Nummer VN2024-000537
Directie Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 06 februari 2024

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling (22)

Agendapunt: B9

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de subsidieaanvraag in het kader van de rijksregeling Woningbouwimpuls (zesde tranche) voor de Weespertrekvaart Oost

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de rijksregeling Woningbouwimpuls voor subsidiebijdragen in projecten die het realiseren of het versnellen van de bouw van betaalbare woningen in een kwalitatief goede leefomgeving tot doel hebben;
2. In te stemmen met de subsidieaanvraag in het kader van de regeling Woningbouwimpuls (zesde tranche) van het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) voor het project Weespertrekvaart Oost zoals opgenomen in de geheime bijlage 1 bij deze voordracht;
3. Kennis te nemen van het publieke tekort voor de subsidieaanvraag, zoals opgenomen in de geheime bijlagen 2a.1, 2a.2 en 2b;
4. In te stemmen met de vereiste 50% cofinanciering van het publieke tekort via het Vereveningsfonds;
5. In te stemmen met de brief aan de Minister van Binnenlandse Zaken inzake de aanvraag van de Woningbouwimpuls voor de Weespertrekvaart Oost (bijlage 3 bij deze voordracht);
6. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op bijlagen 1, 2a.1, 2a.2 en 2b bij deze voordracht op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, lid 2 sub b van de Wet open overheid. De geheimhouding wordt opgelegd tot de datum van bekendmaking van de subsidieverstrekking, uiterlijk 15 juni 2024;
7. De directeur Grond & Ontwikkeling te mandateren om namens het college van B&W eventuele inhoudelijke wijzigingen aan te brengen in de subsidieaanvraag en zorg te dragen voor de verdere afhandeling en afstemming met de Metropool Regio Amsterdam (MRA).

Kernboodschap

Het college van B&W stemt in met het aanvragen van subsidie in het kader van het Besluit Woningbouwimpuls 2022 voor het project Weespertrekvaart Oost. Het ministerie van BZK stelt subsidie ter beschikking in meerdere tranches voor het realiseren of versnellen van de bouw van betaalbare woningen in een kwalitatief goede leefomgeving. Het doel van de subsidieaanvraag is om het tekort op de investeringen van de desbetreffende projecten terug te brengen.

Bestuurlijke achtergrond

- De Weespertrekvaartbuurt, een transformatiegebied met een hoog ontwikkelpotentieel, is door de gemeenteraad in 2015 als versnellingslocatie aangewezen. Vanwege de mogelijkheden die dit binnenstedelijk gebied biedt voor het creëren van een sterk stedelijk woon-/werkgebied heeft dit project prioriteit in de gemeente Amsterdam en zijn middelen gereserveerd om, zo snel als mogelijk, het project te realiseren. Het is een gebied binnen de ring A10 en heeft goede ov-verbindingen.

- Op 12 juli 2016 heeft het college het Strategiebesluit genomen voor de deelgebieden Weespertrekvaart Midden en Weespertrekvaart Oost. Op 20 januari 2016 heeft de raad ingestemd met het vestigen van een Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) op de locatie Bedrijvenstrook Kop Weespertrekvaart, om te zorgen dat bij verkoop van een perceel, de gemeente het eerste recht van koop heeft.
- De ambities voor Weespertrekvaart Oost, zoals het toevoegen van 1.000 – 1.200 betaalbare en duurzame woningen (40-40-20) aan de woningvoorraad in combinatie met bedrijvigheid, zijn uitgewerkt in het Stedenbouwkundig Plan Weespertrekvaart Oost en de Investeringsnota Weespertrekvaart Oost, vastgesteld door de raad op 19 december 2018. Op dezelfde datum is het bestemmingsplan Weespertrekvaart Oost en het exploitatieplan Weespertrekvaart Oost vastgesteld en bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 augustus 2020 onherroepelijk.
- De 1e herziening van het exploitatieplan Weespertrekvaart Oost is op 31 maart 2021 vastgesteld door de raad, de 2e herziening op 9 november 2022.
- Op 1 juni 2022 heeft de Raad het verzoekbesluit voor het aanvragen van een Kroonbesluit tot onteigening van eigendommen in het gebied Weespertrekvaart Oost genomen voor het eerste deel van de blokken (1e tranche) van Weespertrekvaart Oost.
- Op 8 november 2023 heeft de Raad het verzoekbesluit tot onteigening genomen voor het tweede deel van de panden (2^{e} tranche) in Weespertrekvaart Oost. Daarmee is het gehele noordelijk deel nu in onteigening.

De subsidieregeling Woningbouwimpuls is door het Rijk ingesteld met als doel om sneller meer betaalbare woningen te realiseren en de bouwstroom meerjarig hoog te houden. De subsidie wordt in meerdere tranches toegekend. Amsterdam heeft bij eerdere tranches subsidies toegekend gekregen. Nu is de zesde tranche aan de orde; aanvragen voor deze tranche moeten uiterlijk 12 februari 2024 worden ingediend bij het Rijk.

Bestuurlijke prioriteit

In het Amsterdams Coalitieakkoord 2022-2026 'Solidaire stad met kansen voor iedereen' is het bestrijden van de wooncrisis als topprioriteit aangemerkt. Betaalbare woningen in het sociale en middensegment zijn hard nodig om Amsterdammer te blijven en te worden. De ambitie is om jaarlijks 7.500 woningen te bouwen in de segmenten 40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrije sector. Door de beperkte investeringsruimte is het een enorme uitdaging om deze bouwproductie langjarig vol te houden. Daarom zal actief de samenwerking worden gezocht met het Rijk, de regio, woningcorporaties en andere maatschappelijk om deze ambities te realiseren.

Een belangrijk element om te komen tot een economisch sterke en duurzame stad is verdichting en transformatie van bepaalde gebieden tot sterke stedelijke woon-/werkgebieden. De Weespertrekvaartbuurt wordt door de ligging binnen de ring A10 en met goede ov-verbindingen gezien als een transformatiegebied met een hoog ontwikkelpotentieel. Vanwege de mogelijkheden die dit binnenstedelijk gebied biedt voor het creëren van een sterk stedelijk woon/werkgebied heeft dit project prioriteit in de gemeente Amsterdam en zijn middelen gereserveerd om, zo snel als mogelijk, het project te realiseren. Zo kunnen betaalbare en duurzame woningen (40-40-20) worden toegevoegd aan de woningvoorraad in combinatie met bedrijvigheid.

Wettelijke grondslag

- Artikel 160, eerste lid, onder a Gemeentewet: 'a. Het college is bevoegd om het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren, voor zover niet bij of krachtens de wet de raad of burgemeester hiermee is belast.'
- Artikel 87 Gemeentewet
- Woo art. 5.1 lid 2 sub b gaat over bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente, omdat een document financiële gegevens bevat waarvan openbaarmaking die economische of financiële belangen van de gemeente kan schaden.

Onderbouwing besluit

Ad 1.Kennis te nemen van de rijksregeling Woningbouwimpuls voor subsidiebijdragen in projecten die het realiseren of het versnellen van de bouw van betaalbare woningen in een kwalitatief goede leefomgeving tot doel hebben

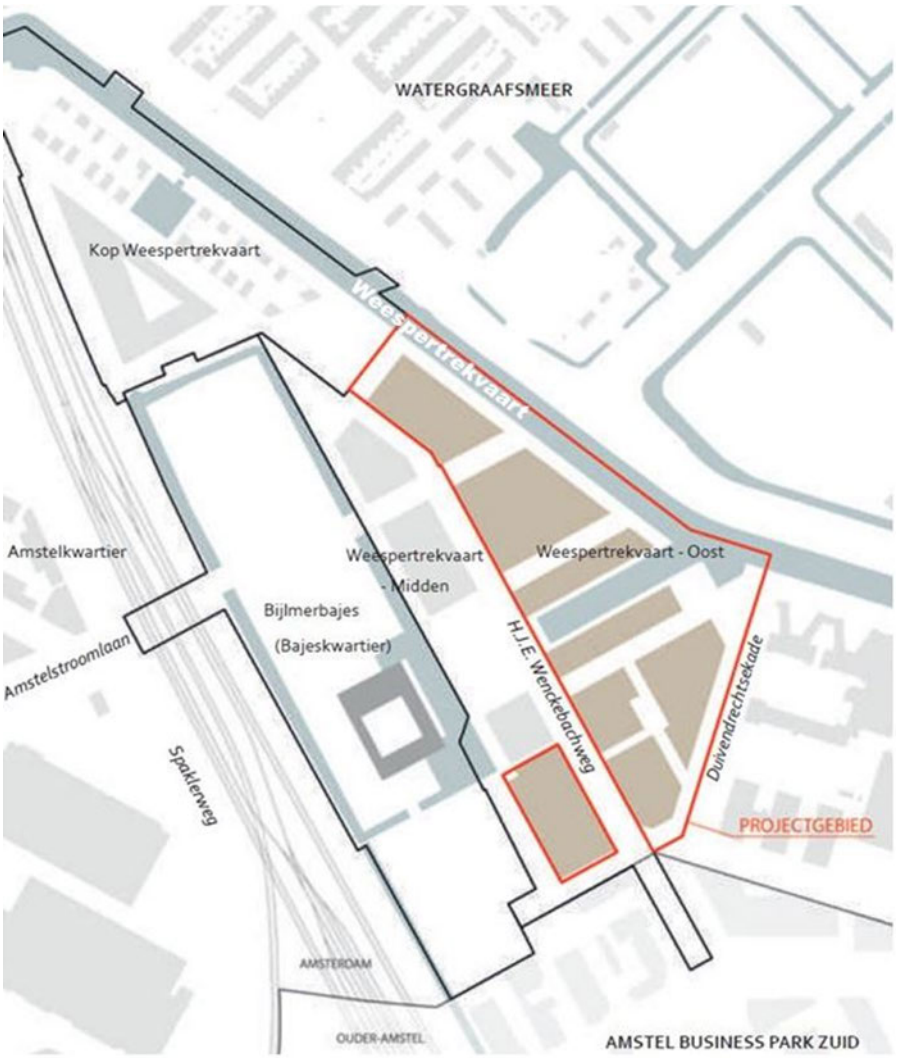
Volkshuisvesting is een van de prioriteiten van het kabinet. De woningbouwopgave is groot met een tekort van 391.000 woningen in 2023 en het tekort groeit de komende jaren verder door. Hoewel de komende jaren het aantal nieuwe woningen toeneemt, groeit het aantal huishoudens sneller. Tot en met 2030 zijn er ongeveer 900.000 extra woningen nodig. Om deze extra woningen te realiseren is in het programma Woningbouw een aantal maatregelen aangekondigd, zoals de Woningbouwimpuls (Wbi) en het versnellen van processen en procedures bij woningbouw.

De Woningbouwimpuls heeft als doel om sneller meer betaalbare woningen te realiseren en de bouwstroom meerjarig hoog te houden. De grote publieke investeringen die noodzakelijk zijn om te bouwen, zoals het uitplaatsen van bedrijven, het saneren van vervuilde gronden of investeringen die zorgen voor bereikbare, leefbare en veilige wijken, maken projecten financieel onrendabel en daarmee onuitvoerbaar.

De Woningbouwimpuls is het sluitstuk van de financiering. Gemeenten halen opbrengsten uit verkoop van gronden of, als gronden in bezit zijn van ontwikkelaars, uit het wettelijke kostenverhaal. Met het kostenverhaal kunnen de kosten van de benodigde publieke investeringen in een gebied worden verhaald op de grondeigenaren. Dit is niet altijd voldoende om de publieke investeringen te dekken. Soms zijn de opbrengsten ontoereikend, zeker als er substantieel meer betaalbare woningen gebouwd moeten worden. In die gevallen kan de Woningbouwimpuls een gemeente helpen een plan haalbaar te maken. Voor de Woningbouwimpuls heeft het kabinet € 1,25 miljard beschikbaar gesteld.

De subsidie voor Sloterdijk I Zuid (à € 13,1 miljoen), IJburg tweede fase (à € 19,8 miljoen), Gaasperdam fase 1 (à € 7,5 miljoen), Röellbuurten (à € 5,7 miljoen), Bijlmer (à € 8,9 miljoen), Hamerkwartier (à € 10,4 miljoen) en Osdorp (à € 9,1 miljoen) zijn inmiddels toegekend. In totaal worden vanuit de Metropool Regio Amsterdam (MRA) circa 9 aanvragen voorbereid. Amsterdam dient in deze tranche een aanvraag in voor de Weespertrekvaart Oost.

Ad 2. In te stemmen met de subsidieaanvraag in het kader van de regeling woningbouwimpuls (zesde tranche) van het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) voor het project Weespertrekvaart Oost zoals opgenomen in de geheime bijlage 1;



De gemeente werkt al geruime tijd aan de transformatie van het bedrijventerrein Weespertrekvaart Oost. Het verouderde bedrijfsterrein moet getransformeerd worden tot woonblokken met bedrijvigheid/kantoren in de plint.

Er komen uiteindelijk 1.000 – 1.200 woningen in het gebied, met een programmaverdeling van 40-40-20. In de 8 meter hoge plint komt bedrijvigheid/ kantoren. De kade aan de Weespertrekvaart wordt vernieuwd en openbaar wandelgebied.

Om tot een snellere uitvoering te komen van het plan, is voor een deel van de panden in Weespertrekvaart Oost (noordelijk deel boven insteekhaven) voor een actieve verwervingsstrategie gekozen waarbij de bedrijfspanden minnelijk worden verworven en in het uiterste geval onteigend.

In de door de gemeenteraad vastgestelde Investeringsnota (2018) is deze ontwikkel- en verwervingsstrategie vastgelegd. Een zelfstandige ontwikkeling tot gemengd woon/ werkgebied zonder actieve rol van de gemeente werd voor het noordelijk deel niet aannemelijk geacht, vanwege:

- het versnipperd eigendom/veel appartementsrechten (veel eigenaren moeten samenwerken om tot zelfrealisatie van een ontwikkeleenheid te komen, dat blijkt in de praktijk zeer lastig);
- kavels met milieuhinderlijke bedrijfsvoering;
- dure ingrepen ten behoeve van de openbare ruimte (openbare kade) zijn door particulieren lastig te realiseren;
- het te realiseren gewenste programma met voldoende sociale woningbouw (40-40-20).

Sinds de start van de verwerving in 2018 is met ongeveer 95% van de eigenaren/erfpachters van de gevestigde bedrijven (ca 60 bedrijven) overeenstemming bereikt en zijn de panden aangekocht door de gemeente danwel worden er (milieuhinderlijke) bedrijven verplaatst.

Als de gemeente de kavels, door minnelijke verwerving of onteigening, in eigendom heeft verkregen, kan de transformatie in gang worden gezet. De ontwikkeling zal in blokken gedaan worden. De precieze fasering van de ontwikkeling zal bepaald kunnen worden als duidelijk is op welk moment het eigendom van een geheel blok verkregen is.

De kavels worden bouwrijp gemaakt, waarna conform het gemeentelijk selectiebeleid een tenderprocedure wordt gehouden en er tot ontwikkeling kan worden overgegaan.

Ad 3. Kennis te nemen van het publieke tekort voor de subsidieaanvraag, zoals opgenomen in de geheime bijlage 2a.1, 2a.2 en b

Ad 4. In te stemmen met de brief aan de Minister van Binnenlandse Zaken inzake de aanvraag van de Woningbouwimpuls voor de Weespertrekvaart Oost (bijlage 3)

Voor de subsidieaanvraag dient het rekenmodel van BZK te worden ingevuld om het publieke tekort van het project aan te geven. Het rekenmodel van BZK gaat uit van andere parameters en berekeningsgrondslagen dan de grondexploitatie van Amsterdam. De eventueel toe te kennen subsidie komt ten goede aan de grondexploitatie van de Weespertrekvaart Oost, die jaarlijks in het tweede kwartaal ter vaststelling (zal) worden voorgelegd aan de gemeenteraad en met het Meerjarenperspectief Grondexploitaties worden bijgesteld.

Aanvragen voor deze zesde tranche moeten uiterlijk 12 februari 2024 worden ingediend. De aanvraag moet worden voorzien van een door het college van B&W ondertekende aanbiedingsbrief. Daarom wordt deze voordracht nu voorgelegd voor besluitvorming. Met deze subsidieaanvraag worden geen financiële of inhoudelijke besluiten genomen met betrekking tot het project Weespertrekvaart Oost. Het besluit betreft het akkoord om subsidie bij BZK aan te vragen. Deze mogelijkheid wordt aangegrepen nu de regeling is opengesteld, zodat deze bij toekenning kan worden verwerkt in de grondexploitatie. In subsidieaanvraag zal het noodzakelijke subsidiebedrag worden aangetoond. Het doel van de aanvraag is om het tekort op de investeringen in de Weespertrekvaart Oost terug te brengen.

Ad 5. In te stemmen met de vereiste 50% cofinanciering van het publieke tekort via het Vereveningsfonds;

De bijdrage van de Woningbouwimpuls bedraagt maximaal 50%. De andere 50% van het publiek financieel tekort moet de gemeente dekken. Gebruikelijk is dat tekorten op de grondexploitatie door het Vereveningsfonds worden gedekt. Als de Woningbouwimpuls wordt toegekend, dan leidt dit tot een minder groot beroep op het Vereveningsfonds.

Ad 6. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op bijlagen 1, 2a.1, 2a.2 en 2b bij deze voordracht op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, lid 2 sub b van de Wet open overheid. De geheimhouding wordt opgelegd tot de datum van bekendmaking van de subsidieverstrekking, uiterlijk 15 juni 2024

Het opleggen van geheimhouding op bijlagen 1, 2a.1, 2a.2 en 2b op grond van artikel 87 van de Gemeentewet, houdt verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, lid 2 sub b van de Wet open overheid. De subsidieaanvraag bevat financiële gegevens, openbaarmaking zou de economische of financiële belangen van de gemeente schaden. De geheimhouding wordt opgelegd tot de datum van bekendmaking van de subsidieverstrekking, uiterlijk 15 juni 2024.

Ad 7. De directeur Grond & Ontwikkeling te mandateren om namens het college van B&W eventuele inhoudelijke wijzigingen aan te brengen in de subsidieaanvraag en zorg te dragen voor de verdere afhandeling en afstemming met de Metropool Regio Amsterdam (MRA).

De verdere afhandeling van de subsidieaanvraag valt buiten het mandaat van de directeur G& O. Vanuit pragmatisme ten aanzien van de verdere afhandeling en afstemming wordt voorgesteld om de directeur G& O te mandateren. Ditzelfde is gebeurd bij de eerdere subsidieaanvragen.

Participatie

N.v.t.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

Aan dit besluit zijn geen financiële consequenties verbonden.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst (m.u.v. de geheime bijlagen)

Buiten de gemeente

N.v.t.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-003572	Advies (pdf)
AD2024-003480	Bijlage 3 Aanbiedingsbrief WBI 6e tranche WTV Oost.docx (msw12)
AD2024-003481	Bijlage 4 231218 WTVMO_plankaart_uit microstation_versimpeld__WBI aanvraag.pdf (pdf)
AD2024-002216	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2024-003475	GEHEIM - Bijlage 1 aanvraagdocument-6e-tranche-WBI WTV Oost.pdf (pdf)
AD2024-003493	GEHEIM - Bijlage 2a.1 instructie 20240118 Indieningsspreadsheet 6e tranche WBI WTV Oost.pdf (pdf)
AD2024-003476	GEHEIM - Bijlage 2a.2 20240118 Indieningsspreadsheet 6e tranche WBI WTV Oost.pdf (pdf)
AD2024-003478	GEHEIM - Bijlage 2b 20240123 Toelichting_op_de_begroting_en_maatregelen_6e_tranche_WBI WTV Oost.pdf (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

[redacted]

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten