Nummer
Dienst

Gemeente Amsterdam

MW

Map Wethouder Ivens, 5 december 2019

Wethouder

Ivens

Onderwerp

Afwijking van woonbeleid voor Landsmeerderdijk 138

Gevraagde beslissing

Instemmen met de beoogde afwijking van het 40-40-20-beleid naar een verhouding van 0-26-74.

Korte toelichting / samenvatting

Aanleiding
Sinds 2014 is door ontwikkelaar RO groep in overleg met het stadsdeel Noord gewerkt aan een plan voor de herontwikkeling van het bedrijfsterrein aan de Landsmeerderdijk 138. Eind 2018 is het ontwikkelvoorstel (opnieuw) behandeld. Het resultaat was, samengevat, dat het plan voor 19 woningen stedenbouwkundig akkoord is, maar dat de onderbouwing op onderdelen aanscherping behoeft én dat niet aan het gemeentelijke woonbeleid (40-40-20) wordt voldaan aangezien alleen in koopwoningen werd voorzien. De programmatische invulling van het ontwikkelvoorstel was door RO groep reeds bepaald, ver voor de invoering van de 40-40-20 regel. Bovendien was er stedenbouwkundige goedkeuring verleend door de gemeente Amsterdam voordat de regel was ingevoerd.
Hoewel het om slechts 19 woningen gaat, gaat het om meer dan 10 woningen en daarmee is het 40-40-20 beleid van toepassing op deze locatie. Voor de onderbouwing was de inschatting dat een en ander aangevuld kon worden. Echter, ten aanzien van het woonbeleid, werd door de portefeuillehouder van het stadsdeelbestuur, Erna Berends, geen aanleiding gezien om van de gewenste woningbouw-programmering af te wijken. Aldus kwam het tot een negatief advies voor het plan.

Aangepast voorstel
Na overleg heeft de ontwikkelaar, RO groep uit Maastricht, in januari 2019 een aangepast voorstel gedaan. Een deel van de woningen werd, binnen de al geplande bouwmassa's, omgezet naar 6 sociale huurwoningen. Dit resulteerde in een verdeling van ongeveer 25% sociaal en 75% duur, op een totaal van 23 woningen. Daarmee had de ontwikkelaar naar eigen zeggen het maximale gedaan om zoveel mogelijk aan het beschreven woonbeleid te voldoen. Worden er meer woningen in een goedkoper segment gezet, dan is het plan niet meer rendabel. Omdat aan te tonen had de ontwikkelaar een grondexploitatie-berekening overlegd, die een bescheiden winst laat zien (winstpercentage van 4,8%).

Financiële haalbaarheid is geen grond om mee te werken aan het afwijken van 40-40-20. Desondanks is in opdracht van de gemeente Amsterdam gekeken naar

de exploitatieopzet van de ontwikkelaar. Adviesbureau Kuiper en Van Tilborg heeft de exploitatieopzet in opdracht van de gemeente op zijn markconformiteit beoordeeld. Volgens Kuiper en Van Tilborg is de gepresenteerde exploitatieopzet over het algemeen aannemelijk. Onder de streep raamt Kuiper en Van Tilborg een winst op de grondexploitatie die ruim een ton hoger is dan de opgave van de ontwikkelaar. Dat verschil is niet zo groot dat het zich laat 'inzetten' om een of meerdere woningen in een goedkoper segment te realiseren.

Hier komt bij dat het in meerdere woningen opdelen (van de bouwmassa's) van de geplande vrijstaande woningen niet leidt tot v.o.n.-prijzen die in het middeldure segment vallen. Ook leidt dat tot meer parkeerbehoefte, waarvoor binnen de ruimtelijke opzet geen ruimte is. Ook voor een verdere intensivering van het gebied met meer bebouwing, bijvoorbeeld door meer niet-grondgebonden woningen te realiseren werd stedenbouwkundig geen ruimte gezien. Binnen het detailniveau dat de berekeningen in deze fase van de ontwikkeling hebben en gegeven de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente, viel dan ook niet te verwachten dat op deze plek een hoger aandeel sociale huur of middeldure woningen gerealiseerd kon worden.

Op basis van deze nieuwe informatie besloot de portefeuillehouder opnieuw negatief over dit nieuwe voorstel: de afwijking ten opzichte van 40-40-20 was te groot.

Tweede, aangepaste voorstel
Hierna volgde in september 2019 overleg tussen de ontwikkelaar en de portefeuillehouder van het stadsdeelbestuur. De ontwikkelaar presenteerde toen een aangepast voorstel waarbij de ruimte intensiever wordt gebruikt. Hierdoor kwam het programma er als volgt uit te zien: 12 sociale huurwoningen, 6 middeldure woningen en 13 koopwoningen. Dit komt neer op een verdeling van 39-19-42.

Hierop werd aangegeven dat hiermee een verbetering is bereikt, maar dat een 'plus' wordt gemist om de afwijking van 40-40-20 goed te kunnen rechtvaardigen. Gedacht zou bijvoorbeeld kunnen worden aan het huisvesten van een maatschappelijke functie. Hiermee kan dan een meerwaarde voor de omgeving en het stadsdeel worden gecreëerd, die verder gaat dan het woonbeleid. Ook werd aangegeven dat, door het ophogen van een van de bouwvolumes, buiten de stedenbouwkundige kaders voor de locatie wordt getreden.

Derde, aangepaste voorstel
Met dit 'huiswerk' ging de ontwikkelaar aan de slag. Dit leidde tot een nieuw voorstel dat op 21 november 2019 aan de portefeuillehouder werd gepresenteerd.

In de zoektocht naar een maatschappelijke functie, stuitte de ontwikkelaar op Villa Vrolijk. Villa Vrolijk biedt logeeropvang, thuisondersteuning en individuele begeleiding voor kinderen met een (meervoudige) beperking. Deze functie bevindt zich nu in Noord in een huurwoning van Stadgenoot. Hier is de opvang verre van adequaat gevestigd en men kijkt dan ook uit naar andere huisvesting, wat tot op heden niet vindbaar is gebleken. Wat het stadsdeel betreft zou het zeer gewenst zijn als deze functie beter wordt gehuisvest en in Noord kan blijven.

Keerzijde van het inpassen van Villa Vrolijk is dat de ruimte voor sociale huur komt te vervallen. De ontwikkelaar acht alleen nog 6 middeldure huurwoningen inpasbaar. De rest van de woningen moet in het koopsegment blijven. Hiermee komt de verhouding uit op 0-26-74. Hiermee is de maximale rek volgens de ontwikkelaar bereikt. Gezien de eerder bekeken exploitatieberekening is dat volgens de gemeente geen onlogische stellingname.

Keuze
Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het maximale is gedaan om het relatief kleine plan in lijn te krijgen met 40-40-20 en het motiveren van een afwijking daarvan. Binnen de huidige condities is het realiseren van een plan dat aan 40-40-20 voldoet kennelijk niet haalbaar. Het inpassen van een maatschappelijke functie is wenselijk, maar leidt tot een verslechtering van de beoogde woningdifferentiatie. Er zal nu een keuze gemaakt moeten worden uit drie opties:

1. Het voorstel met een maximalisatie voor huurwoningen.
2. Het voorstel met Villa Vrolijk en enkele middeldure huurwoningen.
3. Het plan moet toch voldoen aan 40-40-20; ergo: er is geen plan meer.

Bij de haalbaarheid van alle drie de opties, is het standpunt ten aanzien van het 40-40-20 beleid bepalend. Uiteindelijk is de keuze niet aan het stadsdeelbestuur en wordt de keuze stedelijk gemaakt. Het stadsdeelbestuur kan niet meer dan een voorstel doen. Alvorens tijd en energie te steken in het laten opstellen en in procedure brengen van een bestemmingsplan voor de locatie, wil de portefeuillehouder daarom graag met u afstemmen of voor deze ontwikkeling een afwijking van 40-40-20 in de rede ligt. Daartoe is dit voorstel opgesteld.

Vanuit het stadsdeelbestuur wordt voorgesteld in te stemmen met het voorstel dat ruimte biedt aan Villa Vrolijk. Mocht dat, om wat voor reden geen doorgang kunnen vinden, dan kan worden teruggevallen op keuze 1, wat inhoudt dat de afwijking kleiner wordt.

Vervolg
Met inachtname van uw besluit op dit voorstel, zal de portefeuillehouder van het stadsdeelbestuur een nieuw prinicipe-standpunt over het plan in nemen. Als dat inhoudt dat meegewerkt kan worden aan de ontwikkeling, zullen vervolgens de voorbereidingen starten om een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen voor de locatie. In dat kader zal formeel een besluit over het afwijken van 40-40-20 worden aangevraagd bij de directeur van G&O. In een later stadium is het vervolgens aan de wethouder RO om een besluit te nemen over het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan en weer later is het aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan wel of niet vast te stellen.

Stukken

Meegezonden stukken

Planoverzicht d.d. november 2019

Verdere procedurestappen met data

Nieuw principe-standpunt stadsdeelbestuur: 16 december 2019

Ander overleg: n.v.t.

Publiciteit / communicatie

n.v.t.

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst	In opdracht van het stadsdeelbestuur, opgesteld door Ruimte en Duurzaamheid.
Resultaat overleg met directie/bestuursdienst	n.v.t.
Ander overleg	n.v.t.

Productinformatie

Opdracht verleend	n.v..t
Financiering/budget	Budget stadsdeel voor voorbereiding bestemmingsplannen
Tijd	n.v.t.
Kwaliteit	n.v.t.

Beslissing

Behandelend ambtenaar

Teus van Essen, 06- 3978 6108, t.van.essen@amsterdam.nl