Gemeente Amsterdam
Nieuw-West

Stadsdeeladvies Nieuw-West
Tijdelijke verhuur Paulus van Hemertblok – Rousseaubuurt. Cluster 4 door Stadgenoot

10 september 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 het Paulus van Hemertblok. Na de peildatum kan de corporatie 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 sloopwerkzaamheden gestart en het overleg met de bewoners loopt.

Het Paulus van Hemertblok (Rousseaublok Cluster 4) bestaat uit 69 woningen (DAEB) en 10 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. Het zijn 2- 3- en 4-kamerwoningen met een WWD-oppervlakte van 50 tot 72 m2.

De Rousseaubuurt is het hart van de aangemerkte interventiebuurten in Nieuw-West. In het najaar van 2022 is Stadgenoot gestart met de planvorming van de woningen en garageboxen aan de Paulus van Hemertstraat en de BOG-ruimten aan de Burgemeester van Leeuwenlaan. In april 2024 is besloten de woningen te slopen. Ten eerste vanwege de slechte kwaliteit; het complex is in 1956 gebouwd. Er moet flink geïnvesteerd worden in de bouwfysische staat van de woningen en er moeten grootschalige maatregelen doorgevoerd worden om te voldoen aan de huidige kwaliteitseisen. Daarnaast biedt sloop/nieuwbouw voor Stadgenoot de kans om deze locatie verdichten. Tot slot kan de corporatie door sloop/nieuwbouw toe te passen investeren in de kwaliteit van de woningen, de woonomgeving, voorzieningen en leefbaarheid.

Woningcorporatie Stadgenoot wil de woningen in het Paulus van Hemertblok, die via natuurlijk verloop leegkomen voorafgaand aan de geplande sloop, tijdelijk gaan verhuren. Op 21 augustus 2025 heeft Stadgenoot een aanvraag voor de peildatum voor de tijdelijke verhuurvergunning bij de directie Wonen ingediend. Stadgenoot verwacht in december 2025 de peildatum voor de SV-urgentie aan te vragen en medio 2027 te starten met sloop.

De sloop omvat woningen op de volgende adressen:

- Paulus van Hemertstraat 2 t/m 32
- Burgemeester van Leeuwenlaan 1 t/m 31

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”.

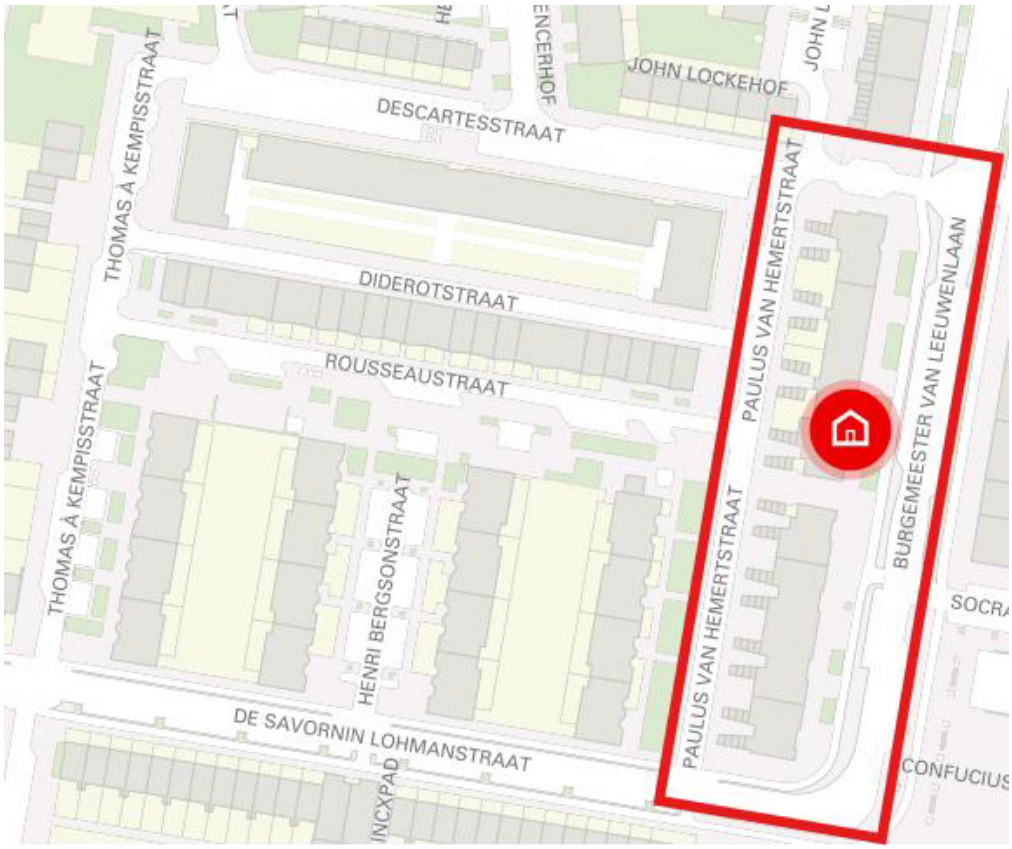
Voor het afgeven van een peildatum tijdelijke verhuur door de afdeling Wonen bij voorgenomen sloop of vernieuwbouw gelden drie voorwaarden:

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 vraagt de vergunning aan voor het tijdelijk verhuren van de leegkomende woningen aan tot de sloop in 2027. In december 2025 verwacht Stadgenoot de peildatum voor de SV-urgentie aan te vragen en in Q3 2027 (juli) wil Stadgenoot starten met sloop en realisatie van de nieuwbouw. Hiermee start de sloop binnen twee jaar.

Figuur 1 Ligging Paulus van Hemertblok - Rousseaubuurt Cluster 4



2. Overleg met bewoners is gestart

Het bewonersparticipatie traject is reeds in volle gang. Bewoners zijn op de hoogte gebracht van de plannen en er is voor het Paulus van Hemertblok een bewonerscommissie opgezet die actief en betrokken is bij het project. Er zijn 5 overleggen met de bewonerscommissie geweest. Ook is er in 2023 een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Dit geeft ons een goed beeld wat er speelt bij de bewoners. Het derde concept sociaal plan wordt momenteel voor achterbanraadpleging voorbereid, daarna wordt gekwalificeerd advies gevraagd. Na verwerking van het gekwalificeerd advies zal Stadgenoot de peildatum voor de stadsvernieuwing aanvragen.

De renovatie kan redelijkerwijs niet in bewoonde staat worden uitgevoerd.

De woningen in het Paulus van Hemertblok worden gesloopt en moeten daarom leeg zijn voordat de sloop kan beginnen. Uit onderzoek is gebleken dat sloop het meest voor de hand ligt, mede 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 (start werkzaamheden binnen de door de regels gestelde termijn en gestart met overleg met bewoners) voor het afgeven van een tijdelijke verhuurvergunning voor het Paulus van Hemertblok. Het advies van stadsdeel Nieuw-West is daarom om de tijdelijke verhuurvergunning te verlenen aan Stadgenoot.