Gemeente Amsterdam

Notitie toets en advies van stadsdeel Zuid voor het afgeven van een peildatum voor Moermond-Duinbeek

Aan Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuid
Van Victoria ten Hulsen, v.ten.hulsen@amsterdam.nl

Datum 16 december, 2025

Op 5 december 2025 is het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid 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 Moermond-Duinbeek van Rochdale.

In het complex is sprake van achterstallig onderhoud, alle installaties zijn aan vervanging toe, er is asbest aanwezig in de kozijnen en vloerluiken, en de isolatiewaarden van de woning zijn niet op een goed niveau. Er zijn dus ingrijpende renovatie werkzaamheden nodig. Een ander onderdeel van het plan van Rochdale is om 12 grote woningen en een aantal garageboxen om te vormen tot 24 appartementen. Hier heeft wethouder van Dantzig in samenspraak met stadsdeelvoorzitter Vink twee jaar geleden een uitzondering gegeven om de woningen die net te klein waren (onder de 100m2) toch om te vormen. Het traject van de Amsterdamse Kaderafspraken voor vernieuwing en verbetering is doorlopen volgens het normale proces. Rochdale is voornemens om het hele project te renoveren. Rochdale heeft een project- en sociaal plan voor de renovatie opgesteld en een apart project- en sociaal plan voor de bewoners wiens woning omgevormd worden.

Er is een gekwalificeerd advies van de bewonerscommissie uitgegeven. In dit gekwalificeerde advies wordt aangegeven dat de noodzaak van de renovatie duidelijk wordt gezien. De bewoners in deze woningen zijn hier minder tevreden over, maar omdat hun contract niet wordt verlengd hoeft er geen instemming opgehaald te worden. In de reactie van Rochdale op het gekwalificeerde advies geven ze aan dat deze bewoners de mogelijkheid krijgen om met voorrang naar een lege gerenoveerde woning in Moermond-Duinbeek te verhuizen.

Uit het gekwalificeerde advies van de bewonerscommissie blijkt dat het proces goed is doorlopen, en bewoners de noodzaak van de renovatie zien, en dat er ruim 68% positief is over de renovatie. Hierdoor is het aannemelijk dat Rochdale op tijd kan beginnen met de renovatie.

Het te renoveren complex omvat 188 woningen, waarvan 168 huurders een huurovereenkomst hebben voor onbepaalde tijd.

Inhoudende de volgende adressen:

Blok 1 (51 woningen):
- Moermond 1 t/m 8, 10 t/m 14: H, 1, 2 en 3 hoog

Blok 2 (37 woningen):
- Ter Hooge 1, 4, 9: 1, 2, en 3 hoog
- Ter Hooge 2, 5, 8: 2 en 3-hoog
- Zeelandstraat 4, 10, 16: 2 en 3-hoog
- Zeelandstraat 8, 14, 22, 24: 1, 2 en 3 hoog
- Zeelandstraat 2: H, 1, 2 en 3 hoog

Blok 3 (37 woningen):
- Kastelenstraat 141, 143, 157: 1, 2 en 3-hoog; 163 H, 1, 2 en 3-hoog
- Kastelenstraat 149, 155, 161: 2 en 3 hoog
- Ter Hooge 11, 14, 17: 2 en 3 hoog
- Ter Hooge 10, 13, en 18: 1, 2 en 3 hoog

Blok 4 (51 woningen):
- Duinbeek 1 t/m 14: H, 1, 2 en 3 hoog

Omvorm adressen:
Blok 2 (6 woningen)
- Ter Hooge 2-1, 5-1 (tijdelijk verhuurd), 8-1
- Zeelandstraat 4-1, 10-1, 16-1

Blok 3 (6 woningen)
- Kastelenstraat 149-1, 155-1, 161-1
- Ter Hooge 11-1, 14-1, 17-1

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

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. Hierbij wordt de isolatie aangepakt en alle technische installaties vervangen.

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 en het in het Coalitieakkoord 2022-2026 aangekondigde Isolatieoffensief om energiebesparing te bevorderen en daarmee isolatiearmoede tegen te gaan.

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?*

Ja, dit lijkt aannemelijk uit de procestappen die de corporatie aanlevert. Volgens de planning kan de uitvoering van de werkzaamheden in het najaar van 2027 beginnen. Doordat het complex in fases opgeleverd wordt is de peildatum nu al aangevraagd.

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) staan de eisen voor het doorlopen van bewonersparticipatie vermeld. Deze stappen zijn goed doorlopen en er is een gekwalificeerd advies gegeven op het project- en sociaalplan.

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?*

Ja, hier is de bewonerscommissie toe in staat gesteld. Uit deze achterbanraadpleging bleek dat 68% van de bewoners positief kijkt naar de renovatie.

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?*

Rochdale heeft inhoudelijk gereageerd op het advies en sluit grotendeels aan bij het advies. Ze onderbouwen duidelijk waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt en hoe ze zorg dragen voor goed overleg met bewoners die opkijken tegen de renovatie en omvorming.

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 zich niet uitgesproken tegen het aanvragen van een peildatum.

Conclusie en stadsdeeladvies

Op basis van de voorgaande toetsing voldoet Rochdale aan de voorwaarden haalbaarheid van de planning en bewonersparticipatie voor de afgifte van de peildatum voor de herhuisvesting van de bewoners uit de Moermond-Duinbeek

Daarmee ziet het dagelijks bestuur van Zuid 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 Rochdale zijn de volgende stukken overlegd:

- Het gekwalificeerd advies van de bewonerscommissie
- De reactie op het gekwalificeerd advies van de bewonerscommissie