Gemeente Amsterdam
Noord

Stadsdeeladvies Noord
Tijdelijke verhuur door Stadgenoot in het complex Vogelbuurt-Noord

Juli 2023

Op 19 juni 2023 heeft de directie Wonen het dagelijks bestuur van Stadsdeel Noord verzocht om advies te geven over de afgifte van een vergunning voor de tijdelijke verhuur van woningen op basis van de Leegstandwet in het complex Vogelbuurt-Noord.
Voor de geplande ingrijpende renovatie (o.a. funderingsherstel en het aardgasvrij maken) van 66 beneden- en bovenwoningen moeten bewoners tijdelijk hun woning verlaten, om via een wisselwoning voor de duur van de renovatie weer terug te keren. Indien gewenst kunnen bewoners er ook voor kiezen om met SV-voorrang via WoningNet op zoek te gaan naar een andere woning elders. Woningcorporatie Stadgenoot wil de woningen die leeg komen voorafgaand aan de geplande renovatie tijdelijk gaan verhuren.

De renovatie omvat woningen in de twee bouwblokken Fazantenweg en Kwartelstraat met de volgende adressen:

- Fazantenweg 2 t/m 56, Eendenstraat 4 en Kievitstraat 27,
- Kwartelstraat 1 t/m 63, Eendenstraat 2 en Kievitstraat 25.

Figuur 1 Ligging te renoveren complex "Vogelbuurt-Noord" in de Vogelbuurt



bron: kaart woningcorporatiebezit 2021, maps.amsterdam.nl en document aanvraag vergunning tijdelijke verhuur Stadgenoot

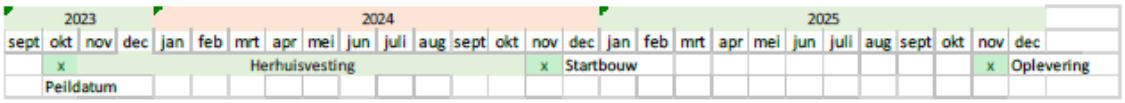
Om woningen tijdelijk te mogen verhuren op basis van de Leegstandwet is in Amsterdam een vergunning noodzakelijk. Het gemeentelijk beleid staat beschreven in de "Nadere regels tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet in Amsterdam, 1 januari 2021".
Voor het verlenen van een tijdelijke verhuurvergunning 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.
Stadgenoot verwacht in oktober 2023 de peildatum voor SV-urgentie aan te vragen en in november 2024 te starten met de renovatie in onbewoonde staat.

In de onderstaande figuur geeft Stadgenoot een grove tijdslijn van de planning:



bron: document aanvraag vergunning tijdelijke verhuur Stadgenoot

De start van de tijdelijke verhuur valt binnen de twee jaar termijn tot de geplande start van de renovatiewerkzaamheden in 2024.

Ad 2 Overleg met bewoners is gestart.
Stadgenoot volgt het participatieproces zoals is omschreven in de Amsterdamse Kaderafspraken bij Verbetering en Vernieuwing. Er is inmiddels een bewonerscommissie actief, deze wordt ondersteund door stichting !WOON. Stadgenoot informeert alle bewoners via de bewonerscommissie, nieuwsbrieven en inloopavonden. Op 8 november 2022 heeft de bewonerscommissie ingestemd met het bijgevoegd participatieplan.

Ad 3 De renovatie kan redelijkerwijs niet in bewoonde staat worden uitgevoerd.
Stadgenoot geeft als aanleiding voor de renovatie dat bewoners last hebben van problemen die veroorzaakt worden door de technische staat van het complex, o.a. vocht en schimmel. Uit technisch onderzoek bleek dat de fundering slecht is, de energie labels C of slechter zijn en de badkamer, keuken, toilet, plafond en binnenwanden vervangen moeten worden. De werkzaamheden die door Stadgenoot worden voorbereid bestaan uit een combinatie van verbetering en verduurzaming, samengevat:

- Fundering herstellen
- Kozijnen vervangen
- Dak vervangen en isoleren
- Isoleren binnen- en buitenzijde
- Installaties vervangen en aardgasvrij maken (omdat er momenteel geen warmtenet is in de Vogelbuurt wordt de CV vervangen door een warmtepomp en worden de woningen voorbereid om eventueel later op een warmtenet aan te kunnen haken)
- Leidingen vervangen
- Nieuwe balkons achterzijde
- Binnentuin met bergingen vernieuwen (optioneel)

Stadgenoot schat in de tijdslijn hiervoor in dat de totale renovatie ca. een jaar duurt. Gelet op de omvang en aard van de werkzaamheden en dat er stedelijke vernieuwingsurgentie wordt

aangevraagd (daarvoor moeten de werkzaamheden ingrijpend zijn) is het aannemelijk dat de werkzaamheden redelijkerwijs niet in bewoonde staat uitgevoerd kunnen worden.

Advies stadsdeel Noord voor vergunning tijdelijke verhuur
Stadgenoot voldoet aan de drie voorwaarden (start werkzaamheden binnen 2 jaar- gestart overleg met bewoners-renovatie niet mogelijk in bewoonde staat) voor het afgeven van een tijdelijke verhuurvergunning. Het advies van stadsdeel Noord is daarom om de tijdelijke verhuurvergunning te verlenen aan Stadgenoot.