

College-advies

Onderwerp Afgifte peildatum complex Benderslaan 39-139

Gevraagd besluit Op grond van artikel 2.9.8 tweede lid van de Huisvestingsverordening 2022 Amstelveen de 51 sociale huurwoningen in het complex aan de Benderslaan 39-139 met ingang van 1 augustus 2023 voor de duur van 12 maanden aan te wijzen als complex waarvan de bewoners in verband met een ingrijpende renovatie een stadsvernieuwingsurgentieverklaring kunnen aanvragen.

Titels van de bijlagen Aanvraag peildatum Benderslaan 39-139
Samenvatting sociaal plan Benderslaan 39-139
Samenvatting technisch plan Benderslaan 39-139
Advies renovatiecommissie Benderslaan 39-139
Reactie gekwalificeerd advies Benderslaan 39-139
Resultaat draagvlakmeting Benderslaan 39-139

Besluit van/info aan de raad Ja, raad ter informatie via raadsbrief (raadsbrief vereist)

nodig

Openbaarheid Ja

Behandeld in B&W-vergadering d.d. 25 juli 2023

Besluit B&W Akkoord

Nummer Z23-054898

Portefeuillehouder wethouder Adam Elzakalai

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar J. Gringhuis
Telefoonnummer 540 42 04
E-mail j.gringhuis@amstelveen.nl

Besproken in staf met portefeuillehouder op 3 juli 2023



WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Woningcorporatie Eigen Haard wil zo spoedig mogelijk van start gaan met het proces rondom het ingrijpend renoveren en verduurzamen van het complex aan de Benderslaan te Amstelveen.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Op grond van artikel 2.9.8 tweede lid van de Huisvestingsverordening 2022 Amstelveen de 51 sociale huurwoningen in het complex aan de Benderslaan 39-139 met ingang van 1 augustus 2023 voor de duur van 12 maanden aan te wijzen als complex waarvan de bewoners in verband met een ingrijpende renovatie een stadsvernieuwingsurgentieverklaring kunnen aanvragen.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5 Wonen

Aanleiding

Het complex aan de Benderslaan 39-139 (51 woningen) in Amstelveen uit 1958 is dringend toe aan groot onderhoud, renovatie en verduurzaming. Deze mening wordt gedeeld door de bewonerscommissie van het complex. De woningen zijn verouderd en een deel heeft een energielabel-E. De leefbaarheid in het complex is op orde. Eigen Haard heeft een sociaal en technisch plan opgesteld en vraagt om een peildatum per 1 augustus 2023.

Argumenten

Op grond van artikel 2.9.8 tweede lid van de Huisvestingsverordening 2022 Amstelveen kunnen Burgemeester en wethouders complexen aanwijzen waarvan de bewoners in verband met sloop, ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied waarin de complexen zijn gelegen, redelijkerwijs binnen twee jaar niet meer in hun huidige woonruimte kunnen blijven wonen. Burgemeester en wethouders stellen daarbij een datum vast met ingang waarvan de bewoners van de aangewezen complexen een SV-urgentieverklaring kunnen aanvragen.

Afgelopen periode heeft Eigen Haard intensief contact met de bewonerscommissie van de Benderslaan gehad over de renovatieplannen. Er zijn drie groepen bewoners in de flat. Een aantal wil weg uit de flat en wil niet terugkeren. De tweede groep wil na renovatie terugkeren. De derde groep weet nog niet welke keuze zij wil maken. Bewoners worden actief geïnformeerd over de mogelijkheid om (tijdelijk) naar de Aquariusflat te verhuizen. Vijf huishoudens zijn hierin geïnteresseerd. Het eerste deel wordt in zoals het nu lijkt in oktober 2023 opgeleverd.

Participatie en bewonersbetrokkenheid

In 2015-2017 is er met de bewoners gesproken over een soortgelijke renovatie in bewoonde staat. Daar was geen draagvlak voor. Vervolgens is verkend of er steun zou kunnen zijn voor een renovatie in onbewoonde staat. Daar bleek wel draagvlak voor te zijn. Vanaf augustus 2021 is een sociaal en technisch plan voorbereid. Hiervoor is een renovatiecommissie in het leven geroepen waarbij de bewoners worden bijgestaan door de Woonbond en een afvaardiging van de Bewonersraad Amstelveen. Op 1 mei 2023 is tijdens een bewonersbijeenkomst het technisch en sociaal plan gepresenteerd aan alle geïnteresseerde bewoners. De opkomst was hoog. Vervolgens konden bewoners afspreken met een bewonersbegeleider over de woonwensen en de persoonlijke situatie. Inmiddels heeft de renovatiecommissie positief geadviseerd met enkele aandachtspunten.



Op 20 juli is bekend geworden dat 76% van de bewoners het sociaal en technisch plan steunt. Hiermee is de vereiste 70% gehaald en heeft Eigen Haard voldaan aan alle voorwaarden om de renovatie te mogen starten.

Start renovatie

Als alle bewoners zijn geherhuisvest start de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden. Naar verwachting is dat 1 jaar na afgifte van de peildatum, 1 augustus 2024. De renovatie duurt 9 tot 12 maanden.

Kanttekeningen

Met het renovatieplan en het aanvullende sociaal plan (samen het projectplan) moet, zoals hierboven beschreven, 70% van de bewoners instemmen. Wanneer een meerderheid van 70% niet bereikt wordt kan de renovatie niet starten. De woningcorporatie moet het projectplan aanpassen en opnieuw voorleggen aan de bewoners. Van de 45 huishoudens hebben 34 huishoudens voor gestemd, 6 tegen en 5 niet gestemd. Dit resulteert in een 76% meerderheid, waarmee aanpassing niet noodzakelijk is en de renovatie doorgang kan vinden.

Het komt soms voor dat bewoners absoluut niet willen vertrekken. In het ergste geval kan dat leiden tot een gedwongen uitzetting. In de Aquariusflat zijn er bewoners die tot het laatste moment hebben gewacht, maar uiteindelijk is iedereen vertrokken zonder dat daar een gedwongen uitzetting voor nodig was.

Financiën

N.v.t.

Communicatie

Communicatie verloopt verder via woningcorporatie Eigen Haard.

Procedure

Woningcorporatie Eigen Haard informeert de bewoners van de Benderslaan over de afgifte van de peildatum per 1 augustus 2023 en de mogelijkheid zich te melden voor een SV-urgentie.
