Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Per e-mail verzonden
Woonstichting Lieven de Key
T.a.v. Karin Verdooren
Postbus 2643
1000 CP AMSTERDAM

Datum	
Ons kenmerk	
Behandeld door	Directie Wonen, Leeyanne Dobben, leeyanne.dobben@amsterdam.nl 0648449724
Verzonden aan/ kopie aan	VTH, Ron van Zuijlen, ron.van.zuijlen@amsterdam.nl 06 12681947
Onderwerp	Gedoogverklaring inzake 89 woningen op startblok Riekerhaven

Geachte mevrouw Verdooren,

Deze brief gaat over onze beslissing om het gebruik van 89 woningen op het startblok Riekerhaven te exploiteren in afwijking van de geldende geluidsregels.

Huidige situatie
Startblok Riekerhaven is een tijdelijk woongebouw waar 407 woningen worden verhuurd aan jongeren, waaronder statushouders. Lieven de Key is eigenaar van deze woningen. Op 30 juni 2027 eindigt de grondhuurovereenkomst voor alle woningen op Riekerhaven. Na deze datum moeten de woningen leeg zijn en ontmanteld worden. Om de woningen te mogen exploiteren tot medio 2027 is een omgevingsvergunning nodig voor het bouwen en om af te wijken van het geldende (tijdelijke) omgevingsplan, voorheen het bestemmingsplan.

De benodigde omgevingsvergunningen zijn verleend voor 318 woningen voor de periode tot en met 30 juni 2027. 89 Woningen zijn uitgesloten van deze vergunning omdat geconstateerd is dat de maximale geluidsbelasting wordt overschreden vanwege de ligging aan de A10 en ze dus niet voldoen aan wet- en regelgeving. Deze woningen mogen dus niet langer gebruikt worden voor bewoning. De termijn voor bewoning loopt af op 17 november 2025. Na deze datum zijn deze woningen in strijd met de geluidsregels omdat de woningen er dan langer dan tien jaar staan. Volgens de wet gelden voor tijdelijke woningen na tien jaar strengere geluidseisen, deze 89 woningen voldoen niet aan deze eisen

Verzoek van Lieven de Key aan de gemeente
Lieven de Key heeft in een brief op 2 juni 2025 verzocht, alsnog een omgevingsvergunning te verlenen voor de resterende 89 woningen tot en met 30 juni 2027.

Lieven de Key doet een beroep op het maatschappelijke- en sociale belang zoals de wooncrisis maar ook op een veilig woon- en leefklimaat. De 89 woningen zijn onderdeel van meerdere bouwblokken. Leegstand in de bouwblokken leidt mogelijk tot sociale onveiligheid, kans op indringers/ krakers en beheerproblemen.

Beoordeling verzoek Lieven de Key
Voor de 89 woningen die niet kunnen voldoen aan de gestelde eisen voor geluid, kan geen omgevingsvergunning worden verleend. De wet- en regelgeving voor geluid biedt geen mogelijkheid om af te wijken van gestelde eisen vanwege zwaarwegende (maatschappelijke) belangen.

Tegengaan van leegstand
De tijdelijke woningen op Riekerhaven staan er bijna 10 jaar. Lieven de Key vraagt een verlenging voor de 89 woningen aan voor een periode van circa 19 maanden. Als deze woningen niet bewoond mogen worden, staan deze leeg voor deze periode. Als gemeente willen we er alles aan doen om te voorkomen dat woningen leeg komen te staan omdat er sprake is van een wooncrisis. Het huisvesten van jongeren/ statushouders op een andere plek is moelijk te realiseren.

Sociale (on)veiligheid
De woningen zijn onderdeel van bestaande bouwblokken, het is niet mogelijk om deze bouwblokken gedeeltelijk af te sluiten. Als een deel van de bouwblokken leeg staat, zorgt dit mogelijk voor sociale onveiligheid met een kans op indringers. Het verwarmingssysteem in de woonblokken is zodanig opgebouwd dat of in alle woonunits de verwarming aanstaat, of de verwarming in alle woonunits uitstaat. Dit betekent dat de lege woonunits ondanks de leegstand, toch verwarmd worden. Dit leidt tot energie- en geldverspilling en maakt de kans op indringers of het kraken van de woningen aantrekkelijker. Als de leegstaande woningen worden gekraakt, of als er indringers insluipen leidt dit tot een onveilige situatie en mogelijk tot meer geluidsoverlast en een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Er ontstaat een groot beheerprobleem.

Taakstelling huisvesting statushouders
De verlenging van de woningen zorgt ervoor dat een aantal statushouders niet al in 2025 via de ruggensteunregeling geherhuisvest hoeft te worden als onderdeel van de taakstelling. Deze woningen kunnen dan ingezet worden voor statushouders die op dit moment in het COA verblijven en wachten op eerste huisvesting.

Aanbrengen voorzieningen door Lieven de Key
De technische en bouwkundige staat van de woningen wijzigt niet. Lieven de Key heeft voorgesteld om voorzieningen aan te brengen om het geluid te reduceren. Hiermee wordt de situatie ten opzichte van de huidige situatie verbeterd.

Gedoogbeslissing
Wij staan, gelet op het voorgaande, toe dat Woonstichting Lieven de Key de 89 woningen gelegen aan de Korfbalstraat 208 t/m 236, 268 t/m 292 en 324 t/m 348 en Voetbalstraat 177 t/m 191, 197, 199, 213 t/m 239, 259 t/m 269, 317, 321 t/m 331, 377 t/mn 389 te Amsterdam, mag blijven exploiteren tot en met 30 juni 2027. Op deze datum verloopt tevens de grondhuurovereenkomst voor alle 407 tijdelijke woningen op startblok Riekerhaven.

Voorwaarden en voorbehoud
Aan onze gedoogverklaring verbinden wij een aantal voorwaarden, ook maken wij een voorbehoud. Dat wil zeggen dat:
1. De gedoogbeslissing geldt alleen voor Woonstichting Lieven de Key;

2. Woonstichting Lieven de Key de volgende maatregelen treft, zoals door uzelf is voorgesteld om de geluidsoverlast te beperken:
    - Het plaatsen van een nieuwe afdekkap over het bestaande ventilatierooster bij 41 woningen gelegen aan de Korfbalstraat 208 en 268 t/m 292, en de Voetbalstraat 179, 181, 183, 187, 221 t/m 239, 321 t/m 331 en 377 t/m 389 te Amsterdam. Voor het uitvoeren van deze werkzaamheden, geven wij u een termijn tot 18 november 2025.
    - Het plaatsen van nieuwe ruiten en ventilatieroosters op de Korfbalstraat 324 t/m 348 en Voetbalstraat 221, 223 en 229 te Amsterdam. Voor het uitvoeren van deze werkzaamheden, geven wij u een termijn tot 12 januari 2026.
3. De gemeente toezicht houdt op het treffen van deze maatregelen:
4. Deze gedoogverklaring niet inhoudt dat wij, bijvoorbeeld op verzoek van een derde-belanghebbende, per definitie niet handhavend kunnen optreden tegen het exploiteren van de 89 woningen in strijd met de geluidsregels. Wij moeten, als die situatie zich voordoet, dan ten minste deze gedoogverklaring en de daaronder liggende redenen betrekken bij ons besluit om wel of niet handhavend op te treden. Kortom, deze gedoogverklaring geeft, anders dan een (omgevings)vergunning, geen recht op het exploiteren van de 89 woningen op Riekerhaven maar verkleint de kans op handhaving.
5. Als er nieuwe zwaarwegende feiten of omstandigheden aan het licht komen, die handhaving alsnog rechtvaardigen, kan van de gedoogverklaring worden afgeweken;
6. Indien de gemeente genoodzaakt is om tot handhaving over te gaan, de gemeente niet aansprakelijk kan worden gesteld voor de kosten die gemaakt zijn voor het treffen van geluidsreducerende maatregelen zoals genoemd onder 2 of voor welke vorm van financiële schade ook.

Verlenging niet mogelijk
Op 30 juni 2027 eindigt de grondhuurovereenkomst voor alle woningen op Riekerhaven. Na deze datum moeten de woningen leeg zijn en ontmanteld worden. Het is niet mogelijk om de termijn te verlengen.

Geen bezwaar mogelijk
Een gedoogverklaring is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. U kunt dan ook niet in bezwaar gaan tegen deze beslissing.

Vragen, meer informatie of reageren
Als u vragen heeft over deze brief, meer informatie wilt, of wilt reageren, dan kunt u contact opnemen met Ron van Zuijlen. Hij is van maandag tot en met vrijdag tijdens kantooruren bereikbaar op telefoonnummer 06 12681947 of per mail op ron.van.zuijlen@amsterdam.nl

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens het college,

Femke Halsema
Burgemeester

Thea de Vries
Gemeentesecretaris a.i.