Gemeente Amsterdam

Memo

Aan	Financieel Advies Team G&O
Van	Projectteam Meidoornweg
Datum	8 februari 2022
Bijlagen	Concept kavelpaspoort
Onderwerp	Financiële analyse ontwikkeling Meidoornweg

Doel bespreking
Bespreken of het project de komende periode in sneltreinvaart kan toewerken naar een fase 3 besluit met een negatief saldo van € [redacted].

Achtergrond
Eind 2021 is door het Dagelijks Bestuur een principenota vastgesteld voor de Volewijck, waarvan de Meidoornweg een onderdeel is. Vooruitlopend op een Aanpak Ongedeeld Noord en de inrichting van een integraal projectteam door het stadsdeel, bleken 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 zijn deze ontwikkellocaties geïnventariseerd. Op dit moment zijn 9 urgente locaties waarvan 6 ontwikkellocaties die met spoed dit jaar moeten worden opgepakt, om politieke of inhoudelijke redenen, een daarvan is de Meidoornweg. Eind vorig jaar is besloten dat deze zes locaties zo spoedig mogelijk onder verantwoordelijkheid van G&O worden gebracht. Er zullen geen projectnota's opgesteld en vastgesteld worden, maar losse investeringsbesluiten (fase 3) op te stellen. Daarmee worden de proceskosten zo laag mogelijk gehouden en kan de meeste snelheid worden gemaakt.

Volewijck/Meidoornweg
De VOvA/ROCA heeft een aantal jaren geleden aangegeven het kavel van de Nieuwe Havo te willen herontwikkelen tot een brede VO-school voor de Nieuwe Havo, het VOX College en het Bredero College. De herontwikkeling van de VO-school (VOvA/ROCA) is vastgelegd in het Regionaal Plan Onderwijsvoorzieningen (RPO) 2020-2025. De gemeente heeft deze herontwikkelingsplannen aangegrepen om te onderzoeken of naast de VO school ook een PO school, een sporthal en woningen kunnen worden gerealiseerd op het kavel.

PO-school
De gemeente zag in deze geplande ontwikkelingen meer kansen voor het kavel, onder andere voor het realiseren van een PO-school ter vervanging en uitbereiding van de huidige Montessorischool Azalea Boven't IJ die nu gedeeltelijk gehuisvest is in een schoolgebouw die in een fijnstofzone ligt. Een gesplitst gebouw waarbij de bovenbouw gescheiden is van de

onderbouw is ook niet wenselijk. Deze PO school is een populaire school in Noord. Om de concurrentie aan te (blijven) kunnen van de nieuw (te realiseren) scholen in de gebiedsontwikkelingen langs het IJ is een locatie nodig waarbij de gehele school op één locatie is gevestigd. Deze nieuwe locatie aan de Meidoornweg is op het grensvlak van de oude wijk en de nieuwe scholen in de gebiedsontwikkelingen langs het IJ; dit geeft goede mogelijkheden tot menging. In de school komt ook een kinderopvang en buitenschoolse opvang (brede school).

Sporthal
Daarnaast biedt het kavel ruimte voor het realiseren van een sporthal. In Noord zijn er nu maar twee sporthallen, wat te weinig is voor het groeiende inwonersaantal. Een sporthal tussen twee scholen is rendabel omdat de zaal overdag door de scholen en 's avonds door sportverenigingen kan worden gebruikt.

VO-scholen
Op dit kavel zal een brede VO-school gerealiseerd worden voor de Nieuwe Havo, het VOX College en het Bredero College. Hiermee worden meerdere niveaus samengevoegd waardoor menging wordt gestimuleerd. Het proces binnen de gemeente is vertraagd geweest, waardoor er vooral vanuit de VO-scholen, die nu op een tijdelijke locatie (Meeuwenlaan) zijn gehuisvest, veel druk ligt op de planning voor hun nieuwbouw. De VO-scholen hebben mede door de huidige huisvestingssituatie en onduidelijkheid over de nieuwbouw te maken met een terugloop van de leerlingaantallen. Zij hebben tevens uitbreiding van vierkante meters nodig om op de nieuwe locatie, grensvlak van de oude wijk met de nieuwe wijken, de verwachte toestroom van leerlingen op te kunnen vangen als gevolg van de gebiedsontwikkeling.

Verdichting
Tegen de woningen (30 stuks) is er tot nu toe vanuit de buurt de meeste weerstand geweest omdat de buurt van mening is dat er daarmee een 'muur' wordt gebouwd die de openheid naar het achterliggende park belemmert. R&D heeft begrip voor deze opvatting en heeft zelf ook geconstateerd dat het toevoegen van woningen de ruimtelijke kwaliteit niet ten goede komt. Bovendien wordt met het toevoegen van woningen aan het gebied het oppervlak van de Hoofdgroenstructuur verkleind, wat niet toegestaan is.

In bijgevoegde concept kavelpaspoort is het gewenste programma opgenomen en is de input vanuit het eerste deel van het participatietraject verwerkt. Na goedkeuring en afstemming met de buurt wordt het kavelpaspoort afgerond en kan de noodzakelijke bestemmingsplanprocedure worden opgestart. Dit kan opgestart worden als het FAT groen licht geeft voor voortgang naar een fase 3 besluit.

Vanuit bovenstaande overwegingen is de woonfunctie komen te vervallen. Deze functie levert -in tegenstelling tot de onderwijs- en sport- én groenfuncties op deze locatie- geen bijdrage aan de synergie die hier kan ontstaan door deze openbare voorzieningen te clusteren. Hoewel de woonfunctie in principe een positieve bijdrage kan leveren aan de doorstroming binnen de Volewijck zijn op deze locatie de nadelen van woningbouw vele malen groter dan dit -mogelijke- voordeel, zelfs indien het aantal woningen tot een minimum wordt beperkt in verhouding tot andere woningbouwlocaties. Op basis van enkele eerste verkenningen biedt de vrijgekomen

ruimte veel meer opties om de onderwijs- en sport- én groenfuncties op deze locatie optimaal te integreren.

Voor doorstromers of ouderen worden in de nabije omgeving, zoals Buiksloterham, Overhoeks, NDSM en Hamerkwartier woningen gerealiseerd voor deze doelgroepen door o.a. de corporaties. Hierover zijn ook regelmatig gesprekken met de betrokken corporaties.
Helaas is in 2021 besloten door capaciteitsgebrek vanuit de gemeente geen vastgoedafspraken te maken met de corporaties.

Inschatting kosten en opbrengsten

Het programma bevat-
1. Drie VO scholen van totaal 9.400 m² bvo;
2. Een PO school van 3.950 m² bvo;
3. Sporthal van 4.000 m² bvo.
4. Het inrichten van het openbare maaiveld nadat de gebouwen zijn gerealiseerd.
5. De functie als groenzone in het gebied tussen de gebouwen en het Noordhollandsch Kanaal bevestigen.
6. Totale omvang van het in te richten gebied is 23.500 m²

VERWERVING	[redacted]
SANERING KABELS & LEIDINGEN BOUWRIJPMAKEN WOONRIJPMAKEN GROENVOORZIENING OVERIGE KOSTEN	
SUBTOTAAL Uitvoering Onvoorzien 15% Uitvoering VAT 22% BIJKOMENDE KOSTEN COMPENSATIE BOMEN KOSTENVERHOGENDE BTW	
GRONDOPBRENGST	
PROCESKOSTEN	
INVESTERING NOMINAAL	

Eerste financiële verkenning

Opmerkingen
- Prijzen zijn op basis van Planexproductprijzen 2022, soortgelijke projecten en bekende prijzen in het openbare domein
- Verwerving betreft de boekwaarde 2020 afdeling Vastgoed grond en opstal Hagedoornplein 1
- OJZD sloopt alle bestaande opstallen.
- Opbrengst op basis van normbedragen OJZD en BVO kavelpaspoort sporthal prijspeil 2022.
- Het bedrag compensatie bomen houdt geen rekening met de mogelijke aanplant van nieuwe bomen en andere groen
- Het gebied is grotendeels licht vervuild. In de eerste instantie wordt geen uitvoerige bodemsanering verwacht. Het terrein ligt in een gebied waar mogelijk afwerpmunitie zou kunnen liggen.
- Project specifieke duurzaamheidseisen en stedenbouwkundige eisen mbt de nieuwbouw zijn nog niet bekend en zijn niet opgenomen, dit wordt nader uitgewerkt bij het fase 3 besluit.
- Het maaiveld wordt niet opgehoogd. Na inmeting kan geconstateerd worden of ophoging onder het nieuwe te realiseren vastgoed nodig zal zijn om kruipruimtes 90 cm boven het grondwaterpeil te garanderen.
- De opbrengst van 30 woningen zou ca € [redacted] zijn geweest.

Risico's
- Stadsverwarming
- Bewonersparticipatie
- Objecten in het ondergrond
- Kwelders

Normvergoeding maatschappelijk vastgoed
De dekking van kosten voor de maatschappelijke voorzieningen vindt plaats op basis van normvergoedingen vanuit de gemeentelijke begroting. Daar waar er bovenop de vastgestelde norm en richtprijzen vanuit het project of vanuit generieke beleidshoeken (bijvoorbeeld duurzaamheid) aanvullende uitgangspunten worden gesteld, dient voor die ambities vanuit het daarvoor verantwoordelijke gremium aanvullende dekking te worden geregeld. Voor de sloop van het bestaande gebouw is in de normvergoeding een bedrag opgenomen van € [redacted],- inclusief BTW.

De dekking voor de maatschappelijke voorzieningen wordt middels verschillende producten en besluiten voorgelegd aan het College en de gemeenteraad en meegenomen in de reguliere begrotingscyclus en verwerkt in de jaarlijkse begroting. Wanneer de begroting door de gemeenteraad is vastgesteld worden in het jaar voorafgaande aan de investeringen deze nog middels een krediet / investeringsbesluit verder onderbouwd en vastgelegd.

In het financiële overzicht in de bijlage, zijn de genormeerde kosten voor investering in de gebouwen en de kapitaallasten, evenals de dekkingsbronnen inzichtelijk gemaakt voor de beoogde maatschappelijke voorzieningen.