rve Zuidas amsterdam

Gemeente Amsterdam

Directieoverleg Zuidas

DO

Datum DO 2 oktober 2018

Onderwerp

Woonprogramma Tender Kavel 3 Fred Roeskestraat (British School Kavel)

Gevraagde beslissing

1) Kennis te nemen van de per 1 september 2018 gestarte ambtelijke voorbereiding voor de tenderprocedure voor Kavel 3 Fred Roeskestraat (British School Kavel) voortkomend uit het in 2011 vastgestelde uitvoeringsbesluit Fred Roeskestraat;
2) Kennis te nemen van de reeds liggende ontwikkelkaders voor deze ontwikkeling, te weten onder andere:
   - Uitvoeringsbesluit Fred Roeskestraat (2011)
   - Bestemmingsplan Fred Roeskestraat (2013)
   - Woningbouwstrategie Zuidas (2018)
   - Voorzieningenstrategie Zuidas (deel A) (2018)
3) In te stemmen met het voorkeursscenario dat inzet op een gemengd woonprogramma sociaal en middelduur en hierbij de wenselijkheid/mogelijkheid te verkennen van het ontwikkelen voor specifieke doelgroepen (m.u.v. reguliere studentenwoningen) inclusief het (deels) ontwikkelen door een wooncoörperatie.
4) Kennis te nemen van de financiële consequenties van een gemengd programma voor de grondexploitatie op basis van een referentie-verdeling van een evenredige verdeling sociaal (50%) en middelduur (50%) woonprogramma.

Korte toelichting / samenvatting

Met het uitvoeringsbesluit Fred Roeskestraat uit 2011 is besloten Kavel 3 - waar tot op heden de British School op is gehuisvest – te zijner tijd in ontwikkeling te nemen. Na verhuizing van de British School in 2020, zal het kavel beschikbaar komen. De ontwikkeling van het kavel is het slotstuk van de bouwontwikkelingen aan de Fred Roeskestraat.

<u>Toelichting</u>

Ad 1) Bezien vanuit de Visie Zuidas én de stedelijke woningbouwambities is het nu concreet in voorbereiding nemen van het kavel een logische stap. In de tijd gezien sluit dit ook goed aan bij het moment dat het kavel beschikbaar komt na vertrek van de British School en wordt dus braakligging voorkomen.

Ad 2) In het (recente)verleden zijn beleidskaders en uitvoeringskaders opgesteld die van toepassing zijn op de ontwikkeling van dit kavel. De meest relevante zijn:

Uitvoeringsbesluit Fred Roeskestraat (2011)
Formuleert de globale ruimtelijk-programmatische kaders en spelregels voor de ontwikkeling van het kavel. Hoofdkenmerken zijn een voorzetting van de bloksgewijze stedenbouw aan de noordzijde Fred Roeskestraat, een gemengd programma van totaal 21.630m2 van woningen en (kantoor)voorzieningen. In het uitvoeringsbesluit was het nog de gedachte om dit kavel samen met het naastgelegen kavel te ontwikkelen. Dit is echter anders gelopen. De Fred is uiteindelijk zelfstandig ontwikkeld. Het uitvoeringsbesluit gaat echter nog wel uit van de ruimtelijke spelregels voor de twee kavels. Ook zijn de metrages programma bij elkaar opgeteld.

Bestemmingsplan Fred Roeskestraat (2013)
Bevat een publiekrechtelijke vertaling van de ruimtelijk-programmatische kaders zoals geformuleerd in het uitvoeringsbesluit. Hiermee zijn de kaders juridisch planologisch verankerd. Het bestemmingsplan is leidend. Het streven is om binnen deze kaders te blijven. Dan is er sprake van een reguliere voorbereidingsprocedure (8 weken behandeltijd met mogelijkheid van eenmalig verlengen met 6 weken). In het bestemmingsplan is een minimum aan woonprogramma opgenomen. Een ontwikkeling met 100% woningbouw past hierin ook, zij het gemaximeerd tot een totaal van 20.430 m2 (reden waarom dit minder is dan de 21.630 uit het uitvoeringsbesluit is ons onbekend). Ter vergelijking: het naastgelegen woongebouw De Fred betreft 21.146 m2 (177 wooneenheden). Voor wat betreft het voorzieningenprogramma is juist een maximum opgenomen, wat dus ook praktisch op 0% kan uitkomen. De spelregels van het uitvoeringsbesluit zijn niet 1 op 1 in het bestemmingsplan meegenomen en vormen daarom geen directe belemmering. Aandachtspunt bij het opstellen van de bouwenveloppe is de ruimtelijke inpassing van het programma op het kavel, zonder dat hier de ruimtelijke kwaliteit te veel onder te lijden heeft. Eerdere verkenningen laten zien dat het onwaarschijnlijk is dat het maximale programma hier ontwikkeld kan worden binnen de liggende bestemmingsplankaders.

Woningbouwstrategie Zuidas (2018)
Zie onder ad 3.

Voorzieningenstrategie Zuidas (deel A) (2018)
Aangezien deel B van de voorzieningenstrategie dieper ingaat op strategie per deelgebied, moet gekeken worden naar de algemene principes en doelen van de voorzieningenstrategie. Daarbij kan geconcludeerd worden dat het ruimtelijk-functioneel streven van het Uitvoeringsbesluit zich hiermee goed verhoudt, wetende dat met het toevoegen van extra woonprogramma de Fred Roeskestraat de functiemenging verder verbetert. Momenteel zijn er 177 marktwoningen in het gebied. De functiemenging op kavelniveau is ook mogelijk middels een voorzieningenplint. Het bestemmingsplan laat het echter toe om uitsluitend woonprogramma te realiseren. Hoe om te gaan met de plint zal in het vervolgtraject bepaald moeten worden.

Ad 3)

Voor de Zuidas als geheel is de Woonagenda 2025 (40-40-20) van toepassing, waarbij binnen de Zuidas tussen kavels programma kan worden uitgewisseld. Er kan dus op kavelniveau gekozen worden voor een andere verhouding tussen de woningsegmenten sociaal-middelduur-vrije sector. Er zijn drie opties: 1) 40-40-20, 2) een menging tussen sociaal en middelduur, 3) uitsluitend sociaal of middelduur. Vanuit de woningbouwstrategie Zuidas bezien, is de behoefte in te zetten op een menging van sociaal en middelduur programma. Een geheel sociaal programma sluit ook aan bij de strategie. Hierbij relevant is het gegeven dat de overige woningen (177 koop- en huurwoningen in ‘De Fred’) in de Fred Roeskestraat allen in de vrije sector zitten. Kanttekening bij de keuze voor een gemengd programma, is de complexere procedure die hierdoor ontstaat, waarbij de onderlinge afspraken en verhoudingen tussen de drie partijen (ontwikkelaar, gemeente en corporatie en/of wooncoöperatie) belangrijke aandachtspunt is.

Verder stelt de woningbouwstrategie dat het gebied zich goed leent voor alle soorten doelgroepen, van jongeren tot stellen, gezinnen en senioren. Gekoppeld aan de Gerrit Rietveld academie kunnen woonprogramma's specifiek ingericht worden voor studenten, maar ook voor docenten en artists in residence die verbonden zijn aan de academie. Atelierwoningen, expositieruimten of gezamenlijke studio's kunnen daarmee onderdeel zijn van een woongemeenschap die zich hier ontwikkelt. Binnen de opgave wordt nader verkend wat wenselijk en mogelijk is qua sturing op doelgroepen. Voorstel is om niet in te zetten op reguliere studentenwoningen. Aansluitend bij het coalitieakkoord willen we actief verkennen of een samenwerking met een wooncoörperatie mogelijk is. Wat betreft deze ambitie uit het coalitieakkoord vinden al verkennende gesprekken plaats. De conclusies van deze verkenning en de hierin te maken keuzes zullen worden ingebracht bij het DO.

Ad 4)
Het voorgestelde programma heeft uiteraard financiële gevolgen voor de grondexploitatie. In de voorjaarsactualisatie van 2018 is echter al wel de aanpassing naar een gemengd programma doorgevoerd. Het programma dat nu in de grondexploitatie zit betreft:

WONINGBOUWPROGRAMMA 50/50						
	Aantal	Percentag	M2 BVO	Percentag	BVO per unit	
Vrije sector	**0**	0%	0	0%	125	0
Middensegment regulier	**131**	38%	7.341	37%	56	10.328.852
Middensegm groot marktcontrair	**44**	13%	4.239	21%	97	3.833.796
Sociaal regulier	**87**	25%	5.681	29%	65	880.489
Sociaal student	**87**	25%	2.622	13%	30	469.565
TOTAAL	**350**	**100%**	**19.882**	100%		**15.512.701**

De totale opbrengsten zijn exclusief [redacted] tbv parkeerprogramma.

Een wijziging naar het voorgestelde programma sociaal (50%, geen studenten) en middelduur (50%) geeft het volgende beeld:

WONINGBOUWPROGRAMMA 50/50 (regulier)						
	Aantal	Percentage	M2 BVO	Percentage	BVO per unit	
Vrije sector	**0**	0%	0	0%	125	0
Middensegment regulier	**114**	38%	6.362	32%	56	9.591.077
Middensegm groot marktcontrair	**38**	13%	3.673	18%	97	3.445.683
Sociaal regulier	**151**	50%	9.846	50%	65	1.526.180
Sociaal student	**0**	0%	0	0%	30	0
TOTAAL	**303**	**100%**	**19.882**	100%		**14.562.940**

De totale opbrengsten zijn exclusief [redacted] tbv parkeerprogramma.

Een wijziging naar een programma met 100% sociaal (geen student) geeft het volgende beeld:

WONINGBOUWPROGRAMMA 100% sociaal (regulier)						
	Aantal	Percentage	M2 BVO	Percentage	BVO per unit	
Vrije sector	**0**	0%	0	0%	125	0
Middensegment regulier	**0**	0%	0	0%	56	0
Middensegm groot marktcontrair	**0**	0%	0	0%	97	0
Sociaal regulier	**306**	100%	19.882	100%	65	3.081.710
Sociaal student	**0**	0%	0	0%	30	0
TOTAAL	**306**	**100%**	**19.882**	100%		**3.081.710**

De totale opbrengsten zijn exclusief [redacted] tbv parkeerprogramma.

Het effect op het resultaat van de grex bij een 100% sociaal programma betreft [redacted] negatief:



Aandachtspunt bij het opstellen van de bouwenveloppe is de ruimtelijke inpassing van het programma op het kavel, zonder dat hier de ruimtelijke kwaliteit te veel onder te lijden heeft. Eerdere verkenningen laten zien dat het onwaarschijnlijk is dat het maximale programma hier ontwikkeld kan worden binnen de liggende bestemmingsplankaders. Dit heeft uiteraard tot gevolg dat het opbrengstenniveau naar beneden moet worden bijgesteld.

Stukken

Meegezonden stukken

n.v.t.

Verdere procedurestappen met data

- Voorbereiden tender: sept 2018
- Voorbereiden tenderstukken (o.a. bouwenveloppe): okt 2018 – feb 2019
- Vaststellen tenderstukken in DO: mrt 2019
- Tenderprocedure: apr – okt 2019
- Optie-overeenkomst okt 2019 – apr 2020
- Ontwerptraject en omgevingsverg. (onherroepelijk: apr 2020 – aug 2021
- Bouwrijpmaken: sept – dec 2010
- Uitvoering bouw: aug 2021 – nov 2022
- Oplevering en inhuizing: nov 2022 – feb 2023

Omgevingsmanagement / relevante thema- en/of programmamanagers / planologen/ communicatie / publiciteit

- Planoloog ([redacted])
- [redacted] ([redacted])

Wijze van voorbereiding

Afstemming

- Afstemming met [redacted] heeft plaatsgevonden
- Afstemming met [redacted] en [redacted] heeft plaatsgevonden
- Ontwerpatelier: n.v.t. volgt in later stadium

Productinformatie

Proceskosten

De proceskosten voor deze ontwikkeling zijn deels gedekt in het Werkplan 2018 en zullen ook in Werkplan 2019 een plek moeten krijgen. In het werkplan 2018 is nog geen rekening gehouden met de benodigde inzet van een uitgever G&O (3 uur per

week). Ook is de verwachting dat de uren van de projectleider G&O in het huidige werkplan ontoereikend zijn. Als gevolg een personele wisseling bij stedenbouw, is er op dit moment nog geen duidelijkheid over de capaciteit en kosten voor deze inzet.

Grondexploitatie

Zie toelichting besluit ad 4.

Risico

Een keuze voor een overwegend of uitsluitend sociaal woonprogramma heeft financiële consequenties voor de grondexploitatie. Een 100% sociaal programma zal leiden tot een negatief resultaat grondexploitatie van [redacted].
Daarnaast bestaat het financiële risico dat door het niet maximaal kunnen benutten van de programmatische ruimte in het bestemmingsplan het resultaat verder onder druk komt te staan.
Daarnaast is het aandachtspunt dat er voldoende capaciteit is en beschikbaar blijft om zoals gepland tot realisatie te komen. Hierbij dient gerealiseerd te worden dat in geval van vertraging de kans op braakligging van het kavel toeneemt. Dit heeft weer financiële gevolgen voor de grondexploitatie, omdat pas in later stadium de voorziene inkomsten binnen zullen komen.

Kwaliteit

Met het in voorbereiding nemen van Kavel 3 Fred Roeskestraat wordt verder invulling gegeven aan de totstandkoming van een levendige en kwalitatieve Zuidas. Kavel 3 vormt het slotstuk van de beoogde bouwontwikkelingen van het Uitvoeringsbesluit uit 2011, met uitzondering van de aanpak van de Groene Oever Zuideramstelkanaal. Met het toevoegen van woonprogramma eventueel op een voorzieningenplint, zal een meer gebalanceerde functiemening in de Fred Roeskestraat tot stand komen.

Beslissing

.

Behandelend ambtenaar (naam, e/mail, telefoon)

[redacted], [redacted]@amsterdam.nl, [redacted]