Notitie herhuisvesting Amsteldorp- april 2020

Situatie in Amsteldorp

Amsteldorp bestaat uit 481 woningen. Ymere heeft het voornemen om 113 woningen te slopen en daar verdicht (dus meer) sociale huurwoningen terug te bouwen. Het andere deel van de woningen wordt gerenoveerd in bewoonde staat. De plannen passen in onze gezamenlijke verdichtingsopgave binnen de bestaande stad. Het gesprek met de bewoners is in maart 2020 gestart. De start van de werkzaamheden van de renovatie in bewoonde staat is naar verwachting eind 2021 of begin 2022. De start van de sloopwerkzaamheden is naar verwachting begin 2024, maar is onzeker vanwege de bezwaarmogelijkheden bij de wijziging van het bestemmingsplan.









Blauw is Ymere, groen is Rochdale en rood is de Alliantie

Context vraag van Ymere

- Op 5 december 2019 heeft er een bestuurlijk overleg tussen Ymere en wethouder Ivens plaatsgevonden. De plannen voor Amsteldorp zijn daar toegelicht. Wethouder Ivens zou tijdens dat overleg hebben gezegd dat hij de plannen in Amsteldorp een goede ontwikkeling vindt, maar dat hij dan geen woningen uit Amsteldorp aangeboden wil zien op Woningnet.
- Van het bestuurlijk overleg is geen verslag gemaakt. Vanuit de gemeente kan niemand bevestigen dat de wethouder heeft gezegd dat de woningen in Amsteldorp niet op Woningnet mogen worden aangeboden. Ymere stelt echter dit wel te hebben opgemaakt uit het overleg. Dit blijkt ook uit een mail van een manager van Ymere op 10 december 2019 met de vraag op welke manier de afspraken hierover geformaliseerd kunnen worden.
- Ymere wil graag uitvoer geven aan de opdracht van de wethouder. De woningen antikraak verhuren voor een lange periode is financieel niet haalbaar en onwenselijk. Ymere wil daarom de woningen verhuren op basis van de Leegstandwet.

Vraag van Ymere

De vraag van Ymere is of voor alle woningen in Amsteldorp een vergunning kan worden verleend voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Regels voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet
Om leegstand tegen te gaan, is in de Leegstandwet de mogelijkheid opgenomen om met een vergunning van burgemeester en wethouders (en mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan) leegstaande woonruimte tijdelijk te verhuren, zonder dat de wettelijke kernbepalingen ten aanzien van huurrechtbescherming van toepassing zijn.

Volgens de Leegstandwet en de daarop gebaseerde Nadere regels staat dat een vergunning voor tijdelijke verhuur kan worden verleend indien:

- de woonruimte leegstaat;
- de woonruimte ten tijde van het aanvragen van de vergunning bestemd is voor sloop of renovatie;
- de renovatie in onbewoonde staat wordt uitgevoerd;
- de werkzaamheden binnen twee jaar plaatsvinden;
- het overleg met de bewoners van het complex is gestart;
- in redelijkheid niet kan worden gevergd van de eigenaar dat het gebouw of de woning op een andere wijze dan door tijdelijke verhuur dienstbaar kan worden gemaakt aan de volkshuisvesting.

Daarnaast wordt nu voorgesteld om de Nadere regels op basis van de Leegstandwet in 2021 op de volgende punten aan te passen:

- Bij sloopplannen wordt voorgesteld drie jaar voor de start van de werkzaamheden tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet toe te staan, mits het stadsdeel en de bewonerscommissie instemmen met de tijdelijke verhuur;
- Daarnaast wordt de vergunning voor tijdelijke verhuur ook verleend bij renovatie die weliswaar in bewoonde staat wordt uitgevoerd, maar ingrijpend van aard is.

De sloop- en renovatieplannen in Amsteldorp voldoen niet aan de volgende voorwaarden voor verlening van de vergunning voor tijdelijke verhuur:

- de sloopwerkzaamheden worden niet binnen twee jaar gestart;
- de renovatiewerkzaamheden zijn niet van ingrijpende aard.

Afweging wel/niet vergunningverlening
Er spelen meerdere overwegingen bij het wel of niet verlenen van een vergunning voor tijdelijke verhuur.

Wel vergunning verlenen

- **Doorschuiven van de rand (sloopwoningen) naar het middengebied (renovatiewoningen)**
  Bewoners van de sloopwoningen aan de rand van het gebied moeten de mogelijkheid krijgen op termijn naar het middengebied door te schuiven en daardoor te blijven wonen in de buurt. De woningen in het middengebied worden in bewoonde staat gerenoveerd. Deze woningen zullen niet massaal leegkomen omdat deze bewoners geen stadsvernieuwingsurgentie krijgen, maar er zullen wel verhuisbewegingen zijn. Er zullen dus enkele woningen leegkomen. Ymere wil de woningen in het middengebied vrij houden om tegen de tijd dat de werkzaamheden voor sloop van de randbebouwing start, bewoners van de randbebouwing geherhuisvest kunnen worden. Zo wordt intern veel huisvestingsproblemen opgelost zonder dat dit druk oplevert op de Amsterdamse woningmarkt.
- **Gebruik van de woningen als logeerwoning**

Als de woningen tijdelijk verhuurd kunnen worden tot aan de renovatie, dan kunnen de woningen daarna worden gebruikt als logeerwoningen. Dit is bedoeld voor de bewoners die tijdens de renovatie in bewoonde staat niet in hun woning kunnen blijven (bijvoorbeeld oudere bewoners).

- **Samenstelling van de buurt**
  Gelet op de samenstelling van de buurt (25% van de bewoners is boven de 70 jaar) is het wenselijk als deze bewoners maar één keer hoeven te verhuizen en ook niet nog een renovatie in bewoonde staat in hun nieuwe woning krijgen.
- **Behoud bewoners voor de buurt**
  Bewoners zijn gehecht aan de buurt en stellen doorschuiven binnen het complex (naar een betere woning) waarschijnlijk erg op prijs. 40% van de bewoners heeft een woonduur van 20 jaar of meer.
- **Geen alternatieven**
  Er zijn meerdere opties onderzocht en besproken om de woningen in Amsteldorp te verhuren, anders dan met behulp van een vergunning voor tijdelijke verhuur of reguliere verhuring op Woningnet. Corporaties zijn beperkt in hun mogelijkheden om woningen tijdelijk te verhuren. Corporaties kunnen hun woningen tijdelijk verhuren aan specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld uitstromers uit de maatschappelijke opvang. Ymere heeft hiervan aangegeven dat dit geen werkbare optie is voor Amsteldorp. Daarnaast is het financieel niet gunstig en onredelijk om te verlangen de woningen antikraak te verhuren en is leegstand in de huidige schaarse woningmarkt onwenselijk. Naast deze mogelijkheden lijkt er geen alternatief te zijn om de woningen tijdelijk te verhuren.

Niet vergunning verlenen

- **Juridische beperkingen en risico's**
  Het plan van Ymere in Amsteldorp voldoet niet aan de voorwaarden voor vergunningverlening voor tijdelijke verhuur in de Leegstandwet en de Nadere regels. Wanneer de vergunning alsnog wordt verleend, dan bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om in bezwaar en vervolgens in beroep te gaan tegen de vergunningverlening. Er is dan een reële kans dat wordt geoordeeld dat de vergunning voor tijdelijke verhuur onterecht is verleend.
- **Leefbaarheid**
  In een vroegtijdig stadium woningen tijdelijk te verhuren leidt tot overlast, veel verhuisbewegingen en mogelijk nonchalanter gedrag ten opzichte van de woonomgeving en woning.
- **Ontevredenheid in buurt**
  Op 5 april 2020 heeft Buurtbeheer Amsteldorp, namens bewoners van de woningen van Rochdale in Amsteldorp, een brief gestuurd naar het raadsadres van de gemeente. In die brief worden grote zorgen en ontevredenheid geuit over de sloopplannen in Amsteldorp. De verwachting is daarom dat er weerstand komt tegen de sloopplannen en de tijdelijke verhuur van de woningen van Ymere in Amsteldorp. Er wordt ook enige publiciteit verwacht over deze sloopplannen in de media.
- **Planning sloop nieuwbouw onzeker**
  Ymere heeft een planning gemaakt voor de sloop nieuwbouw. Daarin zit ook de bestemmingsplanprocedure. De verwachting is dat daar veel bezwaar op komt vanuit de buurt. Ymere kan in goed overleg zijn met de bewoners van haar woningen via de Kaderafspraken, maar bezwaren komen ook vanuit de andere woningen in Amsteldorp. Getracht is te kijken naar mogelijkheden voor tijdelijke verhuur door de planningen goed

op elkaar af te stemmen, maar met deze onzekerheid en de verwachting dat de bestemmingsplanprocedure lang kan gaan duren is dat geen haalbare kaart.

- **Precedentwerking**
  Indien de vergunning wordt verleend in Amsteldorp dan wordt mogelijk een precedent geschept voor andere projecten in Amsterdam. Meerdere corporaties willen een ruimere toepassingsmogelijkheid van de vergunning voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet. De vraag is of een dergelijk precedent wenselijk is.

Voorstel
Er is belang bij een ruimere mogelijkheid om woningen tijdelijk te verhuren, maar gelet op de juridische risico's en mogelijke effecten op de buurt is het advies in dit stadium geen vergunning voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet te verlenen. Het voorstel is daarom het volgende:

- Wethouder Ivens stuurt een brief naar de bestuurder van Ymere om terug te komen op de (vermeende) uitspraak van de wethouder: dat de uitspraak op onjuiste gronden is gebaseerd en dat de woningen in Amsteldorp regulier verhuurd kunnen worden. In de brief kan een korte toelichting op de regels worden opgenomen.

Concept tekst voor de brief:
"In ons overleg van 5 december 2019 zijn jullie toekomstplannen voor Amsteldorp aan de orde gekomen. Ik heb aangegeven positief te staan tegenover jullie toekomstplannen voor Amsteldorp. De plannen passen in onze gezamenlijke verdichtingsopgave binnen de bestaande stad. Daarnaast zou ik in dat overleg hebben gezegd dat er vanaf dat moment geen woningen uit Amsteldorp meer via Woningnet verhuurd mogen worden. Op deze uitspraak moet ik echter terugkomen. De huidige regels staan niet toe dat de woningen tijdelijk worden verhuurd met behulp van een vergunning voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet. Wel is er gekeken naar eventuele verruimingsmogelijkheden en dat is aanleiding geweest om de betreffende regels aan te passen. Dat voorstel ligt nu voor in de Nadere regels Amsterdam bij tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet bij de wijzigingsvoorstellen van de Huisvestingsverordening 2021. Deze mededeling is al gecommuniceerd richting jullie bij dit project betrokken medewerkers."