Adviesaanvraag college aan dagelijks bestuur

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag:	Concept investeringsnota K-midden
Portefeuille:	Ruimtelijke Ordening
Directie:	Grond & Ontwikkeling
Datum behandeling staf WH	25 augustus 2025
Datum adviesaanvraag:	7 oktober 2025 (stadsdeelcommissievergadering)
Deadline ontvangst advies:	28 oktober 2025 (stadsdeelcommissievergadering)
Advies mailen naar:	i.de.groot@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken:	Concept investeringsnota K-midden met de bijlagen: concept stedenbouwkundig plan en concept bijlagenboek stedenbouwkundig plan
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden?	

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel:	Zuidoost
Procesbegeleider:	Isabel de Groot
Datum weekstart/staf:	8 september 2025
Datum stadsdeelcommissie:	7 en 28 oktober 2025
Datum dagelijks bestuur:	2 december 2025
Registratienr. (optioneel):	…

Over gevraagde adviezen: Conform de Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022:

- (art. 12, lid 1) betrekt college en BM het DB bij voorbereiding van stedelijke kaders als deze kaders betrekking hebben op taken en bevoegdheden van DB of DB een rol krijgt in uitvoering van die kaders, of
- (art. 12, lid 2) als college of BM voornemens is over stedelijke kaders besluit te nemen of voornemens is ander besluit te nemen waarbij belangen van een of meer stadsdelen zijn betrokken, in ieder geval bij vaststellen van bestemmingsplannen, wint college of BM bij DB advies in.

DB legt deze adviezen voor aan SDC (art. 19).
Bij besluitvorming maakt DB inzichtelijk wat advies van SDC is en hoe eventuele voorstellen of moties als bedoeld in art. 30, lid 3, zijn verwerkt. DB neemt advies van SDC over indien is vastgesteld met meerderheid van stemmen en past binnen stedelijke en budgettaire kaders. DB kan uitsluitend schriftelijk met zeer zwaarwegende redenen afwijken van advies of voorstel van SDC. (art. 19, lid 5) Als standpunten van stadsdeelcommissieleden bij uitbrengen van advies uiteenlopen, worden in advies standaard alle verschillende standpunten binnen commissie kenbaar gemaakt. (art. 30, lid 5)

Adviesvraag college

Formuleer hier de vraag aan het dagelijks bestuur

De plannen voor K-midden, het centrumgebied van de K-buurt, zijn in co-creatie met de buurt opgesteld. Met de plannen wordt een volwaardige hoogstedelijke buurt gemaakt zoals die is opgenomen in de Omgevingsvisie 2050. Voor het uitvoeren van deze plannen accepteert het bestuur een negatieve grondexploitatie in het kader van ongelijk investeren in gelijke kansen. Er wordt met deze gebiedsontwikkeling niet alleen ingezet op het bouwen van woningen en maatschappelijke voorzieningen en het herinrichten van de openbare ruimte met veel aandacht voor sport, spelen en groen, maar ook op het verbeteren van de veiligheid en leefbaarheid. Hiervoor is een hechte samenwerking met het Masterplan vereist. Wat dit stedenbouwkundig plan bijzonder maakt, is dat naast fysieke maatregelen ook een sociale paragraaf is opgenomen. Door deze sociale paragraaf te integreren in het stedenbouwkundig plan voor K-midden, streven we naar een inclusieve en veerkrachtige gemeenschap waarin iedereen de kans krijgt om te gedijen en bij te dragen aan een bloeiende buurt.

Dankzij de co-creatie is het belang van een complete wijk, met verrijken zonder verdringen, duidelijk in de plannen

geland. Zo kent het plan een verschuiving van 40-40-20 naar de verdeling 64-22-14 (dankzij de toevoeging van 500 starterswoningen in het sociale segment), woningen voor senioren vanaf 55 jaar, twee kavels voor collectief particulier opdrachtgeverschap, voorrangsregelingen zoals de 25% stadsdeelvoorrang, een verbindende kreekzone met groene oevers en recreatie in de openbare ruimte, en een mobiliteitshub.

- Vindt het DB dat het plan erin slaagt om een bijdrage te leveren aan ambitie 2 van het Masterplan Zuidoost?
- Met welke aspecten moet rekening gehouden worden bij de verdere uitwerking van het plan?
- Welk advies wil het DB verder meegeven voor de concept investeringsnota K-midden?

Conceptadvies DB

Het dagelijks bestuur formuleert hier – indien van toepassing – voor de stadsdeelcommissievergadering een conceptadvies

Het dagelijks bestuur is tevreden met de inhoud van de concept investeringsnota K-midden en de bijbehorende bijlagen. Door het toevoegen van woningen en (maatschappelijke) voorzieningen wordt een goede bijdrage geleverd aan de behoefte van de buurt, en wordt tegelijkertijd de leefbaarheid en sociaaleconomische positie van de bewoners verbeterd. Dit maatwerk was zonder de co-creatie niet gelukt.
Naar aanleiding van de plannen zijn er ook aandachtspunten:

1. Ten aanzien van het **woonprogramma** is het dagelijks bestuur tevreden om te lezen dat hier naar de behoefte van de buurt is gekeken en daarvoor is afgeweken van 40-40-20, wat mogelijk is omdat de regeling op stadsdeelniveau wordt gemonitord. De voorgestelde verdeling is 64-22-14 dankzij de toevoeging van 500 sociale huurwoningen voor starters. Er worden hiermee woningen toegevoegd die er nu nog niet (voldoende) zijn, naast ook de woningen voor senioren vanaf 55 jaar en (koop)woningen in het middensegment. Het dagelijks bestuur steunt deze aanpak en wil graag dat er in K-midden ook ruimte is voor woonvormen waarin bewoners een sterkere rol en stem krijgen, waar met de reservering van twee kavels voor collectief particulier opdrachtgeverschap voor is gezorgd. Het DB is ook positief over de voorrangsregelingen zoals de 25% stadsdeelvoorrang. Het bestuur ziet graag dat de starterswoningen met voorrang worden toegewezen aan jongeren uit de buurt. Daarnaast is ook de wens de bebouwing zo vorm te geven dat het bijdraagt aan het terugdringen van energiearmoede.
2. Het dagelijks bestuur vraagt aan het college om er rekening mee te houden dat **delen van de K-buurt zijn aangewezen als hotspotlocatie** binnen het Masterplan Zuidoost. Het dagelijks bestuur is zich ervan bewust dat er vanuit het Vereveningsfonds een grote investering gedaan wordt in de buurt. Deze investering richt zich met name op het fysieke domein, maar ook inzet op het sociale domein is nodig. Het dagelijks bestuur vraagt het college om de maatschappelijke voorzieningen te prioriteren bij de verdeling van middelen. Deze integrale aanpak van sociaal en fysiek sluit aan op de leefwereld van bewoners in de K-buurt en is noodzakelijk om de buurt structureel te verbeteren. Het doel van K-midden is daarom niet alleen het toevoegen van woningen en voorzieningen, maar juist ook het verbeteren van de sociaaleconomische situatie van de bewoners van de wijk. Dit sluit aan bij ambitie 2 van het Masterplan (Inwoners van Zuidoost groeien veilig en fijn op in Zuidoost en voelen zich veilig op straat). In dit gebied wordt zowel een woonstart – 500 starterswoningen – als een leefstart – o.a. begeleiding naar zelfstandig wonen, betaald werk, aanpakken schuldenproblematiek – beoogd, en de mogelijkheden voor een wijkontwikkelcoalitie met partners onderzocht.
3. Door het kunnen afwijken van de normen wat betreft 40-40-20 en de vierkante meters voor maatschappelijke voorzieningen, en het daarmee accepteren van een negatieve grondexploitatie op juist deze plek in de Bijlmer, is dit plan een goed voorbeeld van **ongelijk investeren voor gelijke kansen**.
4. Het dagelijks bestuur is blij met de realisatie van **het Huis van de Wijk en de OBA Next**, maar vraagt hierbij om een zorgvuldig proces vanwege de angst die bestaat dat met de komst van de OBA Next het Huis van de Wijk wordt weggedrukt.
5. Voor wat betreft de **co-creatie** ziet het dagelijks bestuur dat dit proces tot de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan uitzonderlijk is en het plan heeft verrijkt. Het advies aan het college is om deze inzet ook na het vaststellen van de investeringsnota vol te houden. Het stedenbouwkundig plan is immers een start. Voor de verdere uitwerking is net zoveel co-creatie nodig om het plan verder te brengen, juist omdat het niet alleen over fysieke ingrepen gaat. Het gaat niet alleen om het ontwikkelen van kavels, maar ook om het ontwikkelen van een buurt.
6. Het dagelijks bestuur vraagt met het toevoegen van dit grote aantal woningen aandacht voor **de openbare ruimte en het groen**, zodat mensen ook buiten fijn kunnen verblijven. In de uitwerking van de plannen moet aandacht worden gegeven aan klimaatadaptatie. Maak een relatie met sociale veiligheid bij de uitwerking van de plannen voor openbare ruimte. In de beeldkwaliteitsparagraaf wordt de stedenbouwkundige typologieën

van het landschappelijke, opengebroken blok en de losse gebouwen in het landschap benoemd, maar zorg ook dat met het ontwerpen van de gebouwen bijgedragen wordt aan de sociale veiligheid. Het DB vraagt aandacht voor verschillende doelgroepen bij het ontwerp van de openbare ruimte. Denk aan routes voor ouderen, genoeg kwalitatieve speelplekken voor kinderen en veilige plekken voor jonge meiden. Het plan behoeft zorgvuldigheid voor dat wat er al is en de verbetering hiervan. Op het plein moet ruimte zijn voor gezelligheid en bruis. Ten opzichte van het huidige aantal bomen in het plangebied (766) worden er 105 extra bomen toegevoegd en de gekapte bomen worden in het plangebied gecompenseerd. Dit is positief.

7. In Zuidoost geldt het **(betaald) parkeerbeleid**, waarbij bewoners van sociale huurwoningen geen parkeervergunning kunnen krijgen. Dit betekent dat mensen die afhankelijk zijn van een auto voor werk gedwongen worden in een dure parkeervoorziening te parkeren. Graag aandacht hiervoor. De realisatie van een mobiliteitshub is gewenst, ook is men zich ervan bewust dat het een uitdaging is om een gebouwde voorziening exploitabel te krijgen.

Advies stadsdeelcommissie

Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

De stadsdeelcommissie ziet het stedelijk plan voor K-midden als een voorbeeld van sociaal rechtvaardige stedelijke ontwikkeling: door ongelijk te investeren voor gelijke kansen, co-creatie met bewoners te verankeren en jongeren in Zuidoost perspectief te bieden op een toekomst in hun eigen buurt. We spreken onze waardering uit dat bij de planontwikkeling is geluisterd naar de behoeften en wensen die leven in de buurt en waarderen de actieve bijdrage van buurtbewoners en bewonersorganisaties in de K-buurt aan het proces van cocreatie.

De commissie baseert haar advies op de aangeleverde stukken vanuit het college, het preadvies van het dagelijks bestuur, de technische sessie Stedenbouwkundig plan K-midden d.d. 9 september jl. en de inbreng van insprekers tijdens het stadsdeelcommissie overleg van 7 oktober jl. In het advies wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan eventuele discrepanties die door de stadsdeelcommissie worden gesignaleerd.

Algemeen

De kracht van het stedenbouwkundig plan is de combinatie van herinrichting van de fysieke omgeving, nadruk op vormgeving van een complete stad en een heldere visie en strategie op de sociale component van wijkontwikkeling: talentontwikkeling gericht op jongeren, aandacht voor leefbaarheid en veiligheid, en het belang van maatschappelijke voorzieningen.

De verschillende thema's die onderdeel zijn van het stedenbouwkundig plan worden onderstaand besproken.

Wonen

- **Verhouding sociaal huur-middenhuur-vrije sector**

  In de raadsinformatiebrief, investeringsnota en het advies van college en dagelijks bestuur wordt aangegeven dat voor de bouw van 1250 woningen in K-midden wordt afgeweken van de gemeentelijke norm t.a.v. de verhouding tussen de bouw van sociale huurwoningen (40%), middenhuur (40%) en vrije sector (huur en koop) (20%). In plaats daarvan worden er meer sociale huurwoningen en minder middenhuur- en vrijesectorwoningen gebouwd, in een verhouding van 64-22-14. In het woonprogramma zoals gepresenteerd in het stedenbouwkundig plan (p. 112) is de voorgestelde verhouding voor middenhuur iets hoger (300 = 24%) en die voor vrije sector (koop) iets lager (150 = 12%) dan bovengenoemde verhouding, zie tabel 1.

  Tabel 1. Woonprogramma K-midden verdeeld over segmenten sociale huur – middenhuur – vrije sector

Woonprogramma	aantal	gemiddelde grootte in m² bvo	minimale grootte in m² bvo	kamers	m² bvo
starter xs	400	30	25	1	12.000
starter s	100	45	40	1 tot 2	4.500
sociaal	300	75	55	2 tot 5	22.500
midden	300	88	63	3 en meer	26.400
koop	150	120	80	3 en meer	18.000
totaal	**1.250**				**83.400**

  Bron: stedenbouwkundig plan K-Midden, p. 112

  De stadsdeelcommissie juicht toe dat wordt afgeweken van de bestaande norm ten aanzien van de verhouding tussen de segmenten sociale huurwoningen, middenhuur en vrije sectorwoningen, en dat wordt aangesloten bij de behoefte aan betaalbare huurwoningen. Volgens het college kan dit worden gerealiseerd door een negatieve

grondexploitatie in het kader van ongelijk investeren voor gelijke kansen. Het ontbreekt echter aan een toelichting hoe de verhouding tussen de verschillende segmenten in de verdere planontwikkeling en aanbesteding wordt geborgd. Uit ervaring met eerdere nieuwbouwprojecten in Zuidoost blijkt dat in de verdere planvorming - met instemming van het college - de verhoudingen tussen de verschillende segmenten kunnen verschuiven, om de exploitatie sluitend te krijgen, en er uiteindelijk minder sociale huurwoningen worden gebouwd dan toegezegd. (De nieuwbouw in cluster 7, Amsterdamse Poort, is daar een voorbeeld van.)

Aanbeveling 1.

De stadsdeelcommissie adviseert het dagelijks bestuur om in het finale advies aan het college te verzoeken om concrete toezeggingen voor realisatie van het voorgestelde woonprogramma:

- Borging van de verhouding tussen de verschillende segmenten in de uitwerkingsfase en in de tenders;
- Contractueel vastleggen van de verdeling 64-22-14 in de gronduitgifte- en tendercriteria; en
- Periodieke rapportage over de realisatie van het bouwprogramma aan de stadsdeelcommissie.

- **Bouw van woningen voor diverse doelgroepen**

Naast een verdeling over bovengenoemde segmenten bestaat de invulling van het woonprogramma ook uit een verdeling in verschillende doelgroepen: jongeren en starters, noodopvang, herhuisvesting vanwege renovatie, senioren en (verpleeg)zorg. Het ontbreekt in de raadsinformatiebrief en het stedenbouwkundig plan echter aan voldoende informatie om goed te kunnen monitoren of de invulling van het bouwprogramma overeenkomt met de verhouding tussen de verschillende segmenten. Dit geldt vooral voor de verhouding tussen sociale huur en middenhuur.

Wanneer we de beschikbare informatie over de verdeling van aantallen woningen over diverse doelgroepen afzetten tegen de indeling in de segmenten sociaal-midden-vrije sector, ontbreekt het aan informatie over de concrete invulling van **62** van de **800** beoogde sociale huurwoningen (5% van het totaal aantal woningen) en **238** van de **300** beoogde middenhuurwoningen (19% van het totaal). Verder is van 98 zorgwoningen en 38 opvangplekken van Blijf Groep onduidelijk hoe die zich verhouden tot het woonprogramma van 1250 woningen en de indeling in segmenten sociale huur-middenhuur-vrije sector. Zie tabel 2.

Tabel 2 Woonprogramma K-midden verdeeld over segmenten en doelgroepen

Segment	Doelgroep	Ontwikkelaar	Aantal woningen	%
Sociale huur **800** woningen Beschikbare Informatie betreft **738** woningen	Starterswoningen voor jongeren	Lieven de Key	500	
	2-5 kamerwoningen - voorrang aan bewoners renovatieflats Geldershoofd en Gravestein (EG-buurt)	Rochdale	186	
	Seniorenwoningen (55+)	Woonzorg NL	52	
Subtotaal sociale huur			*738*	*59*
Middenhuur **300** woningen Beschikbare informatie betreft **62** woningen	3 en meer kamerwoningen	Rochdale	32	
	Seniorenwoningen (55+)	Woonzorg NL	30	
Subtotaal middenhuur			*62*	*5*
Vrije sector (koop) **150** woningen	Koop, waaronder 2 kavels CPO, 3 (+) kamerwoningen	Onbekend	150	
Subtotaal vrije sector			*150*	*12*
Zorg en opvang	Verpleeghuis met zorgstudio's	Cordaan	88	
	Hospice met zorgstudio's		10	
	Opvang Blijf Groep	Blijf Groep	38	
Subtotaal zorg			*136*	
Totaal **1250** woningen Beschikbare informatie betreft **898** woningen			**898**	
Ontbrekende informatie:				
Sociale huur			62	5
Middenhuur			238	19

Aanbeveling 2.

De stadsdeelcommissie adviseert het dagelijks bestuur om in het finale advies op te nemen:

- Verzoek het college om inzicht te geven hoe de voorgestelde verhouding tussen de segmenten - sociale huur, middenhuur en vrije sector - concreet wordt ingevuld, in de verdeling van woningen over verschillende doelgroepen;
- Waar de invulling nog onbekend is, dient dit te worden vermeld (segment, aantallen, beoogde doelgroep);
- De gevraagde informatie is in het belang van monitoring en controle door het dagelijks bestuur, stadsdeelcommissie en stakeholders in de wijk op realisatie van het voorgestelde bouwprogramma.

- **Jongerenwoningen**

  De informatie die de stadsdeelcommissie heeft ontvangen over de status en toewijzing van de 500 jongerenwoningen die door Lieven de Key worden gerealiseerd is niet eenduidig.

  Volgens de bijlage 'Verantwoording van het plan' wordt erop ingezet de starterswoningen '100% in coöperatief beheer van de buurt te plaatsen, waarmee maximale buurtbinding is gewaarborgd'. Uit gesprekken met stakeholders, zoals vertegenwoordigers van Hart van de K-buurt en jongeren uit de K-buurt, blijkt dat het beeld bestaat dat de toewijzing van de jongerenwoningen buiten de geldende voorrangsregels valt, en alle 500 woningen aan jongeren uit Zuidoost kunnen worden toegewezen. Deze verwachting wordt bevestigd in een vraaggesprek op een lokaal TV-kanaal: de gebiedsmakelaar van Lieven de Key noemt dat ernaar wordt gestreeft dat het grootste deel van de woningen kan worden toegewezen aan jongeren uit de K-buurt (en elders uit Zuidoost) en wordt gezocht naar mogelijkheden om de toewijzing te regelen buiten de bestaande toewijzingsregels van Woningnet. Ook in de raadsinformatiebrief wordt benoemd dat de 500 jongerenwoningen worden toegewezen aan jongeren van de buurt 'om sociale netwerken intact te houden'. 'Zij kunnen zo in hun eigen woongemeenschap een stap maken naar zelfstandig wonen en leven. Dit woonprogramma is een speerpunt voor de buurt vanuit het co-creatieproces', aldus de raadsinformatiebrief.

  In het stedenbouwkundig plan wordt nog in het midden gelaten welke voorwaarden gaan gelden voor deze woningen, zoals maximale woonduur of hantering van leeftijdscategorieën. Daarnaast wordt nog onderzocht of de voorrangsregels die gelden voor nieuwbouwprojecten in Zuidoost ruimhartiger kunnen worden toegepast, en in plaats van 25% een hoger percentage woningen aan jongeren in Zuidoost kunnen worden toegewezen.

  Dat nog wordt onderzocht of het (wettelijk) mogelijk is om de voorrangsregels voor toewijzing van woningen aan jongeren uit de buurt op te rekken tot een hoger percentage, en nog moet blijken óf dat kan, staat in contrast met de verwachtingen die leven in de buurt en die worden opgewekt in de raadsinformatiebrief en door woningcorporatie Lieven de Key.

  Gezien het beroep dat wordt gedaan op jongeren uit de wijk om te participeren in de planontwikkeling van de jongerenwoningen, vanuit het idee dat er wordt gebouwd voor hún toekomst, is het van belang dat er geen verkeerde verwachtingen worden gewekt over de beoogde doelgroep en misverstanden worden voorkomen.

  De stadsdeelcommissie onderschrijft het voornemen om een hoger voorrangspercentage te hanteren dan 25% voor toewijzing aan jongeren uit de buurt maar wil tegelijkertijd dat er realistische verwachtingen worden gewekt over bouwen voor jongeren uit de buurt en woningzoekenden buiten ons stadsdeel.

  Aanbeveling 3.

  De stadsdeelcommissie roept het dagelijks bestuur op om heldere kaders te schetsen over de doelgroep en toewijzings- en voorrangsregels voor de 500 jongerenwoningen en ervoor te zorgen dat gedane toezeggingen worden geborgd.

- **Woningtoewijzing en voorrangsregels**

  Bij de toewijzing van woningen worden verschillende voorrangsregels gehanteerd:

  - Sociale huurwoningen van Rochdale (in totaal 186) worden met voorrang toegewezen aan bewoners renovatieflats Geldershoofd en Gravestein (EG-buurt).
  - 10% van alle woningen per segment is geschikt voor rolstoelgebonden gebruikers.
  - 25% van de woningen per segment wordt met voorrang toegewezen aan bewoners uit Zuidoost, conform de stadsdeelvoorrangsregeling. Om in aanmerking te komen voor de voorrangsregeling moet worden voldaan aan de inkomenseis van de verhuurder en geldt als voorwaarde dat de huurder de afgelopen 10 jaar in een aaneengesloten periode van minimaal 6 jaar in Zuidoost heeft gewoond.
  - Volgens het stedenbouwkundig plan is de wens van de buurt om het percentage van 25% op te rekken naar minimaal 50% van de woningen per segment met voorrang toewijzen aan bewoners die binding hebben met

de buurt en Zuidoost.
- Voor de 500 starterswoningen voor jongeren wordt onderzocht of deze met een hoger percentage dan 25% kunnen worden toegewezen aan jongeren uit Zuidoost. De starterswoningen zullen door een beheercooperatie worden beheerd en uitgegeven, met het streven dat alle woningen met voorrang kunnen worden toegewezen aan jongeren uit de K-buurt en elders uit Zuidoost, zie boven onder kopje 'jongerenwoningen'.

In het stedenbouwkundig plan staat ook aangegeven welke voorrangs- en toewijzings nog geborgd dienen te worden:
- Een regeling zoals deze nu is opgesteld (de 25%-regeling) zal ten tijde van verhuur van de woningen geldig verklaard kunnen gaan worden.
- Een hoger percentage toewijzing aan mensen uit Zuidoosgt dan stedelijk afgesproken (van 25 naar 50%).
- De mogelijkheid voor Woonzorg om voorrang te verlenen aan doorstromende senioren uit de K-buurt.
- Hiervoor zal tezijnertijd met partijen die gaan verhuren (zowel commerciële als corporaties) afspraken gemaakt dienen te worden.

Bovenstaande roept bij de stadsdeelcommissie de volgende vragen op. Hoe verhoudt de toewijzing van sociale huurwoningen in het kader van herhuisvesting bewoners EG-buurt zich tot de voorrangsregeling van 25% toewijzing aan bewoners in Zuidoost? Staan deze voorrangsregels los van elkaar of zijn die aan elkaar gekoppeld? Hoe wordt geborgd dat de woningcorporaties (sociale huur) en projectontwikkelaars van woningen in het middensegment en de vrije sector zich houden aan de voorrangsregeling? Wie en wanneer wordt beslist of met voorrang toewijzen aan bewoners uit de K-buurt en elders uit Zuidoost kan worden opgerekt van minimaal 25% naar minimaal 50%?

Aanbeveling 4.

De stadsdeelcommissie roept het dagelijks bestuur op om de toepassing van voorrangsregelingen nader te concretiseren en in het finale advies aan het college concrete voorstellen en toezeggingen op te nemen over:
- Borging van wensen en gedane toezeggingen m.b.t. het oprekken van het minimum percentage woningen dat met voorrang wordt toegewezen aan bewoners uit de K-buurt en elders uit Zuidoost (van 25% > 50%;
- Helderheid over de rollen, taken en bevoegdheden van betrokken partijen over aanpassing van voorrangsregelingen, inclusief een tijdpad waarin voorrangs- en toewijzingsregels worden vastgelegd;
- Monitoring en controle op toepassing van voorrangsregel door woningcorporaties en projectontwikkelaars.

Sociale cohesie

De stadsdeelcommissie waardeert de aandacht in het stedelijk plan voor de sociale component van wijkontwikkeling, met oog voor ontwikkelmogelijkheden en kansen voor jongeren, verbetering van de veiligheid en leefbaarheid, en het belang van laagdrempelige maatschappelijke voorzieningen. Daarbij wil de stadsdeelcommissie ook het belang van ontmoetingsplekken benadrukken, in het belang van de sociale samenhang in de wooncomplexen en in de wijk. Dit geldt met name voor de jongerenwoningen, die relatief klein zijn, wat de behoefte aan ontmoetingsplekken buiten de eigen woning vergroot. Het ontbreekt echter aan informatie over de financiering van dergelijke ontmoetingsplekken en over garanties dat deze doelstellingen kunnen worden gerealiseerd.

Aanbeveling 5.

De stadsdeelcommissie adviseert het dagelijks bestuur om in het finale advies aan het college op te nemen dat het belang van ontmoetingsplekken en andere gemeenschappelijke voorzieningen in de nieuwbouwcomplexen concreet invulling krijgt, inclusief financiële onderbouwing.

Openbare ruimte en groen

De stadsdeelcommissie staat positief ten opzichte van de plannen voor inrichting van de openbare ruimte, waaronder versmalling van de Karspeldreef, en het hanteren van de menselijke maat in de vormgeving van de woonomgeving. De stadsdeelcommissie geeft als aandachtspunt mee dat kritisch wordt gekeken naar de bereikbaarheid van maatschappelijke voorzieningen, bij de locatiekeuze rekening wordt gehouden met de afstand tot de wooncomplexen en deze voorzieningen zich bij voorkeur dicht bij de seniorenwoningen bevinden. Bij de inrichting van de openbare ruimte dient ook te worden gelet op sociale veiligheid, mede vanuit het perspectief van kwetsbare groepen. Ook is het van belang dat de openbare ruimte toegankelijk, bereikbaar en veilig is gedurende de bouwwerkzaamheden.

Aanbeveling 6.

De stadsdeelcommissie adviseert het dagelijks bestuur om in het finale advies de volgende aandachtspunten mee te geven: bereikbaarheid, toegankelijkheid en veiligheidsperspectief bij inrichting van de openbare ruimte.

Maatschappelijke en sportvoorzieningen

De ontwikkeling van sportvoorzieningen dient beter te worden uitgewerkt, waarbij niet alleen wordt gekeken naar de behoefte aan sportvoorzieningen op wijkniveau maar ook hoe het ontwikkelgebied K-midden kan bijdragen aan de algehele behoefte aan sportvoorzieningen in het gehele stadsdeel. Daarbij dient onderscheid te worden gemaakt tussen verschillende soorten sportvoorzieningen (binnen en buiten, individueel of in teamverband, enz.). Het is belangrijk dat de gemeente daarover in gesprek blijft met de buurt. Bewoners in K-buurt hebben daar concrete ideeën voor, zo bleek uit de bijdragen van insprekers.

Aanbeveling 7.

De stadsdeelcommissie adviseert het dagelijks bestuur om in het finale advies meer aandacht te vragen voor de ontwikkeling van sportvoorzieningen in K-midden, zowel vanuit wijkperspectief als vanuit het perspectief van de behoefte aan sportvoorzieningen in het hele stadsdeel.

Aansluiting bij masterplan Zuidoost

- **Leefstart en jongerentalentontwikkeling**
  De stadsdeelcommissie onderschrijft het belang van de "leefstart"-aanpak zoals opgenomen in de Investeringsnota en het Masterplan Zuidoost. Deze aanpak moet concreet worden uitgewerkt in samenwerking met lokale partners en scholen.De commissie constateert dat de capaciteit van huidige jongerencentra en het brassbandcentrum beperkt kan bijdragen aan structurele talentontwikkeling. Daarom vraagt de commissie het dagelijks bestuur om bij de verdere planuitwerking te waarborgen dat het beoogde Jongerentalentontwikkel-centrum wordt verbonden aan partners die bewezen trajecten aanbieden op het gebied van opleiding, werk en kunst- en cultuurontwikkeling, zodat jongeren in Zuidoost daadwerkelijk perspectief krijgen.
- **Gelijke aandacht voor socialware en hardware**
  De stadsdeelcommissie benadrukt dat investeringen in stenen slechts waardevol zijn wanneer er parallel wordt geïnvesteerd in sociale infrastructuur. De commissie adviseert daarom dat in de verdere planvorming expliciet wordt opgenomen dat voor elke fysieke ontwikkeling ("hardware") een evenredige inzet plaatsvindt op sociale programma's ("socialware"), waaronder talentontwikkeling, armoedebestrijding en bewonersparticipatie.

  Aanbeveling 8.

  De stadsdeelcommissie adviseert het dagelijks bestuur om in het finale advies specifieke aandacht te vragen voor investeringen in sociale en culturele infrastructuur.

Bewonersparticipatie en inspraak

De totstandkoming van het stedebouwkundig plan K-midden is het resultaat van een uitzonderlijk co-creatief proces waarin bewoners en gemeente gezamenlijk hebben gewerkt aan een nieuwe standaard voor gebiedsontwikkeling. Dit proces, waarin de gemeente bewust haar gebruikelijke normen losliet en vertrouwde op de kennis en kunde van bewoners, dient in de uitvoeringsfase te worden voortgezet en verdient structurele borging. De stadsdeelcommissie benadrukt dat K-Midden meer is dan een bouwproject: het is een sociaal-ruimtelijke transformatie waarin bewoners, jongeren en lokale organisaties structureel aan tafel moeten blijven.

De stadsdeelcommissie is het eens met het voorstel dat, naast de bestaande samenwerking met buurtbewoners en buurtorganisatie Hart voor de K-buurt, inspraak wordt georganiseerd voor buurtbewoners die nog niet betrokken zijn geweest bij de planvorming. Het is van belang dat deze inspraak wordt vastgelegd in een participatieplan. Ook dient concreet te worden vastgelegd dat bij elke kavelontwikkeling het Platform Gehandicapten Zuidoost wordt ingehuurd voor toetsing van de ruimtelijke indeling van de woningen op geschiktheid voor minder validen en rolstoelgebruikers.

De stadsdeelcommissie adviseert verder om bij de uitvoering van K-midden een jaarlijks evaluatiemoment in te bouwen, waarin wordt gerapporteerd over:

- De voortgang van de co-creatieve samenwerking met bewoners;
- De de sociale effecten (werk, leefbaarheid, jongerenparticipatie); en
- De de naleving van de afgesproken woningverdeling (64-22-14), zie ook aanbeveling 1.

Deze evaluatie moet samen met bewoners en maatschappelijke partners plaatsvinden en worden teruggekoppeld aan de stadsdeelcommissie.

Verder pleit de stadsdeelcommissie ervoor om - in samenhang met het bestaande proces van cocreatie - participatie van bewoners te organiseren rondom beplanting (bomenkap, herplant en aanplant van nieuwe bomen). Waar sprake is van bomenkap kan in samenwerking met bewoners worden gemonitord hoe en waar bomencompensatie plaatsvindt.

In het stedebouwkundig plan worden door de buurt ook specifieke wensen geuit op het gebied van lokaal

ondernemerschap, kleinschalige detailhandel en een inpandige winkelstraat. Dit kan in de verdere planontwikkeling nader worden uitgewerkt.

Aanbevelingen

9. De stadsdeelcommissie adviseert het dagelijks bestuur om in het finale advies aan het college op te nemen dat het proces van co-creatie ook in de uitvoeringsfase wordt voortgezet en structureel wordt gefinancierd, zodat bewoners blijvend zeggenschap houden over de inrichting van de openbare ruimte, het woonprogramma, en beheer van maatschappelijke en culturele voorzieningen, inclusief periodieke evaluatie van de voortgang en resultaten, en naleving van toezeggingen en afspraken.
10. De stadsdeelcommissie vraagt om de toezegging dat er een nadere uitwerking volgt van het participatieplan en dat dit wordt voorgelegd aan de commissie. In het participatieplan dient ook de adviesrol van het Platform Gehandicapten Zuidoost te worden vastgelegd.
11. Aan het proces van cocreatie kan worden toegevoegd: participatie in herplant vanwege bomenkap en aanplant van nieuwe bomen en overige beplanting, inclusief monitoring van bomencompensatie.
12. De stadsdeelcommissie verzoekt het dagelijks bestuur om in het finale advies aan het college ook het belang van lokaal ondernemerschap en kleinschalige detailhandel mee te nemen, die aansluit bij behoeften en wensen in de buurt en elders in het stadsdeel.

Financiële paragraaf

De stadsdeelcommissie steunt het principe van ongelijk investeren voor gelijke kansen en onderschrijft dat sociaal rendement zwaarder mag wegen dan financieel rendement. De commissie vraagt het dagelijks bestuur om dit expliciet te bevestigen in het finale advies aan het college. Wel adviseert de stadsdeelcommissie dat de eventuele risico's van het accepteren van negatieve grondexploitatie en de impact daarvan op de exploitatie en uiteindelijke realisatie van het bouwprogramma beter in kaart kunnen worden gebracht, om zodoende scherp te kunnen koersen op het behalen van de doelstelling 64-22-14 sociale huur - middenhuur- vrijesectorwoningen, en de invulling van het woonprogramma voor verschillende doelgroepen.

Parkeren

In de geplande nieuwbouw worden in het marktsegment (middenhuur en vrije sector) inpandige parkeergarages gebouwd. Volgens de gemeentelijke parkeernorm komen bewoners in nieuwbouwcomplexen niet in aanmerking voor een parkeervergunning in de openbare ruimte. Dit geldt ook voor bewoners van de sociale huurwoningen in de toekomstige nieuwbouw. Terwijl de woningvoorraad in K-midden toeneemt van 962 naar 2.212 woningen (+ 1250) wordt het aantal parkeerplekken op straat teruggebracht van 647 parkeerplekken naar 575 parkeerplekken in de openbare ruimte. Om dit te compenseren wordt voorzien in een mobiliteitshub van 250 parkeerplaatsen.

In dit stadsdeel is het autogebruik voor een aanzienlijk deel van de bewoners functioneel noodzakelijk, onder meer in verband met werk, zorg en familieverplichtingen. Hoewel in de planvorming wordt uitgegaan van deelmobiliteit en een hoog gebruik van het openbaar vervoer (met name de metro), dient te worden onderkend dat mobiliteitsgedrag zich niet op korte termijn structureel aanpast aan beleidsambities.

Daarnaast is het openbaar vervoer in Zuidoost op dit moment nog niet in alle opzichten toereikend. De metro kent nog geen nachtdienstregeling en de busverbindingen zijn beperkt qua frequentie en aansluiting, met name buiten de spitsuren. Hierdoor blijft de auto voor veel bewoners een noodzakelijke vorm van vervoer.

Het uitgangspunt dat bewoners van sociale huurwoningen in beperkte mate over een auto beschikken, sluit niet in alle gevallen aan bij de actuele sociaal-economische realiteit in Zuidoost. Een te lage parkeercapaciteit kan leiden tot een toename van de parkeerdruk in de omliggende straten en buurten (het zogenoemde waterbedeffect).

Aanbeveling 13.

Het verdient aanbeveling om in de verdere uitwerking van het stedebouwkundig plan nader te onderzoeken in hoeverre aanvullende maatregelen, fasering van inperking van parkeervoorzieningen of versnelde verbeteringen in het openbaar vervoer noodzakelijk zijn om een evenwichtige parkeer- en mobiliteitsbalans te waarborgen.

Duurzaamheid

De ontwikkeling van K-midden vindt plaats in een gebied waarin sprake is van netcongestie. Het is van belang om in de planontwikkeling aandacht te hebben voor de vraag hoe de druk op het elektriciteitsnet zich verhoudt tot de ambitie en realisatie van een gasvrije wijk, waarbij woningen en voorzieningen worden verwarmd met hernieuwbare energie. Het is van belang dat de duurzame energieambitie bijtijds wordt geconcretiseerd en de benodigde netwerkcapaciteit wordt veiliggesteld bij de netbeheerders, zodat netcongestie geen vertragende factor vormt bij de planontwikkeling en realisatie.

Aanbeveling 14.
De stadsdeelcommissie adviseert het dagelijks bestuur om in het finale advies op te nemen dat maatregelen worden getroffen om de beschikbaarheid van netcapaciteit veilig te stellen ten behoeve van de realisatie van de duurzame energieambitie in de nieuwplannen voor K-midden.

Finaal advies DB

Advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders

Gelet op dit advies van de leden mw. Simons/GroenLinks, mw. Esajas/D66, dhr. Heuvel/ PvdA, dhr. Jol/VVD en dhr. Bakker/BIJ1, zoals vastgesteld tijdens de vergadering van de stadsdeelcommissie van 28 oktober 2025, adviseert het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost het volgende aan het college:

Het dagelijks bestuur is tevreden met de inhoud van de concept investeringsnota K-midden en de bijbehorende bijlagen. Door het toevoegen van woningen en (maatschappelijke) voorzieningen wordt een goede bijdrage geleverd aan de behoefte van de buurt, en wordt tegelijkertijd de leefbaarheid en sociaaleconomische positie van de bewoners verbeterd. Dit maatwerk was zonder de co-creatie niet gelukt.

Naar aanleiding van de plannen zijn er ook aandachtspunten:

1. Ten aanzien van het **woonprogramma** is het dagelijks bestuur tevreden om te lezen dat hier naar de behoefte van de buurt is gekeken en daarvoor is afgeweken van 40-40-20, wat mogelijk is omdat de regeling op stadsdeelniveau wordt gemonitord. De voorgestelde verdeling is 64-22-14 dankzij de toevoeging van 500 sociale huurwoningen voor starters. Er worden hiermee woningen toegevoegd die er nu nog niet (voldoende) zijn, naast ook de woningen voor senioren vanaf 55 jaar en (koop)woningen in het middensegment. Het dagelijks bestuur steunt deze aanpak en wil graag dat er in K-midden ook ruimte is voor woonvormen waarin bewoners een sterkere rol en stem krijgen, waar met de reservering van twee kavels voor collectief particulier opdrachtgeverschap voor is gezorgd. Het DB is ook positief over de voorrangsregelingen zoals de 25% stadsdeelvoorrang. Het bestuur ziet graag dat de starterswoningen met voorrang worden toegewezen aan jongeren uit de buurt. Daarnaast is ook de wens de bebouwing zo vorm te geven dat het bijdraagt aan het terugdringen van energiearmoede.
2. Het dagelijks bestuur vraagt aan het college om er rekening mee te houden dat **delen van de K-buurt zijn aangewezen als hotspotlocatie** binnen het Masterplan Zuidoost. Het dagelijks bestuur is zich ervan bewust dat er vanuit het Vereveningsfonds een grote investering gedaan wordt in de buurt. Deze investering richt zich met name op het fysieke domein, maar ook inzet op het sociale domein is nodig. Het dagelijks bestuur vraagt het college om de maatschappelijke voorzieningen te prioriteren bij de verdeling van middelen. Deze integrale aanpak van sociaal en fysiek sluit aan op de leefwereld van bewoners in de K-buurt en is noodzakelijk om de buurt structureel te verbeteren. Het doel van K-midden is daarom niet alleen het toevoegen van woningen en voorzieningen, maar juist ook het verbeteren van de sociaaleconomische situatie van de bewoners van de wijk. Dit sluit aan bij ambitie 2 van het Masterplan (Inwoners van Zuidoost groeien veilig en fijn op in Zuidoost en voelen zich veilig op straat). In dit gebied wordt zowel een woonstart – 500 starterswoningen – als een leefstart – o.a. begeleiding naar zelfstandig wonen, betaald werk, aanpakken schuldenproblematiek – beoogd, en de mogelijkheden voor een wijkontwikkelcoalitie met partners onderzocht.
3. Door het kunnen afwijken van de normen wat betreft 40-40-20 en de vierkante meters voor maatschappelijke voorzieningen, en het daarmee accepteren van een negatieve grondexploitatie op juist deze plek in de Bijlmer, is dit plan een goed voorbeeld van **ongelijk investeren voor gelijke kansen**.
4. Het dagelijks bestuur is blij met de realisatie van **het Huis van de Wijk en de OBA Next**, maar vraagt hierbij om een zorgvuldig proces vanwege de angst die bestaat dat met de komst van de OBA Next het Huis van de Wijk wordt weggedrukt.
5. Voor wat betreft de **co-creatie** ziet het dagelijks bestuur dat dit proces tot de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan uitzonderlijk is en het plan heeft verrijkt. Het advies aan het college is om deze inzet ook na het vaststellen van de investeringsnota vol te houden. Het stedenbouwkundig plan is immers een start. Voor de verdere uitwerking is net zoveel co-creatie nodig om het plan verder te brengen, juist omdat het niet alleen over fysieke ingrepen gaat. Het gaat niet alleen om het ontwikkelen van kavels, maar ook om het ontwikkelen van een buurt.

6. Het dagelijks bestuur vraagt met het toevoegen van dit grote aantal woningen aandacht voor **de openbare ruimte en het groen**, zodat mensen ook buiten fijn kunnen verblijven. In de uitwerking van de plannen moet aandacht worden gegeven aan klimaatadaptatie. Maak een relatie met sociale veiligheid bij de uitwerking van de plannen voor openbare ruimte. In de beeldkwaliteitsparagraaf wordt de stedenbouwkundige typologieën van het landschappelijke, opengebroken blok en de losse gebouwen in het landschap benoemd, maar zorg ook dat met het ontwerpen van de gebouwen bijgedragen wordt aan de sociale veiligheid. Het DB vraagt aandacht voor verschillende doelgroepen bij het ontwerp van de openbare ruimte. Denk aan routes voor ouderen, genoeg kwalitatieve speelplekken voor kinderen en veilige plekken voor jonge meiden. Het plan behoeft zorgvuldigheid voor dat wat er al is en de verbetering hiervan. Op het plein moet ruimte zijn voor gezelligheid en bruis. Ten opzichte van het huidige aantal bomen in het plangebied (766) worden er 105 extra bomen toegevoegd en de gekapte bomen worden in het plangebied gecompenseerd. Dit is positief.
7. In Zuidoost geldt het **(betaald) parkeerbeleid**, waarbij bewoners van sociale huurwoningen geen parkeervergunning kunnen krijgen. Dit betekent dat mensen die afhankelijk zijn van een auto voor werk gedwongen worden in een dure parkeervoorziening te parkeren. Graag aandacht hiervoor. De realisatie van een mobiliteitshub is gewenst, ook is men zich ervan bewust dat het een uitdaging is om een gebouwde voorziening exploitabel te krijgen.

Daarnaast zijn er enkele adviezen van de stadsdeelcommissie die het dagelijks bestuur graag wil meegeven aan het college:

8. In de K-buurt zijn **ontmoetingsplekken en andere gemeenschappelijke voorzieningen** erg belangrijk voor de sociale samenhang in de wooncomplexen in de wijk, helemaal voor de beoogde starterswoningen. Het dagelijks bestuur geeft het college dan ook graag mee dat de gemeenschappelijke voorzieningen als selectiecriterium moet worden opgenomen in de tenders.
9. Belangrijke aandachtspunten bij de inrichting van de openbare ruimte zijn de bereikbaarheid, toegankelijkheid en het veiligheidsperspectief. Het veiligheidsperspectief krijgt terecht extra aandacht vanuit de verschillende directies. Dit is hard nodig in de K-buurt, waar de komende jaren heel veel woningen en maatschappelijke functies worden toegevoegd.
10. De stadsdeelcommissie onderschrijft het advies van het dagelijks bestuur aan het college om de co-creatie ook na het investeringsbesluit voort te zetten. Alleen zo kan er volwaardige aandacht blijven voor de leefstart-aanpak, jongerentalentontwikkeling en socialware. Ondanks dat er al samenwerkingsverbanden zijn in de buurt, moet de verdere samenwerking verder worden uitgewerkt, ook met de toekomstige partners die zich aan de K-buurt willen verbinden. Het sociale aspect is echter wel een voorwaarde voor de gebiedsontwikkeling.

Reactie college op advies dagelijks bestuur