiebijeenkomsten georganiseerd door Ymere en 2 inloopmomenten door de projectcommissie voor de bewoners van cluster Groen/Blauw.
Stichting !WOON heeft op verzoek van projectcommissie Groen/Blauw een gezamenlijke bewonersraadpleging gehouden over de concept projectplannen voor Groen en Blauw. Zie bijlage 5. De projectcommissie wijt in haar gekwalificeerd advies de lage respons aan de periode waarin de bewonersraadpleging plaats vond, de zomervakantie.

De bewonersraadpleging door !WOON laat het volgende zien:
- 33% respons, slechts 62 van de 189 regulier hurende huishoudens in Groen en Blauw hebben gereageerd. De respons per cluster is 39% (34/88) in Groen en 28% (28/101) in Blauw.
- 72% geeft aan dat de informatie in het concept projectplan voor hen duidelijk is. 25% geeft aan nog vragen te hebben.
- 55% van de respondenten geeft aan tevreden te zijn met zowel het renovatieplan als “de afspraken naar aanleiding van deze renovatie” (het sociaal plan), 35% is ontevreden met het renovatieplan en 27% met het sociaal plan.
- Over de plattegrond wijzigingen lopen de meningen uiteen: fout 39%, goed 38%, 23% anders.

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?*

Ymere heeft op 11 september 2024 schriftelijk en puntsgewijs gereageerd op de adviezen uit het gekwalificeerd advies van de projectcommissie Groen/Blauw. Zie bijlage 7. Ymere heeft architecten opnieuw laten kijken naar de plattegronden en stelt voor om de uitkomsten te bespreken in de bijeenkomst van 18 september 2024, daarnaast wordt een second opinion onderzoek aangeboden naar de geluidsisolatie en staat Ymere open voor ideeën over het verbeteren van de informatievoorziening.

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?*

In de bijeenkomst op 18 september 2024, in aanwezigheid van de Huurdersvereniging Van Der Pekbuurt en HYA, heeft de Projectcommissie Groen/Blauw de schriftelijke reactie van Ymere op hun gekwalificeerd advies besproken (o.a. voorstel verbeterde plattegronden, het gevraagde second opinion onderzoek naar geluidsisolatie en ventilatie, proces draagvlakmeting en de definitieve projectplannen).
Onder voorbehoud van voldoende draagvlak en de toezegging van de Ymere om de uitkomsten uit het second opinion onderzoek eventueel mee te nemen in de projectplannen heeft de projectcommissie Groen/Blauw ingestemd met de aanvraag van de peildatum voor Stedelijke Vernieuwings-urgentie voor cluster Groen door Ymere. In de notulen van de bijeenkomst op 18 september is het als volgt geformuleerd: "*Afspraak – Er wordt opdracht gegeven aan Merosch voor onderzoek naar geluidsisolatie en hittestress. Eventuele wijzigingen naar aanleiding van deze onderzoeken kunnen worden meegenomen in de uitvoering van het project. Zijn de wijzigingen zo groot dat het projectplan wijzigt, vragen we daarvoor akkoord bij de bewoners.*
Onder deze voorwaarden gaat de PC gaat akkoord met het aanvragen van de peildatum voor groen. De peildatum voor blauw wordt na ophalen van 70% akkoord aangevraagd."
Er loopt geen zaak bij de geschillencommissie of kantonrechter.

Een draagvlakmeting houdt in dat alle vaste huurders persoonlijk worden benaderd om akkoord te gaan met het renovatievoorstel in het definitieve projectplan. Als 70% of meer van de reguliere huurders in een cluster individueel akkoord gaan, wordt dit gezien als een redelijk renovatievoorstel en kan de peildatum afgegeven worden. Als de 70% niet gehaald wordt in een cluster komen Ymere en de Projectcommissie Groen/Blauw bij elkaar voor overleg over de vervolgstap. Ymere geeft in het aanvraagformulier voor de peildatum SV-urgentie aan dat op 19 november 2024 76% van de vaste huurders in het Blauwe Cluster akkoord is met het renovatievoorstel, daarmee is de afgesproken voorwaarde van 70% instemming behaald.

Conclusie en stadsdeeladvies

Op basis van de voorgaande toetsing heeft Ymere de processtappen uit de Amsterdamse Kaderafspraken voor bewonersparticipatie doorlopen. De haalbaarheid van de planning, die mede afhankelijk is van het draagvlak onder bewoners, was lastig in te schatten. Dit vanwege de lage deelname aan de achterbanraadpleging met een bescheiden meerderheid van 55% voor instemming met de renovatieplannen voor Groen en Blauw. Uit de bewonersraadpleging is per vraag niet te herleiden of de uitkomst verschilt per cluster. Het stadsdeel volgt in haar advies daarom de door de Projectcommissie Groen/Blauw en Ymere gekozen pragmatische oplossing van het draagvlak voorbehoud: alleen bij voldoende draagvlak (individueel akkoord van 70% of meer vaste huurders) afgifte Peildatum SV-Urgentie. Omdat inmiddels 76% van de vaste huurders in cluster Blauw individueel heeft ingestemd met het renovatievoorstel is aan de afgesproken voorwaarde voldaan en lijkt de planning haalbaar.

Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Noord adviseert daarom positief, met inachtneming van de toezegging van Ymere om de uitkomsten van het second opinion onderzoek te zullen respecteren, voor het afgeven van de peildatum voor stadsvernieuwingsurgentie door Wonen voor cluster Blauw per 1 januari 2025 voor de adressen:

JP Thijsseplein 2 t/m 30 (even),
Sleutelbloemstraat 4,
Jasmijnstraat 21 t/m 25 (oneven),
Meidoornplein 42 t/m 60 (even),
Meidoornplein 21 t/m 57 (oneven),
Meidoornweg 13 t/m 17 (oneven), Hagedoornplein 3,
Heimansweg 1 t/m 21 (oneven).

Onderliggende documenten voor dit advies

- Algemeen Plan (voorkeursscenario) Noordelijke Van der Pekbuurt, Ymere, 2021
- Projectplan Van Der Pekbuurt Blauwe Blokken, Ymere, 30 september 2024
- Bewonersraadpleging Van Der Pekbuurt, Rapportage cluster Blauw Groen", !WOON, juli 2024
- Advies van de projectcommissie Groen/Blauw aangaande het concept projectplan voor de woningen in de Groene en Blauwe Blokken in de Van der Pekbuurt, projectcommissie Groen/Blauw, 3 september 2024.
- Reactie op Gekwalificeerd Advies op het concept projectplan van de Groene en Blauwe Blokken, Ymere, 11 september 2024.