Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

OGA Jaarplan 2013
I

Inhoudsopgave

1 Inleiding

2 Inzet Rijk en regio

2.1 Overleg, samenwerking en lobby 6
2.2 Regionaal overlegorgaan PRES/PLABEKA 6
2.3 Mirt, Verstedelijkingsopgave, ZaanIJ 7
2.4 Strategisch plan 7
2.5 Innovatie en bodemsanering 7
2.6 Schiphol en SADC 7
2.7 Aanpak leegstand van kantoren 8

3 Commercieel vastgoed, werkgebieden, kantoren en winkels

3.1 Plabeka en Kantorenstrategie 8
3.2 Transformatie en aanpak van leegstaande kantoren 9
3.3 Gemeentebreed Transformatie team 9
3.4 Regionale herstructurering van bedrijventerreinen 10
3.5 Winkelbeleid 10
3.6 Hotelbeleid 10

4 Niet commercieel vastgoed niet commercieel vastgoed vind ik een hele rare titel, zou gewoon zeggen "woningbouw en diverse beleidsopdrachten' dan

4.1 Nieuwe investeerders 11
4.2 Woningbouw 11
4.3 Versnelling bouwproces 11
4.4 (Collectief) particulier opdrachtgeverschap 11
4.5 Stimuleringsfonds Volkshuisvesting 12
4.6 Adviesteam selectie marktpartijen (ASM) 13
4.7 Prijzen 13
4.8 Modernisering erfpacht 13
4.9 Nieuwe bestuurlijke opdrachten 13
4.10 Herijking relatie met corporatie 14
4.11 Broedplaatsen 14

5 Investeringsbeleid (ook een onduidelijke titel die de lading niet dekt) b

5.1 Vereveningsfonds 14
5.2 Stimuleringsfonds 14
5.3 Contracten Werken Diensten *(CWD)* 15
5.4 Advisering (gemeentelijk) vastgoed en huisvesting 15

5.5	Platform Effectief Acquireren	16
6	**Klimaatneutraal bouwen zo weinig inhoud als dit hoofdstuk heeft.... dan maar liever onder woningbouw en diverse beleidsopdrachten, lijkt me**	**17**
6.1	Taskforce Klimaatneutraal hallohallobouwen	17
6.2	Stadswarmte en stadskoude	17
7	**Bijlage Bestuurlijk Jaarplan OGA**	**18**

1. Inleiding

Er is sprake van een nieuwe werkelijkheid in de gebiedsontwikkeling sinds de crisis heeft toegeslagen. We hebben te maken met het wegvallen van een groot deel van het investeringsvermogen van de vaste partners in de gebiedsontwikkeling, het teruglopen van geldstromen als subsidies, de voorheen vanzelfsprekende waardeontwikkeling is niet meer vanzelfsprekend, de afzet van koopwoningen (conjunctureel) is sterk teruggelopen, kantoren staan structureel leeg, terwijl de planprocessen langer en complexer zijn geworden en er is nog steeds een overaanbod in de planvoorraad. De aanbodgerichte sturing werkt niet meer. Dit maakt dat de ruimtelijke sector een aantal fundamentele hervormingen in zijn werkwijze moet doorvoeren. We moeten sneller, slimmer en flexibeler initiatiefnemers en investeerders bedienen en inspelen op de vraag en de blik naar buiten werpen.

De nieuwe bezuinigingsronde binnen de gemeente, die zijn beslag moet krijgen in 2013 en 2014, treft ook de ruimtelijke sector hard. De problemen in het Vereveningsfonds nemen toe omdat de uitgaven niet in de pas lopen met de geraamde inkomsten. We hebben de afgelopen jaren 50% van het programma geschrapt en sturen op een investeringsniveau dat op de helft tot een derde ligt van het niveau in het verleden. De gemeente kan daarom niet meer op dezelfde voet investeren in vastgoedprojecten.
Ook de marktpartijen hebben minder investeringsvermogen. Dit dwingt tot andere samenwerkingsmodellen en samenwerken met andere (markt)partijen. De gebiedsgewijze aanpak waarbij de gemeente - al dan niet met marktpartijen - een plan maakte met jarenlange doorlooptijden blijkt in een tijd waarin flexibel moet worden ingespeeld op vragen van markt niet meer te voldoen.

Tot slot hebben we sinds november 2012 een nieuw Regeerakkoord. In dit akkoord staat niets over de aanpak van de kantorenleegstand en ook niet over andere commercieel vastgoed ontwikkelingen. De voorgestelde forse verhoging van de verhuurderheffing en het voorstel de huren te maximeren op 4,5% van de WOZ waarde raken alle verhuurders van woningen. Het verdienmodel van investeerders in woningbouw wordt hierdoor aangetast en heeft er in 2012 al toe geleid dat initiatieven voor o.a. nieuwbouw van studenten zijn stilgelegd.

In tralalal de notitie *Er waait een frisse wind door deze oude stad* is een aanzet gegeven voor een andere manier van ruimtelijke ontwikkeling met behulp van andere werkwijzen. OGA wil tijdig kunnen inspelen op veranderingen door actueel inzicht te bieden in cijfers, door actueel inzicht te bieden in marktinformatie en trends en door vraaggericht te werken en scherpe keuzes mogelijk te maken.

In dit OGA Jaarplan 2013 wordt weergegeven met welke activiteiten gewerkt wordt aan het herstel van de balans tussen flexibiliteit en kracht van de ruimtelijke sector, de uitvoering van de Hervormingsagenda en de bezuinigingen.

Ook zijn de prioriteiten van het bestuur en de resultaatafspraken van de directeur OGA in dit OGA Jaarplan 2013 opgenomen.

De hervormingsagenda (zoals nieuwe investeerders, zelfbouw of versnellen ontwikkelproces) is verdeeld over de verschillende hoofdstukken.

Dekkingsbronnen

De werkzaamheden van OGA kennen verschillende dekkingsbronnen: de inkomsten uit werken in opdracht, het Vereveningsfonds, Stimuleringsfonds, het erfpachtresultaat, het transformatiebudget en de Algemene Dienst. De activiteiten die in dit Jaarplan zijn beschreven betreffen alle (beleidsmatige) activiteiten die niet worden gedekt uit werken in opdracht of te maken hebben met het beheer van het Erfpachtbedrijf.

2. Inzet Rijk en Regio

Inleiding
In het Collegeprogramma is de ambitie verwoord om Amsterdam terug te brengen in de Top 5 van meest aantrekkelijke Europese steden. De projecten die OGA in dit kader onder haar hoede heeft, reiken verder dan de gemeentegrenzen van Amsterdam. De activiteiten dragen bij aan de regionale economische ontwikkeling en aan de inbedding van Amsterdam in de nationale en internationale netwerken.

Activiteiten

2.1 Overleg, samenwerking en lobby met regio en rijk

De ontwikkeling van Amsterdam is geen zaak van de stad alleen. Rijk en regio zijn belangrijke partners waarmee wordt samengewerkt en met wie goede contacten dienen te worden onderhouden. Ten behoeve van de behartiging van de Amsterdamse belangen worden lobby werkzaamheden verricht en wordt informatie verstrekt aan het Rijk en aan gemeentelijke vertegenwoordigers die op rijksniveau opereren.
OGA tracht meer middelen (geld en regelgeving) van het Rijk te verkrijgen waardoor binnenstedelijk bouwen beter haalbaar wordt. Dit gebeurt in samenwerking met de vier Randstadprovincies, Den Haag, Rotterdam en Utrecht, de Groene elf (samenwerkingsverband milieuorganisaties) en in het bijzonder met stichting Natuur en Milieu en soms ook met de G27 (via samenwerking met Zaanstad) en het College van Rijksadviseurs (Rijksbouwmeesters). Ook de Tweede Kamer wordt direct benaderd door de lobbies waarvoor OGA inhoudelijk materiaal aanlevert.
Het OGA levert de voorzitter voor de ambtelijke kantorentop.
De regionale samenwerking krijgt vorm door concrete samenwerkingsverbanden te realiseren of te versterken. Zo is de woningbouwregisseur ingezet voor de woningbouwregie in de regio en wordt vanuit de bij OGA aanwezige woningmarktkennis meegedacht over de verdere samenwerking aan regionale woningbouwprojecten in het kader van het concept “Roltrap in de Regio”.
800 uur

2.2 Regionaal overlegorgaan PRES/PLABEKA

Het Platform Regionaal-Economische Structuur (PRES) en het Platform Bedrijven en Kantoren (PlaBeKa) opereren beide op het niveau van de metropoolregio Amsterdam. Het Platform Bedrijven en Kantoren (PlabeKa) vormt een werkverband onder het PRES (De concrete werkzaamheden voor PLaBeKa en de inzet van uren worden beschreven in een volgende paragraaf) .

Het doel van het PRES is het verbeteren van de economische kracht om de positie van de Metropoolregio Amsterdam in de Europese top van regionale economieën vast te houden en te versterken. De belangrijkste taken van het PRES zijn het:

- Opstellen en actualiseren van het programma voor het strategische economische beleid, met inbegrip van het bevorderen van een gecoördineerde uitvoering.
- Vormgeven van de afstemming met de Rijkspartners op economisch gebied en ondersteunen van de samenwerking op het gebied van kennis/onderzoek.
- Bewaken voortgang van de uit te voeren afspraken ten aanzien van de sociaaleconomische agenda voor de metropoolregio.
- De mogelijkheid te onderzoeken om te komen tot een regionale kennisdeling en samenwerking op het gebied van grond(prijs)beleid.

OGA is betrokken bij de werkzaamheden die in het kader van het PRES verricht worden. De directie OGA is vertegenwoordigd in het directieoverleg PRES.
150 uur

2.3 Mirt, Verstedelijkingsopgave, ZaanIJ

Heel specifiek wordt in samenwerking met de metropolitane bouwgemeenten (Haarlem, Zaanstad, Haarlemmermeer, Amstelveen, de provincies Flevoland en Noordholland) een gebiedsagenda ten behoeve van het MIRT-overleg opgesteld. Deze werkgroep zal ook in 2013 actief zijn in verband met de met het Rijk te maken afspraken.

2.4 Strategisch plan

De planvorming op langere termijn voor Amsterdam is vastgelegd in de Structuurvisie 2010-2020 die in 2011 is vastgesteld. Met betrekking tot het Uitvoeringsdeel worden aanpassingen verwacht op basis van de gemeentelijke heroverwegingen. De aanbeveling van de commissie Wijntjes om een Strategisch Plan op te stellen wordt uitgevoerd. Het Strategisch Plan moet een afwegingskader bieden.
De dienst Ruimtelijke Ordening trekt dat proces. De overige OntwikkelingsAlliantie diensten leveren hun bijdragen. Het OGA levert financiële en programmatische informatie.
In 2013 ligt het accent op communicatie met de grote investeerders in de stad en nieuwe partijen. Het OGA organiseert mede deze gesprekken en OGA neemt deel aan de totstandkoming van het Strategisch Plan en levert daarvoor financiële en programmatische informatie.
600 uur

2.5 Innovatie in bodemsanering

De komende jaren zal er niet langer geld voor bodemsanering via ISV beschikbaar worden gesteld. Samen met de Dienst Milieu en Bouwtoezicht (DMB) is vorig jaar gelobbyd voor meer ruimte om te komen tot innovatieve manieren van bodemsanering. De samenwerking is gezocht met de Universiteit van Wageningen. Deze kennis wordt ingebracht in de praktijk van de planontwikkeling. Daarbij wordt ook gekeken of het mogelijk is om stedenbouwkundige plannen beter af te stemmen op deze ondergrondse problematiek.
De Dienst Milieu en Bouwtoezicht is per 1 januari 2013 opgeheven en opgegaan in de Regionale Uitvoeringsdienst. De taken van DMB t.a.v. nazorg zijn overgedragen aan het OGA.
100 uur

2.6 Schiphol en SADC

De gemeente Amsterdam, de gemeente Haarlemmermeer, de provincie Noord-Holland en de N.V. Luchthaven Schiphol zijn in 1987 een samenwerkingsverband aangegaan, het Bestuursforum Schiphol. Het doel van het samenwerkingsverband is om door een krachtige en gecoördineerde aanpak te komen tot een optimale benutting van de kansen op economische groei die de aanwezigheid van de luchthaven genereert. OGA participeert ten behoeve hiervan in het zogenaamde ‘kernteam Schiphol’, waarin de verschillende regionale partners samenwerken.
Tevens is het doel om regie te houden op de locatieontwikkeling van internationaal opererende, luchthavengeoriënteerde bedrijven. Het middel hiervoor is integrale gebiedsontwikkeling met behoud en versterking van het leefklimaat. De partijen hebben daartoe de naamloze vennootschap Schiphol

Area Development Company (SADC) opgericht. SADC heeft tot 2000 succesvol geopereerd, maar is begin 21e eeuw door haar grondposities heen geraakt. Bovengenoemde partijen zijn tot de conclusie gekomen dat het van belang is dat SADC opnieuw de ruimte krijgt (in termen van grond en kapitaal) om zich te ontwikkelen tot een krachtige gemeenschappelijke gebiedsontwikkelaar van Schipholgebonden locaties in de regio. SADC zal haar regierol als (regionale) gebiedsontwikkelaar in belangrijke mate vorm geven door te participeren in samenwerkingsverbanden. Deze verbanden krijgen vorm in Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappijen (GEM).

De rol van OGA mbt SADC focust op het bewaken en beoordelen van de participatie van de gemeente Amsterdam in SADC. Met SADC is in 2012 een traject gestart om de regionale opgave, de beheersing van de risico's en de governance aan te scherpen. Daarnaast zal in 2013 de waardering(sgrondslag) van de gemeentelijke deelneming in SADC opnieuw worden bezien. In het licht van de participatie van Amsterdam draagt OGA zorg voor de bestuursadvisering. Een belangrijk onderdeel daarvan is de (bestuurlijke) voorbereiding van de aandeelhoudersvergaderingen van zowel SADC als de project-bv's.
Daarnaast zal in 2013 worden gewerkt aan de uitvoering van de in 2009 gemaakte afspraken over de inbreng en ontwikkeling van Lutkemeer in SADC. De voor 2013 voorziene overdracht van de gronden aan de nog op te richten grondexploitatiemaatschappij zal, na oprichting ervan, naar verwachting in het voorjaar worden afgerond. Daarbij moeten nadere afspraken worden gemaakt over de bedrijfsvoering binnen deze GEM en de verantwoording ervan naar gemeente(raad). Ten behoeve van de uitvoering van het project dient tevens een onteigeningsprocedure te worden gevolgd. Hierin trekken OGA en stadsdeel Nieuw West samen op, waarbij OGA verantwoordelijk is voor de voorbereiding van de besluitvorming door college en raad.
400 uur

2.6 Aanpak leegstand van kantoren

De gemeente Amsterdam heeft alle mogelijkheden om herbestemming af te dwingen van langdurig leegstaande kantoren onderzocht. Helaas heeft Amsterdam moeten constateren dat de huidige juridische gereedschapkist niet toereikend is. Het College heeft aan drie ministers hulp gevraagd om de huidige impasse op de kantorenmarkt te doorbreken en gezamenlijk tot oplossingen te komen.

3. Commercieel Vastgoed, werkgebieden, kantoren en winkels

Inleiding
De bedrijven- en kantorenmarkt is in snel tempo aan verandering onderhevig. De gemeente Amsterdam monitort voortdurend op verschillende niveaus de prognoses en de kantorenmarkt ook over de gemeentegrenzen van Amsterdam.

Activiteiten

3.1 Plabeka en Kantorenstrategie

OGA levert een belangrijke bijdrage aan de werkzaamheden in het kader van het PlaBeKa. Dit loopt uiteen van deelname aan de projectgroep en bijbehorende werkgroepen tot en met bijdragen aan specifieke thema's die gedurende het jaar uitgewerkt worden. In 2013 wordt gewerkt aan de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en het opstellen van een uitvoeringsstrategie voor kantoren en nieuwe bedrijventerreinen.
450 uur

In 2013 worden de in de Kantorenstrategie genoemde maatregelen uitgewerkt waaronder een zogenaamde oud-voor-nieuw regeling en het afstemmen van de gemeentelijke planvoorraad van kantoren op een niveau dat aansluit bij een realistische marktvraag uit. Dit laatste betekent dat in overleg met planeigenaren de consequenties in beeld gebracht worden van een aanvullende planreductie. OGA werkt hierbij tevens nauw samen met de regiopartners in PlaBeKa-verband, waar gewerkt wordt aan de bewaking en uitwerking van de in de Regionale Uitvoeringsstrategie gemaakte afspraken. Daarnaast is OGA actief in het rijksdossier Aanpak Kantorenleegstand om samen met andere overheids- en marktpartijen te komen tot concrete maatregelen om de leegstand van kantoren te verminderen. Dit behelst ondermeer de totstandkoming en ondertekening van een convenant door alle partijen.
800 uur

3.2 Transformatie en aanpak van leegstaande kantoren

Het bestrijden van de leegstand van kantoren is een belangrijk speerpunt van het College. De kantorenleegstand is groot is structureel. Transformatie is een van de mogelijkheden om de leegstand terug te dringen en kantoren definitief uit de markt te halen. 2012 was een succesvol jaar wat betreft het aantal gerealiseerde transformaties. Ook in 2013 zullen naar verwachting vele lege kantoorruimtes worden getransformeerd.

De producten en activiteiten ten aanzien van bestrijding van leegstand van kantoren in 2013 zijn:

- Uitvoeren van het actieplan Aanpak leegstand kantoren;
- Uitvoeren van de leegstandsverordening, het onderdeel leegstandsgesprekken;
- Stimuleren van en adviseren over transformatie en hergebruik van leegstaande kantoren;
- Stimuleren van en adviseren over de flexibele en creatieve toepassing van regels;
- Kennis delen regionaal en landelijk;
- Het bedenken van onorthodoxe maatregelen die transformatie stimuleren.

Het OGA levert de kantorenloods en de voorzitter en secretaris van het gemeentebrede transformatie team.
De kantorenloods voert de leegstandsgesprekken met eigenaren. In Amstel III en Teleport voert het projectbureau resp. de projectorganisatie deze gesprekken. De activiteiten die voortvloeien uit de leegstandsgesprekken worden opgepakt in nauwe samenwerking met de dienst Wonen, Zorg Samenleven, dRO en OGA.
De kantorenloods participeert verder in het Accommodatieteam Amsterdam (ATA). De overige deelnemers zijn de stadsloods (dRO), de bedrijvenloods (EZ), de hotelloods (EZ), Bureau Broedplaatsen (PMB) en de programmamanager studenten- en jongerenhuisvesting (PMB). In 2013 zal de kantorenloods ook actief zijn in de regio.
1500 uur

3.3 Gemeentebreed Transformatie team

Het Gemeentebreed Transformatie Team (GTT) bestaat uit vertegenwoordigers van de dienst Wonen, Zorg en Samenleven, dienst Ruimtelijke Ordening en OGA en de kantorenloods is agendalid. Het GTT heeft tot taak instrumenten te ontwikkelen die de transformatie vergemakkelijken. De instrumenten zijn: de leegstandsverordening, het flexibel inzetten van de juridisch planologische regelgeving (o.a. extended stay), het flexibel inzetten van het erfpachtinstrumentarium zoals de transformatie-exploitaties en de experimentenregeling erfpacht en het toepassen van bouwregelgeving bij transformaties conform bestaande bouw en niet conform de nieuwbouweisen. In 2012 is ook de mogelijkheid voor het uitruilen van parkeerplaatsen in transformatiegebieden bezien. In 2013 ligt de

nadruk op aanpassing van landelijke wet- en regelgeving en het kennis delen van en met de regio en landelijk.
Samen met de kantorenloods wordt de leegstandsverordening uitgevoerd, worden er desgewenst expertmeetingen georganiseerd, gesprekken met investeerders gevoerd en worden de bestuurlijke leegstandsgesprekken voorbereid en gevoerd. Over alle activiteiten wordt tweemaal per jaar gerapporteerd aan College en Raadscommissie.

De uitvoering van de transformatieopgaven vindt plaats in de projecten zelf. Hierin spelen OGA-projectleiders, planeconomen en planbegeleiders een rol. Het is belangrijk te zorgen dat zij hun opgedane kennis, ervaringen en vaardigheden met anderen delen en op een hoger plan brengen.
4.500 uur

3.4 Regionale herstructurering van bedrijventerreinen

In de Metropoolregio Amsterdam is een Pilotbureau Herstructurering Bedrijventerreinen (PHB) opgericht dat regionale expertise bundelt en die ter beschikking stelt aan de gemeenten met een herstructureringstaak. Zo wordt uitwerking gegeven aan de afspraak om regionaal meer werk te maken van de herstructurering van bedrijventerreinen en om de kwaliteit van de bestaande terreinen marktconform te laten zijn zodat de druk op uitleg wordt beperkt.

De gebundelde expertise in het Pilotbureau wordt geleverd door:
- SADC (Schiphol Area Development Company);
- RON (Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Noordzeekanaalgebied NV);
- OGA (Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam);
- Extern ingehuurde expertise.

De bijdrage die OGA levert, bestaat deels uit onderzoeks- en beleidsmatige expertise en deels uit expertise op het gebied van project- en procesmanagement.
200 uur

3.5 Winkelbeleid

OGA participeert actief in de commissie Winkelplanning en is betrokken bij onderzoek naar de afstemming tussen vraag en aanbod van winkelvastgoed in de planontwikkeling. Daarbij wordt stadsbreed zowel naar de harde als zachte plannen gekeken.
200 uur

3.6 Hotelbeleid

In nauw overleg met de hotelloods wordt er gekeken naar een evenwichtige afstemming tussen vraag en aanbod van hotels in de planontwikkeling.
p.m

.4. Woningbouw en diverse beleidsopdrachten

Activiteiten

4.1 Nieuwe investeerders

Dit valt uiteen in een internationale en lokale aanpak.
a. De internationale acquisitie richt zich op buitenlandse investeerders en beleggers en intermediairs die in opdracht van (soms nog niet bekende) eindgebruikers op zoek zijn naar een vestiging in Amsterdam. We willen dit doen in overleg met EZ, AIB, SADC en AAA, waarbij EZ, AIB en AAA zich direct richten op de eindgebruiker. Om de internationale acquisitie effectief in te vullen zijn goede factsheets nodig en het opbouwen en onderhouden van netwerken. We zullen dit doen als aanvulling op de EXPO, het lidmaatschap van UIN en voor zover mogelijk de PROVADA.
Via Europese kennisnetwerken (UIN/ULI) en beurzen (Expo en Provada) wordt actief contact gezocht met beleggers en partijen die geïnteresseerd zijn om in Amsterdam te investeren. Daarbij is de informatie-uitwisseling op diverse niveaus cruciaal.
b. De lokale investeerders zijn bedrijven, instellingen en ontwikkelaars in Amsterdam. Van hen willen we horen welke plannen ze hebben en hoe we zaken voor hen beter en sneller kunnen organiseren. Dit gaat om bekende bedrijven, maar ook over nieuwe investeerders. Om deze partijen te bereiken willen bij de belangrijkste investeerders langs gaan. We doen dit ook in het kader van het Strategisch Plan.
c. Een van de manieren om de behoeften van nieuwe partijen beter te begrijpen en nieuwe partijen te verbinden met Amsterdam, is het organiseren van de OGA Buitenlandreis, die in 2013 weer zal plaatsvinden.
1700 uur

4.2 Woningbouw,

Vanuit OGA wordt de woningbouwproductie aangejaagd. De werkzaamheden bestaan uit het wegnemen van knelpunten, het bijstellen van beleid, het plegen van interventies, het leveren van bijdragen aan structurele oplossingen, het adviseren ten aanzien van de inzet van stimuleringsmaatregelen en het doen van onderzoek en analyse. Er worden afspraken gemaakt met marktpartijen over hun investeringsagenda. Regelmatig worden ook belangrijke beleggers uitgenodigd om de voortgang te bespreken. Twee keer per jaar wordt in zogenaamde mandjesoverleggen gesproken met de grootste partijen die woningen bouwen over knelpunten en worden oplossingen gezocht.

De gesprekken vinden plaats op basis van de kennis van de woningmarkt. Deze wordt nauwlettend in de gaten gehouden: er is inzicht in wat afzetbaar is, in hoe de prijzen zich ontwikkelen en in de verkooptijd. Daartoe worden per kwartaal overzichten gemaakt.
Er zijn programmatische kaders voor woningbouw voor de stadsdelen gemaakt op basis waarvan keuzes gemaakt kunnen worden welk deel van de planvoorraad het eerst aangepakt kan worden. Tezamen met de kasstroomsturing is dit in 2012 een leidend principe geworden om keuzes voor te leggen op welke plekken kansrijke woningprojecten mogelijk zijn. De speerpunten in 2013 voor nieuwbouw zijn bouwen voor de vraag dus zelfbouw, middensegment en jongeren- en studentenhuisvesting.
Voor specifieke opgaven wordt advies gegeven door het Woningmarkt (W)-team. Het team bestaat uit vertegenwoordigers van de dienst Ruimtelijke Ordening, dienst Wonen Zorg en Samenleven en OGA en wordt door OGA voorgezeten.

Middensegment
Het College streeft er al jaren naar om middeninkomens een betere positie op de woningmarkt van Amsterdam te geven. Het grootste effect hebben maatregelen in de bestaande bouw. Deze maatregelen zijn de verantwoordelijkheid van DWZS. De realisatie van middensegment huurwoningen in de nieuwbouw heeft slechts een marginaal effect op de totale woningvoorraad van Amsterdam. Er is echter een grote vraag naar middeldure huurwoningen en daarmee is het een zeer interessant marktsegment geworden voor marktpartijen. Voor beleggers zijn middeldure huurwoningen een

interessante investering met een aantrekkelijk rendement. Voor OGA alle reden om de productie in dit segment te stimuleren. Het gaat hierbij zowel om nieuwe gronduitgifte als om herziening van bestaande plannen. Om concrete mogelijkheden aan beleggers/investeerders te bieden, heeft OGA vrije locaties geselecteerd waarvoor een tender is/wordt uitgeschreven. De vier locaties zijn: Gershwin kavel 11 en 12, Woontoren 1 Overhoeks, Amstelkwartier bouwenvelop 2a, Solid 1 fase 2 t/m 4 IJburg.
4.700 uur

4.3 Versnelling bouwproces

Met Eigen Haard en Deloitte is geïnventariseerd wat de verklaringen zijn voor de doorlooptijd in projecten. De eerste conclusies die gaan over tijdige escalatie en aandacht voor elkaars besluitvormingsprocedures en -criteria zijn zeer interessant. Ook blijkt dat de planprocedures in Amsterdam niet de bottleneck zijn. Aan de hand van drie verschillende lopende projecten willen we deze kennis verder verdiepen en concreet toepassen op twee geselecteerde projecten in Nieuw West. Het gaat om een project met de Alliantie en een project met Eigen Haard. We willen aan de hand hiervan laten zien dat we de doorlooptijd aanzienlijk kunnen terugbrengen en dat we de opgedane kennis en ervaring in deze twee projecten weer kunnen toepassen op andere projecten.
1.000 uur /2.800 uur

4.4 (Collectief) particulier opdrachtgeverschap

In 2012 is een programma zelfbouw opgesteld ter bestuurlijke vaststelling door centrale stad en stadsdelen. In 2013 wordt dit programma uitgevoerd. Er wordt een derde Zelfbouwmarkt georganiseerd en actief gezocht naar uitbreiding van het aantal locaties voor zelfbouwprojecten op grotere schaal.
Vanuit OGA wordt een helpdesk onderhouden om particulieren, die een zelfbouwkavel hebben verworven, te ondersteunen tijdens het ontwikkel- en bouwproces. Daarnaast wordt informatie geboden over de mogelijkheden van individueel en collectief particulier opdrachtgeverschap en wordt kennis uitgewisseld met andere gemeentes, instellingen en geïnteresseerde particulieren of groepen. Gemeentelijke planeigenaren worden gestimuleerd mogelijkheden voor zelfbouw in hun plannen op te nemen.
2.750 uur

4.5 Stimuleringsfonds Volkshuisvesting

De geldstromen die gepaard gaan met de uitvoering van de vernieuwingsoperaties in Amsterdam Nieuw West en in de vernieuwingsgebieden in Noord lopen via het stimuleringsfonds. Ten behoeve van de commissie Stimuleringsfonds worden bestuurlijke besluiten voorbereid en wordt de financiële haalbaarheid van de vernieuwingsoperatie gemonitord. In 2012 is de Raamovereenkomst Parkstad aangepast.
Het aanvullend convenant erfpacht (ACE) en de Parkstaddeal kennen nog een aantal uitvoeringsproblemen. Samen met de Dienst Wonen, Zorg en Samenleving en met de partners in het veld, overwegend de Amsterdamse woningcorporaties, wordt getracht deze kwesties op te lossen. In 2013 wordt de bestuursopdracht Stedelijke Vernieuwing 2.0 uitgewerkt. Deze wordt getrokken door de DWZS. OGA heeft daarin ook een bijdrage.
250 uur

4.6 Adviesteam selectie marktpartijen (ASM)

Het ASM voert de centrale regie over selectieprocessen en is ondergebracht bij OGA. Stadsdelen en Projectbureaus zijn verplicht om het ASM actief te betrekken bij voorgenomen selectieprocessen. Voor projectbureaus is het ASM advies bindend, voor stadsdelen zwaarwegend.
Verder toetst het ASM of selectieprocessen passen binnen het gemeentelijk selectiebeleid en Europese regelgeving. Ook fungeert het ASM als expertisecentrum doordat het kennis over marktpartijen verzamelt en beleid ontwikkelt. In 2012 zijn voorstellen ontwikkeld voor een nieuw selectiebeleid en meer maatwerk te bieden. Ook is het afnamerecht geïntroduceerd. De voorstellen en het afnamerecht worden in 2013 toegepast.
1.200 uur

4.7 Promotie gebouwde omgeving Amsterdam

OGA organiseert drie prijzen ten behoeve van de promotie van de gebouwde omgeving: de Zuiderkerkprijs (beste woningbouwplan); De Groene Speld (duurzaamheid), Geurt Brinkgrevebokaal (hergebruik), die tijdens de jaarlijkse eindejaarsbijeenkomst op een steeds wisselende locatie feestelijk worden uitgereikt. Verder is OGA medeorganisator van de Amsterdamse nieuwbouwprijs (ANP).
Ten behoeve van gebiedspromotie worden voorbereidingen gedaan voor een cultuurhistorische gids *Aan de Amstel*, waarin naast de plekken en projecten langs deze groene scheg, waaronder het Amstelkwartier, de gebieden Amstel III en Zuidas worden belicht voor zowel het vakpubliek als een bredere doelgroep.
Verder is OGA intensief betrokken bij het programma Aanbouw van At5, waarin via korte documentaires wordt ingezoomd op recent gerealiseerde bouwprojecten en aanverwante thema's.
1.000 uur

4.8 Modernisering erfpacht

In maart 2012 zijn de uitgangspunten van het Amsterdamse erfpachtstelsel door de gemeenteraad herbevestigd. Daarnaast heeft de gemeenteraad besloten het stelsel te moderniseren. Belangrijk doel daarvan is te komen tot meer transparantie en voorspelbaarheid van erfpachtcanons.

Een van de resultaatafspraken van de directeur OGA is de Modernisering van het Erfpachtstelsel. De doelen van de modernisering zijn als volgt omschreven:
- Nieuwe Algemene Bepalingen voor de woningbezitter;
- Aanpalend beleid AB2013 is aangepast;
- Er is een overgangsbepaling met bijbehorende prikkels om overgang naar AB2013 voor huidige erfpachters mogelijk te maken;
- De belangrijkste stakeholders zijn meegenomen in het proces rondom de modernisering erfpacht.

Binnen het eerder genoemde plan van aanpak voor de modernisering zijn ook elementen als verbetering van dienstverlening, de communicatie en de ICT-ondersteuning van belang.
Omdat op dit onderwerp een apart programma met projectmanagement en voortgangsbewaking van toepassing is, zal regelmatig teruggekoppeld worden aan directie en bestuur.

Vanaf juli 2012 is er in dit kader een verbeterprogramma bestaande uit 7 deelprojecten geformuleerd. Dit programma staat onder leiding van een externe programmanager. Met uitzondering van het onderdeel communicatie, worden de deelprojecten getrokken en grotendeels bemenst door medewerkers van Bureau Erfpacht (BE) en andere afdelingen van het OGA.

Inzet BE 3250 uur en inzet overige afdelingen 2000 uur

4.9 Bestuurlijke opdrachten

OGA levert de secretaris voor de beleidsstaf en voor het versnellingsloket.
OGA bereidt de projectenstaven mede voor en is vertegenwoordigd bij die staven.
OGA levert veel weekendmapstukken, stafstukken, B&W en raadsvoordrachten, preadviezen op moties en amendementen; beantwoording van mondelinge en schriftelijke vragen en initiatiefvoorstellen van raadsleden. De besluitvorming wordt actief gevolgd, staven, commissie(s) en Raadsvergaderingen worden bijgewoond. Een belangrijk onderdeel vormen de producten die voortvloeien uit het grondprijsbeleid.
3.400 uur

Raar dat dit stukje Grondprijsbeleid hier staat, te geforceerd… ik snap dat dit de doelen van 5.1.2e **zijn maar het staat hier niet op zijn plek, tenzij de inhoud is verwerkt in deze paragraaf**

Grondprijsbeleid
Het grondprijsbeleid is in de gemeente Amsterdam een zogenaamde A-taak, dat wil zeggen een centraal stedelijke bevoegdheid, in dit geval neergelegd bij het Ontwikkelingsbedrijf. OGA doet jaarlijks voorstellen aan het bestuur voor actuele grondprijzen, uitgaande van de residuele grondprijssystematiek, waarbij voor een aantal benoemde functies sprake is van niet residueel bepaalde, vaste grondprijzen.
Het College van Burgemeester en Wethouders heeft directeur OGA gemandateerd om af te wijken van de bestuurlijk vastgestelde grondprijsniveaus. De directeur moet daarbij wel op vaste momenten rapporteren over de mate waarin hij dat mandaat inzet om af te wijken van vastgestelde bestuurlijke besluiten.
Deze mandatering leidt tot een tweetal rapportages:

- Rapportage maatwerk grondprijsadviezen: In deze rapportage meldt directeur OGA welke grondprijsadviezen hij heeft ondertekend, waarin wordt afgeweken van de bestuurlijk vastgestelde grondprijzen. Dit zijn adviezen die aan projecteigenaren worden gegeven, bijvoorbeeld in het kader van lopende onderhandelingen, of ten behoeve van investeringsbesluiten of herzieningen daarvan in het kader van de regie op de ruimtelijke fondsen;
- Rapportage gerealiseerde grondprijzen: In deze rapportages, die elk jaar worden opgesteld, rapporteert directeur OGA over de verhouding tussen de in het betreffende jaar gerealiseerde gronduitgiften en het grondprijsbeleid/de grondprijsniveaus uit het jaar waarin de overeenkomst met de ontwikkelende partij tot stand is gekomen.

4.10 Herijking relatie met corporaties

In 2013 wordt samen met de dienst Wonen, Zorg en Samenleven mede aan de hand van de effecten van het nieuwe regeerakkoord voorstellen ontwikkeld hoe we tot een herijking komen van de relatie met corporaties
500 uur

4.11 Broedplaatsen

OGA is ambtelijk opdrachtgever van het Bureau Broedplaatsen en levert bijdrage door middel van op maat gesneden gebruik van grondprijsbeleid. De komende tijd is de opgave met substantieel minder

geld nieuwe broedplaatsen te ontwikkelen en een grotere rol aan externe ontwikkelaars te laten. Dit met meerwaarde voor de culturele kwaliteit en met doorwerking op de economische vitaliteit van Amsterdam.
p.m.

5. Investeringsbeleid

Activiteiten

5.1 Herijking relatie met corporaties\

Het OGA is het financiële en beleidsmatige centrum van de ruimtelijke sector waarin zorg wordt gedragen voor de financiële gezondheid van de ruimtelijke fondsen. Het doorvoeren van de aanbevelingen van de adviescommissie Wijntjes om het vereveningsfonds robuuster te maken betekent een verdere beheersing van de risico's onder andere door een meer lange termijn en macro-economische benadering.
OGA toetst en beheert grondexploitaties. OGA faciliteert en toetst de risicoanalyses bij projecten.
OGA stelt jaarlijks een EindejaarsRAG op.
Helder en duidelijk grexbeheer is een belangrijk onderdeel om te voldoen aan de eisen die Deloitte heeft gesteld in haar rapport *Validatie van het eindejaarsrag*.
De plannen die worden afgesloten worden voorzien van een advies. Het beheer van het Vereveningsfonds bestaat uit de wijzigingen van de actieve grondexploitatie in het fonds te verwerken.
De fondsbeheerder voert elke zes weken gesprekken met de directies van de projectbureaus.
22.600 uur

5.2 Stimuleringsfonds

Het beheer van het gronddeel van het Stimuleringsfonds wordt door OGA gedaan. Dit betekent de wijzigingen van de actieve grondexploitaties bijhouden en het bestuur informeren via de RAG rapportage.
1.600 uur

5.3 Contracten Werken Diensten *(CWD)*

CWD geeft advies ten aanzien van contractvorming architecten, ingenieursbureaus en aannemers (jaarlijks ca 450 adviezen), meer en minder werk, verzorgen van aanbestedingen voor werken, diensten en leveringen.
Daarnaast worden trainingen verzorgd op het gebied van opdrachtgeverschap en contractvormen.
Ook is een medewerker CWD actief betrokken bij het opbouwen van de inkoopfunctie bij DIVV.
7.475 uur

5.4 Advisering (gemeentelijk) vastgoed en huisvesting

Dit betreft de activiteiten in het kader van bestuurlijke en niet-bestuurlijke vragen die horen bij de regiefunctie van OGA en niet declarabel aan projecten kunnen worden toegeschreven. Het gaat dan om onder andere strategische aankopen, regie uitgifte bij stadsdelen en advisering op terrein van vastgoed, waaronder gemeentelijk vastgoed
Per 1 januari 2012 is de regietaak Centraliseren van huisvesting, ondergebracht bij het Bureau Gemeentelijk Huisvesting (BGH). Dit bureau heeft de taak gekregen om alle huisvesting te

organiseren voor de centrale diensten. Om dit te kunnen realiseren is er een huisvestingsvisie opgesteld door het BGH, die nu in fasen tot uitvoering wordt gebracht.

De regietaken die nu nog onder verantwoordelijkheid staan van het OGA zijn:
1. Inzicht creëren in het totale vastgoedbezit van de gemeente Amsterdam;
2. Samenwerking opzetten met stadsdelen over het vastgoedbezit.

Verder gaat het om het opstellen van een visie over hoe om te gaan met de vastgoedportefeuille van Amsterdam en het incorporeren van energieprestatieadviezen in meerjarenonderhoudsplannen. Daarmee wordt gestreefd naar gebruik van duurzame materialen bij groot onderhoud.
2.050 uur

5.5 Platform Effectief Acquireren

Actief acquireren is nodig om de opdrachtenportefeuille te behouden en de omzet conform begroting te realiseren. Het Platform Effectief Acquireren zorgt voor organisatiebrede acquisitie en inbedden van de vaardigheden. Doel is gezamenlijk optrekken en goed aansluiten bij de cultuurverandering naar vraaggericht werken.
1.350 uur

6. Klimaatneutraal bouwen

Inleiding

Op 10 september 2008 heeft de Gemeenteraad unaniem ingestemd met het *Raadsbesluit Duurzaamheid in de nieuwbouw*. Hierin is de ambitie opgenomen om vanaf 2015 alle nieuwbouwwoningen en utiliteitsgebouwen klimaatneutraal te bouwen en om in de aanloop daar naar toe (2010-2014) reeds 40 procent van de productie geheel klimaatneutraal te bouwen en de rest 'half klimaatneutraal'.

6.1 Taskforce Klimaatneutraal bouwen

OGA levert capaciteit aan de Taskforce klimaatneutraal bouwen van het Klimaatbureau dat is ondergebracht bij dRO. Deze zorgen o.a. voor adviezen, rapportages, haalbaarheidsonderzoeken en onderhandelingen met bouwende partijen.
1000 uur

Wel heel erg weinig inhoud voor en toch wel belangrijk punt voor de wethouder?
Kunnen we hier meer invulling aan geven?

6.2 Stadswarmte en stadskoude

Bij klimaatneutraal bouwen gaat het in de eerste plaats om het beperken van de energievraag, met name door een aanzienlijk betere isolatie van gebouwen. De tweede stap is een duurzame energielevering; hierbij kan worden gedacht aan stadswarmte, warmte/koudeopslag en zonne- en windenergie. OGA heeft een medewerker gedetacheerd bij Waternet die zich volledig bezig houdt met advisering over stadswarmte en stadskoude.

7 Bijlage Bestuurlijk Jaarplan OGA

Waar zet OGA de AD en BJP uren voor in?

A. Het opstellen van beleid en kaders en het toepassen hiervan in de praktijk
B. Het beheer van het Vereveningsfonds
C. Speciale taken en functies ten behoeve van de gehele gemeente
D. Samenhang en samenwerking op stedelijk, regionaal en rijksniveau

A. Het opstellen van beleid en kaders en het toepassen hiervan in de praktijk

Planvorming, beleid Programma & Regie	**Uitvoering, praktijk** Projecten
Beleidopstellen	Implementeren van beleid & kaders
Kaders maken	Invoeren nieuwe gebiedsontwikkeling
Innovatie	Ontdekken, experimenteren
Aansturen zelfbouw, transformatie	Bewerkstelligen zelfbouw, transformatie
Beleid bijstellen, ontwikkelen na input	Praktijkervaring teruggeven aan regie

B. Het beheer van het Vereveningsfonds

Planvorming, beleid Programma & Regie	**Uitvoering, praktijk** Projecten
Fondsbeheer	Grexbeheer, financiële regie
Toetsing	Rekenen & tekenen
Verbetering VEF/Implementatie Wijntes	Implementatie Wijntjes in projecten

C. Speciale taken en functies ten behoeve van de gehele gemeente

Planvorming, beleid Programma & Regie	**Uitvoering, praktijk** Projecten
Kantorenloods	Vastgoed, vastgoedbeheer
ASM	CWD
W-team	Regie op uitgifte
Kaders en bestuursopdrachten	Planex, planbegeleiding stadsbreed

D. **Samenhang en samenwerking op stedelijk, regionaal en rijksniveau**

Planvorming, beleid Programma & Regie
SADC
Stadsregio
DWZS
Pres, 5.1.2e
Rijk, G4

Uitvoering, praktijk Projecten
Haven: hoofderfpacht,
verzelfstandiging
IBA, DIVV, Waternet, DMO
Coördinatiestelsel
G4

Indeling 2013	afdeling						
	CWD	Gronduitgifte	Planbegeleiding	Projectleiding	V&B	Portefeuille Projecten	Eindtotaal
BJP Pool							
BJP / Advisering		1.250			800		2.050
BJP / Financiële Regie (VEF)			1.925				1.925
BJP / Gebiedsontwikkeling				750		3.505	4.255
BJP / Transformatie (projecten)				500			500
Extra ruimte door vrijval VIAA						600	600
subtotaal							9.330
Beheersmatige activiteiten							
BJP / Acquisitie en accountmanagement						1.345	1.345
BJP / Advisering		800					800
BJP / CWD incl contractacademie	7.475						7.475
organisatorisch budget						1.300	1.300
subtotaal							10.920
	7.475	2.050	1.925	1.250	800	6.750	20.250