Gemeente Amsterdam

Toepassen hardheidsclausule laatste bewoners Baaibuurt West

Aan	Jan Bert Vroege, portefeuillehouder stadsdeel Oost
Van	Mirte Verouden, Directie Wonen, 0031649767306 m.verouden@amsterdam.nl
Kopie aan	
Datum	2025-08-13

Doel van deze notitie is een positief advies voor het inzetten van de hardheidsclausule voor stadsvernieuwingsurgentie voor een 4-tal eenpersoons huishoudens voor de Baaibuurt West. Met het leegkomen van de ruimtes kan een grootschalige (nieuwbouw)ontwikkeling verder gebracht worden. Dit draagt bij aan het doel 1 '*meer woningen*' uit de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV).

In de afweging wordt belang gehecht aan het soepel laten verlopen van procedures, zonder vertraging, onzekerheid en verspilling van tijd en geld .

Achtergrond

Op Zeeburgereiland ontwikkelt Baaibuurt West zich de komende jaren tot een stadsbuurt met max. 1.800 woningen. Het stedenbouwkundig plan is in ontwikkeling. Er komt een buurt voor starters, gezinnen en ouderen waarbij ook ruimte is voor experimentele woonvormen.
Op dit moment wordt de grond gebruikt door zo'n 30+ bedrijven. Er zijn o.a ateliers en veel creatieve ondernemingen. De meeste partijen zijn kleine bedrijven maar er wordt ook (onrechtmatig) gewoond. De huidige bedrijfsruimten en (atelier) woningen zijn in bezit van de gemeente (Gemeentelijk Vastgoed). Op grond van de huurcontracten mag er niet gewoond worden in de loodsen. Feit is dat er wel mensen wonen en ook staan ingeschreven. Dit is niet altijd bij de juiste personen van de gemeente bekend. Soms komt zoiets pas boven tafel als er een project start. Het kan dat het wel bij de gemeente bekend was, maar dan bij ambtenaren die de huurovereenkomsten niet beheren.

Fig 1. Impressie bestaande situatie en nieuwbouw



De bewoners waren enkele individuen en 2 gezinnen met minderjarige kinderen. Zij wonen er in sommigen gevallen al meer dan 10 jaar. Eind 2024 moesten de bedrijven en bewoners weg zijn. De meeste bewoners hebben hierna op eigen kracht of met hulp alternatieve huisvesting gevonden. Zomer 2025 is het overgrote deel leeg, maar is duidelijk dat voor een 4-tal alleenstaanden het zeer moeilijk is om op eigen kracht een woning te vinden.

Argumentatie inzet SV-urgentie en toepassen hardheidsclausule
Gezien de lange wachtlijst voor een sociale huurwoning is het voor deze huurders bijna onmogelijk om op korte termijn een geschikte woning te vinden. Een mogelijkheid is om dan de huurder SV-urgentie te verlenen. Team urgentieverlening van Wonen kan dit in uitzonderlijke gevallen ook doen voor particulier bezit. In deze casus wordt echter niet voldaan aan de voorwaarden in de Nadere regels voor stadsvernieuwingsurgentie. Voor huurders van particuliere eigenaren gelden de voorwaarden niet bij sloop maar alleen indien er sprake is van een noodzakelijke ingreep (met eventueel de mogelijkheid terug te keren in de gerenoveerde woning). Er is hier ook geen particuliere eigenaar, de grond is in eigendom van de gemeente.

In de regelgeving staat als voorwaarde dat; *de eigenaar niet zelf in andere huisvesting van de huurder kan voorzien en inspanningen heeft verricht om de huurder uit te plaatsen;*

Gemeentelijk Vastgoed heeft aangegeven over zeer weinig woningen te beschikken en geen mogelijkheden te zien voor alternatieve woonruimten.

Als je er principieel naar kijkt kun je zeggen dat we als gemeente geen mensen zouden moeten helpen die “onrechtmatig” ergens wonen. Aan de andere kant is dat wel de situatie zoals die er (al lange tijd) is en waarvoor een oplossing gevonden moet worden voor de betreffende personen en ten behoeve van de voortgang van het woningbouwproject. Het is bovendien niet zo gemakkelijk om bewoners via de civiele rechter weg te krijgen. Rechters zetten niet graag mensen op straat die geen alternatief hebben. Het procederen is onzeker en duurt lang. Het ligt ook politiek gevoelig om mensen “zomaar” op straat te zetten.
Met een stadsvernieuwingsurgentie worden deze mensen geholpen. Men heeft dan minimaal een jaar de tijd om met voorrang een andere woning te zoeken. Lukt dit niet doordat men bijvoorbeeld niet actief zoekt, zal een rechter dit meenemen in de beoordeling.

De hardheidsclausule kan alleen worden toegepast als weigering van de urgentieverklaring leidt tot een schrijnende situatie en er sprake is van een bijzondere onvoorziene omstandigheid die gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch een grond voor de verlening van een urgentieverklaring zou kunnen zijn. Hier zijn de volgende argumenten voor;

- Het gaat om een door de gemeente gewenste en reeds in gang gezette gebiedsontwikkeling die alleen uitgevoerd kan worden als de ruimtes gesloopt worden.
- Gemeente is eigenaar maar kan niet op een andere manier voorzien in alternatieve woonruimte.
- Net als andere stadsvernieuwingsurgenten moeten de bewoners weg door omstandigheden buiten hun macht om. In dit geval de sloop van de (atelier) woningen/ loodsen ten behoeve van een grootschalig gemeentelijk woningbouwtraject en de verhuurder (gemeente als privaatrechtelijke partij) kan niet zorgdragen voor vervangende woonruimte.
- Bewoners hebben aangetoond actief gezocht naar nieuwe woonruimte, maar dit leverde niets op.
- Er speelt mee dat bewoners hier al lang wonen, zij hebben hier iets opgebouwd.
- Alhoewel men hier onrechtmatig woont is er wel sprake van een huurovereenkomst met de gemeente voor de bedrijfsruimten. Bewoners kunnen, doordat het gebruik als woonruimte jarenlang (oogluikend) is toegestaan, hierdoor de indruk hebben gehad hier

wel rechtmatig te wonen. Het is niet goed te achterhalen hoe dit is ontstaan. Gemeentelijk vastgoed heeft jarenlang niet actief gehandhaafd op de situatie.
- De situatie is dermate uniek dat dit niet zal leiden tot ongewenste precedentwerking. Bij het toepassen van de hardheidsclausule zal telkens een nieuwe afweging gemaakt moeten worden.

De bewoners moeten daarnaast voldoen aan de overige voorwaarden voor urgentieverlening, zoals o.a.:
- Het hebben van een inkomen onder de in de Nadere regels genoemde inkomensgrens 55.113,- (prijspeil 2020, jaarlijkse indexatie CPI).
- Ingeschreven staan in DAK Amsterdam (voorheen WoningNet) en het geven van toestemming voor inzage in dit account.

Verwachting is dat de bewoners aan deze voorwaarden voldoen en middels enige begeleiding een andere woonruimte zullen vinden. De bewoners en hun situatie zijn goed in beeld. Een van de bewoners zal naar een seniorenwoning verhuizen. Voor twee andere bewoners zal met de sv-urgentie een woning worden gezocht in de regio.