Gemeente Amsterdam
Nieuw-West

Stadsdeeladvies Nieuw-West
Tijdelijke verhuur Notweg Noord door Stadgenoot

13 januari 2025

In december 2024 is het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West 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 in de Notweg Noord. Na de peildatum kan de corporatie een vergunning voor tijdelijke verhuur aanvragen voor leeggekomen woningen.

Het complex Notweg Noord dat bestaat uit 56 woningen wordt op termijn gesloopt. Het complex maakt onderdeel uit van de Wildemanbuurt. Deze buurt bestaat uit 656 sociale huurwoningen. De woningen voldoen niet meer aan de technische eisen van deze tijd (onder andere schimmel-/vochtproblemen, tocht, gehorigheid en verouderde badkamers). Daarnaast zijn de elf gebouwen van de Wildemanbuurt identiek als het gaat om de typen woningen. De voorkeur van Stadgenoot ligt bij sloop – nieuwbouw om meer differentiatie in de buurt te krijgen. Van de bewoners van de Notweg-Noord geeft ruim 70% de voorkeur aan sloop-nieuwbouw.
Woningcorporatie Stadgenoot wil de woningen die via natuurlijk verloop leeg komen voorafgaand aan de geplande sloop tijdelijk gaan verhuren. Op termijn zal Stadgenoot een adviesaanvraag doen voor een peildatum voor stadsvernieuwingsurgentie. Hiermee kunnen de reguliere huurders met een stadsvernieuwingsurgentie verhuizen naar een andere woning.

De sloop omvat de woningen op de volgende adressen:
Notweg 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 en 30 (bij alle huisnummers de toevoeging HS, I, II en III (in totaal dus 56 woningen).

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”.

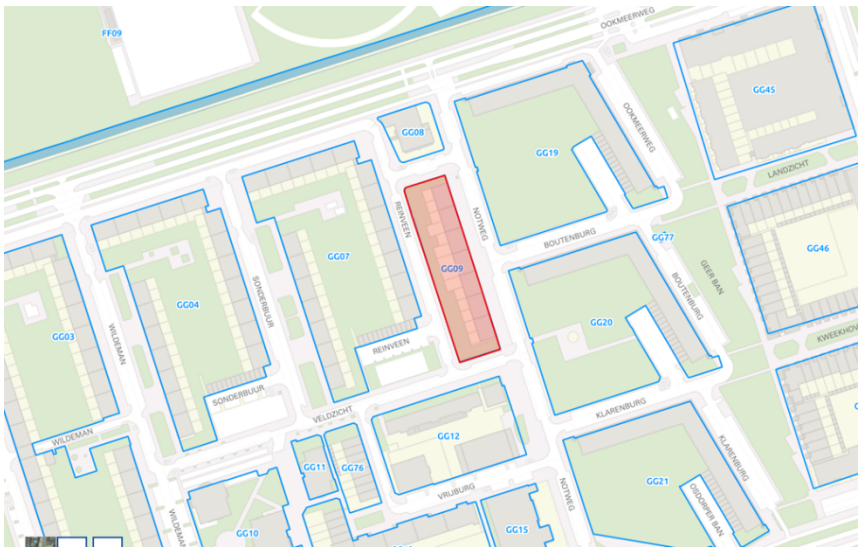
Voor het afgeven van een peildatum tijdelijke verhuur door de afdeling Wonen bij voorgenomen sloop of vernieuwbouw gelden drie voorwaarden:
1. dat de werkzaamheden binnen twee jaar worden gestart; en,
2. het overleg met de bewoners of bewonerscommissie van het betreffende complex is gestart; en,
3. in geval van vernieuwbouw, de vernieuwbouw redelijkerwijs niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd;

1 Aanvang werkzaamheden binnen twee jaar

Stadgenoot verwacht voor de zomer van 2025 de peildatum voor SV-urgentie aan te vragen en begin 2027 te kunnen starten met de sloop van de woningen. Wanneer er woningen door natuurlijk verloop vrijkomen tot de zomer van 2025 wil Stadgenoot de woningen tijdelijk kunnen verhuren.

Stadgenoot gaat de vrijkomende woningen in dit complex in eerste instantie verhuren in het kader van 'tijdelijk onderdak' aan de Regenbooggroep. De doelgroep die voor deze tijdelijke verhuur in aanmerking komt, bestaat uit economisch daklozen die door scheiding of andere economische omstandigheden onvrijwillig dakloos zijn geworden en die door opstapeling van problemen hun leven niet meer op orde hebben.

Figuur 1 Ligging Notweg Noord – Wildemanbuurt



2. Overleg met bewoners is gestart

De bewoners in de Wildeman worden door middel van vernieuwingskranten van gemeente en Stadgenoot, Meet-Ups en de bewonerscommissies Wildeman en Grasrijk op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.
Het overleg met de bewonerscommissie om te komen tot een sociaal plan is gestart. Met de bewonerscommissie van de Notweg wordt door gebiedsbeheerder en ontwikkelmanager van het project op regelmatige basis overleg gevoerd over de vorderingen van het proces.

De renovatie kan redelijkerwijs niet in bewoonde staat worden uitgevoerd.

De woningen in het complex Notweg Noord worden gesloopt en moet daarom leeg zijn voor de sloop kan beginnen. Uit onderzoek is gebleken dat sloop het meest voor de hand ligt, gezien de (technische) staat van de woningen en de behoefte in de buurt.

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

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. Het advies van stadsdeel Nieuw-West is daarom om de tijdelijke verhuurvergunning te verlenen aan Stadgenoot.