Gemeente Amsterdam

Notitie toets en advies van stadsdeel Nieuw-West voor het afgeven van een peildatum voor de complexen in de Nieuwenhuysenbuurt Deelfase 2

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

Datum 20 mei 2026

Op 5 maart 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 de complexen van woningcorporatie De Alliantie in de Nieuwenhuysenbuurt deelfase 2.

De Nieuwenhuysenbuurt ligt in het gebied Slotermeer. Woningcorporatie De Alliantie is eigenaar van 282 woningen en 3 bedrijfsruimten in deze buurt. Van haar huurders kreeg de corporatie signalen dat onderhoud aan de woningen nodig was. Technisch onderzoek wees ook uit dat renovatie noodzakelijk was. Daartoe besloot De Alliantie de buurt te vernieuwen door de bestaande woningen door nieuwe woningen te vervangen (sloop nieuwbouw).

Informatie over de plannen voor de buurt
De Alliantie heeft destijds een aantal scenario's onderzocht. Van niets doen tot aan hoogwaardige renovatie waarbij bewoners tijdelijk hun woning moeten verlaten. Omdat er een aantal grote opgaven, zoals CO_2 neutraal uiterlijk 2050, aardgasvrij en de verdichting lagen, vindt De Alliantie het belangrijk dat deze vernieuwingsplannen toekomstbestendig zijn. De Alliantie heeft zich ook al doel dat bewoners betaalbaar, goed en veilig kunnen blijven wonen. Alleen hoogwaardige renovatie bood geen sluitende oplossing voor de Nieuwenhuysenbuurt. Daarom heeft de corporatie gekozen voor nieuwbouw. Nieuwbouw levert de buurt en Amsterdam Nieuw-West onder andere het volgende op:

- Energiezuinigere en gasloze woningen
- Een betere woningindeling
- Minder geluidsoverlast (van binnen en buiten)
- Een lift en daarmee levensloopbestendige woningen/wooncomplexen
- Een betere openbare ruimte

• Meer woningen in Amsterdam
• Meer variatie door toevoegen van middensegment huurwoningen, koopwoningen en verschillende woninggroottes.

In de Nieuwenhuysenbuurt staan nu in totaal 282 portieketagewoningen zonder lift daarvoor wil De Alliantie 409 woningen met lift terugbouwen. Dit totaal bestaat uit 225 sociale huurwoningen, 95 middeldure huurwoningen en 89 koopwoningen. De sloop van de woningen in de Nieuwenhuysenbuurt vindt in drie fases plaats. De sloop van de hele buurt start bij de woningen die behoren tot de eerste fase. Fase 1 is inmiddels gestart.

Deze notitie betreft deelfase 2, die de volgende adressen beslaat:
– Nieuwenhuysenstraat 1 t/m 31, de oneven huisnummers
– Slotermeerlaan 135 t/m 153 (oneven)

Hier staan nu: 104 portieketagewoningen zonder lift. Daarvoor worden 131 huurappartementen voor teruggebouwd: twee- (60), drie- (40), vierkamerwoningen (25) én vijfkamerappartementen (6). Die laatste waren een wens van de bewoners en is na voortdurende afstemming met hen volgend op de afronding van het participatietraject ingepast in het ontwerp.

De huidige planning is:

- Start Herhuisvesting deelfase 2: Q2 2026
- Sloop deelfase 2: Q4 2027
- Start bouw deelfase 2: Q2 2028
- Herhuisvesting deelfase 3: Q3 2028
- Oplevering deelfase 2 Q4 2029
- Sloop deelfase 3: Q4 2029
- Start bouw deelfase 3: Q2 2030
- Oplevering deelfase 3 Q4 2031

De verwachting van De Alliantie is dat de sloopwerkzaamheden in het najaar 2027 start (15 oktober 2027). Dat betekent dat de herhuisvesting vanaf Q2 2026 kan starten en in het laatste kwartaal van 2027 wordt afgerond.



Ontwerpplan Nieuwenhuysenbuurt

De Alliantie heeft als uitgangspunt om met het ontwerp voor de nieuwe complexen sociaal veilige en toegankelijke woningen in de Nieuwenhuysenbuurt te realiseren:

- Herkenbare, overzichtelijke entree (op gelijke hoogte aan de straatzijde met intercom) en gemeenschappelijke ruimtes, die alleen toegankelijk zijn met een sleutel of codekaart.
- Zo veel mogelijk woon- of leeffuncties op de begane grond aan de straatzijde en een open gevelstructuur.
- Het gebouw is goed toe- en doorgankelijk voor mindervaliden, wandelwagens en rollators door drempelvrije verkeersruimten, buitenruimte en badkamer, tenzij niveauverschil via afgeronde dorpel verloopt (max. 20 mm hoog). De niveauverschillen leveren geen belemmering op voor rolstoelgebruikers en/of slechtzienden.

Bewonersbetrokkenheid

De Alliantie geeft aan dat voor de start van de vernieuwing in de Nieuwenhuysenbuurt er geen bewonerscommissie (BC) was, ondanks meerdere pogingen van de huurdersvereniging van De Alliantie (HBVA) om deze op te richten. Tijdens de eerste informatiebijeenkomst in september 2018, waarin De Alliantie bewoners op de hoogte stelde van de vernieuwing, bleek er toch veel animo te zijn voor een bewonersplatform. Nadat dit platform bijeenkwam is de BC Nieuwenhuysen 2.0 opgericht en ging de BC met De Alliantie in gesprek om de vernieuwingsplannen vorm te geven. Omdat de BC aanvankelijk nog niet bestond, is het eerste voorkeurscenario met de HBVA afgestemd, maar na de oprichting van de BC heeft De Alliantie het voorkeurscenario ook aan de BC voorgelegd.

In het participatieproces is de BC ondersteund door stichting Woon. Het opstellen van het projectplan werd afgerond in april 2021 en de bewonersraadpleging is daaraan voorafgaand uitgevoerd. De BC beschouwt de begin en eindfase van het participatieproces als moeizaam, maar

de tussengelegen periode als constructief. De BC ziet dat haar input goeddeels is teruggekomen in de plannen. De BC stelt als gesprekspartner serieus te zijn genomen door De Alliantie en daadwerkelijk invloed gehad te hebben. Het gekwalificeerd advies van de BC is tot stand gekomen met input van de bewoners. Bewoners zijn meermaals gevraagd om hun mening te geven over de huidige plannen via bewonersavonden gedurende het participatieproces, georganiseerd door zowel De Alliantie als de BC. Het meest uitgebreid konden de bewoners hun mening geven in de door de BC gehouden bewonersraadpleging.

Gekwalificeerd advies
Op de bewonersraadpleging heeft 48% van de bewoners gereageerd. Vooraf was afgesproken dat tenminste de helft van de bewoners moest reageren (met een streven naar 67% respons) om de raadpleging voldoende representatief te laten zijn. Dit aandeel is net niet gehaald. Toch beschouwt de BC de conclusies van raadpleging als voldoende bruikbaar om een advies namens alle bewoners te kunnen uitbrengen. De uitkomst van de raadpleging geeft namelijk voor de meest fundamentele onderdelen van het plan een heel duidelijk beeld. Uit de bewonersraadpleging blijkt dat bewoners overwegend een positief beeld hebben bij het sociaal plan dat is voorgelegd. Van de respondenten is 78% voor de sloop-nieuwbouw. Ongeveer hetzelfde draagvlak (75%) is er voor het sociaal plan als geheel. Het plan wordt door dit deel van de bewoners beoordeeld als voldoende tot goed. Daarom neemt de BC het standpunt over en ziet zij de plannen graag uitgevoerd worden.

In haar advies geeft de BC De Alliantie mee, dat het noodzakelijk is om andermaal helder te communiceren naar bewoners over de volgende punten:
- Terugkeer mogelijkheden in de buurt.
- Verhuisstress bij ouderen en kwetsbare groepen.
- Mogelijkheden over passende herhuisvesting.
- Herhuisvesting van kinderen tussen de 18 en 23 jaar.
- Financiële gevolgen van de verhuizing.

De Alliantie onderkent de zorgen van de BC en benadrukt dat zij zorgvuldigheid, goede communicatie en uitleg belangrijk vindt. Zij geeft aan er alles aan te doen om bewoners o.a. via bewonersbegeleiders zorgvuldig te zullen informeren.

Ten slotte wil de BC het gesprek blijven voeren met de Alliantie over:
- Overlast tijdens het project.
- Eerdere verhuismogelijkheden voor fase 3 bewoners.
- Creëren 5-kamerwoningen in fase 2 en 3;
- Betrekken van bewoners bij het ontwerp van de nieuwbouw
- Betere bergvoorzieningen creëren dan in het plan opgenomen.

De Alliantie geeft aan in gesprek te willen blijven met de BC over het zo veel mogelijk beperken van overlast voor de omwonenden, het creëren van 5 kamer woningen in fase 2, de inrichting van de nieuwbouw en betere bergvoorzieningen. Ook maakt De Alliantie duidelijk dat de regelgeving het niet mogelijk maakt op bewoners uit fase 3 eerder te laten verhuizen.

Eindgesprek
In het eindgesprek is uitgebreid gesproken over de moeizame communicatie over en weer. Maar ook dat de BC is gekomen tot een positief eindadvies én dat haar input tot een verbetering van de plannen heeft geleid. Ondanks 48% respons beschouwt de BC de raadpleging als voldoende om namens alle bewoners een positief advies af te geven, omdat op de fundamentele punten uit het plan meer dan driekwart van de respondenten positief heeft gereageerd op het gehele sociaal plan en de sloop-nieuwbouw plannen. Daarnaast neemt de BC ook in haar advies mee dat zij veel contacten heeft met bewoners die de vragenlijst niet hebben ingevuld, maar informeel hebben aangegeven positief tegenover de plannen te staan.

In het eindgesprek benadrukt De Alliantie zich in te zetten voor heldere communicatie aan de bewoners via o.a. bewonersbegeleiders en een informatieboekje over de uitvoering en de impact van de vernieuwingsplannen. Daarnaast omarmt zij ook de uitnodiging van de BC om in gesprek te blijven met bewoners over voorkomen van overlast, de inrichting van de nieuwbouw, grote woningen en bergvoorzieningen. Vanuit de gemeente wordt uitgelegd dat het oprekken van de peildatum stadsvernieuwingsurgentie voor de latere fases niet kan. Na het eindgesprek heeft de BC per e-mail aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het afgeven van de peildatum.

Participatie na Eindgesprek
De Alliantie heeft in oktober 2025 een aanvullende communicatie- en participatiestrategie en aanpak opgesteld, passend bij de huidige situatie in de Nieuwenhuysenbuurt, onder andere gericht op het ontwerp voor fase 2 en 3. Daarvoor zijn verschillende communicatiemiddelen en activiteiten ingezet om bewoners te informeren en te betrekken. Ook heeft De Alliantie rekening gehouden met het tijdstip (overdag of 's avonds) waarop bijeenkomsten of inloop-momenten werden gepland. Door deze mix is de bewoners verschillende mogelijkheden geboden om zich te laten informeren of om mee te denken. Bij de meedenksessies waren tussen de 7-15 bewoners aanwezig. Op informatiebijeenkomsten waren rond de 50-70 bewoners aanwezig. Deze inzet was succesvol en bewoners complimenteerden De Alliantie hierover en bevestigt in haar ogen (de vergroting van) het draagvlak bij bewoners.

Deze inzet bood De Alliantie boven op de in de Kaderafspraken afgesproken participatieproces dat in 2020-2021 heeft plaatsgevonden en bracht onder meer de volgende resultaten:
- Meer middensegment huurwoningen in fase 2 waardoor er meer mogelijkheden zijn voor de herhuisvesting van fase 3.
- Meer 5-kamerwoningen.
- Ook 5-kamerwoningen op de verdiepingen voor gevarieerder aanbod. Nu zowel 4- als 5-kamermaisonnettes en -appartementen. Mensen kunnen meer kiezen waar ze behoefte aan hebben.
- Meerdere indelingen van 2,3,4 en 5-kamerappartementen verwerkt.
- In een groot aantal woningen is nu de mogelijkheid om de keuken af te kunnen sluiten door een muur te plaatsen.
- Onderzocht of balkonzijde en galerij zijde omgedraaid konden worden. Dit bleek helaas niet mogelijk maar is wel onderzocht.

Huidige stand van zaken
Op dit moment ligt er een sociaal plan waarvoor het participatietraject naar behoren is doorlopen. Er is 78% instemming met individuele voorstellen. Daarnaast heeft De Alliantie aanvullende participatieactiviteiten georganiseerd in de tussengelegen periode en heeft daarmee invulling gegeven aan de wens van de toenmalige bewonerscommissie. Omdat de toenmalige bewonerscommissie niet meer representatief was, heeft De Alliantie besloten om de oude commissie te laten vervangen door een nieuwe representatievere bewonerscommissie.

Deze nieuwe commissie heeft de portefeuillehouder Doevendans gevraagd om de peildatum niet af te geven. De portefeuillehouder heeft hierop gereageerd en gaat niet mee in het verzoek om de afgifte van de peildatum uit te stellen. Zij heeft aangegeven dat zij dit niet opportuun vindt omwille van het bredere belang en de voortgang van het project, maar ook dat het belangrijk is om in gesprek te blijven met De Alliantie. Naast deze reactie heeft de directie Wonen nog inhoudelijke reactie gegeven aan de bewonerscommissie, waarin is uitgelegd waarom er positief zal worden geadviseerd om de peildatum af te geven: namelijk een haalbare planning en een goed doorlopen participatietraject met recente aanvullingen daarop.

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 de complexen in de Nieuwenhuysenbuurt van deelfase 2

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 sloop van de complexen in de Nieuwenhuysenbuurt van deelfase 2

   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. De Alliantie 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 afgerond en het bestuur heeft ingestemd met de plannen.

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

De bewonerscommissie heeft positief geadviseerd over de sloop-nieuwbouwplannen voor de complexen van De Alliantie in de Nieuwenhuysenbuurt deelfase 2. Er worden van deze bewoners geen juridische procedures verwacht. 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?*

Ja, de bewonerscommissie heeft haar advies gegeven.
Hoewel de bewonersraadpleging een laag responspercentage (48%) heeft, blijkt uit de raadpleging dat er breed draagvlak is. 78% van de respondenten is vóór de sloop/nieuwbouw plannen. Daarnaast constateert de BC ook breed informeel draagvlak voor de plannen van De Alliantie. De BC heeft in direct contact met de bewoners die niet hebben deelgenomen aan de raadpleging, geconstateerd dat de meesten positief zijn over de plannen. Op basis daarvan heeft de BC de conclusies van raadpleging als voldoende bruikbaar beschouwd om een positief advies namens alle bewoners te kunnen geven.

Het advies van de BC om helder te blijven communiceren naar bewoners over voortgang en de betekenis van de sloop nieuwbouwplannen heeft De Alliantie ter harte genomen. De Alliantie is ook meegegaan in de wens van de BC om in gesprek te blijven over het zo veel mogelijk beperken van overlast voor de omwonenden, het creëren van 5 kamer woningen in fase 2, de inrichting van de nieuwbouw en betere bergvoorzieningen. Wel maakt De Alliantie duidelijk dat regelgeving het niet mogelijk maakt op bewoners uit fase 3 eerder te laten verhuizen.

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, er heeft een achterbanraadpleging plaatsgevonden waar de bewonerscommissie haar gekwalificeerd advies op heeft gebaseerd. Deze achterbanraadpleging is uitgevoerd door stichting Woon.

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?*

De Alliantie heeft gereageerd op alle punten van de bewonerscommissie in haar gekwalificeerd advies.

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?*

Na het eindgesprek over de participatie heeft de BC per mail aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het aanvragen van de peildatum.

Conclusie en stadsdeeladvies
Op basis van de voorgaande toetsing voldoet De Alliantie aan de voorwaarden haalbaarheid van de planning en bewonersparticipatie voor de afgifte van de peildatum voor de herhuisvesting van de bewoners uit de complexen in de Nieuwenhuysenbuurt van deelfase 2.

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 Nieuwenhuysenbuurt deelfase 2

Door Stadgenoot zijn de volgende stukken overlegd:
2. Aanvraag peildatum De Alliantie
3. Sociaal Plan Nieuwenhuysenbuurt
4. Gekwalificeerd advies BC Nieuwenhuysenbuurt
5. Reactie De Alliantie op het gekwalificeerd advies
6. Verslag eind gesprek BC Nieuwenhuysenbuurt 2.0 en De Alliantie

Extra is bijgevoegd:
7. Ontwerpplan nieuwbouw 2020 – Nieuwenhuysenbuurt
8. Schetsontwerp - Stavaza 18 november 2025 NHB