Datum **6 maart 2018**

Onderwerp

De woningbouwstrategie Zuidas 2018 is een uitwerking van de Visie Zuidas op het thema wonen. De strategie vertaalt de ambities voor woningbouw uit de Visie Zuidas samen met het stedelijke woningbouwbeleid naar een aantal hanteerbare principes en uitgangspunten voor Zuidas als geheel en voor de deelgebieden binnen Zuidas. Deze vertaling wordt zowel kwalitatief als kwantitatief gedaan en is voorzien van een financiële doorrekening in twee scenario's.

Gevraagde beslissing

1. Kennis nemen van de woningbouwstrategie Zuidas
2. Vaststellen woningbouwstrategie Zuidas
3. Besluitvorming financiële uitwerking

Korte toelichting / samenvatting

Toelichting:

- Op 5 oktober 2016 is de visie Zuidas vastgesteld door de gemeenteraad. Het hoofdstuk "Een levendige woonwijk" beschrijft het gewenste woonmilieu in Zuidas. Middels de twee amendementen is bepaald dat er gestuurd wordt op een specifieke woningbouwprogrammering, met 30% sociale woningbouw.
- Op 19 juli 2017 is de woonagenda 2025 door de gemeenteraad vastgesteld met als uitgangspunt "De ongedeelde stad" en een woningbouwverdeling 40-40-20 (40% sociaal, 40% middensegment, 20% vrije sector).
- Op 20 juni 2017 heeft het College van B&W als uitwerking van de Woonagenda 2025 11 spelregels vastgesteld waarmee het 40-40-20 beleid nader wordt geoperationaliseerd. Spelregel 4 betreft de Zuidas en bepaalt dat ook in Zuidas de 40-40-20 verdeling van toepassing is.
- In juni 2017 heeft de directie gevraagd om de Visie Zuidas 2016 uit te werken in een woningbouwstrategie om daarmee de visie te vertalen naar een hanteerbare strategie met inachtneming van het gemeentelijk beleid.

Samenvatting:

- Vanuit een analyse van beleid en ambities zijn zes principes opgesteld voor woningbouwontwikkeling in Zuidas: deze leggen vast waar de stedelijke woningbouwprogrammering geldt en hoe deze wordt toegepast. Vanuit het karakter van de deelgebieden wordt het woonprogramma verder uitgewerkt, er wordt gestuurd op kwaliteit en er wordt ruimte geboden voor innovatie.

- Het stuk is deels kwalitatief en deels kwantitatief van karakter. Het kwalitatieve deel (visie, karakterisering deelgebieden, leefstijlen, woonmilieus) is zodanig opgebouwd dat het ook met wijzigend beleid sturend kan blijven. Het kwantitatieve deel is zo ingestoken dat eventuele wijzigingen in woningprogrammering, aannames in woninggroottes en marktomstandigheden eenvoudig verwerkt kunnen worden.

- De strategie maakt een vertaling naar woningaantallen per deelgebied in twee scenario's, ten opzichte van de huidige grondexploitatie. De twee scenario's verschillen in de aannames voor gemiddelde woninggrootte per marktsegment:

- Scenario 1: Waarbij uitgegaan wordt van de huidige marktomstandigheden, waardoor er met 40-40-20 beleid in Zuidas naar verwachting relatief veel kleine woningen zullen ontstaan.
- Scenario 2: Waarbij gestuurd wordt op grotere woningtypologieën binnen de 40-40-20 verdeling, met als gevolg een lager aantal woningen en lagere grondopbrengsten

Woningaantallen per deelgebied	Bestaand	Afspraken	*Huidige GREX*		*Scenario 1*		*Scenario 2*	
			Nieuw	Eindtot.	Nieuw	Eindtot.	Nieuw	Eindtot.
KOP ZUIDAS	327	491	280	1.098	524	1.342	426	1.244
MAHLER	194	0	0	194	0	194	0	194
PARNAS	0	0	0	0	0	0	0	0
FRED ROESKE	177	0	142	319	288	465	197	374
VIVALDI	81	202	0	283	0	283	0	283
GERSHWIN	1.032	355	0	1.387	0	1.387	0	1.387
BEETHOVEN	0	196	114	310	146	342	125	321
KENNISKWARTIER	0	0	1.744	1.744	3.060	3.060	2.485	2.485
RAVEL	0	198	960	1.158	1.702	1.900	1.382	1.580
STRAWINSKY	0	195	0	195	0	195	0	195
VERDI	0	0	0	0	1.702	1.702	1.382	1.382
TOTAAL	**1.811**	**1.637**	**3.240**	**6.688**	**7.423**	**10.871**	**5.998**	**9.446**

- Door de invoering van de woningbouwprogrammering 40-40-20 zullen meer woningen worden gebouwd in Zuidas. De woningen worden immers kleiner. Daarentegen vallen de grondopbrengsten lager uit, aangezien woning in de sociale huursector en het middensegment lagere grondprijzen hebben in vergelijking met marktwoningen. In het onderstaande wordt uitgegaan van het Raamwerkadvies oktober 2017.

- De lagere grondopbrengsten t.o.v. de huidige grondexploitatie bestaat uit verschillende elementen:
  - Een lagere grondopbrengst t.g.v. de woningbouwprogrammering 40-40-20 (scenario 1)
  - Een stelpost voor lagere grondopbrengsten door te sturen op grotere woningen (scenario 2)
  - Een stelpost voor afname in het totale bouwvolume van 10% ten gevolge van het maken van minder efficiënte gebouwen door kleine woninggrootte.
  - Een stelpost voor het behouden van de gewenste kwaliteit in het woningbouwprogramma

  Om aan te sluiten bij het Financieel Perspectief zijn deze stelposten berekend in twee fases: t/m 2025 en vanaf 2026.

	t/m 2025	vanaf 2026	totaal
woningbouwprogrammmering 40-40-20	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]
grotere woningen	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]
afname bouwvolume	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]
garantie kwaliteit	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]
totaal	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]

Ter besluitvorming:
De twee scenario's geven een beeld van de bandbreedte in programma en grondopbrengsten, maar zijn niet opgesteld om een keuze tussen te maken. Ze vormen een bandbreedte waarbij binnen deelgebieden en projecten een afweging gemaakt kan worden voor het best passende woningbouwprogramma. Daarom wordt ter besluitvorming voorgelegd:

- Het vaststellen van de Woningbouwstrategie Zuidas als basis voor de verdere woningbouwontwikkeling in Zuidas
- Het verwerken van de woningbouwprogrammering 40-40-20 in het Financieel Perspectief Zuidas (scenario 1)
- Het verwerken van de woningbouwprogrammering 40-40-20 in de grondexploitatie (scenario 1)
- Het opnemen van een stelpost voor het mogelijk maken van grotere woningen in het Financieel Perspectief Zuidas (scenario 2)
- Het opnemen van een stelpost voor de afname van bouwvolume in het Financieel Perspectief Zuidas
- Het opnemen van een stelpost voor garantie van kwaliteit in het Financieel Perspectief Zuidas

Stukken

Meegezonden stukken

Bijgevoegd:
- Woningbouwstrategie Zuidas 2018
- Spreadsheet woningaantallen en grondopbrengsten

Verdere procedurestappen met data

- Opnemen stelposten in voorjaarsactualisatie Financieel Persperctief en aanpassing GREX in najaarsactualisatie Financieel Perspectief, inclusief delen met de gemeenteraad.
- Uitwerking woningbouwprogramma per deelgebied, ontwikkelveld, kavel en bouwenvelop: Verschillende planning per gebied.

Omgevingsmanagement / LEEF Zuidas / communicatie / publiciteit

- De woningbouwstrategie Zuidas 2018 geeft uitwerking aan de Visie Zuidas 2016 en is een intern product. Er is daarmee geen directe aanleiding tot externe communicatie. Wel bieden met name de zes principes een kader dat gebruikt kan worden in de communicatie over woningbouw in Zuidas. De meeste communicatie over woningbouw zal plaatsvinden bij de uitwerking in deelgebieden en projecten.

Wijze van voorbereiding

Afstemming

- Advies businesscontroller ([redacted] Strategie is opgesteld in samenwerking met [redacted]. FLAP is wegens vakantie niet gedeeld met [redacted].
- PMO: de woningbouwstrategie is tweemaal besproken in het PMO. Na de laatste behandeling hebben de PMO-leden opmerkingen kunnen leveren n.a.v. de concept woningbouwstrategie. Deze opmerkingen zijn verwerkt in de definitieve tekst.
- Ontwerpatelier: het thema woningbouw is in een vroeg stadium in het ontwerpatelier behandeld. De strategie is (nog) niet met het ontwerpatelier gedeeld.
- Overig: Afstemming heeft m.n. plaatsgevonden met de projectmanagers binnen Zuidas over de invulling van de deelgebieden, evenals met [redacted] over de identiteit van de gebieden. Met de RvE wonen en de G&O is afstemming geweest over specifieke beleidsgebieden, maar nog niet over de woningbouwstrategie op zich. De woningbouwstrategie is in concept behandeld tijdens een Hello Zuidas bijeenkomst in aanwezigheid van stadsdeelvoorzitter Sebastiaan Capel. Aandachtspunten zijn met name de verdere afstemming met RvE wonen en G&O.

Productinformatie

Proceskosten

Uitwerking van de woningbouwstrategie is onderdeel van het werkplan Planologie.

Grondexploitatie

De woningbouwstrategie heeft een grote invloed op de GREX van Zuidas. Afhankelijk van de te kiezen woninggroottes en de mate van ingrijpen in de markt nemen de geraamde grondopbrengsten aanzienlijk af (zie tabel).

Risico

- De woningbouwstrategie is een intern product en in die zin is er geen direct politiek risico van dit product.
    - De financiële uitwerking van de strategie zal in het Financieel Perspectief worden opgenomen die door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Hiermee komen de resultaten van de strategie in het politieke besluitvormingstraject. Er bestaat hiermee een risico dat de strategie zelf ook binnen de gemeenteraad gedeeld zal moeten worden. Mede wegens de politieke gevoeligheid van woningbouw kan er ook voor gekozen worden de gehele strategie met de gemeenteraad te delen.
- Woningbouwprogrammering is inzet van de gemeenteraadsverkiezingen die op 21 maart plaats vinden. Het risico bestaat dat het nieuwe college een andere woningbouwprogrammering vaststelt, waarmee het kwantitatieve en financiële deel van de woningbouwstrategie aangepast moet worden. De strategie is echter zo opgezet dat dit zonder veel moeite gedaan kan worden.
- De vertaling van het gemeentelijk beleid (m.n. woningbouwprogramma) en de visie Zuidas (m.n. kwaliteitseisen en stedenbouw) leidt tot een stapeling van eisen die het rendement van de vastgoedontwikkeling in Zuidas negatief beïnvloedt en het risico verhoogt. Indien in de toekomst de marktomstandigheden minder gunstig worden zal dit de haalbaarheid van projecten in Zuidas onder druk kunnen zetten.

Kwaliteit

De strategie geeft uitwerking aan de visie Zuidas 2016 en draagt als zodanig bij aan het algemeen kwaliteitsniveau van Zuidas. Sturen op kwaliteit is één van de zes ontwikkelprincipes van de strategie.

Beslissing

Behandelend ambtenaar (naam, e/mail, telefoon)

[redacted]@amsterdam.nl – 06 – [redacted]