Gemeente
Amsterdam

VERZOEK om afwijking van 40-40-20 bij particuliere gebouwtransformatie

Project: Afrikahuis

Aan	Richard Emmerink, Directeur Grond en Ontwikkeling
Van	5.1, 2, e , projectmanager, Stadsdeel Zuid
Bijlage	Advies Strategie & Advies
Kopie aan	5.1, 2, e @amsterdam.nl, 5.1, 2, e @amsterdam.nl en 5.1, 2, e @amsterdam.nl
Datum	30-6-2025

Beste Richard,

Aanleiding
Sinds de beëindiging van de religieuze functie in 2008 van de voormalige St Willibrorduskerk, beter bekend als het Afrikahuis, wordt actief gezocht naar een nieuwe invulling. Die opgave is gecompliceerd door het toekennen van de status van gemeentelijk monument in 2009. Hiermee wordt weliswaar een waardevol, karakteristiek gebouw voor de toekomst behouden, maar het trekt tegelijk een zware wissel op de businesscase voor de herontwikkeling, gezien de hoge kosten die met renovatie gemoeid zijn en de beperkingen die het gebouw in zijn aard en bestemming oplegt aan de gebruiksmogelijkheden.

Gemeente en eigenaar, het Bisdom Haarlem, zijn sinds het uit 2009 besluit in een langdurig juridisch traject verwikkeld. Dat heeft tot nuancering van het monumentenbesluit geleid, maar het besluit is in essentie gehandhaafd. Wel loopt er nog steeds een beroepszaak op het Bestemmingsplan De Pijp, in het bijzonder de kerklocatie. De Raad van State (RvS) heeft aangegeven dat er te weinig rekening wordt gehouden met de belangen van het Bisdom.

Op instignatie van de RvS zijn de gemeente en het Bisdom om de tafel gegaan met als doel een minnelijk oplossing. Die lijkt nu te zijn gevonden in de vorm van het Transformatiekader Afrikahuis, een set aan richtlijnen op basis waarvan een haalbare businesscase mogelijk is, met respect voor de monumentale waarden en een invulling die aansluit op het stedelijke beleid. Onder deze voorwaarden heeft het Bisdom voldoende vertrouwen om het juridische traject te beëindigen, dwz het beroep tegen het bestemmingsplan in te trekken.

Eén van de dragers van het Transformatiekader bestaat uit de mogelijkheid om woningbouw te realiseren, op een grotere schaal dan nu mogelijk is. Om voldoende inkomsten te genereren gaat het om commerciële woningbouw. Omdat het om meer dan 10 woningen gaat is daarvoor toestemming nodig, in afwijking van het gemeentelijke 40-40-20 beleid.

Omschrijving project

(1) Locatie: Van Ostadestraat 268-270, Henrich de Keijserstraat 9 (Oud Zuid, De Pijp)
(2) Huidige eigenaar: Bisdom Haarlem, het is nog niet bekend wie de transformatie zal doen.
(3) Huidige bestemming: deels wonen, deels maatschappelijk
(4) Eigendom: eigen grond
(5) Woningvoorraad in omgeving: De woningvoorraad van de Pijp bestaat vrijwel volledig uit meergezinswoningen namelijk 99%. Het merendeel (77%) zit in de huursector, waarvan 36% corporatiewoningen en 41% huurwoningen van overige verhuurders. Het aandeel woningen in de koopsector is beduidend lager dan in de rest van het stadsdeel en de gemeente in het algemeen.
(6) Bestemmingsplan: deels
(7) Financiën: nee

Omschrijving planning, contract- en besluitvorming

(1) Bestuurlijke fase project: vastgesteld door het DB Stadsdeel Zuid dd ..
(2) Contractvorming: volgt na afwijkingsbesluit.
(3) Planning: realisatie binnen 5 jaar.

Onderbouwing verzoek om af te wijken

Er zijn zes uitzonderingscriteria op basis waarvan bij particuliere transformatie kan worden afgeweken van de 40-20-20 regeling. Deze casus sluit aan op de uitzonderingscriteria 1 en 3.

Ad 1: met de beoogde afwijking wordt een ander stedelijk doel of programma nagestreefd in het betreffende project.
Het transformatiekader voorziet in naast circa 2300 m2 bvo vrije sector woningen ook in 700 m2 maatschappelijk. Het levert als zodanig een bijdrage aan de grote behoefte aan woningen en het op peil houden van het areaal maatschappelijk voorzieningen in De Pijp. Bovendien kan hiermee een langlopend juridisch geschil met het Bisdom worden beëindigd en de weg vrij worden gemaakt voor een betekenisvolle toekomst voor het Afrikahuis.

Ad 3: het gebouw heeft een dusdanige geringe omvang (< 30 woningen) dat de beoogde menging vanuit beheersoogpunt niet wenselijk is.
Er is ruimte voor circa 2300 m2 woningbouw bvo. Het aantal woningen zal beperkt blijven tot maximaal 30. Vanuit beheeroogpunt is het niet wenselijk om met zo'n klein aantal een verdeling 40-40-20 toe te passen. Bovendien stelt het feit dat er sprake is van een gemeentelijk monument met een zeer complexe opzet, waarbinnen de woningen moeten worden geïntegreerd veel beperkingen. De opzet van de woningen wordt hier in grote mate door gedicteerd.

Verder is meegewogen dat in de huidige situatie volgens het bestemmingsplan, binnen het pand al ca 1100 m2 bvo aan woonfunctie mogelijk is. Het gaat om eigen grond, dus daar geldt in principe geen beperking voor. De extra woonruimte in het transformatiekader wordt verkregen via deels optopping binnen de bestaande bestemming wonen (248 m2) en deels via transformatie (971 m2, 14 woningen). Dat betekent dat het afwijkingsverzoek in feite maar circa 1000 m2 bvo betreft.

Beoogd woonprogramma na transformatie

(1)

Beoogd woonprogramma : Woningtype	aantal	percentage	
Sociale huur			
Middeldure huur			
Middeldure koop			
Vrije sector	Max 30	100%	
Totaal	Max 30	100%	

(1) gbo van de woningen: min. 31 m2 (5x), max 90 (1x); overig rond de 50 – 80 m2)
(2) Beoogde voorwaarden : geen

Verzoek
Akkoord te gaan met:

Max 30 woningen zonder beperking te realiseren in het Afrikahuis (voormalige St Willibrorduskerk)

ADVIES Strategie & Advies <in te vullen door S&A>

Amsterdam hanteert bij transformaties van gebouwen naar woningen als uitgangspunt bij onderhandelingen een woonprogramma van 40% sociaal, 40% middelduur en 20% dure woningen Er kunnen zich echter situaties voordoen waarbij maatwerk is gewenst.

Met de aanvullingen op het Stedelijk Kader zijn er in totaal zes uitzonderingscriteria op basis waarvan in particuliere transformatieprojecten kan worden afgeweken van de 40-40-20.De criteria zijn:

(1) Met de beoogde afwijking wordt een ander stedelijk doel of programma nagestreefd in het betreffende project. Bijvoorbeeld de huisvesting van kwetsbare groepen, ouderenhuisvesting, zorgwoningen, studenten of jongerenwoningen, CPO

(2) De bestaande woningdifferentiatie in het omliggende gebied van het gebouw is dusdanig specifiek, dat een andere menging in het te transformeren gebouw beter past om de gewenste gemengde wijk te bereiken.

(3) Het gebouw heeft een dusdanige geringe omvang dat de beoogde menging vanuit beheersoogpunt niet wenselijk is. Een project met minder dan 30 woningen heeft een geringe omvang.

(4) De sociale huurwoningen in het project worden door een corporatie afgenomen. Minimaal 30% sociaal is in dit geval toegestaan, waarbij het aandeel middeldure huur minimaal 40% moet zijn.

(5) De particuliere ontwikkelaar (erfpachter/eigenaar) heeft aangetoond dat er geen corporaties geïnteresseerd zijn in afname van sociale woningen. In dit geval is 0% sociaal toegestaan mits er minimaal 80% middeldure huur wordt gerealiseerd, waarbij de middeldure huur wordt toegewezen aan door de gemeente aan te wijzen maatschappelijke (beroeps)groepen.

(6) De transformatie betreft een los gebouw én de ambtelijk opdrachtgever is het stadsdeel en niet Grond en Ontwikkeling. Dan is 100% woningen in het middeldure huursegment met huurafspraken conform het vigerende middeldure huurbeleid toegestaan.

Beoordeling project en beoogd woonprogramma

Beoogd woonprogramma		
	%	aantal
Sociale huurwoningen		
Middeldure (huur)woningen		
Vrije sector (huur)woningen	100%	Niet meer dan 30

Beoordeling programma

Er is nog geen vastgesteld woningprogramma met oppervlaktes en/of plattegronden. Er wordt toestemming gevraagd voor een 100% vrije sector woonprogramma van meer dan tien en niet meer dan 30 woningen.

Hoewel wordt ingezet op vrije sector koop is ook een keuze voor vrije sector huur mogelijk.

Het toevoegen van woningen op zich is positief.
Het aandeel vrije sector koop is in dit gebied (De Pijp/ Rivierenbuur) met 22% relatief laag ten oprichtte van Amsterdam als geheel (29%) en zou daarmee een prima aanvulling zijn.
Het aandeel vrije sector huur is met 21 procent relatief hoog (ten opzichte van het Amsterdamse gemiddelde van 16%) en zou een minder wenselijk programma zijn. Ook vrije sector huur op deze locatie voldoet aan een vraag.

Aandeel sociaal (niveau 22-gebieden)
Het project bevindt zich in het gebied De Pijp/Rivierenbuurt waar het aandeel corporatiewoningen 30 % is en het aandeel particuliere sociale woningen 18 % dus in totaal 48 % sociale huur, dat is 1% hoger dan het stedelijk gemiddelde.
(Bron WIA 2023)

Beoordeling uitzondering/hardheidsclausule
Het afwijkingsverzoek is te onderbouwen met afwijkingscriteria 1 en 3.
Ad 1: met de beoogde afwijking wordt een ander stedelijk doel of programma nagestreefd in het betreffende project.
Het transformatiekader voorziet in naast circa 2300 m2 bvo vrije sector woningen ook in 700 m2 maatschappelijk. Het levert als zodanig een bijdrage aan het op peil houden van het areaal maatschappelijk voorzieningen in De Pijp. Bovendien kan hiermee een langlopend juridisch geschil met het Bisdom worden beëindigd en de weg vrij worden gemaakt voor een betekenisvolle toekomst voor het Afrikahuis.

Ad 3: het gebouw heeft een dusdanige geringe omvang (< 30 woningen) dat de beoogde menging vanuit beheersoogpunt niet wenselijk is.
Er is ruimte voor in totaal circa 2300 m2 woningbouw bvo. Het aantal woningen zal beperkt blijven tot maximaal 30.
Zo'n 1.100 m² van het woningprogramma is overigens al een recht op de eigen grond van de initiatiefnemer, waar hij ook zelf kan kiezen voor een woonprogramma in de vrije sector. De gemeentelijke medewerking betreft 'slechts' een 'extra' 1.200 m² bvo aan woonbestemming. Dat extra deel woonbestemming zal hoogstens enkele woningen boven de ondergrens (van 10 woningen) van het Stedelijk Kader kunnen bevatten. Daarvoor een ander woningsegment opleggen maakt dit kleine project nodeloos ingewikkeld.
Daarbij stelt het feit dat er sprake is van een gemeentelijk monument met een zeer complexe opzet, waarbinnen de woningen moeten worden geïntegreerd, veel beperkingen. De opzet van de woningen wordt hier in grote mate door gedicteerd.

Gezien bovenstaande kan worden ingestemd met de gevraagde afwijking van 100% vrije sector, waarbij het exacte aantal woningen , de woningoppervlaktes alsook de definitieve keuze in koop of vrije sector huur aan de initiatiefnemer wordt gelaten.
Deze vrijheid in de uitwerking is ruimer dan gebruikelijk omdat hier niet zoals gebruikelijk een afwijking is aangevraagd voor een uitgewerkt plan, maar het stadsdeel een 'transformatiekader'

voor het Afrikahuis bestuurlijk wil voorleggen waarin deze uitwerkingsvrijheid in woonprogramma is opgenomen.
Gezien de vroege fase in de planuitwerking wordt de ontwikkelaar hier 4 jaar de tijd gegeven om tot een afgerond plan te komen. Normaal gesproken is de geldigheid van de toestemming om af te mogen wijken van 40-40-20, 2 jaar.

Advies:
☐ Advies conform verzoek

Bestuurlijke afstemming
Ja, omdat het 'transformatiekader' voor dit project al door het stadsdeel was voorgelegd aan wethouder Van Weyenberg heeft u deze casus op 30 juni kort voorgesproken met Van Weyenberg.

☑ Akkoord conform verzoek

Voor akkoor 5.1, 2, e

5.1, 2, e

Richard Emmerink,
Directeur G&O

Datum

3 juli 2025

NB1: Akkoord geldig tot en met **4 jaar** na ondertekening. Na uiterlijk 4 jaar dient er een privaatrechtelijke overeenkomst te zijn ondertekend en een omgevingsvergunning te zijn aangevraagd. Zo niet, dan vervalt deze toestemming. Eventueel kan er dan opnieuw een afwijkingsverzoek worden ingediend.
NB2: Deze toestemming is alleen geldig voor het in dit verzoek genoemde project