Gemeente Amsterdam

Notitie toets en advies van stadsdeel Oost voor het afgeven van een peildatum voor Soembawastraat

Aan Dagelijks Bestuur van stadsdeel Oost
Van Femke Bakker, f.d.bakker@amsterdam.nl

Datum 18 februari 2026

Op 3 februari 2026 heeft Eigen Haard bij de directie Wonen een aanvraag ingediend ten behoeve van een peildatum voor een stadsvernieuwingsurgentie voor de bewoners van de Soembawasstraat 41 t/m 59. Het stadsdeel is gevraagd om een advies te geven aan de directie Wonen voor de afgifte van een peildatum. Het blok bevat 36 woningen waarvan er 32 regulier worden verhuurd.
Het gaat om de volgende adressen:
Soembawastraat 41-hs, 41-1, 41-2, 41-3
Soembawastraat 43-hs, 43-1, 43-2, 43-3
Soembawastraat 45-1, 45-2
Soembawastraat 47-1, 47-2, 47-3
Soembawastraat 49-hs, 49-1, 49-2, 49-3
Soembawastraat 51-3
Soembawastraat 53-h, 53-2, 53-3
Soembawastraat 55-1, 55-2, 55-3
Soembawastraat 57-hs, 57-1, 57-2, 57-3
Soembawastraat 59-hs, 59-1, 59-2, 59-3

In deze notitie wordt de context geschetst en de peildatumaanvraag getoetst voor het geven van het stadsdeeladvies volgens stedelijke beleidsregel 8 “Vaststellen peildatum sloop- en renovatiecomplexen van woningcorporaties”.

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/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. Vanwege de lokale kennis van zaken geeft het stadsdeel een zwaarwegend advies aan Wonen over het wel of niet vaststellen van een peildatum.

Het stadsdeel kijkt bij het uitbrengen van het peildatumadvies naar drie criteria: realisme/haalbaarheid van de planning, haalbaarheid van het project en bewonersparticipatie volgens de Amsterdamse Kaderafspraken (Handboek Vernieuwing & Verbetering), kortweg de Kaderafspraken.

1. Haalbaarheid van het project

In eerdere stadia heeft de eigenaar de haalbaarheid van het project verkend in de oriëntatiefase en vervolgens plannen ontwikkeld. Bij het aanvragen van de peildatum wordt gekeken of de woningcorporatie daadwerkelijk over kan gaan naar de realisatiefase en na de herhuisvesting kan starten met de daadwerkelijke ingreep.

2. 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?

3. 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.”

Over de beoordeling of het proces goed is verlopen, is het volgende in de beleidsregel opgenomen: “Van belang daarbij is dat de woningcorporatie en de bewonerscommissie samenwerken volgens de Amsterdamse Kaderafspraken. Het participatietraject moet 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.”

Achtergrond en toelichting renovatie Soembawastraat

Eigen Haard beoogt een ingrijpende renovatie met behoud van huurovereenkomst. De woningen zijn in zeer slechte staat. Er is op dit moment sprake van overlast door schimmel, vocht (lekkages) en geluid, overlast door ongedierte in de woningen (ratten) en cv-installaties werken niet goed. Het complex is naar voren gehaald in de planning omdat het pand in zo'n slechte staat verkeerd. Bewoners geven aan dat er heel lang niets aan onderhoud is gedaan en dat ook klachten niet worden opgepakt. De meeste bewoners willen dan ook graag snel verhuizen.
De werkzaamheden bestaan onder andere uit:

- Noodzakelijk funderingsherstel
- Vloer, wand en dakisolatie
- Nieuwe keukens met elektrische kookplaat (gasaansluiting vervalt)
- Riolering en leidingen vervangen
- Aanbrengen van mechanische ventilatie
- Er wordt op dit moment onderzocht of het mogelijk is om woningen toe te voegen door op te toppen en of het mogelijk is om een lift te plaatsen. Een projectleider vanuit

stadsdeel Oost is hierbij betrokken. De verwachting is dat dit binnen 3 maanden duidelijk moet zijn en dat dan de omgevingsvergunning aangevraagd kan worden zodat dat de planning, binnen 1 tot 1,5 jaar starten, gehaald wordt.

Bewoners kunnen via een wisselwoning weer terug naar de oude woning of naar een andere woning verhuizen met een SV-urgentie. Eigen Haard heeft een aantal gerenoveerde woningen gereserveerd in Betondorp voor bewoners die daar graag naartoe willen.
Er is een bewonerscommissie actief en de bewonerscommissie wordt bijgestaan door bewonersconsulent van stichting !Woon. De bewonerscommissie heeft een achterbanraadpleging laten uitvoeren door de Woonbond. Hieruit blijkt dat er een zeer ruime meerderheid, 89% voor het renovatieplan is.

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 die niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd.

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 op de gemeentelijke doelstellingen van verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. De isolatiemaatregelen waardoor de woningen energiezuiniger worden, verminderen de stookkosten en daarmee het gasverbruik. De maatregelen dragen bij aan het uitfaseren van de EFG labels in de stad.
Daarnaast wordt er onderzocht of het mogelijk is om woningen toe te voegen en deze te omsluiten met een lift. Er is een groot te kort aan woningen voor ouderen, met name in de Indische buurt. Als het mogelijk is om deze woningen te realiseren draagt dit bij aan de doelstelling meer woningen voor ouderen.

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 houdt.

d. *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 afgerond en het bestuur heeft ingestemd met de plannen.

2. Toets planning van het project

a. 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 in het eerste kwartaal van 2027 starten.

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 bewonerscommissie heeft op 13 januari 2026 een gekwalificeerd advies gegeven. Eigen Haard heeft op 19 januari 2026 gereageerd op dit advies. En deze reactie is op 22 januari 2026 besproken met de bewonerscommissie en stichting !Woon.

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

Er is een achterbanraadpleging uitgevoerd door de Woonbond.

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?*

Eigen Haard heeft op 19 januari inhoudelijk gereageerd op het gekwalificeerd advies. Zij hebben de aanbeveling grotendeels overgenomen. Wanneer zij dit niet overnemen is dit goed beargumenteerd en onderbouwd. De bewonerscommissie vraagt om een maand geen huur te hoeven betalen om dubbele kosten te voorkomen, Eigen Haard geeft een korting van 2 weken geen huur. Ook kan Eigen Haard geen semi SV-urgentie verlenen aan inwonende kinderen jonger dan 23 jaar. Indien mogelijk wordt maatwerk geleverd bij de nieuwe plattegrond voor bewoners die terug willen keren naar de eigen woning.

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 ingestemd met de aanvraag voor een peildatum. Er loopt geen zaak bij de geschillencommissie of kantonrechter

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 van de Soembawastraat

Daarmee ziet het dagelijks bestuur van Oost geen belemmeringen en adviseert positief voor het afgeven van de peildatum per 10 maart 2026.

Documenten bij het besluit
Bij het besluit is een aantal stukken gevoegd.

Ambtelijk worden aangeleverd:
- Notitie toets en advies peildatum Soembawastraat (deze notitie)

Door Eigen Haard zijn de volgende stukken aangeleverd:

Gemeente Amsterdam

- Bijlage 2. Aanvraag peildatum Soembawastraat
- Bijlage 3. Sociaal plan Soembawastraat
- Bijlage 4. Rapport achterbanraadpleging Soembawastraat
- Bijlage 5. Gekwalificeerd advies BC en reactie EH
- Bijlage 6. Gebiedsplanning Eigen Haard voor Indische buurt
- Bijlage 7. Technisch plan Soembawastraat