Gemeente Amsterdam

Voorstel ontwikkelbuurten Noord

Aan	Carolien Schippers, directeur Grond & Ontwikkeling
Van	[redacted] directeur Adjunct-directeur Fondsen en Financiën [redacted], manager Gebiedsonwikkeling Noord [redacted], projectmanager Ontwikkelbuurten Noord [redacted], secretaris Gebiedsontwikkeling Noord
Kopie aan	[redacted]
Datum	06 mei 2021

Beste Carolien en [redacted],

In deze notitie doen wij een voorstel voor het beleggen van de opgave van de Ontwikkelbuurten in Amsterdam Noord. Er zijn zeven Ontwikkelbuurten in Noord. Wij stellen voor om de meest urgente ontwikkellocaties uit de ontwikkelbuurten in Noord onder verantwoordelijkheid van G&O te brengen. De integrale aansturing van de ontwikkelbuurten blijft verder onder regie van het stadsdeel. Daar wordt per deelproject bepaald hoe en wanneer dit op te pakken.
We gaan in deze notitie slechts heel kort in op het voortraject omdat dit als bekend wordt verondersteld.

Voortraject
De afgelopen twee jaar is door het stadsdeel geïnventariseerd welke problematiek de verschillende ontwikkelbuurten kennen en wat er op korte en lange termijn aandacht behoeft. Dit is geland in principenota's, maar de besluitvorming hierover is in de laatste maanden gestagneerd. Oorspronkelijk is bestuurlijk afgesproken dat G&O de principenota's zou overnemen van het stadsdeel. Met de bedoeling om de nota's via de plaberum-systematiek verder te brengen naar een projectnota, investeringsbesluit en uitvoering.
Zowel financieel als inhoudelijk blijkt nu dat dit geen wenselijk traject is.

Problematiek Ontwikkelbuurten vooral sociaal, economisch en maatschappelijk van aard
De gewenste maatregelen in de ontwikkelbuurten hebben voor het overgrote deel betrekking op zaken die niet direct binnen het expertisegebied van G&O liggen. Het zijn vaak infrastructurele aanpassingen of sociale interventies. De gebieden zijn oorspronkelijk ook aangewezen als Ontwikkelbuurt vanuit een sociale problematiek. Daarom is het meer voor de hand liggend om de integrale aansturing van de opgave aan het stadsdeel te laten. Zij hebben de ogen en de oren in de wijk, weten welke verschillende belangen er liggen en wat prioriteit heeft.

Daarnaast is de plaberum-systematiek niet per se de meest doelmatige aanpak voor het oppakken van bijvoorbeeld sociaal maatschappelijke problemen. De doorlooptijd is lang en daarmee ongeschikt voor snelle en zichtbare resultaten.

Gemeente Amsterdam

Integrale aansturing door stadsdeel

Het stadsdeel werkt op dit moment aan een voorstel voor een plan van aanpak voor de Ontwikkelbuurten. Op korte termijn wordt de inzet om een pragmatische aanpak te hanteren. Een aantal deelopgaven zijn al duidelijk in beeld en daar is (zicht op) dekking voor. Deze deelopgaven wil het stadsdeel zo snel mogelijk in gang zetten.

Voor de langere termijn stelt het stadsdeel voor dat zij een organisatie inrichten die de verdere aanpak van de Ontwikkelbuurten aan gaat sturen, waarbij ook over de grenzen van de wijken heen wordt gekeken; de Aanpak Ongedeeld Noord.

De regie hiervoor ligt bij het stadsdeel, maar in het organisatiemodel dat zij opstellen zal ook van G&O een inhoudelijke en financiële inbreng worden verwacht. Hoe en in welke vorm is nog niet duidelijk. Hierover moet vanuit het stadsdeel meer duidelijkheid komen zodra zij een stap verder zijn met de opzet van hun organisatiemodel.

Zeker is in ieder geval dat er de komende jaren een aantal ontwikkellocaties uitgevoerd (en dus aangestuurd) moeten worden. Ook zullen er gebiedsoverstijgende afspraken met corporaties nodig zijn, net als afstemming tussen bestaande wijken en de gebiedsontwikkelingen.

Urgente ontwikkellocaties voor G&O

Vooruitlopend op een Aanpak Ongedeeld Noord en de inrichting van een integraal projectteam door het stadsdeel, blijken er een aantal urgente ontwikkellocaties te zijn die met voorrang moeten worden opgepakt. Op basis van gesprekken met projectmanagers, betrokken collega's en het uitpluizen van de principenota's en afgegeven adviezen van G&O hebben we deze ontwikkellocaties geïnventariseerd. Op dit moment zijn er circa belangrijke 15 ontwikkellocaties. Deze hebben we teruggebracht naar 9 urgente locaties waarvan **6 ontwikkellocaties** volgens ons onderzoek zeker dit jaar moeten worden opgepakt, om politieke of inhoudelijke redenen.

Dit betreft de volgende ontwikkellocaties:

Ontwikkelbuurt	Locatie
Volewijck	Meidoornschoollocatie (nieuwe Havo)
Kleine Wereld	Salvatorkerk
Banne Zuid	Statenjachtstraat 598 (Apotheek locatie) Statenjachtstraat 600-680 (Eigen Haard)
Molenwijk	Stellingwegflat Scholengebied

Op bladzijde 5 staat per ontwikkelbuurt een voorstel voor het vervolg en een uitleg per urgente ontwikkellocatie.

Het voorstel is dat G&O deze zes locaties zo spoedig mogelijk onder verantwoordelijkheid van G&O brengt. En om voor deze zes locaties geen projectnota's te schrijven, maar direct zes losse investeringsbesluiten op te stellen. Daarmee worden de proceskosten zo laag mogelijk gehouden en kan de meeste snelheid worden gemaakt.

De locaties hebben geen onderlinge samenhang en daarom is het ongewenst om ze onder te brengen in één investeringsbesluit. Bovendien zorgt stagnatie bij één ontwikkeling, om welke reden ook, dan niet voor vertraging van de andere locaties.

Proceskosten

De proceskosten voor het ontwikkelen van deze zes locaties bedragen naar schatting zo'n 1 miljoen euro in het eerste jaar. De verwachtte doorlooptijd is vier jaar, waarbij de proceskosten per jaar afnemen. Zie onderstaand schema.

De proceskosten zijn relatief hoog omdat het zes locaties zijn met verschillende stedenbouwkundige inpassingen, andere bestemmingsplannen en allemaal een eigen participatietraject. En de meeste projecten hebben een bovengemiddeld hoge complexiteitsfactor, mede ook door de inpassing in bestaande buurten.
Hier staat tegenover dat de V&T component relatief laag is omdat er weinig openbare ruimte of infrastructurele opgaven in de locaties zitten.

Proceskosten zes urgente ontwikkellocaties

	Dagen per week	Totaal jaar 1	Dagen per week	Totaal jaar 2	Dagen per week	Totaal jaar 3	Dagen per week	Totaal jaar 4
PMB								
Sen. Proj. manager								
Proj.manager								
Ass. Proj.manager								
Planner								
G&O								
Projectleider grondzaken								
Planeconoom								
Uitgever								
R&D								
Planologisch jurist								
Stedenbouwkundige								
Tekenaar								
Duurzaamheidsadviseur								
Commun./participatie								
Omgevingsmanager								
TOTAAL								

Deze capaciteitsraming is gebaseerd op een inschatting op basis van andere projecten. Wanneer de aanpak in dit voorstel akkoord is, moet er samen met een planeconoom en met inhoudelijke informatie vanuit het stadsdeel een proceskostenscan worden uitgevoerd op de opgevoerde uren.

Gemeente Amsterdam

Extra proceskosten IJplein Vogelbuurt

De beschreven aanpak in dit voorstel is besproken met het Stadsdeel. Bij een akkoord van G&O nemen zij dit op deze manier mee in de afronding van de principenota's en komen zij met een voorstel voor een plan van aanpak voor de rest van de ontwikkelbuurten. Alleen voor IJplein Vogelbuurt ligt dit net iets anders. Er is al vaker gesproken over de mogelijkheid om IJplein Vogelbuurt onder te brengen bij het Hamerkwartier, maar hier is nog geen besluit over genomen. Wanneer dit wordt besloten, is er een verhoging nodig van de proceskosten voor het Hamerkwartier voor een extra projectmanager 2,5 dag per week en een omgevingsmanager (of participatiemanager) 1,5 dag per week. Dit komt neer op ca. [redacted],-.

Samengevat:

- Het stadsdeel houdt de regie over de ontwikkelbuurten en stelt hiervoor een plan van aanpak op; als onderdeel van Aanpak Ongedeeld Noord.
- G&O neemt 'per direct' de zes meest urgente ontwikkellocaties over van het stadsdeel.
- De komende jaren zullen er meer locaties ontwikkeld moeten worden. Hoe en onder wiens verantwoordelijkheid dit gaat, wordt door het stadsdeel nader uitgewerkt in hun plan van aanpak.

Vervolgstappen:

- G&O: Controleberekening proceskosten
- G&O: Afspraken over besluitvorming
- G&O Afspraken over voorbereidingskrediet
- Stadsdeel: Uitwerking plan van Aanpak Ongedeeld Noord
- Stadsdeel: Afronding principenota's
- G&O en Stadsdeel: afspraken over samenvoegen Hamerkwartier en IJplein Vogelbuurt

Gemeente Amsterdam

BIJLAGE 1 Overzicht urgente ontwikkellocaties per ontwikkelbuurt

Ontwikkelbuurt	Huidige stand van zaken proces	Urgente ontwikkellocaties	Omschrijving ontwikkel Locatie
Volewijck	Principenota in 2020 opgesteld, maar niet vastgesteld wegens ontbreken duidelijkheid over vervolgtraject.	**Meidoornweg** Schoollocatie (nieuwe HAVO)	Zeer urgent. Nieuwe HAVO heeft nieuwbouw nodig. Gemeente ziet kans om alles in één school te realiseren met sporthal en woningen toevoegen. Schoolbestuur wacht op actie gemeente, tijd dringt voor hen.
Kleine Wereld	Principenota in 2020 opgesteld en in 2021 herschreven, maar niet vastgesteld wegens ontbreken duidelijkheid over vervolgtraject.	**Salvatorkerk**	Project van Stadgenoot. Mogelijke (her)ontwikkeling naar ca. 100 middeldure huur- en koopwoningen. Kerk is aangewezen als gemeentelijk monument. Stadgenoot heeft kerk ooit op verzoek gemeente gekocht voordat de gemeente het gebouw aanwees als monument. Al jaren patstelling over vervolg. Onlangs principe afspraken gemaakt over ontwikkeling op naastgelegen parkeerterrein en onderzoek naar mogelijkheid maatschappelijke functie in kerk.
Banne Zuid	Principenota wordt vertaald naar een Actieplan (PvA). Dit is al besloten door stadsdeel en gedeeld met de staf Ontwikkelbuurten op 8 mrt. In dit plan worden korte en lange termijn acties vastgelegd en een intentieovereenkomst met de corporaties. Overname door G&O van twee urgente locaties is ook toegezegd in de staf Ontwikkelbuurten	**Statenjachtstraat 598** (Apotheek locatie)	Particulier transformatieproject (sloop /nieuwbouw), ca. 70 middeldure huurwoningen. Onderhandelingen met gemeente over opnemen deel van openbare ruimte opgave.
		Statenjachtstraat 600-680 (Eigenhaard locatie)	Renovatie seniorenflat plus uitbreiding van ca. 50 woningen in oksel van de flat. Project loopt al een tijd. Afstemming geweest over ontwerp.
Molenwijk	Principenota vastgesteld dec 2020 met besluit dat G&O het overneemt en projectnota opstelt.	**Stellingweg-flat**	Ligt in het Molengebied vlak naast het winkelcentrum, Eigen Haard wil in de oksels van de flat 60 seniorenwoningen toevoegen en bestaande woningen renoveren.
		Scholengebied	Alles in één school met kans om woningen 151 woningen toe te voegen (63 koop, 88 sociale huur). Daarnaast biedt sporthal mogelijkheden voor compensatie op tekorten binnensport meters van nieuwe wijken.

Gemeente Amsterdam

Bijlage 2 Ontwikkelbuurten zonder urgente ontwikkellocaties:

Ontwikkelbuurt	Huidige stand van zaken proces	Toelichting
Waterlandpleinbuurt	Principenota in mrt 2021 herschreven. Stuurgroep Ontwikkelbuurten heeft conceptversie goedgekeurd. Vaststelling is gepland Q2 2021. Het betreft een uitvoeringsgericht plan; meer een PvA.	Geen rol voor G&O. Voor infraprojecten opdrachtgeverschap naar V&OR. Voor sociaal maatschappelijke opgaven opdrachtgeverschap naar OJZ. Integrale aansturing door Stadsdeel
IJplein-Vogelbuurt	In staf Ontwikkelbuurten op 8 mrt is gesproken over koppeling IJplein-Vogelbuurt aan Hamerkwartier. Formeel besluit is hierover nog niet genomen.	Koppeling aan Hamerkwartier vraagt wel extra proceskosten van ca. € 150.000. De ontwikkellocatie Kinderboom valt hier buiten en wordt opgepakt in Aanpak Ongedeeld Noord.
Banne Noord	Project is al onder verantwoordelijkheid van G&O. De projectnota ligt binnenkort voor voor vaststelling (incl. twee investeringsbeslissingen)	