Gemeente Amsterdam

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

## Project: Hilversumstraat 316-340

| | |
|---|---|
| Aan | Carolien Schippers; directeur Grond en Ontwikkeling |
| Van | Frank Voorbergen (G&O), Renée Engels (PMB) |
| Bijlage | Advies Strategie & Advies |
| Kopie aan | H.wildenberg@amsterdam.nl, l.de.heus@amsterdam.nl en p.l.a.kroon@amsterdam.nl |
| Datum | 15 februari 2023 |

Beste Carolien,

**Aanleiding**
In juli 2019 kocht ontwikkelaar Doniger het object "Noordkaap" gelegen aan de Hilversumstraat 316-340 in Amsterdam Noord, Waterlandpleinbuurt. In gebouw "De Noordkaap" bevindt zich de grootste vestiging van het Leger des Heils in Nederland. Het gebouw omvat momenteel 75 appartementen en 2.915 m2 VVO kantoor. Het perceel waar gebouw de Noordkaap op gevestigd is omvat een groot parkeerterrein dat beperkt gebruikt wordt en ruim 2.200 m2 beslaat. Doniger is bezig met planvorming van een nieuw gebouw op het parkeerterrein, het toekomstige gebouw "Zuidkaap". Het ontwerp voorzag in de zomer een woontoren met circa 218 studio's in de sociale huur en 208 tweekamerwoningen als middeldure huur. Over deze verdeling van 51%-49%-0% is op 1 augustus 2022 een afwijkingsbesluit genomen.

**Aanvullend verzoek**
Naar aanleiding van overleg met R&D is het ontwerp geactualiseerd en bestaat het programma momenteel uit 240 studio's in de sociale huur en 212 tweekamerwoningen als middeldure huur. Over deze verdeling van 53%-47%-0% moet een nieuw afwijkingsbesluit genomen voordat deze in een afsprakenbrief vastgelegd kan worden.

NB: In de afsprakenbrief wordt, naast de al bestaande mogelijkheid om de sociale huurwoningen uit te geven als particuliere sociale huurwoningen , eveneens op verzoek van Doniger, de mogelijkheid opgenomen de sociale huurwoningen rechtstreeks uit te geven aan een woningcorporatie op basis van de afkoopsommen zoals afgesproken met de Amsterdamse Federatie voor Woningcorporaties.

**Omschrijving project**

(1) Locatie: Hilversumstraat 316-340, Waterlandpleinbuurt
(2) Huidige eigenaar: Doniger Urban Development, ook verantwoordelijk voor de nieuwbouw (transformatie) van gebouw De Zuidkaap
(3) Huidige bestemming: Het terrein heeft een kantoorbestemming en is momenteel in erfpacht uitgegeven aan Doniger

(4) Eigendom: Erfpacht
   a. Bestemming Erfpacht: Parkeerplekken (t.b.v. Noordkaap gebouw met kantoor en woningen)
   b. Er is een grondprijsadvies afgegeven dat geldt tot 10 maart 2023.

(5) Woningvoorraad in omgeving: De afdeling wonen heeft in september 2019 een advies woningbouwprogrammering opgesteld waarin is geconstateerd dat het totale aandeel van sociale huurwoningen in Noord Oost hoger is dan voor heel Amsterdam. Het aandeel kleine sociale huurwoningen (<40 m2) is echter vrijwel nul. Daarnaast kent Noord een hoog aandeel grote woningen (>70m2), namelijk 64%, in de sociale huursector. In de Waterlandpleinbuurt wonen, mogelijk daardoor, 1800 jongeren van 15-25 jaar nog in hun ouderlijk huis. Zij zullen de komende jaren op zoek gaan naar woonruimte of doen dit al een tijdje. Het programma dat Doniger aangeeft te willen realiseren in een verhouding van 50% sociale huur en 50% middeldure huur of 100% sociale huur past daardoor goed bij de behoefte van de buurt. Daarbij moet gezegd worden dat met name in de Waterlandpleinbuurt en omgeving de 2-kamer woningen van belang zijn. In deze woningen kunnen jongeren zich duurzaam binden aan de buurt. De locatie biedt kans om de woningvoorraad van Noord Oost verder te diversifiëren. Alleenwonenden en stellen zonder kinderen kunnen in de studio's en 2-kamerwoningen hun wooncarrière starten.

(6) Bestemmingsplan: De transformatie past niet binnen de vigerende bestemming "kantoor". Om de wijziging mogelijk te maken zal worden gewerkt met een omgevingsvergunningsprocedure.

(7) Financiën: De transformatie vindt plaatst op eigen terrein. Beperkte kosten in de openbare ruimte zullen vanuit de (verzamel)grex gedekt worden.

**Omschrijving planning, contract- en besluitvorming**

(1) Bestuurlijke fase project: Op dit moment is stadsdeel Noord zowel bestuurlijk als ambtelijk opdrachtgever. Projectmanagement en bestuurlijke afstemming worden verzorgd door een door het stadsdeel ingehuurde PMB projectmanager. Uitgangspunt is dat de investeringen in de openbare ruimte door de gemeente worden gedaan. Met ambtelijk opdrachtgever Ruud Dreijer is besproken dat het project voorgedragen zal worden om financieel onder te brengen in de nieuwe verzamelgrex. Daarvoor is nog interne besluitvorming vereist.

(2) Contractvorming: Voor de ontwikkeling aan de Hilversumstraat is de concept afsprakenbrief grotendeels gereed. Nadat het concept is afgerond wordt het voorgelegd aan het Juridisch Bureau. Vervolgens zal de afsprakenbrief verder uitgewerkt worden tot een Realisatieovereenkomst.

(3) De planning is om binnenkort de afsprakenbrief te sluiten, Doniger streeft ernaar om eind 2023 de omgevingsvergunning in te dienen.

**Onderbouwing verzoek om af te wijken**

*NB: Het betref een aanvullend verzoek op een afwijkingsbesluit dat reeds genomen is in augustus 2022. In dat besluit is een verdeling van 51-49-0 vastgesteld. Het aanvullende verzoek betreft een kleine afwijking, namelijk een verdeling van 53-47-0, hetgeen nodig is vanwege een aantal aanpassingen die mede op verzoek van R&D zijn gedaan. (NB: Het 'ombouwen' van de verdeling van 53-47-0 naar 51-49-0 vindt het planteam niet wenselijk, aangezien de sociale huurwoningen kleiner zijn dan 40 m2 zijn en het samenvoegen van woningen tot rare plattegronden.*

(1) Lettend op de karakteristieken van de Waterlandpleinbuurt en Amsterdam Noord in combinatie met de demografische- en huurmarktontwikkelingen, plus de plannen van de gemeente Amsterdam voor het gebied blijkt dat de meest potentiele doelgroepen voor dit gebied, de starters, young professionals en (eenouder) gezinnen zijn. Deze doelgroepen hebben behoefte naar betaalbare woonruimte. Om deze reden is in de zomer van 2022 een afwijkingsbesluit op basis van 51%-49%-0% genomen. Inmiddels is het programma verder uitontwikkeld en is de verdeling nu 53%-47%-0%.

(2) Zeker voor starters en young professionals op de woningmarkt is de behoefte aan betaalbare woonruimte met een sociale huur (onder de liberalisatiegrens) groot. De prioriteit van deze groepen ligt voornamelijk bij de bereikbaarheid naar hun werk en sociale centrum alsook de toegang tot belangrijke voorzieningen. Er wordt door hen minder nadruk gelegd op woninggrootte en meer op toegang tot (gedeelde) voorzieningen. Vanwege de snelle groei van deze doelgroepen in Amsterdam en het achterblijven van het betreffende woningaanbod, zijn er lange wachttijden vanwege een enorme schaarste in dit sociale segment ontstaan, wat resulteert in een ongezonde ontwikkeling van de huurprijs in dit segment. Een gebouw met studio's in het sociale segment, zou wat dat betreft ook een welkome toevoeging aan het woningaanbod zijn.

(3) Ontwikkelaar Doniger en het Leger des Heils zijn in gesprek over afname van 15 procent van de sociale huurwoningen voor crisisopvang van eenpersoonshuishoudens.

**Beoogd woonprogramma op basis van een 53%- 47%-0% verdeling**

(1)

| **Beoogd woonprogramma** | **Aantal (ca.)** | **Percentage** | **Vierkante meters GO** |
|---|---|---|---|
| Studio Particuliere sociale huur, uitpondingstermijn 25 jaar) | 240 | 53% | 26 à 29 |
| Tweekamer middeldure huur (regulier, uitpondingstermijn 25 jaar) | 212 | 47% | 40 à 43 |
| **Totaal** | **452** | **100%** | **15.282 m2** |

# **ADVIES** Strategie & Advies

**Verzoek**
Akkoord te gaan met:

- Het benoemde woonprogramma in de verhouding 53% sociale huur (particulier óf door woningcorporaties) en 47% middeldure huur voor de transformatie van de locatie Hilversumstraat 316-340. Hiermee wordt afgeweken van het 40-40-20 beleid.

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 op basis van een 53%- 47%-0% verdeling**

(1)

| **Beoogd woonprogramma** | **Aantal (ca.)** | **Percentage** | **Vierkante meters GO** |
|---|---|---|---|
| Studio Particuliere sociale huur, uitpondingstermijn 25 jaar) | 240 | 53% | 26 à 29 |
| Tweekamer middeldure huur (regulier, uitpondingstermijn 25 jaar) | 212 | 47% | 40 à 43 |
| **Totaal** | **452** | **100%** | **15.282 m2** |

Pluspunten: 100% betaalbare woningen met name geschikt voor starters.

Minpunten: Alle woningen zijn klein. Bij de middeldure huur moet de ontwikkelaar goed opletten dat ze voldoende WWS punten hebben om middelduur verhuurd mogen worden.

**Aandeel sociaal < 45% (niveau 22-gebieden)**
Het project bevindt zich in het gebied Noord Oost waar het aandeel corporatiewoningen 47 % is en het aandeel particuliere sociale woningen 5% dus in totaal 51 % sociale huur. Gezien de samenstelling van de woningvoorraad, is toevoeging van sociale huur hier niet noodzakelijk.
(Bron: "Woningvoorraad in de 22 gebieden 2021)

**Beoordeling uitzondering/hardheidsclausule**
Het oorspronkelijk gegeven advies is nog steeds van toepassing:

Afwijkingscriterium 2 is van toepassing: *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*.

Het aandeel middeldure huur is in Noord Oost met 8% lager dan het stedelijk gemiddelde. Extra middeldure huur is een goede toevoeging.
In deze buurt met vooral ruimere sociale huurwoningen zijn deze kleinere sociale huurwoningen geschikt voor starters een gewenste toevoeging.
Het aantal koopwoningen is in deze buurt iets hoger dan stedelijk gemiddeld.
Ontwikkelaar Doniger en het Leger des Heils zijn in gesprek over afname van 15 procent van de sociale huurwoningen voor crisisopvang van eenpersoonshuishoudens en alleenstaande ouders. Het is echter nog niet zeker of dat rond komt en weegt daarom niet mee in het advies bij deze afwijkingsaanvraag/ is geen voorwaarde om akkoord te gaan.

De optie om de sociale huurwoningen door een woningcorporatie te laten realiseren/afnemen is nieuw. Het is echter niet zeker of dat pad wordt gekozen en weegt daarom niet mee in het advies bij deze afwijkingsaanvraag/ is geen voorwaarde om akkoord te gaan.

Ten aanzien van de voorgaande aanvraag betreft het een marginale wijziging van het programma van 51-49-0 naar 53-47-0. Het project blijft 100% betaalbaar.

We adviseren om in te stemmen met de aangevraagde afwijking van 53-47-0.

**Advies**:
X Advies conform verzoek

**Bestuurlijke afstemming**
Niet nodig, directeur G&O besluit

Invullen indien advies Strategie&Advies afwijkt van verzoek
X Akkoord conform verzoek

Voor akkoord: Datum: 15 februari 2023




C.T.M. Schippers
Directeur Grond en Ontwikkeling

**NB1:** Akkoord geldig tot en met 2 jaar na ondertekening. Na uiterlijk 2 jaar dient er een privaatrechtelijke overeenkomst te zijn ondertekend en een omgevingsvergunning te zijn aangevraagd. Zo niet, dan vervalt deze toestemming
**NB2:** Deze toestemming is alleen geldig voor het in dit verzoek genoemde project