



## Amsterdams Sloopkader

27 januari 2016

Het College geeft de voorkeur aan renovatie van woningen boven sloop. Daarom werkt de gemeente alleen mee aan weloverwogen en noodzakelijk gebleken sloopvoornemens van eigenaren. Daarvoor is een goede basis gelegd met het **afwegingskader voor het beoordelen van een vergunning voor woningonttrekking bij sloop**. Dat afwegingskader is onderdeel van de beleidsregel "wijzigen van de woonruimtevoorraad" bij de Huisvestingsverordening 2016. **In het afwegingskader is vastgelegd welke motieven en invalshoeken spelen in een besluitvormingstraject rond sloop of renovatie**. Het is vervolgens **aan de stadsdelen om deze nieuwe mogelijkheden in te zetten bij de vergunningverlening**.

Met het aannemen van de motie "Buurten met een toekomst" steunt de raad het College in haar voornemen om **alleen mee te werken aan weloverwogen sloop van woningen in Amsterdam**. De Raad steunt daarmee ook de wens van het College dat woningen niet oneindig op een "slooplijst" blijven staan. Door monitoring zal in de toekomst de vinger aan de pols gehouden worden, zodat op tijd kan worden ingegrepen als woningen te lang de bestemming sloop houden zonder uitzicht op een einddatum. Hiermee wordt voorkomen dat woningen in de aanloop tot de ingreep niet goed worden onderhouden en bewoners onnodig lang in onzekerheid verkeren over hun toekomst.

### Juridisch kader

Het college wil meer invloed uitoefenen op het **beperken van niet noodzakelijk of langdurig uitstel van sloop**. De gemeente heeft invloed op sloop via:

- de **vergunning voor woningonttrekking** (artikel 21 onder a Huisvestingswet). Daarvoor zijn op basis van de Huisvestingsverordening beleidsregels vastgelegd (Beleidsregels wijzigen van de woonruimtevoorraad, onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvorming).
- **Monumenten worden tegen sloop beschermd via de Erfgoedwet** (tot die wet is aangenomen Monumentenwet artikel 11) en monumenten en woningen in een beschermd stadsgezicht via de Wet op de Ruimtelijke Ordening (2.1 en 2.2 Wabo).
- **In een bestemmingsplan kunnen bepalingen worden opgenomen** om een verwezenlijkte bestemming te handhaven en te beschermen.

Om structureel en eenduidig te handelen bij sloopvoornemens is dit Sloopkader opgesteld. **De Juridische basis daarvoor ligt in de Huisvestingswet**. Dit sloopkader is van toepassing als bestemmingsplan, WABO en Erfgoedwet geen randvoorwaarden voor sloop stellen.

Het Sloopkader gaat niet in op het proces of de rechten van bewoners bij renovatie of sloop of andere wijzigingen ten behoeve van de gewenste samenstelling van de woningvoorraad. Daarvoor wordt verwezen naar de **Overlegwet (geldt voor alle verhuurders)** en de **Amsterdamse Kadefspraken bij vernieuwing en verbetering 2015 – 2019** (geldt alleen voor corporaties). In het Burgerlijk Wetboek is opgenomen wanneer de woningeigenaar gebruik mag maken van de grond "dringend eigen gebruik".

Sloop wordt overigens toegestaan als deze plaatsvindt in het kader van een gebiedsgerichte aanpak die in schriftelijke afspraken met de bestuurscommissie zijn vastgelegd. De afweging om wel of niet te slopen is dan binnen dat kader gemaakt en daarbij zullen veelal argumenten die ook in dit Amsterdams Sloopkader worden genoemd, zijn meegewogen.

In dit Amsterdams Sloopkader wordt het proces rondom sloop of renovatie toegelicht. Het Sloopkader is bedoeld voor de medewerkers van de stadsdelen en woningeigenaren die meer inzicht willen hoe de gemeente sloop weegt en welke invalshoeken daarbij een rol spelen. Daartoe zijn 2 bijlagen opgenomen:

- Overwegingen bij planontwikkeling en keuze voor sloop of renovatie
- Beleidsregels woningonttrekking door sloop, horend bij de huisvestingsverordening

### Afwegingen tijdens planontwikkeling

Er zijn verschillende afwegingsmomenten waarbij dit Sloopkader wordt gehanteerd:

1. bij de start van en tijdens de planontwikkeling
2. bij een aanvraag voor een vergunning voor woningonttrekking door sloop
3. als het te lang duurt voordat de sloop start

Zie ook bijgevoegd Stappenplan Amsterdams Sloopkader.

Ad 1

#### Bij de start van of tijdens de planontwikkeling

Woningeigenaren zijn niet verplicht zich te melden bij de gemeente als zij plannen hebben voor een ingrijpende wijziging in hun woningbezit. Met woningcorporaties is in de Amsterdamse Kaderafspraken afgesproken dat zij dit altijd melden en bespreken met de bewoners. De gemeente (stadsdeel) wordt betrokken aan het einde van de oriëntatiefase, de eerste fase van de planontwikkeling. Met particuliere verhuurders zijn daarover geen afspraken. Bij de start van de planontwikkeling is de gemeente daarom niet altijd geïnformeerd over sloop voornemens van eigenaren van particuliere huurwoningen. Ook tijdens de planontwikkeling hoeven de woningeigenaren niet voor overleg naar de gemeente over sloop maar wel als er sprake is van vervangende nieuwbouw.

Een sloopmelding moet uiterlijk vier weken voor de daadwerkelijke sloop plaats vinden. In geval van vervangende nieuwbouw, is wel vroegtijdig duidelijk dat er sloop zal plaatsvinden.

Als de vergunningverlener/gemeente in de planontwikkelingsfase geconfronteerd wordt met een voornemen tot sloop, dan wordt als volgt gehandeld:

- gemeente wijst woningeigenaar met een sloopplan op overwegingen bij planontwikkeling en keuze voor sloop en renovatie in bijlage 1, daarin wordt uitgebreid toegelicht welke afwegingen aan de orde zijn bij een besluit tot sloop
- gemeente geeft haar voorkeur, bepaald op basis van de overwegingen bij planontwikkeling en keuze voor sloop en renovatie in bijlage 1.
- gemeente wijst alvast op de regels die gelden bij woningonttrekking, zoals vastgelegd in de beleidsregels bij de Huisvestingsverordening, zie bijlage 2. De woningeigenaar moet rekening houden met die regels bij een besluit woningen te slopen. Als de woning een monument betreft of onderdeel uitmaakt van een beschermd stadsgezicht of een sloopvergunningstelsel is opgenomen in het bestemmingsplan, gelden daarvoor andere regels en is dit Sloopkader niet leidend. De gemeente wijst dan op de andere geldende regelgeving.

## Ad 2

### Bij een aanvraag voor een vergunning voor woningonttrekking door sloop

De woningeigenaar moet een woningonttrekkingsvergunning aanvragen als hij een woning wil gaan slopen. Deze aanvraag vindt veelal plaats als de planontwikkeling al ver is afgerond. Zo'n aanvraag wordt **beoordeeld op basis van de beleidsregels met het Afwegingskader Sloop**, behorend bij de Huisvestingsverordening 2016. Dit is voor alle woningeigenaren gelijk.

Als de vergunningverlener/gemeente een aanvraag voor woningonttrekking door sloop binnen krijgt, dan wordt als volgt gehandeld:

- gemeente wijst de woningeigenaar (nogmaals) op de beleidsregels en het afwegingskader woningonttrekking door sloop, behorend bij de Huisvestingsverordening 2016, op basis waarvan de aanvraag voor woningonttrekking bij sloop beoordeeld gaat worden
- gemeente toetst bij indiening de aanvraag op basis van die beleidsregels (bijlage 2).

## Ad 3

### Als het te lang duurt voordat de sloop start

Bewoners, de leefbaarheid in de buurt en kwaliteit van de woningvoorraad zijn er bij gebaat als de uitvoering van plannen niet voortdurend wordt uitgesteld. Daarom is het de wens van het College termijnen te stellen. De wet geeft de gemeente daartoe een aantal mogelijkheden:

- Woningonttrekkingsvergunning: De gemeente kan een onttrekkingsvergunning intrekken als niet binnen een jaar na vergunningverlening wordt overgegaan tot sloop, de vergunning is verleend op grond van onjuiste of onvolledige gegevens of niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften.
- Peildatum Huisvestingswet: de peildatum is het moment waarop huurders de status van stadsvernieuwingsurgent krijgen en voorrang krijgen bij het zoeken van een nieuwe woning. De gemeente beoordeelt daarvoor onder andere of na anderhalf jaar gestart kan worden met de uitvoering en geeft dan een peildatum af. Afgesproken is dat de voortgang van projecten waar een peildatum voor is afgegeven, wordt gemonitord zodat projecten niet onnodig uitgesteld worden.
- Tijdelijke verhuur via de Leegstandswet: In de Leegstandswet is een maximale duur van tijdelijke verhuur vastgelegd. Vaak worden in een complex waar sloop aan de orde is, woningen tijdelijk verhuurd. De tussentijdse jaarlijkse verlenging of het verstrijken van de maximale termijn van 7 jaar is een aanleiding om met de eigenaar in gesprek te gaan.

Al deze mogelijkheden bevinden zich aan het eind van het planvormingstraject en kunnen dus niet voorkomen dat bewoners door een lang planvormingstraject gedurende enige tijd in onzekerheid verkeren. Wel kunnen deze maatregelen de duur van het vergunningen en realisatietraject aan banden leggen.

## Bijlage 1

### Overwegingen bij planontwikkeling en keuze voor renovatie of sloop

Het bekijken van de volgende invalshoeken draagt bij aan een goede afweging over de wenselijkheid van sloop of renovatie:

1. Schaalniveau
2. Bouwtechnisch
3. Woontechnisch
4. Doorlooptijd en uitvoering
5. Financieel
6. Sociale effecten en bewonersinvloeden
7. Woonomgeving
8. Identiteit, imago en cultuurhistorisch belang
9. Tijdsbeeld en marktomstandigheden
10. Energie en duurzaamheid
11. Woningdifferentiatie en doelgroepen

Deze verschillende invalshoeken worden hieronder verder toegelicht en lopen deels in elkaar over.

#### Toelichting<sup>1</sup>:

Ad 1 Per schaalniveau gelden andere motieven

Vanuit verschillende schaalniveaus bekeken, kunnen andere motieven gelden om over te gaan tot renovatie of sloopnieuwbouw. Op het niveau van de individuele woning is de bouw- en woontechnische kwaliteit leidend. Als deze voldoende is, dan is renovatie vaker een betere optie, vanwege de geringe milieubelasting en kosten. Op een hoger schaalniveau (wijk, stadsdeel of stad) gaan beleidsdoelstellingen als doelgroepen, samenstelling van de woningvoorraad en de stedenbouwkundige opzet meespelen. Sloopnieuwbouw kan bijvoorbeeld effectief zijn als woningen worden toegevoegd die niet in de bestaande voorraad gerealiseerd kunnen worden en daardoor tekorten voor doelgroepen worden opgelost of de bestaande stedenbouwkundige structuur verbetert. Als er gesloopt wordt en teruggebouwd wordt wat er al is, dan is renovatie vaak een betere optie.

Ad 2 Bouwtechnische kwaliteit

De keuze voor sloop of renovatie is ook afhankelijk van de bouwtechnische staat en de transformatiemogelijkheden van het casco. In tegenstelling tot sloopnieuwbouw kan renovatie in

---

<sup>1</sup> Deze toelichting is mede gebaseerd op een document van Platform 31 "Renovatie versus sloop-nieuwbouw: Kennis, Expertise en Innovatiecentrum(KEI) 2011

verschillende gradaties uitgevoerd worden; van een minimale opknopbeurt tot een ingrijpende technische en functionele herindeling. Bij gestapelde bouw zoals is maatwerk per woning lastiger te realiseren omdat meer beslissingen collectief genomen moeten worden en verticale verbindingen vaak vastliggen, bijvoorbeeld leidingen en ventilatiekanalen/rookgasafvoeren. **Sloopniewbouw komt in beeld naarmate er meer problemen zijn met de fundering en het casco, dan worden de kosten van renovatie flink hoger.** Dit staat niet altijd in verhouding tot de toe te voegen kwaliteit, waardoor kapitaalvernietiging optreedt. Andere minder algemene redenen om toch te kiezen voor sloop in plaats van renovatie kunnen zijn dat door noodzakelijke bouwtechnische ingrepen de architectonische uitstraling van een complex sterk afneemt.

#### Ad 3 Woontechnische kwaliteit

De kwaliteit van hoogniveau renovatie en nieuwbouw is in veel gevallen gelijkwaardig. Daarnaast is de kwaliteit van wonen niet alleen afhankelijk van de bouw- en woontechnische staat van een woning, maar ook van de sfeer die de woning en woonomgeving uitstralen. Voor veel mensen brengt het wonen in een prettige, veilige en vertrouwde woonomgeving meer kwaliteit met zich mee dan een optimale woningplattegrond. Onderzoek naar de transformatiemogelijkheden van portiekblokken laat zien dat herontwikkeling binnen het bestaande casco in veel gevallen voldoende flexibiliteit biedt voor uiteenlopende doelgroepen. **Als het bestaande casco beperkingen oplevert ten aanzien van de indeling en vormgeving van de woning, waardoor andere noodzakelijke woningtypologieën niet inpasbaar zijn kan nieuwbouw een optie zijn. Hetzelfde geldt als een compleet andere uitstraling of woningtypologie gewenst is.**

#### Ad 4 Doorlooptijd en uitvoering

Een renovatieaanpak kan in theorie sneller uitgevoerd worden dan sloopniewbouw, doordat er minder en kortere procedures gevolgd moeten worden. Uit de praktijk blijkt echter dat het overleg met bewoners bij renovatie tijdrovend kan zijn, waardoor er niet per definitie sprake is van tijdswinst. Door innovatieve renovatieconcepten toe te passen kan de bouwtijd verder verkort worden, wat tot een grotere afname van de kosten leidt. Dankzij digitale meetmethoden en verbetering van productietechnieken is prefabricage in de bestaande bouw steeds vaker mogelijk. Vooral bij grootschalige renovatie kan dit aanzienlijke besparing in tijd, kosten, herhuisvesting en overlast opleveren. Wanneer een complex niet meer voldoet aan de marktvraag maar grootschalige ingrepen niet noodzakelijk zijn, kan ook gekozen worden voor woninggewijze renovatie. Woninggewijze renovatie heeft als voordeel dat het gefaseerd kan worden uitgevoerd, bijvoorbeeld bij mutatie. Daarnaast geldt een beperkte renovatietijd (twee tot drie weken), mogelijkheid tot realisatie van diversiteit in woningtypologieën binnen één complex, minder overlast en beperkte kosten. Het aanbod van vervangende woningen bij sloop en het beslag op de regulier vrijkomende woningen in vormt steeds vaker een knelpunt. Bij renovatie is de herhuisvesting makkelijker op te lossen via doorschuiven binnen het te renoveren project. Een kanttekening bij renovatie is dat het werken in de bestaande en bewoonde voorraad extra sociale en technische vaardigheden vergt van het uitvoerend personeel en bij de planning.

#### Ad 5 Financieel

**Uit onderzoek naar de kosten van renovatie (van bijvoorbeeld naoorlogse portiekwoningen in Amsterdam) blijkt dat sloop gevolgd door vervangende nieuwbouw duurder is bij hetzelfde programma van eisen.** Om de kosten van de renovatie laag te houden, is het belangrijk om aan te sluiten bij de bestaande kenmerken van een gebouw en niet te 'overvragen'. Nuancering is hier op zijn plaats. Naast de bouwkosten zijn ook de complexiteit van een project en de gewenste kwaliteit (bijvoorbeeld energetische ingrepen) van invloed op de kostenafweging. Daarnaast beïnvloeden de (indirecte) opbrengsten het financiële totaalbeeld, denk

bijvoorbeeld aan waardestijging van de omliggende bebouwing. Doordat renovatie in veel gradaties is uit te voeren is een grotere prijs- en kwaliteitsdifferentiatie mogelijk dan bij sloopnieuwbouw. Dit maakt dat gerenoveerde woningen een gewild product zijn voor een grote groep bewoners. Hoogniveau renovatie blijkt in veel gevallen financieel gunstiger voor eigenaren dan laagniveau renovatie, omdat een groter deel van de bouwkosten (kwaliteitsverbetering) doorberekend kan worden in de huurprijs. In Amsterdam gaat dit niet altijd op. Woningcorporaties kunnen vanwege aanbiedings- en stedelijke vernieuwingsafspraken niet alle verbeteringen vertalen in een hogere huurprijs en bij omzetting van sociale huur naar de marktsector vervalt de gemeentelijke korting op de grond. Bij sloopnieuwbouw, zeker wanneer de verkaveling wijzigt, treden in tegenstelling tot renovatie vaak extra kosten op: ingrepen in de ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen) en de openbare ruimte. Daarnaast moeten bewoners geherhuisvest worden. Bij renovatie zijn deze kosten lager of treden niet op.

#### Ad 6 Sociale effecten en bewonersinvloeden

Indien buurten een sterke sociale samenhang vertonen en er geen problemen van sociale aard zijn is het wenselijk om het bestaande sociale netwerk te behouden en ligt renovatie (met terugkeer) voor de hand.

In buurten met problemen van sociale aard wordt vaker gekozen voor sloop, omdat het de doorstroming actief op gang brengt en de bevolkingssamenstelling wijzigt. Daarbij wordt opgemerkt dat grootschalige sloop in een buurt zonder spreiding kan leiden tot een "waterbedeffect". Het probleem van sociale aard lost niet op, maar verplaatst naar een andere buurt. Aandachtspunten:

- Over verhuizen moet niet lichtvaardig worden gedacht. Verhuizen is één van de meest stressvolle gebeurtenissen in het leven van mensen.
- Het aanbieden van een keuzepakket aan verbeterniveaus met bijbehorende huurprijsverhoging, geeft bewoners invloed op de kwaliteit en huurprijs na renovatie.
- Wanneer de bouw- en woontechnische staat van de woningen slecht is en de mogelijkheden voor renovatie beperkt en kostbaar, zullen bewoners eerder instemmen met sloop. Onder de voorwaarde dat bewoners worden meegenomen in het proces, goed worden ingelicht en onzekerheden worden weggenomen.
- Wanneer de nieuwbouwpoging zich toespitst op het beter huisvesten van de buurt en de woonlasten stijging beperkt is, kan sloopnieuwbouw wooncarrièrekansen bieden aan de huidige bewoners.

#### Ad 7 Relatie met de omgeving (Stedenbouw)

Bouwblokken maken vaak onderdeel uit van een stempel of van een compositie van bouwblokken. Door sloop van (een deel van) deze blokken kan de architectonische en stedenbouwkundige samenhang verloren gaan. Bij een stedenbouwkundige opzet van goede kwaliteit is de kans groot dat bij vervangende nieuwbouw gekozen wordt voor een vergelijkbare typologie. In dat geval kan veelal ook met renovatie van het bestaande gebouw worden volstaan. Als niet alleen het gebouw, maar ook de infrastructuur en/of stedenbouwkundige structuur gebreken vertoont (bestrating, riolering en inrichting openbare ruimte) biedt sloop de mogelijkheid om de stadsplattegrond te wijzigen en de gewenste ontwikkeling te realiseren.

#### Ad 8 Imago en (cultuurhistorische) identiteit

Bebouwing heeft vaak meer betekenis dan alleen een plek om te wonen. De bebouwde omgeving is een afspiegeling van de maatschappij en de geschiedenis, het geeft karakter aan een buurt en haar bewoners identiteit. Daarnaast is de waardering voor architectuur (ook vroeg naoorlogs) in het algemeen toegenomen en kunnen buurten met een duidelijke identiteit een meerwaarde vertegenwoordigen. Renovatie van bebouwing die een bijdrage levert aan de bestaande cultuurhistorische identiteit (en aan de stedenbouwkundige context) verdient daarom de voorkeur boven sloop. Een uitzondering kan gemaakt worden voor sloopnieuwbouw die de bestaande architectuur respecteert en het straatbeeld niet verandert,

door bijvoorbeeld de voorgevel te laten staan of in dezelfde stijl terug te bouwen. Als een buurt juist een gebrek aan identiteit heeft of het imago problematisch is, dan kan kwalitatief hoogwaardige sloopnieuwbouw de voorkeur krijgen boven renovatie. Een rigoureuze en zichtbare ingreep heeft een krachtiger uitstraling naar de omgeving. Dit verhoogt de kans op verbetering van het imago van de buurt.

#### Ad 9 Tijdsbeeld en marktomstandigheden

Ieder project is een kind van haar tijd; ook de tijdgeest heeft invloed op de wijze waarop afwegingen worden gemaakt. De stadsvernieuwingsperiode 1970-1980 illustreert dit met het op grote schaal slopen van technisch slechte panden en de vervanging door sobere en doelmatige nieuwbouw. Vanaf de jaren negentig zien we dat er veel meer gekozen wordt voor een aanpak van 'behoud en herstel'. In een ontspannen woningmarkt worden andere eisen gesteld aan de kwaliteit van een woning dan in een gespannen woningmarkt. In het laatste geval nemen bewoners met minder genoegen. In een gespannen markt zal ook eerder gekeken worden naar de transformatiemogelijkheden van de bestaande voorraad. Vanwege de waardeontwikkeling in een krappe markt, kan dit bezien vanuit de voorkeur van renovatie ook een ongewenste prikkel vormen voor sloopnieuwbouw van minder renderende complexen.

Ad 10 Energie en duurzaamheid **Renovatie is minder belastend voor het milieu dan sloop gevolgd door nieuwbouw, gemeten naar onder andere: sloopafval, uitputting van grondstoffen, emissie van gevaarlijke stoffen en energieverbruik. In de berekeningen wordt het energieverbruik in de gebruiksfase meegenomen, rekening houdend met een gemiddeld verbruik.** De lagere milieubelasting bij renovatie wordt vooral veroorzaakt door een beperkter gebruik van grondstoffen. Kiezen voor nieuwbouw betekent relatief veel materiaalgebruik en weinig arbeid. Bij renovatie ligt die verhouding een gunstiger; 60% arbeid en 40% materiaal. Uit het oogpunt van de betaalbaarheid bij naar verwachting stijgende energieprijzen wordt ook waarde gehecht aan het energetisch verbeteren van de woningvoorraad. De energetische kwaliteit van nieuwbouw is standaard hoger dan gerenoveerde bouw.

Ad 11 Woningdifferentiatie en doelgroepen Voor veel bewoners wordt de aantrekkelijkheid van een woonomgeving mede bepaald door de mate waarin een wooncarrière binnen de wijk mogelijk is. Omdat sloopnieuwbouw vooral de kleine betaalbare sociale woningvoorraad treft, is sloop een effectief middel om snel het aandeel sociale huur te verminderen en te vervangen door woningtypes. Daarmee kan sloopnieuwbouw ook een middel zijn om de bewoners uit de buurt te behouden en draagkracht aan te trekken uit andere buurten. Uit de praktijk blijkt dat een combinatie van oud (renovatie) en nieuw het meest effectief is om aantrekkelijke en gedifferentieerde buurten te creëren. Tenslotte is hier nog de samenwerkingsafpraak (tussen corporaties, gemeente en Huurdersvereniging Amsterdam) van belang waarbij men op wijkniveau met voorstellen gaat komen voor de manier waarop menging in wijken met minder dan 35% sociale huur kan worden gewaarborgd.

## Bijlage 2

### Beleidsregels bij de Huisvestingsverordening 2016

#### 2.1. Onttrekken aan de woonbestemming door sloop

Sloop wordt in alle prijssegmenten toegestaan als die sloop plaatsvindt in het kader van een gebiedsgerichte aanpak die in schriftelijke afspraken met de bestuurscommissie zijn vastgelegd. De afweging om te slopen is dan binnen dat kader gemaakt. In alle overige situaties wordt bij een vergunningaanvraag het belang van sloop en het behoud van woonruimte altijd gewogen aan de hand van het afwegingskader sloop.

Een afgegeven onttrekkingsvergunning voor sloop betekent niet dat ook een vergunning voor sloop is gegeven op grond van andere regelgeving. In een aantal situaties is voor sloop een omgevingsvergunning nodig, bijvoorbeeld bij afwijking van het bestemmingsplan of bij monumenten. Andersom, als op grond van de Wabo kan worden volstaan met een sloopmelding of sloopvergunning, dan is met die melding de onttrekkingsvergunning op grond van de Huisvestingsverordening niet verleend.

#### Het afwegingskader bij beoordeling vergunning woningonttrekking door sloop

Een vergunning voor woningonttrekking door sloop kan gemotiveerd worden geweigerd, als een van onderstaande redenen voor behoud en samenstelling van de voorraad en leefbaarheid aan de orde is.

##### *Behoud en samenstelling voorraad*

- A. het complex kent geen bouwtechnische noodzaak tot sloop.
- B. de beleidsdoelstelling kan met renovatie van een complex worden gerealiseerd.

##### *Leefbaarheid*

- C. de sociale samenhang of bevolkingssamenstelling moet worden behouden
- D. de identiteit en het karakter van een gebied moet worden behouden

Een weigering voor woningonttrekking door sloop moet gemotiveerd worden en daarbij kunnen onder meer de volgende afwegingen een rol spelen:

#### Ad A. Bouwtechnische staat

De keuze voor sloop of renovatie is mede afhankelijk van de bouwtechnische staat en de transformatiemogelijkheden van het casco. Renovatie kan in verschillende gradaties uitgevoerd worden; van een minimale opknopbeurt tot een ingrijpende technische en functionele herindeling. Bij gestapelde bouw is maatwerk per woning lastiger te realiseren omdat meer beslissingen collectief genomen moeten worden en verticale verbindingen vaak vastliggen. Sloopnieuwbouw komt in beeld naarmate er meer problemen zijn met de fundering en het casco en daarmee de kosten van renovatie flink hoger worden.

Bij afweging voor een vergunning spelen de volgende overwegingen:

- De bouwtechnische noodzaak. Deze moet aangetoond worden door technische rapporten of andere technische gegevens.
- De visie van bewoners. Zij kunnen duidelijk hebben gemaakt dat zij sloop geen punt vinden.
- De kosten van herstel voor de eigenaar. Kan die investering redelijkerwijs van de eigenaar worden verlangd.

De aanvrager moet deze informatie aanleveren.

#### **Ad B. Realisatie beleidsdoelstelling door renovatie**

Het realiseren van een beleidsdoelstelling die voortvloeit uit een gebiedsgerichte aanpak, passend binnen het kader van behoud en samenstelling van de voorraad en leefbaarheid, is vaak een reden om woningen te slopen om zo ruimte vrij te maken voor nieuwbouw die beter voldoet aan beleidsdoelstellingen, maar dat kan ook mogelijk zijn door renovatie van een complex.

De bestuurscommissie kan een vergunning voor het onttrekken van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte door sloop verlenen indien de onttrekking voortvloeit uit vastgestelde beleidsvisies over een gebiedsgerichte aanpak zoals integrale buurtontwikkelingsplannen, convenanten, infrastructurele werkzaamheden en prestatieafspraken.

#### **Ad C. Behoud sociale samenhang**

Indien gebieden (vaak op buurtniveau) een sterke sociale samenhang vertonen en er geen problemen van sociale aard zijn, kan het wenselijk zijn om het bestaande sociale netwerk te behouden en ligt renovatie (met terugkeer van de bewoners) meer voor de hand dan sloop. In buurten met problemen van sociale aard wordt vaker gekozen voor sloop, omdat het de doorstroming actief op gang brengt en de bevolkingssamenstelling wijzigt. Belangrijk daarbij is te onderzoeken en te wegen of sloop en herhuisvesting van bewoners niet leidt tot leefbaarheidsproblemen in andere gebieden ("waterbedeffect"). Bij de vergunningverlening voor sloop moet worden gekeken in de vastgestelde beleidsdocumenten over het betreffende gebied, waarin is bepaald dat sociale structuur en of identiteit van een gebied behouden moet blijven of juist moet wijzigen.

#### **Ad D. Identiteit en karakter**

Bebouwing heeft vaak meer betekenis dan alleen een plek om te wonen. De gebouwde omgeving is een afspiegeling van de maatschappij en de geschiedenis, het geeft karakter aan een buurt en haar bewoners identiteit. Uitwerking hiervan kan onderdeel zijn van een gebiedsgerichte aanpak of gebiedsplan. Renovatie van bebouwing die een bijdrage levert aan de bestaande cultuurhistorische identiteit en herkenbaarheid van een buurt verdient daarom de voorkeur boven sloop. Voor bewoners is dit een belangrijk element in de waardering voor hun buurt. Het draagt zo bij aan de leefbaarheid van een buurt.

Woningen met een monumentenstatus en woningen in beschermd stadsgezicht zijn al beschermd door de Erfgoedwet en of de Wet Ruimtelijke Ordening. Bij de vergunningverlening moet ook worden gekeken naar de Welstandsnota (De Schoonheid van Amsterdam). De gemeente heeft voor bijna alle gebieden Ordekaarten opgesteld waarin de cultuurhistorische waarde van alle woningen in een gebied is bepaald (beoordeeld op verschillende aspecten waaronder architectonisch en stedenbouwkundig). In de Welstandsnota is aangegeven welke gevolgen een orde heeft voor de mogelijkheid om te renoveren en of te slopen en onder welke voorwaarden. Maar ook panden die in de Ordekaarten minder hoog scoren, kunnen belangrijk zijn voor de leefbaarheid in een gebied. Bij de vergunningverlening moet worden onderzocht of de architectonische orde al in het bestemmingplan is opgenomen. Is dat niet het geval, dan kan deze reden geen rol spelen bij de vergunningverlening.

Het gaat hier dus alleen om woningen met een (volgens de publieke opinie) cultuurhistorische waarde maar zonder officiële monumenten status of vastgelegde orde in een bestemmingsplan.