Gemeente Amsterdam
Nieuw-West

Stadsdeeladvies Nieuw-West
Tijdelijke verhuur Nieuwenhuysenbuurt fase 2 – De Alliantie

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West is door de directie Wonen verzocht om advies te geven over de afgifte van een peildatum voor de tijdelijke verhuur van woningen op basis van de Leegstandwet voor de Nieuwenhuysenbuurt fase 2. Na de peildatum kan de De Alliantie een vergunning voor tijdelijke verhuur aanvragen voor leeggekomen woningen. Het advies van het stadsdeel Nieuw-West is om de tijdelijke verhuurvergunning te verlenen aan de corporatie omdat is voldaan aan de voorwaarden: er wordt binnen twee jaar met werkzaamheden gestart en het overleg met de bewoners loopt.

Deze peildatumaanvraag voor tijdelijke verhuur betreft 104 woningen van De Alliantie in fase 2 van de Nieuwenhuysenbuurt. Dit zijn voornamelijk portieketage appartementen en bestaan veelal uit 3 kamer appartementen met een aantal 5 kamer op de begane grond. De 3 identieke blokken worden gesloopt en er komt nieuwbouw voor terug. In totaal betreft het sloop- en nieuwbouwproject 282 woningen en 3 bedrijfsruimten. De sloop van de woningen in de Nieuwenhuysenbuurt vindt in drie fases plaats. Deze peildatumaanvraag voor tijdelijke verhuur betreft de woningen in fase 2.

In 2018 werd duidelijk dat de Nieuwenhuysenbuurt vernieuwd moest worden. De Alliantie voerde destijds technisch onderzoek en een woonbelevingsonderzoek uit. Gezien de slechte technische staat van de woningen besloot de Alliantie in 2019 om de 3 woonblokken te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Het overleg met de bewonerscommissie loopt sinds 2019. Het sociaal plan en een ontwerpplan zijn goedgekeurd voor fase 1, 2 en 3. U treft het sociaal plan in bijlage 1. Vanwege vertraging zal fase 1 van de sloop in 2025 starten.

De Alliantie wil de woningen die via natuurlijk verloop leeg komen te staan voorafgaand aan de geplande sloop tijdelijk gaan verhuren. In december 2025 of januari 2026 verwacht de corporatie de peildatum voor sv-urgentie aan te vragen. Hiermee kunnen de reguliere huurders met een stadsvernieuwingsurgentie verhuizen naar een andere woning.

De tijdelijke verhuur omvat woningen op de volgende adressen:

- Nieuwenhuysenstraat 1 t/m 31 (oneven)
- Slotermeerlaan 135 t/m 153 (oneven)

Om woningen tijdelijk te mogen verhuren op basis van de leegstandwet is in Amsterdam een vergunning noodzakelijk. Het gemeentelijk beleid staat beschreven in de “Nadere regels tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet in Amsterdam, 1 januari 2021”.

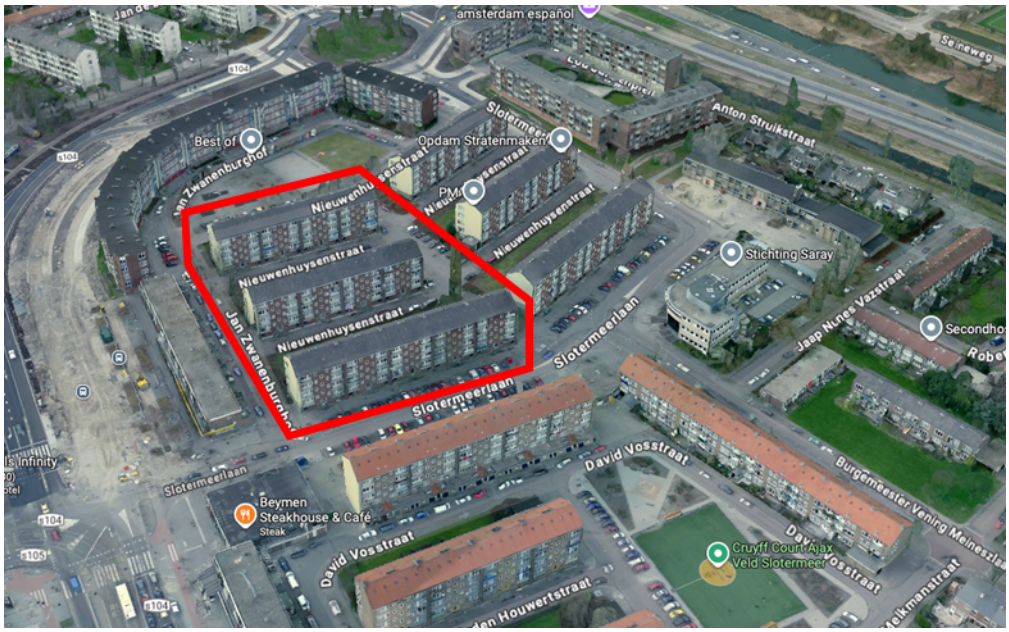
Voor het afgeven van een peildatum tijdelijke verhuur door de afdeling Wonen bij voorgenomen sloop of vernieuwbouw gelden drie voorwaarden:

1. dat de werkzaamheden binnen twee jaar worden gestart en
2. het overleg met de bewoners of bewonerscommissie van het betreffende complex is gestart en
3. in geval van vernieuwbouw, de vernieuwbouw redelijkerwijs niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd.

1. Aanvang werkzaamheden binnen twee jaar

De Alliantie verwacht dat de sloop van de woningen in fase 2 omstreeks 1 juli 2027 zal starten, dat is binnen twee jaar. De sloop van de hele buurt start bij de woningen die behoren tot de eerste fase. Voor fase 1 is inmiddels een omgevingsvergunning goedgekeurd. Voorafgaand aan de sloop van de woning vraagt de Alliantie de huurders om in te stemmen met de huuropzegging. Deze ontvangt een huurder een half jaar voor de sloopdatum. De Alliantie verwacht peildatum voor sv-urgentie aan te vragen in december 2025 of januari 2026. In het 4e kwartaal van 2025 start de bouw van in totaal 144 woningen. Deze woningen zijn primair bestemd voor de herhuisvesting. Oplevering van de woningen zal in het voorjaar of de zomer van 2027 plaatsvinden.

Figuur 1 Ligging Nieuwenhuysenbuurt



2. Overleg met bewoners is gestart

De Alliantie heeft in 2021 een sociaal plan gemaakt voor alle 3 de fases van de Nieuwenhuysenbuurt. Mogelijk moet dit komende tijd nog wel geactualiseerd worden. De bewonerscommissie werd in 2019 opgericht en heeft sindsdien regelmatig overleg gehad. Tijdens de coronacrisis was dit overleg tijdelijk minder frequent, daarna is de draad weer opgepakt. Het participatieproces heeft niet zonder uitdagingen plaatsgevonden. Naast de gevolgen van de coronapandemie zorgde ook de oorlog in Oekraïne voor een aanzienlijke stijging van de bouwkosten, waardoor vertraagd moest worden. Dit leidde tot veel discussie en debat. Na een periode van minder frequent contact met de

bewonerscommissie in 2024 is in april 2025 een nieuwe start door De Alliantie gemaakt. Hierbij is de hele buurt door De Alliantie uitgenodigd voor een informatieavond. Tijdens deze avond waren naast vele bewoners ook vertegenwoordigers van de gemeente, De Alliantie en Alliantie Ontwikkeling aanwezig. Na de bijeenkomst is het contact tussen de bewonerscommissie, De Alliantie en de bewoners weer toegenomen. De Alliantie wil graag versnellen, mede vanwege de onvrede die er in de buurt is ontstaan door de vertraging van de sloop/nieuwbouw. Binnen de buurt bestaat ook enige weerstand tegen de bewonerscommissie. Een aantal betrokken bewoners is momenteel in overleg over de toekomstige vormgeving van de bewonerscommissie. Er wordt hierbij gepoogd de samenwerking en de vertegenwoordiging van de buurt te verbeteren.

De renovatie kan redelijkerwijs niet in bewoonde staat worden uitgevoerd.
De woningen in de Nieuwenhuysenbuurt worden gesloopt en moeten daarom leeg zijn voor de sloop kan beginnen. Op basis van onderzoek heeft de corporatie geconcludeerd dat de staat van de woningen te slecht is om te renoveren, daarom is gekozen voor sloop/nieuwbouw. Daarnaast is hier de mogelijkheid om te verdichten en dus woningen toe te voegen.

Advies stadsdeel Nieuw-West voor vergunning tijdelijke verhuur
De Alliantie voldoet aan de voorwaarden (start werkzaamheden binnen de door de regels gestelde termijn en gestart met overleg met bewoners) voor het afgeven van een tijdelijke verhuurvergunning voor de Nieuwenhuysenbuurt. Het advies van stadsdeel Nieuw-West is daarom om de tijdelijke verhuurvergunning te verlenen aan De Alliantie.