Uitgangspunten woningbouw op projectniveau

Onderstaande uitgangspunten helpen bij het vormgeven van de woningbouwopgave op projectniveau en om de Woningbouwvisie te vertalen naar de praktijk. Het zijn uitgangspunten en geen regels en er kan dus van worden afgeweken.

Menging

- 40-40-20 over de hele Zuidas (alleen nog te realiseren vanaf 2018 en excl programma waar reed afspraken voor gemaakt zijn).
- Op gebiedsniveau zoveel mogelijk menging.
- Op gebouwniveau zoveel mogelijk 1 (of 2) woningbouwsegmenten (afhankelijk van omvang gebouw).

Transformaties

- Vertrekpunt is 40-40-20, bij ontwikkelingen op gebouwniveau kan hiervan worden afgeweken (zie hieronder).
- Eenvoudig en pragmatisch, zoveel mogelijk inzetten op 1 a 2 categorieën per gebouw (afhankelijk van omvang transformatieproject).
- Woningbouw ambities voor sociaal en midden kunnen overwegend makkelijker worden gerealiseerd op gemeentegrond / nog te ontwikkelen grond (eerste gronduitgiftes).
- Indien wordt ingezet op sociaal of middenhuur bij transformatie, dan zijn omvang van de woningen en uitpondtermijn aandachtspunten.

Uitvoering

- Eenvoudige en pragmatische uitgifte.
- Betrek woningcorporaties zo vroeg mogelijk, ook voor stedenbouwkundige input.
- Sociaal en middenhuur waar mogelijk naar voren halen in de planning (fasering).
- Ontwikkelingen tot 6-7 lagen bestemmen voor sociaal.

Omvang woningen

- Op gebiedsniveau wordt in de grexen gerekend met grotere woningen voor sociaal en middenhuur.
- Deze omvang van de woningen is bedoeld voor globale doorrekening en het geven van maximale (financiële) ruimte op projectniveau.
- Per project bekijken of het gewenst is te sturen op woninggroottes (en woningen voor specifieke doelgroepen) in tenders.

Ruimtelijke kwaliteit

- Zuidaskwaliteit zoals de afgelopen jaren voorgeschreven bij tenders is ook uitgangspunt voor sociale huur en middensegment.
- Hou rekening met een stapeling van eisen (plafondhoogte, (fiets)parkeren, duurzaamheid) in segmenten met weinig marge.
- Ruimtelijk kwaliteit is maatwerk per project en er zullen keuzes gemaakt moeten worden. Maak deze keuzes tijdelijk inzichtelijk bij de besluitvorming.