Procesvoorstel vervolg Woningbouwstrategie Zuidas

Op 6 maart 2018 is de Woningbouwstrategie Zuidas behandeld in het directie-overleg Zuidas. Daarin is een aantal vragen gesteld over vervolgstappen, welke in deze notitie is uitgewerkt. In de notitie wordt onderscheid gemaakt tussen vervolgstappen t.b.v. het afronden van de huidige woningbouwstrategie en eventuele vervolgstappen.

Algemeen
Voorgesteld wordt om de huidige woningbouwstrategie onder te verdelen in

1. woonvisie
2. financiële effecten

En aan te vullen met

3. strategisch uitwerkingsplan

(in de volgende paragrafen worden deze drie onderdelen nader toegelicht)

De drie bovenstaande onderdelen moeten uiteraard naadloos op elkaar aansluiten. Daarnaast zijn de onderdelen 2 en 3 niet volgordelijk. Een deel van de financiële consequenties is afhankelijk van de verdere uitwerking.
Onderverdeling heeft als voordeel dat de woonvisie kan worden afgerond en dat de financiële effecten van 40-40-20 in de voorjaarsactualisatie kunnen worden verwerkt. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om het woningbouwprogramma verder te specificeren (in de lijn van de visie) en middels een uitwerkingsplan meer grip te krijgen op de stelposten. Het programma en de financiële effecten kunnen worden aangescherpt, zonder dat de overkoepelende visie gewijzigd hoeft te worden.

Beslispunt 1. Voorgesteld wordt om de huidige woningbouwstrategie te verdelen in een woonvisie en een los document waarin de financiële effecten worden toegelicht

1.Woonvisie
Tijdens behandeling in het directieoverleg Zuidas is afgesproken om een (laatste) consultatieronde te organiseren met als doel het visie-deel van de huidige woonstrategie aan te scherpen, ervaringen met andere organisatieonderdelen te delen en draagvlak voor de visie te vergroten.
Wat betreft afstemming zijn de volgende partijen denkbaar:
Intern (binnen gemeente)

- ***RvE Wonen****:*
- ***G&O (beleid)***
- ***MTGO***
  NB: [redacted] inventariseert in opdracht van het MTGO op welke wijze 40-40-20 in de grexen wordt verwerkt. Hij kijkt daarbij naar het Amstelkwartier, de Sluisbuurt en de Zuidas. Er wordt ook een sessie georganiseerd om onderling kennis uit te wisselen. Dit wordt in het MTGO teruggekoppeld. Er is nog hiervoor nog geen datum geprikt.

Extern (buiten de gemeente)

- [redacted]
- [redacted]

Beslispunt 2 : Voorgesteld wordt om – ten behoeve van de inhoudelijke afronding van de woonvisie - wel intern te consulteren bij de RvE Wonen, G&O beleid en het MTGO, maar (nog) niet buiten de gemeente [redacted], marktpartijen).

Om de woningbouwstrategie verder extern uit te dragen kan er een compacte publieksversie gemaakt worden, dat een kader vormt voor de publieke communicatiestrategie rond het thema wonen in Zuidas. Wanneer het financiële deel wordt losgekoppeld van het visie-deel, bevat de woonvisie geen gevoelige informatie meer. Het is wel mogelijk dat een nieuw bestuur nieuwe/aanvullende eisen opstelt t.a.v. de woningbouwprogrammering (en visie).

Beslispunt 3: Voorgesteld wordt om vooralsnog geen publieksversie van de woningbouwvisie te maken, maar eventuele nadere bestuurlijke ontwikkelingen/ instructies af te wachten.

2. Financiële effecten

In de huidige woonstrategie wordt ieder deelgebied zowel kwalitatief als kwantitatief toegelicht. Kwantitatief is inzichtelijke gemaakt wat het 40-40-20 beleid betekent voor het aantal te realiseren woningen.

Bij het toewijzen van 40-40-20 zijn de volgende kavels/ projecten buiten beschouwing gelaten:

- alle reeds gerealiseerde woningbouwprojecten en alle reeds uitgegeven projecten
- alle kavels waarvoor al afwijkende afspraken zijn gemaakt met ontwikkelaars. Dit zijn: kavel 6/7 Beethoven, kavel [redacted] in Vivaldi, kavels AICS en het ontwikkelrecht van COD in Kop Zuidas

Bij de overige kavels zijn twee scenario's gehanteerd:

- scenario 1 bevat 40-40 20, met een kwart grotere (marktcontraire) middensegmentwoningen
- scenario 2 bevat 40-40-20, met 100% marktcontraire middensegmentwoningen en grotere reguliere sociale huurwoningen

Voor beide scenario's geldt dat:

- de helft van het totaal aantal sociale huurwoningen als studentenwoningen is aangewezen.
- voor de verschillende – nog te ontwikkelen- deelgebieden steeds dezelfde programmatische uitganspunten zijn gehanteerd.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten (en woningaantallen) zijn de financiële effecten in beeld gebracht. Deze zijn gevat in twee stelposten, welke in het MPG zijn opgenomen. Het MPG wordt naar verwachting in juni aan de gemeenteraad voorgelegd.

Stelpost 1 - scenario 1

Scenario 1 is vertaald in financiële consequenties. Er is (met inachtneming van de aannames en inschattingen van woninggroottes en grondprijzen van nu) voldoende houvast om het 40-40-20- beleid te verwerken in de betreffende grondexploitaties bij de eerstvolgende actualisatie (voorjaar 2018).

Beslispunt 4. : Voorgesteld wordt om het scenario 1 bij de eerstvolgende actualisatie (voorjaar 2018) in de betreffende grondexploitaties te verwerken. De stelpost komt dan te vervallen.

Stelpost 2

Bovenop de hiervoor beschreven stelpost zijn in de tweede stelpost drie onzekerheden benoemd, die het gevolg zijn van het 40-40-20 beleid (zie ook onderstaande tabel). De bedragen genoemd bij 2a, 2b en 2c vormen samen stelpost 2.

Stelpost 2 is momenteel onvoldoende 'hard' om in de grondexploitaties op te kunnen nemen. In het MPG wordt deze stelpost als risico benoemd.

		T/m 2025	*Na 2025*	*Totaal*	
	Stelpost 1				
	Basisscenario 1: 40-40-20	-€ [redacted]	-€ [redacted]	-€ [redacted]	*redelijk zeker*
	Stelpost 2				
2a	Scenario 2: 100% grote middensegm won	- € [redacted]	- € [redacted]	- € [redacted]	*bandbreedte*
2b	Minder woonvolume	- € [redacted]	- € [redacted]	- € [redacted]	*schatting*
2c	Stapeling kwaliteitseisen	- € [redacted]	- € [redacted]	- € [redacted]	*schatting*
	TOTAAL	**- €** [redacted]	**- €** [redacted]	**- €** [redacted]	

Grotere woningen- scenario (2a)

Lagere grondopbrengsten als gevolg van 100% grote (marktcontraire) woningen in het middensegment

In scenario 2 zijn alle middensegment woningen groot en daarmee marktcontrair (97 bvo ipv 56 bvo). Ook de reguliere sociale huurwoningen zijn groter dan in scenario 1 (85 ipv 65 bvo).Dit betreft een extreem scenario en het opgenomen bedrag is daardoor groot. De daadwerkelijke opbrengstenderving is een direct gevolg van de keuze voor een bepaald woningbouwprogramma en dient nog nader uitgedacht en onderbouwd te worden. De onzekerheid in deze stelpost neemt af, of komt te vervallen, wanneer de keuze voor het woningbouwprogramma in een project definitief wordt.

Minder woonvolume (2b)

Lagere grondopbrengsten door een verlies aan bouwvolume als gevolg van kleinere woningen en daarmee minder efficiënte gebouwen

Deze stelpost is een gevolg van het 40-40-20 beleid en zal waarschijnlijk minder groot zijn op het moment dat er meer grote woningen gebouwd worden, maar is met name een autonoom effect van het gemeentelijk woonbeleid. Nader onderzoek zou meer inzicht kunnen geven.

Stapeling kwaliteitseisen (2c)

Lagere grondopbrengsten door een stapeling van eisen op het gebied van kwaliteit, menging, parkeren, regels corporaties, etc.

Deze stelpost is een gevolg van het combineren van het 40-40-20 beleid met de bestaande kwaliteitseisen voor Zuidas. Deze stelpost is onafhankelijk van de keuze voor een bepaald scenario. Nader onderzoek zou meer inzicht kunnen geven.

> Beslispunt 5 (t.a.v. stelpost 1 en 2a) : Voorgesteld wordt om het woningprogramma per deelgebied nader te specificeren / differentiëren o.b.v. de woonvisie (o.a. percentage studenten, percentage marktcontraire middensegmentwoningen) en de uitkomsten hiervan te gebruiken voor de actualisatie najaar 2018.

Om strategisch richting te geven aan de uitvoering van 40-40-20 en om meer zicht te krijgen op de (neven)effecten van het 40-40-20 beleid wordt voorgesteld om (met behulp van [redacted] van de RVE Wonen) een aanvullend strategisch uitwerkingsplan te maken. Dit binnen de uitgangspunten van de woonvisie en in aansluiting op het (gewijzigde) woningbouwprogramma. De scope van het uitwerkingsplan dient nog bepaald te worden. Idealiter geeft het meer programmatische houvast, financiële ruimte, maar ook voldoende flexibiliteit in handelen.

> Beslispunt 6 (t.a.v. stelpost 2b en 2c) : Voorgesteld wordt om een aanvullend strategisch uitwerkingsplan te maken. Dit binnen de uitgangspunten van de woonvisie en in aansluiting op het (gewijzigde) woningbouwprogramma. Op deze manier wordt meer inzicht verkregen in de stelposten 2b en 2c.

3. Bestuurlijke besluitvorming

Besluitvorming mbt de Woonvisie

De woonvisie is een uitwerking van de door de gemeenteraad vastgestelde Woonagenda 2025. Het doet recht aan de speciale status van Zuidas in de Woonagenda met een separate spelregel.

Door de brede woonvisie (bestuurlijk) te delen wordt het eenvoudiger en logischer om de plannen en ontwikkelingen in Zuidas in een breder kader te zetten. Concreet: als er discussie ontstaat over plan X kan naar de woonvisie worden verwezen voor de positie van dit plan in het geheel.
Tegelijk is woningbouw het meest beladen politieke onderwerp van dit moment. Recente discussies over het programma in het Sluiskwartier of de discussie rond woningbouwontwikkeling in de kop van het Westerpark illustreren dit. Het bestuurlijk maken van de woonvisie kan een discussie in de gemeenteraad uitlokken waarmee de controle op het dossier mogelijk kan worden verloren.

> Beslispunt 7: Voorgesteld wordt om de woonvisie vooralsnog niet aan het bestuur voor te leggen, maar eventuele nadere bestuurlijke ontwikkelingen/ instructies af te wachten

Besluitvorming m.b.t. de Financiële effecten en strategisch uitwerkingsplan

De financiële effecten van 40-40-20 zijn gevat in twee stelposten. Deze worden middels het MPG (naar verwachting in juni 2018) aan de gemeenteraad voorgelegd.

Indien positief wordt besloten bij de beslispunt 5 en 6 wordt het woningbouwprogramma nog nader gespecificeerd en wordt middels een strategisch uitwerkingsplan meer inzicht verkregen in de uitvoering en de overige stelposten.
Wanneer de uitkomsten van het uitwerkingsplan ertoe leiden dat de geraamde grondopbrengsten verder dalen (bijvoorbeeld doordat er meer grotere middensegmentwoningen gebouwd gaan worden of doordat het programmavolume afneemt) dan zal dit met een onderbouwing ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd moeten worden.

Er zijn dan verschillende opties denkbaar: Het bovengenoemde uitwerkingsplan en de bijbehorende financiële effecten kunnen of samen met de woonvisie (of een samenvatting van de woonvisie) of separaat- aan het bestuur worden aangeboden.

Beslispunt 8: Voorgesteld wordt om het uitwerkingsplan te starten en pas later te beslissen in welke vorm de documenten aan het bestuur worden aangeboden.

Bijlage 1
Tenders in Zuidas **(indicatief – beheerder [redacted])**

Nr	Deelgebied	Kavel	Soort contractvorming	Start tender	Status bestemmingsplan
1	Beethoven	Kavel 2	Tender	mrt-18	Op 14 feb in de gemeenteraad
2	Beethoven	Kavels 6 en 7	Afspraak gemaakt met marktpartij, [redacted]	Geen	Bijna vastgesteld door de gemeenteraad
3	Vivaldi	Breevast-kavel	Afspraak gemaakt met marktpartij, [redacted]	Geen	Opstellen voorontwerp start Q3 2018, evt afwijkingsbesluit
4	Strawinksy	Breevast-kavel	Afspraak gemaakt met marktpartij, [redacted]	Geen	Ontwerp ter visie vóór zomer 2018
5	Strawinksy	Strawinskyhuis	Transformatie, marktpartij is [redacted]	Geen	Ontwerp ter visie vóór zomer 2018
6	Kenniskwartier	Noordstrook, kavel 2A	Tender	sep-18	Ontwerp ter visie 1e helft 2018
7	Fred Roeskestraat	British School-kavel	Tender	nov-18	Onherroepelijk, past de ontwikkeling?
8	Kop Zuidas	Kavel K, A10-strook, fase 2	Tender	nov-18	Ontwerp ter visie vóór gemeenteraadsverkie-zingen
9	Kenniskwartier	Noordstrook, kavel 2D	Tender	jan-19	Ontwerp ter visie 1e helft 2018
10	Parnas	Kavel C2	Tender	apr-19	Onherroepelijk, past de ontwikkeling?
11	Kop Zuidas	Kavel L, A10-strook, woninbouwdriehoek	Tender	apr-19	Ontwerp ter visie vóór gemeenteraadsverkie-zingen
12	Ravel	Ontwikkelveld 2, fase 1	Tender	apr-19	Opstellen uitwerkingsplan start in Q4 2018
13	Beethoven	Kapel & Convict	Tender	apr-19	Op 14 feb in de gemeenteraad
14	Kenniskwartier	Noordstrook, kavel 2I	Tender	jul-19	Ontwerp ter visie 1e helft 2018
15	Ravel	Ontwikkelveld 2, fase 3	Tender	jan-20	Opstellen uitwerkingsplan start in Q4 2018
16	Vivaldi	Kavel 13	Tender	jan-20	Onherroepelijk
17	Kenniskwartier	Noordstrook, kavel 2B	Tender	jun-21	Ontwerp ter visie 1e helft 2018
18	Kenniskwartier	Noordstrook, kavel 2C	Tender	jul-21	Ontwerp ter visie 1e helft 2018
19	Kenniskwartier	Noordstrook, kavel 2G	Tender	sep-21	Ontwerp ter visie 1e helft 2018
20	Ravel	Ontwikkelveld 2, fase 2	Tender	jun-23	Opstellen uitwerkingsplan start in Q4 2018

Bron: overallplanning Zuidas, 1e kwartaal 2018, 12 feb 2018

disclaimer: aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend