Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Geheim

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	6 juli 2021
Portefeuille(s)	Bouwen en Wonen
Portefeuillehouder(s):	Laurens Ivens
Behandeld door	Grond en Ontwikkeling (bestuurszaken.go@amsterdam.nl), 5.1,2,e 06 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl en 5.1,2,e 06 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl
Onderwerp	Stand van zaken haalbaarheidsonderzoeken tijdelijke woningbouw

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief informeert het college u over het volgende.

De druk op de woningmarkt blijft onverminderd groot. Er zijn veel mensen op zoek naar een woning in Amsterdam, waaronder ook veel jongeren en kwestbare groepen. Tevens hebben wij een urgente opgave om huisvesting te realiseren voor statushouders. Naast de reguliere sociale huurwoningen zoeken we daarom door de hele stad naar locaties die nog geen definitieve bestemming hebben en waar we tijdelijke woningen voor een periode tussen de 10 en 15 jaar kunnen neerzetten voor deze jonge doelgroep in de leeftijd van 18-28 jaar.

In 2020 zijn hiertoe een aantal locaties aangewezen om verder te onderzoeken op haalbaarheid voor tijdelijke woningbouw (10 of 15 jaar). Aanleiding voor de inventarisatie waren onder andere:

- De verkenning van locaties voor tijdelijke woningbouw zoals opgenomen in de Samenwerkingsafspraken 2020-2023 met corporaties.
- Stimuleringsmaatregelingen ten aanzien van Flexwonen van het ministerie van Binnenlandse Zaken.
- De opgave om woningen voor doelgroepen als statushouders, jongeren en diverse kwetsbare groepen, mede als gevolg van te beperkte doorstromingsmogelijkheden vanuit de maatschappelijke opvang, te realiseren.

In de raadsbrief van 29 april 2021[1] (geheim) werd u namens het college een lijst van 8 mogelijke locaties voor tijdelijke woningbouwprojecten gepresenteerd. Het projectteam Huisvesting Bijzondere Groepen heeft de opdracht gekregen hiervan een aantal locaties te onderzoeken, waaronder *Appelweg en Rhônepark*. De overige locaties zijn nog in onderzoek. Met deze brief informeer ik u over de uitkomsten van de haalbaarheidsstudies *Appelweg en Rhônepark*. Over de andere locaties wordt u op een later moment geïnformeerd.

Met bureau- en aanvullend onderzoek zijn aspecten van de 3 locaties uitgebreid in beeld gebracht en is aan o.a. stadsdelen, projectteams en het Stedelijke Coördinatieteam Asielzoekers en

[1] Voor kennisgeving aangenomen in de commissie WB van 19 mei 2021

Vluchtelingen (SCAV) om advies gevraagd over tijdelijke woningbouw op deze locaties. Op basis van de uitkomsten van de haalbaarheidsstudies heeft het college van B&W de locatie Appelweg aangewezen als tijdelijke huisvestingslocatie. Dat betekent dat voor deze locatie een plan zal worden uitgewerkt voor ontwikkeling en realisatie van de tijdelijke woningen. Op basis van de haalbaarheidsstudie en diverse adviezen is besloten om de locatie Rhônepark te laten vervallen als tijdelijke huisvestingslocatie. De belangrijkste resultaten van de haalbaarheidsonderzoeken zijn hieronder samengevat.

Appelweg

Uit het onderzoek blijkt dat deze locatie voldoende capaciteit biedt en naar verwachting relatief snel ontwikkeld kan worden voor **ca. 70 tijdelijke woningen**. Voor een haalbare businesscase dienen de woningen minimaal 15 jaar te worden geëxploiteerd.
Deze ontwikkeling kan (onder voorwaarden) plaatsvinden binnen de bouwvoorschriften van de onderliggende waterkering en binnen de veiligheidsmarges van het nabij gelegen LPG station. Op de locatie is sprake van ernstige bodemverontreiniging, daarom is een (beperkte) sanering noodzakelijk om het gebied bouwrijp te maken. Aan de zijde van de Appelweg dienen geluidswerende bouwkundige maatregelen aan de gevel te worden getroffen. Aandachtspunt daarbij is dat de buurt vermoedelijk veel belang hecht aan een goede uitstraling en architectonische inpassing van de units. Op dit moment geldt een zwaardere bedrijvenbestemming in het gebied die niet mengbaar is met wonen; deze moet middels een bestemmingsplanherziening van het gebied worden gehaald. Daarbij is inspraak mogelijk. Het project leidt tot een verbetering, maar ook een intensiever gebruik van de openbare ruimte aan het Zijkanaal I. Dit kan ook leiden tot weerstand in de buurt en tevens het feit dat er nu meer woningen en andere doelgroepen worden voorgesteld dan in eerdere plannen.

Rhônepark

De ontwikkeling van **ca. 300-370 woningen** in het Rhônepark blijkt door de geluidsituatie **niet haalbaar** is. De locatie ligt ingeklemd tussen een druk bereden spoor, bedrijventerrein Sloterdijk 2 en wegen. Woningen in het Rhônepark zijn aan alle zijde geluid belast en de geluidbelasting is zeer hoog. De milieugezondheidskwaliteit is op de locatie onvoldoende tot ruim onvoldoende. De Omgevingsdienst en TAVGA oordeelt dat woningbouw in het Rhônepark zowel met een tijdelijkheid van 10 als 15 jaar niet haalbaar is. Ook andere partijen adviseren om op de locatie Rhônepark geen tijdelijke woningen voor statushouders en jongeren te ontwikkelen, o.a. stadsdeel, projectteam Sloterdijk 2 Zuid en het Havenbedrijf.
Verder zijn in de groenstrook een aantal technische belemmeringen die tijdelijke woningbouw gecompliceerd en risicovol maken. Het gaat om de beschermingszones van het spoor en de waterkering, de veiligheidszone van hogedruk gasleidingen, de trillinghindercontour van het treinverkeer en de toekomstige inrichting met wadi over de volle lengte van de groenstrook voor afwatering van Sloterdijk 2. Door de technische restricties is slechts een smalle strook bebouwbaar en gelden specifieke bouwvoorschriften. De bouwrestricties en voorschriften zijn risico verhogend op het gebied van tijd, geld en juridisch-planologische procedures (o.a. watervergunning, vergunning spoorwet).
De Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties is geïnformeerd over de uitkomst en conclusie van het haalbaarheidsonderzoek Rhônepark.

Vervolgstap is dat de locatie Appelweg wordt gepresenteerd aan de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en dat er een corporatie als bouwheer en exploitant wordt toegewezen. Vervolgens worden de plannen gezamenlijk verder uitgewerkt tot een Investeringsbesluit (GO-besluit) dat voor vaststelling van het financieel kader wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Bij de uitwerking van de tijdelijke huisvestingsprojecten tot een GO-besluit worden ook de stakeholders en buurt betrokken.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Laurens Ivens
Wethouder Bouwen en Wonen