Gemeente Amsterdam
Nieuw-West

Stadsdeeladvies Nieuw-West
Tijdelijke verhuur Rousseaublok – Cluster 3 door Stadgenoot

13 mei 2025

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 Rousseaublok – Cluster 3. Na de peildatum kan de corporatie een vergunning voor tijdelijke verhuur aanvragen voor leeggekomen woningen.

Het Rousseablok Cluster 3 bestaat uit 24 woningen (DAEB) en 21 BOG-ruimten (niet-DAEB). Het blok maakt deel uit van een groot renovatieproject in de Rousseaubuurt waar Stadgenoot gaat renoveren en sloop-nieuwbouw gaat plegen. De woningen zijn maisonnette woningen met 4 kamers en een WWD-oppervlakte van 82 tot 86 m2. 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. Denk aan 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. 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.

Stadgenoot wil hier ten eerste sloop/nieuwbouw toepassen vanwege de afweging benodigde investering vastgoedverbetering versus nieuwbouw. Ten tweede zodat er woningen kunnen worden toegevoegd. Tot slot wil Stadgenoot toekomstbestendige woningen bouwen op deze locatie en daarmee ook bijdragen aan de kwaliteitsverbetering op buurtniveau. De start van de sloop staat gepland in mei 2027.

Binnenkort zal Stadgenoot ook een adviesaanvraag doen voor een peildatum voor stadsvernieuwingsurgentie. Hiermee kunnen de reguliere huurders met een stadsvernieuwingsurgentie verhuizen naar een andere woning.

De sloop omvat woningen op de volgende adressen:

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

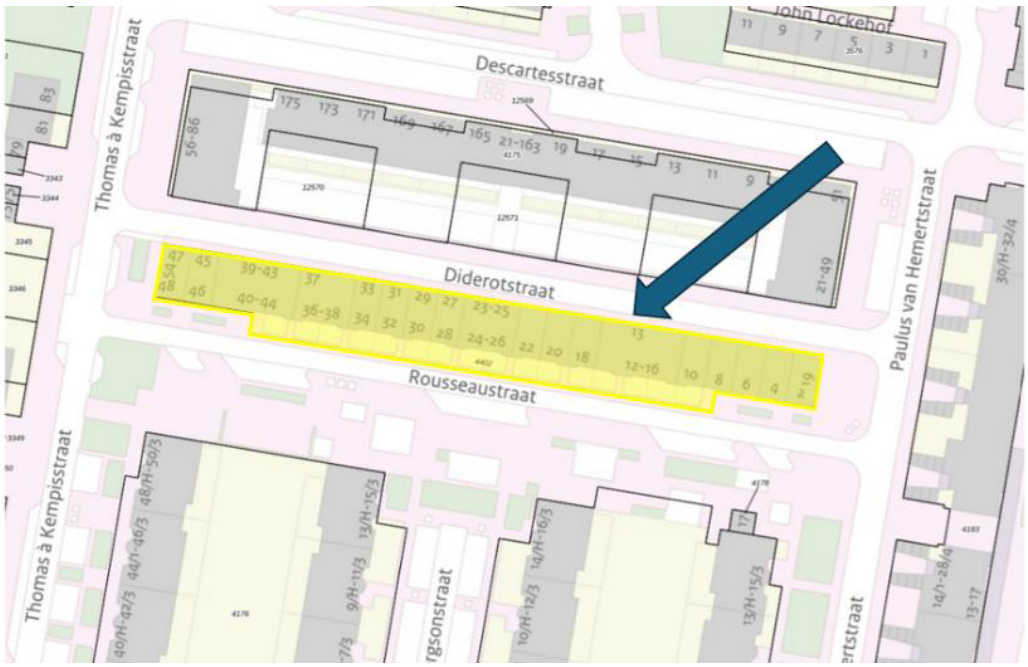
Om woningen tijdelijk te mogen verhuren op basis van de leegstandwet is in Amsterdam een vergunning noodzakelijk. Het gemeentelijk beleid staat beschreven in de “Nadere regels tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet in Amsterdam, 1 januari 2021”.

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
Stadgenoot verwacht 1 mei 2025 de peildatum voor SV-urgentie aan te vragen. De planning van Stadgenoot is om in mei 2027 te starten met de sloop en de realisatie van de nieuwbouw. De tijdelijke verhuur wordt door Stadgenoot aangevraagd vanaf mei 2025 t/m start sloopwerkzaamheden, gepland in mei 2027. Stadgenoot heeft hiervoor een vaste samenwerking met leegstandbeheerder GAPPH.

Figuur 1 Ligging Rousseaublok cluster 3



2. Overleg met bewoners is gestart
Het bewoners participatie traject is in volle gang. Bewoners zijn op de hoogte gebracht van de plannen en er is voor het blok een bewonerscommissie opgezet die actief en betrokken is. Er is een woonwensenonderzoek en achterban raadpleging uitgevoerd.

De bewoners zijn in september 2024 geïnformeerd over het scenario sloop/nieuwbouw. Het participatieplan is ondertekend door de bewonerscommissie Rousseaublok en het

voorkeursscenario ligt nu voor advies bij de bewonerscommissie. Hier ontvangt Stadgenoot op korte termijn advies op. Verder worden er inloopspreekuren georganiseerd in mei jl. om persoonlijke situaties van bewoners te bespreken. Elke 4 tot 6 weken is er een bewonerscommissie overleg.

De renovatie kan redelijkerwijs niet in bewoonde staat worden uitgevoerd.
De woningen in het complex Rousseaublok Cluster 3 worden gesloopt. Het complex moet leeg zijn voor de sloop kan beginnen. Uit onderzoek is gebleken dat sloop het meest voor de hand ligt, met name gezien de (technische) staat van de woningen en de wens om woningen toe te voegen.

Advies stadsdeel Nieuw-West voor vergunning tijdelijke verhuur
Stadgenoot voldoet aan de voorwaarden voor het afgeven van een tijdelijke verhuurvergunning voor Rousseaublok Cluster 3. Het advies van stadsdeel Nieuw-West is daarom om de peildatum voor de tijdelijke verhuur af te geven.