



City of  
Amsterdam

# Tijdelijke woningen Gemeente Amsterdam

19-06-2019



# Opgave Huisvesten jonge Statushouders

- Opgave:
  - 2.700 extra woningen voor jonge statushouders (Gemeenteraad 2015)
  - Ter bevorderen integratie: mixen met jongeren/studenten 50%/50% -> 5.400 woningen realiseren.
  - Periode 2016 t/m 2018 hoge urgentie en druk
- Hoe:
  - Korte voorbereiding, snelle realisatie
  - Samenwerking met woningcorporaties
  - Transformatie van gemeentelijk- en Rijksvastgoed
  - Bestaande studenten- en jongerencomplexen
  - Initiatieven particulieren en corporaties





## Keuze tijdelijke nieuwbouw

- Tekort aan sociale huurwoningen
- Kortere doorlooptijden
  - planproces
  - Vergunningprocedure
- Korte bouwtijd
- Urgente opgave
- Afweging tijd en geld



## De aanpak (1)

- Fase 1: 9 Locaties (nov 2015) QuickScan bureauonderzoek
- Fase 2: Verkenningfase → go / no go besluit
  - Is de locatie geschikt?
  - Is de locatie tijdig beschikbaar?
  - Is het betaalbaar?
  - Is de woningcorporatie akkoord?
  - Planning
  - Geen inspraak



## De aanpak (2)

- Fase 3: Programma en ontwerpfase
  - Overeenkomst corporatie
  - Ontwerp bouwplan en inrichtingsplan
  - Ruimtelijke onderbouwing en omgevingsvergunning
  - Sociaal inpassingsplan
- Fase 4: Uitvoeringsfase
  - Bouw- en woonrijp maken
  - Bouw
  - Inhuizing



## Lessen uit de praktijk (1)

### ■ Verkenningfase

- Geschiktheid locatie vaststellen
- Kavelgrenzen vaststellen
- Stedenbouwkundige inpassing
- Aandacht voor geluid → bijdrage voor geluidmaatregelen
- Tekort op de vastgoedexploitatie → bijdrage gemeente
- Van afsprakenbriefje naar ontwikkelovereenkomst
- Geen inspraak, wel gesprek met de buurt





## Lessen uit de praktijk (2)



### ■ Programma & ontwerpfase

- Langdurige onderhandelingen over afsprakenbrief
- Van korte naar uitgebreide omgevingsvergunningprocedure
- Ruimtelijke onderbouwing (gemeente) en aanvraag omgevingsvergunning zo volledig mogelijk indienen
- Centrale vergunningverlening en coördinatie
- Discussies over kwaliteit, duurzaamheid, (parkeer)normen
- Buurtpanelgesprek werkt goed



## Lessen uit de praktijk (3)

### ■ Uitvoeringsfase

- Raamovereenkomst voor bouw- en woonrijp maken
- Aandacht voor planning huisaansluitingen
- Levertermijn heipalen (afhankelijk van markt)
- Afspraken over vrijgave gebouw en inrichting terrein
- Inhuizen als het terrein klaar en goed bereikbaar is







# Organisatie & samenwerking

- Integrale projectteams
- Korte lijnen
- Centrale vergunningverlening
- Vergunningen coördinator
- Zoeken naar rolverdeling
- Afstand en gevoel van urgentie
- Betrokkenheid stadsdelen en sociaal domein





## De balans

- Opgeleverde woningen
  - 2017: 191 woningen (2 projecten)
  - 2018: 719 woningen (3 projecten + 2 woonblokken Elzenhagen)
  - 2019: 451 woningen (4 woonblokken Elzenhagen)
  - Totaal: 1.361 woningen tijdelijke nieuwbouw
  
- Nog in voorbereiding
  - Eind 2020: 250 woningen (1 project)
  
- Conclusie
  - Snel, maar minder snel dan gepland







