

Voordracht voor de Staf Noord Abid van 05 juni 2023

Portefeuille  
Agendapunt

Ruimtelijke Ordening (23)

Bo

---

#### Onderwerp

Afsprakenbrief project Hilversumstraat / Zuidkaap

---

#### Gevraagde beslispunten

Ter bespreking. In navolging van het bezoek aan de staf op 6 februari en 13 maart 2023 en het daaropvolgende gesprek met ontwikkelaar Doniger Urban Developments op 6 april 2023 brengen wij de laatste versie van de afsprakenbrief Hilversumstraat 316-340 inclusief bijlagen in de staf ter bespreking en ter voorbereiding op de technische sessie met de stadsdeelcommissie die plaatsvindt op 21 juni a.s..

---

#### Onderbouwing beslispunten

N.v.t.

---

#### Volgende processtappen

- Technische sessie stadsdeelcommissie
- Advies stadsdeelcommissie
- Ondertekening afsprakenbrief
- Start participatie

---

#### Advies, afstemming en participatie

De portefeuillehouder heeft tijdens de eerdere stafbezoeken op bovengenoemde data en de ontmoeting met de ontwikkelaar op 6 april jl. voorgesteld om vóór ondertekening van de afsprakenbrief te participeren, in plaats van daarna. Ontwikkelaar Doniger heeft aangegeven daar geen voorstander van te zijn. Zij geeft de voorkeur aan ondertekening van de afsprakenbrief voor start van de participatie. Met ondertekening van de afsprakenbrief wordt een inspanningsverplichting tussen de gemeente en de ontwikkelaar vastgelegd. Daarna wordt het ruimtelijke proces gestart. Er is een uitgebreid participatie-communicatieplan opgesteld (bijlage 10). Met participatie kan direct na het zomerreces gestart worden.

Het beoogde project Zuidkaap behelst 452 meergezinswoningen in de sociale- en middeldure huur in een 53-47-0 verhouding. Voor de afwijking van de 40-40-20 beleidsnorm en de lichte afwijking op de woninggroottes genoemd in het advies van de directie Wonen uit 2021 (bijlage 15) is een afwijkingsbesluit opgesteld en afgegeven door de directie G& O (bijlage 16). De doelgroepen komen overeen met de doelgroepen die genoemd zijn in het advies Wonen. Het gaat hier met name om starters (alleenwonenden, één oudergezinnen en stellen zonder kinderen).

Er is discussie geweest over de door Doniger gewenste verhuur voor bepaalde tijd (tussen de 6 maanden en de 2 jaar) voor 75% van de woningen. Ten gevolge van het instemmen van De Tweede Kamer met een initiatiefwet van PvdA en ChristenUnie waarbij huurcontracten met een geldigheidsduur tussen 6 maanden en 2 jaar verboden worden, is die optie voor Doniger van tafel. Doniger wijst minimaal 25% van de woningen toe aan mensen die al woningen in Amsterdam Noord, indien er genoeg gegadigden voor de woningen zijn vanuit deze groep. Doniger en de gemeente zullen het aanmeldproces en de bijbehorende

procedures in de Realisatieovereenkomst nader vastleggen. De overige 75% van de woningen wordt verhuurd aan gegadigden uit Amsterdam Noord, Amsterdam of van buiten Amsterdam voor onbepaalde tijd (conform de wet- en regelgeving die dan geldt).

#### Documenten

Registratienr.	Naam
AD2023-044357	230526 concept Afsprakenbrief Hilversumstraat.docx (msw12)
AD2023-044340	Bijlage 1 230516 situatietekening Hilversumstraat Zuidkaap.pdf (pdf)
AD2023-044347	Bijlage 10 230403 communicatieplan Zuidkaap.pdf (pdf)
AD2023-044348	Bijlage 11 200225 generieke BLVC eisen en format BLVC-rapport.pdf (pdf)
AD2023-044349	Bijlage 12 230501 grondruiltekening Hilversumstraat.pdf (pdf)
AD2023-044350	Bijlage 13 230516 SO OR Hilversumstraat.pdf (pdf)
AD2023-044351	Bijlage 14 230111 stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen.pdf (pdf)
AD2023-044352	Bijlage 15 210917 presentatie advies Wonen Zuidkaap.pdf (pdf)
AD2023-044353	Bijlage 16 220215 aanvullend verzoek afwijking Hilversumstraat.pdf (pdf)
AD2023-044354	Bijlage 17 230525 memo bouwplan Zuidkaap aan stadsdeelcie.doc (msw)
AD2023-044355	Bijlage 18 230405 concept bewonersbrief ontwikkeling Hilversumstraat.DOCX (msw12)
AD2023-044356	Bijlage 19 230530 Adviesaanvraag DB aan stadsdeelcie Hilversumstraat.docx (msw12)
AD2023-044338	Bijlage 2 230528 ontwerpboek SO Zuidkaap.pdf (pdf)
AD2023-044339	Bijlage 3 230113 VOR K&K p-advies Hilversumstraat Noord en Zuidkaap.pdf (pdf)
AD2023-044341	Bijlage 4 230515 bouwvelop Hilversumstraat Zuidkaap.pdf (pdf)
AD2023-044342	Bijlage 5 230526 VO en DO lijst Hilversumstraat.pdf (pdf)
AD2023-044343	Bijlage 6 171019 spelregels voor Woningbouwprogrammering.pdf (pdf)
AD2023-044344	Bijlage 7 171019 actieplan Meer Middeldure Huur.pdf (pdf)
AD2023-044345	Bijlage 8 200609 beleidsaanpassingen over betaalbare woningen 1 en 2.pdf (pdf)
AD2023-044346	Bijlage 9 200602 beleidsregels nieuwbouw koopwoningen.pdf (pdf)
AD2023-044329	Staf Noord Abid Voordracht (pdf)

#### Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1, 2, e – o6 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl / 5.1, 2, e – o6 5.1, 2, e -  
 5.1, 2, e @amsterdam.nl / 5.1, 2, e – o6 5.1, 2, e – 5.1, 2, e @amsterdam.nl /  
 5.1, 2, e – o6 5.1, 2, e – 5.1, 2, e @amsterdam.nl

#### Uitslag