



ZUIDKAAP

juni 2022

# INHOUD

---

Doniger Urban Developments	pg. 3
Historie Noordkaap	pg. 4
“De Zuidkaap”	pg. 5
Locatie	pg. 6
Uitgangspunten	pg. 9
Ontwerp	pg. 10
Woning plattegrond	pg. 16
Woning impressies	pg. 17
Korte termijn gemeubileerde verhuur	pg. 18
Duurzame energie en productie	pg. 20

# DONIGER URBAN DEVELOPMENTS

---

- Doniger Urban Developments is een ondernemende, creatieve en innovatieve ontwikkelaar met grote mate van maatschappelijke betrokkenheid.
- Doniger richt zich voornamelijk op binnenstedelijke woningbouwontwikkelingen in de Randstad en ontwikkelt deze zowel voor eigen belegging als voor Verkoop.
- De portfolio van Doniger bestaat inclusief projecten thans in ontwikkeling uit ruim 1.800 appartementen met een totaal oppervlakte van 72.000 m<sup>2</sup> GO en circa 11.500 m<sup>2</sup> VVO kantoren.
- Doniger heeft MVSA gecontracteerd voor het ontwerp en de technische uitwerking van project "De Zuidkaap". De creatieve input en maatschappelijke kennis van MVSA sluit aan op de visie en doelstellingen van Doniger.
- Doniger heeft tezamen met MVSA, ARUP, Landlab, IA Groep, Buro Bouwfysica en bouwbedrijf Plegt-Vos een bouwteamovereenkomst gesloten voor de nadere uitwerking van het ontwerp en het TO.



# HISTORIE NOORDKAAP

---

- In juli 2019 kocht Doniger het object “Noordkaap”, gelegen Hilversumstraat 316-340 in Amsterdam Noord.
- De Noordkaap is de grootste vestiging van het Leger des Heils in Nederland. In 2017 zijn na een grondige renovatie 75 zelfstandige woonstudio's gerealiseerd ten behoeve van deelnemers die resocialiseren en ten behoeve van crisisopvang voor gezinnen. De Noordkaap biedt daarnaast ook faciliteiten voor de buurt, waaronder een zogenaamde Bij Bosshardt (buurtsteunpunt), een tweedehands kledingwinkel en een avonturenclub voor kinderen. Tevens is er een kinderspeelplaats buiten op het terrein gerealiseerd.
- Het gebouw omvat momenteel 75 appartementen en 2.915 m2 VVO kantoor.
- Het perceel waar de Noordkaap op gevestigd is omvat een groot parkeerterrein dat niet of nauwelijks gebruikt werd, ruim 2200 m2.



# “DE ZUIDKAAP”

---

- Na aankoop van De Noordkaap, heeft Doniger het parkeerterrein gesplitst en ondergebracht in Doniger Hilversumstraat CV.
- Doniger is daarop in gesprek gegaan met de gemeente en begonnen met de planvorming van “De Zuidkaap”.
- Het ontwerp voorziet in een woontoren van 45 meter hoog en circa 14.238 m<sup>2</sup> GO.
- Mede vanwege de geluidsopgave is gekozen voor een ontwerp in een carré met een (overdekt) atrium. Dit geeft meer kwaliteit voor alle bewoners.
- Het programma bestaat uit 218 studio's van 25 á 30 m<sup>2</sup> GO en 208 tweekamer (middenhuur) woningen van 40 à 45 m<sup>2</sup> GO.
- Alle studio's hebben toegang tot het atrium en daarmee een (semi) buitenruimte.
- Alle 2-kamer appartementen worden (ook) voorzien van een loggia aan de gevelzijde.
- De planning is om in het najaar van 2022 de afsprakenbrief met de gemeente te sluiten en in Q2 2023 zal de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.
- De aanbesteding van de bouw aan Plegt-Vos is voorzien (ruim) voorafgaand aan indienen van de omgevingsvergunning, in principe voor eind dit jaar maar dit zal mede afhankelijk zijn van de geopolitieke ontwikkelingen en de invloed daarvan op de bouwkosten.

# LOCATIE

---



Plangebied Waterlandpleinbuurt direct gelegen aan de A10 afslag S115

# LOCATIE

---



Locatie ligt binnen de ring van Amsterdam

# LOCATIE

---

- Metrostation Noord-Zuidlijn: 3,1 km. – 8 min. fietstijd
- Amsterdam Centraal Station: 6,3 km. – 17 min. fietstijd
- Utrecht Centraal Station: 45,3 km. – 57 min. OV
- Schiphol Airport: 25,0 km. – 42 min. OV



# UITGANGSPUNTEN

---

## 426 woningen

Totaal 14.238 m2 GO:

- 218 sociale huurwoningen (studio's) van gem. 26 m2 GO
- 208 middeldure huurwoningen van gem. 40-45 m2 GO

## Buitenruimten

De 218 studio's hebben allen toegang tot atrium (semi buiten).

De 208 middeldure huurappartementen hebben een privé buitenruimte (loggia).

Appartementen zijn gestoffeerd en gemeubileerd, en voorzien van complete keukeninrichting

## Gemeenschappelijke voorzieningen

entree/lounge met werkplekken en beheerderbalie, was- en droogruimte, dropbox / pakket service, gemeenschappelijk terras/buitenruimte, overdekte fietsenstalling

## Duurzaamheid

Aansluiting op collectieve stadsverwarming + PV-panels op het dak

Amsterdamse BENG Norm

Energielabels A+++

FSC Keurmerk

## Parkeren

Er bevindt zich een collectieve, bewaakte fietsenstalling in de plint met plaats voor meer dan 700 (elektrische) fietsen en scooters.

Daarnaast worden 50 autoparkeerplaatsen op maaiveld gecreëerd waaronder ruimte voor elektrische deelauto's.

# ONTWERP

---



# ONTWERP

---



# ONTWERP

---



# ONTWERP

---



# ONTWERP

---



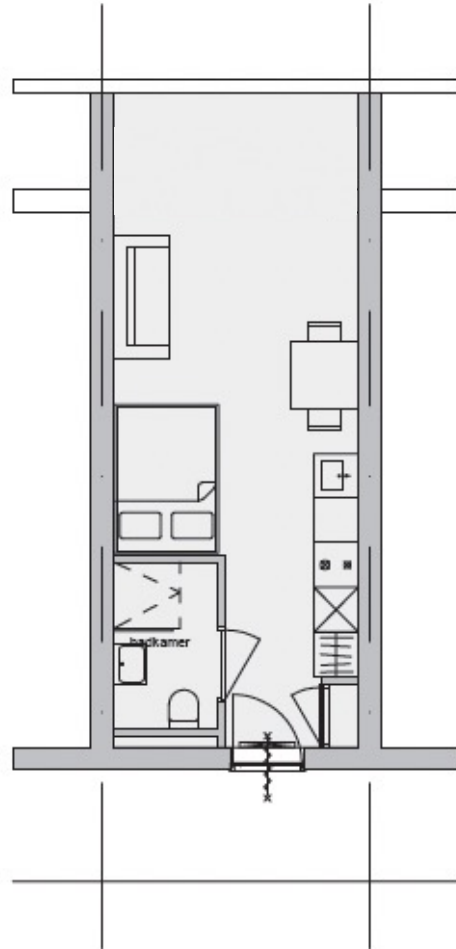
# ONTWERP

---

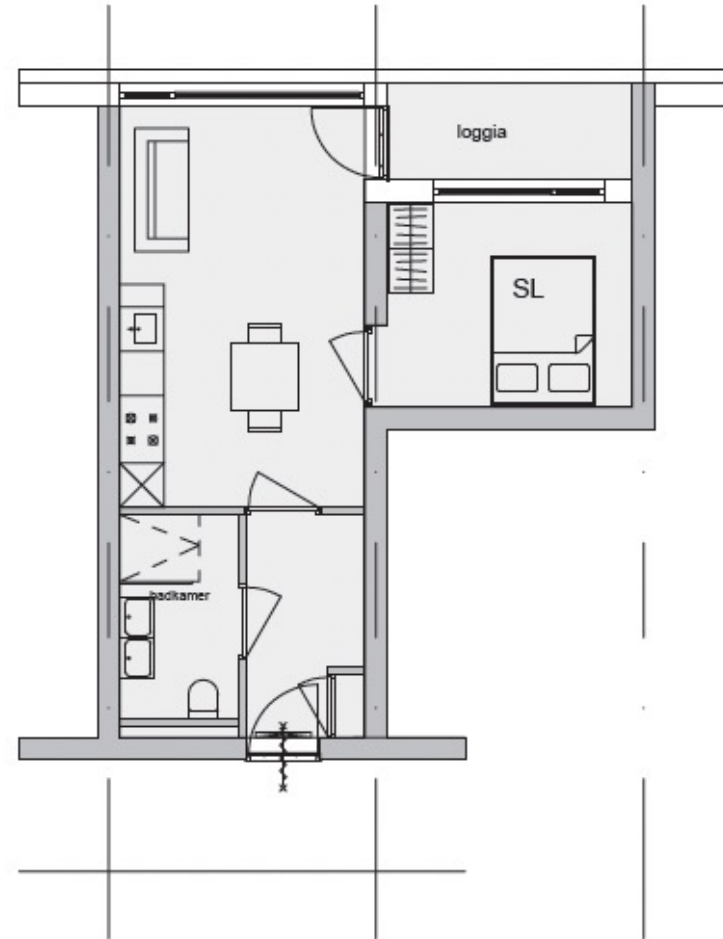


# WONING PLATTEGROND

---



Studio circa 26 m2



2-kamer app. circa 44 m2

# WONINGIMPRESSIES

---



Studio circa 26 m2



2-kamer app. circa 44 m2

# KORTE TERMIJN GEMEUBILEERDE VERHUUR

---

- Doniger wil het complex gemeubileerd en gestoffeerd inclusief compleet inventarispakket (kunnen) verhuren op basis van tijdelijke kortlopende huurovereenkomsten (minimaal 3 maanden en maximaal 6 maanden). De belangrijkste overweging hierbij is dat de appartementen verhuurd kunnen worden op basis van btw-belaste verhuur. Daarnaast is er een grote vraag hiernaar uit de markt in Amsterdam.
- De vraag naar huurwoningen voor korte termijn verhuur is in Amsterdam de laatste jaren extreem toegenomen. Pre-corona is Amsterdam volgens een rapport van de Boston Consulting Group in 2018 naar de 5<sup>e</sup> plaats gestegen wereldwijd als favoriete woon/werk stad voor expats. In 2014 bezette Amsterdam nog de 16<sup>e</sup> plaats.
- In september 2021 rapporteerde de Trouw over het schrijnende woningtekort voor buitenlandse studenten (<https://www.trouw.nl/binnenland/buitenlandse-studenten-wanhopig-over-kamertekort-ik-ging-zelfs-de-engerds-mailen~b0e717f9/>).
- De doelgroep bestaat in beginsel uit de volgende categorieën huurders die behoefte hebben aan tijdelijke huisvesting in Amsterdam. Het gaat dan om huurders die het middelpunt van hun maatschappelijke leven elders hebben, zoals:
  - Uit het buitenland afkomstige expats en studenten die kunnen aantonen dat zij tijdelijk in Amsterdam werken (expats) dan wel studeren (exchange students) en die hun normale verblijfplaats elders hebben.
  - Uit het buitenland afkomstige expats en studenten die gedurende een langere periode in Amsterdam werken dan wel studeren en een landingsplek nodig hebben.
  - Uit Nederland afkomstige huurders die:
    - met spoed op zoek zijn naar tijdelijke huisvesting in verband met de verbouwing van de bestaande woning ("wisselwoning");
    - met spoed op zoek zijn naar tijdelijke huisvesting in verband met de verkoop van de bestaande woning ("wisselwoning") of andere persoonlijke omstandigheden (zoals bijvoorbeeld relatieproblemen); of
    - voor een stage of werkplek tijdelijk behoefte hebben aan huisvesting buiten hun normale verblijfplaats.
- Als uiteindelijk toch blijkt dat deze doelgroep niet toereikend is dan zal Doniger de appartementen regulier verhuren.

# KORTE TERMIJN GEMEUBILEERDE VERHUUR

---

- In de omgevingsvergunning (publiekrechtelijk) krijgen de woningen de bestemming “sociale en middeldure huurwoningen” en er dient te worden opgenomen dat *korte termijn gemeubileerde verhuur* is toegestaan.
- In de afsprakenbrief wordt opgenomen dat *korte termijn gemeubileerde verhuur* (minimaal 3 maanden en maximaal 6 maanden) – naast reguliere verhuur - van de woningen is toegestaan.
- In het erfpachtcontract (privaatrechtelijk) zullen de geldende criteria / voorwaarden worden opgenomen voor de bestemming wonen:
  - Sociale huurwoningen
  - Middeldure huurwoningen
- Als basis voor verhuur op basis van btw-belaste verhuur worden twee type huurcontracten (die zijn gebaseerd op het ROZ-model voor woonruimte) gebruikt:
  - Huurovereenkomst voor woonruimte welke naar haar aard van korte duur is, zoals bedoeld in artikel 7:232 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
  - Huurovereenkomst woonruimte voor bepaalde tijd, zoals bedoeld in artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

# DUURZAME ENERGIE EN PRODUCTIE

---

- De woningen zijn gasloos en worden aangesloten op het stadswarmtenet van de gemeente of middels een eigen WKO.
- Opwekking van duurzame energie zal gaan via PV panelen op het dak.
- Woningen zijn voorzien van verwarming en koeling middels vloerverwarming.
- Alle woningen voldoen aan de Amsterdamse BENG Eisen.
- Alle woningen zijn voorzien van energielabel A+++ / A++++.
- Wateropvang/-infiltratie: door regenwater af te koppelen van het rioolsysteem en te infiltreren en hergebruiken wordt schoon drinkwater bespaard.
- Milieuprestatiegetal (MPG) beter dan Bouwbesluit: € 0,35 en € 0,50 /m2 jaar.
- De toegepaste houtproductie is FSC gekeurd wat 100% garandeert dat het hout dat is gebruikt voor de ontwikkeling volledig uit verantwoord beheerde bossen komt.
- In de Algemene ruimten wordt LED-verlichting toegepast.



**DONIGER**  
URBAN DEVELOPMENTS