

1. Brief van Rochdale aan gemeente Amsterdam d.d. 27 september 2017
2. Memo van David Bout aan Projectenstaf d.d. 30 maart 2017
3. Afstemmingsoverleg WLPB verslag d.d. 13 september 2016
4. Afstemmingsoverleg WLPB verslag d.d. 15 december 2016
5. Afstemmingsoverleg WLPB verslag d.d. 27 februari 2017
6. Concept verslag gesprek Stadgenoot/gemeente d.d. 13 september 2018
7. Def. openbaar projectenstaf d.d. 11 september 2017
8. Afspraken Rochdale/gemeente d.d. 8 maart 2018
9. Afspraken Ymere/gemeente d.d. 29 maart 2018
10. Verslag gesprek met G&O / Ymere d.d. 22 mei 2017
11. Verslag gesprek met G&O / Ymere d.d. 6 november 2017
12. Memo van David Bout aan Projectenstaf d.d. 3 mei 2017
13. Stafflap projectenstaf d.d. 8 mei 2017
14. Def. openbaar projectenstaf d.d. 8 mei 2017
15. Juridische uitwerking contractafspraken algemeen d.d. 20 maart 2017
16. Juridische uitwerking contractafspraken Stadgenoot d.d. 20 maart 2017
17. Juridische uitwerking contractafspraken Rochdale d.d. 20 maart 2017
18. Juridische uitwerking contractafspraken Ymere d.d. 20 maart 2017

Gemeente Amsterdam
27 september 2019

ROCHDALE

*Vaak
Rochdale*

Dagelijks bestuur bestuurscommissie stadsdeel Noord
Mevrouw E. Berends en mevrouw C. van Berkum
Postbus 37608
1030 BB Amsterdam

Amsterdam, 27 september 2017
Referentie RvB/bdm/17.039
Onderwerp betreft: sociale huurwoningen vs markt woningen
project: Breehorn fase 2A, 43 eengezinswoningen

Geachte mevrouw Berends, mevrouw Van Berkum,

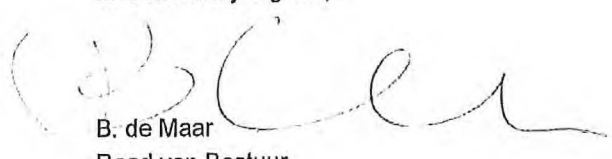
Op 3 juli jl. hebben wij gesproken over het aantal sociale woningen in het plangebied Waterlandpleinbuurt en dan met name in het Breehorn gebied.

Rochdale heeft besloten om het deelproject Breehorn fase 2A, zijnde 43 eengezinswoningen, in de sociale huursector te behouden. Dit besluit hangt samen met het gegeven dat de planvorming van dit project al ver gevorderd is. De omgevingsvergunning is reeds in behandeling door de gemeente en de voorbereidingen voor de start bouw zijn in volle gang. Om in deze fase te switchen zou onnodige vertragingen veroorzaken.

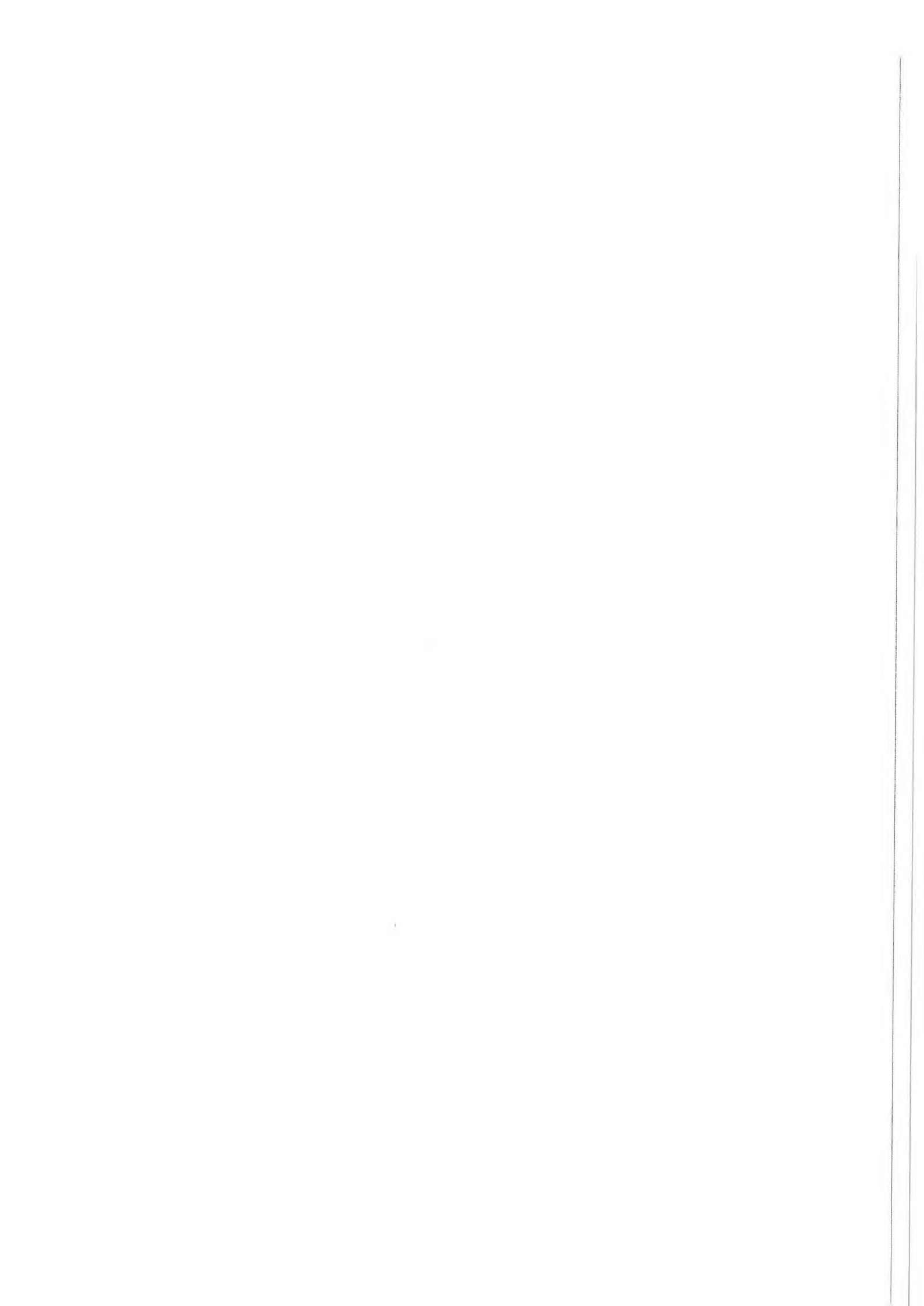
Naar aanleiding van het verzoek dat ons via de heer van Rossum bereikte, om meer markt huur- en koopwoningen te realiseren in het Waterlandpleinbuurt gebied, het volgende. Wij hebben deze vraag geïnterpreteerd als een vraag naar de inspanningen om de buurt een meer "gemengde buurt" te maken. Hiervoor zijn wij nadere verkenningen aan het uitvoeren. Zodra wij meer inzicht hebben gekregen, zullen wij u hierover nader berichten.

Met vriendelijke groet,

↑
leu?



B. de Maar
Raad van Bestuur



Memo

Aan: projectenstaf

Van: David Bout

Datum: 30 maart 2017

Onderwerp: stedelijke vernieuwing Waterlandpleinbuurt

Inleiding

Dit memo gaat over het afronden van de stedelijke vernieuwing in de Waterlandpleinbuurt. De corporaties en gemeente staan klaar om het laatste gedeelte van de stedelijke vernieuwing in de verschillende deelgebieden op te pakken en uit te voeren.

Punt van discussie is het geplande woningbouwprogramma. Tot nu toe zijn alle nieuwbouwwoningen (circa 830) gebouwd in de verhouding 30% sociaal en 70% markt (koop of huur). Dat was een van de afspraken uit de intentieovereenkomst die gemeente en corporaties hebben gesloten. Doel was het woningaanbod te verbreden en meer menging te krijgen in de wijk.

Door de invoering van de nieuwe Woningwet, de huidige druk op de woningmarkt en wijziging van de ACE-regels is de wens van de corporaties om te verdichten én om meer sociale huurwoningen te realiseren in de Waterlandpleinbuurt. Als we kijken naar de voorgestelde programma's voor de nog te ontwikkelen deelgebieden zien we het volgende beeld:

Woningen	Sociaal	Markt		TOTAAL
		huur	koop	
Aantal nieuwbouw	438	120	201	759
% nieuwbouw	58%	16%	26%	100%

In het Breehorngedebied worden nog 330 woningen (100% sociaal) gesloopt. Ten opzichte van het oorspronkelijk programma is de wens om in ieder geval 100 woningen extra te realiseren en mogelijk meer. Het gaat wat de corporaties betreft om sociale huurwoningen.

En hiermee zijn we bij de kernvraag van dit memo. Waar we tot voor kort moeite hadden de corporaties te bewegen om eerst de sociale huurwoningen te realiseren en daarna pas de markt woningen, is het nu volledig omgedraaid. De corporaties richten zich voornamelijk op extra sociale huurwoningen. Daar is niets mis mee. De vraag is alleen in welke mate dat gewenst is in een stedelijke vernieuwingswijk zoals de Waterlandpleinbuurt.

In dit memo schetsen we kort de achtergrond, de stand van zaken, de gewenste opgave, en de mogelijke gevolgen: financieel en inhoudelijk. We sluiten af met een kort advies hoe nu verder.

Positief is dat er zicht is op verdere vernieuwing in de Waterlandpleinbuurt. Een ieder staat in de startblokken om te beginnen met het laatste gedeelte van de stedelijke vernieuwing. Het is daarom ook van belang om op korte termijn gezamenlijk

overeenstemming te krijgen over het programma zodat er niet teveel vertraging optreedt bij het laatste gedeelte van de stedelijke vernieuwing in de Waterlandpleinbuurt

Achtergrond

Op 27 februari 2002 heeft de gemeenteraad het plan van aanpak Stedelijke Vernieuwing Nieuwendam-Noord vastgesteld. Het Plan van Aanpak voor Nieuwendam-Noord (nu Waterlandpleinbuurt) had een aantal doelen voor ogen:

- het verbeteren van de sociaaleconomische positie van de bewoners,
- het versterken van het voorzieningenniveau,
- het benutten van de economische potentie,
- het verbreden van het woningaanbod en
- het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving.

Voor de uitvoering van het plan is een intentieovereenkomst gesloten tussen gemeente en corporaties. In de overeenkomst zijn de samenwerkingsafspraken vastgelegd.

15 jaar later (2017) is een groot deel van het plan uitgevoerd. Vrijwel alle voorzieningen in de Waterlandpleinbuurt zijn vernieuwd. Er is een nieuw winkelcentrum gekomen, 3 nieuwe brede scholen, een speeltuin, een huis van de wijk, een bibliotheek, een gezondheidscentrum en ouder-kind-centrum.

Ongeveer 800 corporatiewoningen (o.a. portiek-etageflats) zijn gesloopt en 850 woningen nieuw gebouwd. Daarnaast zijn 1100 woningen gerenoveerd en circa 200 woningen samengevoegd. Ook de openbare ruimte is opgeknapt, waaronder het park de Groene Zoom.

Stand van zaken

Het stedelijk vernieuwingsplan is nog niet klaar. In het deelgebied Breehorn zijn gemeente en corporaties nog volop bezig met sloop en nieuwbouw (circa 330 sloop en 300 nieuwbouw). In de andere deelgebieden worden de voorbereidingen getroffen voor investeringsbesluiten over realisatie van nog eens 450 woningen.

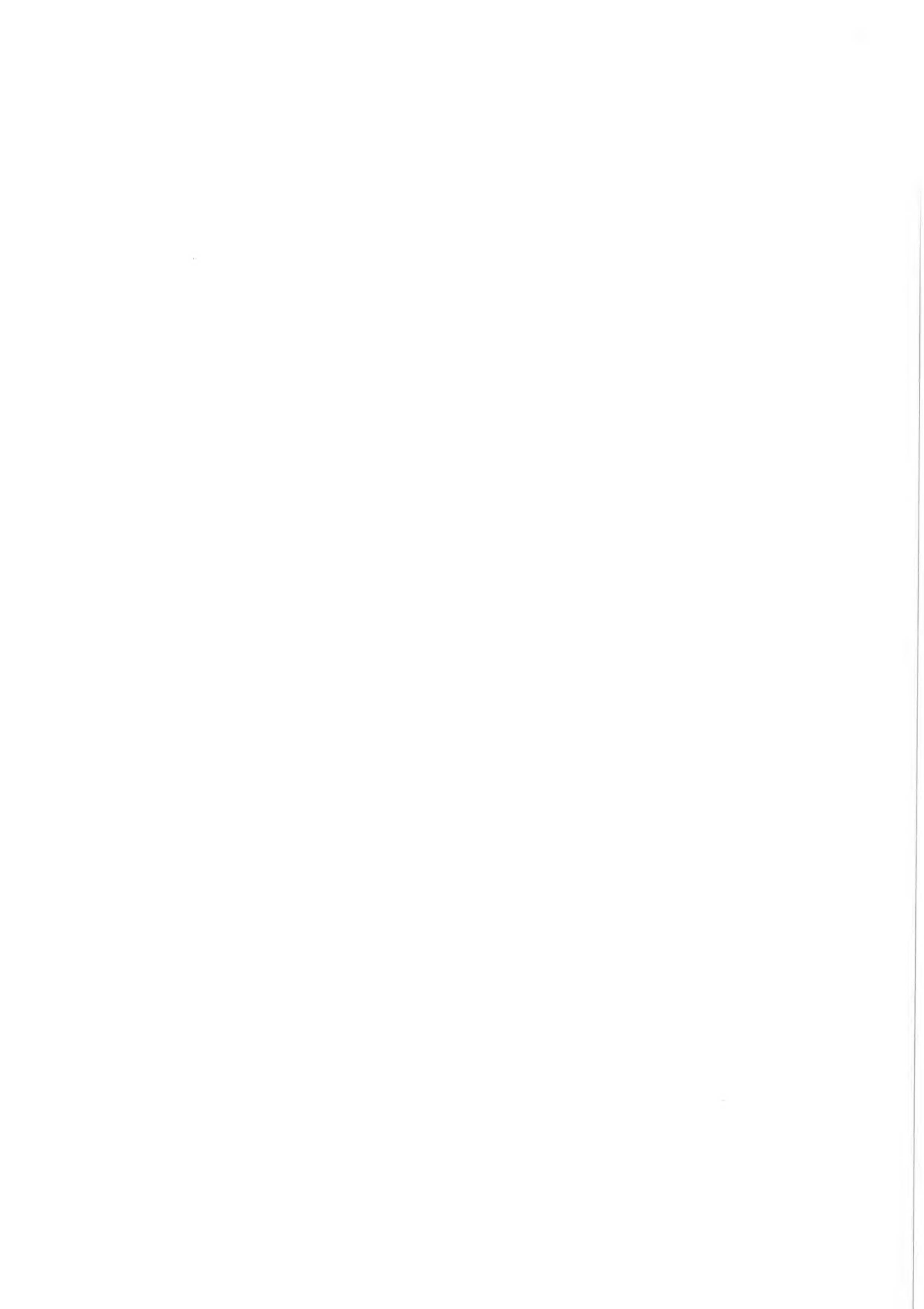
Een belangrijk uitgangspunt van de stedelijke vernieuwing is de verbreding van het woningaanbod en meer menging in de wijk. Gemeente en corporaties hebben daarom in de intentieovereenkomst afgesproken de nieuwbouw te realiseren in de verhouding 70% markt en 30% sociale huur. Als we kijken naar de nieuwbouwcijfers in de Waterlandpleinbuurt tot nu toe, zien we dat deze verhouding redelijk consequent is aangehouden.

Woningen	Sociaal	Markt		
		huur	koop	TOTAAL
Aantal nieuwbouw	269	328	231	828
% nieuwbouw	32%	40%	28%	100%

Voor de gehele Waterlandpleinbuurt zien we een daling van het corporatiebezit van circa 82% in 2002 naar 59% in 2016. Het percentage koopwoningen is verdubbeld naar 31% en ook het percentage particuliere huurwoningen is gegroeid van 3% naar circa

11%. Dit wordt voor een groot deel veroorzaakt door de uitvoering van het stedelijke vernieuwingsplan en door de verkoop van corporatiebezit.

		% corporatie huur	% particuliere huur	% koop
oude definitie	2002	81,8	3,0	15,2
	2003	81,8	2,4	15,8
	2004	81,7	2,3	16,0
	2005	78,7	5,0	16,3
	2006	79,1	3,5	17,5
	2007	76,7	2,9	20,4
	2008	74,0	4,1	21,9
	2009	73,0	3,7	23,3
	2010	72,8	2,5	24,7
	nieuwe definitie	2011	63,1	9,3
2012		68,0	4,0	28,0
2013		66,6	3,8	29,6
2014		66,1	4,2	29,6
2015		62,3	6,7	31,0
2016		58,5	10,6	30,9



Verslag

Verslag - **Afstemmingsoverleg Waterlandpleinbuurt** d.d. **dinsdag 13 sept. 2016**

Aanwezigen : David Bout, Nelly Pouwels, Peter Witte, Sander Visser, Joke van Geel, Vincent Verbiest (Rochdale), Ronald Gilden (Stadgenoot), Williëtte van Arendonk (Stadgenoot), Eric Schaaphok (Ymere), Doede Jaarsma, Marcia de Jonker (not.)

Afwezigen : --

1. Openingen en mededelingen

Ronald Gilden neemt het werk van Dewi Anakram over.
Voortaan is Ronald aanwezig bij het afstemmingsoverleg.

2. Gebiedspromotie i.a.v. Doede Jaarsma

Zie presentatie van Doede.
De begroting volgt z.s.m.

De Waterlandrun was met meer dan 600 aanmeldingen een groot succes.
De run werd gekoppeld aan de sportgezondheidsmarkt.
Voor volgend jaar moet nog een bijdrage worden gezocht voor de run als we dit willen doorzetten.
De gehele opbrengst gaat tot op heden naar Only Friends.

Alle partijen willen graag verder met de Waterlandrun. Doede geeft aan dat er snel een datum vastgelegd moet worden aangezien de activiteitenagenda voor 2017 snel vol loopt.

Marcia heeft een voorstel gemaakt voor communicatie 2017.
Het voortzetten van de website, facebookpagina en de run. De keukens van... was opgenomen in het voorstel, maar dit valt af. Het is niet mogelijk om met hetzelfde thema mee te doen met 24 H Noord.
Joke geeft aan graag de buurtkrant op te nemen in het voorstel.
Voorstel verder uitwerken. (**actie Marcia**)

3. Verslag afstemmingsoverleg 31 maart 2016

Vastgesteld na kleine tekstuele aanpassingen.

4. Voorbereiding stuurgroep 6 oktober 2016

Zie conceptnotities van David d.d. 7 sept 2016.

Rochdale geeft aan meer sociale huur te willen realiseren en gaat ook oriënteren op de Parnassialocatie. Het onderzoeken van locatie duurt ongeveer 2 weken. Dit betekent dat de inspraakavond van het SP van deze locatie 2 weken wordt verzet.

Rochdale onderzoekt ook nog de kop van het Entreegebied, stukje tussen Kimme en muziekschool en evt. andere locaties.

Geluidsrapport van Parnassia mailen naar Vincent. **(actie Peter).**

Stadgenoot geeft ook aan andere plekken in de wijk te willen onderzoeken.

In de notities aangeven wat de minimale aantallen zijn en of deze aansluiten bij de huidige plannen **(actie corpo's)**.

Ymere is akkoord met notitie.

Stadgenoot mailt notitie terug naar David met opmerkingen.

Rochdale geeft ook aan de afwijkingen Breehorn te benoemen in notitie en iets vermelden over aankopen kantoortje Vianney. Dit staat wel in de notitie van Stadgenoot, maar niet in die van Rochdale. **(actie David/Bram).**

Rochdale vraagt naar het voorstel van Must over de Waalenburgsingel. Peter geeft aan volgende week dit voorstel te ontvangen.

Alle leden stemmen in dat de herijkingsafspraken naar de stuurgroep voor vaststelling gaan. Met de opmerking "onder voorbehoud juridisch nog vaststellen". Mocht er nog specifieke wijzigingen zijn na juridische toets dan komen we terug bij elkaar of anders via de mail verder afhandelen.

5. Voortgang projecten:

- Breehorn:

Rochdale: bouw fase 1B is gestart. Fase 2 is leeg in jan 2017. Start bouw nov. 2017. Dit jaar volgt een besluit over sociale huur of marktwoningen.

Stadgenoot: uitplaatsing Slootdorp is begonnen. Dit jaar volgt een projectbesluit over mogelijke verdichting.

- Kompas:

-

- Groene Zoom:

Fase 3 is in opdracht gegeven. Het gazon is hersteld en er is een pad naar zelfbouw aangebracht.

Oplevering IJdoornschoon + buitenterrein is begin 2017.

Plan van het park mailen naar alle leden **(actie Sander)**.

- Duinpan:
-
- Parnassia:
Inspraakavond SP is donderdag 13 oktober a.s.
- Entreegebied:
Start bouw zelfbouw eind 2017.
- IJdoornschoollocatie:
-
- Katrijp:
Eind 2017 start bouw. Stadgenoot en Ymere nemen contact met elkaar op over de plannen op deze locatie.

6. Gebiedsplan

Op www.uitvoeringsmonitor.nl staan de stavaza en de maatregelen van de buurt.

Er zijn maatregelen op het Waterlandplein genomen m.b.t. veiligheid.

Joke is in gesprek met de corpo's over een huisvestingsbeleid voor specifieke doelgroepen.

Er is een onderzoek gedaan naar te veel wind op het plein. Binnenkort volgt een rapport met mogelijke oplossingen.

Peter is bezig met een interim beheerplan. De corporaties hebben opmerkingen gemaild. Het plan kan binnenkort worden vastgesteld.

7. Rondvraag en sluiting

Stuurgroep vindt plaats in het Huis van de Wijk. Op de agenda staat gebiedscommunicatie, herijkingsafspraken en een rondje lopen door de wijk.

Actielijst

nr.	actie	trekker	start-datum	eind-datum
1	Voorstel communicatie 2017 verder uitwerken.	Marcia	13 sept	Okt
2	Geluidsrapport van Parnassia mailen naar Vincent.	Peter	13 sept	Sept
3	In de herijkingsnotities aangeven wat de minimale aantallen zijn en of deze aansluiten bij de huidige plannen.	Corporaties	13 sept	Sept
4	Rochdale geeft ook aan de afwijkingen Breehorn te benoemen in notitie en iets vermelden over aankopen kantoortje Vianney. Dit staat wel in de notitie van Stadgenoot, maar niet in die van Rochdale	David/ Bram	13 sept	sept
5	Plan van het park mailen naar alle leden.	Sander	13 sept	sept

Verslag

Verslag	Afstemmingsoverleg Waterlandpleinbuurt	d.d. 15 december 2016
Aanwezigen	: David Bout, Sander Visser, Joke van Geel, Vincent Verbiest (Rochdale), Williëtte van Arendonk (Stadgenoot)	
Afwezigen	: Nelly Pouwels, Truda massop, Peter Witte, Ronald Gilden, Eric Schaaphok	

1. Openingen en mededelingen

- Programmering WLPB wordt besproken onder punt 4.
- Concept nota parkeernormen gaat in maart 2017 naar de gemeenteraad voor vaststelling. Dit kan gevolgen hebben voor de WLPB en met name Breehorn. Bij nieuwe projecten krijgt men geen parkeervergunning en bij een nieuw parkeerregime ook niet.
Wat gebeurt er met bestaande plannen? Is er een overgangsregeling? Dit moet te vinden zijn in het programma.

2. Verslag afstemmingsoverleg 13 september 2016

Vastgesteld zonder opmerkingen.

3. Voorbereiding stuurgroep maart 2017

- *Stand van zaken herijking afspraken WLPB*
Herijkingsafspraken zijn in de stuurgroep geweest. Een aantal kleine aanpassingen zijn inmiddels gemaakt.
Stadgenoot geeft aan dat de plannen m.b.t. Slootdorp (ACE) onlangs door de directie is goedgekeurd.
De afspraken liggen nu bij de jurist en naar verwachting is dit na de kerstvakantie afgerond. Om het e.e.a. nog goed af te spreken wordt in februari een afstemmingsoverleg gepland en de stuurgroep naar maart verzet (**actie Marcia**).
- *Gebiedscommunicatie 2017*
Naar aanleiding van de communicatienotitie (opgesteld door Marcia) hebben Ymere en Rochdale aangegeven niet mee te kunnen doen aan een gezamenlijke bijdrage voor de Waterlandrun i.c.m. de sportgezondheidsmarkt.
Stadgenoot kan dit wel, maar niet het gehele bedrag.
Joke geeft aan dat er een gesprek is geweest met Friendship Centre (voormalig Only Friends) voor het organiseren van de Waterlandrun. Budget is hiervoor echter wel nodig.
Joke, David en Marcia zoeken uit wat de mogelijkheden zijn (**actie Marcia**).

4. Voortgang projecten:

- Breehorn:
 - o Rochdale: Breehorn fase 1B (IJdoornlaan) bouw 90 appartementen vordert. Planning is om deze woningen via loting te laten verlopen. Herhuisvesting fase 2 (Balgzand): woningen zijn in januari leeg. Tussen leegstand en bouwen komt een klein kunstproject met bouw materiaal. Dit is ongeveer van half januari tot half februari.
 - o Stadgenoot: Slootdorp fase 1 96 appartementen. Voor fase 2 en 3 is nog geen besluit genomen. Dit onderzoek duurt ca. 6 maanden. De 8 woningen in Vianney start bouw begint voor de bouwvak. Dit worden vergelijkbare woningen als de Binnentuinen van Noord.
- Kompas:

Donkergroen gaat het openbare terrein inrichten. De IJdoornschool wordt in de voorjaarsvakantie in gebruik genomen.
- Groene Zoom:

-
- Duinlust zelfbouw:

Start bouw 2017, bouwduur ca. 18 maanden.
- Parnassia:

Start bouw CPO woningen / moskee in 2018.
- Entreegebied:

Bestemmingsplan treedt in februari 2017 in werking. Start bouw begin 2018.
- IJdoornschoollocatie:

-
- Katrijp:

Stadgenoot heeft het SP afgerond. Overleg plannen met Williëtte, Alphons Peter en Van Riezen over procedure bestemmingsplan (**actie Marcia**).
- Programmering WLPB:

Zie mail David d.d. 29 november 2016
In de gesprekken over de plannen van de diverse deelgebieden komt de wens naar voren om meer sociale huur te realiseren. Belangrijk is echter dat we als uitgangspunt in de stedelijke vernieuwing van de WLPB hebben afgesproken om nieuwbouw per cluster in de volgende verhoudingen te realiseren:

 - o 30% sociale huur
 - o 20% middensegment
 - o 50% dure sector

Rochdale geeft aan dat er drukverhoging op de sociale huurmarkt is en sinds dit jaar is er een nieuw systeem "de primaire & secundaire doelgroep". De secundaire doelgroep heeft geen recht op huurtoeslag. Dit betekent het verlagen van de huur in sommige gevallen. Daarbij is het toevoegen van sociale huur goed voor de portefeuille.

Er zijn nog geen besluiten genomen bij Rochdale. Half januari volgt een besluit over fase 2.

David neemt contact op met Coby over hoe nu verder en komt hier volgende week op terug (**actie David**).

In januari overleg plannen over de programmering met David, Eric, Williëtte en Vincent (**actie Marcia**).

5. Gebiedsplan

De 3 gebiedsteams hebben een gebiedsplan 2017 geschreven. Het DB is akkoord. 23 december is het plan in het AB en in januari in de gemeenteraad.

Wat betreft de WLPB zijn een aantal speerpunten opgenomen zoals complex gericht aanpak, armoedebestrijding, energieverbruik; Step to Save.

Een wijkbrigade gaat in de openbare ruimte werk verrichten. Door het wegvallen van de HSV gelden kan Pantar niet meer worden ingehuurd voor dit soort werk. Zij worden vanuit het armoedeprogramma gefinancierd.

Peter heeft een interim beheerplan opgesteld.

Door het wegvallen van de HSV gelden is er geen geld meer om ISA in te huren. Coby van Berkum is op zoek naar budget om alsnog (in afgeslankte vorm) ISA in te kunnen huren. Er is hierover nog geen uitslag.

Het BVT gaat wel door in samenwerking met de partners.

Er zijn geen klachten meer in het Park de Groene Zoom. Het gebiedsteam probeert de functie van de externe inhuur (vandaag voor het laatst) te borgen binnen het stadsdeel.

Het obesitasproject heeft vooral in de WLPB veel winst opgeleverd. Er zijn minder kinderen met obesitas. Dit project gaat volgend jaar door.

Zodra het gebiedsplan is vastgesteld wordt dit rondgestuurd (**actie Marcia**).

6. Rondvraag en sluiting

Actielijst

nr.	actie	trekker	start-datum	eind-datum
1.	Herijkingsafspraken: om het e.e.a. nog goed af te spreken wordt in februari een afstemmingsoverleg gepland en de stuurgroep naar maart verzet	Marcia	Dec	Dec / Jan.
2.	Bijdrage Waterlandrun.	Marcia	Dec	Dec / Jan.
3.	Katrijp: afspraak maken met Williëtte, Peter en bp-ers over procedures.	Marcia	Dec	Dec / Jan.
4.	Programmering WLPB: David neemt contact op met Coby over hoe nu verder en komt hier volgende week op terug.	David	Dec	Dec
5.	In januari overleg plannen over de programmering met David, Eric, Williëtte en Vincent	Marcia	Dec	Jan
6.	Gebiedsplan 2017 sturen naar alle leden.	Marcia	Dec	Jan

4. Voortgang projecten:

- Breehorn:
 - o Rochdale: 2^e fase sloop is gestart. Er is een kleinschalig kunstproject geweest. Ca. 100 mensen zijn geweest.
Start laagbouw november 2017.
 - o Stadgenoot:
Start besluit 1^e fase. 2 en 3^e fase worden getekend. Uitplaatsing van huidige bewoners gaat moeizaam. Er zijn weinig geschikte woningen beschikbaar. De helft is nu uitgeplaatst. Zoals het er nu uitziet is de huidige planning nog wel haalbaar.
- Kompas:
Zie Groene Zoom.
- Groene Zoom:
Het park is klaar behalve het laatste stukje waar ook de speeltoestellen voor de school moeten worden neergezet. De IJdoornschool is vorige week verhuisd; de inrichting van het schoolplein en de speeltoestellen gebeurt deze week. De graszoden worden waarschijnlijk over 2 weken langs het schoolplein en rondom de speeltoestellen neergelegd, maar dit is afhankelijk van het weer.
- Duinlust zelfbouw:
Start bouw 5 kavels begint binnenkort.
Truda geeft aan dat er discussie speelt over een bouwplan met studentenwoningen. Jurist heeft aangegeven dat het planologisch en erfpacht technisch niet mag. Dus het bouwplan wordt aangepast.
- Parnassia:
Deze week start procedure voor investeringsbesluit, vaststellen SP en Nota van Beantwoording inspraakreacties. 14 maart in dagelijks bestuur. Bestemmingsplanprocedure is opgestart. 1^e kwartaal 2018 gereed.
Start bouw moskee 2^e kwartaal 2018.
- Entreegebied:
Het bestemmingsplan is vigerend sinds 23 februari.
Start bouw kavels begin 2018.
De planontwikkeling m.b.t. toren van Rochdale in het Entreegebied laten vaststellen in de herijkingsafspraken.
Truda geeft aan Vincent door wanneer bebouwing ongeveer beschikbaar is (medio of eind 2019) (**actie Truda**).

In het oude Nestle gebouw worden 70 kleine units (1- persoonshuishouden) gebouwd voor mensen die in een leger des heilstraject zitten. Zij mogen daar maximaal 2 jaar wonen en dan doorstromen naar reguliere woningen.

In de plint komen sociale voorzieningen zoals een 2-hands winkel en activiteitencentrum. De verbouw is reeds gestart.

- IJdoornschoollocatie:
Start sloop 1^e kwartaal 2018.
- Katrijp:
Bestemmingsplanprocedure opstarten vanaf 23 maart.
Peter heeft contact gehad met Williëtte over onderzoeken die verricht moeten worden. Met name een windonderzoek aangezien er op het plein windoverlast is.

5. Gebiedsplan

Het gebiedsplan is naar alle leden gestuurd. Het wijkt niet veel af van het plan van 2016. Er is veel aandacht voor sociale problematiek en beheer openbare ruimte.

Binnen Amsterdam is een groot programma voor obesitas. In het Parool van zaterdag 25 feb. stond dat er goede resultaten zijn behaald. Met de start was de WLPB de wijk met de meeste kinderen met overgewicht. Het streven is om in 2020-2022 het gewicht van de kinderen goed te hebben. Ouders worden hierin meegenomen.

Er is ook een stedelijk programma armoede met een aantal trajecten in het hele gebied Noord-Oost. Het streven is om dit jaar al positieve resultaten te behalen. De WLPB heeft veel kinderen en gezinnen die leven onder de armoedegrens. Buiten het gebiedsplan is Joke in gesprek met de zaakwaarnemer van Edgar Davids over speciale sportvelden. De sportvelden zijn door wifi met elkaar verbonden. Hij heeft interesse in het aanleggen van een sportveld in de Naardermeerstraat.

6. Rondvraag en sluiting

- Truda geeft aan dat zij steeds benaderd wordt over de structuur, oversteekplaatsen op de IJdoornlaan en buslijn 37. David is hiervan op de hoogte en bespreekt dit met Peter (**actie David/Peter**).
Nagekomen bericht: Ruud Dreijer heeft van V&OR plan gekregen met voorstel. Hij stuurt door naar Truda en David/Marcia.
- David geeft aan dat er veel opgestart wordt in de WLPB, maar dit is nog niet gecommuniceerd in de buurt. Binnenkort wordt een voorjaarsmarkt op het plein georganiseerd met de winkeliers. Datum is nog niet bekend. Wellicht is het mogelijk om dit te combineren met een informatiemarkt. Ook communiceren via buurtkrant. Corporaties leveren input (**actie alle corporaties**).
Overleg plannen met David/Joke/Marcia over informatiemarkt (**actie Marcia**)
- Must heeft een onderzoek gedaan naar mogelijkheden in de strook Waalenburgsingel. Het product is nog niet af.
Het stadsdeel moet voor de zomervakantie een investeringsagenda gereed hebben. Op deze agenda komt een shortlist met wijken die daarvoor in aanmerking komen. Binnenkort worden de corporaties voor het leveren van

input uitgenodigd. Het onderzoek van Must aankaarten voor de shortlist en dan verder uitwerken na vaststelling investeringsbesluit.

Actielijst

nr.	actie	trekker	start- datum	eind- datum
1	Kaartje WLPB mailen zodra deze gereed is.	Marcia	Feb	Maart
2	IJdoornschool is 2 weken geleden opgeleverd. Feestelijke opening is waarschijnlijk 23 maart. Uitnodiging volgt	David/ Marcia	Feb	Maart
3	David vraagt aan de corporaties of zij een locatie weten voor de kinderopvang Fesa die nu in de Breek zit. Vanaf begin 2018 moet de kinderopvang weg i.v.m. sloop IJdoornschool. Uitzoeken of er een locatie is.	Ronald/ Vincent	Feb	Maart
4	De juridische toets herijkingsafspraken is volgende week gereed. Deze toets met wijzigingen van de jurist doorsturen naar alle corporaties.	David	Feb	Maart
5	De corporaties geven aan uiterlijk 23 maart een uitspraak te hebben over het woningbouwprogramma.	Ronald/ Vincent	Feb	Maart
6	Stuurgroep verzetten naar mei.	Marcia	Feb	Mei
7	Ronald vraagt intern na hoe de financiering van € 6.000,- is geregeld m.b.t. de Waterlandrun.	Ronald	Feb	Maart
8	Truda geeft aan Vincent door wanneer bebouwing toren Entreegebied ongeveer beschikbaar is (medio of eind 2019).	Truda	Feb	Maart
9	IJdoornlaan structuur, oversteekplaatsen en buslijn 37.	David/ Peter	Feb	Maart
10	Input leveren m.b.t. werkzaamheden WLPB voor de krant en informatiemarkt.	Alle corpo's	Feb	Maart/april
11.	Overleg plannen over informatiemarkt.	Marcia	Feb	Maart

Verslag gesprek Stadgenoot en project SV Waterlandpleinbuurt d.d. 13 september 2018.

Onderwerp: afspraken maken over nog door Stadgenoot te realiseren aantallen en typen woningen in de Waterlandpleinbuurt.

Aanwezig: Remco Huisman ((assetmanager) en Marijke de Vries (ontwikkelmanager) van Stadgenoot; Peter Witte en Marjanne Grotenhuis van project Stedelijke Vernieuwing (SV) Waterlandpleinbuurt.

Doel van het gesprek en vervolgtraject

1. Doel van het gesprek is om te komen tot afspraken over te realiseren woningprogramma in de Waterlandpleinbuurt, waarbij het de bedoeling is om snel tot realisatie over te gaan.
2. Peter Witte en Marjanne Grotenhuis hebben met alle drie de betrokken corporaties overleg hierover op resp. 12 september (Rochdale), 13 september (Stadgenoot) en 17 september Ymere.
3. Dan maken Peter en Marjanne de balans op in een advies dat wordt voorgelegd aan de beslissers binnen de gemeente. Daarna vindt terugkoppeling plaats aan de corporaties, waarna de afspraken vastgelegd worden in een door beide partijen goedgekeurde afsprakenbrief per locatie. Zo nodig worden eventuele discussiepunten opgeschaald naar het Investeringsoverleg. Het eerst volgende Investeringsoverleg van de directeur van Stadgenoot met de directeur van de dienst Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam is op 18 oktober 2018 gepland.

Proces van de afgelopen periode

4. Als start van het gesprek zet Marjanne het proces van de afgelopen periode op een rij:
 - In 2016 is er door de voorganger van Marjanne samen met de corporaties gewerkt aan het vastleggen van de afspraken over het woningprogramma
 - Op 6 oktober 2016 zijn deze herijkingsafspraken besproken en vastgesteld in de Stuurgroep Waterlandpleinbuurt. Daarbij waren aanwezig: Eric Nagengast en Vincent Verbiest (Rochdale), Bart Wortman en Williëtte van Arendonk (Stadgenoot) en Eric Schaaphok (Ymere). Vanuit stadsdeel Noord: Erna Berends, David Bout, Joke van Geel, Peter Witte en Marcia de Jonker.
 - De herijkingsafspraken die toen voorlagen zijn vastgesteld onder voorbehoud van juridische screening, redactie en bestuurlijke goedkeuring.
 - Door Stadgenoot en Rochdale zijn opmerkingen gemaakt, die tot kleine wijzigingen leidden. Die zijn verwerkt. Ymere was akkoord met de herijkingsafspraken.
 - Vervolgens heeft de juridische screening geleid tot een nieuwe tekst, met andere passages. Die versie van de afspraken is daarna niet meer vastgesteld.
 - Na 6 oktober 2016 is er geen stuurgroepvergadering meer geweest.
 - Op 15 december 2016 heeft het laatste afstemmingsoverleg plaatsgevonden. Hier werd afgesproken dat er in februari 2017 opnieuw een afstemmingsoverleg zou plaatsvinden en in maart 2017 een stuurgroepvergadering. Die hebben geen doorgang gevonden.
 - Binnen de gemeente is vervolgens het traject voor bestuurlijke besluitvorming ingezet. In mei 2017 is gesproken met de verantwoordelijk wethouders.
 - Dit leidde tot de afspraak om een gesprek tussen de directeur Grond en Ontwikkeling en de directeurs van de drie corporaties te organiseren in verband met de wens vanuit de gemeente meer middenhuurwoningen koop te realiseren. Dit gesprek vond plaats op 3 juli 2017. Van het gesprek is geen verslag gemaakt.

27sept18 Reactie project SV WLPB op de reacties van Stadgenoot op het concept-verslag en acties uit overleg over nog te realiseren woningprogramma in Waterlandpleinbuurt, tussen Stadgenoot en project SV Waterlandpleinbuurt, d.d. 13 september 2018, M. Grotenhuis

Reactie project SV Waterlandpleinbuurt: de wens van de gemeente betrof het realiseren van meer middenhuurwoningen.

- De resultaten van het gesprek, naar inzicht van de gemeente, zijn verwerkt in het gemeentelijk memo dat op 11 september 2017 met de verantwoordelijk wethouders is besproken en door hen is geaccordeerd.
- Deze memo is niet voorgelegd aan en vastgesteld door de corporaties.
- In februari en maart 2018 is opnieuw gesproken vanuit project SV Waterlandplein met de corporaties. In deze gesprekken werd duidelijk dat de memo niet was vastgesteld door de corporaties. De reactie van Stadgenoot is opgenomen in het verslag van het gesprek op 22 februari 2018.
- Vervolgens is in overleg besloten om pas op de plaats te maken en de balans op te maken, nieuwe afspraken vast te leggen, discussiepunten helder te krijgen en die op de juiste tafel te agenderen (zo nodig Investeringsoverleg), waarna tot verdere realisatie overgegaan kan worden.

Afspraken naar aanleiding van de bespreknotitie ten behoeve van 13 september 2018

5. Peter en Marjanne geven namens de gemeente aan dat het uitgangspunt van de gemeente is om voor het hele projectgebied SV Waterlandpleinbuurt uit te komen op een verdeling van nieuw gerealiseerde woningen van 40% sociaal, 40% middenhuur/koop en 20% dure huur/koop. Dit is het staande, door de gemeenteraad vastgestelde, gemeentelijk beleid.
6. In de gemeentelijke memo van 11 september 2017 (niet vastgesteld door Stadgenoot) is opgenomen dat Stadgenoot 50 geplande sociale huurwoningen op de Kubus/Katrijplocatie om zal zetten naar 50 middenhuurwoningen. Dit gaat niet gebeuren. In het verslag van het Investeringsoverleg van april 2018 tussen P. Kramer en P. van Rossum over de Kubus/Katrijplocatie is hierover opgenomen: 'Er is geen ruis meer over het programma. De 50 middeldure huurwoningen worden gerealiseerd in Vianney en Kubus/Katrijp. Ze vallen onder de oude afspraken. De voorwaarden van het Actieplan Meer Middeldure huur zijn niet van toepassing.'
Dit is daarmee uitgangspunt voor de afspraken over nog te realiseren woningprogramma op de Vianney- en de Kubus/Katrijplocatie: **de 50 van de daarextra te realiseren middenhuurwoningen-marktwoningen** vallen niet onder het Actieplan meer middenhuur.
Reactie project SV WLPB: het gaat om het omzetten van 50 geplande sociale huurwoningen naar 50 middenhuurwoningen op de Kubus/Katrijplocatie en de Vianneylocatie, volgens de afspraak van april 2018 tussen P. Kramer en P. van Rossum.
7. In het onderhavige overleg van 13 september 2018 bespreken we het overzicht van Stadgenoot voor nog te bouwen woningen, gedateerd: 6 april 2018. Op basis van dit overzicht inventariseren we de verschilpunten, waarover besluiten genomen moeten worden op andere tafels. Hierna het overzicht van Stadgenoot:

In **zwart**: nog te bouwen

In **rood**: al gebouwd

In **groen**: alle bouw bij elkaar

Corporatie en locatie	sociaal	markt	Verhouding sociaal/markt
Stadgenoot			
Breehorn Sloodorp Fase 1	47	51	48/52

27sept18 Reactie project SV WLPB op de reacties van Stadgenoot op het concept-verslag en acties uit overleg over nog te realiseren woningprogramma in Waterlandpleinbuurt, tussen Stadgenoot en project SV Waterlandpleinbuurt, d.d. 13 september 2018, M. Grotenhuis

Breehorn Slootdorp Fase 2/3	2137	10892	16/84 29/71
Vianney	0	80 (40 mdh)	0/100
Kubus Katrijp	157	80 (14 mdh)	66/34
Binnentuinen Noord/Volendam	2	40	5/95
Volendammerwegianney	8	0	100/0
Sub Totaal Stadgenoot	225-241 + 10 = 235 251	319-303 + 40 = 359 343	38/62 40/60 42/58

Stadgenoot heeft in de reactie op het verslag het volgende aangegeven:
Het is gebleken dat de aantallen iets gewijzigd zijn tov april. Oorzaak is een gewijzigde verdeling tussen Markt en SH appartementen in fase 3 (appartementengebouw Markengouw).

Vanzelfsprekend zullen wij de overall verhouding opnieuw op 40% SH/60% markt laten uitkomen. Dit doen we door programmatische aanpassing op de locaties Kubus/Katrijp en Vianney

Reactie projectgroep SV WLPB, 2^e week oktober 2018: geen probleem met deze verschuiving in aantallen. De discussie zit in het aantal middenhuurwoningen dat Stadgenoot nog realiseert in de Waterlandpleinbuurt, vallend onder de voorwaarden van het Actieplan meer Middenhuur. Dit onderwerp staat inmiddels geagendeerd voor het Investeringsoverleg op 18 oktober 2018. Daar worden definitieve afspraken gemaakt over het nog te realiseren woningprogramma door Stadgenoot in de Waterlandpleinbuurt.

Breehorn fase 1

8. **Afspraak:** Bij deze wordt bekrachtigd dat Breehorn fase 1 wordt uitgevoerd volgens de getekende erfpachtovereenkomst. Er komen 98 appartementen waarvan 47 sociale huur en 51 koopmarkt.

Breehorn fase 2 en 3

9. Breehorn fase 2 en 3 is in voorbereiding geeft Stadgenoot aan. Er ligt een voorstel van Stadgenoot voor deze locatie: 2137 sociale huurwoningen en 10892 marktappartementen. Van deze 10892 marktappartementen is het voorstel van Stadgenoot om 3721 appartementen te bouwen in fase 2 en 71 gezinswoningen in fase 3. Er is nog geen omgevingsvergunning aangevraagd; het streven is om de aanvraag Omgevingsvergunning in april 2019 in te dienen. Er moet zsm een start worden gemaakt met en nu wordt gewerkt aan het maken en afsluiten van de erfpachtovereenkomst.

Stadgenoot dringt er bij de Gemeente op aan dat hier geen vertraging ontstaat, in verband met het voorkomen van extra kosten voor Stadgenoot in het kader van de overdrachtsbelasting. Vijendra Kamta, medewerker van Stadgenoot, heeft de exacte planning hiervoor.

We spreken af dat Peter Witte hierover contact opneemt met Vijendra, daarna navraagt bij Grond & Ontwikkeling (Anneke de Bont) wat de stand van zaken is, waarna hij dit doorgeeft aan Marijke de Vries, met een cc aan Vijendra. **Actie: Peter**

Stadgenoot heeft in de opmerkingen bij het verslag het volgende opgemerkt: **Peter Witte heeft in het overleg aangegeven dat de gemeente opnieuw de erfpachtovereenkomst kan aanhouden wanneer er geen overeenstemming is over de programmering (zoals dat ook is gebeurd in fase 1). We zien dit niet terug in het verslag. Graag zien we opgenomen wat Peter hierover heeft gezegd.**

27sept18 Reactie project SV WLPB op de reacties van Stadgenoot op het concept-verslag en acties uit overleg over nog te realiseren woningprogramma in Waterlandpleinbuurt, tussen Stadgenoot en project SV Waterlandpleinbuurt, d.d. 13 september 2018, M. Grotenhuis

Voorstel voor tekst: in het overleg is door Marijke de Vries aangegeven dat Stadgenoot niet graag ziet dat de erfpachtovereenkomst opnieuw wordt aangehouden, wanneer er geen overeenstemming is over de programmering (zoals dat, volgens Stadgenoot, ook gebeurd is in fase 1. Peter Witte geeft aan dat er overeenstemming moet zijn over het te realiseren programma om de erfpachtovereenkomst te kunnen sluiten.

10. De gemeente (G&O) wil graag meer middendure huurwoningen realiseren in Amsterdam. Daarvoor is het Actieplan Meer Middenhuur gemaakt, mede ondersteund door onder andere Stadgenoot. In dat kader zou de gemeente graag zien dat van de 108 nog te realiseren markt woningen op de Breehornlocatie in fase 2 en 3, er 2/3 deel gerealiseerd worden als middendure huurwoningen, waarvoor de actievoorwaarden uit het Actieplan gelden (onder meer 25 jaar vastleggen van deze woningen voor middenhuur). Stadgenoot geeft aan hier geen voorstander van te zijn, er liggen al eerdere afspraken t a l en een doorgerekend plan voor de Breehornlocatie fase 2 en 3.

Reactie project SV WLPB: welke afspraken worden hier bedoeld? Het gaat hier om het verschil van mening tussen Stadgenoot en gemeente over het toepassen van de voorwaarden van het Actieplan meer middenhuur voor alle middenhuurwoningen die in de Waterlandpleinbuurt worden gerealiseerd, met uitzondering van de 50 woningen op de Vianney- en Kubus/Katrijplocatie waarover in het Investeringsoverleg van april 2018 andere afspraken zijn gemaakt. Zie ook hierna.

We spreken af dat Stadgenoot (actie: Marijke en Remco) op korte termijn een inhoudelijke reactie geeft aan Peter en Marjanne op dit verzoek van de gemeente. Verder geven Marijke en Remco alvast door wanneer die reactie verzonden wordt aan Peter en Marjanne. Afgesproken wordt dat dit gebeurt op een termijn die het mogelijk maakt dit punt zo nodig te bespreken in het Investeringsoverleg tussen de directeur van Stadgenoot en de directeur van G&O op 18 oktober 2018. De gemeente zou de reactie graag voor 1 oktober 2018 ontvangen.

Reactie Stadgenoot op het verslag: Onze reactie: Stadgenoot gaat niet akkoord met dit voorstel. Stadgenoot zou altijd al markt woningen bouwen op basis van de oude afspraken. De gemeente heeft verzocht meer markt woningen te bouwen. Hierover is in 2017 veel overleg geweest en uiteindelijk zijn we meegegaan met het bouwen van 50 extra markt woningen. Van die 50 extra markt woningen is vervolgens gezegd dat die onder de oude afspraken vallen. Maar de markt woningen die we sowieso al zouden bouwen, zijn natuurlijk sowieso ook al onderdeel van de oude afspraken. Daarbij is afgesproken dat in ruil voor het loslaten van de verplichting tot 25 jaar door exploiteren in het middel dure segment, deze woningen grondprijstechnisch behandeld zouden worden als vrije sector koopwoningen.

**Reactie project SV WLPB: De gemeente heeft in de gesprekken hierover in 2017 niet verzocht meer markt woningen in het algemeen te bouwen. Het verzoek was om meer middenhuurwoningen te bouwen in plaats van de geplande sociale huurwoningen. Daarbij gaat het niet over 'extra' woningen maar over het omzetten van 50 geplande sociale huurwoningen op de Kubus/Katrijplocatie naar 50 middenhuurwoningen (zie de niet door de woningcorporaties vastgestelde memo van 11 september 2017). In het verslag van het Investeringsoverleg van april 2018 tussen P. Kramer en P. van Rossum over de Kubus/Katrijplocatie is hierover opgenomen: 'Er is geen ruis meer over het programma. De 50 middeldure huurwoningen worden

27sept18 Reactie project SV WLPB op de reacties van Stadgenoot op het concept-verslag en acties uit overleg over nog te realiseren woningprogramma in Waterlandpleinbuurt, tussen Stadgenoot en project SV Waterlandpleinbuurt, d.d. 13 september 2018, M. Grotenhuis

gerealiseerd in Vianney en Kubus/Katrijp. Ze vallen onder de oude afspraken. De voorwaarden van het Actieplan Meer Middeldure huur zijn niet van toepassing.**

Stadgenoot geeft in haar reactie aan dat de markt woningen die Stadgenoot sowieso al zou bouwen wat Stadgenoot betreft onder 'de oude afspraken' vallen.

Reactie project SV WLPB: Dit punt agenderen in het Investeringsoverleg van 18 oktober 2018 vanuit G&O moet helder worden welke afspraken hiervoor gelden.

Daarbij is volgens Stadgenoot afgesproken dat in ruil voor het loslaten van de verplichting tot 25 jaar door exploiteren in het middel dure segment, deze woningen grondprijstechnisch behandeld zouden worden als vrije sector koopwoningen.

**Reactie project SV WLPB: waar is deze afspraak gemaakt/vastgelegd? **

Vianneylocatie

11. Op de Vianneylocatie staan in het overzicht van Stadgenoot 80 markt woningen gepland. Stadgenoot heeft de vraag of dit er ook meer mogen zijn, bijvoorbeeld 120, waarvan bijvoorbeeld 100 markt en 20 sociaal. Op dit moment is Stadgenoot aan het onderzoeken of dat zou kunnen op deze locatie. Hiervoor wil Stadgenoot zo nodig ook het voor de Vianneylocatie gemaakte SP van 2010 onder de loep nemen. Beoogde start ~~voor~~ van de realisatie van woningen op deze locatie is 2020.

Peter geeft aan dat het kader voor deze locatie het bestemmingsplan is en dat zegt dat er twee torens komen. Er staan geen aantallen in.

Marjanne geeft aan dat, als dit soort veranderingen worden overwogen, de omgeving hiervan op de hoogte gebracht moet worden en de reactie van de omgeving bij de besluitvorming betrokken moet worden.

Actie: Peter en Marjanne vragen na bij G&O wat de reactie is op het evt. ophogen van het aantal te realiseren woningen op de Vianneylocatie van 80 markt naar bijvoorbeeld 100 markt en 20 sociaal. **Peter en Marjanne** koppelen dit **zo spoedig mogelijk** terug aan Stadgenoot.

**Reactie project SV WLPB op 27 september 2018 doorgegeven aan Stadgenoot, na overleg met G&O: dit kan onderzocht worden, maar mag niet leiden tot het maken van alleen maar kleine appartementen op deze locatie. Ook moet het streven om snel tot uitvoering over te gaan daarbij goed in de gaten gehouden worden, vertraging vanwege bijvoorbeeld vereiste bestemmingsplanwijzigingen is niet wenselijk.

Over de uitkomsten van het onderzoek van Stadgenoot is overleg nodig met het project, waarna besloten kan worden. De afspraak dat op deze locatie in elk geval 80 markt woningen worden gebouwd, waarvan 50 middenhuurwoningen niet vallend onder de randvoorwaarden van het Actieplan meer middenhuur blijft hierbij overeind.**

Actie: Stadgenoot moet hierover nog intern besluiten en zorgt dat Peter en Marjanne weten wanneer dit besluit genomen wordt (**Marijke**).

Verder spreken we af dat, zodra de afspraken over het te realiseren woningprogramma op deze locatie helder is, er snel een stappenplan gemaakt wordt voor de Vianneylocatie.

Actie: Peter en Marijke

12. Over de Vianneylocatie is in het Investeringsoverleg van april 2018, zie hiervoor, afgesproken dat dit, naast de Kubus/Katrijplocatie, de locatie is waar de afspraak over het niet geldig verklaren van de voorwaarden van het actieplan voor 50 **extra door de gemeente gewenste markt** ** reactie project SV WLPB: het gaat om het omzetten van 50 geplande sociale huurwoningen naar 50 middenhuurwoningen zie ook hiervoor

woningen verzilverd kan worden. Op deze locatie wil Stadgenoot volgens het overzicht van 6 april 2018 ca. 40 middenhuurwoningen-marktwoningen realiseren. **Reactie project SV WLPB: in het schema van Stadgenoot van 6 april 2018 staat dat hier 80 markt-woningen komen, met de opmerking erbij: circa 40 van sociaal naar markt/opleveren in Q1 2022

De gemeente geeft aan dat voor deze 40 extra door de gemeente gewenste **reactie project SV WLPB: niet extra maar omzetting, zie hiervoor markt-woningen de afspraak uit het Investeringsoverleg verzilverd kan worden dat de voorwaarden uit het actieplan meer middenhuur NIET gelden voor deze 40 middenhuurwoningen-marktwoningen. De overige 10 extra door de gemeente gewenste markt-woningen **reactie project SV WLPB: zie hierboven** kunnen dan verzilverd worden op de Kubus/Katrijplocatie.**

Stadgenoot geeft aan dat dit niet overeenkomt met de verwachtingen van Stadgenoot. Dit zou betekenen dat van de te realiseren markt-woningen op de Kubus/Katrijplocatie (in het overzicht van Stadgenoot zijn dat er op dit moment 80 (zie hieronder), voor nog eens 10 markt-middenhuurwoningen zou gelden dat ze NIET onder de voorwaarden van het Actieplan vallen, maar dat dat voor de overige 70 te realiseren markt-woningen wel het geval zou zijn. Dat is niet de bedoeling van Stadgenoot. Stadgenoot wil op de Kubus/Katrijplocatie de 80 markt-woningen uit het overzicht van 6 april 2018 graag realiseren als middendure huurwoningen, maar niet onder de voorwaarden van het Actieplan. Als de gemeente dat wel wil dan leidt dit er toe dat Stadgenoot wellicht moet overwegen om er dure huur/koop van te maken.

We spreken af dat Stadgenoot (Marijke) dit punt nader bespreekt bij Stadgenoot, en aan Peter en Marjanne op korte termijn laat weten wat het standpunt van Stadgenoot is hierover. Op korte termijn betekent dusdanig tijdig dat dit punt besproken kan worden in het Investeringsoverleg van 18 oktober 2018.

Actie: Marijke gaat dit na bij Stadgenoot en koppelt zo spoedig mogelijk terug naar Peter en Marjanne, waarna afspraken gemaakt kunnen worden voor het vervolg.

Reactie Stadgenoot op het verslag: Punt is besproken binnen Stadgenoot: deze 70 woningen zaten al in de oude plannen en er zijn geen andere afspraken hiervoor gemaakt, dus deze 70 woningen vallen buiten het Actieplan middenhuur.

****Reactie project SV WLPB: bespreking van het punt: welke markt-woningen die Stadgenoot nog realiseert in de Waterlandpleinbuurt vallen wel/niet onder het Actieplan, naast de 50 woningen waarover in het Investeringsoverleg van april 2018 al een afspraak gemaakt is.****

13. Op de Vianneylocatie staat een tijdelijke moskee, die definitieve huisvesting wil bouwen op de Parnassialocatie, elders in de wijk. De grond waar de tijdelijke huisvesting van de moskee op staat wordt door de moskeevereniging gehuurd van de gemeente, het gebouw is van de moskeevereniging. In verband met het voornemen van de moskeevereniging om op de Parnassialocatie een definitief moskeegebouw te realiseren, loopt een BIBOB-procedure bij de gemeente.

Als de uitkomst van deze procedure ertoe leidt dat er vergunning kan worden verleend voor nieuwbouw op de Parnassialocatie, dan kan er snel doorgepakt worden door de moskeevereniging. Er is al een ontwerp.

27sept18 Reactie project SV WLPB op de reacties van Stadgenoot op het concept-verslag en acties uit overleg over nog te realiseren woningprogramma in Waterlandpleinbuurt, tussen Stadgenoot en project SV Waterlandpleinbuurt, d.d. 13 september 2018, M. Grotenhuis

Als dit niet het geval is dan is de situatie anders. Om het beoogde woningprogramma op deze locatie te kunnen realiseren moet het gebouw van de moskeevereniging weg. De tijdelijke verhuur van de grond door de gemeente aan de moskeevereniging moet dan opgezegd worden. Verwachting is dat de moskeevereniging dan aan de gemeente zal vragen om een andere (tijdelijke) locatie voor de moskee.
Peter geeft aan dat hopelijk binnen nu en twee maanden uitsluitel gegeven wordt over de uitkomst van de BIBOB-procedure.

Kubus/Katrijplocatie

14. Voor de Kubus/Katrijplocatie is door Stadgenoot een SP gemaakt eind 2017, dat door het AB van stadsdeel Noord in januari 2018 is vastgesteld (in de vorige bestuursperiode, in het toen geldende stadsdeelstelsel). Het SP heeft als zelfstandig document geen status, er moet nu een Investeringsbesluit gemaakt worden, waarvoor het SP de onderlegger is.
15. Naar aanleiding van de behandeling van dit SP in het AB van stadsdeel Noord hebben bewoners van het Waterlandplein (middels een raadsadres en een brief aan de gemeentelijke Ombudsman) aangegeven het niet eens te zijn met de aantallen sociale huurwoningen die in het SP staan. In eerdere plannen was sprake van 80 sociale huurwoningen en 80 markthuur/ midden of dure huur/koop (=160). In de gemeentelijke memo van 11 september 2017 is, incl. verdichting, sprake van 90 sociale huur en 90 markthuur midden (=180). In het SP van eind 2017 is opgenomen dat er, incl. verdichting, 171 sociale huur en 66 markt-woningen komen (=237). In het overzicht van Stadgenoot van 6 april 2018 gaat het over 157 sociale huurwoningen en 80 markt-woningen (=237). Stadgenoot geeft aan dat die laatste wijziging verklaard kan worden uit de wens van Stadgenoot om zoveel mogelijk sociale huurwoningen te realiseren en de opgave om het nog te realiseren woningprogramma door Stadgenoot, in de Waterlandpleinbuurt, uit te laten komen in een verdeling 40% sociaal en 60% markt, zoals de gemeente graag ziet. De Kubus/Katrijplocatie is een van de laatste te realiseren locaties door Stadgenoot, door het kloppend maken van het soort woningen op deze locatie kan gerealiseerd worden dat het nog te realiseren woningprogramma op 40/60 uitkomt.
16. Volgens zowel een oud-medewerker van Stadgenoot (J. Spakman) als een jurist van stadsdeel Noord kunnen genoemde aantallen te realiseren woningen in een SP altijd veranderd worden, ook al is het vastgesteld. Dit komt omdat een zelfstandig SP geen status heeft, dat krijgt het pas als bijlage bij een project- en/of investeringsbesluit.
Afspraak en actie: Peter Witte vraagt dit op verzoek van Marjanne nogmaals na bij de jurist van het stadsdeel.
17. Hierbij is het van belang te weten dat vanuit de projectontwikkelaar van het Waterlandplein bij de verkoop van de woningen daar is verwachtingen zijn gewekt bij toekomstige bewoners dat er vrij uitzicht zou zijn, over de Kubus/Katrijplocatie. In het huidige SP is een toren opgenomen op deze locatie, conform het Bestemmingsplan..
18. Verder moet opgemerkt worden dat de locatie Kubus/Katrijplocatie groter is geworden, onder meer doordat de op de locatie geplande nieuwbouw voor de IJdoornschool niet doorgaat. Daarmee kwam 1200 m2 extra vrij voor woningbouw.
19. Vanuit project SV Waterlandplein zijn vanuit de Ambtelijk Opdrachtgever van team GO Noord, waar het project SV Waterlandpleinbuurt onder ressorteert, twee gesprekken gevoerd met bewoners hierover. Eind oktober 2018 staat het volgende gesprek gepland.
20. De gemeente geeft aan dat op deze locatie nog 10 van de te realiseren markt-woningen gebouwd kunnen worden als middenhuurwoningen, die niet vallen onder de voorwaarden van het Actieplan meer middenhuur. De evt. overige middenhuurwoningen die hier

27sept18 Reactie project SV WLPB op de reacties van Stadgenoot op het concept-verslag en acties uit overleg over nog te realiseren woningprogramma in Waterlandpleinbuurt, tussen Stadgenoot en project SV Waterlandpleinbuurt, d.d. 13 september 2018, M. Grotenhuis

gerealiseerd worden (in het overzicht van Stadgenoot van 6 april 2018 zijn dat er nog 4, in totaal 14) vallen daar wel onder. Stadgenoot geeft aan het hier niet mee eens te zijn.

21. Voor de Kubus/Katrijplocatie kan overgegaan worden tot het maken van een investeringsbesluit zodra de afspraak over het aantal en type te realiseren woningen tussen gemeente en Stadgenoot bekrachtigd is.

Overige punten

22. Verwerving gebouwtje Rochdale op Vianneylocatie
Hierover is in het verleden afgesproken dat de gemeente dit gebouwtje verwerft van Rochdale, waarna het verkocht kan worden aan Stadgenoot. Met Rochdale is afgesproken dat er door Peter Witte een afspraak wordt geregeld met Stadgenoot, Rochdale en project SV Waterlandpleinbuurt om te bespreken hoe dit zo praktisch mogelijk geregeld kan worden. De gemeente ziet liever dat het gebouwtje direct naar Stadgenoot gaat.
23. De gemeente is in gesprek over het ontwikkelrecht van Rochdale voor een restant van het Entreegebied. Dit zou bij Rochdale liggen. Hetzelfde geldt voor het ontwikkelrecht voor de Kompaslocatie, dat zou nog bij Ymere zou liggen. De gemeente gaat er van uit dat Stadgenoot geen recht claimt op die locaties.
24. Tenslotte vraagt de gemeente aan Stadgenoot hoeveel woningen er de afgelopen jaren verkocht zijn buiten het projectgebied maar binnen het plangebied? Stadgenoot geeft aan dit niet direct paraat te hebben, maar kijkt of het te vinden is. Het zou gaan om een oude afspraak om 550 woningen uit bestaand bezit buiten het projectgebied te verkopen, door de drie bouwende corporaties in de Waterlandpleinbuurt, om zo de gewenste differentiatie te bevorderen.

Reactie Stadgenoot: Een dergelijke afspraak is ons niet bekend. We hebben de oude stukken en verslagen er op nagekeken en daar niets van terug gevonden. Ook navraag bij Williette van Arendonk heeft hierover niets opgeleverd. Heeft de gemeente een stuk dat hiernaar verwijst? Tevens is dan een afbakening van het plangebied nodig.

****Reactie project SV WLPB: dit gaan we na, de afspraak werd te berde gebracht door Rochdale, vandaar deze vraag.****

Conclusies over te realiseren woningprogramma in de Waterlandpleinbuurt door Stadgenoot:

- **Breehorn fase 1:** bouwen volgens getekende erfpachtovereenkomst
- **Breehorn fase 2 en 3:** Stadgenoot geeft op korte termijn reactie op verzoek gemeente om van de ~~10892~~ te realiseren marktoningen op deze locatie tweederde van deze woningen te realiseren als middenhuur, vallend onder de voorwaarden van het Actieplan meer middenhuur. Indien Stadgenoot hier niet voor kiest wordt dit punt geagendeerd voor het Investeringsoverleg op 18 oktober 2018, zie ook hieronder.

Reactie Stadgenoot: Onze reactie: Stadgenoot gaat niet akkoord met dit voorstel. Stadgenoot zou altijd al marktoningen bouwen op basis van de oude afspraken. De gemeente heeft verzocht meer marktoningen te bouwen. Hierover is in 2017 veel overleg geweest en uiteindelijk zijn we meegegaan met het bouwen van 50 extra marktoningen. Van die 50 extra marktoningen is vervolgens gezegd dat die onder de oude afspraken vallen. Maar de marktoningen die we sowieso al zouden bouwen, zijn natuurlijk sowieso ook al onderdeel van de oude afspraken. Daarbij is afgesproken

27sept18 Reactie project SV WLPB op de reacties van Stadgenoot op het concept-verslag en acties uit overleg over nog te realiseren woningprogramma in Waterlandpleinbuurt, tussen Stadgenoot en project SV Waterlandpleinbuurt, d.d. 13 september 2018, M. Grotenhuis

dat in ruil voor het loslaten van de verplichting tot 25 jaar door exploiteren in het middel dure segment, deze woningen grondprijstechnisch behandeld zouden worden als vrije sector koopwoningen

****Reactie project SV WLPB:** dit is opnieuw het zelfde punt. Het ging niet om extra woningen maar om omzetting van geplande sociale huurwoningen op de Kubus/Katrijplocatie, zoals beschreven in de memo van 11 september 2017 (vastgesteld in de projectenstaf van wethouders Ivens en van den Burg, maar niet vastgesteld door de corporaties). In april 2018 is in het Investeringsoverleg afgesproken dat 'De 50 middeldure huurwoningen worden gerealiseerd in Vianney en Kubus/Katrijpl. Ze vallen onder de oude afspraken. De voorwaarden van het Actieplan Meer Middeldure huur zijn niet van toepassing.'

In het investeringsoverleg van 18 oktober 2018 moet bepaald worden wat de afspraak wordt over de nog te realiseren markt- en sociale huurwoningen door Stadgenoot in de Waterlandpleinbuurt. Vallen die onder het Actieplan meer middenhuur of niet. ******

- **Vianneylocatie:** besloten moet worden of op deze locatie meer woningen gebouwd mogen worden dan de nu voorziene 80. Project SV Waterlandpleinbuurt gaat dit na bij G&O. Stadgenoot onderzoekt de mogelijkheid om meer dan 80 woningen te kunnen bouwen (bijv. 100 markt en 20 sociaal)

****Reactie project SV WLPB:** zie onder punt 11 hierboven. ******

- **Kubus/Katrijplocatie:** zodra besloten is welk woningprogramma hier gerealiseerd gaat worden kan gestart worden met het maken van een projectbesluit en investeringsbesluit. Eind oktober is het volgende overleg met bewoners.

- **Overall:**

De gemeente is van mening dat in het Investeringsoverleg van april 2018 is afgesproken dat de 50 woningen die door Stadgenoot zouden worden omgezet van sociaal naar middenhuur op de Kubus/Katrijplocatie (zoals opgenomen in de memo van 11 september 2017) gerealiseerd kunnen worden op de Vianney- en de Kubus/Katrijplocatie, zonder dat daar de Actieplanvoorwaarden voor gelden.

~~Voor de overig nog te realiseren middenhuurwoningen op de Kubus/Katrijpl- en de Vianneylocatie en Breehornlocatie gelden die voorwaarden wel.~~ ****Reactie project SV WLPB:** dit kan niet weggestreept worden, het is de mening van de gemeente.

Hieronder staat dat Stadgenoot het daar niet mee eens is ******

Stadgenoot is het hier niet mee eens, en is van mening dat de voorwaarden van het actieplan niet gelden voor de Waterlandpleinbuurt, tenminste als de grond wordt afgenomen in de categorie 'koop'.

Afspraak: Als de meningen niet wijzigen wordt dit punt geagendeerd voor het Investeringsoverleg van 18 oktober 2018.

Opmerking [Mdv1]: Dit aantal niet noemen, het aantal moet nog worden bepaald

Opmerking [GM2]: Project SV WLPB heeft de aantallen verwijderd, zoals Stadgenoot heeft verzocht.



Openbare Notulen Projectenstaf

Pagina 1 van 3

Vergadering 11 september 2017

Aanwezig E. v.d Burg, L. Ivens, P. v. Rossum, R. Panneman, S. v Rumt, M. van Engen, T v. Schuppen, L. Loeven, E. Smit, P. Klomp, J. Borst, S. Haak en M. Thunissen (agendapunt 3), E. Berends en D. Bout (agendapunt 4), A. Guyaux, Co Stor, D. Coenders en C. van Berkum (agendapunt 5), S. de Haas en D. van Traa (agendapunt 6).

Afwezig -

1. Opening en mededelingen

L. Loeven (waarnemend dir. Ruimte & Economie) wordt vanaf volgende keer tijdelijk (ca. 4-6 mnd) vervangen worden door mw. N. Baars (waarnemend dir. PMB) bij de projectenstaf. Medio november zal de vervanger (m/v) van A. Hoornstra hier aanschuiven.

M. van Engen geeft aan dat over short-stay/hotelbeleid de meningen verdeeld zijn over hoe de uitwerking er uit moet zien. Hier zal op korte termijn op teruggekomen worden.

2. Notulen 3 juli 2017

Openbare notulen: akkoord.

Kabinet notulen: akkoord (in kabinet notulen in het vervolg ook geen agendatitel)

N.a.v.: n.v.t.

3. Actualiteiten

- Wijziging MER-regelgeving -

S. Haak en M. Thunissen geven een korte toelichting op de wijziging MER-regelgeving (uitspraak R.v.State) en mogelijke gevolgen voor vormvrije MER-beoordeling, met name voor verlenen omgevingsvergunningen t.b.v. huisvesting asielzoekers en statushouders. Het is op dit moment nog pionieren en zien hoe e.e.a. in de praktijk uitpakt (qua interpretatie). Vertragingen kunnen oplopen tot ca. 3 mnd. of meer en hebben generiek invloed op projecten. Er is geen sprake van een overgangsregeling, e.e.a. hangt op wat als 'stedelijke ontwikkeling' wordt gezien en of er dan alsnog een MER-beoordeling nodig is. Gelukkig zijn er net 2 vergunningen verleend ivm asielzoekers/statushouders (SciencePark en Daguerrestraat). M. Thunissen geeft aan dat de omgevingsdienst haast maakt om zoveel mogelijk vergunningen nog dit jaar af te geven. P.van Rossum geeft aan dat er binnenkort nog een notitie over dit onderwerp volgt. E.e.a. zal ook besproken worden in het bestuurlijk team opvang vluchtelingen. Ivens geeft aan deze problematiek ook in G4 verband te willen agenderen om te bespreken.

4. Stedelijke vernieuwing Waterlandpleinbuurt en resultaten gesprek met corporaties.

Dit project (*red. komende vanaf 30/70 richtlijn*) is eerder in de projectenstaf van 8 mei jl. langs geweest (*ttl. 759 woningen*) met een verdeling 58/42 ofwel 58% sociaal en de 42% markt (dit laatste % weer onderverdeeld in 16% huur en 26% koop). Dus toen (met 'ogen' van nu): verhouding 58-16-26.

In deze staf van 8 mei waren beide wethouders niet tevreden met dit resultaat. Wethouder v.d. Burg zag in het plan zoals 8 mei gepresenteerd te veel sociaal en te weinig mix (koop). Ivens vond dat er meer middelduur in zou kunnen. Middels 'de knop' verdichting zou hier volgens beide wethouders aan gedraaid kunnen worden (*red. de 40-40-20 richtlijn was nog niet vastgelegd*).

Hierop zijn vervolgesprekken met de corporaties gevoerd (*Rochdale/Ymere/Stadgenoot*). Wat nu voorligt (*red. de 40-40-20 richtlijn is inmiddels vastgelegd*) is een verdeling 41-28-31 (*red. je zou zeggen een mooi resultaat*). Echter, er volgt discussie hoe de afspraken van 8 mei geïnterpreteerd hadden moeten worden. Volgens V.d. Burg is met wat nu voorligt hier goed invulling aan gegeven (betere mix en meer koop). Ivens is van mening dat het niet voldoet aan zijn verwachtingen. Sociaal (aantal) is te veel afgenomen ten faveure van middelduur. Corporaties dienen zich vooral op sociaal te richten. Sociaal mocht van Ivens wel in % afnemen maar niet in *aantal woningen*, dit had juist door de gewenste verdichting voorkomen kunnen worden. Zo was e.e.a. volgens hem afgesproken. Het aantal sociale woningen is nu echter van 428 naar 318 teruggelopen. Middelduur van 120 wel naar 222 opgeklommen en koop van 120 naar 241 stuks opgehoogd (*red. achteraf is de verwarring en het interpretatieverschil te verklaren en goed te begrijpen waarom de ene wethouder tevreden is en de andere niet helemaal*).

In het vervolg van de discussie komt men niet tot een eenduidige interpretatie van hoe 8 mei jl. e.e.a. besproken is. Voorliggende wordt vervolgens op de merites zoals het nu ter tafel ligt besproken. Besloten wordt dat het plan zoals het nu voorligt door kan, dus beide wethouders akkoord. Echter wel met de nadrukkelijke opmerking dat dit voor corporaties niet als een signaal opgevat mag worden dat het aantal sociaal ten koste mag gaan ten behoeve van het opschroeven van het aantal (of %) middelduur. De 40-40-20 regeling blijft ook onverkort van kracht.

5. Vaststellen investeringsbesluit Elzenhage Zuid in A'dam Noord.

Ivens heeft vragen over verkeersafwikkelingen en parkeren en of dit nu goed geregeld is. A. Guyaux licht toe dat de verkeersveiligheid is opgelost en de verkeersdoorstroming is geoptimaliseerd door de afstelling van de VRI's aan te passen. Parkeren is op zich voldoende, naast dubbelgebruik van de parkeerplaatsen bij de moskee (40 stuks) ook door VOC, zijn er genoeg parkeer-uitwijkmogelijkheden beschikbaar (o.a. 78 bij atletiekbaan en 180 Elzenhage Singel). Verder heeft Ivens vraagtekens bij de omvang van de moskee (lijkt erg groot). C. van Berkum geeft aan dat de moskee ook de functie heeft van activiteitscentrum en dat men 2 moskeeën in 1 heeft samengevoegd, verder is de moskee goed geïntegreerd en vast gegeven in Noord (al 40jr). Zij verwacht dus verder ook geen problemen. Ivens geeft verder aan dat de 30-20-50 inderdaad in de staf is besproken (*red. Projectenstaf 17 juli jl*), daarin is aangegeven of er in de 50% koop ook (meer) middeldure koop gerealiseerd kon worden. Toen is besproken dat de gemeente in de zelfbouwkavels nog wat kan bijsturen. Ivens ziet dat graag terug in de stukken, V.d. Burg is het met deze lezing eens. Verder dus akkoord.

Ambtelijk de opmerking van R. Panneman en T. v. Schuppen (zie tekst investeringsnota) om duidelijk te maken waarom er van 1800 woningen wordt gesproken terwijl het om 1525 woningen gaat (dit loopt door elkaar heen). L. Loeven mist het onderwerp duurzaamheid in de voordracht, dit graag toevoegen (wat je gaat doen). P.Klomp komt nog even terug op de moskee, de referentiebeelden geven een erg traditioneel beeld, is hier geen kans om een wat moderne uitstraling te realiseren?

A. Guyaux geeft aan dat er geen hoge minaretten komen en de supervisor (S. Soeters) akkoord is met het schetsontwerp. Mogelijk kan hier nog naar gekeken worden. T. v. Schuppen verzoekt nog in de voordracht aan te geven dat de beheerkosten openbare ruimte met 4 ton per jaar omhoog gaan (en dit gedekt wordt).

C. van Berkum wijst op de opmerkingen op het plan van stadsdeel Noord (zie Advies bestuurscommissie Noord). Onder andere dat het parkeren voor sociale huursector en middeldure huurwoningen realistisch moet zijn. Verder meer aandacht voor groen en zorgen over de ontsluiting van het gebied (en relatie met Netwerkstudie Auto Noord die binnenkort beschikbaar komt). De brief van stadsdeel Noord is een voorlopig advies, bij wijzigingen komt het eventueel nog terug in de projectenstaf. Verder nu voldoende besproken zo.

6. Inpassen NUON hulpwarmtecentrale.

D. v. Traa en S. de Haas geven een korte toelichting. V.d. Burg geeft aan dat sturen op locatie rond Station Duivendrecht meest logische is en sterk de voorkeur heeft (slibdepot i.v.m. Nieuwe Kern – logistiek- en afwikkeling verkeer CZO is minder geschikt). Wethouder ziet dit agendapunt graag snel terug in de projectenstaf mocht locatie rond station Duivendrecht niet lukken. Tot zover dank voor de toelichting op de stand van zaken.

7. Rondvraag

Geen opmerkingen. De vergadering wordt gesloten.

Afspraken uit het overleg tussen Rochdale en gemeente Amsterdam op 8 maart 2018.

Onderwerp: stand van zaken realisatie sociale huur/middenhuur/dure huur/koop woningen in de Waterlandpleinbuurt in Noord

Aanwezig:

Vanuit Rochdale: Vincent Verbiest (projectleider Waterlandpleinbuurt en vertegenwoordiger vanuit Rochdale voor Waterlandpleinbuurt) en Irene van Kaam (projectleider voor Waterlandpleinbuurt)

Vanuit Gemeente Amsterdam: Peter Witte (projectmanager Waterlandpleinbuurt) en Marjanne Grotenhuis (programmamanager Banne Zuid en Waterlandpleinbuurt)

1. Kennismaking

Marjanne Grotenhuis, is de opvolger van David Bout, als programmamanager Waterlandpleinbuurt en Banne Zuid.

2. Verandering in gemeentelijke organisatie van project Waterlandpleinbuurt

Marjanne vertelt dat vanaf 1 januari 2018 de projecten in de Waterlandpleinbuurt, waarvoor een grex is vastgesteld, onder het ambtelijk opdrachtgeverschap vallen van team Gebiedsontwikkeling Noord, onderdeel van de RVE Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam. Ambtelijk opdrachtgever is dhr. C. Stor. Tot 1 januari 2018 vielen deze projecten nog onder het ambtelijk opdrachtgeverschap van stadsdeel Noord.

3. Doel van het gesprek

Aanleiding voor dit overleg is het bespreken van de stand van zaken met betrekking tot de afspraken van zomer 2017 over de verdeling van het aantal sociale huurwoningen, markthuurl (midden)-woningen en koop/dure huur-woningen in het nog te realiseren woningbouwprogramma in de Waterlandpleinbuurt. Deze afspraken komen uit het overleg tussen de directeuren van Stadgenoot, Ymere en Rochdale en de directeur Grond en Ontwikkeling, dhr. P. van Rossum en zijn vervolgens, door dhr. van Rossum intern gemeentelijk in september 2017 besproken en bekrachtigd in het overleg met de twee verantwoordelijk wethouders van de gemeente, de heren Ivens en van den Burg.

De afspraken zijn verwoord in een memo, waarin ook, in bijlage 2, een overzicht is opgenomen van de realisatie en planning per corporatie na het gesprek van 3 juli 2017. In dat overzicht wordt een onderscheid gemaakt tussen sociale huur, markthuurl (midden) en koop/dure huur. Dit memo is 21 februari 2018 beschikbaar gesteld aan Rochdale, ten behoeve van het overleg op 8 maart 2018.

De afgelopen periode is gebleken dat het nodig is de afspraken nader te duiden en er uitvoeringsafspraken over te maken. Peter Witte en Marjanne Grotenhuis hebben daarvoor overleggen georganiseerd met Stadgenoot, Ymere en Rochdale.

De afspraken zoals besproken met de verantwoordelijk wethouders door dhr van Rossum zijn als volgt omschreven in het memo:

- Stadgenoot zal 50 geplande sociale huurwoningen op de Kubus/Katrijpplocatie omzetten naar 50 middenhuur-woningen
- Ymere zal het nog geplande programma op de IJdoornschoollocatie aanpassen van 80 sociale huurwoningen en 20 markt-woningen naar ca. 70 sociale huurwoningen en 30 koopwoningen. Daarnaast zal Ymere op de Kompaslocatie ca. 20 koopwoningen (laten) realiseren.

Afspraken uit overleg Rochdale en gemeente Amsterdam over te realiseren woningtypen in de Waterlandpleinbuurt Amsterdam-Noord, 8 maart 2018.

- Rochdale heeft toegezegd te onderzoeken om de 60 tot 90 geplande sociale huurwoningen in Breehorn fase 2 om te zetten naar middenhuur-woningen.

Doel van het gesprek vanuit Peter en Marjanne is om de stand van zaken op te maken en te verhelderen. Afspraken worden later gemaakt.

4. Reactie Rochdale op de afspraken uit de memo

- Rochdale geeft aan dat de memo 21 februari 2018 is verstuurd door de gemeente aan Rochdale, over de redactie ervan is voorafgaand hieraan geen overleg geweest, de opgeschreven "toezegging" van Rochdale is bovendien zo niet gezegd; In het overleg in de zomer van 2017 is wel besproken dat Rochdale mogelijk de wijk kan laten verkleuren door bijvoorbeeld een nader te bepalen aantal woningen uit de voorraad naar de vrije sector te tillen of door woningen uit te ponden. Rochdale heeft toegezegd hier een onderzoek naar te starten. Rochdale heeft niet toegezegd om Breehorn fase 2 om te zetten naar middeldure huur.
- Vincent schetst dat er in 2016 in een regulier ambtelijk Afstemmingsoverleg Waterlandpleinbuurt, op ambtelijk niveau is geconcludeerd door de drie corporaties en de gemeente Amsterdam, dat er veel is veranderd sinds de start van de Stedelijke Vernieuwing in de Waterlandpleinbuurt sinds 2001/2006 (toen er een aanvullende overeenkomst is gesloten tussen corporaties en gemeente). In 2016 kwam er een eind aan de crisis, werd er een nieuwe woningwet van kracht waarin de kerntaak van corporaties werd bepaald op het realiseren en beheren van sociale huurwoningen. Ook werd geconstateerd dat er in de stad veel vraag is naar sociale huurwoningen.
- Elke corporatie had voor dat Afstemmingsoverleg een memo gemaakt over hoe zij verder wilden met het programma. Rochdale heeft toen aangegeven dat zij 'vol voor sociale huurwoningen wilde gaan' in de Waterlandpleinbuurt en daar de programmering voor de Waterlandpleinbuurt graag op aangepast zouden zien.
- In dit Afstemmingsoverleg zijn de overwegingen besproken en de argumenten uitgewisseld, geeft Vincent aan.
- Vraag die daarbij boven kwam was of dat nog wel overeen zou komen met de gewenste 'verkleuring' van de wijk, in de zin van meer menging van inkomensgroepen in de wijk. Lees: meer bewoners uit de hogere inkomensgroepen.
- Dit is vervolgens ook besproken in de Stuurgroep onder leiding van DB-lid Erna Berends. Ook daar kwam de vraag op tafel of er voldoende aan verkleuring wordt gedaan, als er vooral sociale huurwoningen worden gerealiseerd.
- Vincent geeft aan dat het realiseren van middenhuur door Rochdale niet meer kan onder de nieuwe Woningwet. Rochdale heeft geen BV's om die te exploiteren.
- Vincent geeft aan dat het bestuur van Rochdale heeft besloten fase 2b, in de sociale huur te realiseren.
- Rochdale, B. de Maar, wil zeker zoeken naar manieren om de 'verkleuring' van de wijk richting meer bewoners uit de secundaire doelgroep te realiseren. Nog te realiseren sociale woningen kunnen toegewezen worden aan de secundaire doelgroep van woningcorporaties, zoals mogelijk gemaakt in de nieuwe woningwet: mensen met een inkomen van 32.000,- tot 39.000,- euro. In de Woningwet mogen corporaties 10% van de sociale woningen toewijzen aan deze groep, voor huurprijzen aan de bovenkant van de marges voor sociale huur. De overige 90% moet worden toegewezen aan de primaire doelgroep, met een inkomen lager dan 32.000,- per jaar.

Afspraken uit overleg Rochdale en gemeente Amsterdam over te realiseren woningtypen in de Waterlandpleinbuurt Amsterdam-Noord, 8 maart 2018.

- Met deze oplossing wordt het doel: meer menging van inkomensgroepen in de wijk zeker bereikt geeft Vincent aan.
Daarnaast is volgens Vincent ook gebleken dat toewijzen van woningen via loting leidt tot meer menging van inkomensgroepen. Dat is een tweede oplossing, geeft hij aan.
- Peter Witte geeft aan dat toewijzing aan de secundaire doelgroep een tijdelijke oplossing is. Als deze huurders vertrekken is niet gezegd dat die woning weer aan iemand uit de secundaire doelgroep wordt toegewezen. Vincent geeft aan dat dat wel kan maar niet hoeft inderdaad. Dat bepaalt de corporatie. Woningen kunnen gelabeld worden.
- Vincent geeft aan wat nog zou kunnen qua bevordering van verkleuring op twee locaties van Rochdale:
 - Breehorn 2 A (grondgebonden woningen): loting mag niet meer voor deze locatie; toewijzing aan de secundaire doelgroep is nog wel mogelijk.
Voor deze locatie is inmiddels de omgevingsvergunning verleend en is een erfpachtaanbieding ontvangen. Vincent Verbiest van Rochdale geeft aan dat Rochdale voor deze locatie fase 2A, op verzoek van Stadsdeel Noord, een brief gestuurd heeft aan de stadsdeelvoorzitter waarin is aangegeven dat het 43 sociale huurwoningen betreft. In deze brief is tevens aangekondigd dat de verkenning naar verkleuring door middel van uitponden of liberaliseren in de Waterlandpleinbuurt van start is gegaan.
 - Breehorn 2 B: enige mogelijkheid voor realisatie middenhuur op deze locatie is als Rochdale de kavel verkoopt aan een belegger. Maar dan is Rochdale deze locatie kwijt, dat is niet de wens, Rochdale wil sociale huur realiseren.
Voor deze locatie wordt in de eerste twee weken van april 18 de aanvraag van de omgevingsvergunning verwacht, evenals de ontvangst van de erfpachtaanbieding.

Samenvattend:

- Rochdale geeft aan dat er geen omzetting van 60 – 90 geplande sociale huurwoningen in Breehorn fase 2B naar middenhuur-woningen plaatsvindt en dat dit ook nooit is toegezegd;
- Volgens Rochdale kan dat ook niet meer, de woningwet verbiedt corporaties dit soort woningen te realiseren
- Rochdale geeft aan graag mee te werken aan meer 'verkleuring' van de wijk door woningen toe te wijzen aan de in de woningwet genoemde secundaire doelgroep
- Verder geeft Rochdale aan dat een andere manier om meer verkleuring te bewerkstelligen in de wijk is om bestaande woningen richting de markt te duwen, naar de vrije sector. Dat mag volgens de woningwet. Dit wil/kan Rochdale nader uitzoeken, daar gaan corporaties zelf over en daar zou krachtiger op ingezet kunnen worden. Niet persé richting koop, maar ook dure huur/vrije sector. Bijvoorbeeld in de Alkmaarstraat.
- Verder zou volgens Rochdale toewijzing met loting mede een oplossing zijn richting meer verkleuring van de wijk.
- Tenslotte geeft Rochdale aan dat wellicht ook de verdichting van de wijk nog mogelijkheden biedt. Hoe zou dat kunnen, voor welke doelgroep, waar? Bijvoorbeeld Beemsterstraat, Alkmaarstraat. Hier zou verder over nagedacht kunnen worden.

Afspraak

Nadat Marjanne en Peter alle corporaties hebben gesproken over de actuele stand van zaken en na intern overleg bij de gemeente, wordt zo spoedig mogelijk verder gesproken met de corporaties over dit onderwerp. **Actie: Marjanne en Peter.**

Afspraken uit overleg Rochdale en gemeente Amsterdam over te realiseren woningtypen in de Waterlandpleinbuurt Amsterdam-Noord, 8 maart 2018.

Verder spreken we af dat vanuit de gemeente Amsterdam het Afstemmingsoverleg Waterlandpleinbuurt weer nieuw leven wordt ingeblazen. **Actie: Marjanne en Peter.**

Verslag gesprek 29 maart 2018 tussen Ymere en project Waterlandplein, gemeente Amsterdam over de stand van zaken realisatie sociale huur/middenhuur/dure huur/koop woningen in de Waterlandpleinbuurt in Noord

Aanwezig:

Vanuit Ymere: Michiel Schuijtenmaker, ontwikkelmanager voor Amsterdam Noord, Oost, Centrum, Almere en Weesp, afdeling portefeuillevernieuwing) en Eric Schaaphok (projectontwikkelaar voor Noord en Centrum, met uitzondering van Overhoeks)

Vanuit Gemeente Amsterdam: Peter Witte (projectmanager Waterlandpleinbuurt) en Marjanne Grotenhuis (programmamanager Banne Zuid en Waterlandpleinbuurt)

1. Kennismaking

Marjanne Grotenhuis, is de opvolger van David Bout, als programmamanager Waterlandpleinbuurt en Banne Zuid.

2. Verandering in gemeentelijke organisatie van project Waterlandpleinbuurt

Marjanne vertelt dat vanaf 1 januari 2018 de projecten in de Waterlandpleinbuurt, waarvoor een grex is vastgesteld, onder het ambtelijk opdrachtgeverschap vallen van team Gebiedsontwikkeling Noord, onderdeel van de RVE Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam. Ambtelijk opdrachtgever is dhr. C. Stor. Tot 1 januari 2018 vielen deze projecten nog onder het ambtelijk opdrachtgeverschap van stadsdeel Noord.

3. Doel van het gesprek

Aanleiding voor dit overleg is het bespreken van de stand van zaken met betrekking tot de afspraken van zomer 2017 over de verdeling van het aantal sociale huurwoningen, markthuur (midden)-woningen en koop/dure huur-woningen in het nog te realiseren woningbouwprogramma in de Waterlandpleinbuurt. Deze afspraken komen uit het overleg tussen de directeuren van Stadgenoot, Ymere en Rochdale en de directeur Grond en Ontwikkeling, Pierre van Rossem. Deze toezeggingen zijn, intern gemeentelijk in september 2017 besproken en bekrachtigd in het overleg met de twee verantwoordelijk wethouders van de gemeente, de heren Ivens en van den Burg.

De afgelopen periode is gebleken dat het nodig is de afspraken nader te duiden en er uitvoeringsafspraken over te maken. Peter Witte en Marjanne Grotenhuis hebben daarvoor afspraken gemaakt met Stadgenoot, Ymere en Rochdale.

De afspraken zijn verwoord in een memo, waarin ook, in bijlage 2, een overzicht is opgenomen van de realisatie en planning per corporatie na het gesprek van 3 juli 2017. In dat overzicht wordt een onderscheid gemaakt tussen sociale huur, markthuur (midden) en koop/dure huur. Dit memo is voor het overleg gemaild aan Ymere..

De toezeggingen zijn als volgt omschreven in het memo:

- Stadgenoot zal 50 geplande sociale huurwoningen op de Kubus/Katrijplocatie omzetten naar 50 middenhuur-woningen
- Ymere zal het nog geplande programma op de IJdoornschoollocatie aanpassen van 80 sociale huurwoningen en 20 markt-woningen naar ca. 70 sociale huurwoningen en 30 koopwoningen. Daarnaast zal Ymere op de Kompaslocatie ca. 20 koopwoningen (laten) realiseren.
- Rochdale heeft toegezegd te onderzoeken om de 60 tot 90 geplande sociale huurwoningen in Breehorn fase 2 om te zetten naar middenhuur-woningen.

Verslag overleg Ymere en project Waterlandpleinbuurt, gemeente Amsterdam, op 29 maart 2018, M. Grotenhuis

Doel van het gesprek vanuit Peter en Marjanne is om de stand van zaken op te maken en te verhelderen. Afspraken worden later gemaakt.

4. Reactie Ymere

Eric Schaaphok geeft aan dat er volgens Viviane Regout van Ymere, in 2017 twee gesprekken hebben plaatsgevonden tussen haar en Pierre van Rossum over o.a. het realiseren van meer middenhuur en meer koop door Ymere op de IJdoornlocatie. Ymere heeft toen aangeboden dit te willen onderzoeken. Er is niets toegezegd of afgesproken volgens Ymere. Viviane Regout geeft aan in het gesprek met Pierre te hebben aangegeven dat Ymere alleen marktprogramma toevoegt als Ymere dat wil en als het haalbaar is in het bouwblok.

Ymere heeft dit vervolgens onderzocht. Waarna tot op directieniveau is besloten bij Ymere om dit niet te doen. Redenen: er zijn weinig nieuwbouwlocaties beschikbaar, daarom wil Ymere hier graag sociale huur realiseren; inbedding van middenhuur/koop op dit moment geeft vertraging; parkeerproblemen die dan opgelost moeten worden; er kan minder tuin gerealiseerd worden en minder programma en de kosten gaan omhoog.

Waarschijnlijk heeft Viviane Regout dit ook teruggekoppeld aan Pierre van Rossum, geeft Eric aan. In april is er weer overleg tussen Viviane en Pierre.

Verder geeft **Eric** aan dat het SP voor de IJdoornlocatie inmiddels is vastgesteld en dat daar ca. 110 sociale huurwoningen zijn opgenomen. Peter Witte beaamt dit.

Eric geeft aan dat het misschien een oplossing is om op de Kompaslocatie wellicht koop te realiseren in combinatie met een lager volume, via een co-maker.

Verder pleit **Eric** voor een grotere scope voor de opgave van het diverser maken van de inkomensgroepen in de Waterlandpleinbuurt ('verkleuring'). Ymere onderzoekt momenteel de verhuiscapaciteit onder oudere bewoners van Tuindorp Nieuwendam. Die zouden wellicht naar de nieuwbouwlocatie IJdoorn kunnen verhuizen. Dan kunnen de door hen achtergelaten eengezinswoningen voor gezinnen beschikbaar komen. Ook in de verkoop.

5. Vervolg

Nadat Marjanne en Peter alle corporaties hebben gesproken over de actuele stand van zaken en na intern overleg bij de gemeente, wordt zo spoedig mogelijk verder gesproken met de corporaties over dit onderwerp. Inmiddels is ook bekend dat de nieuwe projectleider Grondzaken van het project Waterlandpleinbuurt deze gesprekken gaat voeren (Anneke de Bont).

Verder spreken we af dat vanuit de gemeente Amsterdam het Afstemmingsoverleg Waterlandpleinbuurt weer nieuw leven wordt ingeblazen. **Actie: Marjanne en Peter.**



Verslag gesprek Ymere 22 mei 2017

Aan Viviane Regout , Monique Kwaak (Ymere); Pierre van Rossum , Annius Hoornstra
(Grond en Ontwikkeling)

Van Grond en Ontwikkeling, Lies ter Voort
l.ter.voort@amsterdam.nl

Datum 2 juni 2017

Kenmerk geen

Pagina 1 van 3

Vergadering 22 mei 2017

Aanwezig Viviane Regout , Monique Kwaak (Ymere); Pierre van Rossum en Lies ter Voort
(Grond en Ontwikkeling)

Afwezig Annius Hoornstra

Onderwerp Investeringsoverleg Ymere

1. Opening en mededelingen

Pierre heet Viviane en Monique welkom op deze zonnige dag. Annius is helaas verhinderd.

2. Verslag 28 november 2016

Het verslag wordt voor kennisgeving aangenomen.

Naar aanleiding van het verslag

Bladzijde 2, punt 4 Afwikkeling van de OTT-rechten: deze zaak is formeel afgerond.

Marktpllein: de positie van Ymere is overgenomen door Eigen Haard.

3. Plannen 2017 -2019

Ymere heeft een overzicht geleverd met de prognose van de oplevering van woningen, woningverbetering en projecten in voorbereiding. Desgevraagd zal Ymere ook nog een overzicht met geplande start bouwdata leveren.

Er komt een correctie voor Polderweg, plot 3.

Pierre vraagt of over de in voorbereiding zijnde projecten overleg wordt gevoerd met de betrokken projectorganisaties. Viviane antwoordt bevestigend.

4. Te bespreken projecten

Oost, Rudolf Dieselbuurt/ Eenhoorngebied

Het gaat voor Ymere om de afronding van een gebiedsaanpak. Er worden 120 duplexwoningen gesloopt en vervangen door nieuwe, sociale huurwoningen. Ymere heeft voor dit programma gekozen gezien de buurtsamenstelling. Er wordt verdicht en er wordt gebouwd in blokken. Er is geen gesprek met de overige corporaties met bezit in deze buurt nodig zoals bij Waterlandplein (zie hieronder). Het programma is goed afgestemd met de bestuurscommissie van het stadsdeel.

Noord, Waterlandpleinbuurt, sociale huur

Pierre vraagt hoe Ymere aankijkt tegen het voornemen van Rochdale en Stadgenoot om de nog niet gerealiseerde projecten louter als sociale huur te realiseren. Viviane antwoordt dat Ymere alle plannen (de woontorens) heeft gerealiseerd in de crisistijd en conform afspraken wat betreft de differentiatie: koop, markthuur en sociaal. De enige, resterende positie van Ymere in dit gebied is de IJdoornlocatie. Ymere wil hier graag sociale huurwoningen bouwen. Dit past binnen de differentiatie van het programma dat Ymere heeft gerealiseerd in de Waterlandpleinbuurt. Dat Rochdale en Stadgenoot de resterende woningen alleen in sociale huursector bouwen is niet conform de gemaakte afspraken over de gemengde buurt.

Er wordt hierover een gesprek georganiseerd met de corporaties die bezit hebben in de buurt. Ymere wordt ook uitgenodigd.

Oost, Tugulaweg

Er ligt een planning die met het stadsdeel wordt/ is besproken.

Nieuw West, Reimerswaal

70% Van de bewoners heeft ingestemd met de renovatie van de blokken 6 tot en met 9. Ymere zal de grondpositie van de te slopen blokken 4 en 5 teruggeven aan de gemeente. Op de vraag van Pierre wat dat inhoudt, antwoordt Viviane dat Ymere gaat slopen en een vergoeding krijgt voor de sloopkosten en het erfpachtrecht. Daarover loopt een juridische en financiële discussie omdat in het contract staat dat de waarde van de opstal om niet wordt ingebracht. Ymere rekent met een inbrengwaarde waaraan onafhankelijke taxaties ten grondslag liggen.

Nieuw West, De Punt

Ymere voert gesprekken met het stadsdeel over het renoveren van de laatste 3 blokken in plaats van sloop/ nieuwbouw. Een deel van de gerenoveerde woningen wordt verkocht. Het stadsdeel legt een relatie tussen dit project en de voortgang van het project Reimerswaal. Ymere vindt dit niet gewenst en niet passend.

West, Foodcentre

Pierre meldt dat er een Stedenbouwkundig plan ligt. Monique zegt dat Ymere dit plan nog niet kent. Zij meldt dat Ymere in het verleden samen met BPD een consortium vormde voor de ontwikkeling van het Food Center met zowel koop- als huurwoningen. Ymere is eigenaar van de aardappelhal en wil op deze plek graag sociale huurwoningen aan de portefeuille toevoegen. Pierre vraagt of Ymere daar 400 sociale woningen wil en kan bouwen. Viviane zegt dat informatie over het tempo, de verhuisstromen en de fasering nodig zijn om iets over de aantallen te kunnen zeggen. Ook is nog niet bekend wat de financiële randvoorwaarden zijn bv. welke grondprijs de ontwikkelcombinatie gaat rekenen voor sociale huurwoningen.

Pierre denkt dat daarover in de samenwerkingsovereenkomst afspraken staan. Monique bevestigt dat maar er staat niets in over woninggroottes en de waarde van de hal die in bezit is van Ymere. Viviane zou graag, in het geval dat Ymere er niet uitkomt met Ballast/Volker Wessels, samen met de gemeente het gesprek aangaan met Ymere. Pierre is daartoe bereid.

5. Tactische cockpit

Viviane licht toe. Er is per gebied gekeken wat DAEB en niet DAEB is, wat in de verkoop gaat, waar nieuwbouw komt. De in het overzicht (agendapunt 3) aangegeven nieuwe projecten zijn ook meegenomen. Het resultaat is vorige week vastgesteld en is binnenkort beschikbaar.

Pierre is onlangs bij een symposium geweest waar onder meer werd gesproken over het investeringsvermogen van corporaties. Hoe gaat het daarmee bij Ymere? Viviane antwoordt dat het beter gaat. Ymere zit op de grens van het maximale leningsvermogen.

Ymere staat voor een grote verduurzamingsopgave en zal nog enige tijd grote investeringen doen in het bestaande bezit. Op den duur zal er weer ruimte komen voor investeringen in de nieuwbouw waardoor de verhoudingen op 50/50% komen in plaats van nu 70/80% voor bestaand bezit.

Pierre vraagt of het voorgenomen programma gezien de beperkt beschikbare middelen uitvoerbaar is. Viviane antwoordt bevestigend. Zij hoopt dat dit een einde maakt aan de vervelende discussies met de gemeente over het achterblijven van het bouwprogramma.

Pierre signaleert dat er bij de gemeenteraad een tendens is om bij investeringsbesluiten een programma van 40% sociale huur, 40% middelduur en 20% duur mee te geven. Dit is recent gebeurd bij het plan voor Amstelkwartier fase 2. De PvdA-raadsleden hebben aangekondigd dit programma vaker op te gaan leggen. De gemeente verkent nu de financiële en programmatische gevolgen. Hoe kijkt Ymere tegen die tendens aan?

Ymere vindt het een goede tendens dat er aandacht is voor meer sociale huur en het middensegment. Wel is het nodig om per locatie en gebied te blijven bekijken wat de gewenste differentiatie is. Voor de Sluisbuurt vindt Viviane deze gewenste differentiatie wel een uitdaging en kan zij zich een ander programma voorstellen.

Pierre geeft een toelichting op het Actieplan *Meer middeldure huur*. Daarin wordt uitgegaan van 1500 nieuwe middeldure huurwoningen per jaar. Als in alle nieuwe gebieden 40% middeldure woningen moeten komen, zou een deel, bv. 500 woningen, ook middeldure koop tot € 250.000 kunnen zijn.

Monique merkt op dat dit kan leiden tot veel kleine woningen en eenzijdige buurten.

Tot slot zegt Pierre dat berekend is dat het bouwen van marktcontraire (dat wil zeggen grotere) middeldure huurwoningen in grote delen van de stad kan leiden tot € 160 miljoen minder grondopbrengsten.

6. Knelpunt: capaciteit afdeling vergunning/ omgevingsloket

Ymere heeft van Amvest vernomen dat de vergunningverlening bij Overhoeks 26 weken duurt terwijl de planning uitgaat van 14 weken. Is daar wat aan te doen?

Het antwoord (na de vergadering ontvangen) is ja. Omdat het plan past binnen het bestemmingsplan is hier de verkorte procedure (14 weken) van toepassing in plaats van de uitgebreide procedure (26 weken).

Viviane meldt dat Ymere stuurt op start bouw dit jaar. Dat kan ook omdat Ymere langjarige contracten heeft met aannemers zodat de bouw na de vergunningverlening snel kan starten. Zij signaleert wel grote prijsstijgingen. Dit komt omdat tijdens de crisis vaak onder de prijs werd gewerkt en nu de markt weer is aangetrokken, marktconforme prijzen weer de norm zijn. Ook de capaciteit bij de bouwende partijen is een probleem aan het worden.

Voor corporaties zijn de prijsstijgingen een probleem omdat zij de prijsstijgingen niet in de huurprijs kunnen compenseren.

7. Rondvraag en afsluiting

Er zijn geen rondvraag punten.



Verslag gesprek Ymere 6 november 2017

Aan Viviane Regout , Monique Kwaak (Ymere); Pierre van Rossum (Grond en Ontwikkeling)

Van Grond en Ontwikkeling, Lies ter Voort
l.ter.voort@amsterdam.nl

Datum 21 november 2017

Kenmerk geen

Pagina 1 van 3

Vergadering 6 november 2017

Aanwezig Viviane Regout , Monique Kwaak (Ymere); Pierre van Rossum en Lies ter Voort (Grond en Ontwikkeling)

Afwezig

Onderwerp Investeringsoverleg Ymere

1. Opening en mededelingen

Pierre van Rossum heet Viviane Regout en Monique Kwaak welkom. Lies ter Voort heeft een onvolledige agenda verzonden. De juiste agenda is nagezonden en wordt uitgedeeld. Er zijn geen mededelingen.

2. Verslag 22 mei 2017

Het verslag wordt voor kennisgeving aangenomen.

Naar aanleiding van het verslag

Bij de te bespreken projecten zal de stand van zaken Reimerswaalbuurt en Foodcentre worden besproken.

3. Plannen 2017 -2019

Viviane Regout licht toe dat de ruimte voor investeringen in de nieuwbouw is gegroeid. De afgelopen jaren is vooral geïnvesteerd in de bestaande bouw. Nu wordt een omslag gemaakt naar investeringen in nieuwbouw in de hele regio. Op basis van de tactische cockpit zijn ca. 32 locaties in de regio geïnventariseerd waar gefaseerd nieuwbouw gerealiseerd wordt. In januari wordt daarover binnen Ymere een besluit genomen en dit is de input voor het DPI 2018. Zodra dat beschikbaar is, wordt het naar G&O (Lies) gestuurd. **Actie: Ymere**

Op de vraag van Pierre van Rossum of de locaties waarvoor Ymere is voorgedragen wel op de investeringslijst voorkomen, antwoordt Viviane Regout dat deze locaties topprioriteit hebben. Mocht het qua planning toch niet passen, dan volgt overleg met de Federatie. Er worden al gesprekken gevoerd met de projectteams. Ymere zou graag veel meer willen dan financieel mogelijk is. Alleen al de verduurzamingsopgave vergt een investeringsruimte van ca. € 400 miljoen. In overleg met de toezichthouder wordt gezocht om die opgave op een andere manier te financieren om ruimte te houden voor nieuwbouw.

Pierre van Rossum vraagt of het Ymere lukt om bij te dragen aan de nieuwbouwproductie van 2400 sociale huurwoningen per jaar. Viviane Regout antwoordt dat Ymere blijft zoeken naar wegen om die bijdrage te leveren.

Monique Kwaak geeft een voorbeeld. Het projectteam Houthaven wil graag eerder beginnen met project 5 F en G (ca. 65 woningen) dan met project 7a (ca. 30 woningen), projecten die aan Ymere zijn toegewezen. Ymere werkt hieraan mee. De aanwezigen zijn allen geïnteresseerd in een rondleiding in het penthouse van het Pontsteigergebouw. Dat gebouw is indrukwekkend en bepaalt de skyline in dat deel van de stad.

Op de agenda staat dat het project Overhoeks dit jaar niet zal starten omdat Amvest nog niet zo ver is. In plaats van Amvest moet daar staan: de ontwikkelcombinatie.

4. Te bespreken projecten

Nieuw West, Reimerswaal

De Raamovereenkomst wordt definitief ontbonden dit houdt onder meer in dat Ymere het erfpachtrecht voor blok 4 en 5 teruggeeft aan de gemeente en daarvoor de boekwaarde en de gemaakte plankosten vergoed krijgt. De renovatie van de blokken 6 tot en met 9 start mei 2018. Voor de tweede fase van de renovatie komt nog een draagvlakmeting. Dan zullen ook duurzaamheidseisen worden meegenomen.

Pierre van Rossum vraagt wie nu de zorgplicht heeft voor de herinrichting van de openbare ruimte. Monique Kwaak antwoordt dat geld was gereserveerd in het Stimuleringsfonds. Omdat het plan is gewijzigd, moet ook het plan voor de openbare ruimte worden aangepast, bv het parkeren. Dit wordt in het projectteam uitgewerkt. Pierre van Rossum uit zijn zorg over het verschil in kwaliteit tussen nieuwbouw en gerenoveerde blokken. Monique Kwaak voegt toe dat de entrees van de te rooveren blokken ook worden aangepakt en zij zal het onderwerp kwaliteit inbrengen in het projectteam. **Actie: Ymere**

West, Foodcentre

Monique Kwaak meldt dat het plan is gepresenteerd. Het is een stedelijk plan met stevige bouwwanden en kleinere blokken daarachter (een beetje Funen-achtig). Er komt een grote garage onder het project waarna de bouw van de blokken gefaseerd wordt uitgevoerd.

Pierre van Rossum meldt dat het abattoir is gesloten. Dit maakt de start van het project mogelijk.

Nieuw West, De Punt

Het stadsdeel en Ymere zijn in gesprek over een procesafspraken over objectieve criteria om te komen tot een keuze voor sloop/ nieuwbouw of renovatie. De criteria zijn kwalitatief en financieel. In januari wordt een besluit genomen.

Noord, Waterlandpleinbuurt

Ymere wil weten wat de stand van zaken is. Ymere heeft haar aandeel in het programma al bijna helemaal gerealiseerd. Er rest nog de verdichtingslocatie van de IJdoornschool. Ymere zou daar graag 100% sociale huur willen realiseren. Mengen op blok niveau is niet gewenst. Onderzocht wordt of er 2 blokjes kunnen worden gemaakt waarvan het vrije sector blokje door een marktpartij kan worden gerealiseerd. Pierre van Rossum meldt dat er in een overleg tussen wethouders Van der Burg en Ivens een discussie is geweest over het gewenste percentage sociale huur op

verdichtingslocaties. Hij wil van het projectteam horen wat het programmatische voorstel wordt. Eventueel wordt dit aan de bestuurders voorgelegd. Hij komt hierop terug. **Actie: G&O/ projectteam**

Noord, villa Volten

Ymere heeft dit pand destijds gekocht. De Raad van Toezicht wil het pand afstoten. De Stichting Volten huurt het pand en wil daar een museale functie en beeldentuin realiseren. Ymere wil dit pand graag aan de gemeente verkopen op basis van de taxatiewaarde. De bestemming is maatschappelijk en er zit een huurder in het pand. Conform het contract moet Ymere bij verkoop dit pand eerst aan de gemeente aanbieden. Maar bij wie dan? Pierre van Rossum licht toe hoe het werkt: het stadsdeel is niet bevoegd tot dit soort aankopen. Gemeentelijk Vastgoed koopt aan als er een opdrachtgever is die de aankoop betaalt. Het ligt voor de hand dat Kunst en Cultuur de opdrachtgever zou zijn. Omdat het pand in een gebiedsontwikkeling staat (Buiksloterham), zou het vanuit gebiedsontwikkeling kunnen worden gekocht. Hij is van mening dat dit een waardevol pand is vanuit kunst en cultuur gezien en zal contact opnemen met de projectmanager om een oplossing te vinden. **Actie: G&O/ Pierre van Rossum**

Noord, kavel 4a, Buiksloterham

Het gaat om ca. 90 woningen met een commerciële plint (15% van het bouwvolume). Dat laatste mag en kan Ymere niet meer realiseren. Dit heeft invloed op de planning. De contractuele start bouw in 2018 gaat Ymere niet halen tenzij een partner wordt gevonden. Pierre van Rossum vraagt of hier broedplaatsen in kunnen. Viviane Regout antwoordt dat dat een financiële adering zou betekenen. Pierre van Rossum merkt op dat hij dit heeft gehoord.

5. Kwetsbare groepen

Pierre van Rossum licht toe dat de toewijzing best goed gaat. De tijdelijke huisvesting loopt vertraging op o.a. door een uitspraak van de Raad van State die leidt tot een andere en langdurige procedure. De corporaties blijken goed in staat voor een juiste menging te zorgen.

6. Ontwikkelbuurten

Pierre van Rossum meldt dat er een plan van aanpak komt voor de 33 ontwikkelbuurten. De buurten verkeren in verschillende stadia van ontwikkeling en kennen een divers ambitie niveau. Op basis van een overzicht wordt een fasering gemaakt en keuzes gemaakt. Op de vraag van Monique Kwaak of ook de Koers 2025 projecten gefaseerd worden, antwoordt Pierre van Rossum dat er geen projecten worden stil gelegd maar dat een ander tempo nodig is omdat er capaciteitsproblemen ontstaan. Gezien de nieuwe ambities in de verkiezingsprogramma's wordt de opgave alleen maar groter. Dit betekent ook veel voor bereikbaarheid, voorzieningenniveau. Viviane Regout bevestigt dat voldoende capaciteit in algemene zin een uitdaging is. Monique Kwaak vindt het mooi om te zien dat het project Houthaven al halverwege is. Er was een lange voorbereidingstijd maar de bouw gaat heel snel.

7. Informeren stakeholders

Ymere heeft op basis van de uitkomsten van de tactische cockpit informatieve (digitale) kaarten laten maken waarop voor de hele regio waar Ymere bezit heeft, in beeld is gebracht waar de huurders van Ymere wonen, hoe het zit met de inkomensverschillen, het aandeel sociale huur, de

werkgelegenheid, de bereikbaarheid en het grote MRA spel: elke gemeente in de regio heeft zijn eigen woningtoewijzingsregels. Dat maakt het regionaal opereren niet gemakkelijker.

8. Rondvraag en afsluiting

Er zijn geen rondvraag punten.

Memo

Aan : Projectenstaf

Van : David Bout (programmamanager stedelijke vernieuwing Waterlandpleinbuurt)

Datum: 3 mei 2017

Onderwerp: stedelijke vernieuwing Waterlandpleinbuurt

Inleiding

Dit memo gaat over het afronden van de stedelijke vernieuwing in de Waterlandpleinbuurt. De corporaties (Rochdale, Ymere en Stadgenoot) en gemeente staan klaar om het laatste gedeelte van de stedelijke vernieuwing in de verschillende deelgebieden op te pakken en uit te voeren.

Punt van discussie is het geplande woningbouwprogramma. Tot nu toe zijn alle nieuwbouwwoningen (circa 830) gebouwd in de verhouding 30% sociaal en 70% markt (koop of huur). Dat was een van de afspraken uit de intentieovereenkomst die gemeente en corporaties hebben gesloten. Doel was het woningaanbod te verbreden en meer menging te krijgen in de wijk.

Door de invoering van de nieuwe Woningwet, de huidige druk op de woningmarkt en wijziging van de ACE-regels is de wens van de corporaties om meer sociale huurwoningen te realiseren in de Waterlandpleinbuurt. Dit sluit aan bij de huidige beleidswensen van de gemeente. Als we kijken naar de voorgestelde programma's voor de nog te ontwikkelen deelgebieden zien we het volgende beeld:

Woningen	Sociaal	Markt		TOTAAL
		huur	koop	
Aantal nieuwbouw	438	120	201	759
% nieuwbouw	58%	16%	26%	100%

In het Breehorngedebied worden nog 330 sociale huurwoningen gesloopt. Ten opzichte van het oorspronkelijk programma is de wens om meer sociale huurwoningen te realiseren.

En hiermee zijn we bij de kernvraag van dit memo. Waar we tot voor kort moeite hadden de corporaties te bewegen om eerst de sociale huurwoningen te realiseren en daarna pas de markt woningen, is het nu volledig omgedraaid. De corporaties richten zich voornamelijk op extra sociale huurwoningen. Daar is niets mis mee. De vraag is alleen in welke mate dat gewenst is in een stedelijke vernieuwingswijk zoals de Waterlandpleinbuurt.

In dit memo schetsen we kort de achtergrond, de stand van zaken, de gewenste opgave, en de mogelijke gevolgen: financieel en inhoudelijk. We sluiten af met een kort advies hoe nu verder.

Positief is dat er zicht is op verdere vernieuwing in de Waterlandpleinbuurt. Een ieder staat in de startblokken om te beginnen met het laatste gedeelte van de stedelijke vernieuwing. Het is daarom ook van belang om op korte termijn gezamenlijk overeenstemming te krijgen

over het programma zodat er niet teveel vertraging optreedt bij het laatste gedeelte van de stedelijke vernieuwing in de Waterlandpleinbuurt.

Achtergrond

Op 27 februari 2002 heeft de gemeenteraad het plan van aanpak Stedelijke Vernieuwing Nieuwendam-Noord vastgesteld. Het Plan van Aanpak voor Nieuwendam-Noord (nu Waterlandpleinbuurt) had een aantal doelen voor ogen:

- het verbeteren van de sociaaleconomische positie van de bewoners,
- het versterken van het voorzieningenniveau,
- het benutten van de economische potentie,
- het verbreden van het woningaanbod en
- het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving.

In 2002 omvatte het woningbouwprogramma de sloop van 1200 woningen en nieuwbouw van 1645 woningen, in de verhouding 70% koop en 30% huur.

Voor de uitvoering van het plan is een intentieovereenkomst gesloten tussen gemeente en corporaties. In de overeenkomst zijn de samenwerkingsafspraken vastgelegd. Daarin is voor nieuwbouw de verhouding 30% sociaal, 20% midden en 50% koop of dure huur afgesproken¹.

15 jaar later (2017) is een groot deel van het plan uitgevoerd. Vrijwel alle voorzieningen in de Waterlandpleinbuurt zijn vernieuwd. Er is een nieuw winkelcentrum gekomen, 3 nieuwe brede scholen, een speeltuin, een huis van de wijk, een bibliotheek, een gezondheidscentrum en ouder-kind-centrum.

Ongeveer 800 corporatiewoningen (o.a. portiek-etageflats) zijn gesloopt en 830 woningen nieuw gebouwd. Daarnaast zijn 1100 woningen gerenoveerd en circa 200 woningen samengevoegd. Ook de openbare ruimte is opgeknapt, waaronder het park de Groene Zoom.

Stand van zaken

Het stedelijk vernieuwingsplan is nog niet klaar. In het deelgebied Breehorn zijn gemeente en corporaties nog volop bezig met sloop en nieuwbouw (circa 330 sloop en 350 nieuwbouw). In het Entreegebied start begin 2018 de bouw van 55 zelfbouwkavels. In de andere deelgebieden worden de voorbereidingen getroffen voor investeringsbesluiten over realisatie van nog eens 354 woningen.

Een belangrijk uitgangspunt van de stedelijke vernieuwing is de verbreding van het woningaanbod en meer menging in de wijk. Gemeente en corporaties hebben daarom in de intentieovereenkomst afgesproken de nieuwbouw te realiseren in de verhouding 70% markt en 30% sociale huur. Als we kijken naar de nieuwbouwcijfers in de Waterlandpleinbuurt tot nu toe, zien we dat deze verhouding redelijk consequent is aangehouden.

¹ Met betrekking tot sociale huur is er een redelijk helder vastgelegd kader (een huur tot maximaal 710 euro). Ten aanzien van categorieën midden huur, koop\ dure huur is dat in de afgelopen 15 jaar aan verandering onderhevig. Grofweg hanteren we voor de midden categorie een huur tot circa 1000 euro alles daarboven en koop valt in de categorie koop\ dure huur.

Woningen	Sociaal	Markt		TOTAAL
		huur	koop	
Aantal nieuwbouw	269	328	231	828
% nieuwbouw	32%	40%	28%	100%

Voor de gehele Waterlandpleinbuurt zien we een daling van het corporatiebezit van circa 82% in 2002 naar 59% in 2016. Het percentage koopwoningen is verdubbeld naar 31% en ook het percentage particuliere huurwoningen is gegroeid van 3% naar circa 11%. Dit wordt voor een groot deel veroorzaakt door de uitvoering van het stedelijke vernieuwingsplan maar ook door de verkoop van corporatiebezit in diverse buurten.

		% corporatie huur	% particuliere huur	% koop	
oude	2002	82%	3%	15%	
definitie	2003	82%	2%	16%	
	2004	82%	2%	16%	
	2005	79%	5%	16%	
	2006	79%	3%	17%	
	2007	77%	3%	20%	
	2008	74%	4%	22%	
	2009	73%	4%	23%	
	2010	73%	2%	25%	
	nieuwe	2011	63%	9%	28%
		definitie	2012	68%	4%
2013		67%	4%	30%	
2014		66%	4%	30%	
2015		62%	7%	31%	
2016		59%	11%	31%	

Amsterdam hanteert per 1 januari 2015 de landelijke definitie van de woningvoorraad. De totale woningvoorraad volgens de nieuwe definitie is teruggerekend tot 2011. Het ging met name om toevoeging van extra woningen in de huursector

De oorspronkelijke opgave conform plan van aanpak

In de diverse deelgebieden staan conform afspraken nog 636 woningen gepland. Dit wijkt af van de oorspronkelijke opgave uit 2002 die in de loop der jaren diverse malen is aangepast oa door teruggave van deelgebieden.

Over een aantal deelgebieden is al een investeringsbesluit genomen. Het gaat om de deelgebieden: Breehorn, Vianney, Duinpan en Entreegebied (zie bijlage 1). In de overige deelgebieden worden investeringsbesluiten voorbereid: IJdoornschoollocatie, Kubus\Katrijpllocatie, Parnassia.

Woningen	Sociaal	Markt		TOTAAL
		huur	koop	
Aantal nieuwbouw	191	127	318	636
% nieuwbouw	30%	20%	50%	100%

Daarmee zal het % corporatiebezit in de Waterlandpleinbuurt verder dalen naar circa 53%. Meer dan 90% van het corporatiebezit betreft sociale huurwoningen.

De voorgestelde opgave

Zoals aangegeven bij de inleiding, is bij de corporaties een sterke beweging richting realisatie van sociale huurwoningen. Zowel in de plannen die al in uitvoering zijn (Breehorn) als in de nog geplande deelgebieden willen de corporaties meer sociale huurwoningen realiseren. Als we kijken naar de voorstellen dan ziet dat er als volgt uit:

Woningen	Sociaal	Markt		TOTAAL
		huur	koop	
Aantal nieuwbouw	438	120	201	759
% nieuwbouw	58%	16%	26%	100%

Met dit voorstel zal verhoudingsgewijs het aandeel sociale huurwoningen in de Waterlandpleinbuurt gelijk blijven of licht dalen. Het aantal woningen zal toenemen door verdere verdichting (circa 120 woningen) ten opzichte van hetgeen nog gepland stond in de deelgebieden. De wens van de corporaties is om nog verder te verdichten maar dan wel met sociale huurwoningen.

Vanuit het programma stedelijke vernieuwing is meerdere malen overlegd met de corporaties en verzocht nog een keer goed naar het voorgestelde programma te kijken en die meer in overeenstemming te brengen met de oorspronkelijke afspraken: minder sociale huurwoningen en meer koop en markthuur.

Vooralsnog blijven de corporaties bij het door hen voorgestelde programma met het verzoek om wat meer te verdichten. Alleen Rochdale onderzoekt de mogelijkheid om de 42 eengezinswoningen in Breehorn fase 2 toch als koopwoning te ontwikkelen in plaats van sociale huurwoning.

Inhoudelijke gevolgen

Wat is goed voor de wijk? Dat is lastig te beantwoorden. We gaan er vanuit dat ontwikkeling, nieuwbouw van woningen en vernieuwing en verbetering van maatschappelijke voorzieningen en de openbare ruimte in ieder geval goed is voor een wijk. De wijk ligt er al beter bij dan 15 jaar geleden. Er komen met de plannen ook meer inwoners in de Waterlandpleinbuurt en dat is positief voor de winkeliers en ondernemers aan het Waterlandplein. Als we kijken naar de cijfers over leefbaarheid, buurttevredenheid, tevredenheid woning e.d. zien we een lichte verbetering.

Hoe dan ook is het zaak om de geplande vernieuwing af te maken, zeker nu het economisch tij mee zit. De zogenaamde menging van woningsoorten heeft gezien de cijfers al redelijk plaatsgevonden in de Waterlandpleinbuurt. Dit neemt niet weg dat er buurten zijn die extra

aandacht behoeven. Onder ander in het kader van de investeringsagenda ontwikkelbuurten zal aandacht besteed moeten worden aan de buurten die niet zijn vernieuwd (bijvoorbeeld de blokken langs de Waalenburgsingel), mogelijk kan door combinatie van renovatie en vernieuwing openbare ruimte ook daar een goede impuls worden gegeven.

Financiële consequenties

Ten opzichte van de oorspronkelijke afspraken hebben de voorstellen van de corporaties een negatief effect op de grondexploitaties vanwege minder grondinkomsten. Grondprijzen voor sociale huur is lager dan grondprijzen voor huur of koopwoningen. Het gaat om een bedrag van circa 4,5 mln. aan minder grondopbrengst. Bij de rapportage ERF 2016 is in verband met deze ontwikkeling al voor een bedrag van 3,4 mln. aan minder opbrengst rekening gehouden. Ten opzichte van het ERF gaat het nog om circa 1,1 mln. negatief.

Het grootste effect wordt veroorzaakt door omzetting van 42 eengezinswoningen in de Balgzandstraat van koopwoningen naar sociale huurwoningen (Rochdale). Zoals aangegeven, is Rochdale daar nog intern over in discussie. Er is een voorstel gedaan om de eengezinswoningen toch in te zetten als koopwoningen. Dat zou betekenen dat het negatieve effect op de grondexploitatie ten opzichte van de oorspronkelijke afspraken met circa 2,0 mln. zou afnemen.

Samenvatting en conclusie

Gezien de ontwikkelingen in de Waterlandpleinbuurt in de afgelopen 15 jaar, de beoogde menging die inmiddels heeft plaatsgevonden en de kans om nu samen met de corporaties de stedelijke vernieuwing af te ronden, stellen we voor het nog uit te voeren programma in de Waterlandpleinbuurt conform het voorstel van de corporaties uit te voeren, er van uitgaand dat Rochdale besluit de woningen aan de Balgzandstraat te ontwikkelen als koopwoning.

Met het aantal extra sociale huurwoningen zal het aandeel sociale huurwoningen in de Waterlandpleinbuurt gelijk blijven of iets dalen tot circa 55%. Dit komt omdat het totaal aantal woningen in de Waterlandpleinbuurt stijgt.

Voorwaarde is dat bij mogelijke nieuwe ontwikkelplekken in de Waterlandpleinbuurt, zoals bijvoorbeeld de Cordaankavel aan de Beemsterstraat, de Hilversumstraat of op termijn de ruimte rondom voormalig buurthuis het Zwanenmeer goed gekeken wordt naar ontwikkeling van middensegment woningen. Corporaties hebben hier geen claims.

Bijlage 1 Kaart Projecten Waterlandpleinbuurt



01. Grootslag



02. Parnassialocatie (zelfbouw)



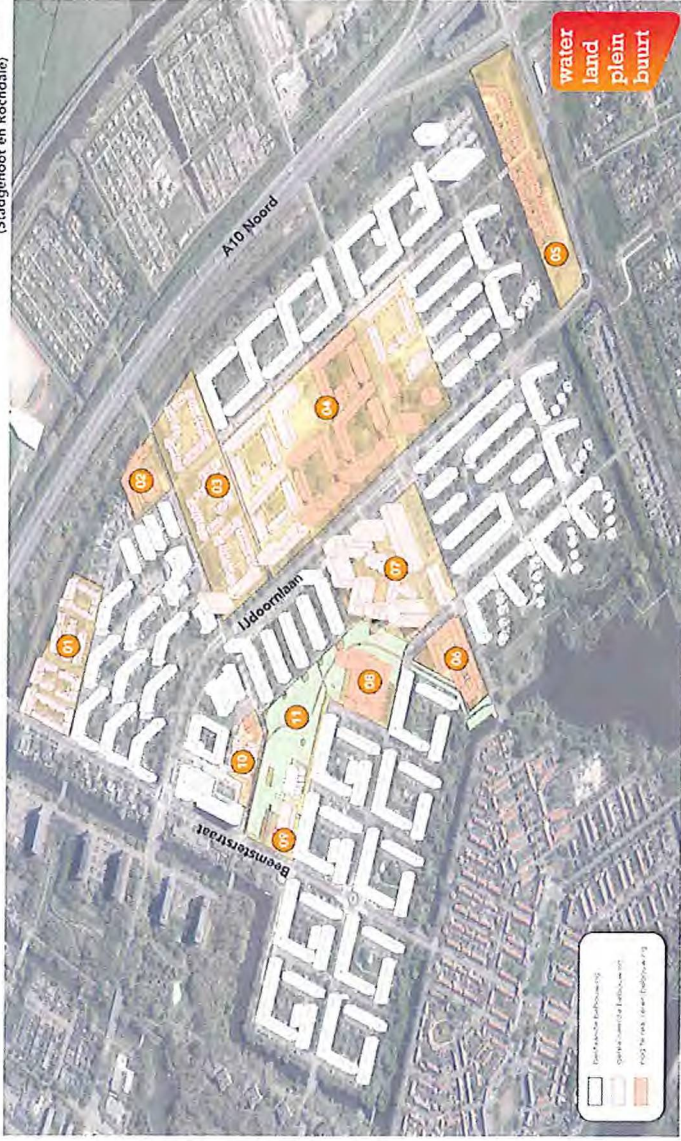
03. Noordermare (Ymere)



04. Breehorngedebied - schoolgebouw (Stadgenoot en Rochdale)



04. Breehorngedebied - binnentuin (Stadgenoot en Rochdale)



04. Breehorngedebied - Kpp IJdoornlaan (Stadgenoot en Rochdale)



05. Entreegebied (Rochdale en zelfbouw)



06. IJdoornschoelocatie (Ymere)



11. Groene Zoom



10. Duinluststraat (zelfbouw)



09. Kompaslocatie



08. Katrijplocatie (Stadgenoot)



07. Waterlandplein (Ymere en AM)

Bijlage 2 Overzicht realisatie en planning per corporatie

1 Scenario voorlopig programma							
	Sociale huur		Markthuur (midden)		Koop\ dure huur		Totaal
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	
STADGENOOT							
1 Binnentuinen Noord	2	5%	0	0%	40	95%	42
2 Breehorn (Slootdorp)	66	34%	50	25%	81	41%	197
3 Vianney (Volendam)	8	100%	0	0%	0	0%	8
4 Vianney	40	50%	20	25%	20	25%	80
5 Kubus/ Katrijp (verd.)	140	78%	40	22%	0	0%	180
<i>subtotaal</i>	<i>256</i>	<i>50%</i>	<i>110</i>	<i>22%</i>	<i>141</i>	<i>28%</i>	<i>507</i>
YMERE							
1 Waterlandplein	90	28%	149	47%	80	25%	319
2 Weerenscheg	61	33%	40	21%	86	46%	187
3 Duinpan	0	0%	0	0%	18	100%	18
4 Ildoornschoolloccatie	80	80%	10	10%	10	38%	100
<i>subtotaal</i>	<i>231</i>	<i>37%</i>	<i>199</i>	<i>32%</i>	<i>194</i>	<i>31%</i>	<i>624</i>
ROCHDALE							
1 Grootslag	26	31%	51	61%	7	8%	84
2 Breehorn fase1	90	51%	88	49%	0	1%	178
3 Breehorn fase 2*	62	60%	0	0%	42	0%	104
<i>subtotaal</i>	<i>178</i>	<i>49%</i>	<i>139</i>	<i>38%</i>	<i>49</i>	<i>13%</i>	<i>366</i>
TOTAAL WLP	665	44%	448	30%	384	26%	1497
Overig WLP							
Parnassia	0	0%	0	0%	30	100%	30
Duinlust	0	0%	0	0%	5	100%	5
Entreegebied	0	0%	0	0%	55	100%	55
<i>subtotaal</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>90</i>	<i>100%</i>	<i>90</i>
TOTAAL WLP	665	42%	448	28%	474	30%	1587
reeds gerealiseerd	269		328		231		828
nog te realiseren	396		120		243		759
nog te slopen	-330		0		0		-330

*Ten aanzien van Breehorn fase 2 zijn 42 EGW in koop nog in onderzoek bij Rochdale



Wethouder

L.G.F. Ivens

Onderwerp

Stedelijke vernieuwing Waterlandpleinbuurt

Gevraagde beslissing

Akkoord te gaan met het aangepaste woningbouwprogramma in de Waterlandpleinbuurt zoals voorgesteld in bijgaand memo.

Ten opzichte van het oorspronkelijke programma uit 2002 worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

- Meer nieuwbouw van sociale woningen, ca. 175 woningen meer
- Meer nieuwbouw van middenhuur, ruim 100 woningen meer
- Minder nieuwbouw van dure (koop)woningen, ca. 350 woningen minder
- De aantallen sloop (1130 woningen) en de mate van verdichting (+ 457 woningen) zijn respectievelijk iets minder en iets meer ten opzichte van het oorspronkelijke Plan van Aanpak.

Korte toelichting / samenvatting

Dit is een dossier dat onder verantwoordelijkheid van het Stadsdeel Noord aan u wordt voorgelegd. Grond en Ontwikkeling slechts het doorgeefluik omdat stadsdelen niet in Andreas kunnen werken.

De gemeente, het stadsdeel en de corporaties Rochdale, Ymere en Stadgenoot staan klaar om het laatste gedeelte van de stedelijke vernieuwing in de Waterlandpleinbuurt op te pakken en uit te voeren.

Punt van discussie is het geplande woningbouwprogramma van de corporaties. Tot nu toe zijn alle nieuwbouwwoningen (circa 830) gebouwd in de verhouding 30% sociaal en 70% markt (waarvan 50% koop en 20% middenhuur). Dat is een van de afspraken uit de intentieovereenkomst die gemeente en corporaties hebben gesloten. Doel is het woningaanbod te verbreden en meer menging te krijgen in de wijk.

Door de invoering van de nieuwe Woningwet, de huidige druk op de woningmarkt en wijziging van de ACE-regels is de wens van de corporaties om meer sociale huurwoningen te realiseren en te verdichten in de Waterlandpleinbuurt. Dit sluit aan bij de huidige beleidswensen van de gemeente. Het memo laat zien dat de menging van het woningaanbod in de Waterlandpleinbuurt al voor een groot deel heeft plaatsgevonden. In 2016 is het aandeel koopwoningen gestegen naar 31% (t.o.v. 15% in 2002) en het aandeel corporatiewoningen gedaald naar 59% (t.o.v. 82% in 2002).

Voorgesteld wordt akkoord te gaan met het in het memo aangepaste woningbouwprogramma voor de ca. 760 nog te realiseren nieuwbouwwoningen. Het negatieve effect op de grondexploitatie van deze aanpassingen, vanwege een

lagere grondopbrengst, is geraamd op ca. € 2,0 miljoen. In het ERF 2016 is hiermee reeds rekening gehouden.

Behalve de vernieuwing van corporatiebezit zijn er in de Waterlandpleinbuurt andere verdichtingslocaties in beeld waar woningbouwprogramma (o.a. middensegment) kan worden gerealiseerd. Verdere menging en verbreding van de buurt is ook hierdoor mogelijk. De corporaties hebben (en krijgen) geen positie op deze locaties.

Stukken

Meegezonden stukken

Memo stedelijke vernieuwing Waterlandpleinbuurt

Verdere procedurestappen met data

Presentatie Bestuurscommissie over ontwikkelingen woningbouw Waterlandpleinbuurt op 10 mei

Publiciteit / communicatie

nvt

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst | Grond en Ontwikkeling

Resultaat overleg met
directie/bestuursdienst

Ander overleg

Nvt

Productinformatie

Opdracht verleend

Nvt

Financiering/budget

Nvt

Tijd

Nvt

Kwaliteit

Nvt

Beslissing

Zie het verslag van de betreffende vergadering
Zie het verslag van de betreffende vergadering.

Behandelend ambtenaar

David Bout, Stadsdeel Noord, d.bout@amsterdam.nl, 06 83621167



Openbare Notulen Projectenstaf

Pagina 1 van 2

Vergadering 8 mei 2017

Aanwezig E. v.d Burg, L. Ivens, P. v Rossum, A. Hoornstra, R. Panneman, S. v Rumt, T v. Schuppen, L. Loeven, E. Smit, P. Klomp, J. Borst, D. van Traa en F. Karssing (agendapunt 5), D. Bout (agendapunt 6).

Afwezig M. van Engen.

1. Opening en mededelingen

- Vandaag is Heijmans naar buiten gekomen met een mooi plan voor N-kavel/ Sloterdijk met 150 woningen (52 mio.).
- Locaties Cordaan bij actualiteiten kort bespreken.
- Amstelkwartier 2^e fase kort bespreken.

2. Notulen 27 maart 2017

Openbare notulen: akkoord.

Kabinet notulen: nv.t.

N.a.v.: n.v.t.

3. Actualiteiten

- *Locaties Cordaan* gaat om (verkoop) 3 locaties in Nieuw West en 4 in Noord (waaronder het grote De Werf). Met meeste locaties komt men er uit. Over De Werf is nog niet goed nagedacht (eigenlijk een heel buurtje met bovendien een kinderboerderij). Cordaan stelt zich stevig op. Wethouder V.d. Burg geeft het advies hier zo zakelijk mogelijk mee om te gaan.
- *Amstelkwartier 2^e fase*. Hierover was een memo binnengekomen. Het gaat over de 40/40/20 discussie. E.e.a. is mogelijk maar kost extra geld. Er zit volgens wethouder v.d. Burg nog ruimte in het plan (16.000m²) om een mix te maken van extra woningen (dus opbrengst) en iets grotere woningen te realiseren (diversiteit). Door de mix kunnen de extra kosten enigszins beperkt worden. Ivens is het hier mee eens en voegt er aan toe dat er van de corporaties best iets meer gevraagd mag worden i.h.k.v. rolstoelwoningen en duurzaamheid). Ivens geeft aan dat afgewacht moet worden hoe de 40/40/20 discussie in de Raad zal verlopen. Dus een aantal scenario's neerleggen. Bovendien moet ook naar het parkeren gekeken worden (iets meer beperken), metro en NS-Amstelstation is vlakbij, doe ook iets met fietspaden. Parkeernorm sociale huur is nu 0,2 op eigen terrein en 0,3 in de openbare ruimte Deze parkeernorm kan naar 0,4 (0,2 eigen terrein /0,2 openbaar) of naar 0,3. Afgesproken wordt dat er een rekensom gemaakt wordt voor parkeernorm 0,3 en een mix van meer woningen en meer oppervlak. Dit wordt als annotatie aangeleverd.
- *Brexit*: EMA (European Medicine Agency) heeft interesse in Vivaldi (nieuwbouw). Daar zal nader op ingezet worden.

4. Herontwikkeling Surinameplein 33-59

Opgenomen in kabinet notulen.

5. Uitgangspunten woningprogramma kavel 2 Beethoven tweede fase.

Complimenten voor de notitie. Kort en duidelijk. Wethouder Ivens informeert wanneer de kavel sociaal Kop Zuidas er aan komt. Dhr. Van Traa geeft aan dat er na de zomer mooie voorstellen worden verwacht. Voor middenuur komen kavel 6 en 7 in aanmerking (vallen nog onder de oude afspraken). Verder geen opmerkingen, beide wethouders zijn akkoord.

6. Stedelijke vernieuwing Waterlandpleinbuurt

Het agendapunt wordt uitgebreid bediscussieerd. Wethouder v.d. Burg is er niet blij mee dat er nu totaal minder woningen worden gebouwd dan in het oorspronkelijke plan uit 2002. Bovendien wordt er wel erg veel sociaal gerealiseerd (58%), is hier niet de mogelijkheid om meer te mixen en meer te verdichten? Beide wethouders willen tempo houden met dit project maar zouden uiteindelijk graag beiden een grotere verdichting zien. Omdat beide wethouders niet echt tevreden zijn met wat nu voorligt stelt P. van Rossum voor dat er toch nader gesproken zal worden met de corporaties of er niet meer te realiseren is. De wethouders vinden dit een goed voorstel. D. Bout neemt het initiatief tot een afspraak met de corporaties (Stadgenoot/ Rochdale/ Ymere) en zal ook P. van Rossum hiervoor uitnodigen. Inzet is verdichting (maar geen vertraging). **Actie: D. Bout (i.s.m. G&O).**

7. Rondvraag.

Geen opmerkingen.

Herijking en aanvulling contractafspraken Waterlandpleinbuurt

Partijen:

- Gemeente Amsterdam, hierna aangeduid als “de gemeente”;
- Woningbouwvereniging Stadgenoot, hierna aangeduid als “Stadgenoot”;
- Woningbouwvereniging Rochdale, hierna aangeduid als “Rochdale”;
- Woningbouwvereniging Ymere, hierna aangeduid als “Ymere”.

Met opmerkingen [FJ(1)]: Uitschrijven zoals (bijvoorbeeld) in aanhef IOK 2002 (volledige naam, zetel, vertegenwoordiging etc).

Overwegingen:

- In 2001 hebben Partijen gezamenlijk een Plan van aanpak opgesteld voor de wijk Nieuwendam Noord. Het Plan van aanpak bevat een samenhangend pakket van fysieke en sociaal-economische vernieuwingsmaatregelen. Partijen hebben hun samenwerking bekrachtigd door ondertekening van de Intentieovereenkomst Nieuwendam Noord van 28 februari 2002 (hierna: “IOK 2002”) en de aanvulling daarop van 19 januari 2006 (hierna: “Aanvulling 2006”) en specifiek voor Ymere de afsprakenbrief inzake compensatielocaties Weerenscheg van 8 oktober 2014. (hierna: “Aanvulling 2014”);
- De gebiedsaanduiding Nieuwendam Noord is inmiddels gewijzigd in Waterlandpleinbuurt;
- De bij de IOK 2002 als partij aangeduide woningbouwcorporaties zijn nadien als volgt gewijzigd. Woningstichting Patrimonium is door fusie opgegaan in Rochdale. De Algemene Woningbouwvereniging en Woningbouwvereniging Het Oosten zijn door fusie opgegaan in Stadgenoot en Stichting het Woningbedrijf Amsterdam is door fusie opgegaan in Ymere.
- In artikel 2 van de IOK 2002 is beschreven dat de samenwerking door Partijen in fases plaatsvindt. Het sluiten van IOK 2002 markeert de overgang van de Initiatiefase naar de Ontwikkelfase. Het sluiten van een eventuele Realisatieovereenkomst, als beschreven in artikel 15 van de IOK, markeert de overgang van de ontwikkelfase naar de realisatiefase. Partijen zullen de ontwikkelfase voor de in de IOK2002 omschreven Deelgebieden afsluiten met (Go/No-go) besluiten over het al dan niet voortzetten van de samenwerking in de realisatiefase. Dit besluit zal steeds door Partijen worden genomen op basis van een gezamenlijk op te stellen Stedenbouwkundig Uitwerkingsplan (SUP) voor het deelgebied en, bij voortzetting van de samenwerking, resulteren in een Realisatieovereenkomst;
- Partijen zien aanleiding voor herijking van de thans geldende afspraken. Om te beginnen zijn er de nodige wijzigingen opgetreden ten opzichte van de uitgangspunten zoals beschreven in de Aanvulling 2006. Het is derhalve wenselijk de actuele stand van zaken vast te leggen. Daarnaast is voor een aantal Deelgebieden nagelaten conform het bepaalde in artikel 15 van de IOK 2002 een Realisatieovereenkomst te sluiten. Partijen achten het van belang voor deze Deelgebieden alsnog:
 - conform het bepaalde in artikel 15 van de IOK2001 de realisatieafspraken vast te leggen in een Realisatieovereenkomst, dan wel;
 - conform het bepaalde in artikel 2 van de IOK2001 een “no-go”-besluit te nemen;
- Partijen leggen de herijkte en aanvullende afspraken vast in onderhavige allonge (hierna: ‘Aanvulling 2017’).

Zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Definities

Begrippen welke in artikel 1 van de IOK 2002 zijn gedefinieerd worden ook hier met een hoofdletter aangeduid.

Artikel 2 Herijking en aanvulling contractafspraken

Partijen leggen in deze Aanvulling 2017 het volgende vast:

- de actuele stand van zaken per Deelgebied;
- de aanpassingen van de IOK 2002, de Aanvulling 2006 en de Aanvulling 2014;
- de realisatieafspraken dan wel "no-go"-besluiten voor de betreffende Deelgebieden.

Artikel 3 ACE

In mei 2016 is een uitwerking van de samenwerkingsafspraken tussen woningbouwcorporaties, de gemeente en de huurdersvereniging Amsterdam verschenen. Daarin staan afspraken over afdracht van erfpacht, grondprijzen en vereenvoudiging van het ACE uitgewerkt (artikelen 35 t/m 38). Partijen verklaren dat deze nieuwe afspraken met ingang van 1 juli 2016 integraal van toepassing op de deelgebieden van de Waterlandpleinbuurt en gelden voor alle Deelgebieden waarvoor Partijen nog geen Realisatieovereenkomst hebben gesloten, met uitzondering van het project Breehorn deelgebied Wieringerwaard van Rochdale. Voor dit deelgebied geldt dat de oude ACE regeling van toepassing blijft, omdat voor dit Deelgebied al (vóór 1 juli) vergevorderde erfpachtafspraken waren gemaakt. Voor Breehorn Deelgebied Balgzand van Rochdale geldt dit niet waardoor hier wel de vereenvoudigde ACE afspraken gelden. Partijen komen overeen dat daar waar de vereenvoudigde ACE afspraken van toepassing zijn, de verwijzingen in de IOK 2002, de aanvulling 2006 en aanvulling 2014 naar de ACE regeling vóór de vereenvoudiging komen te vervallen.

Artikel 4 Algemene realisatieafspraken

Ten behoeve van de tussen Partijen in het kader van artikel 15 van de IOK2002 te sluiten Realisatieovereenkomsten voor Deelgebieden komen Partijen reeds nu de volgende - niet Deelgebied specifieke - realisatieafspraken overeen:

- De samenstelling van het te realiseren woonprogramma per Deelgebied zal steeds bestaan uit:
 - o 30% sociale huurwoningen;
 - o 20% middensegment vrije-sector woningen, waaronder te verstaan ...;
 - o 50% dure vrije-sector woningen, waaronder te verstaan ;
- Bij het sluiten van een Realisatieovereenkomst nemen Partijen een woordelijk gelijklopende bepaling op omtrent het intreden van gewijzigde omstandigheden als staat opgenomen in artikel 18 van de IOK 2002;
- Omtrent de duur van de Realisatieovereenkomst komen Partijen bij het sluiten van een Realisatieovereenkomst steeds overeen dat deze wordt aangegaan voor de duur van de ontwikkeling en realisering van het Programma;
- Afspraken over organisatie en communicatie: Overeenkomstig de afspraken uit de IOK 2002;
- Ontbindende voorwaarden nemen Partijen in hun Realisatieovereenkomsten steeds de navolgende bepaling op:

1. Ieder der Partijen is bevoegd de Overeenkomst, na deugdelijke ingebrekestelling, te ontbinden, indien de wederpartij in de nakoming van een verplichting onder de Overeenkomst tekortschiet.
2. De Gemeente kan de Overeenkomst ontbinden indien:
 - a. aan Ontwikkelaar met toepassing van de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) een vergunning, ontheffing etc. wordt geweigerd dan wel zo'n vergunning, ontheffing etc. wordt ingetrokken,
 - b. Ontwikkelaar in surséance van betaling of in staat van faillissement verkeert.
 - c. de situatie zich voordoet zoals omschreven in artikel XX.3. [VERWIJZING NAAR DE INTEGRITEITSCLAUSULE VAN DE GEMEENTE].
- Partijen komen overeen dat zij als onderdeel van de Realisatieovereenkomst steeds de standaard Integriteitsclausule (bijlage) van de gemeente zullen opnemen.
- Ten aanzien van eventuele bodemverontreiniging komen Partijen overeen dat:
 - o De Gemeente verantwoordelijk is voor de eventueel noodzakelijke sanering van bodemverontreiniging in de bestaande openbare ruimte;
 - o Rochdale verantwoordelijk is voor de noodzakelijke sanering van bodemverontreiniging in de huidige erfpachtgrond

Met opmerkingen [bvg2]: Dit deel is bedoeld om op te nemen bij alle deelgebieden waar realisatie afspraken over gemaakt worden. Voorlopig wordt er van uit de afspraken per Deegebied naar deze algemene van toepassing zijnde afspraken verwezen.

Artikel ... Herijkings- en realisatieafspraken met Stadgenoot per Deelgebied

In aanvulling op of in afwijking van de afspraken die tussen Partijen gelden komen Partijen per Deelgebied het navolgende overeen:

Deelgebied IJdoornlaan Cluster 3 (benaming o.b.v. Stedenbouwkundig Plan Breehorn: Sloodorp)

Stand van zaken:

- In 2010 hebben partijen het in gezamenlijkheid opgestelde Stedenbouwkundig Plan Breehorn (hierna: "SP Breehorn") vastgesteld waar deelgebied Sloodorp onderdeel van uitmaakt. De uitgangspunten van dit SP Breehorn zijn verwerkt in het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan Nieuwendam Noord - Markengouw (hierna "BP Nieuwendam Noord – Markengouw") en het Definitief Ontwerp Openbare Ruimte Breehorn d.d. (hierna "DO OR Breehorn") Er is voor Sloodorp echter (nog) geen Realisatieovereenkomst gesloten;
- De gemeente heeft voor het gebied Breehorn waar Sloodorp onderdeel van uitmaakt in 2009 een grondexploitatie geopend, hetgeen betekent dat de gemeente ondanks het ontbreken van een realisatieovereenkomst voor dit deelgebied al een go-besluit heeft genomen;
- Stadgenoot heeft 24 november 2015 een startbesluit genomen voor Sloodorp en gaat uit van realisatie in 3 fasen.

Overeengekomen wijzigingen ten opzichte van de geldende afspraken:

- Programma en Deelgebied grens: ten tijde van opstellen van het SP Breehorn in 2009 zijn programma en Deelgebied grens voor dit Deelgebied gewijzigd ten opzichte van de afspraken in Aanvulling 2006. Daar waar de begrenzing van het Deelgebied is gewijzigd is dit op bijlage 1 aangegeven met een streeplijn. In plaats van de sloop van 1 haak (61 woningen / 5.776 m2bvo) is er sprake van sloop van 2 haken en een Z-flat (totaal 200 woningen / 25.250 m2bvo). Dit hing samen met de wijziging in cluster 8, waar is besloten de woningen te renoveren in plaats van sloop-nieuwbouw (zie verder).;
- Financieel:
 - De per 1 juli 2016 ingevoerde vereenvoudiging van ACE is van toepassing op het totale sloop-nieuwbouw binnen het Deelgebied;
 - Op grond van het DO Breehorn is afgesproken dat de tussenstraat tussen de hoog- en laagbouw openbaar wordt en voor rekening van Stadgenoot door gemeente wordt aangelegd. . Stadgenoot is verantwoordelijk voor het saneren van eventuele aanwezige bodemverontreiniging in dit (nieuwe) openbare gebied.

Realisatie afspraken:

Ten behoeve van het Deelgebied IJdoornlaan Cluster 3 (benaming SP Breehorn: Wieringerwaard en Balgzandstraat) leggen Partijen ter uitvoering aan artikel 15 van de IOK 2002, de volgende Realisatieafspraken vast :

- Programma:
 - Het programma bestaat uit de te realiseren woningen en de openbare ruimte conform de definitief vastgestelde versies van SP Breehorn, BP Nieuwendam Noord – Markengouw, DO OR Breehorn en IOK 2002 en Aanvullingen 2006 en 2017 met als minimaal totaal aantal woningen 198 stuks;
 - Er ligt verzoek Stadgenoot om af te wijken van SP Breehorn en BP Nieuwendam Noord – Markengouw. Gemeente staat hier positief tegenover en is bereid de haalbaarheid hiervan te onderzoeken en zal zich inspannen voor het juridisch planologisch mogelijk maken (omgevingsvergunning/aanpassing bestemmingsplan). De kosten die het gevolg zijn van afwijking komen voor rekening Stadgenoot;
- Parkeren: Parkeren ten behoeve van alle nieuw te realiseren woningen vindt plaats in de openbare ruimte overeenkomstig het DO OR Breehorn. Het aantal in de openbare ruimte opgenomen parkeerplaatsen geldt als maximum. Wanneer voor de woningen conform het gemeentelijk beleid meer parkeerplaatsen vereist zijn zullen deze op eigen terrein door Stadgenoot worden gerealiseerd;
- Planning/fasering:
 - uitvoering van sloop-nieuwbouw vindt plaats in drie fasen met naar verwachting de volgende peildata:
 - 1 juli 2016;
 - 1 januari 2017;
 - 1 juli 2017;
 - Het programma dient uiterlijk gereed te zijn op 1 januari 2021;
- Financieel:
 - De per 1 juli 2016 ingevoerde vereenvoudiging van ACE is van toepassing;
 - De kosten van de aanleg van de openbare straat tussen de hoog- en laagbouw komen voort uit een wens tot wijziging van het SP. Stadgenoot draagt aan de tussenstraat in Slootdorp een vast bedrag bij van € 135.000 ex btw. Deze kosten zijn meegenomen in de stichtingskostenraming van Stadgenoot voor de nieuwbouw. De straat wordt een openbare straat en is/wordt eigendom van gemeente en valt onder gemeentelijk beheer;
- Verantwoordelijkheden van partijen:
 - De Gemeente is verantwoordelijk voor:
 - het sloopwerk en bouwrijp maken van de bestaande openbare ruimte en;
 - de aanleg van de openbare ruimte inclusief de daarin opgenomen parkeervoorzieningen;
 - Stadgenoot is verantwoordelijk voor:
 - het sloopwerk en bouwrijp maken van hun bestaande erfacht bezit en;
 - de realisatie van de nieuwe woningen.

Met opmerkingen [bvg1]: Nagaan of er in verschillende stukken afwijkende zaken staan tav programma en bepalen wat prevaleert?

Deelgebied Vianney

Stand van zaken:

- In 2010 hebben partijen het in gezamenlijkheid opgestelde SP Breehorn vastgesteld waar Deelgebied Vianney onderdeel van uitmaakt. De uitgangspunten van dit SP zijn verwerkt in het BP Nieuwendam Noord - Markengouw en het DO OR Breehorn. Er is voor Vianney echter (nog) geen Realisatieovereenkomst gesloten;
- De gemeente heeft voor Vianney in 2009 een grondexploitatie geopend, hetgeen betekent dat de gemeente ondanks het ontbreken van een realisatieovereenkomst voor dit deelgebied al een go-besluit heeft genomen;
- De te realiseren woningen liggen deels:
 - op grond van gemeente (8 te tenderen markt woningen). Dit onderdeel hoorde bij cluster 7 (Volendam) maar is toegevoegd aan Vianney;
 - op eigen grond van Stadgenoot (Vianney centrum)
 - op grond dat in erfpacht is uitgegeven aan Rochdale;
- Stadgenoot heeft in 2008 het Vianneycentrum verworven, dit betreft eigen grond.
- Het Rochdale kantoor is nog in eigendom van Rochdale en staat op erfpacht. De gemeente zal in het kader van de grondexploitatie dit erfpachtrecht aankopen.
- De gemeente heeft nog een tijdelijke moskee op haar grond staan.

Overeengekomen wijzigingen ten opzichte van de geldende afspraken:

- Daar waar de begrenzing van het Deelgebied is gewijzigd is dit op bijlage 1 aangegeven met een streeplijn;
- Gemeente stemt in met het verzoek van Stadgenoot om het blokje gelegen aan demet grondgebonden woningen in erfpacht uit te geven ten behoeve van de realisatie van circa 8 sociale huurwoningen tegen de reguliere grondprijzen voor sociale huurwoningen conform het actuele geldende grondprijsbeleid van de gemeente.

Realisatie afspraken:

Ten behoeve van het Deelgebied Vianney leggen Partijen ter uitvoering aan artikel 15 van de IOK 2002, de volgende Realisatieafspraken vast:

- Programma:
 - Het te realiseren programma bestaat uit de te realiseren woningen en de openbare ruimte conform de definitief vastgestelde versies van het SP Breehorn, het DO OR Breehorn en het BP Nieuwendam Noord - Markengouw en afspraken in de IOK 2002 en de Aanvullingen 2006 en 2017;
 - In fase 1 betreft dit circa 8 grondgebonden sociale huurwoningen;
 - In fase 2 wordt het overige programma gerealiseerd met als ondergrens 80 woningen;
 - De verdeling van de woningen naar prijssegment zal evenredig plaatsvinden over respectievelijk eigen grond en in erfpacht uit te geven grond;
- Parkeren:
 - Het parkeren voor de woningen wordt volledig op eigen terrein opgelost;
- Planning / fasering:
 - De realisatie dient uiterlijk gereed te zijn op de volgend datum::
 - fase 1: 1 juli 2018;
 - fase 2: 31 december 2021.

Met opmerkingen [JF2]: Uitschrijven.

Met opmerkingen [bvg3]: Nagaan of er in verschillende stukken afwijkende zaken staan tav programma en bepalen wat prevaleert?

- Financieel:
 - Bij Vianney is geen ACE van toepassing maar geldt voor uit te geven grond het actuele grondprijnsbeleid van de gemeente op het moment van uitgifte;
- Verantwoordelijkheden van partijen:
 - Gemeente is verantwoordelijk voor:
 - De verwerving van het voormalige kantoor van Rochdale;
 - Het verplaatsen van de moskee;
 - Het sloopwerk en bouwrijp maken van de bestaande openbare ruimte en de in erfpacht uit te geven grond;
 - de aanleg van de openbare ruimte;
 - Stadgenoot is verantwoordelijk voor:
 - het sloopwerk en bouwrijp maken van de eigen grond;
 - de realisatie van de nieuwe bebouwing en bijbehorende parkeervoorzieningen.

Deelgebied Waterlandscheg ten noorden Mgr. Bekkersschool Cluster 7 (benaming SP: Volendam)

Stand van zaken:

- In 2009 hebben partijen het in gezamenlijkheid opgestelde SP vastgesteld en is door gemeente Amsterdam het BP vastgesteld. Er is nog geen Realisatieovereenkomst gesloten. Aangezien het project is gerealiseerd kan dit achterwege blijven;
- Het grootste deel van Volendam viel samen met erfpachtgrond van Stadgenoot. Echter het blok grondgebonden woningen tegenover de school bevindt zich op grond van de gemeente. In 2009 is deze grond door gemeente aangeboden aan Stadgenoot maar geweigerd omdat men de grond te duur vond. Gemeente heeft toen besloten deze grond toe te voegen aan de grondexploitatie Vianney en deze te tenderen;
- De gemeente heeft in 2009 een grondexploitatie geopend, hetgeen betekent;
- Stadgenoot heeft het programma (40 markt en 2 sociale huur) gerealiseerd:

Partijen wensen geen wijzigingen of aanvullingen ten aanzien van de geldende afspraken te maken.

Er zullen geen realisatieafspraken (meer) worden gemaakt.

Deelgebied Waterlandscheg Cluster 8 (benaming Waalenburgsingel)

Wijzigingen t.o.v. contract:

- ten tijde van het opstellen van SP en BP Breehorn (2009) is sloop nieuwbouw voor dit deelgebied verlaten, het complex wordt gerenoveerd. Daarmee maakt dit project geen onderdeel meer uit van de vernieuwingsafspraken Waterlandpleinbuurt ;

Partijen wensen geen wijzigingen of aanvullingen ten aanzien van de bestaande afspraken te maken.

Er zullen geen realisatieafspraken (meer) worden gemaakt.

Deelgebied Kubus / Katrijp

Stand van zaken:

- Voor het Deelgebied is er sprake van een in 2006 gezamenlijk opgesteld SP en BP, uitgaande van woningen in combinatie met basisschool;
- Er is nog geen Realisatieovereenkomst gesloten;
- Er is tussen gemeente en Stadgenoot een overeenkomst gesloten over het tijdelijk gebruik van de locatie;
- Stadgenoot ziet af van haar compensatierecht op Parnassia nu dit woonvolume op de Kubuslocatie gerealiseerd kan worden doordat de school elders wordt gerealiseerd.

Overeengekomen wijzigingen ten opzichte van de geldende afspraken:

- de 2.300 m² niet –commerciële voorziening (school) zal niet op deze locatie worden gerealiseerd, omdat de school op een andere locatie komt;
- Het woonprogramma wordt uitgebreid met het woonvolume wat Stadgenoot niet realiseert op Parnassia (3.006 m²bvo) doordat Stadgenoot afziet van realisatie van Parnassia;
- Stadgenoot stelt voor eigen rekening in samenspraak met de Gemeente een herzien SP op voor Deelgebied Kubus/Katrijp (hierna: “Herzien SP Kubus/Katrijp”);
- De Gemeente zal voor eigenrekening, in samenspraak met Stadgenoot, het bestemmingsplan voor Kubus/Katrijp (hierna: “Herzien BP Kubus/Katrijp) aanpassen overeenkomstig het Herzien SP Kubus/Katrijp.

Realisatie afspraken:

Ten behoeve van het Deelgebied Kubus/Katrijp leggen Partijen ter uitvoering aan artikel 15 van de IOK 2002, de volgende Realisatieafspraken vast:

- Programma:
 - Het te realiseren programma bestaat uit de te realiseren woningen en de openbare ruimte conform de definitief vastgestelde versies van het Herzien SP Kubus/Katrijp en het Herzien BP Kubus/Katrijp en de afspraken in de IOK 2002 en de Aanvullingen 2006 en 2017 met als minimaal aantal woningen 102 stuks;
- Parkeren:
 - Het parkeren van de sociale huurwoningen wordt gerealiseerd in de openbare ruimte;
 - Het parkeren van de markt woningen wordt gerealiseerd binnen het erfpacht terrein;
- Planning / fasering:
 - Het programma dient uiterlijk gereed te zijn op 31 december 2020;
- Financieel:
 - De per 1 juli 2016 ingevoerde vereenvoudiging van ACE is van toepassing;
 - Stadgenoot is verantwoordelijk voor proces en kosten van het herzien van het SP, de gemeente voor herzien van het BP.

- Verantwoordelijkheden van partijen:
 - De Gemeente is verantwoordelijk voor:
 - het slopen en bouwrijp maken van de bestaande openbare ruimte en;
 - de aanleg van de openbare ruimte inclusief de parkeerplaatsen in de openbare ruimte;
 - Stadgenoot is verantwoordelijk voor:
 - het sloopwerk en bouwrijp maken betreffende het bestaande erfpachtrecht en
 - de realisatie van de nieuwe bebouwing inclusief de bij het programma behorende parkeervoorzieningen die vallen binnen het erfpachtterrein.

Deelgebied Parnassia

Stand van zaken:

- Het in de overeenkomst beschreven programma (30 eengezinswoningen met een totaal bvo oppervlak van 4.500 m²) is gewijzigd doordat er een moskee is toegevoegd aan de locatie;
- Het in gezamenlijkheid opgestelde SP is in concept gereed. Op grond hiervan moet een Go / No-go besluit genomen worden door partijen. In het SP is naast de moskee sprake van 23 woningen (waarvan 1 behorend bij moskee);
- Stadgenoot stelt voor afstand te doen van haar compensatierecht op Parnassia wanneer het volume dat op Parnassia onder de ACE gerealiseerd kan worden (3.006 m²bvo) op de Kubus-locatie gerealiseerd kan worden doordat de school welke op de Kubus-locatie voorzien was elders wordt gerealiseerd.

Overeengekomen wijzigingen ten opzichte van de geldende afspraken:

- Partijen nemen een 'no-go'-besluit. Stadgenoot doet afstand van haar compensatierecht op de Parnassia-locatie nu dit woonvolume op de Kubus-locatie gerealiseerd kan worden doordat de school welke op de Kubus-locatie voorzien was elders wordt gerealiseerd;
- Gemeente is vrij om de locatie door derden te (laten) ontwikkelen.

Met opmerkingen [bvg4]: Volgens artikel 19.4 van de IOK 2002 hebben bij een NO-GO besluit de overgebleven partijen het recht om de planvorming en realisering met elkaar voor te zetten. Dit punt bij besluitvorming afhechten.

Er zullen geen realisatieafspraken (meer) worden gemaakt.

Artikel .. Herijgings- en realisatieafspraken Rochdale per Deelgebied

In aanvulling op of in afwijking van de afspraken die tussen Partijen gelden komen Partijen per Deelgebied het navolgende overeen:

Deelgebied Grootslag

Stand van zaken: de beoogde Realisatie voor dit Deelgebied heeft inmiddels plaatsgevonden

Partijen wensen geen wijzigingen of aanvullingen ten aanzien van de geldende afspraken te maken.

Er zullen geen realisatieafspraken (meer) worden gemaakt.

Deelgebied IJdoornlaan Cluster 3 (benaming SP: Wieringerwaard en Balgzandstraat)

Stand van zaken:

- In 2010 hebben partijen het in gezamenlijkheid opgestelde Stedenbouwkundig Plan Breehorn (hierna "SP Breehorn") vastgesteld waar deelgebied Wieringerwaard en Balgzand onderdeel van uitmaken. De uitgangspunten van dit SP zijn verwerkt in het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan Nieuwendam Noord – Markengouw (hierna "BP Nieuwendam Noord – Markengouw") en het DO openbare ruimte Breehorn d.d. (hierna "DO Breehorn") Voor Wieringerwaard en Balgzandstraat is nog geen Realisatieovereenkomst gesloten;
- De gemeente heeft voor het gebied Breehorn waar Wieringerwaard en Balgzandstraat onderdeel van uitmaakt in 2009 een grondexploitatie geopend, hetgeen betekent dat de gemeente ondanks het ontbreken van een realisatieovereenkomst voor dit deelgebied al een Go besluit heeft genomen;
- Het eerste deel van Wieringerwaard (fase 1a) is gerealiseerd. Het tweede deel (fase 1b) is in augustus 2016 gestart.

Overeengekomen wijzigingen ten opzichte van de geldende afspraken:

- Algemeen: Programma en Begrenzing van dit Deelgebied zijn gewijzigd ten tijde van opstellen SP Breehorn en BP Nieuwendam Noord – Markengouw. Daar waar de begrenzing van het Deelgebied is gewijzigd is dit op bijlage aangegeven met een streeplijn. In plaats van de sloop van 2 haken (122 woningen / 11.553 m2bvo) zal sprake zijn van sloop van 4 haken en een Z-flat (totaal 324 woningen / 39.328 m2bvo). Rochdale heeft besloten tot deze uitbreiding vanwege de voor haar voor de vernieuwing vereiste minimale kritische massa. ;
- Financieel:
 - De per 1 juli 2016 ingevoerde vereenvoudiging van ACE is van toepassing op het totale sloop-nieuwbouw deel van Deelgebied Balgzand. Voor Deelgebied Wieringerwaard fase 1b is nog de oude ACE van toepassing omdat op het moment van het maken van de vereenvoudigingsafspraken voor fase 1b al (nagenoeg) sprake was van een erfpachtovereenkomst. Het nieuwbouwwolume bedraagt volgens opgave Rochdale 21.436 m2bvo hetgeen ruim binnen 110% van het sloopvolume van totaal 27.753 m2bvo valt;
 - Op grond van het SP Breehorn is afgesproken dat de tussenstraten tussen de hoog- en laagbouw openbaar wordt en voor rekening van Rochdale door gemeente wordt aangelegd. Rochdale is verantwoordelijk voor het saneren van eventuele aanwezige bodemverontreiniging in dit (nieuwe) openbare gebied.

Met opmerkingen [bvg1]: Zie onderaan blz 3 van Aanvulling uit 2006 op IOK

Realisatieafspraken:

Ten behoeve van het Deelgebied IJdoornlaan Cluster 3 (benaming in SP Breehorn: Wieringerwaard en Balgzandstraat) leggen Partijen, ter uitvoering aan artikel 15 van de IOK 2002, de volgende Realisatieafspraken vast:

- Programma:
 - Het programma bestaat uit de te realiseren woningen en de openbare ruimte conform de definitief vastgestelde versies van het SP Breehorn, het DO Breehorn, en het BP Nieuwendam Noord – Markengouw en de afspraken in de IOK 2002, de Aanvulling 2006, de Aanvulling 2014 en de Aanvulling 2017;
 - Het minimaal aantal te realiseren woningen bedraagt 299 ;
- Parkeren:
 - parkeren ten behoeve van alle nieuw te realiseren woningen vindt plaats in de openbare ruimte overeenkomstig het bepaalde in het DO openbare ruimte. Het aantal in de openbare ruimte opgenomen parkeerplaatsen geldt als maximum. Wanneer voor de woningen conform het gemeentelijk beleid meer parkeerplaatsen vereist zijn, zullen deze op eigen terrein door Rochdale worden gerealiseerd;
- Planning / fasering:
 - Realisatie van het Project vindt plaats in twee fasen:
 - fase 1: de Wieringerwaard (waarvan de grondgebonden woningen (fase 1a) al gerealiseerd zijn)
 - fase 2: Balgzand;
 - Het programma dient uiterlijk gereed te zijn op 31 december 2021.
- Grondprijzen en gronduitgifte:
 - De per 1 juli 2016 ingevoerde vereenvoudiging van ACE is van toepassing op het totale realisatie van Deelgebied Balgzand. Voor Deelgebied Wieringerwaard fase 1b is nog de oude ACE van toepassing omdat op het moment van het maken van de vereenvoudigingsafspraken voor fase 1b al (nagenoeg) sprake was van een erfpachtovereenkomst.;
- Prijsafspraken en eventueel subsidies en de betalingscondities:
 - De kosten van de aanleg van het openbare gebied (te weten de straat (...) tussen de hoog- en laagbouw komen voort uit een wens tot wijziging van het SP. Rochdale draagt per straat een vast bedrag bij van € 135.000 ex btw. De straat wordt een openbare straat en is/wordt eigendom van gemeente en valt onder gemeentelijk beheer. Er is zowel in deelgebied Wieringerwaard als Balgzand sprake van een tussenstraat. De totale bijdrage van Rochdale bedraagt € € 270.000 (vast bedrag). Rochdale zal de werkzaamheden betreffende de inrichting van het hiervoor omschreven openbaar gebied aanbesteden met inachtneming van de spelregels voor de aanbesteding van overheidsopdrachten zoals neergelegd in het document Inkoop en Aanbestedingsbeleid van de Gemeente Amsterdam, versie 20 maart 2014 (bijlage ..), dan wel het geldende gemeentelijk Aanbestedingsbeleid bij ten tijde van de daadwerkelijke aanbesteding.
- Verantwoordelijkheden van partijen:
 - Gemeente is verantwoordelijk voor:
 - het slopen en bouwrijp maken van de bestaande openbare ruimte en;
 - de aanleg van de openbare ruimte, met uitzondering van (zie bepaling hiervoor)....., inclusief de daarin opgenomen parkeerplaatsen, e.e.a. overeenkomstig het vastgestelde DO openbare ruimte;

Met opmerkingen [FJ(2): Exacte locatie.

Met opmerkingen [FJ(3): Indien de Rochdale zorgdraagt voor de realisatie van het openbare gebied en nadien overdraagt (om niet) aan de gemeente, moet Rochdale bij het aanbesteden van de werkzaamheden de aanbestedingsregels van de gemeente in acht nemen.

- o Rochdale is verantwoordelijk voor:
 - het sloopwerk betreffende het bestaande erfpachtrecht van Rochdale, met uitzondering van alle directe kosten verbonden aan het verwijderen van eventuele aanwezige explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Ten aanzien van laatstgenoemde kosten gelden de afspraken zoals op verzoek van de Gemeente en Rochdale gezamenlijk door een extern deskundige (Reaseuro) opgesteld en vastgelegd in van 3 juni 2016 (bijlage ...). Hierin is bepaald dat een in te stellen werkgroep, waarin de gemeente en Rochdale plaatsnemen, al dan niet bijgestaan door een deskundige, de gevolgen voor de sloop- en bouwkosten nader in beeld zullen brengen. Over de kosten zullen de Gemeente en Rochdale nadien aanvullende afspraken maken;
 - het bouwrijp maken van het bestaande erfpachtrecht van Rochdale;
 - de realisatie van de nieuwe bebouwing, inclusief de eventuele parkeervoorzieningen die vallen binnen het erfpachtterrein.

Deelgebied Entreegebied

Stand van zaken:

Wijzigingen t.o.v. contract:

- Rochdale en Ymere hebben een 'no-go'-besluit genomen en afgezien van ontwikkeling van het Entreegebied. Partijen hebben hun afspraken vastgelegd in de brief van ... De gemeente gaat in het Entreegebied zelfbouwkavels uitgeven. Voor de in het verleden gemaakt externe kosten is een afspraak gemaakt tussen de Gemeente, Ymere en Rochdale. Het gaat om totaal 40.000 euro die door de gemeente, op het moment dat het investeringsbesluit door de gemeente was genomen, is uitaan Ymere en Rochdale;
- Er is nog sprake van een reservering voor een appartementgebouw voor circa 40 sociale huurwoningen in het Entreegebied. Door Rochdale is aangegeven deze locatie alsnog te willen ontwikkelen. Hierover dient de stuurgroep nog te beslissen. Bij deze besluitvorming dient er ook duidelijkheid te zijn over fasering, programma samenstelling en parkeren te zijn.

Realisatie afspraken: Er zal tussen Partijen geen Realisatieovereenkomst worden gesloten.

Artikel Herijgings- en realisatieafspraken tussen de gemeente en Ymere per Deelgebied

In aanvulling op of in afwijking van de afspraken die tussen Partijen gelden komen Partijen per Deelgebied het navolgende overeen:

Deelgebied Weerenscheg (Cluster 4)

Stand van zaken: de beoogde Realisatie voor dit Deelgebied heeft inmiddels plaatsgevonden.

Partijen wensen geen wijzigingen of aanvullingen ten aanzien van de geldende afspraken te maken.

Er zullen geen realisatieafspraken (meer) worden gemaakt.

Deelgebied Groene Zoom (Cluster 10: omvat locatie Duinpan en Kompas)

Stand van zaken: de beoogde Realisatie voor Deelgebied Duinpan en Kompas heeft inmiddels plaatsgevonden. Dit betreffen 18 vrije sector eengezinswoningen op de locatie Duinpan en de IJdoornschool op de Kompaslocatie;

Overeengekomen wijzigingen ten opzichte van de geldende afspraken:

- Daar waar de begrenzing van het Deelgebied is gewijzigd is dit op bijlage 1 aangegeven met een streeplijn;
- In de Aanvulling 2006 op de IOK 2002 was voor de Kompaslocatie sprake van 60 meergezinswoningen gecombineerd met een school. In de ontwikkelfase van dit programma hebben Ymere en Gemeente gezamenlijk geconstateerd dat de gecombineerde ontwikkeling van woningen en de school niet realiseerbaar was. Daarom is besloten de locatie te ontwikkelen voor een losstaande school. Deze school is inmiddels opgeleverd en in gebruik. Er is op de locatie nog wel een reservering voor een mogelijk te realiseren appartementengebouw opgenomen. Ymere heeft echter aangegeven deze ontwikkeling niet realistisch te vinden. Ymere ziet daarom af van de mogelijke ontwikkeling van deze woningen hetgeen in termen van de IOK 2002 neerkomt op een no-go besluit.

Realisatie afspraken:

Er zullen geen realisatieafspraken (meer) worden gemaakt.

Deelgebied IJdoornschoollocatie

Stand van zaken:

- De vervangende nieuwbouw voor de IJdoornschool is op de Kompaslocatie is inmiddels opgeleverd en in gebruik. Daardoor kan de IJdoornschool locatie ontwikkeld worden;
- Ymere heeft, in het kader van prioritering van haar projecten, in eerste instantie aangegeven dat de Waterlandpleinbuurt niet langer een buurt is waar zij haar opgave sociale huur zal invullen
- In verband met een herhuisvestingsopgave van een project elders in stadsdeel Noord heeft Ymere dit standpunt heroverwogen.
- In opdracht van de directeur Ontwikkeling wordt op zeer korte termijn een visie ontwikkeld voor deze locatie. Na goedkeuring hierop; naar verwachting 2^e helft september 2016 zal, in

Met opmerkingen [bvg1]: Volgens artikel 19.4 van de IOK 2002 hebben bij een no-go besluit de overgebleven partijen het recht om de planvorming en realisering met elkaar voor te zetten. Dit punt bij besluitvorming afhechten.

Met opmerkingen [JF2]: Aanpassen?

nauw overleg met de programmamanager Waterlandpleinbuurt aan een stedenbouwkundig bureau de opdracht worden gegeven om een stedenbouwkundig plan op te stellen. Voor het nieuw te realiseren geldt 64 woningen als ondergrens. Het buurtoverleg en de bestuurlijk besluitvorming omtrent dit SP zal door het stadsdeel verzorgd worden.

- Parallel hieraan wordt gewerkt aan het zgn. Haalbaarheidsonderzoek (hierna 'HBO') voor de aan te pakken locatie elders in Noord. Uit dit HBO zal blijken hoe groot de herhuisvestingsbehoefte zal zijn voor deze groep bewoners voor de IJdoornschoolloccatie; bestuurlijke besluitvorming binnen Ymere hierover is gepland eind februari.
- Ymere gaat voor de IJdoornschoolloccatie uit van minimaal 25 eenheden sociale huur, maar dit kunnen er ook meer worden. Ook zal uit genoemd HBO moeten blijken of de meergezinswoningen of de eengezinswoningen gelabeld gaan worden als sociale huur, dan wel een mix er van.
- Voor het op te stellen SP wordt derhalve aan de stedenbouwkundige de opdracht gegeven een plan te maken met minimaal 65 wooneenheden. Indien goed inpasbaar zetten Ymere en Gemeente zicht gezamenlijk in op een verdere verdichting op deze locatie;
- Alle eenheden boven de 65 zullen worden gerealiseerd in de verhouding van minimaal 30% sociaal en 70% markt.
- Bovengenoemde uitgangspunten alsmede het (concept-) SP en het HBO-besluit van eind februari van het project elders in Noord zullen de input zijn voor het Programmabesluit IJdoornschoolloccatie wat medio maart 2017 in de besluitvorming binnen Ymere gebracht zal worden. Naast de Directieraad Ymere zal, ingevolge de Nieuwe Woningwet, ook de RvC van Ymere haar goedkeuring moeten geven. Eerst bij goedkeuring RvC zal Ymere zich dan ook extern kunnen binden aan afspraken. Er zal bij Ymere alles aan gedaan worden om de besluitvorming zo soepel en snel als mogelijk te laten plaatsvinden.

Met opmerkingen [JF3]: Aanpassen?

Partijen wensen thans geen wijzigingen of aanvullingen ten aanzien van de geldende afspraken te maken.

Er zullen op dit moment nog geen realisatieafspraken worden gemaakt.

Deelgebied Entreegebied

Stand van zaken: Bouwrijpmaken van het Deelgebied door de gemeente ten behoeve van zelfbouwkaavel is in uitvoering.

Overeengekomen wijzigingen ten opzichte van de geldende afspraken:

- Partijen nemen een 'no-go'-besluit. Rochdale en Ymere hebben afgezien van ontwikkeling in het Entreegebied. De gemeente gaat daar zelfbouwkavels uitgeven. Voor de in het verleden gemaakt externe kosten is een afspraak gemaakt tussen Gemeente, Ymere en Rochdale. Het gaat om totaal 40.000 euro die door de gemeente, op het moment dat het investeringsbesluit door de gemeente was genomen, is uitbetaald aan Ymere en Rochdale;
- Er is nog sprake van een reservering voor een appartementgebouw voor circa 40 sociale huurwoningen in het Entreegebied. Door Rochdale is aangegeven deze locatie alsnog te willen ontwikkelen. Hierover dient de stuurgroep nog te beslissen. Bij deze besluitvorming dient er ook duidelijkheid te zijn over fasering, programma samenstelling en parkeren te zijn.

Partijen wensen geen wijzigingen of aanvullingen ten aanzien van de geldende afspraken te maken.

Er zullen geen realisatieafspraken (meer) worden gemaakt.