VN2025-018975
rve wonen

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Weesp DB van 06 januari 2026

Portefeuille: Volkshuisvesting (43)

Agendapunt: B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Advies afgifte peildatum stadsvernieuwingsurgentie Kastanjelaan 4 t/m 36 en Papelaan 87 t/m 97 te Weesp.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Weesp DB besluit

In te stemmen met een positief stadsgebiedsadvies aan B&W (besluit gemandateerd aan directie Wonen) ten gunste van afgifte van een peildatum per ommegaande voor de bewoners van de Kastanjelaan 4 t/m 36 en Papelaan 87 t/m 97 te Weesp.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur geeft een positief advies inzake de peildatum voor stadsvernieuwingsurgentie voor de Kastanjelaan 4 t/m 36 en Papelaan 87 t/m 97 te Weesp.

Vanwege funderingsproblemen is besloten om voor sloop en nieuwbouw te kiezen in plaats van renovatie. Een aantal bewoners zullen terugkeren naar de nieuwbouwwoningen. En een deel van de bewoners hebben ervoor gekozen om met een stadsvernieuwingsurgentie definitief te verhuizen naar een andere woning.

Bestuurlijke achtergrond

Het college van B&W is volgens de Nadere regels Stadsvernieuwingsurgentie bij sloop en renovatiecomplexen van corporaties en bij noodzakelijk bouwkundig onderhoud of herstel van particulier of privaat bezit, bevoegd om te beslissen op een verzoek om een peildatum voor stadsvernieuwingsurgentie. Het college heeft de afhandeling van het verzoek gemandateerd aan Directie Wonen. Het gemeentebestuur ziet het dagelijks bestuur van het stadsdeel als haar verlengd bestuur en oren en ogen in de buurt en vraagt het stadsdeel daarom advies te geven over de uitvoering en voortgang van de werkzaamheden in dit project.

De voorwaarden voor stadsvernieuwingsurgentie zijn:
de werkzaamheden in het sloop- of renovatieproject moeten starten binnen anderhalf jaar vanaf de peildatum;
de ingreep in de woning kan niet in bewoonde staat worden uitgevoerd;
de bewonersparticipatie moeten volgens de Kaderafspraken zijn afgerond.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Met de corporaties heeft de gemeente Amsterdam kaderafspraken gemaakt die verdergaan dan de wettelijke afspraken van de overlegwet Huurders verhuurders. De gemeente toetst, of de planning realistisch is en de kaderafspraken zijn gevolgd.

Gemeente Amsterdam

DB

Onderbouwing besluit

Leegstand van woningen is in een woningmarkt met veel schaarste niet wenselijk. Eigenaren van woningen zijn niet altijd bereid om hun woningen te verhuren onder de normale huurrechtregels, omdat de huurder op veel vlakken wordt beschermd. Dit komt ook voor bij woningen die worden gesloopt of gerenoveerd, waarbij huurders van die woningen recht hebben op een verhuiskostenvergoeding en vervangende huisvesting. Om ervoor te zorgen dat deze woningen alsnog worden verhuurd heeft de wetgever tijdelijke verhuur toegestaan met een vergunning voor tijdelijke verhuur, waarbij de huurrechtregels niet of in mindere mate van toepassing zijn. Dit is geregeld in de Leegstandwet.

Er wordt geadviseerd in te stemmen met het afgeven van een positief advies voor de verlening van de vergunning voor tijdelijke verhuur in het kader van de Leegstandwet omdat aan de voorwaarden uit artikel 15 van de Leegstandwet en de Nadere regels tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet in Amsterdam is voldaan.
Dat betekent dat voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a) het overleg met de bewoners of bewonerscommissie van het betreffende complex is gestart:

Op 8 maart 2024 is de eerste bijeenkomst gehouden met bewoners, waarin de plannen om in omvang gelijke eengezinswoningen na sloopt te realiseren. !WOON is aangetrokken om de bewoners te ondersteunen, alle contactpersonen van Ymere voor de sociale projectbegeleiding zijn voorgesteld aan de bewoners. En bewoners hebben hun voorkeuren kunnen laten blijken, vragen kunnen stellen en antwoord daarop gekregen. Bewoners kunnen kiezen voor wisselwoning en terugkeer of permanente verhuizing naar een ander adres. De bewoners kunnen met behoud van huur terugkeren naar hun oude adres, omdat de nieuwbouw eenzelfde woning en grootte betreft. De verhuisbijdrage van de corporatie en de overige afspraken van de kaderafspraken eerbiedigt Ymere. De reeds afgegeven peildatum voor sv-urgentie voor dit project betrof een ingrijpend renovatieplan. Dat traject leidde tot een behoorlijk sociaal plan.

Nadat klachten over het proces en het resultaat vanuit de bewonerscommissie het bestuur van stadsgebied Weesp hadden bereikt, is besloten om het traject te bespreken met een afvaardiging van Ymere, bewonerscommissie en gemeente Amsterdam. Dit gesprek is positief geweest.

b) Het is aannemelijk dat de werkzaamheden starten binnen twee jaar:
De tijdelijke verhuur wordt aangevraagd voor de start van sloopwerkzaamheden eind 2025.De periode is korter dan 2 jaar. De getoonde inzet van Ymere op de bewonersvergadering voor de geplande nieuwbouw schept ook vertrouwen, dat het project binnen 2 jaar tot stand komt.

Voor een verdere toelichting op de regels, zie https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/regels-verordeningen/

Advies en afstemming

Er zijn gesprekken geweest met Ymere, Stichting Woon en de bewonerscommissie.

Duurzaamheid

Doordat er gekozen is voor sloop en nieuwbouw zullen de oude woningen worden vervangen voor nieuwbouwwoningen die veel duurzamer zijn. De woningen zullen goed geïsoleerd zijn en daarnaast ook energiezuinig.

Gemeente Amsterdam

DB

Participatie

Ymere heeft meerdere bijeenkomst georganiseerd met de bewoners. En daarnaast zijn er meerdere gesprekken geweest met de bewonerscommissie. De bewonerscommissie wordt ondersteund door Stichting Woon. De bewonerscommissie heeft een negatief advies gegeven op het projectplan.

Financiële onderbouwing

Niet van toepassing.

Communicatie

Binnen de gemeente

Het advies wordt teruggekoppeld aan Directie Wonen, team urgentieverlening.

Buiten de gemeente

Directie Wonen, team urgentieverlening zal het besluit versturen aan Ymere.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-084872	Stadsdeel Weesp DB Voordracht (pdf)
AD2025-084873	250918_Definitief_Projectplan_Kastanjelaan-Papelaan1.pdf (pdf)
AD2025-084874	Aanvraag peildatum Kastanjelaan en Papenlaan.pdf (pdf)
AD2025-084875	250929_begeleid_schrijven_aanvraag_peildatum_stadsvernieuwingsurgentie_Kastanjelaan_-_Papelaan_cvandriesten_-_Ymere_Stedelijke_Vernieuwing1 (006).pdf (pdf)
AD2025-084876	Bijlage_11.6_Welkom_in_uw_woning1.pdf (pdf)
AD2025-084877	250925_Reactie_Ymere_op_gekwalificeerd_advies_bewonerscommissie_Kastanjelaan_-_Papelaan1 (005).pdf (pdf)
AD2025-084878	Advies_aan_Ymere1 (004).pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord
Communicatie is aandachtspunt, afstemmen met Ymere.