Aanvraag vergunning tijdelijke verhuur

Rousseaublok - Cluster 3

Aan:	Mirte Verouden (Beleidsadviseur wonen, gemeente Amsterdam)
Van:	Dirk Jan Kroon (Projectontwikkelaar, Stadgenoot)
Datum:	12 december 2024

Beste Mirte,

Dit is de aanvraag voor de tijdelijke verhuur van woningen in het Rousseaublok – cluster 3. Voor dit blok wordt op dit moment sloop nieuwbouw werkzaamheden voorbereid. Deze memo geef een toelichting bij het project.

De locatie

Het sloop nieuwbouwproject gaat op de volgende adressen plaatsvinden:

- Diderotstraat 1 t/m 47
- Rousseaustraat 2 t/m 48

Het Rousseaublok bestaat uit 24 woningen (DAEB) en 21 BOG-ruimten (niet-DAEB). De woningen zijn maisonnette woningen met 4 kamers en een WWD-oppervlakte van 82 tot 86 m2.



Dit blok maakt deel uit van een groot renovatieproject in de Rousseaubuurt waar Stadgenoot gaat renoveren en sloop-nieuwbouw gaat plegen.

De aanleiding

Uit een bewonersenquête uit 2018 bleek dat bewoners verschillende klachten hadden over de technische staat van de woningen. Uit dit onderzoek kwamen de gebrekkige ventilatie/isolatie, de kwaliteit van de badkamers, keukens en toiletten en geluidsoverlast naar voren als belangrijkste klachten. Bewoners hebben tevens last van ernstige schimmelklachten in de woning, o.a. door beperkte ventilatiemogelijkheden.

Deze klachten zijn gegrond gebleken uit een verkennend technisch onderzoek uit ditzelfde jaar. Ten eerste komt de slechte ventilatie en de slechte isolatie van de woningen naar voren als problematisch, met schimmelklachten tot gevolg. De blokken hebben een slecht energie label, de labels variëren van E of F label in het Rousseaublok.

In december 2022 heeft het bestuur met een startbesluit opdrachtgegeven aan de afdeling Vastgoed Verbetering voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek.
Hierin is gekeken naar de haalbaarheid van Vastgoedverbetering in bewoonde staat.

Het Rousseaublok bestaat uit 24 verouderde maisonnette bovenwoningen met daaronder 20 BOG-ruimtes in de plint. De Rousseaubuurt is het hart van de aangemerkte interventiebuurten in Nieuw West. In 2023 zijn bouwtechnische onderzoeken uitgevoerd ter voorbereiding op de voorgenomen vastgoedverbetering in bewoonde staat. Het complex blijkt in zeer slechte staat. Daarbij zorgt de ontsluiting van de BOG-ruimtes aan de Diderotstraat voor een onoverzichtelijk, gesloten en onveilige situatie aan de Rousseaustraat. De benodigde fysieke maatregelen aan de woningen en BOG-ruimtes zijn zeer ingrijpend en uit verhouding met de benodigde investering. Zo resulteerde de eerste bouwkostenraming in een investering per vhe die drie keer hoger was dan onze referentie.

Dit is aanleiding geweest om, naast verschillende scenario’s voor vastgoedverbetering ook het sloop-nieuwbouw scenario te onderzoeken. In deze verkenning zijn zowel scenario’s doorgerekend met en zonder BOG-ruimtes. Tevens zijn er verschillende structuurontwerpen voor nieuwbouw gemaakt. Zijn de leefbaarheidsissues beschouwd en de kansen besproken die er zijn in het hart van deze buurt. In overleg met de gemeente zijn onze wensen en ideeën afgestemd met de gemeente. De gemeente geeft aan mee te willen werken aan sloop-nieuwbouw, BOG- ruimtes in de buurt te willen behouden en ziet graag dat hier verdichtings- en verbetering van kwaliteitskansen worden benut. Dit gesprek heeft ertoe geleid dat we de scenario's vastgoedverbetering en sloop-nieuwbouw met het behoud van de BOG-ruimtes verder zijn gaan verkennen. Naar aanleiding van deze verkenning komen wij tot het voorkeursscenario sloop- nieuwbouw voor dit complex.

De afweging voor sloop- nieuwbouw is ingegeven door de afweging in benodigde investering vastgoedverbetering versus nieuwbouw, het willen bouwen van toekomstbestendige woningen op deze locatie en daarmee een kwaliteitsverbetering op buurtniveau realiseren en het kunnen toevoegen van woningen.

Op 20 augustus 2024 heeft het bestuur opdracht geven voor de verder planontwikkeling van sloop nieuwbouw.



Figuur 1 - Afbeelding: locatie in de buurt en huidige bebouwing Rousseaustraat

De planning

De planning is om in 2027 te starten met de sloop en de realisatie van de nieuwbouw. Met een oplevering van het gehele project 2028. Zie hieronder een globale planning.

	24'	2025				2026				2027				2028				2029			
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Bouw																					
Planontwikkeling																					
Voorbereiding						Voobereding bouw															
sloop										start sloop											
Realisatie										start bouw											
oplevering														Oplevering							
Bewoners																					
SV-urgentie		Peildatum																			
herhuisvesting bewoners																					

De bewoners participatie

Het bewoners participatie traject is reeds in volle gang. Bewoners zijn op de hoogte gebracht van de plannen en er is voor het blok een bewonerscommissies opgezet die actief en betrokken is bij het project. Er hebben al verschillende projectcommissie besprekingen en bewonersbijeenkomsten plaats gevonden. In de bijlage is de bespreking met de bewonerscommissie en stichting WOON! van 17 april 2023 toegevoegd. Er is een woonwensenonderzoek en achterban raadpleging uitgevoerd. Dit geeft ons een goed beeld bij wat er speelt bij de bewoners. De resultaten van het woonwensonderzoek zullen meegenomen worden in de verdere uitwerking van de plannen voor sloop nieuwbouw.