Gemeente Amsterdam
Noord

Stadsdeeladvies Noord

Tijdelijke verhuur door Ymere in de Hoornsestraat 1 t/m 23 (Kleine Die)

Februari 2023

Op 22 december 2022 is het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord door de directie Wonen verzocht om advies te geven voor de afgifte van een vergunning voor de tijdelijke verhuur van woningen op basis van de leegstandswet in het blok Hoornsestraat 1 t/m 23 oneven.
De woningen in dit blok maken deel uit van de 'Kleine Die'. Een cluster van 114 naoorlogse eengezinswoningen waarover Ymere al enkele jaren met de bewoners overlegt over de aanpak. Momenteel worden 2 scenario's onderzocht, ingrijpende renovatie of sloopnieuwbouw.
Onderzoek door Ymere en bouwtoezicht van stadsdeel Noord heeft uitgewezen dat de fundering in het blok Hoornsestraat 1-23 er slecht aan toe is, maar de woningen nog wel bewoonbaar zijn. Ymere wil de woningen in het Blok Hoornsestraat die leeg komen voorafgaand aan de definitieve aanpak tijdelijk gaan verhuren om daarmee leegstand te voorkomen.
Voor de onderstaande adressen wordt een tijdelijke verhuurvergunning aangevraagd.

Straat	HuisNr	Postcode	Woonplaats
Hoornsestraat	1	1023 VX	Amsterdam
Hoornsestraat	3	1023 VX	Amsterdam
Hoornsestraat	5	1023 VX	Amsterdam
Hoornsestraat	7	1023 VX	Amsterdam
Hoornsestraat	9	1023 VX	Amsterdam
Hoornsestraat	11	1023 VX	Amsterdam
Hoornsestraat	13	1023 VX	Amsterdam
Hoornsestraat	15	1023 VX	Amsterdam
Hoornsestraat	17	1023 VX	Amsterdam
Hoornsestraat	19	1023 VX	Amsterdam
Hoornsestraat	21	1023 VX	Amsterdam
Hoornsestraat	23	1023 VX	Amsterdam

Figuur 1 Ligging blok Hoornsestraat 1 t/m 23 en Kleine Die



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 verlenen van een tijdelijke verhuurvergunning 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;

Ad 1 Aanvang werkzaamheden binnen twee jaar.
Ymere wil voor de tijdelijke verhuur gebruik maken van de pilot “Tijdelijk Onder Dak”. Deze pilot maakt het mogelijk om drie, in plaats van twee jaar, voor de ingreep tijdelijk te verhuren aan de doelgroep ‘economisch daklozen’. De door mutatie vrijgekomen woningen worden in deze pilot onzelfstandig verhuurd aan de doelgroep economisch daklozen (max. 2 personen per woning en elke persoon een eigen kamer).
Ymere geeft aan dat zij het voornemen heeft om binnen 3 jaar te starten met de aanpak en dat de bewonerscommissie er van uit gaat dat er binnen 3 jaar een plan ligt voor de hele wijk.

Ad 2 Overleg met bewoners is gestart.
Ymere is al enkele jaren via een Amsterdams Kaderafspraken traject in gesprek met de bewonerscommissie over het voorkeurscenario voor de aanpak van de Kleine Die. De bewonerscommissie wordt daar momenteel bij ondersteund door stichting !WOON.
Ymere geeft mee dat de tijdelijke verhuur bij mutatie in het blok Hoornsestraat positief is ontvangen door de bewonerscommissie. En dat het voor de Bewonerscommissie vooral belangrijk is dat beslissingen over leegstand worden genomen met het oog op de leefbaarheid en het beheer van de Kleine Die en een toekomstig plan voor de hele wijk in het vooruitzicht.
.

Ad 3 De renovatie kan redelijkerwijs niet in bewoonde staat worden uitgevoerd.
Ymere geeft aan dat er momenteel 2 scenario's worden onderzocht, ingrijpende renovatie of sloopnieuwbouw. Gelet op het noodzakelijke funderingsherstel in het Blok Hoornsestraat is het aannemelijk dat een eventuele renovatie niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd.

Advies stadsdeel Noord voor vergunning tijdelijke verhuur

Ymere voldoet aan de drie voorwaarden (verwachte start werkzaamheden binnen 2 en pilot 3 jaar - gestart overleg met bewoners - renovatie niet mogelijk in bewoonde staat) voor het afgeven van een tijdelijke verhuurvergunning voor het Blok Hoornstraat 1 t/m 23.
Het advies van stadsdeel Noord is daarom om de tijdelijke verhuurvergunning te verlenen aan Ymere.