Gemeente
Amsterdam

VERZOEK om afwijking van 40-40-20 bij particuliere gebouwtransformatie
Project: Bruynzeellocatie, Buitenveldertselaan 78 -82

Aan [redacted]
Van [redacted]
Bijlage Advies Regie & Advies
Kopie aan [redacted]

Datum 14 augustus 2018

Beste Pierre,

Aanleiding
Op 19 juli 2017 heeft de Raad besloten dat ook voor particuliere transformatieprojecten het uitgangspunt 40-40-20 gehanteerd gaat worden. Volgens het kader kunnen plannen waarvoor al een contract is afgesloten of een investeringsbesluit genomen gewoon doorgang vinden. Afwijkingsmogelijkheden zijn er indien: ander stedelijk doel of programma wordt bediend, de omliggende woningvoorraad daar aanleiding toe geeft of de omvang te gering om menging te beheersen.

In stadsdeel Zuid is de planvorming rond een aantal transformatieprojecten al langere tijd bezig zonder dat dat heeft geleid tot het sluiten van een (anterieure) overeenkomst of een bestuurlijk besluit. Bij al deze projecten is vanaf de start een programmatische eis meegegeven, passend binnen de vigerende beleidsdoelstellingen van de gemeente. Stadsdeel Zuid vindt het niet gepast (de betrouwbaarheid van de overheid is in het geding) om met nieuwe programmatische eisen te komen, die grote consequenties kunnen hebben voor de planuitwerking. De voorgenomen transformaties vinden plaats binnen bestaand kleinschalig/complex stedelijk weefsel. Planvorming is daarbij een kwestie van maatwerk. Partijen hebben vanaf start planontwikkeling al veel kosten gemaakt.
Op 11 september 2017 zijn deze projecten, waaronder het project Buitenveldertselaan 78-82, voorgelegd aan wethouder Ivens. Hij is akkoord gegaan met afwijken van 40-40-20. Toestemming van de directeur G&O is toentertijd niet in een door hem ondertekende vorm op papier gegeven. Dit wordt middels dit aanvraagformulier alsnog gedaan.

Omschrijving project
(1) Locatie: Buitenveldertselaan 78-82, Buitenveldert
(2) Huidige eigenaa[redacted]
(3) Huidige bestemming: gemengd 5 (was showroom Bruynzeel en is inmiddels parkeerplaats)

(4) Eigendom: Erfpacht
(5) indien erfpacht
   a. bestemming erfpachtcontract: garage met showroom en kantoor, welke slechts als zodanig mogen worden gebruikt
   b. geadviseerde grondprijs voor de beoogde woningen (medio 2018):
   c. meergezins middeldure huurwoningen: € 1.628,- per m² go (excl. depreciatie van 10%)
      Meergezins vrije sector huurwoningen: € 1.838,- per m² go (excl. depreciatie van 10%)
(6) Woningvoorraad in omgeving: Buitenveldert 42% sociaal en 6% middensegment (bron gebiedsanalyse Buitenveldert Zuidas 2016) Corporatiebezit (2015) 25%
(7) Bestemmingsplan: de realisering van de kelder en de bouwhoogte zijn strijdig met het bestemminsplan
(8) Financiën: n.v.t.

Omschrijving planning, contract- en besluitvorming

(1) Bestuurlijke fase project: Op 12 juli 2017 waren de uitgangspunten door portefeuillehouder nog eens bestuurlijk bevestigd aan Kroonenberg. Op 22 februari 2018 is de planovereenkomst (incl. bouwenveloppe) getekend.
(2) Contractvorming: juli 2017 bestond overeenstemming over inhoud planovereenkomst, incl. bouwenveloppe, die in februari 2018 getekend is:
   - 248 huurwoningen waarvan 40% in het middensegment, beperkende voorwaarden actieplan meer middeldure huur van toepassing;
   - Groot deel van de woningen wordt levensloopbestendig
   - publieke plint;
   - ondergrondse parkeergarage
   - nieuw te vormen plaza fungeert als openbaar toegankelijk gebied
(3) Planning: Bestaande gebouw gesloopt (mei-juli 2017) naar aanleiding van gesprekken met SDZ; VO ontwerp is afgerond; Inspectie ministerie ingestemd met hoogte van 75 m in verband met LIB; Plannen voor stedenbouwkundige uitwerking zijn eerste helft 2017 3x in SIRK besproken. SIRK enthousiast; bestuurlijke vaststelling bouwenvelop en planovereenkomst in februari 2018; 16 april 2018 is een aanvraag omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan ingediend; start bouw n.t.b.; oplevering n.t.b.

Beoogd woonprogramma na transformatie

(1) Beoogd woonprogramma:
   - 248 huurwoningen waarvan 40% (99) in het middensegment, beperkende voorwaarden actieplan meer middeldure huur van toepassing en 60% (149) vrije sector woningen
   - een aandeel leeftijdsbestendige woningen, d.w.z. woningen die voldoen aan de Basiseisen aanpasbare nultredenwoning uit de Basiskwaliteit woningbouw marktsector 2011 (Bouwbrief 2011-116).

Daarnaast wordt gerealiseerd:

- een publieke plint aan de zijde van de Buitenveldertselaan en een nieuw te vormen 'plaza', met nader te bepalen functies conform het bestemmingsplan Buitenveldert 2013, artikel 11.1.a t/m f; in beide bouwvolumes worden daartoe ruimtes gerealiseerd van tezamen tenminste 500 m2 bvo.
- Een ondergrondse parkeergarage en een inpandige gemeenschappelijke fietsenberging;

(2) Beoogde voorwaarden:

- een maximale kale aanvangshuur van € 971 per maand exclusief service- en overige kosten (prijspeil 1-1-2017);
- de jaarlijkse huurverhogingen zijn gedurende 25 jaar niet hoger dan de inflatie; hiervoor wordt de CPI-index alle huishoudens gehanteerd (maandcijfers juni-juli); bij een nieuwe verhuring mag de huur niet worden verhoogd;
- er mag gedurende 25 jaar niet worden uitgepond; na 25 jaar kan eventueel worden uitgepond zonder canonherziening en aangepaste grondprijs; de erfpachter dient in dat geval een verzoek te doen aan de gemeente voor de splitsing van het erfpachtrecht;
- toewijzing aan middeninkomens met een bruto jaarinkomen tussen € 35.000 en € 52.367 (1,5 maal modaal); er zullen aan deze doelgroep geen nadere inkomenseisen gesteld worden, die de mogelijkheid tot het huren van de middeldure huurwoningen inperken. De toetsing van de hoogte van inkomens van huurders van middeldure huurwoningen vindt plaats volgens nader door de gemeente in de huisvestingsverordening vast te stellen regels; uitgangspunt hierbij is dat deze vergelijkbaar zullen zijn aan die van de sociale huursector en niet zullen leiden tot onnodige leegstand.
- minimale woninggrootte 50 m2 bvo (achter voordeur);
- geen verplichting voor huurders om een parkeerplaats af te nemen.

Onderbouwing verzoek om af te wijken

(1) Omschrijving uitzondering: een ander stedelijk doel of programma wordt bediend.

Onderbouwing van de uitzondering: Bijdrage gemeentelijk beleid:

- Substantiële bijdrage aan ambitie "actieplan meer middeldure huur 2017/2025" d.d. 8.6.2017:
  - Qua aantal: 99 middeldure huurwoningen erbij;
  - Qua woninggrootte: minimaal 48 m2 bvo;
  - Qua randvoorwaarden: inkomensgebonden toewijzing, instandhoudingstermijn 25 jaar, huur inflatievolgend conform CPI, geen tussentijdse uitponding, geen 5x maandhuur inkomenseis.
- Meeste woningen worden levensloopbestendig;
- Voor eigen rekening en risico realiseren buslijn (4 lussen) door Buitenveldert (ter vervanging van buslijn 62). Kleine bijdrage van Zuid onder programma 6 sociaal domein, voorkomen vereenzaming ouderen en langer zelfstandig laten wonen van ouderen. Ook

voor deze nieuwe panden wordt halte gerealiseerd. Deze zgn. Gelderlandpleinlijnen worden voornamelijk gebruikt door oudere mensen;
- Bijdrage aan de verdere vitalisering van de detailhandel van winkelcentrum Rooswijck door realisering van commerciële functie in de plint van het blok met middeldure huurwoningen;
- Bijdrage aan het terugdringen van leegstand. De onlangs gesloopte panden hebben langere tijd leeg gestaan.

(2) Aanvullende argumenten:
- Betrouwbare overheid in het geding (september 2017):
  - Langdurig en intensief overleg (circa 1,5 jaar en 18 overleggen (september 2017) heeft met initiatiefnemer plaatsgevonden;
  - Initiatiefnemer heeft al flinke plankosten gemaakt voor de sloop van de locatie en voor het ontwerp circa 1,3 miljoen euro.
- Overige argumenten:
  - Plan kent twee duidelijk onderscheiden bouwdelen: toevoegen van sociale woningbouw als derde categorie moeilijk inpasbaar vanwege te realiseren aparte toegang en bereikbaarheid;
  - De kavel wordt deels openbaar toegankelijk. Het terrein wordt kwalitatief hoogwaardig en met veel groen ingericht [redacted];
  - Pioniersfunctie verdichting langs hoofdassen Buitenveldert; voegt waarde toe en zal nieuwe initiatieven in omgeving stimuleren;
  - Jarenlang heeft Kroonenberg zich een goede en betrouwbare partner getoond voor de gemeente Amsterdam, wat zich onder meer toont in het verbeteren en beheren van de openbare ruimte (bv Gelderlandplein en Rembrandtplein),het exploiteren van buslijnen (zgn. Gelderlandpleinlijnen), die de mobiliteit van vooral ouderen vergroot en het bieden van kwaliteit in de uitvoering en het beheer.

Verzoek

Akkoord te gaan met: De realisatie van 248 huurwoningen waarvan 40% (99) in het middensegment en 60% (149) vrije sector woningen in afwijking van het stedelijk kader 40/40/20.

ADVIES Regie & Advies, Bruynzeellocatie, Buitenveldertselaan 78 -82

Amsterdam hanteert bij transformaties van gebouwen naar woningen als uitgangspunt bij onderhandelingen een woonprogramma van 40% sociaal, 40% middelduur en 20% dure woningen.
Er kunnen zich echter situaties voordoen waarbij maatwerk is gewenst. Het bestrijden van leegstand staat voorop. Hierbij zijn er drie vastgelegde inhoudelijke redenen om af te wijken:

a. een ander stedelijk doel of programma wordt bediend
b. een andere menging in het te transformeren gebouw past beter om de gewenste gemengde wijk te bereiken
c. Het gebouw heeft een dusdanige geringe omvang dat de beoogde menging vanuit beheersoogpunt niet wenselijk is. Geen mix op entreeniveau van sociale en marktwoningen.

Beoordeling project en beoogd woonprogramma

Beoogd programma

Programma	Aantal woningen	Percentage
Sociaal	0	0%
Middelduur	99	40%
Vrije sector	149	60%

Pluspunten

- De bij dit project beoogde 99 middeldure huurwoningen zijn in Buitenveldert zeer welkom. Dat met inachtneming van de voorwaarden van het Actieplan middeldure huur.
- Vrijwel alle woningen worden levensloop bestendig, dat is ook positief.
- Naar vrije sectorwoningen is op deze locatie veel vraag, 60% vrije sectorwoningen zullen afzetbaar zijn.

Minpunten

- De opbouw van de woningvoorraad in Buitenveldert (42% sociale huur, 25% in corporatiebezit) is geen aanleiding om af te zien van een aandeel sociale huur in het project.

Beoordeling uitzondering/hardheidsclausule

Er worden met dit project andere stedelijke doelen bediend.

- Met het project wordt voldaan aan het stedelijk doel van terugdringen van leegstand. Een lang leegstaand pand is inmiddels gesloopt om plaats te maken voor de beoogde ontwikkeling.

- De kavel krijgt een hoogwaardige inrichting en wordt deels openbaar toegankelijk. Stadsdeel Zuid ziet de beoogde stedenbouwkundige invulling als een gewenste verbetering van het gebied.
- Er worden 99 middensegment woningen gerealiseerd en de meeste woningen worden levensloopbestendig.

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat wanneer de beoogde transformatie niet wordt toegestaan, de transformatie niet doorgaat. Er worden dan 248 woningen, waaronder 99 middensegmentwoningen, niet gerealiseerd. De ontwikkelaar kan dan binnen de erfpachtbestemming en bestemmingsplan een programma realiseren dat op deze locatie niet gewenst is en waarbij de gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering achterwege blijft.
Hiernaast bestond er reeds in juli 2017 overeenstemming tussen stadsdeel en ontwikkelaar over het programma, waarbij er echter nog geen sprake was van een ondertekend contract.
Daarom is het advies hier wel akkoord te gaan met het verzoek tot afwijking.

Het voornemen akkoord te gaan met het afwijkingsverzoek is door de directeur G&O in de staf van 11 september 2017 met wethouder Wonen besproken. De wethouder heeft na een vervolggesprek met de betrokken stadsdeelbestuurder op 13 september 2017 aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de afwijking. Het akkoord gaan met de afwijking is vervolgens niet formeel op papier gezet. Met het tekenen van dit afwijkingsverzoek wordt dit alsnog gedaan.

Advies:
Advies conform verzoek

☒ Akkoord conform verzoek en conform advies Regie & Advies

Voor akkoord [redacted]

Datum

21 augustus 2018

NB1: Akkoord geldig tot en met 2 jaar na ondertekening. Na uiterlijk 2 jaar dient er een privaatrechtelijke overeenkomst te zijn ondertekend en een omgevingsvergunning te zijn aangevraagd. Zo niet, dan vervalt deze toestemming
NB2: Deze toestemming is alleen geldig voor het in dit verzoek genoemde project