Directie
Zuidas
Amsterdam

Gemeente Amsterdam

Directieoverleg Zuidas

DO

Datum DO

7 januari 2019

Onderwerp

Stand van zaken woningbouwopgave, advies directie Wonen en vervolgproces

Gevraagde beslissing

- Kennis te nemen van de stand van zaken van de woningbouwopgave Zuidas;
- Kennis nemen van het advies 'Woningbouwprogrammering Zuidas' van directie Wonen en onze reactie erop;
- In te stemmen met het voorleggen van drie scenario's aan wethouder Kock en het vervolgproces;
- In te stemmen met de uitgangspunten voor de drie scenario's en het voorkeursscenario.

Korte toelichting / samenvatting

1. Kennis nemen van de stand van zaken aanpak woningbouwopgave Zuidas

Met de vaststelling van de Visie Zuidas in 2016 en de Woonagenda 2025 (met bijbehorende spelregels) in 2017 is de woningbouwopgave voor Zuidas gewijzigd; net als elders in de stad wordt ingezet op een gemengde wijk, met voldoende betaalbare woningen (sociale- en middensegmenthuurwoningen).

De aanpak voor de woningbouwopgave kent een aantal niveaus waarop gewerkt wordt en waarvoor producten en activiteiten zijn benoemd: a) Visie woningbouw Zuidas, b) Financiële en programmatische uitwerking grondexploitaties, c) Overzicht woningbouw Zuidas collegeperiode 2018-2022, d) Advisering projectteams en e) Samenwerking woningcorporaties

a) <u>Visie woningbouw Zuidas</u>

De afgelopen maanden is door directie Wonen gewerkt aan een advies voor woningbouw in Zuidas (**zie beslispunt 2**). Dit advies is recentelijk opgeleverd en zal de komende periode worden samengevoegd met de bestaande Woningbouwvisie Zuidas (**actie**). Gelijktijdig moet de visie (en enkele onderdelen daarin) nog afgestemd worden met G&O en het W-team (woningbouwteam van G&O, Wonen en R&D, dat projectteams adviseert bij hun woningbouwstrategie). Als de visie gereed is zal er nog een keuze gemaakt moeten worden over de status van dit document, of en hoe er over gecommuniceerd wordt en of de visie wordt opgevolgd door een strategie. Eerder is aangegeven dat er bij voorkeur geen aparte besluitvorming plaatsvindt, maar gebruikt wordt als input voor individuele planontwikkelingen.

b) <u>Uitwerking grondexploitaties</u>

Er is een overzicht gemaakt van woningbouw op het totaalniveau van de Zuidas wat inzicht geeft in de opgave op gebiedsniveau. Daarnaast is een aantal scenario's opgesteld om inzicht te krijgen in de financiële en programmatische effecten van bijvoorbeeld grotere woningen of wijziging van het percentage sociale huur of middensegment. Hieruit is een drietal scenario's gekozen die kunnen worden voorgelegd aan de wethouder (**beslispunt 3**).

Daarnaast zijn eind 2018 alle grondexploitaties van Zuidas geactualiseerd en opnieuw vastgelegd. Deze actualisatie vormt de basis voor het MPG, die in juni 2019 naar de gemeenteraad gaat

(inclusief het jaarlijkse vaststellen van de grondexploitatiebegrotingen door de raad). Bij deze actualisatie hebben we ervoor gekozen (na overleg met projectmanagers, projectleiders en planeconomen) om de woninggroottes aan te passen, met name de reguliere sociale huurwoningen zijn vergroot (van 65 m2 bvo naar 85 m2 bvo). Hierdoor is het aantal woningen naar beneden bijgesteld, alsmede de geraamde grondopbrengsten. De opgestelde scenario's worden vergeleken met het programma en de grondopbrengsten zoals vastgelegd in de grondexploitaties bij de eindejaarsactualisatie.

c) Overzicht woningbouw Zuidas collegeperiode 2018-2022

Alle nog te bebouwen kavels waar woningbouw is voorzien, zijn in één overzicht gezet, waarbij per kavel onder meer de planning van de kavelontwikkeling (o.a. start tender, jaar van uitgifte) is opgenomen, alsmede het metrage en de beoogde verdeling over de woningsegmenten. Ook is aangeven in hoeverre er nog mogelijkheden zijn om te sturen. Met dit overzicht wordt het maken (**bijlage 1**) van keuzes ten aanzien van de woningbouwprogrammering bij individuele kavels vereenvoudigd, doordat direct inzichtelijk is wat het effect op het totaal is, hoe deze kavel zich verhoudt (met name in fasering) tot andere kavels, etc.

Ook zal dit overzicht gebruikt worden voor het monitoren van de 40/40/20-opgave en kan het ingezet worden ter ondersteuning van communicatie. Het overzicht is besproken met alle projectmanagers van de deelgebieden. Samengevat is het doel van het overzicht woningbouwopgave:

- Mogelijkheden om te sturen (inclusief transformatie opgaven);
- Fasering;
- Monitoring;
- Communicatie.

d) Vertaalslag naar de praktijk en advisering projectteams

Hier maken we een concrete vertaling van onze visie op Zuidasniveau naar de kavel en de praktijk van de uitgifte. De ervaringen uit de verschillende projecten nemen we mee om onze visie en aanpak waar naar nodig bij te stellen. Ook hier werken we weer op een aantal niveaus om op het juiste moment in de planvorming advies te kunnen geven.

- Om te beginnen is een beknopte lijst met uitgangspunten opgesteld (**bijlage 2**) die richting geeft bij het vormgeven van de vertaling naar de praktijk en de adviezen. Het zijn uitgangspunten op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, menging, woninggroottes en uitvoering.
- Daarnaast wordt aan de hand van de casus van Ravel gekeken hoe op deelgebied niveau de woningbouwopgave kan worden vertaald in een stedenbouwkundig plan, uitgifte strategie en bouwenveloppen. Hiervoor is (onder meer) een goede samenwerking nodig met de woningbouwcorporaties.
- Voor de samenwerking met corporaties zijn er reguliere overleggen ingepland en afspraken gemaakt. Er wordt samen met onze stedenbouwers gewerkt aan praktische stedenbouwkundige uitgangspunten voor corporaties (omvang, plattegronden, etc.) en worden zij betrokken bij de planvorming voor Ravel, Verdi en Parnas (input stedenbouw, inzicht in fasering en verkennen van mogelijke verdeling).Voor de British School kavel wordt een consultatie georganiseerd waar de vier aangewezen corporaties bij aanwezig zullen zijn om input te leveren op de bouwenvelop en te komen tot een advies over welke corporatie hier zou moeten gaan bouwen.
- Het afgelopen halfjaar zijn al adviezen uitgebracht op een aantal projecten, zoals British School, Strawinskyhuis en Kavel L (Kop Zuidas).
- Een onderdeel wat nog nadere uitwerking nodig heeft, is de aanpak bij transformatie (**actie**). Hier zijn met name op het gebied van de spelregels en uitwerking in de praktijk nog wat onduidelijkheden. Hier wordt de komende periode aan gewerkt, onder meer in samenwerking met G&O en de projectmanager van Verdi.

2. Kennis nemen van het advies 'Woningbouwprogrammering Zuidas' van directie Wonen en onze reactie erop

Het advies van directie Wonen is bijgevoegd (**bijlage 3**), hier volgt een toelichting op de status ervan, een korte samenvatting en onze reactie erop.

Status

- Het rapport is opgesteld door directie Wonen en is primair bedoeld om Zuidas inhoudelijk te ondersteunen bij haar woningbouw opgave;
- Directie Wonen brengt het advies niet in de besluitvorming of ter informatie aan de wethouder;
- Directie Wonen zal de inhoud van het rapport gebruiken bij haar formele adviesrol in het Plaberum (bij Principe- en Investeringsbesluiten). Dit zal in ieder geval gelden voor Verdi en Parnas, voor de overige deelgebieden zijn er natuurlijk in het verleden al Investeringsbesluiten genomen.

Inhoud

- In het advies is gekeken naar de nog niet gecontracteerde vrije ruimte in de deelgebieden Ravel, Kenniskwartier (inclusief het programma van de VU), Verdi en Kop Zuidas. De British School kavel en Parnas zijn hierin niet meegenomen;
- Het advies bestaat uit een aantal onderdelen:
    - De mogelijkheden om te sturen (planvoorraad, programma, eigen grond, etc.);
    - De kenmerken van de gebieden waar Zuidas binnen valt (ihkv gebiedsgericht werken, dit zijn Oud Zuid, Buitenveldert/Zuidas en De Pijp/Rivierenbuurt);
    - De verwachte ontwikkelingen in deze gebieden voor wonen (afname/toename van woningbouw segmenten);
    - Buurt issues die spelen (bijvoorbeeld de behoeft aan een gezinsvriendelijke Zuidas);
    - De stedelijke behoefte (doelgroepen en segmenten);
    - Conclusie en advies voor woningbouwopgave Zuidas;
- Het rapport geeft een gedegen inzicht in de opbouw van het gebied, de stedelijke behoefte naar soorten woningen en wat dit voor de ontwikkelingen op Zuidas betekent;
- De conclusies hebben een hoog detailniveau waarin een programma advies wordt gegeven per deelgebied met aantallen woningen en soorten woningen (segment en omvang).

Reactie team wonen Zuidas

- Vraagtekens bij aantallen woningen per deelgebied. We werken liever met percentage/verhoudingen en bandbreedtes, ook omdat in het rapport alleen geadviseerd wordt op de vrije ruimte in de betreffende deelgebieden, terwijl wij bij de opgave ook nog een aantal andere kavels betrekken;
- De omvang van de woningen wijkt af van de omvang die wij hanteren. In alle segmenten gaan zij uit van (gemiddeld) veel grotere woningen. Wanneer het advies 1:1 overgenomen wordt, dan zal dit leiden tot een behoorlijke afslag op de geraamde grondopbrengsten en zal het aantal te bouwen woningen flink afnemen;
- Met name vergroting van de woningomvang in het middensegment zal leiden tot een afname van de geraamde grondopbrengsten. Het advies staat op dit punt ook haaks op het Actieplan Middeldure huurwoningen;
- Het aandeel studenten- en jongerenwoningen (sociaal) in het advies is een stuk kleiner dan waar wij tot nu toe mee gerekend hebben;
- De verdeling van typologieën in Verdi en de effecten die dat heeft op andere gebieden delen wij niet;

- Onderdeel 'Bredere coalitiedoelstelling' geeft een verkeerd beeld. De suggestie wordt gewekt dat Zuidas meer sociale opgave zou moeten kunnen realiseren indien in de 3 gebieden het totale percentage sociaal op peil gehouden moet worden.

3. In te stemmen met het voorleggen van drie scenario's aan wethouder Kock en het vervolgproces

Ons voorstel is om een drietal scenario's voor te leggen voor woninggroottes en verdeling over (sub)segmenten. Hierbij wordt meegenomen: aantallen woningen per (sub)segment, geraamde grondopbrengsten, samenhang met de stadsbrede woningbouwopgave van 7500 woningen per jaar en het aandeel dat Zuidas hierin heeft en het effect op winstnemingen en vereveningsruimte. Deze scenario's worden voorgelegd aan de wethouder in een staf Zuidas, met een voorkeursvariant. Voorafgaand hieraan kunnen de scenario's worden besproken met het W-team.

Ter indicatie is al een drietal scenario's opgesteld. De Directie wordt gevraagd zich uit te spreken over de gehanteerde uitgangspunten, na verdere consultatie en aanpassingen, zullen de scenario's opnieuw besproken worden in het Directieoverleg.

Afhankelijk van de uitkomsten van de Staf Zuidas zal het woningbouwprogramma al dan niet (gedeeltelijk) worden aangepast en zal bekeken worden op welke wijze de raad hierover geïnformeerd wordt/besluitvorming (regulier via MPG of separaat). Hiermee hangt samen de keuze of we met een Woonvisie actief gaan communiceren.

4. In stemmen met de uitgangspunten voor de scenario's

Vertrekpunt bij het opstellen van de scenario's is 40/40/20, maar daarbinnen zijn nog veel keuzes te maken, zoals sturen op woninggroottes en doelgroepen, een andere benadering voor de transformatieopgave. Voorstel is om het huidige scenario (1), zoals nu opgenomen in de grondexploitaties, te vergelijken met een scenario gebaseerd op het advies van dienst Wonen (2), en een scenario waarbij wordt afgeweken van 40/40/20 en de gemiddelde omvang van een middensegmenthuurwoning is vergroot (3). Bij het huidige scenario hebben we nog een variant toegevoegd (1b) met grotere sociale huurwoningen. Met name de vraag of we gaan inzetten op grotere middensegmenthuurwoningen is een politieke keuze, omdat dit afwijkt van het Actieplan Middeldure huurwoningen (door de gemeenteraad vastgesteld); bij grotere middeldure huurwoningen neemt de grondprijs per m2 bvo sterk af, waardoor ook de geraamde grondopbrengsten dalen. In het Actieplan wordt gesteld dat in populaire gebieden met hoge grondprijzen de middeldure huuwoningen kleiner zullen zijn dan in minder populaire gebieden (vaak minder centraal gelegen met een lager voorzieningenniveau). Ook de keuze tussen meer, maar wel kleinere woningen of minder maar wel grotere woningen is politiek.

In bijgevoegde tabel zijn de belangrijkste kenmerken benoemd en de effecten op woningaantallen en grondopbrengsten.

Stukken

Meegezonden stukken

- Uitgangspunten bij woningbouwopgave
- Overzicht woningbouw Zuidas 2019-2022
- Advies 'Woningbouwprogrammering Zuidas' van directie Wonen
- Concept-scenario's woningbouwprogrammering

Verdere procedurestappen met data

- 4 februari behandeling scenario's in Staf Zuidas
- Afhankelijk van uitkomsten Staf wordt besluitvorming over woningbouwprogrammering door college en raad voorbereid, dan wel wordt er bij de behandeling van het MPG een beslispunt opgenomen over woningbouw of (met uitgebreide toelichting) in de raadsvoordracht opgenomen. Een eventuele aanpassing van de grondexploitaties volgt in het najaar van 2019. Door middel van stelposten zou besluitvorming al wel in het MPG 2019 (juni 2019) meegenomen kunnen worden.

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

- N.v.t.

Wijze van voorbereiding

Afstemming	Afstemming met projectmanagers deelgebieden en enkele projectleiders heeft plaatsgevonden. Scenario's zijn nog niet afgestemd.

Productinformatie

Proceskosten	Proceskosten zijn onderdeel van Werkplan 2019.
Grondexploitatie	D.m.v. scenario's worden effecten op grondexploitaties inzichtelijk gemaakt.
Risico	N.v.t.
Kwaliteit	N.v.t.

Beslissing

N.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, e/mail, telefoon)

[redacted]