

Inloopsessie bewoners Azaleastraat 7 juli 2025

We hebben besloten om de 44 woningen aan de Azaleastraat te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Daarom organiseerden we op 7 juli een inloop voor de bewoners aan de Azaleastraat.

We begrijpen dat u vragen en zorgen hebt. In deze nieuwsbrief zetten wij alle informatie die is besproken op een rij. Bovendien hebben we geprobeerd om alle vragen die zijn gesteld door bewoners in deze nieuwsbrief te beantwoorden.

Informatie tijdens de inloopbijeenkomst

1. Wat is er gebeurd?

2017	Besluit voor de aanpak van de Azalea-, Korenbloem en Begoniastraat. Uitgangspunt is groot onderhoud en verbeteren van de woningen.
2018	Onderzoeken - conclusie: Begoniastraat kan worden opgeknapt. De Azalea – en Korenbloemstraat zijn er slechter aan toe.
2019	Nieuw besluit: onderzoek sloop/nieuwbouw voor Azalea- en Korenbloemstraat.
2023	Technische onderzoek en bewonersonderzoek.
Begin 2025	Samenwerking met bewonerscommissie Azaleastraat beëindigd
Juni 2025	Besluit van Eigen Haard om verder te gaan met plan voor sloop en vervangende nieuwbouw

2. Uitkomst technisch onderzoek

Eind 2023 – begin 2024

33 woningen van binnen onderzocht. Alle woningen van buiten onderzocht.

- Buitenkant van de woningen (casco) is matig tot slecht
- Binnenkant van de woningen verschilt (matig tot zeer slecht)
- Eigen Haard moet aan nieuwe regelgeving voldoen, daarom bij renovatie naast onderhoud ook:
 - Warmte-isolatie
 - Geluidsisolatie
 - Mechanische ventilatie

3. Uitkomst bewonersonderzoek

Eind 2023 – begin 2024 33 bewoners

- 79% is tevreden met de buurt
- 82% van de bewoners vindt dat er iets moet gebeuren met de woning
- 45% is tevreden over de woning
- 41% is ontevreden over de woning
- Een ruime meerderheid wil dat de woningen worden gesloopt

Begin 2025 – 9 bewoners telefonisch gesproken – 18 huisbezoeken

- Iedereen vindt dat er snel wat moet gebeuren
- De meeste mensen vinden sloop de beste optie

4. Hoe verder?

- Bewoners mogen mening geven over het voorgenomen besluit tot sloop & nieuwbouw
- U krijgt nog informatie over het besluit en de gevolgen voor u
- Het besluit is gebaseerd op:
 - technisch onderzoek van Scope
 - bewonersonderzoek van Centrum voor Woononderzoek
 - een afweging van de kosten tussen de verschillende opties

De onderzoeken staan op www.eigenhaard.nl/projecten/azaleastraat/

5. Planning informeren en besluiten bewoners

September 2025	mening bewoners bekend
December 2025	sociaal plan gereed
Maart 2026	start voorrang bij verhuizen
Juni 2027	start sloop

6. Planning nieuwe woningen

Oktober 2025	eerste schetsen nieuwbouw
December 2025	voorlopig ontwerp nieuwe woningen
Mei 2026	definitief ontwerp nieuwe woningen
September 2026	aanvraag wijziging bestemming
September 2026	aanvraag bouwvergunning
Februari 2027	bouwvoorbereiding
Begin 2030	nieuwbouw klaar

7. Wat betekent dit voor u?

- Geen huurverhoging meer
- Voorrang bij verhuizen via DAK (WoningNet) vanaf peildatum
- Verhuiskostenvergoeding vanaf peildatum € 7.673 (prijspeil 2025)
- Peildatum is start herhuisvesting met voorrang na toestemming van de gemeente
- Terugkeer mogelijk in de nieuwbouw (passend qua gezin en inkomen)

8. Wat betekent dit als u een jongerencontract hebt?

- Geen huurverhoging meer
- Andere woning afhankelijk van leeftijd
- 28 jaar of ouder: zelf zoeken met urgentie naar andere woning
- Tot en met 27 jaar: nieuwe jongeren woning via Eigen Haard
- Gaat om leeftijd bij start verhuizen met voorrang (peildatum)
- Peildatum komt na toestemming van de gemeente
- Verhuiskostenvergoeding vanaf peildatum € 7.673 (prijspeil 2025)

Vragen en antwoorden

De afgelopen periode hebben we van verschillende bewoners vragen gekregen over het project Azaleastraat. Ook tijdens de inloop van 7 juli zijn er vragen gesteld. Hieronder vindt u deze vragen en onze antwoorden.

Het besluit

Kunt u inzicht geven in de besluitvorming en documentatie die sloop rechtvaardigt?

Onze besluitvorming is gebaseerd op 3 onderdelen:

1. De technische staat van alle woningen
2. We wegen de belangen van de huidige bewoners, de toekomstige bewoners en woningzoekenden mee. De nieuwe woningen zijn ook huurwoningen.
3. De kosten van renovatie of sloopnieuwbouw.

De technische staat en de kosten van renovatie hebben wij door een onafhankelijk bureau laten onderzoeken. Hetzelfde geldt voor de onderzoeken naar de wensen van de bewoners. Deze rapporten staan op www.eigenhaard.nl/projecten/azaleastraat

De renovatiekosten van de woningen aan de Azaleastraat zijn heel erg hoog. De technische staat is slechter dan woningen die we op andere plekken wel renoveren. Een nieuwbouwwoning kost meer, maar die zijn beter en gaan langer mee. En we kunnen meer huurwoningen bouwen.

Waar is het bewijs dat renovatie technisch of financieel niet haalbaar is?

Een woning kan altijd gerenoveerd worden, maar de kosten zijn in dit geval te hoog voor het resultaat. Een onafhankelijk onderzoeksbureau heeft onderzocht wat er moet gebeuren bij renovatie. Deze uitkomsten staan op www.eigenhaard.nl/azaleastraat

Is er een onafhankelijk bouwkundig rapport beschikbaar dat deze sloopkeuze onderbouwt?

Ja, dit rapport van staat op www.eigenhaard.nl/projecten/azaleastraat

De woningonderzoeken kloppen niet. Er is al deels gerenoveerd.

De woningen in de Azaleastraat zijn de afgelopen jaren niet gerenoveerd. We hebben bij enkele woningen noodzakelijk onderhoud uitgevoerd, omdat bijvoorbeeld de vloeren waren doorgerot. Ook als iemand verhuist plaatsen we soms een nieuwe keuken of leggen we een centrale verwarming aan. Aan de buitenkant van de woningen is niets verbeterd. Bij een renovatie moet niet alleen het onderhoud gedaan worden, maar er moet er bijvoorbeeld ook worden geïsoleerd en mechanische ventilatie geplaatst.

Een woning van 45 m² kan toch veel goedkoper gerenoveerd worden dan voor de bedragen die jullie noemen?

Wij hebben een gedetailleerde begroting van de bouwkosten laten maken op basis van het technisch onderzoek. Wij hebben ook veel ervaring met het renoveren van woningen. De bedragen zijn realistisch. Naast bouwkosten zijn er ook bijkomende kosten zoals architect, onderzoeksbureaus, kosten van wisselwoningen, verhuiskostenvergoedingen en financieringskosten.

Het proces tot nu toe

Waarom is er niet eerder en transparanter gecommuniceerd over mogelijke sloop?

We hebben de afgelopen jaren overlegd met de bewonerscommissie. Zij vertegenwoordigen de bewoners. In 2018 hebben we onderzoeken gedaan en is al gecommuniceerd naar bewoners dat er gerenoveerd of gesloopt wordt. Het heeft heel lang geduurd voor we een besluit hebben genomen. Nieuwe huurders is verteld dat de woning gerenoveerd of gesloopt gaat worden.

Waarom zijn bewoners niet eerder en actiever betrokken bij dit besluitvormingsproces?

Tot begin 2025 hebben we overlegd met de bewonerscommissie. Zij vertegenwoordigen de bewoners. De bewonerscommissie wilde niet meer met ons praten. Sindsdien praten we rechtstreeks met de bewoners.

We hebben bij ons besluit ook de resultaten van het bewonersonderzoek en de technische onderzoeken van eind 2023, begin 2024 meegewogen. Een bewonerscommissie kan advies geven op een voorgenomen besluit. Omdat we niet meer met de bewonerscommissie samenwerken, hebben we de huurdersvereniging Ouder-Amstel gevraagd die rol over te nemen.

Het proces vanaf nu

Wat zijn belangrijke zaken die onderdeel uitmaken van een sociaal plan?

In een sociaal plan staan de belangrijkste rechten en plichten van bewoners. Bijvoorbeeld het recht op een verhuiskostenvergoeding of het recht op voorrang voor een andere woning. Maar ook het recht op terugkeer in de nieuwbouw staat in het sociaal plan.

Is er al een sociaal plan over mijn rechten, zoals behoud huurcontract en andere belangrijke zaken rondom mijn woning?

Een sociaal plan volgt nog. Volgens onze huidige planning is het sociaal plan eind 2025 klaar.

Als er gesloopt wordt wil ik graag naar een andere woning in de Ouder-Amstel verhuizen. Kan dat?

Ja, dat kan. U krijgt voorrang op alle vrijkomende woningen in de gemeente. In de gemeente Ouder-Amstel komen ongeveer 85 huurwoningen van Eigen Haard per jaar beschikbaar.

Kan ik ook met voorrang zoeken in een andere gemeente dan Ouder-Amstel?

Ja. Wij kunnen andere gemeenten vragen om daar de voorrang te laten gelden. Die gemeente beslist over de aanvraag.

Krijg ik voorrang bij terugkeer in de nieuwbouw in de Azaleastraat?

Ja, u gaat voor op nieuwe huurders. Bij de terugkeer mag degene die op de peildatum de langste woonduur heeft als eerste kiezen. We bespreken dit ook met de huurdersvertegenwoordiging en het komt in het sociaal plan.

Als er gesloopt wordt, krijg ik dan een tijdelijke wisselwoning voor ik terug kan keren?

U krijgt een woning waar u kunt blijven wonen, dat is geen wisselwoning. Wilt u later alsnog naar de nieuwbouw in de Azaleastraat dan heeft u voorrang op andere woningzoekenden. U krijgt één keer de verhuiskostenvergoeding, als u van de Azaleastraat verhuist naar een andere woning. Als u later terug wilt naar de nieuwbouw in de Azaleastraat (dus een tweede keer verhuizen) dan krijgt u niet nog een keer een verhuiskostenvergoeding.

Krijg ik straks weer een vast contract?

Ja. Als u nu een vast contract heeft, krijgt u in de nieuwe woning ook een vast contract.

Hoe lang kan ik zoeken met een urgentie?

We gaan nu uit van een periode van 1 jaar. Dat is in de meeste gevallen genoeg tijd voor alle bewoners om te verhuizen.

Op welke manier houdt Eigen Haard rekening met de individuele situaties van bewoners?

We houden rekening met individuele situaties. Iedere bewoner krijgt één of meer gesprekken met onze projectbegeleiders. Daarin kunt u uw wensen laten weten. Wellicht wilt u verhuizen naar een ouderenwoning. U kunt ook in aanmerking komen voor verhuishulp. Ook dit leggen wij vast in het sociaal plan. Als u zelf niet handig bent met de computer, kunnen wij meehelpen zoeken naar een woning op DAK (WoningNet).

Wat zijn de vervolgstappen en mijn rechten als huurder?

We maken een plan voor de nieuwbouw. Omdat enkele bewoners hebben aangegeven te willen terugkeren, betrekken we u bij het nieuwbouwplan. Als er een concept ontwerp is, dan kunt u uw mening daarover geven.

We schrijven met de huurdersvertegenwoordiging een sociaal plan. Daarin staat alles wat voor u van belang is.

Als er een peildatum is, mag u met voorrang zoeken naar een andere woning. De peildatum is het moment waarop de gemeente Ouder-Amstel ons toestemming geeft om te starten met de herhuisvesting van bewoners. Als u een nieuwe woning hebt gevonden, zegt u uw huidige woning op.

Mag ik woningen weigeren?

U zoekt eerst zelf met voorrang op DAK (WoningNet). U mag zoveel reageren als u wilt. Als u na een jaar nog geen andere woning heeft gevonden, bieden wij direct woningen aan die passend zijn voor u. Ook die mag u weigeren.

Kan ik in mijn eentje naar een driekamerwoning verhuizen?

Ja, dat kan. De woning mag dan niet groter zijn dan ongeveer 60 m². Bij de advertentie in DAK staan de voorwaarden.

Worden bewoners die recent op eigen kosten hebben gerenoveerd financieel gecompenseerd?

We hebben een regeling voor zelf aangebrachte veranderingen. Het hangt van het soort verandering af en hoe oud die verandering is of er een vergoeding wordt uitgekeerd. U bespreekt dit met de bewonersbegeleider tijdens een huisbezoek voordat de herhuisvesting start.

Is er al een peildatum?

De peildatum verwachten wij in maart 2026.

Wordt mijn huur hoger als ik verhuis?

Dat hangt af van uw huidige huur. Als u verhuist naar een andere woning wordt uw nieuwe huurprijs bepaald door de grootte van uw huishouden en de hoogte van uw inkomen. Ook als u wilt terugkeren in de nieuwbouw van de Azaleastraat wordt de hoogte van de huur bepaald door de grootte van uw gezin en uw inkomen.

Ik heb nu een jongerencontract. Heb ik recht op een verhuiskostenvergoeding?

Ja. Ook met een jongerencontract heeft u recht op een verhuiskostenvergoeding na de peildatum.

Zijn er andere mogelijkheden om te verhuizen met een jongerencontract als er nog geen peildatum is?

Nee. U kunt niet verhuizen met voorrang naar een andere woning als er nog geen peildatum is. U kunt wel zelf zoeken als u voldoende inschrijfduur heeft.

De nieuwbouw

Wat voor soort woningen komen er in de nieuwbouw?

Er komen minimaal 60 sociale huurwoningen terug. Dat zijn voornamelijk driekamerwoningen van ongeveer 60 m². De helft van deze woningen krijgen een lagere huurprijs dan wat maximaal gevraagd mag worden in de sociale huur. Voor een woning van 60 m² is dat € 682,96 (prijspeil 2025) per maand. De andere helft krijgt wel de maximale huurprijs van € 900,- per maand.

Er komen ook enkele grotere woningen voor gezinnen en een paar kleine woningen voor starters. Wij gaan ervan uit dat we meer dan 60 woningen kunnen terugbouwen. Als het meer woningen worden, komen er ook woningen met een middenhuur (€ 900 – € 1.200 euro). Ook dat zullen voornamelijk driekamerwoningen zijn. Wij bouwen geen koopwoningen.

Wanneer is de nieuwbouw ongeveer klaar?

Dat hangt een van wanneer we kunnen starten met bouwen. De planning is te starten begin 2028. Het bouwen duurt ongeveer twee jaar.

Is er al een sloopvergunning afgegeven door de gemeente?

Een sloopvergunning wordt pas aangevraagd als het nieuwbouwplan definitief is. Dat is in de tweede helft van 2026.