

# Adviesaanvraag DB aan stadsdeelcommissie

Stadsdeel: Noord

Onderwerp adviesaanvraag: Voordracht schetsontwerp project Hilversumstraat / Zuidkaap inclusief bijlagen

Portefeuille: Ruimtelijke ordening

Meegestuurde stukken:

Registratienr.	Naam bijlagen afsprakenbrief	Datum document
	Bijlage 1: Schetsontwerp gebouw Zuidkaap ontwerpboek	28-05-23
	Bijlage 2: V&OR advies parkeren	13-01-23
	Bijlage 3: Spelregels voor woningbouwprogrammering	19-10-17
	Bijlage 4: Actieplan meer middeldure huur	19-10-17
	Bijlage 5: Advies directie Wonen	17-09-21
	Bijlage 6: Beleidsaanpassingen over betaalbare woningen	09-06-20
	Bijlage 7: Concept communicatieplan Zuidkaap	03-04-24
	Bijlage 8: stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen	11-01-23
	Bijlage 9: Aanvullend afwijkingsbesluit directie G&O	15-02-22

Procesbegeleider: ...

Datum weekstart/staf: 09-04-2024

Datum stadsdeelcommissie: 20-04-2024

Datum dagelijks bestuur: 14-05-2024

Registratienr. (optioneel): ...

## Over adviesaanvragen door het DB: Conform de Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022:

- (art. 19, lid 2) vraagt DB de stadsdeelcommissie (SDC) om advies als het voornemens is gebiedsopgaven met belangrijkste vierjaren doelstellingen vast te stellen, alsmede de zo nodig jaarlijkse herijking daarvan, of op eigen initiatief een taak of bevoegdheid uit te oefenen waarbij uniforme openbare voorbereidingsprocedure in de zin van afdeling 3.4 van de Awb of inspraak in de zin van de Algemene Inspraakverordening aan de orde is;
- (art. 19, lid 6) legt DB significante ruimtelijke herinrichtingsprojecten tijdig voor advisering voor aan SDC;
- (art 31, lid 2) informeert DB SDC vooraf over inzet van financiële middelen en SDC wordt in gelegenheid gesteld daar advies over uit te brengen, waaronder voorstellen voor een andere inzet.

Bij besluitvorming maakt DB inzichtelijk wat advies van SDC is en hoe eventuele voorstellen of moties als bedoeld in art. 30, lid 3, zijn verwerkt. DB neemt advies van SDC over indien is vastgesteld met meerderheid van stemmen en past binnen stedelijke en budgettaire kaders. DB kan uitsluitend schriftelijk met zeer zwaarwegende redenen afwijken van advies of voorstel van SDC. (art. 19, lid 5)

Als standpunten van stadsdeelcommissieleden bij uitbrengen van advies uiteenlopen, worden in advies standaard alle verschillende standpunten binnen commissie kenbaar gemaakt. (art. 30, lid 5)

## Adviesvraag dagelijks bestuur aan stadsdeelcommissie:

*Formuleer hier de vraag aan de stadsdeelcommissie*

De stadsdeelcommissie wordt gevraagd kennis te nemen van de afweging van het DB

De stadsdeelcommissie wordt gevraagd het advies van het DB over te nemen.

Het dagelijks bestuur is positief over de laatste versie van het schetsontwerp voor gebouw Zuidkaap aan de Hilversumstraat en legt deze versie inclusief bijlagen voor aan de stadsdeelcommissie ter verkrijging van draagvlak en advies.

### *Woningbouwopgave*

Project Zuidkaap gaat over de bouw van 452 meergezinswoningen in de sociale- en middeldure huur in een 53-47-0 verhouding. De doelgroepen komen overeen met de doelgroepen die genoemd zijn in het advies dat is opgesteld door de Directie Wonen.

De ontwikkeling van gebouw Zuidkaap aan de Hilversumstraat 316-340 levert stadsdeel Noord een bijdrage aan Koers 2025.

De Amsterdamse ontwikkelstrategie die voortvloeit uit de structuurvisie 2040. Koers 2025 formuleert de ambitie voor de bouw van 50.000 woningen tot 2025.

Daarnaast past project Hilversumstraat / gebouw Zuidkaap binnen het begrip “verdichting”: bouwen binnen bestaand stedelijk gebied. En sluit aan bij de ambitie “verdichten en transformeren waar mogelijk”.

Het project sluit naadloos aan bij het coalitieakkoord van Amsterdam, waarvan hoofdstuk 3 start met de zin: “Het bestrijden van de wooncrisis blijft topprioriteit en dus zijn betaalbare woningen in het sociale en middensegment hard nodig”.

### *Kleine woningen*

Het project gaat uit van kleine woningen. Dit geldt vooral voor de 240 sociale huurwoningen (studio's) van gemiddeld 27 m2. Bekend is dat dit type woning over het algemeen kort wordt bewoond. De verwachting is dat de mutatiegraad waarschijnlijk groot zal zijn, waardoor de bewoners mogelijk weinig binding ontwikkelen met de directe omgeving. Het gebouw zou zich kunnen ontwikkelen tot een ‘aanlandplek’ of ‘doorstroomlocatie’ in de stad.

Daarnaast voorzien kleine woningen zeker in een woningbehoefte maar is het mogelijk toch een risico's om een grote concentratie toe te voegen in een perifeer in de stad gelegen, sociaaleconomisch minder sterke buurt.

### *Woningbehoefte*

Gezien de grote woningbehoefte in Amsterdam draagt het project kwantitatief wel bij aan de doelstelling om op grote schaal betaalbare woningen aan de voorraad toe te voegen.

De kleine sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen sluiten aan bij een woningbehoefte van alleenwonende starters en young professionals zoals door de ontwikkelaar is beoogd. Er is veel vraag naar woningen in deze doelgroepen. Eenoudergezinnen, die ook door de ontwikkelaar als doelgroep is gedefinieerd, passen echter niet in de woningen. De sociale huurwoningen noch de middensegment huurwoningen hebben twee slaapkamers (minimaal vereist voor een eenoudergezin).

Doniger wijst minimaal 25% van de woningen toe aan mensen die al wonen 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). Participatie op het ontwerp vindt plaats na ondertekening op de afsprakenbrief.

Na alles te hebben overwogen is het dagelijks bestuur positief over de ontwikkeling van gebouw Zuidkaap.

### **Advies stadsdeelcommissie:**

*Advies van de stadsdeelcommissie aan het dagelijks bestuur*

...

**Reactie DB:**

*Reactie van het dagelijks bestuur aan de stadsdeelcommissie*

...