



Gemeente Amsterdam Noord

Aan :	Brahim Abid
Van :	5.1, 2, e
Onderwerp :	Afwegingen voortzetten project
c.c.	5.1, 2, e 5.1, 2, e
Datum :	22 april 2024

Inleiding

De Zuidkaap, het woningbouwproject aan de Hilversumstraat, is de afgelopen weken veelvuldig onderwerp van discussie geweest binnen de gemeente. Uit gesprekken met collega's in onder meer Zuid-Oost is gebleken dat de wijze van exploitatie door de vastgoedbeheerder/huurder van Doniger Urban Developments tot onwenselijke situaties heeft geleid. 5.1, 5

Vervelende incidenten, die je als gemeente en stadsdeel graag voorkomt. In dit memo worden de afwegingen voor het wel of niet doorzetten van het project uiteengezet.

5.1, 5

Overlast door exploitatie

Doniger heeft meerdere objecten in de stad ontwikkeld en verhuurd. Collega's uit Zuid-Oost hebben aangegeven dat de constructie die door Doniger wordt gebruikt voor de verhuur tot overlast heeft geleid. In deze constructie wordt het gehele pand in een keer verhuurd aan een uitzendbureau gespecialiseerd in arbeidsmigranten dat de woningen weer verhuurd. Door een maatregel in het Amsterdamse woningbeleid is het mogelijk om meerdere huishoudens in één woning te laten wonen. Deze maatregel is ingesteld als reactie op het nijpende woningtekort. Dit wordt door de verhuurder gebruikt om twee, in dit geval arbeidsmigranten, in een studio van 30m² te huisvesten. Dit leidt tot overlast in de gangen en openbare ruimte, omdat de bewoners op zoek gaan naar wat meer leefruimte. Het gebrek aan keuzemogelijkheden voor de huurder, maakt dat deze hier toch mee akkoord gaat. Aangezien de woonvorm voldoet aan het woonbeleid, kan de gemeente middels handhaving weinig doen. Of de afgesproken huurprijs voldoet aan verdere regelgeving is niet iets waar de gemeente op kan controleren.

Situaties als deze wil het projectteam graag voorkomen. Met de beoogde ontwikkeling Zuidkaap van ruim 452 woningen, waarvan 240 studio's, zou bovenstaande situatie tot overlast en negatieve sociale impact in de buurt zorgen. Het is al een impactvolle ontwikkeling, gezien het aantal woningen. Wanneer dit wordt uitgebuit en er meerdere huishoudens in een woning worden gevestigd, zal dit de druk alleen maar verhogen.

Om dit te voorkomen wordt er op minimaal drie plekken, en meer waar mogelijk, een opmerking geplaatst die meerdere huishoudens in dezelfde woning verbiedt. Zowel privaatrechtelijk in de

afsprakenbrief en de erfpachtovereenkomst als publiekrechtelijk in de voorwaarden bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

De privaatrechtelijke afspraken dienen met name als waarschuwing voor de ontwikkelaar, waarbij de publiekrechtelijke toevoeging het daadwerkelijk verbiedt. Wel is in de afsprakenbrief opgenomen dat de ontwikkelaar moet voldoen aan de daarin overeengekomen afspraken, dus als er tijdens de ontwikkeling al de suggestie wordt gewekt dat dit niet goed gaat, kan de ontwikkelaar erop worden aangesproken.

Participatie

In de afsprakenbrief is opgenomen dat er pas met de VO-fase kan worden gestart, nadat het participatietraject naar behoren is afgewerkt. Op deze manier kunnen de uitkomsten van de participatie nog meegenomen worden in het ontwerp. In de afsprakenbrief is opgenomen dat het resultaat van het participatieproces voor de gemeente als bevoegd gezag een belangrijke factor zal zijn in de afweging die zij zal maken bij de verlening van de omgevingsvergunningen.

Plankosten

In een vorige stafvergadering is gevraagd om de gemeentelijke kosten en opbrengsten voor het project inzichtelijk te maken. Op het moment worden hiervoor de laatste gegevens verzameld, zodat er een raming gemaakt kan worden voor de ontwikkeling van de publieke ruimte. De opbrengsten van de nieuwe erfpacht zijn ook berekend, dit is een plus van ruim €5,1, 2, b. De verwachting is dat met alle ontwerp-, plan- en proceskosten van de gemeente het project een positief saldo zal opleveren.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de woningbouwopgave van de gemeente Amsterdam, het woonbeleid en voegt zelfs meer sociale en middenhuur woningen toe aan de woningvoorraad. Vanuit de Integriteitscommissie zijn geen redenen opgeworpen om het project te stoppen. Het grootste risico, de overlast bij de verhuur, lijkt met een vergunning met de juiste restricties ook afgedaan. Er zijn in de afsprakenbrief voldoende controlemomenten opgenomen om, indien nodig, het project bij te sturen dan wel te stoppen. Bijvoorbeeld in het ontwerp en bij de participatie. De nieuwbouw levert een plus op, vanwege de nieuwe erfpachtinkomsten, waarmee het financieel ook geen reden biedt om het project te annuleren. Derhalve is het advies om het project voort te zetten, met de kanttekening de afspraken met de ontwikkelaar nauwlettend in de gaten te houden en goed te sturen op de gewenste uitkomst: kwalitatieve woningen voor de sociale en middenhuur.