Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 18 juni 2024

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling (22)
Aanpak Noord (35)

Agendapunt: B22

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Principenota Klipperbuurt

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met de concept Principenota Vernieuwing Klipperbuurt met daarin als belangrijkste onderdelen:
    - Een analyse van de huidige fysieke situatie, met daarbij een beeld van de sociaal maatschappelijke staat van de buurt;
    - Een verkenning van de mogelijkheden op fysiek domein, met als hoofdpunten renovatie en verduurzaming van de huidige woningen, verdichtingsmogelijkheden en herinrichting van de openbare ruimte.
2. Kennis te nemen van de bijlage 'Financiële verkenning van Principenota Klipperbuurt'. Hierin is de indicatie van de eindwaarde € 151.000, waarmee 228 extra woningen worden gerealiseerd; door het omzetten van garageboxen en optoppen van de huidige gebouwen door verdichting met 3 nieuwe woongebouwen.
3. In te stemmen met het beoogde planproces en planning, waarbij middels een participatietraject naar een integrale Buurtvisie wordt toegewerkt. In de Buurtvisie worden de uitwerking van de fysieke kansen en de doelen op sociaal vlak opgenomen. De Buurtvisie vormt voor het fysieke deel de onderlegger voor een nog op te stellen Investeringsbesluit.
4. Kennis te nemen dat Aanpak Noord is aangesloten bij deze integrale aanpak voor de Klipperbuurt, waarbij de sociale aanpak in de Klipperbuurt wordt uitgevoerd in opdracht van Team Aanpak Noord met inzet van de daarvoor bestemde coalitiemiddelen.
5. Kennis te nemen van het advies van het stadsdeel Noord op de Principenota Vernieuwing Klipperbuurt.
6. In te stemmen met de raadsinformatiebrief, waarmee de commissie Ruimtelijke Ordening wordt geïnformeerd over het collegebesluit over de Principenota Vernieuwing Klipperbuurt.
7. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de Financiële Paragraaf op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid, onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding wordt opgelegd tot na het project is afgerond of uiterlijk tot 19 maart 2034.
8. De wethouder Grond en Ontwikkeling en Wonen aan te wijzen als bestuurlijk opdrachtgever, en de Projectdirecteur gebiedsontwikkeling Noord aan te wijzen als ambtelijk opdrachtgever.
9. Grond en Ontwikkeling te belasten met de uitwerking van de ambities naar een Investeringsnota en de begrote proceskosten hiervoor ad€ 2.512.000 te activeren als immateriële vaste activa binnen het regime van het Vereveningsfonds.

Kernboodschap

Het College van B&W stelt de concept Principenota Vernieuwing Klipperbuurt vast en zet daarmee een belangrijke stap richting een integrale ontwikkeling van de Klipperbuurt.
Samen met de woningcorporaties, de bewoners en de gemeentelijke organisatie wordt op basis van de Principenota gewerkt aan een integrale Buurtvisie.
De opgave is om de Klipperbuurt op basis van de Buurtvisie te transformeren tot een inclusieve, vitale en toekomstbestendige wijk waar het prettig wonen is. In de Buurtvisie worden zowel de sociaal maatschappelijke opgaven als de fysieke opgaven in samenhang omschreven.
Om dit alles mogelijk te maken wordt parallel aan de fysieke uitwerking door het projectteam gewerkt aan de sociale aanpak door team Aanpak Noord.

Bestuurlijke achtergrond

- In mei 2017 heeft het College van B&W Banne Zuid samen met 31 andere buurten aangewezen als ontwikkelbuurt.
- In 2019 is de Gebiedsuitwerking Banne Zuid vastgesteld door het Stadsdeelbestuur Noord.
- In 2021 werd het Actieprogramma ontwikkelbuurt Banne Zuid 2021-2022 vastgesteld door het Stadsdeelbestuur Noord.
- In het coalitieakkoord 'Een Nieuwe Lente' (2021) onderschrijft het College van B&W de noodzaak tot een aanpak voor sociaaleconomisch achtergestelde buurten.
- Op 31 januari heeft het College van B&W ingestemd met de vrijgave voor consultatie van de Ontwikkelstrategie "Bouwen aan Buurten van de toekomst".
- De wens om de sociale aanpak volgend uit Aanpak Noord te integreren in de ontwikkeling van de Buurtvisie.

Bestuurlijke prioriteit

In het coalitieakkoord 'Een Nieuwe Lente' (2021) onderschrijft het College van B&W de noodzaak tot een aanpak voor sociaaleconomisch achtergestelde buurten. Hier maakt de Klipperbuurt onderdeel van uit.

Op basis van deze omgevingsvisie (2050) wil Amsterdam een betere stad worden voor alle inwoners, waarbij er een goede balans is tussen wonen, werken en recreëren: kortom vitale buurten. Uitgangspunt daarbij zijn complete buurten met maatschappelijke functies, werkfuncties en mogelijkheden voor kinderen om er fijn op te groeien. Met de vernieuwing van de Klipperbuurt wordt gestreefd naar een betere balans tussen wonen, werken, sociale veiligheid door het toevoegen van voorzieningen in de plinten en recreatiemogelijkheden in de openbare ruimte. Bovendien draagt de vernieuwing van de Klipperbuurt, door het toevoegen van woningen, bij aan de woningbouwopgave van de gemeente Amsterdam.

In "Bouwen aan de buurt voor de toekomst" (ontwikkelstrategie 2035) staat omschreven op welke wijze nieuwbouw, in samenwerking met de buurt, kan worden ingezet voor het verbeteren van de leef kwaliteit in de stedelijke kernen. Daarbij is verdichting een middel dat kan worden ingezet om de vitaliteit en verduurzaming van de buurten te versterken, zonder een 'harde' woningbouwopgave. Vorm moet worden gegeven aan ruimte voor sociale ontmoetingen, werkgelegenheid en voorzieningen.

Parallel optrekken met aanpak Aanpak Noord maakt het mogelijk om een bijdrage te leveren aan het herstellen van het vertrouwen, prettige en veilige woon- en leefomgevingen en kansengelijkheid voor de jeugd. Een gezamenlijke aanpak (zowel fysiek als sociaal) voor de Klipperbuurt kan hieraan bijdragen.

Samenvattend zijn de volgende bestuurlijke prioriteiten verbonden met de opgave en ambities voor het projectgebied:

- Verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving en de leefbaarheid;
- Verbeteren van de kwaliteit van de woningen en de gebouwde omgeving, om een bijdrage te leveren aan de sociale veiligheid en het verbeteren van de openbare ruimte;
- Versterken van het sociaal domein waaronder de sociaaleconomische positie van bewoners;
- Bijdragen aan de stedelijke woningbehoefte en de woningbouwopgave en doorstroommogelijkheden bieden.

Wettelijke grondslag

Gemeentewet art. 160, eerste lid onder a en b, waarin bepaald is dat het college van burgemeester en wethouders het dagelijks bestuur van de gemeente, beslissingen van de gemeenteraad mag uitvoeren.

Artikel 169 Gemeentewet, lid 1: Het college en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de raad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur; lid 2: Zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft.

Artikel 87 van de Gemeentewet.

Onderbouwing besluit

De Klipperbuurt heeft direct aandacht nodig. De buurt bevindt zich in het zuidwesten van Banne Zuid. Het is de enige buurt in Banne Zuid waar de afgelopen jaren geen stedelijke vernieuwing heeft plaatsgevonden. De buurt bestaat uit 11 flatgebouwen uit de jaren 60, met dichte kopgevels en gesloten plinten. Tussen de flatgebouwen ligt verouderd groen en gesloten garageblokken, met plekken die als sociaal onveilig worden ervaren. De sociaaleconomische positie van de wijk ligt onder het Amsterdamse gemiddelde en kampt met maatschappelijke problemen.

Beleidsachtergrond/ historie

In mei 2017 heeft het college van B&W Banne Zuid, samen met 31 andere buurten, aangewezen als ontwikkelbuurt. Voor al deze buurten is in 2018 een verkenning gestart. In 2019 is de Gebiedsuitwerking Banne Zuid vastgesteld. In 2020 is begonnen met het opstellen van de concept Principenota voor Banne Zuid.

Maart 2021 is besloten de Principenota om te vormen tot een Actieprogramma voor Banne Zuid. Dit omdat de ruimtelijke vernieuwing moest wachten op de planvorming vanuit Rochdale en Stadgenoot voor renoveren en aardgasvrij maken van de 11 complexen die zij in eigendom hebben. De wijkontwikkeling van de Klipperbuurt viel daarmee buiten de scope van het Actieprogramma.

Nu is de gemeente benaderd door de woningbouwcorporatie met plannen voor renovatie en verduurzamen van de complexen. Met als onderbouwing een woonwensen onderzoek. Binnen het onderzoek is de optie sloop-nieuwbouw door de woningcorporaties overwogen en onderzocht, maar niet haalbaar en wenselijk geacht. Immers met renovatie en verduurzaming kunnen de complexen

goed en kostenverantwoord gerenoveerd worden.

Op basis hiervan hebben de gemeente en de corporaties hebben de handen ineengeslagen om gezamenlijk met bewoners, buurtorganisaties en sleutelpersonen een integrale Buurtvisie op te stellen voor de vernieuwing van de Klipperbuurt.

Ad1. In te stemmen met de concept Principenota voor de Klipperbuurt met daarin als belangrijkste onderdelen:

- **Een analyse van de huidige ruimtelijk fysieke situatie, met daarbij een beeld van de sociaal maatschappelijke staat van de buurt;**
- **Een verkenning van de mogelijkheden op ruimtelijk fysiek domein, met als hoofdpunten renovatie en verduurzaming van de huidige woningen, verdichtingsmogelijkheden en herinrichting van de openbare ruimte.**

De Principenota geeft een beschrijving van de bestaande situatie met de opgave (kansen en mogelijkheden) van de wijk om **tot inclusieve wijkontwikkeling** te komen.

De volgende ruimtelijke kansen zijn gedefinieerd:

- Het renoveren en verduurzamen van de huidige complexen door de corporaties;
- Het toevoegen van woningen of voorzieningen door het transformeren van zowel de aanwezige plinten als de garageboxen en het optoppen van de huidige complexen door de corporaties (circa 103 extra woningen);
- Het toevoegen van woningen door nieuwbouw op de kopse kanten van de complexen door de corporaties. Dit biedt ruimte 125 extra woningen;
- Het verbeteren en toekomstbestendig inrichten van de openbare ruimte door de gemeente.

Kansen van het tezamen oppakken met Aanpak Noord van de fysieke en sociale kant zijn onder meer:

- Aanpakken van de energie-armoede door renovatie;
- Stimulering van werkgelegenheid en buurteconomie, leerplekken voor jongeren door het realiseren van werk- of bedrijfsruimtes;
- Aanpak gezondheid door dit te verbinden aan nieuwe sport- en recreatiemogelijkheden in de openbare (groene) ruimte.
- Verbetering van sociale cohesie door laagdrempelige sociale activiteiten te verbinden aan eventueel nieuwe ontmoetingsplekken in de openbare ruimte en gebouwen.

Ad 2. Kennis te nemen van de bijlage 'Financiële verkenning van Principenota Klipperbuurt'. Hierin is de indicatie van de eindwaarde € 151.000, waarmee 228 extra woningen worden gerealiseerd; 103 door het omzetten van garageboxen en optoppen van de huidige gebouwen en 125 woningen door verdichting met 3 nieuwe woongebouwen.

In de financiële verkenning zijn de fysieke kansen vertaald in kosten en opbrengsten. Indicatie van het financieel resultaat is € 0,15 mln. positief bij realisatie van circa 228 extra woningen door het optoppen van de complexen, het transformeren van de plinten en het toevoegen van nieuwbouw aan de koppen.

Ad 3. In te stemmen met het beoogde planproces en planning richting integrale Buurtvisie.

Door middel van het gemeentelijke participatietraject wordt op basis van Principenota gewerkt aan een integrale Buurtvisie. In de Buurtvisie wordt zowel de uitwerking van de fysieke kansen als de doelen op sociaal vlak opgenomen. De Buurtvisie vormt de onderlegger voor het op te stellen Investeringsbesluit, inclusief financiële uitwerking als onderdeel van een grondexploitatie en een stedenbouwkundig plan.

Participatie

In samenwerking met de woningcorporaties en alle andere betrokken partijen is een gezamenlijk Participatieplan opgesteld om tot de Buurtvisie te komen.

Planning

Het is de wens om de Buurtvisie in de tweede helft van 2024 in concept gereed te hebben.

Ad 4. Kennis te nemen dat Aanpak Noord is aangesloten bij deze integrale aanpak voor de Klipperbuurt, waarbij de sociale aanpak in de Klipperbuurt wordt uitgevoerd in opdracht van Team Aanpak Noord met inzet van de daarvoor bestemde coalitiemiddelen.

Team Aanpak Noord en de andere betrokken gemeentelijke onderdelen zijn aangesloten om samen met bewoners te onderzoeken hoe zij vanaf het begin beter betrokken kunnen zijn bij deze plannen voor stedelijke ontwikkeling, als om de sociale problematiek integraal aan te kunnen pakken. Met het maken van de Buurtvisie voor Klipperbuurt/Banne-Zuidwest, met bewoners, corporaties, (sociale) partners en gemeente wordt tegelijkertijd gebouwd aan een buurtsamenwerking rondom de sociale opgaves. Dit staat ook beschreven in het conceptplan 'Aanpak Noord, pionieren en samenwerken in vertrouwen' dat in 2024 door het College van B&W is vastgesteld.

Ad 5. Kennis te nemen van het advies van het stadsdeel op de Principenota Vernieuwing Klipperbuurt.

Het advies van het stadsdeel is al bijlage bijgevoegd.

Per onderdeel wordt hieronder aangegeven op welke wijze hier gevolg aan wordt gegeven.

- **Verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte;** Het DB heeft geadviseerd om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren, waarbij extra aandacht wordt gevraagd voor het behoud of vergroting van groene ruimtes en verbetering van speelplekken.

In de concept Principenota is het behoud van het groene areaal als ondergrens opgenomen, met de ambitie om dit uit te breiden.

- **Verdichting en sociale mix;** Het DB ziet verdichting als een kans voor sociale mix, maar benadrukt dat het toevoegen van woningen moet voldoen aan een diverse sociale verdeling en niet alleen uit middeldure- en vrije sector woningen mag bestaan.

Het beleidsmatige uitgangspunt voor nieuwbouw is 40-40-20, waarvan alleen goed onderbouwd kan worden afgeweken. In de volgende planfase zal de programmering worden vastgelegd.

- **Doorbreken van stedenbouwkundige structuur;** Het DB ondersteunt het verwijderen van garageboxen om een betere verbinding met het Koopvaardersplantsoen mogelijk te maken.

Dit is en blijft het uitgangspunt in de concept Principenota.

- **Transformatie van plinten naar woningen;** Het DB benadrukt het belang van een goede aansluiting op de openbare ruimte en het voorkomen van situaties met hoge schuttingen die tuinen afschermen.

Een goede aansluiting van de plinten op de openbare ruimte is als uitgangspunt toegevoegd aan de concept Principenota. In de volgende planfase wordt een stedenbouwkundig plan en een principeontwerp voor de openbare ruimte uitgewerkt, waarin deze goede aansluiting wordt geborgd.

- **Aardgasvrij;** Het DB verzoekt, in overeenstemming met het advies van de stadsdeelcommissie, om de corporaties te vragen de woningen optimaal te isoleren en niet alleen geschikt te maken voor hoge temperatuur-stadswarmte, maar ook geschikt te maken voor mogelijke andere energievormen.

Dit verzoek is opgenomen in de concept Principenota als uitwerkingspunt.

- **Versterken van de toegang tot sociale voorzieningen;** Naast het onderzoeken van nieuwe sociale voorzieningen, benadrukt het DB het belang van het versterken van de toegang tot bestaande voorzieningen in de Banne.

Dit krijgt een plaats in de sociale aanpak als onderdeel van de Buurtvisie.

- **Behoud en uitbreiding van lokale bedrijvigheid;** Het DB wil de bestaande lokale bedrijvigheid behouden, concentreren en mogelijk uitbreiden.

Dit is als uitgangspunt opgenomen in de concept Principenota.

- **Versterken bestaanszekerheid;** Het DB erkent de onzekerheid over bestaanszekerheid onder bewoners en adviseert extra investeringen van zorg- en welzijnspartners, evenals het versterken van de rol van buurtverbinders om de veerkracht van de buurt te versterken.

Dit heeft een plaats gekregen in de uitwerking van de sociale aanpak.

Ad 6. In te stemmen met de raadsinformatiebrief, waarmee de commissie Ruimtelijke Ordening wordt geïnformeerd over het collegebesluit over de Principenota Vernieuwing Klipperbuurt.

De raadsinformatiebrief is als bijlage bijgevoegd.

Ad 7. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de Financiële Paragraaf op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid, onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding wordt opgelegd tot na het project is afgerond of uiterlijk tot 19 maart 2034.

Hierin wordt gevraagd geheimhouding op te leggen op de bijlage "Financiële verkenning Klipperbuurt" in verband met een strategisch belang voor de gemeente op financieel economisch terrein; de financiële verkenning maakt in de berekeningen gebruik van (interne) financiële cijfers; bij openbaarmaking kunnen derden daar gebruik van maken hetgeen strategisch nadelig kan zijn voor de gemeente, bijvoorbeeld inzake verwerving van panden. De geheimhouding wordt opgelegd voor

15 jaar, tot en met februari 2029.

Ad 8. De wethouder Grond en Ontwikkeling en Wonen aan te wijzen als bestuurlijke opdrachtgever, en de Projectdirecteur gebiedsontwikkeling Noord aan te wijzen als ambtelijk opdrachtgever.

Dit besluit belegt voor het vervolgtraject het bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgeverschap.

Directeur Grond en Ontwikkeling Noord is de ambtelijk opdrachtgever en Wethouder Grond en Ontwikkeling en Wonen is de bestuurlijk opdrachtgever.

Ad 9. Grond en Ontwikkeling te belasten met de uitwerking van de ambities naar een Investeringsnota en de begrote proceskosten hiervoor ad €2.512.000 te activeren als immateriële vaste activa binnen het regime van het Vereveningsfonds.

De proceskosten zijn geschat op 40% van de uitvoeringskosten, zijnde €2.512.000. Deze worden gedekt uit het Vereveningsfonds.

Participatie

Om de buurt te betrekken is samen met de bewonerscommissies van Rochdale en Stadgenoot en Red Amsterdam Noord een participatieplan gemaakt.

Vanaf januari 2024 hebben verschillende participatiebijeenkomsten plaatsgevonden. Rond de zomer zullen de tussenresultaten van de gezamenlijke Buurtvisie worden gepresenteerd.

Op 29 februari jl. hebben buurtbewoners aan de woningcorporaties en de gemeente aangegeven dat er in de woningen en in de buitenruimte problemen zijn die niet kunnen wachten op de vernieuwingsplannen. Gemeente en corporaties hebben hierop een aanpak voor de korte termijn gemaakt waarmee urgente problemen in de woningen en in de openbare ruimte reeds worden aangepakt

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Nee

Overige toelichting

De Financiële Verkenning Klipperbuurt geeft een globaal beeld van de kosten en opbrengsten.

De volgende onderdelen zijn meegenomen in de kosten: proceskosten projectteam fysiek, woonrijp maken, bouwrijp maken, inrichting openbare ruimte, V&T en onvoorzien.
Een indicatie van het resultaat is circa € 0,15 miljoen positief bij realisatie van 228 woningen door optoppen van de bestaande complexen, het transformeren van de plinten en nieuwbouw. Dit wordt nader uitgewerkt richting het Investeringsbesluit.
De proceskosten zijn geraamd op 40% van de totale kosten, zijnde € 2.512.000. Deze kosten worden gedekt vanuit het Vereveningsfonds.

Conclusie

Communicatie

Binnen de gemeente

Niet van toepassing.

Buiten de gemeente

De concept Principenota Klipperbuurt opnemen in de te publiceren besluitenlijst.
Na de besluitvorming door het College van B&W zal gecommuniceerd worden over de vaststelling van de concept Principenota Klipperbuurt. De stakeholders zullen apart geïnformeerd worden over de besluitvorming en het vervolgtraject.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-007466	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2024-036350	Stadsdeeladvies Principenota Klipperbuurt SDC - 14-05-2024.pdf (pdf)
AD2024-036352	20240605 Principenota Vernieuwing Klipperbuurt.docx (msw12)
AD2024-036361	GEHEIM - Financiele Verkenning Klipperbuurt.docx (msw12)
AD2024-036369	Advies (pdf)
AD2024-036394	20240605 Raadsinformatiebrief Klipperbuurt_def.docx (msw12)
AD2024-051438	GEHEIM - Financiele Verkenning Klipperbuurt.pdf (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Projectmanagementbureau, Laura Theijsmeijer, l.theijsmeijer@amsterdam.nl, 06 411 708 34

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten, voorts wordt de portefeuillehouder gemachtigd