

Voortgangsrapportage Transformatie-initiatieven

Stand van zaken Transformaties stadsdeel Zuid d.d. 12 december 2017

Inleiding

Voor u ligt de voortgangsrapportage Transformatie-initiatieven. De stad Amsterdam heeft zich ten doel gesteld om jaarlijks 1.250 woningen via transformaties te realiseren en minimaal 60.000 m² leegstand in kantoren weg te werken. In stadsdeel Zuid begeleidt het Transformatieteam (T-team) particuliere transformatie-initiatieven. Het Dagelijks Bestuur (DB) en het T-team zien kans om jaarlijks een substantiële bijdrage te leveren aan de gemeentelijke taakstelling.

Het DB hecht grote waarde aan transformatie. Het biedt kansen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en draagt bij aan het realiseren van beleid. In het Bestuursakkoord stadsdeel Zuid 2014-2018 is de ambitie opgenomen transformatie van leegstaande gebouwen naar andere functies te stimuleren, waarbij wonen de voorkeur heeft. Omdat de woningmarkt toegankelijk moet zijn voor alle inkomensgroepen geeft het DB de voorkeur aan het realiseren van huurwoningen voor middeninkomens. In 2017 is de Woonagenda 2025 vastgesteld door de Raad. Ook de Woonagenda zet in op een gemengde stad. Uitgangspunt is dat in geval van nieuwbouw 40% als sociale huurwoning wordt gerealiseerd, 40% als middeldure huur- of koopwoning en 20% als dure huur- of koopwoning. Dit uitgangspunt geldt ook voor particuliere transformaties. Het DB heeft succesvol bepleit dat projecten waarover al programmatische afspraken zijn gemaakt doorgang moeten vinden onder deze afspraken. Dit betreft naast een drietal kleinere projecten, de grote projecten Buitenveldertselaan 78, Surinameplein 33-59, Amsteldijk 216-217 (Fordlocatie) en De Klencke 111 (Vreugdehof). In totaal gaat het om circa 1.100 woningen waarvan een substantieel deel middeldure huur. In de paragraaf Voortgang transformaties/bereikte resultaten worden de programmatische afspraken nader toegelicht.



Artist impression Buitenveldertselaan 78

In december 2014 en juni 2016 is het AB geïnformeerd over de stand van zaken rond transformaties en transformatie initiatieven. Graag delen wij recente ontwikkelingen en resultaten met u. Voorafgaand daaraan geven we een korte terugblik en brengen we de relevante ontwikkelingen in kaart.

Korte terugblik

In de tweede helft van 2013 is in stadsdeel Zuid onder leiding van een transformatiemanager het T-team opgericht: een groep samenwerkende collega's met verschillende expertises die gezamenlijk en integraal bij het stadsdeel binnenkomende transformatie initiatieven van particuliere gebouweigenaren of initiatiefnemers beoordelen én sneller, efficiënter en effectiever door stadsdeelorganisatie, procedure, regels en vergunningen leiden. Het T-team werkt nauw samen met de gebiedsteams van stadsdeel Zuid en het stedelijke programmateam. De coördinerend gebiedsmanager De Pijp/Rivierenbuurt is ambtelijke verantwoordelijkheid voor het T-team.

Het T-team houdt zich bezig met de meer complexe transformatie-initiatieven. Daarbij valt te denken aan gehele of gedeeltelijke (fysieke) transformatie van grotere gebouwen naar andere functies, niet passend binnen het bestemmingsplan, waarbij sprake is van een bestuurlijke/politieke gevoeligheid en/of een relatief grote ruimtelijke/programmatische complexiteit. Andere, eenvoudige initiatieven worden door de afdeling Vergunningen behandeld.

Elk initiatief vraagt om een maatwerk aanpak. Daarbij werd tijdens de crisis de potentiële ontwikkelkracht van de particuliere markt optimaal benut door de overheid door particuliere partijen meer faciliterend dan toetsend tegemoet te treden, door "mee te bewegen" met de markt. Nu de crisis voorbij is ligt er grotere nadruk op het realiseren van vastgestelde gemeentelijke beleidsdoelstellingen, zoals het realiseren van middeldure woningen. Gunstige marktomstandigheden maken dit mogelijk. In de volgende paragraaf worden de ontwikkelingen in het stedelijk beleid toegelicht.

Ontwikkelingen afgelopen jaar

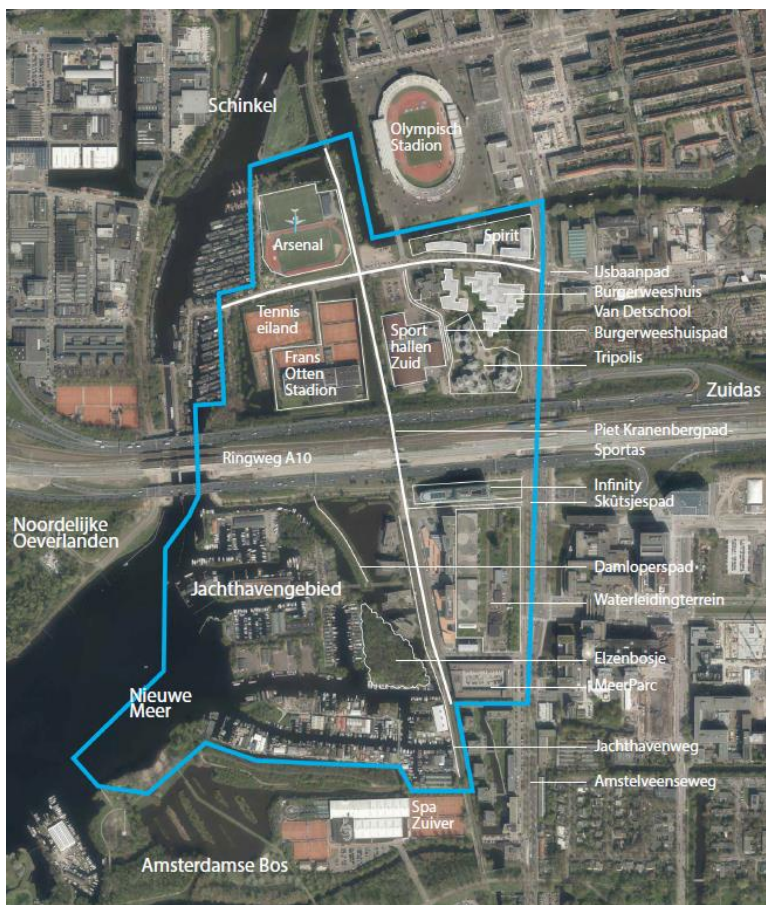
In april 2016 werd met Koers 2025 de ruimtelijke ambitie voor de komende jaren vastgelegd: de bouw van 50.000 woningen in de komende 10 jaar. In 2017 worden achtereenvolgens het **Actieplan meer middeldure huur** (8 juni) en de **Woonagenda 2025** (19 juli) vastgesteld door de gemeenteraad. In het Actieplan wordt de ambitie om in de periode tot 2025 ten minste 1.500 middeldure huurwoningen per jaar te realiseren vastgelegd en de nieuwe voorwaarden die gesteld worden aan middeldure huur. Met het vaststellen van de Woonagenda 2025 legt de Gemeente Amsterdam haar woonvisie vast. In de Woonagenda 2025 is als stedelijk uitgangspunt voor nieuwbouw opgenomen dat van de woningen 40% als sociale huurwoning wordt gerealiseerd, 40% als middeldure huur- of koopwoning en 20% als dure huur- of koopwoning. Dit stedelijke uitgangspunt geldt ook voor transformatieprojecten.

In het **Concept Stedelijk Kader particuliere transformaties** (28 juni 2017) zijn de spelregels uitgewerkt. Daarbij wordt onderkend dat transformatie maatwerk is en dus enige flexibiliteit bij de toepassing mogelijk moet zijn. Van het stedelijke uitgangspunt 40-40-20 kan onderbouwd en na goedkeuring door de directeur Grond en Ontwikkeling worden afgeweken in geval er een ander stedelijk doel of programma wordt bediend, de omliggende woningvoorraad daar aanleiding toe geeft of de omvang te gering is om menging te beheersen. Het uitgangspunt 40-40-20 is per direct ingegaan.

Het concept Stedelijke Kader is ter advisering voorgelegd aan de stadsdelen. In de adviesbrief, d.d. 26 september 2017, onderschrijft het DB het doel van een gemengde stad en het belang van een

beleidsmatig houvast bij onderhandelingen met een particulier. Bij het te hanteren uitgangspunt 40-40-20 plaatst het DB kanttekeningen. Het DB wijst op de mogelijk vertragende effecten, de noodzaak van maatwerk bij transformatieprojecten in Zuid die in de meeste gevallen binnen kleinschalig en complex stedelijk weefsel plaatsvinden en vraagt een soepel omgang met het uitgangspunt 40-40-20 en het vooropstellen van het doorgaan van projecten (zie bijlage 2). Op 21 november heeft het College B&W het Stedelijk kader particuliere transformaties (zie bijlage 1.) en de Nota van Beantwoording vastgesteld. Op 13 december aanstaande adviseert de raadscommissie Wonen over de raadsvoordracht (zie bijlage 3.) en op 20 december bespreekt de Gemeenteraad de toepassing van het stedelijk kader particuliere transformaties.

Het uitgangspunt 40-40-20 zou grote gevolgen hebben gehad voor een aantal transformatie-initiatieven waarvan de planvorming al lange tijd liep, maar waarvan de programmatische eisen nog niet waren vastgelegd in een overeenkomst of een bestuurlijk besluit. Stadsdeel Zuid heeft succesvol bepleit dat deze projecten doorgang vinden onder de eerder aan initiatiefnemer meegegeven programmatische eisen. Het gaat om in ieder geval een viertal grote projecten: Surinameplein, een sloop/nieuwbouwlocatie van Nationale Nederlanden (circa 225 woningen), Vreugdehof, een sloop/nieuwbouwlocatie van Amstelring (circa 300 woningen), Fordlocatie, een sloop/nieuwbouwlocatie direct naast de Utrechtsebrug (circa 225 woningen) en de Buitenveldertselaan, een sloop/nieuwbouwlocatie van Kroonenberg (circa 248). In de paragraaf projectresultaten wordt hier verder op ingegaan. Of/welke consequenties het stedelijk kader particuliere transformatie-initiatieven gaat hebben voor nieuwe transformatie-initiatieven valt op dit moment nog niet te zeggen, maar het lijkt er wel op dat het een negatieve invloed heeft op het aantal nieuwe initiatieven dat bij het T-team binnenkomt. Ook bij andere stadsdelen is hier sprake van.



Gebied Verdi, uitbreiding Zuidas (blauwomrand),

Een andere ontwikkeling is 2017 is de **uitbreiding van de Zuidas**. In Koers 2025 zijn gebieden ten westen van Zuidas aangewezen als onderzoeksgebied voor Gebiedsuitwerking 2016 of als Voorstel Nieuwe Projecten 2016; Tranche 3. Bij de vaststelling van Visie Zuidas 2016 heeft de gemeenteraad Motie 1224.16 aangenomen waarin het college wordt verzocht om een notitie op te stellen over de kansen om Zuidas uit te breiden richting o.a. de Riekerpolder en/of Buitenveldert door die gebieden planmatig en voor wat betreft organisatie, aanpak, bereikbaarheid en kwaliteit bij Zuidas te betrekken. De conclusie van de beantwoording van deze motie luidt dat aan de westzijde van Zuidas diverse mogelijkheden zijn om het grootstedelijk gebied uit te breiden. Naar aanleiding van de opdracht van Koers 2025 en de motie heeft RVE Zuidas een principenota opgesteld voor de ontwikkeling van het gebied Kop Amsterdamse Bos (voor

het advies van het DB stadsdeel Zuid, d.d. 5 september 2017, zie bijlage 4.). Op basis van deze principenota is een principebesluit opgesteld. Op 14 november jl. heeft het college positief besloten voor uitbreiding van het grootstedelijk gebied Zuidas, met dit (blauw omrande) gebied genaamd Verdi. Voor de transformatie-initiatieven in dit gebied, die door het T-team worden begeleidt, geldt dat deze worden overgedragen aan RVE Zuidas. Een belangrijk transformatie-initiatief dat wordt overgedragen betreft het initiatief Noordzone IJsbaanpad van de Stichting Burgerweeshuis.

Afsluitend: het T-team streeft onveranderd naar een optimaal programma voor gebouwen, waarbij naast bovengenoemde programmatische uitgangspunten ook ander beleid en de prioriteiten voor de gebieden gehonoreerd worden en waarbij rekening gehouden wordt met de wensen van de eigenaar. Als het gaat om vastgoed met een maatschappelijke bestemming blijft het uitgangspunt dat zeer terughoudend met transformatieverzoeken wordt omgegaan.

Voortgang transformaties/bereikte resultaten

Op de transformatiekaart van Stadsdeel Zuid (zie bijlage 5.) zijn bijna 70 transformatieprojecten weergegeven. De meeste, 58, vallen onder de regie van het transformatieteam. De kaart is continue in beweging, initiatieven komen en gaan. De resultaten mogen er zijn:

In de periode april 2016 tot en met november 2017 zijn de volgende resultaten bereikt

- De oplevering van 64 zelfstandige ouderen huur woningen (waarvan 19 sociaal) en 36 sociale zorgwoningen en 1.700 m² maatschappelijke functies over twee locaties is aanstaande;
- Ca. 2.000 m² museale functies;
- In 2018 worden naar verwachting opgeleverd:
 - 309 hotelkamers
 - 30 top segment ouderenwoningen met 1.000 m² maatschappelijke plint
 - ruim 2000 m² publieksfuncties
 - 4.000 m² museale functies
 - 31.000 m² kantoor

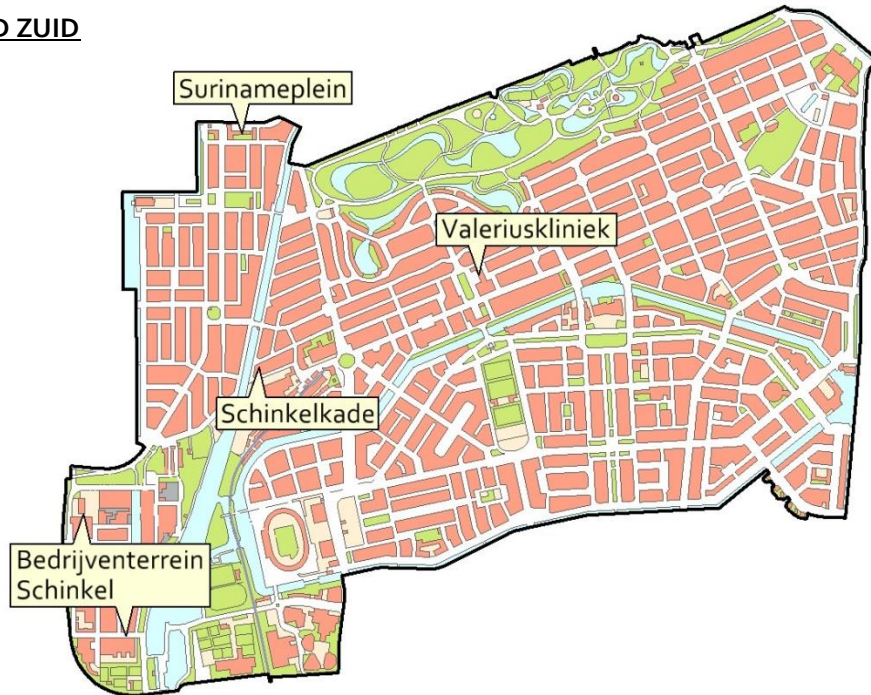
In 2018 wordt de start bouw verwacht van:

- 181 woningen waarvan 89 middeldure huur
- Ca. 2.750 m² maatschappelijke plint
- Ca. 1.300 m² kantoor
- Ca. 1.300 m² kantoor/bedrijfsruimte

Projectresultaten

In de voortgangsrapportage 2016 hebben wij om een beeld te schetsen per gebied van drie projecten, elk in een andere fase van planvorming/realisatie, de geboekte resultaten tot nu toe besproken. In deze voortgangsrapportage bespreken wij de voortgang van deze projecten. In een aantal gevallen project gerealiseerd en een ander project toegevoegd.

GEBIED OUD ZUID



realisatiefase

Schinkelkade 69

Eigenaar: Ten Brinke/Broers Vastgoedontwikkelaars, grond in vol eigendom

Wat: Herontwikkeling van de kavel. Hierop stond een verzorgingstehuis, dat is gesloopt om een nieuw intramuraal verzorgingstehuis te ontwikkelen. Daar is vanwege de crisis en nieuwe ontwikkelingen binnen de gezondheidszorg van afgezien.

Resultaat: de realisatie van 64 zelfstandige huurwoningen voor ouderen waarvan 19 (30%) sociale huur, conform beleid als het gaat om de transformatie van intramurale verzorgingstehuizen. In de kelder komt een parkeergarage en op de begane grond een maatschappelijke plint (ca. 1.250 m²). De oplevering is aanstaande.

Valeriuskliniek, Valeriusplein 9 en Lassusstraat 2

Eigenaar: Valerius BV, grond in vol eigendom.

Wat: transformatie van de voormalige psychiatrische opnamekliniek.

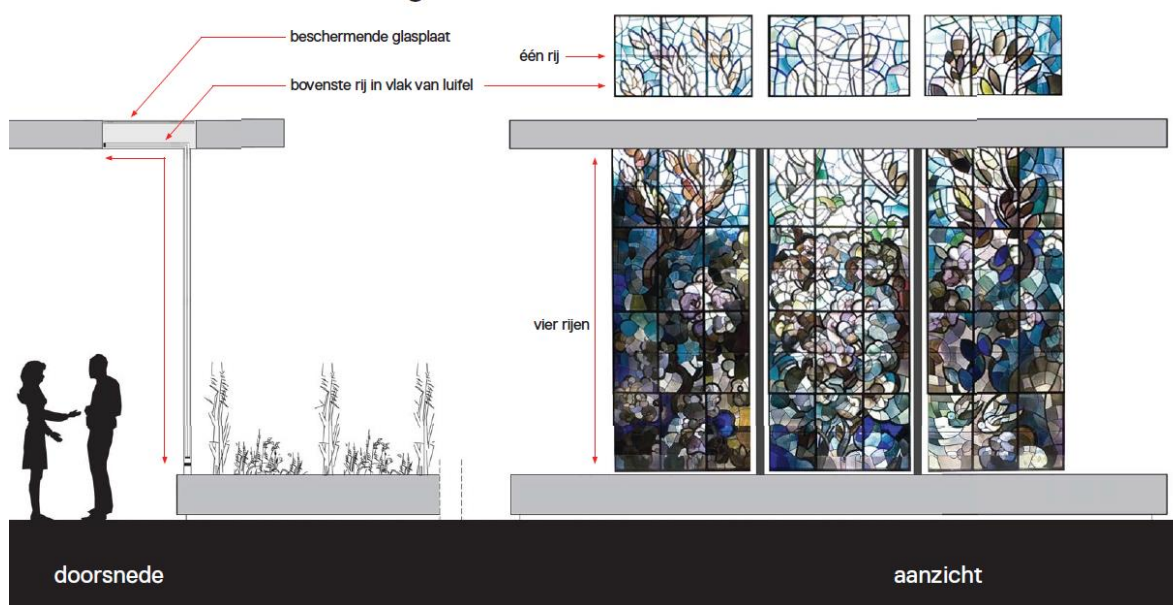


Impressie gevel Valeriusstraat met glad in lood raam, architect Roberto Meyer MVSA

Resultaat: eind 2016 is begonnen met de gedeeltelijke sloop ten behoeve van de realisatie van 29 topsegment seniorenwoningen, gericht op bewoners met een zorgbehoefte en een flink maatschappelijk

programma in de plint. De aanwezigheid van grote hoeveelheden asbest, en de sanering hiervan, heeft geleid tot sloop van het gehele pand. Eigenaar heeft deze ontwikkeling aangegrepen om een nieuwe architect bij de arm te nemen, die het ontwerp optimaliseerde en verduurzaamde. Eind november 2017 is een nieuwe vergunning aangevraagd.

Een tweede ontwikkeling in 2017 betreft de glas in loodramen van Matthieu Wiegman uit het oorspronkelijke pand. Omdat het pand, en daarmee de ramen, niet monumentaal was, was de eigenaar niet verplicht deze te integreren in het nieuwe ontwerp en werd een vergunning verleend zonder de glas in loodramen. Erfgoedorganisaties en een zevental museumdirecteuren hebben zich, nadat dit bekend werd, ingespannen om dit kunstwerk toch te behouden. In overleg met de eigenaar en M&A zijn het bewaard gebleven glas en de restauratie- en herplaatsings-mogelijkheden onderzocht. Resultaat is dat de bewaard gebleven delen van het grote raam (bovenste vijf rijen) en het bewaard gebleven zijraam worden gerestaureerd en geïntegreerd in het nieuwe ontwerp, een prachtig resultaat gezien de omstandigheden.



Impressie entree Valeriuskliniek met bewaarde gebleven delen voormalige hoofdentree

Planvormingsfase

Surinameplein 33-59

Eigenaar: Nationale Nederlanden (voorheen Delta Lloyd), grond in erfpacht.

Wat: Mogelijk (gedeeltelijke) sloop/nieuwbouw van de huidige bebouwing en realisatie nieuwbouw woningen (circa 320).

Resultaat: In 2016 voerden stadsdeel Zuid en Delta Lloyd afzonderlijk een verkenning uit naar de programmatische en ruimtelijke mogelijkheden van deze locatie. Tussen de uitkomsten hiervan lagen grote verschillen. In 2017 zijn we gekomen tot gedeelde stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten. Stedenbouwkundig zijn twee modellen ontwikkeld, behoud Klokkentoren (gedeeltelijke sloop/nieuwbouw) en volledige sloop/nieuwbouw. In februari besluit wethouder Wonen beide varianten in de lucht te houden ten behoeve van maatschappelijk overleg. De varianten zijn in maart en augustus voorgelegd aan de subcommissie integrale ruimtelijke kwaliteit (SIRK).¹ De SIRK plaatst kritische

¹ Met ingang van 1 januari 2017 is de Commissie voor Welstand en Monumenten gewijzigd in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De Subcommissie Integrale Ruimtelijke Kwaliteit (SIRK) heeft tot doel in een relatief vroege fase van stedelijke projecten het stadsbestuur te attenderen op en te adviseren over de architectonische, stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische kansen en beperkingen die het initiatief omgeven. De adviezen van de SIRK zijn bedoeld om de portefeuillehouders, initiatiefnemers en de ambtelijk

kanttekeningen bij de modellen. Na een verdere vereenvoudiging van het stedenbouwkundige ontwerp is de verwachting dat er begin volgend jaar besluitvorming plaatsvindt over de stedenbouwkundige uitgangspunten. Daarna kunnen de programmatische uitgangspunten vastgesteld worden. Programmatisch liggen hier mogelijkheden voor het realiseren van middensegment huurwoningen. Het met de eigenaar afgesproken programma, 80% middeldure en 20% sociale huur, komt niet overeen met het uitgangspunt 40-40-20. In september 2017 is de afwijking voorgelegd aan de wethouder Wonen. Omdat bij dit project in hoge mate tegemoet gekomen wordt aan stedelijke doestellingen zoals de realisatie van middensegment huurwoningen en ouderenwoningen, staat wethouder Wonen de afwijking toe.

Initiatieffase

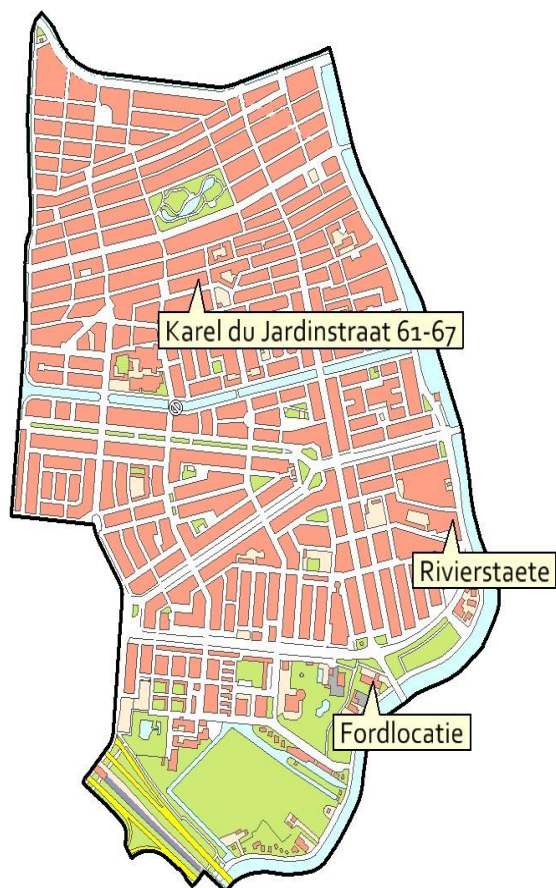
Bedrijventerrein Schinkel

Eigenaar: divers

Wat: Voor het Schinkelkwartier is in het kader van Koers 2025 in het voorjaar van 2017 een gebiedsuitwerking afgerond, waarin op hoofdlijnen de verdichtingskansen van het gebied zijn neergelegd, inclusief de daartoe benodigde infrastructuur. Bij het schrijven van deze voortgangsrapportage is nog steeds niet duidelijk of de gebiedsuitwerking of delen daarvan bestuurlijk worden vastgesteld. Het afgelopen jaar (en jaren daarvoor) heeft het T-team daarom initiatiefnemers op het Schinkelbedrijventerrein voorgehouden dat zij binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan kunnen transformeren. Als voor hun plannen een afwijking van het bestemmingplan nodig is, wordt deze niet gehonoreerd en wordt hen geadviseerd het initiatief uit te stellen totdat bestuurlijke helderheid wordt geboden over de toekomst van het bedrijventerrein. Het T-team heeft bij de projectorganisatie van het Schinkelkwartier aangedrongen op zo spoedig mogelijk besluitvorming over de gebiedsuitwerking, zodat advisering op gevraagde afwijkingen mogelijk is en de vele initiatiefnemers in het gebied eindelijk verder kunnen.

Resultaat: Dit verzoek kon niet meteen worden gehonoreerd vanwege de noodzakelijke te maken binnenstedelijke prioritering tussen gebiedsuitwerkingen, maar heeft wel geleid tot een afspraak met de projectorganisatie: Tot het moment van bestuurlijke besluitvorming over de gebiedsuitwerking zijn in ieder geval tijdelijke initiatieven mogelijk, die passen binnen de toekomstige verkleuring van het gebied naar een woon-werk milieu met het economische profiel creatieve wijk. Het DB heeft inmiddels het verzoek voor een tijdelijke invulling (10 jaar) van het leegstaande bedrijfspand (voormalige Peugeotgarage) aan de Anthony Fokkerweg 15 gehonoreerd. In het pand wordt kantoorruimte gerealiseerd voor de creatieve processen van CBRE.

DE PIJP/RIVIERENBUURT



Realisatiefase

Rivierstaete, Amsteldijk 166

Eigenaar: Vastint Nederlands BV, grond in vol eigendom.

Wat: Transformatie van kantoorgebouw Rivierstaete (ca. 31.000 m² bvo). Gemaakte afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Resultaat: Vastint werkt aan de realisatie van hoogwaardige duurzame kantoorruimte. Door het aantrekken van de kantorenmarkt is het initiële plan om ook ca. 10.500 m² extended stay appartementen, een kleine Retail vestiging en een restaurant te realiseren losgelaten.

De openbare ruimte wordt op verzoek en voor rekening van eigenaar heringericht en deels publiekstoegankelijk gemaakt. Eigenaar en stadsdeel Zuid werken in 2017 in overleg het ontwerp voor de openbare ruimte uit en leggen ontwerp en afspraken over het beheer vast in een beheerovereenkomst.

Karel du Jardinstraat 61-67

Eigenaar: Caransa Groep BV (voorheen NSI), grond in vol eigendom.

Wat: Transformatie van het voormalig stadsdeelkantoor en het pand daarnaast naar middensegment huurwoningen en een maatschappelijke plint.

Resultaat: Eind 2016 verstrekt het DB subsidie aan eigenaar subsidie voor het tot stand brengen van (een deel van de) zelfstandige huurwoningen in het middensegment met een oppervlakte van 60 m² (bvo) of groter. Begin 2017 wordt een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het programma wordt vastgelegd. Er worden 79 middensegment huurwoningen gerealiseerd, een maatschappelijke plint en een ondergrondse parkeervoorziening. De vergunning fase 1 (voormalige stadsdeelkantoor, Karel du Jardinstraat 61-65) wordt eind 2016 verleend, in 2017 loopt de bezwaarprocedure. Het DB heeft in november 2017 een beslissing op bezwaar genomen en de vergunning na aanpassingen in stand gehouden. De vergunningaanvraag voor fase 2 (sloop/nieuwbouw, Karel du Jardinstraat 67) loopt.

Planvormingsfase

Fordlocatie, Amsteldijk 216-2017

Eigenaar: Burmann Modegroep BV, grond in vol eigendom.

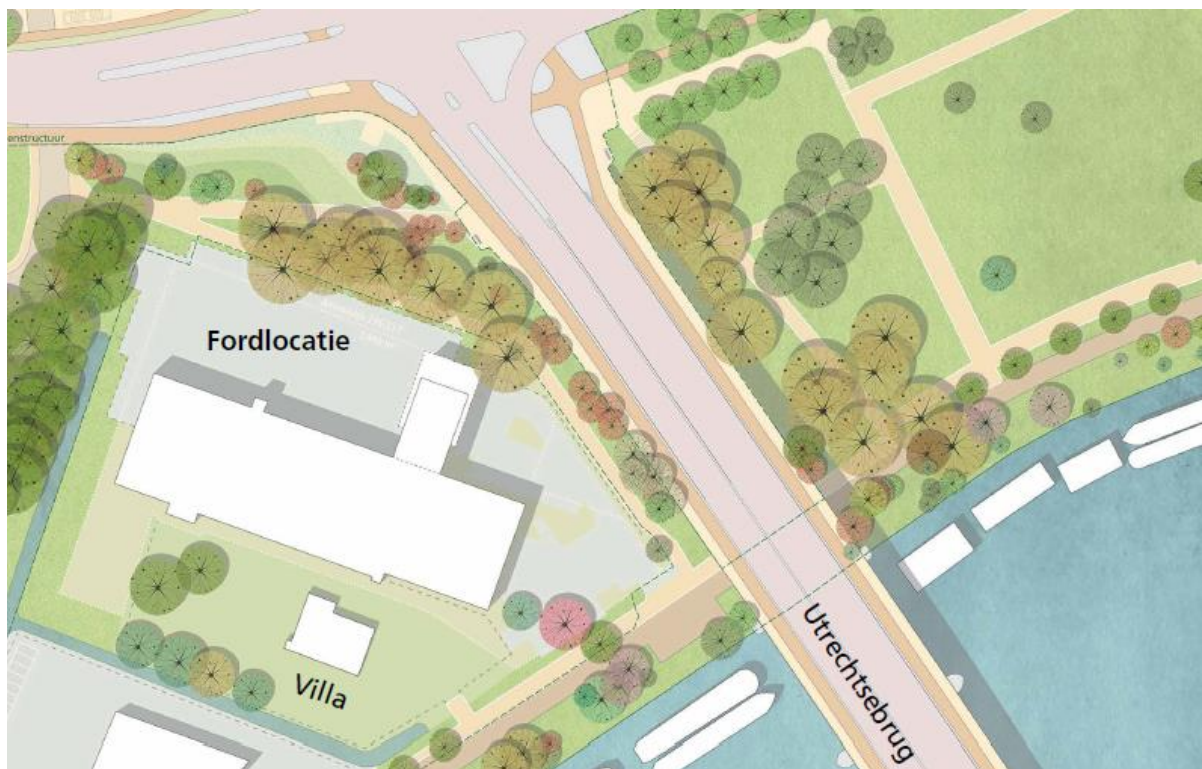
Wat: Mogelijke transformatie van de locatie van het hoofdkantoor Ford naast de Utrechtsebrug naar woningbouw.

Resultaat De eigenaar ziet door de aantrekkende woningmarkt in Amsterdam kansen om hier woningbouw te realiseren. De locatie is tevens opgenomen als potentiële woningbouwontwikkellocatie in Koers 2025 voor na 2020. In 2017 is in opdracht van het DB een verkenning naar de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op deze locatie uitgevoerd. De kosten van deze verkenning worden door eigenaar en gemeente gezamenlijk gedragen. Omdat het voor de stad een belangrijke locatie is, zijn de resultaten van de verkenning op stedelijk niveau afgestemd 27 november jl. Resultaat is dat een volgende stap in de verkenning gemaakt kan worden.

Ook voor deze transformatie is de inzet van het DB op middensegment huurwoningen (60%).

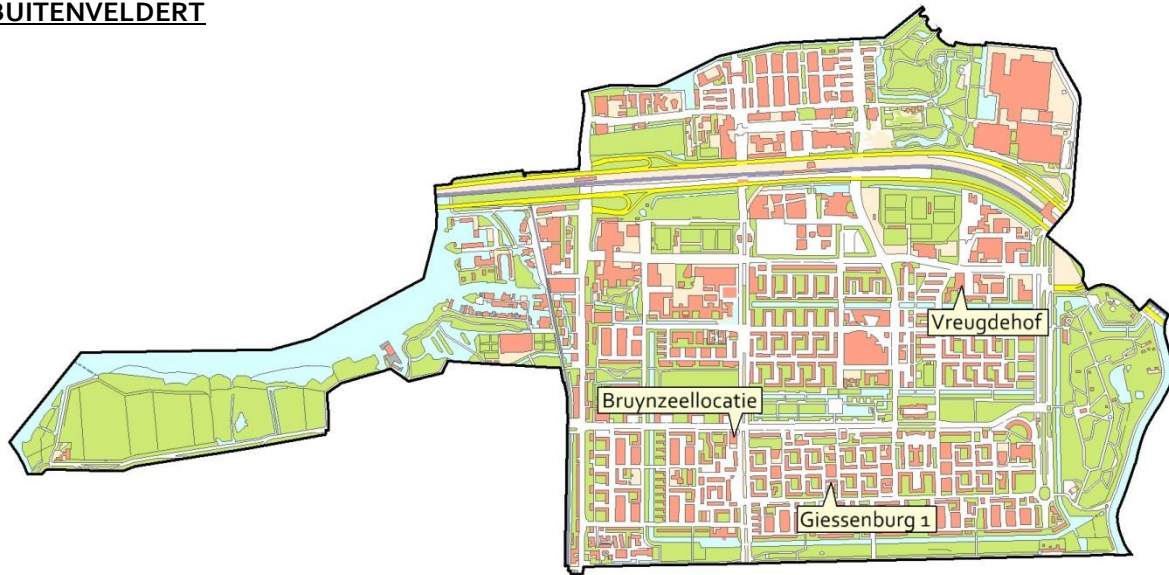
Wethouder Wonen is voor dit project akkoord met afwijken van het stedelijke uitgangspunt 40-40-20.

Daarnaast wordt ingezet op de realisatie van een metropolitane plek. Daarbij wordt ook gekeken wordt naar mogelijkheden om de ruimte onder de Utrechtse brug te activeren. Daarnaast er veel aandacht voor het realiseren van meer groen en een verbetering van de relatie met de rest van het park.



Fordlocatie, Amsteldijk 216-217

BUITENVELDERT



Realisatie

Giessenburg 1

Eigenaar: Esprit Real Estate II BV

Wat: Transformatie van het voormalige PTT distributiekantoor naar huurwoningen.

Resultaat: Het LuchtIndelingsBesluit (LIB) maakte lange tijd woningbouw op deze binnen de LIB-4 contour gelegen locatie onmogelijk. In 2016 wordt het toegestaan, vooruitlopend op de nieuwe contouren, maximaal 25 woningen per kavel te ontwikkelen. Het bestemmingsplan laat een woonfunctie toe. In samenwerking met het T-team wordt het plan uitgewerkt. Ook begeleidt het T-team de erfpachtconversie. Eigenaar realiseert 25 huurwoningen met een oppervlakte tussen 55m² en 114m².

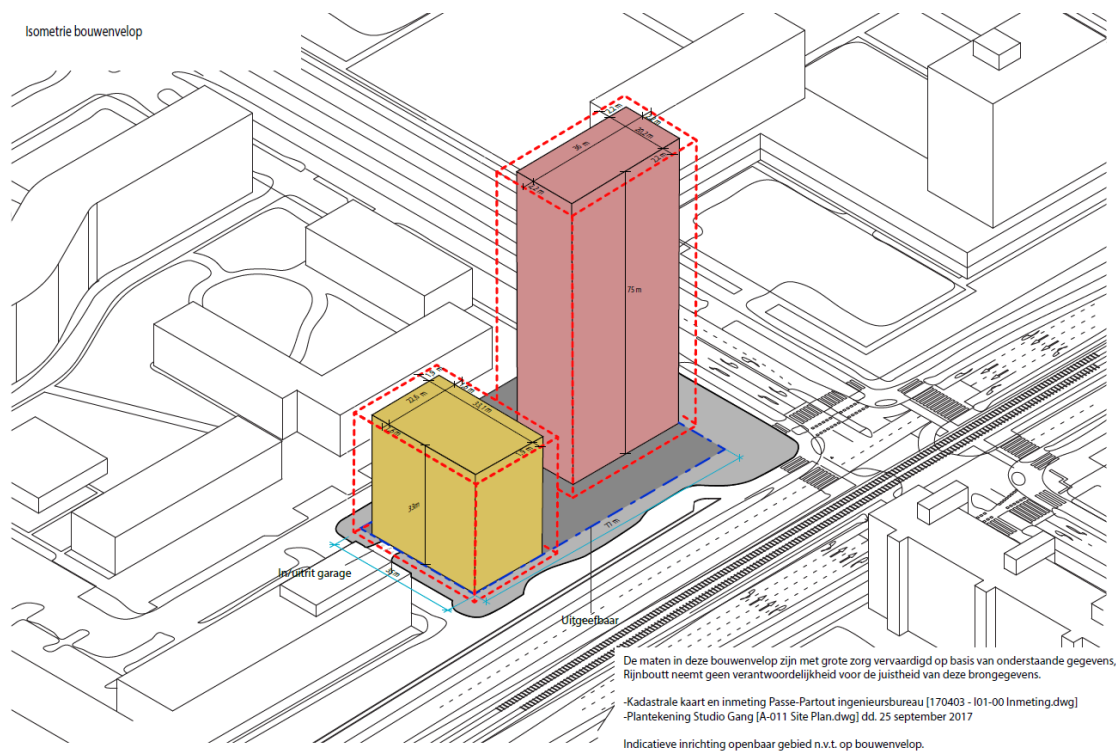
planvorming

Bruynzeellocatie, Buitenveldertselaan 78

Eigenaar: Kroonenberg Groep, grond in erfpacht

Wat: Sloop/nieuwbouw van het bestaande pand en realisatie van hoogwaardige architectuur en woningen.

Resultaat: In samenwerking met het T-team wordt een stedenbouwkundig concept uitgewerkt. Dit wordt aan de SIRK voorgelegd. Deze adviseert positief. In oktober besluit het DB akkoord te gaan met de planovereenkomst en de bouwvelop en daarmee met een bouwvolume in afwijking van het bestemmingsplan, nl. 75 meter hoog waar het bestemmingsplan een maximale hoogte van 30 meter toestaat. Het DB staat positief tegenover deze ontwikkeling, die programmatische en stedenbouwkundige kwaliteit aan de locatie toevoegt. Gerealiseerd worden 24,8 levensbestendige huurwoningen waarvan 99 (40%) in het middensegment, een publieke plint aan de zijde Buitenveldertselaan en een ondergrondse parkeergarage. Wethouder Wonen gaat voor dit project akkoord met afwijken van het stedelijke uitgangspunt 40-40-20. Afsluitend wordt een plaza op het perceel gerealiseerd waarmee openbaar toegankelijk gebied wordt toegevoegd. De verdichting langs de hoofdas van Buitenveldert komt overeen met de uitgangspunten van de beleidsnota 'Buitenveldert in Balans'. De vergunningaanvraag is aanstaande.



Bouwveloppe Buitenveldertselaan 78

Initiatieffase

Kop Vreugdehof, De Klencke 111

Eigenaar: Amstelring, grond in vol eigendom.

Wat: Transformatie van het noordelijke gedeelte van het bestaande verzorgingshuis. In 2017 zijn de plannen uitgebreid met de transformatie van het bestaande verzorgingshuis tot toekomstbestendige zorgunits. Het is voor het stadsdeel een belangrijke locatie aan de Boelelaan.

Resultaat: Conform het huisvestingsplan ouderen 2015-2018 wordt hier bij de sloop van een gedeelte van het verzorgingshuis ingezet op ouderenwoningen waarvan 30% in het sociale segment en een maatschappelijke plint. Wethouder Wonen is akkoord met deze programmering in afwijking van het stedelijk kader 40-40-20. In 2017 zijn de plannen uitgebreid met de transformatie van het bestaande verzorgingshuis. Op dit moment wordt gewerkt aan de ruimtelijke inpassing van dit initiatief. Het plan voorziet ook in een (deels) maatschappelijke plint. Eigenaar wil bij de vulling van de plint de thematiek ouderen, bewoners en uit de buurt, centraal stellen. Over de wijze waarop de ruimtelijke inpassing vorm gaat krijgen

overlegt het T-team met de eigenaar. Programmatisch richt het transformatieteam zich specifiek op het noordelijke deel van deze locatie.



Artist impression plattegrond Vreugdehof, met verzorgingshuis

Conclusie

Er zijn in het afgelopen jaar wederom de nodige resultaten bereikt. Een faciliterende houding richting initiatiefnemers en het gezamenlijk als partners optrekken, waarbij de gemeente wel haar randvoorwaarden stelt, heeft er voor gezorgd dat stadsdeel Zuid een substantiële bijdrage heeft geleverd aan de transformatie opgave zoals die is vastgelegd in het bestuurs- en coalitieakkoord.



**Gemeente
Amsterdam**

Grond en Ontwikkeling
d.d. 13.11.2017

Stedelijk Kader voor particuliere transformaties

Beleidskader voor de realisatie van sociale en middeldure woningen in particuliere plannen

1. INLEIDING

Amsterdam wil een stad zijn waarin mensen ongeacht hun inkomen kunnen wonen, in alle delen van de stad. Om dit te bereiken stuurt de stad bij de uitgifte in erfpacht van nieuwe grond op verschillende categorieën woningen (sociale huur, middensegment en koopwoningen in onderscheiden prijsklassen) bestemd voor huishoudens met onderscheiden inkomens. Maar woningen worden niet alleen gerealiseerd op grond die nieuw door de gemeente wordt uitgegeven. Niettegenstaande het actieve grondbeleid van de gemeente Amsterdam, wordt een deel van de woningproductie gerealiseerd op grond waar particulieren al erfpachter zijn of eigenaar van de grond. Om het doel van de gemengde stad te bereiken is het nodig dat er ook invloed wordt uitgeoefend op het programma van door particulieren te realiseren woningen: zonder richting te geven zullen ontwikkelaars een financieel-economisch zo aantrekkelijk mogelijk programma ontwikkelen, dus voor de (koop)markt bouwen. Gezien andere tendensen zoals liberalisatie van veel (vooral particuliere maar ook sociale) huurwoningen en de prijsdruk waardoor veel middensegment huurwoningen promoveren naar duurdere huurwoningen, staat een evenwichtige ontwikkeling van de (woon) stad sterk onder druk. Het is dus van belang dat de gemeente in staat is een evenwichtige ontwikkeling te bewerkstelligen/ te bevorderen, aanvullend op het beleid dat de gemeente voert met betrekking tot de 'eigen', gemeentelijke locatie-ontwikkeling.

Naast dit algemene motief, zijn er hiervoor ook een viertal concrete aanleidingen.

1. De gemeente heeft met corporaties en huurders afgesproken om te bezien hoe ze, met name in gebieden waar het voorraadpercentage sociale huurwoningen laag is, ook in particuliere ontwikkelingen (eigen grond van particulieren of in geval van een reeds bestaand erfpachtrecht) kan sturen op het realiseren van sociale huurwoningen.
2. Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden waarmee gemeenten de gelegenheid wordt geboden om via bestemmingsplannen te sturen op de realisatie van middensegment huurwoningen. Via het bestemmingsplan sturen op sociale huur was al mogelijk.
3. In de Woonagenda 2025 is als stedelijke uitgangspunt voor nieuwbouw opgenomen dat van de woningen 40% als sociale woning wordt gerealiseerd, 40% van de woningen als middeldure woning en 20% als dure huur- of koopwoning. Voor de toepassing van dit uitgangspunt zijn spelregels vastgesteld (Collegebesluit d.d. 20 juni 2017). In Spelregel 10 is opgenomen dat dit stedelijk uitgangspunt ook geldt voor transformatieprojecten, waarbij is aangegeven dat de nadere regels worden uitgewerkt in een Stedelijk Kader voor particuliere transformaties.
4. In het kader van de Voorjaarsnota 2017 hebben raadsleden Dijk en Vink over het "gebruik van het bestemmingsplan voor middenhuur" een motie ingediend (Motie 545) waarin het College wordt gevraagd "Te onderzoeken welke voor- en nadelen de inzet van het bestuursrechtelijk instrumentarium ten opzichte van het privaatrechtelijke instrumentarium heeft om huurstijgingen van middenhuurwoningen te beperken".

Deze notitie gaat in op de mogelijkheden van de gemeente om in 'particuliere' ontwikkelingen te sturen op het programma zodanig dat via stedelijke ontwikkeling aan het doel van een gemengde stad wordt bijgedragen. Ten eerste wordt in paragraaf 2 nader onderbouwd vanuit welke overwegingen de gemeente ook in particuliere ontwikkelingen richting wil geven aan het te realiseren programma. Daarna wordt uitgebreider dan in deze inleiding ingegaan op de rol/positie van de gemeente in onderscheiden ontwikkelingssituaties. Vervolgens wordt ingezoomd op de instrumenten die de gemeente moet hanteren om ook in particuliere ontwikkeling onderscheiden soorten woningen te programmeren. Daarbij is het steeds belangrijk goed te onderscheiden tussen het instrument bestemmingsplan en het instrument erfpacht. Ook is het van belang steeds helder te onderscheiden of het gaat om (de transformatie van) gebieden of om de transformatie van gebouwen.

2. PRAKTIJK, BELEID EN PROGRAMMERING

In de praktijk van de transformatie is al sprake van het nastreven en bereiken van specifieke doelen. Er wordt al bijgedragen aan het realiseren van sociale huurwoningen (bijvoorbeeld specifiek voor statushouders) en middensegment in de stad.³ De wijze waarop dit gaat lijkt echter voornamelijk afhankelijk van de inzet van de gemeentelijke partijen en de opstelling van de ontwikkelaars. Daarnaast kan worden geconstateerd dat de ene situatie niet de andere is en dat de locatie waar de stedelijke ontwikkeling zich afspeelt ook medebepalend is voor de mogelijkheid om te sturen op de ontwikkeling.

Deze inzet van gemeentelijke kant was tot nog toe ad hoc van aard. Aan de kant van de gemeentelijke partijen ontbreekt het aan duidelijke richting, aan gemeentelijk beleid dat de gemeentelijke inzet op heldere en eenduidige wijze representeert. Daardoor moet in ieder project worden afgetast wat tot de mogelijkheden behoort. Met beter richtinggevend beleid kan men daarentegen bij de aanvang van voorgenomen stedelijke ontwikkelingen of transformaties de kaders neerzetten.

Deze notitie is onderdeel van het vestigen van zodanig beleid. Zoals hierboven al aangegeven is de grondslag voor het sturen op sociale huur en middensegment via het bestemmingsplan gelegen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De Woonagenda is vervolgens het overkoepelende kader waarop de gemeentelijke inzet in particuliere ontwikkelingen wordt gebaseerd. In de Woonagenda is benoemd dat het stedelijke uitgangspunt voor nieuwbouw van woningen is dat 40% als sociale woning wordt gerealiseerd, 40% van de woningen als middeldure woning en 20% als dure huur- of koopwoning.

Als nadere gemeentelijke onderbouwing is voorts de afspraak met de corporaties over de gebieden waar corporaties minder dan 35% sociale huurwoningen bezitten, van belang. Dit zijn gebieden in Amsterdam waar de gemengde stad op het spel staat. Daarnaast is de doelstelling met betrekking tot het realiseren van jaarlijks tenminste 1.200 sociale huurwoningen een gemeentelijk uitgangspunt. Daartoe is ook in andere dan in nieuw door de gemeente in erfpacht uit te geven gebieden een aandeel sociale woningbouw wenselijk. Met betrekking tot het middensegment is het gemeentelijk streven van jaarlijks 1.500 middeldure huurwoningen het

³ Bijvoorbeeld in stadsdeel Zuid zijn er verschillende voorbeelden waarbij bij de transformatie van gebouwen op eigen grond of met een bestaand erfpachtcontract met de ontwikkelaar wordt afgesproken dat een deel van de woningen in het sociale en/of middensegment zal worden gerealiseerd.

fundament om ook in particuliere ontwikkelingen een gemengd woningbouwprogramma onder te brengen.

Naast de gewenste aantallen zullen ook de voorwaarden die de gemeente bij ontwikkelingen in gemeentelijke grondexploitaties wil stellen aan te realiseren middensegment woningen (Actieplan Middeldure Huur 2017-2025), een basis vormen voor de gemeentelijke inzet bij particuliere ontwikkelingen.

Uiteraard vergt een en ander een vertaling naar wat in onderscheiden situaties en op onderscheiden plekken wordt nagestreefd. Daarbij mag duidelijk zijn dat concrete situaties vaak niet in een mal te gieten zijn. Zo kan de gemeente in specifieke situaties ook andere doelen willen nastreven dan woningbouw. Het kan bijvoorbeeld gaan om sociaal-maatschappelijke voorzieningen. In die gevallen kan het nodig zijn geen aanvullende gemeentelijke sturing te wensen.

Ook in het geval van woningbouw is het mogelijk op onderscheiden plekken een verschillende inzet te hebben. Zo kan in gebieden waar sprake is van een grote sociale voorraad bij voorrang worden ingezet op middensegmentwoningen. In de gebieden waar de sociale voorraad onder druk staat kan een sterker accent liggen op de toevoeging van sociale huurwoningen. In Nieuw-West worden in dit verband een drietal gebieden onderscheiden waar de gemeentelijke inzet verschillend is.

De praktijk is dus genuanceerd en gevarieerd en heeft ruimte nodig. Dat laat onverlet dat hier doelen worden geformuleerd om een goed uitgangspunt te hebben.

Ten behoeve van de gemengde stad wordt als algemeen uitgangspunt voorgelegd dat in 'particuliere' ontwikkelingen 40% sociale nieuwbouw, 40% middeldure huur en 20% dure huur of koop moet worden gerealiseerd.

Enige flexibiliteit bij de toepassing moet mogelijk zijn. Er zijn verschillende redenen om dat te willen. Belangrijk is dat afwijkingen goed worden onderbouwd, om willekeur, met name ook richting particuliere partijen, te voorkomen. Redenen om af te wijken zijn gelimiteerd tot:

- met de beoogde afwijking wordt een ander stedelijk doel of programma nagestreefd in het betreffende project. Bijvoorbeeld de huisvesting van kwetsbare groepen, ouderenhuisvesting, zorgwoningen, studenten of jongerenwoningen, CPO.
- de bestaande woningdifferentiatie in het omliggende gebied van het gebouw is dusdanig specifiek, dat een andere menging in het te transformeren gebouw beter past om de gewenste gemengde wijk te bereiken.
- Het gebouw heeft een dusdanige geringe omvang dat de beoogde menging vanuit beheersoogpunt niet wenselijk is. Het beleid van zowel corporaties als gemeente is om niet op entreeniveau sociale en markt woningen te mixen. Er is vooralsnog geen reden van dit beleid af te stappen. Bij een relatief kleine gebouwtransformatie betekent dit dat 40-40-20 niet haalbaar is

De vertaling van de uitgangspunten in concrete projecten vindt plaats in principe-, project- en/of investeringsbesluiten, indien dergelijke besluiten aan de orde zijn. Daar kunnen afwijkingen van de hoofdlijn worden vastgelegd en beargumenteerd. De uitgangspunten zijn niet bedoeld als keurslijf maar als startpunt.

3. ONDERSCHIEDEN ONTWIKKELPOSITIES

Om vast te stellen hoe handen en voeten te geven valt aan het daadwerkelijk (laten) realiseren van het gewenste programma, is het handig eerst een korte analyse te presenteren van de wijze waarop in Amsterdam wordt gewerkt aan de realisatie van woningen. Daartoe het volgende overzicht waarbij de volgende dimensies van belang zijn:

- 1) is er sprake van privé grond of van erfpachtgrond?
- 2) gaat het om gebiedstransformatie of om gebouwtransformatie? en
- 3) wat maakt het Bestemmingsplan mogelijk?

In het onderstaande overzicht zijn de verschillende mogelijkheden die dit oplevert, opgenomen:

Nieuwe grond van de Gemeente	
Gebiedstransformatie, privé grond	Gebiedstransformatie, erfpachtgrond
Gebouwtransformatie, privé grond	Gebouwtransformatie, erfpachtgrond
Eigen of erfpachtgrond waar het bestemmingsplan uitgaat van (de mogelijkheid van) woningen	

De gemeente heeft in de in het overzicht onderscheiden situaties een verschillende positie/rol. In de **groene** situaties heeft de gemeente het voortouw; zij heeft daarbij de mogelijkheid zelf het programma te bepalen. Dat gebeurt in ruimtelijke besluiten en producten als strategiebesluiten en investeringsbesluiten. Dit is zeker het geval als er sprake is van ontwikkelingen op plekken zoals IJburg. In iets mindere mate geldt het ook voor een aantal 'brownfields' waar de gemeente een actief grondbeleid voert en (door verwerving) eigenaar van de grond is of wordt. Op die situaties gaan we in deze notitie niet verder in.

In de **witte** situatie is woningbouw mogelijk en de gemeentelijke beïnvloedingsmogelijkheden om programmatisch te sturen zijn dan beperkt. In sommige gevallen valt er wat te bereiken met overredingskracht, in andere gevallen is met geld wat te bereiken. Maar ook hier gaan we in deze notitie verder niet op in.

We concentreren ons op de **rode en oranje** situaties die met elkaar gemeen hebben dat de gemeente een positie heeft omdat er (een wijziging van) een bestemmingsplan en/ of een aanpassing van het erfpachtcontract aan de orde is die de gemeente mogelijkheden biedt te sturen. Daar gaan we onder 4) op in.

Algemeen merken we nog op dat concrete situaties zich niet naadloos laten indelen. Vaak is er in gebieden sprake van mengsituaties: gemeentelijke en particuliere ontwikkelingen (NDSM

bijvoorbeeld) , gebouw- en gebiedstransformatie, etcetera. Maar dat betekent alleen maar dat in die concrete situaties de gemeente meerdere posities/rollen heeft .

Een relevante vraag is hoeveel woningbouw in particuliere ontwikkelingen aan de orde is. Een ruwe analyse op het Basisbestand Woningbouw wijst op een percentage in de orde van grootte van 25%, waarvan circa een kwart op eigen grond en drie kwart op grond met een bestaand erfpachtcontract. Daarbij dient aangetekend te worden dat particuliere plannen veelal in transformatiegebieden aan de orde zijn en dat deze plannen –anders dan eigen gemeentelijke plannen – vaak pas in een verhoudingsgewijs laat stadium bekend zijn. Dat betekent dat het genoemde percentage particuliere plannen eerder onderschat dan overschat wordt.

4. DE TWEE INSTRUMENTEN

In beginsel kan de gemeente via twee invalshoeken invloed uitoefenen op het (woningbouw)programma dat door particulieren wordt gerealiseerd. De eerste invalshoek is het bestemmingsplan, en is van toepassing wanneer er sprake is van eigen grond van particulieren en de tweede betreft erfpacht, waarbij de particulier al een erfpachtrecht heeft, maar dat (nog) geen betrekking heeft op woningen.

a. Bestemmingsplan

De Wet ruimtelijke ordening (Wro), waarvan de 'grondexploitatiewet' onderdeel is, en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bieden reeds de mogelijkheid een percentage sociale woningen op te nemen in bestemmingsplannen.

Met de wijziging van het Bro (artikel 1.1.1, eerste lid, artikel 3.1.2 eerste lid en artikel 6.2.10) per 1 juli 2017 worden de mogelijkheden voor gemeenten om eisen te stellen in bestemmingsplannen verruimd. Gemeenten krijgen de mogelijkheid om in bestemmingsplannen naast de categorieën sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap ook geliberaliseerde woningen voor middenhuur als een aparte categorie aan te wijzen. Op deze wijze kunnen gemeenten sturen op middenhuurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens. Het gaat dan om woningen met een aanvangshuurprijs van ten minste € 710,68 (prijspeil 2016), de zogeheten liberalisatiegrens. De door de gemeente vast te stellen maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd, bijvoorbeeld op basis van de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.

Let wel, deze mogelijkheid is niet bedoeld om in het algemeen bij (wijziging van) bestemmingsplannen specifieke categorieën woningen te benoemen, maar om dat te doen bij (wijziging van) bestemmingsplannen waar transformatie (van Niet-wonen naar Wonen) aan de orde is.

Hoe in die gevallen te komen van wettelijke mogelijkheid om specifieke woningcategorieën op te nemen naar daadwerkelijke realisatie van de gewenste woningen? Hoe krijgen we met andere woorden een en ander op correcte wijze en op het goede tijdstip in het bestemmingsplan.

Om te beginnen moet zijn voldaan aan een aantal voorwaarden om een percentage sociaal en/of middensegment in het bestemmingsplan op te nemen. De wet (Wro) biedt de mogelijkheid maar de gemeente dient in een verordening te bepalen hoe lang de termijn is dat de woningen als sociaal of middensegment moeten worden behouden, de zogenoemde instandhoudingstermijn. Daarnaast moet in zo'n verordening ook de maximale aanvangshuur voor middeldure huurwoningen worden bepaald, waarbij de maximale aanvangshuurprijs jaarlijks wordt geïndexeerd, bijvoorbeeld op basis van de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.

Verder ligt het voor de hand dat de gemeente het gewenste programma onderbouwd. Dat gebeurt in het algemeen door het opstellen van beleidsregels maar kan per bestemmingsplan concreter worden gemaakt. De onderhavige notitie met bijbehorende besluiten biedt de algemene beleidsmatige onderbouwing.

Waar, hoe en wanneer de gewenste woningbouwcategorieën in het bestemmingsplan worden opgenomen verschilt vervolgens per locatie en naar gelang het gaat om gebouwtransformatie of gebiedstransformatie. Daarop wordt hierna verder ingegaan.

Gebouwtransformatie

Gebouwtransformatie vindt veelal plaats via een aanvraag omgevingsvergunning waarin wordt gevraagd om afwijking van het vigerende bestemmingsplan, de zogenoemde Wabo-procedure. In die gevallen is het van belang dat het voor de initiatiefnemer (de particulier) in een zo vroeg mogelijk stadium duidelijk is wat het stedelijk kader is bij de herontwikkeling van een pand. Al bij

het eerste contact tussen de initiatiefnemer en de gemeente (het stadsdeel) moet dit kader op tafel liggen. De gebiedsmanagers en projectmanagers van grootstedelijke gebieden moeten van de beleidsregels op de hoogte zijn en die goed laten functioneren. Er wordt vanuit gegaan dat via deze gemeentelijke actoren de relevante transformaties in het vizier zijn.

Een tweede check ligt bij de toetsen van de aanvraag omgevingsvergunning; deze moet toetsen of bij een bestemmingsafwijking van niet-wonen naar wonen er een percentage /aandeel sociale woningen (en binnenkort ook middensegment) in moet zitten.

Met betrekking tot het centraal-stedelijke overzicht op de ontwikkelingen, de advisering over specifieke gevallen en dergelijke, is er een belangrijke rol voor bijvoorbeeld de kantorenloods en het Transformatieteam. Nagegaan moet nog worden welke samenwerking tussen onderscheiden RVE's op dit punt verder gewenst is.

Uitgangspunt is dat bij gebouwtransformatie de genoemde programma-uitgangspunten worden gehanteerd. Er wordt in beginsel alleen positief gereageerd op een aanvraag omgevingsvergunning als wordt voldaan aan het programmatische kader, en uiteraard aan andere toepasselijke stedelijke kaders en wettelijke regelingen.

Gebiedstransformatie

In het geval van gebiedstransformatie kan er sprake zijn van een nieuw bestemmingsplan of een herziening van een vigerend bestemmingsplan (voorbeeld: Sloterdijk centrum), of er kan sprake zijn van een gebiedsvisie of generiek document dat een leidraad biedt voor de postzegelbestemmingsplannen of projectbesluiten die per kavel of kleinere eenheid worden genomen (voorbeeld: Amstel III). In die gevallen is het aan de projectleiding en aan de opsteller van een gebiedsvisie of bestemmingsplannen om de programmatische hoofdlijnen vast te leggen.²

² De opdrachtgever bepaalt de kaders en de jurist op het plan adviseert alleen. Als in een gebiedsvisie of Stedenbouwkundig Plan e.e.a. over woningcategorieën is opgenomen en deze doorvertaald moeten worden in het bestemmingsplan, dan is dat in principe leidend voor de opsteller van het bestemmingsplan tenzij de adviseur concludeert dat dit niet kan c.q. andere belemmeringen zich voordoen. Wanneer dit zich voordoet dan wordt dit aan de projectleider voorgelegd en zo nodig ook bestuurlijk.

In gebiedsontwikkelingen met particulier grondeigendom, speelt, in het verlengde van het opstellen van een bestemmingsplan, het opstellen van een (concept) exploitatieplan. Dit in verband met het kostenverhaal van door de gemeente te realiseren openbare ruimte, waarbij ook de realisatie van vastgoed met lagere grondwaarden in het exploitatieplan worden meegenomen. Het beeld daarbij is overigens dat het exploitatieplan een stok achter de deur vormt; de eigenlijke zaken met de ontwikkelaars worden gedaan door het afsluiten van zogenoemde anterieure overeenkomsten, mogelijk op basis van het concept-exploitatieplan³. Het principe van het onderbrengen van sociale en middensegmentwoningen in bestemmingsplan, exploitatieplan en anterieure overeenkomsten is op zich geen groot probleem. In de praktijk blijkt het echter een lastig fenomeen dat veel inspanning vergt.

b. Erfpachtcontract

Bij eigen grond van particulieren is het bestemmingsplan het gemeentelijk instrument om bepaalde woningbouwcategorieën in projecten te krijgen. Als er sprake is van grond waarop reeds een erfpachtrecht is gevestigd, ligt dat anders. Dan vormt het vigerende erfpachtcontract het uitgangspunt. De grond is van de gemeente maar de erfpachter heeft het recht om de grond te gebruiken voor de bestemming die is vastgelegd in het erfpachtcontract. Dit erfpachtcontract heeft betrekking op een andere bestemming dan wonen. Als de eigenaar in dat geval woningbouwplannen heeft, dient de bestemming in het erfpachtcontract te worden aangepast. Daarmee heeft de gemeente een (onderhandelings)instrument in handen om met de ontwikkelaar te overleggen over het programma.

Ook in deze situatie kan onderscheid worden aangebracht tussen gebiedstransformatie en gebouwtransformatie, maar dat onderscheid heeft hier een iets andere betekenis. Bij gebiedstransformatie is sprake van meerdere gebouwen die (min of meer gelijktijdig, maar in ieder geval samenhangend) getransformeerd worden terwijl gebouwtransformatie betrekking heeft op een enkel pand. Het verschil is dan verder dat in een gebiedstransformatie de sturing op woningbouwcategorieën gericht kan worden op meerdere panden of kavels tegelijk. Daarbij ligt het voor de hand te werken met een gebiedsvisie of generiek document dat een leidraad biedt voor de invulling per kavel/erfpachtrecht. Met betrekking tot die individuele erfpachtrechten kan dan worden gewerkt met projectbesluiten en/of postzegelbestemmingsplannen (voorbeeld: Amstel III). Bij enkelvoudige gebouwtransformatie kan men alleen op individuele panden sturen.

In het geval van gebiedstransformatie is het van belang na te gaan of er naast het erfpachtinstrument ook gebruik kan worden gemaakt van het instrument bestemmingsplan. Dit is vooral van belang in het geval van facilitair grondbeleid waarin de gemeente initiatieven van particulieren afwacht en geen actieve rol wil spelen. In dat geval is het raadzaam om in het bestemmingsplan dat de weg opent voor particuliere initiatieven, de gewenste woningbouw categorieën op te nemen. Dat kan een stevige basis vormen voor de erfpachtonderhandelingen.

Belangrijk uitgangspunt is dat de gemeente aan (het meewerken aan) een erfpachtbestemmingswijziging voorwaarden kan verbinden. Uiteraard geldt in het algemeen dat hoe beperkender de gemeentelijke voorwaarden, hoe groter het (negatieve) effect op de grondwaarde. Dat laat onverlet dat de uitgangspositie sterk is. Of de gemeente het programmatische doel bereikt hangt mede af van de reactie van de erfpachter. Het is mogelijk

³ Het heeft voornamelijk niet de voorkeur exploitatieplannen daadwerkelijk vast te stellen. Er zit een zware vaststellingsprocedure aan vast en het exploitatieplan dient minstens jaarlijks herzien te worden. Het heeft de voorkeur het kostenverhaal en eventuele locatie-eisen, zoals de eis ten aanzien van het programma, middels anterieure overeenkomsten te verzekeren.

dat door de opstelling van de gemeente een erfpachter afziet van een project zodanig dat de ontwikkeling in het geheel niet van de grond komt. Dit is een risico dat de gemeente alsdan (bewust) neemt.

Evenals bij bestemmingsplanwijzigingen, is ook hier vroegtijdige kennis van de plannen van initiatiefnemers van belang. Het is belangrijk dat de gemeentelijke actoren in gebiedsontwikkelingen (projectmanagers) en bij gebouwtransformaties (gebiedsmanagers) zich hiervan bewust zijn en zo vroeg mogelijke plannen van initiatiefnemers kennen. De gemeente kan uiteraard - met name in gebiedsontwikkeling – ook zelf initiërend zijn bij de benadering van mogelijke partijen. Evenals in het geval van bestemmingsplanwijzigingen is er een (coördinerende) rol weggelegd voor kantorenloods en Transformatieteam.

Juridisch valt een en ander nader te preciseren. Herhaaldelijk is in de jurisprudentie vastgesteld dat een publiekrechtelijke rechtspersoon, als de gemeente, gebruik mag maken van haar privaatrechtelijke bevoegdheden om een bepaald gebruik van een grond of een bouwwerk te beperken, dat volgens het vigerende bestemmingsplan wél is toegestaan. De gemeente mag in dat geval met de privaatrechtelijke hand terugnemen wat ze in eerdere instantie met de publiekrechtelijke hand heeft weggegeven. Een dergelijke gebruiksbeperking levert in het kader van de tweewegenleer geen onaanvaardbare doorkruising op, om de eenvoudige reden dat de wetgever zich niet uitdrukkelijk tégen deze praktijk heeft uitgesproken. Heeft de wetgever dat echter wel gedaan, bijvoorbeeld bij zaken die in het Bouwbesluit zijn geregeld, dan heb je wél onaanvaardbare doorkruising als je dat privaatrechtelijk gaat inperken. Ten aanzien van planologie is de gemeente echter vrij om het ruimtelijke ordeningsbeleid uit te voeren met gebruikmaking van haar privaatrechtelijke bevoegdheden.

In het verlengde daarvan ligt ook de weigering van de gemeente om mee te werken aan de aanpassing van de bestaande erfpachtbestemming, zolang je aannemelijk kunt maken dat de gemeente daarmee een aantoonbaar belang nastreeft. Dat kan zijn een planologisch belang, een financieel belang of een breder algemeen belang van maatschappelijke aard, waaronder dus ook het belang om ervoor te zorgen dat de woningmarkt niet overspoeld wordt met kleine, dure en voor de meeste mensen onbetaalbare huurwoningen. Het maken van centraal beleid op dit punt ondersteunt en versterkt het voorgaande. Het biedt ook bescherming tegen eventuele beschuldiging van misbruik van recht, mocht de gemeente weigeren om de erfpachtbestemming aan te passen, omdat de erfpachter in het kader van de transformatie geen sociale/ of middensegment huur in het woningprogramma wil opnemen.

5. RISICO'S

In het voorgaande zijn al een aantal risico's van het beleid van sturing op sociaal en middensegment in particuliere plannen aan de orde geweest. In deze paragraaf wordt nog eens specifiek op (mogelijke) risico's ingegaan.

1. De eigenaar van eigen grond of een erfpachtrecht hoeft normaliter een ontwikkeling niet tot stand te brengen. In het geval dat men de gemeentelijke wensen niet wil inwilligen kan men weigeren het project verder te brengen. Dat kan twee vormen aannemen: ten eerste kan men de ontwikkeling stopzetten. Een project komt niet van de grond. De woningproductie, die op zich gewenst is, komt niet tot stand. Een tweede mogelijkheid is dat de particuliere ontwikkelaar de gemeentelijke sturing aanvecht. Sturing op programma in geval van particulier eigendom van de grond, is een wettelijke mogelijkheid waardoor de gemeente sterk staat. Hierboven is met betrekking tot een bestaande erfpachtsituatie aangegeven dat de gemeente ook sterk staat indien haar sturing beleidsmatig goed is onderbouwd. Dat laat onverlet dat de rechter de particuliere eigenaar in het gelijk kan stellen.

2. Is er een risico van planschade? Planschade is aan de orde wanneer er sprake is van wijziging van het planologisch regime waardoor de belanghebbende in een nadeliger positie komt te verkeren en wanneer hij ten gevolge daarvan schade lijdt. We zouden hiermee dus mee van doen kunnen hebben als het gaat om een bestemmingsplan(wijziging). Echter, omdat de hier van toepassing zijnde wijzigingen van bestemmingsplannen juist alleen worden aangebracht als er met de ontwikkelaars overeenstemming is over het programma, is planschade niet aan de orde. Voor erfpachtsituaties geldt eveneens dat planschade niet aan de orde is.

3. Een vraag is of een particuliere ontwikkelaar, geconfronteerd met het vereiste in het bestemmingsplan, de verplichting kan minimaliseren door alleen maar (zeer) kleine woningen te bouwen? Er zijn voorbeelden waarbij de particuliere ontwikkelaar zo'n positie inneemt. In dit verband is artikel 3.1, lid 1 van de Wro relevant. Dit artikel bepaalt dat de regels in een bestemmingsplan voor woningbouwcategorieën uitsluitend in percentages uitgedrukt mogen worden in relatie tot het plangebied. De wetstekst stelt niet helder of daarmee een percentage van het aantal woningen wordt bedoeld of dat men hier ook kan kiezen voor een percentage van het te realiseren vloeroppervlakte. Vanwege deze onduidelijkheid is het raadzaam te kiezen voor een percentage van het oppervlakte. In deze context is het verder van belang dat de beperking tot een percentage niet geldt voor het eventueel parallel met het bestemmingsplan op te stellen exploitatieplan. In een exploitatieplan kunnen wel aantal en situering van sociale woningbouw worden vastgelegd. Dit kan een zelfstandige reden zijn om een exploitatieplan vast te stellen ⁴.
4. Het is waarschijnlijk dat niet alle gevallen zich lenen voor toepassing van het programmatische uitgangspunt. Het kan dan voorkomen dat er geen transformatie plaatsvindt, waar dat wel wenselijk is. Een beperking kan liggen bij de praktische omvang van een project/ transformatie. En de financiële haalbaarheid zal in bepaalde gevallen een kwestie zijn. Als de inpassing van het gewenste programma tot een financieel onhaalbare casus leidt, dan kan het uitgangspunt tot een impasse leiden. Een particuliere ontwikkelaar kan snel geneigd zijn te stellen dat er geen financiële ruimte is.
5. Er kunnen risico's optreden wat betreft de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid als het gaat om inzet van het bestemmingsplan als instrument. Een wettelijke eis (volgt uit de Wro en Bro en jurisprudentie) is dat bestemmingsplannen aantoonbaar uitvoerbaar moeten zijn. Dat betekent een aantal dingen op verschillende niveaus, namelijk:
 - a. dat wat in het plan is opgenomen/geregeld ook daadwerkelijk ruimtelijk maar ook financieel uitgevoerd kan worden. Uit onderzoek moet blijken dat wat je regelt ook fysiek/ruimtelijk kan en voldoet aan de wet- en regelgeving en dat de gemeente het kan betalen en geen financieel risico loopt;
 - b. daarnaast vormt een bestemmingsplan het toetsingskader om omgevingsvergunningen te verlenen maar vormt daarmee ook de grondslag om handhavend op te treden wanneer er niet conform (illegaal) vergunning is gebouwd of het feitelijke gebruik niet in overeenstemming is met het gebruik dat is vastgelegd in een bestemmingsplan. Dus voor bouwplantoetsers als ook buiteninspecteurs moet een bestemmingsplan houvast geven om hun wettelijke taken uit te voeren.

Het gevolg van een aantoonbaar niet uitvoerbaar bestemmingsplan is vernietiging van het bestemmingsplan door de Raad van State of in het milde geval krijg je een hersteltermijn van de Raad van State maar dit is afhankelijk van de vraag of de Raad van State vindt dat het gaat om een te herstellen gebrek. Dit is ook het geval wanneer "niet ruimtelijke relevante zaken" toch worden opgenomen in een bestemmingsplan. De wet schrijft voor dat alleen ruimtelijk relevante zaken geregeld kunnen worden in een bestemmingsplan.
6. Evenals bij de sturing op programma's bij nieuwe gemeentelijke gronduitgifte, is de wens van de gemeente om ook in particuliere ontwikkelingen te sturen op programma niet financieel neutraal. De financiële effecten kunnen aanzienlijk zijn. De sturing op

⁴ Uit de handreiking Grondexploitatiewet: Een exploitatieplan mag de woningbouwcategorieën echter alleen regelen als in een in de planologische maatregel een percentage gerelateerd aan het plangebied is opgenomen. De percentageregeling kan in het exploitatieplan worden gedetailleerd op perceelsniveau. Hiermee krijgt de gemeente eindelijk een praktisch instrument om eigenaren te dwingen om voldoende ruimte te bieden voor deze categorieën.

transformatievoorwaarden zal bijvoorbeeld een drukkend effect hebben op de vastgoedwaarden in Amsterdam en dus kunnen leiden tot verminderde interesse bij particuliere investeerders.

7. Ook voor de gemeente is een inzet op middensegment en sociale huur in particuliere plannen niet zonder financiële consequenties. In geval van bestaande erfpacht wordt bij bestemmingswijziging de canon aangepast aan de nieuwe bestemming. De hoogte van die aanpassing is afhankelijk van de soort nieuwe woningen: bij sociale huur en middensegment huur gelden lagere canons en afkoopsommen dan bij koopwoningen. In geval van eigen grond is het te realiseren programma van invloed op het exploitatieplan c.q. op de inhoud van een anterieure overeenkomst.

6. ANDERE AANDACHTSPUNTEN

- a. Hiervoor is aangegeven dat we via bestemmingsplannen en erfpachtcontracten zo consequent mogelijk sociale en middensegment woningen in particuliere plannen willen onderbrengen. Bij de implementatie van dat beleid is er uiteraard sprake van overgangssituaties. Er staan al ontwikkelingen op de rails waarin dit beleid niet meer valt onder te brengen. Het is van belang vast te stellen waar dat het geval is.
- b. Het onderbrengen van aantallen/percentages sociale en middensegment woningbouw vraagt ook om handhaving van bestemmingsplan en erfpachtcontract. Het is van belang duidelijk te hebben welke werkzaamheden en capaciteit hiervoor nodig zijn.
- c. De Omgevingswet is op komst. Alhoewel dat nog niet helemaal is uitgekristalliseerd, lijkt het erop dat dit met betrekking tot het sturen op programma een andere context gaat bieden, waarin de gemeente ruimere mogelijkheden krijgt te sturen. Gezien de onzekerheden met (het tijdstip van) de invoering van de Omgevingswet is het niet verstandig om daarop te wachten en nu – in voorkomende gevallen – niet te sturen via het bestemmingsplan.

7. STEDELIJK KADER VOOR SOCIALE EN MIDDENSEGMENT HUURWONINGEN IN PARTICULIERE PLANNEN

Op grond van het voorgaande komen we samengevat tot het volgende kader voor de realisatie van sociale nieuwbouw en/of middensegmentwoningen in particuliere plannen.

- a. De gemeente Amsterdam wil ten behoeve van een gemengde stad dat in woningbouwplannen sprake is van een gedifferentieerd programma, waarmee verschillende inkomensgroepen worden bediend. De gemeente geeft hier zelf vorm aan door bij de uitgifte van gemeentelijke grond te sturen op die differentiatie.
- b. Ook in de plannen van particulieren, waarbij geen sprake is van nieuwe gronduitgifte maar van eigen grond van particulieren of een reeds bestaand erfpachtcontract, wil de stad een gedifferentieerd aanbod bewerkstelligen. De stad werkt door middel van bestemmingsplanwijzigingen en erfpachtherzieningen alleen mee aan particuliere woningbouwplannen als er sprake is van een gedifferentieerd woningaanbod.
- c. Een gedifferentieerd aanbod houdt in dat ook voor particuliere transformaties in beginsel geldt dat 40% van de woningen als sociale woning wordt gerealiseerd, 40% van de woningen als middeldure woning en 20% als dure huur- of koopwoning (hierna: de 40-40-20).

- d. De sturing op woningdifferentiatie is niet aan de orde bij kleine transformaties naar (individuele) woningen. Het kader is niet van toepassing als er sprake is van 10 of minder woningen.
- e. Van het stedelijke uitgangspunt 40-40-20 bij particuliere transformaties kan worden afgeweken indien:
 - met de beoogde afwijking wordt een ander stedelijk doel of programma nagestreefd in het betreffende project. Bijvoorbeeld de huisvesting van kwetsbare groepen, ouderenhuisvesting, zorgwoningen, studenten of jongerenwoningen, CPO
 - de bestaande woningdifferentiatie in het omliggende gebied van het gebouw is dusdanig specifiek, dat een andere menging in het te transformeren gebouw beter past om de gewenste gemengde wijk te bereiken.
 - Het gebouw heeft een dusdanige geringe omvang dat de beoogde menging vanuit beheersoogpunt niet wenselijk is. Het beleid van zowel corporaties als gemeente is om niet op entreeniveau sociale en markt woningen te mixen. Er is voorsnog geen reden van dit beleid af te stappen. Bij een relatief kleine gebouwtransformatie betekent dit dat 40-40-20 niet haalbaar is
- f. Afwijkingen van het uitgangspunt dienen te worden onderbouwd en ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de directeur Grond en Ontwikkeling. Over de afwijkingen zal (jaarlijks) worden gerapporteerd aan het College van B&W.
- g. Bij gebiedsontwikkeling waarin (ook) particuliere ontwikkelingen zijn voorzien, wordt de gewenste differentiatie middels project- en/of investeringsbesluiten bestuurlijk voor- en vastgelegd.

Inzet instrumenten

In het geval van transformatie op erfpachtgrond verloopt het uitvoeren van programmatische sturing in eerste instantie via de erfpacht. Het "erfpachtinstrument" is in samenhang met een expliciete formulering van gemeentelijk beleid voldoende om programmatische doelen na te streven. Voordeel van het erfpachtcontract is dat het gebruik van de betreffende woning voor een lange termijn kan worden vastgelegd, met specifieke bepalingen over o.a. huurindexering en termijn. Het gebruik maken van de mogelijkheden die de Wet biedt bij bestemmingsplan kan overigens wel toegevoegde waarde hebben ⁵.

Als het gaat om particulier grondeigendom is de constatering dat, in het verlengde van het verlenen van medewerking aan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, het exploitatieplan een "stok achter de deur" kan vormen om te komen tot de beoogde woningprogrammering bij transformatie. Dit in verband met het kostenverhaal van door de gemeente te realiseren openbare ruimte, waarbij ook de realisatie van vastgoed met lagere grondwaarden in het exploitatieplan kan worden meegenomen. Er wordt gesproken over "stok achter de deur" want de eigenlijke zaken met de ontwikkelaar worden bij voorkeur gedaan door het afsluiten van een anterieure overeenkomst, mogelijk op basis van een concept-exploitatieplan.⁶

Alleen waar het bestemmingsplan de meest praktische of enige oplossing is, wordt dit instrument actief ingezet. Waar, hoe en wanneer de gewenste woningbouwcategorieën in het bestemmingsplan worden opgenomen verschilt vervolgens per (omvang van de) locatie.

⁵ Als een bestemmingsplan *voornit loopt* op de transformatie van een erfpachtgebied waarbij de gemeente kiest voor een passieve rol (toelatingsplanologie) dan is het opnemen van sociale en/of middeldure huurwoningen in het bestemmingsplan wenselijk.

⁶ Het heeft voorsnog niet de voorkeur exploitatieplannen daadwerkelijk vast te stellen. Er zit een zware vaststellingsprocedure aan vast en het exploitatieplan dient minstens jaarlijks herzien te worden. Het heeft de voorkeur het kostenverhaal en eventuele locatie-eisen, zoals de eis ten aanzien van het programma, middels anterieure overeenkomsten te verzekeren

Als het vigerend bestemmingsplan al uitgaat van (de mogelijkheid van) woningen en er is sprake van particuliere grond, dan zijn de gemeentelijke beïnvloedingsmogelijkheden zeer beperkt.

Tot slot.

Om via het bestemmingsplan te (kunnen) sturen op het programma in woningbouwplannen zal de gemeente een doelgroepenverordening opstellen teneinde de woningcategorie middensegment te definiëren en de termijnen vast te leggen waarop de sociale en middensegment huurwoningen moeten worden verhuurd. Voor het middensegment huur wordt daarbij aangesloten bij het Actieplan Meer Middeldure Huur.

BIJLAGE 2. Adviesbrief dagelijks bestuur stadsdeel Zuid op besluitvorming Stedelijk kader particuliere transformaties



Bezoekadres
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

Gemeente Amsterdam
De heer L.G.F. Ivens
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

VERZONDEN 27 SEP. 2017

Datum 26 september 2017
Ons kenmerk Z-17-59829
Uw kenmerk
Behandeld door M. Steenhagen, Stadsdeel Zuid, M.Steenhagen@amsterdam.nl
Kopie aan Wethouder E. van der Burg
Bijlage(n) Overzicht bereikte resultaten transformaties stadsdeel Zuid
Onderwerp Reactie stedelijk kader voor particuliere transformaties

Geachte heer Ivens, Beste Laurens,

Op 20 juli 2017 stuurde u ons een verzoek om advies op het opgestelde kader voor particuliere transformaties (beleidskader voor de realisatie van sociale en middeldure woningen in particuliere plannen d.d. 28.06.2017). Naar aanleiding van overleg tussen de RVE B&O en de stadsdelen is in verband met het reces besloten de adviestermijn te verlengen tot 28 september. Voor de gebiedstransformaties, die onder de verantwoordelijkheid van stadsdeel Zuid vallen (Havenstraatterrein, Stadionplein en Archiefterrein) zijn reeds investeringsbesluiten genomen. Onze onderhavige reactie heeft daarom geen betrekking op deze projecten.

Samen met initiatiefnemers hebben wij de afgelopen jaren al veel transformatieprojecten tot een goed einde kunnen brengen. Bij al die transformatieprojecten zijn wij in staat is geweest ook gemeentelijke beleidsdoelstellingen te realiseren op het gebied van ouderenwoningen, sociale huurwoningen, middensegment huurwoningen en maatschappelijke functies. Voor een overzicht van de bereikte resultaten zie de bijlage bij deze brief.

Effecten 404020

Wij onderschrijven het doel van een gemengde stad en zien het belang van een beleidsmatige houvast bij onderhandelingen met een particulier die op een heldere en eenduidige wijze de gemeentelijke inzet representeert. Het te hanteren uitgangspunt bij gebouw- en kaveltransformaties van 40/40/20 zal echter naar onze verwachting in stadsdeel Zuid een groot vertragend effect hebben op de start en verdere doorontwikkeling van transformatieprojecten en in veel gevallen leiden tot afstel van projecten. Een aantal initiatiefnemers van transformatieprojecten heeft ons reeds laten weten af te zien van herontwikkeling indien dit uitgangspunt moet worden gehanteerd. Het inzetten van de leegstandverordening als middel om

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

de initiatiefnemers in die situatie alsnog te bewegen tot transformatie zal in stadsdeel Zuid niet veel effect hebben. In de meeste gevallen gaat het in Zuid niet om de transformatie van leegstaande kantoorgebouwen, maar om de transformaties van locaties met een verouderd programma, waar verdichtingsmogelijkheden zijn (die ook in aantal gevallen in Koers 2025 zijn opgenomen als onderzoeklocatie).

Noodzaak maatwerk

Wij merken op dat wat betreft transformaties elk gebied zijn eigen problematiek en opgave heeft. Transformatieprojecten in Zuid vinden meestal plaats binnen kleinschalig en complex stedelijk weefsel. Het zijn maatwerkprojecten waarbij voor de programmatische eisen goed naar de stedelijke beleidskaders en de gebiedsanalyses en agenda's/plannen wordt gekeken. Maar ook naar de eventuele noodzaak van inpassing van maatschappelijke voorzieningen, de benodigde maatregelen in de directe omgeving en waarbij rekening wordt gehouden met de wensen en de financiële slagkracht van de eigenaar. Dat laatste is ook van belang, omdat transformaties moeilijk afdwingbaar zijn en er met gebouw/kaveleigenaren overeenstemming moet worden bereikt over het programma. Anders wordt er niet getransformeerd en gaan er verdichtingsmogelijkheden voor de stad verloren, juist in gebieden waarvoor hier weinig ruimte is. In Zuid met weinig bouwgrond geldt dit zeker.

Ruime afwijkingsgronden

Gezien het belang van maatwerk pleiten wij er voor in het stedelijke kader te onderstrepen dat bij gebouw- en kaveltransformaties soepel met het uitgangspunt 40-40-20 wordt omgegaan, juist om uiteindelijk in dit soort gevallen volledige afstel van het initiatief en een reductie in de woningbouwproductie te voorkomen. De doorgang van het project moet voorop staan, zeker nu de opgaves van Amsterdam zo groot zijn. Daarom vinden wij dan ook dat de mogelijke afwijkingsgronden niet gelimiteerd moeten worden zoals u voorstelt. En dat ook bv. de financiële haalbaarheid van het project voor initiatiefnemer als nodige afwijkingsgrond kan worden betrokken bij de afweging in voorkomende gevallen. Zeker in die gevallen waar de projecten ook grote waarde hebben voor de omgeving en een grote bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de stad.

Voortgang lopende projecten

In het voorliggende kader wordt een ongewijzigde voortgang van lopende transformatieprojecten mogelijk gemaakt indien er investeringsbesluiten zijn genomen of contracten afgesloten. Voor overige projecten moet een afwijkingsverzoek worden ingediend. Bij een viertal grote en een drietal kleine projecten in Zuid is de planontwikkeling al in een gevorderd stadium en zijn er reeds veel kosten gemaakt, maar zijn nog geen contracten gesloten of besluiten genomen. Bij al deze projecten worden wel volop gemeentelijke beleidsdoelstellingen gerealiseerd. Wij zijn verheugd dat u inmiddels het afwijkingsverzoek voor deze projecten heeft gehonoreerd en daarmee de ongehinderde voortgang van de planontwikkeling bij deze projecten heeft verzekerd. Daarmee is voorkomen dat de realisatie van een groot deel van de circa 1250 woningen in gevaar komt.

Buiten het bovenstaande hebben wij meer specifiek de volgende opmerkingen:

- Er wordt gesteld dat bij eigen grond het bestemmingsplan het gemeentelijke instrument is om bepaalde woningbouwcategorieën in projecten te krijgen en dat bij erfpachtgrond

het vigerende erfpachtcontract het gemeentelijke instrument is. Er wordt gesteld dat door jurisprudentie duidelijk is geworden dat een publiekrechtelijke rechtspersoon, als de gemeente, gebruik mag maken van haar privaatrechtelijke bevoegdheden om een bepaald gebruik van een grond of bouwwerk te beperken, dat volgens het vigerende bestemmingsplan wel is toegestaan. Wat betreft de planologie zou de gemeente vrij zijn om ruimtelijk orderingsbeleid uit te voeren met gebruikmaking van haar privaatrechtelijke bevoegdheden. Wij onderschrijven in die gevallen het door u genoemde risico van misbruik van recht en wij vinden het bovendien een vergaande intrede in het eigendomsrecht, die naar onze mening alleen gereserveerd moet worden voor uitzonderlijke gevallen. Zoals bv. bij het gebouw Dintelstraat 15 is gebeurd. De gemeente houdt op deze locatie, als gevolg van de hoge nood aan schoolruimte, vast aan de erfpachtbestemming van onderwijs, ondanks het feit dat er qua bestemmingsplan ook andere maatschappelijke bestemmingen mogelijk zijn. Indien u beslist dit middel toch te willen gebruiken dan dringen wij aan om, zoals uzelf al voorstelt, met spoed stedelijk beleid op te formuleren.

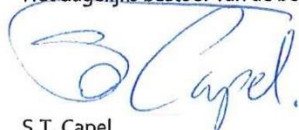
- U geeft in het stedelijk kader aan dat het mogelijk moet zijn om op onderscheiden plekken een verschillende inzet te hebben. Echter worden in het vervolg middensegment huurwoningen alleen bepleit in die gevallen waar er voldoende sociale huurwoningen zijn. Wij hechten eraan op te merken dat een reden om af te wijken ook het ontbreken of een minimaal aandeel van middensegment kan zijn. Juist in een gebied als stadsdeel Zuid, waar er weinig mogelijkheden tot nieuwbouw zijn middels verdichting en ontbreken van bouwgrond en waar een hoge marktdruk heerst op de vrije huursector, waardoor middeldure huur zeer moeilijk van de grond komt.
- Wij wijzen u erop dat in Zuid bij transformaties de ontwikkelpositie: "Gebouwtransformatie, privé grond" (bron: schema blz. 4 stedelijk kader) regelmatig voorkomt. In dat soort gevallen is het bestemmingsplan een belangrijk sturingsmechanisme als de bestemming wonen er niet in is opgenomen. Voor afwijkingen van het bestemmingsplan is de gemeente nodig, waardoor eisen gesteld kunnen worden. Plannen worden veelal gerealiseerd met gebruikmaking van de zgn. Wabo-procedure. U stelt dat de mogelijkheid van het opnemen van een % middenhuurwoningen (oppervlak) in bestemmingsplannen niet is bedoeld om in het algemeen bij (wijziging van) bestemmingsplannen specifiek categorieën woningen te benoemen, maar om dat te doen bij (wijziging van) bestemmingsplannen waar transformatie (van niet wonen naar wonen) aan de orde is. Dat laatste kan misschien voor gebieden waarin sprake is van veel leegstand van kantoorgebouwen, maar voor stadsdeel Zuid is daar geen voorspelling over te doen. In stadsdeel Zuid is niet veel leegstand en moment dat initiatief wordt opgepakt, is eigenlijk niet te voorspellen. Dit gegeven verlangt naar onze mening verdere bestudering van de bruikbaarheid van dit instrument.
- U stelt terecht dat er wat betreft de op te leggen eis een risico is dat de initiatiefnemers alleen maar (zeer) kleine woningen realiseren. In dat kader pleit u ervoor dat er in het bestemmingsplan niet een % van het aantal van de woningen, maar een % van het oppervlak wordt opgenomen. Omdat de vaststelling van dit soort bestemmingsplannen nog wel even op zich laten wachten en zeker in Zuid de bruikbaarheid van dit instrument laag wordt ingeschat en het opstellen van exploitatieplannen bij elk afzonderlijk transformatieproject uiterst arbeidsintensief is, pleiten wij ervoor het probleem vanuit de

stimulering te benaderen en een stimuleringsregeling voor het maken van grote middensegmentwoningen te overwegen. Een regeling zoals tot medio vorig jaar in Zuid van kracht was zou hierbij tot voorbeeld kunnen dienen.

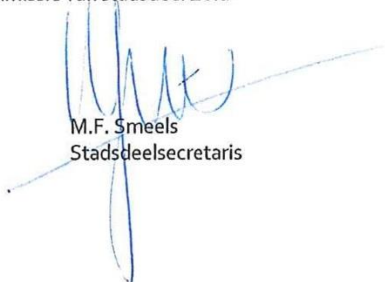
- Stadsdeel Zuid sluit veel anterieure overeenkomsten. In het stedelijke kader wordt gesteld dat het opstellen van anterieure overeenkomsten een lastig fenomeen is. Wij geven u mee dat onze ervaring een andere is. Wij verhalen de kosten van de ambtelijke inzet en de benodigde aanpassingen in de openbare ruimte (o.a. verplaatsen van ondergrondse afvalcontainers en andere (grote) ingrepen in de openbare ruimte). Tevens leggen wij in de overeenkomst, af te sluiten voor de aanvraag omgevingsvergunning, het gewenste programma vast. Wij pleiten ervoor dat kennis hierover stedelijk gedeeld en verspreid wordt.
- Wij vragen u bijzondere aandacht te schenken aan het verhalen van kosten in geval van erfpachtgrond. In de praktijk gaan veel discussies tussen gemeente en initiatiefnemer hierover. Kunnen de extra erfpachtinkomsten, op locaties waar geen grondexploitatie van kracht is, ingezet worden ter dekking van de kosten van ambtelijke inzet en van ingrepen in de openbare ruimte? Kortom hoe verhoudt erfpacht zich tot de grondexploitatie? Gezien de grote opgave van de stad en het grote aantal transformatieprojecten op erfpachtgrond benadrukken wij de noodzaak om hier met uw collega-wethouder Ruimtelijke Ordening en Grondzaken duidelijkheid in te geven om uiteindelijk een soepel transformatietraject tot stand te brengen.
- U stelt voor om mogelijke afwijkingen van het uitgangspunt 40-40-20 na onderbouwning goed te laten keuren door de directeur Grond en Ontwikkeling. Wij verzoeken u om de directeur Grond en Ontwikkeling de opdracht te geven om in nauwe afstemming met de stadsdelen hiervoor een werkbaar proces uit te werken.
- Tot slot, omdat de gemeentelijke randvoorwaarde 40-40-20 naar onze mening een grote impact zal hebben op de voortgang van de transformatieprojecten, verzoeken wij u het uiteindelijk vastgestelde kader over een half jaar te evalueren.

Aangaande uw verzoek om op basis van de doelgroepenverordening aandachtspunten mee te geven, willen wij u er op wijzen dat op dit moment vooral goede handhaving van gestelde randvoorwaarden na realisatie van het project van belang is.

Hoogachtend en met vriendelijke groet,
Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Zuid



S.T. Capel
Voorzitter



M.F. Smeels
Stadsdeelsecretaris

BIJLAGE 3. Voordracht voor de raadsvergadering van 20 december 2017



Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeentebblad

R

**Voordracht voor de raadsvergadering van
20 december 2017**

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 0
Publicatiedatum <vrije tekst griffie>
Agendapunt <vrije tekst griffie>
Datum besluit B&W 21 november 2017

Onderwerp

Instemmen met een stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen en kennismaken van beantwoording van Motie 987 (545') van raadsleden Dijk en Vink over het gebruik van het bestemmingsplan voor middenhuur
Met deze voordracht stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

Tekst van openbare besluiten
wordt gepubliceerd

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders,

besluit

1. Vaststellen van het *Stedelijk Kader voor particuliere transformaties* waarin onderstaande conclusies en voorstellen zijn opgenomen.
 - 1.1. De gemeente Amsterdam wil ten behoeve van een gemengde stad dat in woningbouwplannen sprake is van een gedifferentieerd programma, waarmee verschillende inkomensgroepen worden bediend. De gemeente geeft hier zelf vorm aan door bij de uitgifte van gemeentelijke grond te sturen op die differentiatie.
 - 1.2. Ook in de plannen van particulieren, waarbij geen sprake is van nieuwe gronduitgifte maar van eigen grond van particulieren of een reeds bestaand erfpachtcontract, wil de stad een gedifferentieerd aanbod bewerkstelligen. De stad werkt door middel van bestemmingsplanwijzigingen en erfpachtherzieningen alleen mee aan particuliere woningbouwplannen als er sprake is van een gedifferentieerd woningaanbod.
 - 1.3. Een gedifferentieerd aanbod houdt in dat ook voor particuliere transformaties in beginsel geldt dat 40% van de woningen als sociale woning wordt gerealiseerd, 40% van de woningen als middeldure woning en 20% als dure huur- of koopwoning (hierna: de 40-40-20).
 - 1.4. De sturing op woningdifferentiatie is niet aan de orde bij kleine transformaties naar (individuele) woningen. Het stedelijk uitgangspunt 40-40-20 is niet van toepassing als er sprake is van 10 of minder woningen.
 - 1.5. Van het stedelijke uitgangspunt 40-40-20 bij particuliere transformaties kan worden afgeweken indien:
 - 1.5.1. met de beoogde afwijking een ander stedelijk doel of programma wordt nagestreefd in het betreffende project.
 - 1.5.2. de bestaande woningdifferentiatie in het omliggende gebied van het gebouw dusdanig specifiek is, dat een andere menging in het te transformeren gebouw beter past om de gewenste gemengde wijk te bereiken.
 - 1.5.3. Het gebouw een dusdanige geringe omvang heeft dat de beoogde menging vanuit beheersoogpunt niet wenselijk is.

Voordracht voor de raadsvergadering van 20 december 2017

- 1.6. Afwijkingen van het uitgangspunt dienen te worden onderbouwd en ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de directeur Grond en Ontwikkeling. Over de afwijkingen zal (jaarlijks) worden gerapporteerd aan het College van B&W.
 - 1.7. Bij gebiedsontwikkeling waarin (ook) particuliere ontwikkelingen zijn voorzien, wordt de gewenste differentiatie middels project- en/of investeringsbesluiten bestuurlijk voor- en vastgelegd.
 - 1.8. Om via het bestemmingsplan te (kunnen) sturen op het programma in woningbouwplannen zal de gemeente een doelgroepenverordening opstellen teneinde de woningcategorie middensegment te definiëren en de termijnen vast te leggen waarop de sociale en middensegment huurwoningen moeten worden verhuurd.
2. Kennis te nemen van de Nota van Beantwoording. Alle bestuurscommissies van de stadsdelen hebben geadviseerd. Een samenvatting van de adviezen is verwerkt in de Nota van Beantwoording. Deze bevat ook de reactie op de adviezen.
 3. Kennis te nemen van de beantwoording van de Motie van de raadsleden Dijk en Vink over het "gebruik van het bestemmingsplan voor middenhuur"(Motie 897 (545') ingediend in het kader van de Voorjaarsnota 2017).

Wettelijke grondslag

Gemeentewet, artikel 110 en artikel 169

Bestuurlijke achtergrond

In meerdere beleidsdocumenten is vastgelegd dat de gemeente Amsterdam ernaar streeft een gemengde woonstad te zijn, waarin verschillende inkomensgroepen een plek kunnen vinden. Gedifferentieerde nieuwbouw is één van de wijzen waarop aan dit streven vorm wordt gegeven. De nieuwbouw in Amsterdam vindt voor het grootste deel plaats na uitgifte van grond door de gemeente. Ongeveer een kwart van de woningen wordt gerealiseerd op grond van particulieren of op grond die reeds in erfpacht is uitgegeven. Door de grote woningbouwopgave zal dit steeds vaker het geval zijn.

Er zijn meerdere aanleidingen om ook in die gevallen te streven naar een gedifferentieerd programma, waarbij in beeld moet worden gebracht wat hierbij de (on)mogelijkheden voor de gemeente zijn. Vier concrete aanleidingen om hiermee aan de slag te gaan zijn:

1. De gemeente heeft met corporaties en huurders afgesproken om te bezien hoe ze, met name in gebieden waar het voorraadpercentage sociale huurwoningen laag is, ook in particuliere ontwikkelingen (eigen grond van particulieren of in geval van een reeds bestaand erfpachtrecht) kan sturen op het realiseren van sociale huurwoningen.
2. Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden waarin gemeenten de gelegenheid wordt geboden om via bestemmingsplannen te sturen op de realisatie van middensegment huurwoningen. Via het bestemmingsplan sturen op sociale huur is al mogelijk.
3. In de Woonagenda 2025 is als stedelijke uitgangspunt voor nieuwbouw opgenomen dat van de woningen 40% als sociale woning wordt gerealiseerd, 40% van de woningen als middeldure woning en 20% als dure huur- of koopwoning. Voor de toepassing van dit uitgangspunt zijn spelregels vastgesteld (Collegebesluit

-
- d.d. 20 juni 2017). In Spelregel 10 is opgenomen dat dit stedelijk uitgangspunt ook geldt voor transformatieprojecten, waarbij is aangegeven dat de nadere regels worden uitgewerkt in een Stedelijk Kader voor particuliere transformaties.
4. In het kader van de Voorjaarsnota 2017 heeft het raadslid Dijk over het "gebruik van het bestemmingsplan voor middenhuur" een motie ingediend (Motie 545) waarin het College wordt gevraagd "Te onderzoeken welke voor- en nadelen de inzet van het bestuursrechtelijk instrumentarium ten opzichte van het privaatrechtelijke instrumentarium heeft om huurstijgingen van middenhuurwoningen te beperken".

NB De nieuwe stedelijke uitgangspunten voor woningbouwprogrammering zijn niet van toepassing op ruimtelijke projecten waarvoor reeds investeringsbesluiten zijn genomen (spelregel 2) en niet van toepassing op locaties waarvoor de gemeente al contractuele verplichtingen is aangegaan met een marktpartij (spelregel 3). Deze spelregels gelden (uiteraard) ook als het gaat om particuliere transformatieprojecten

Onderbouwing besluit

Toelichting besluit 1 - vaststellen Stedelijk Kader voor particuliere transformaties

Het doel van het Stedelijk Kader voor particuliere transformaties is tweeledig:

- a. Beschrijven van instrumenten om te sturen en de (on)mogelijkheden hierbij. Met welke zaken moet rekening worden gehouden als de stad ook in particuliere ontwikkelingen sociale en middensegment huurwoningen gerealiseerd wil zien en hoe wordt dat dan vorm gegeven?
- b. Vastleggen van de stedelijke uitgangspunten bij transformaties. Waar willen we als gemeente programmatisch om sturen?

Ad a.

De twee mogelijke "instrumenten" om te sturen op woonprogramma bij particuliere transformaties, erfpacht en het bestemmingsplan, zijn in het Stedelijk Kader nader toegelicht. Hierbij wordt geconstateerd dat in het geval van transformatie op erfpachtgrond het uitvoeren van programmatische sturing in eerste instantie via de erfpacht verloopt. Het erfpachtinstrument is in samenhang met een expliciete formulering van gemeentelijk beleid voldoende om programmatische doelen na te streven. Als het gaat om particulier grondeigendom is de constatering dat, in het verlengde van het verlenen van medewerking aan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, het exploitatieplan een "stok achter de deur" kan vormen om te komen tot de beoogde woningbouwprogrammering bij transformatie. Dit in verband met het kostenverhaal van door de gemeente te realiseren openbare ruimte, waarbij ook de realisatie van vastgoed met lagere grondwaarden in het exploitatieplan kan worden meegenomen. Er wordt gesproken over "stok achter de deur" want de eigenlijke zaken met de ontwikkelaar worden bij voorkeur gedaan door het afsluiten van een anterieure overeenkomst, mogelijk op basis van een concept-exploitatieplan. Het gebruik maken van de mogelijkheden die de wet biedt bij bestemmingsplannen kan hierbij wel toegevoegde waarde hebben.

Om via het bestemmingsplan te (kunnen) sturen op het woningbouwprogramma in plannen zal de gemeente een doelgroepenverordening opstellen teneinde de woningcategorie middensegment te definiëren en de termijnen vast te leggen waarop de sociale en middensegment huurwoningen moeten worden verhuurd. Voor het middensegment huur wordt daarbij aangesloten bij het Actieplan Meer Middeldure Huur.

Ad b

In de Woonagenda 2025 is als stedelijk uitgangspunt voor nieuwbouw opgenomen dat van de woningen 40% als sociale huurwoning wordt gerealiseerd, 40% van de woningen als middeldure woning en 20% als dure huur- of koopwoning (hierna: de 40-40-20).

Dit stedelijk uitgangspunt geldt ook voor particuliere transformaties. In het geval van particuliere transformaties staat herontwikkeling en leegstandsbestrijding voorop. Een uitgebalanceerd woningbouwprogramma is de inzet, maar om slagvaardig te kunnen opereren moet de gemeente mee kunnen bewegen met marktpartijen vanwege locatiespecifieke kenmerken. Dit kan betekenen dat het woningbouwprogramma niet altijd uitkomt op 40-40-20.

In het stedelijke kader is vastgelegd dat sturing op woningdifferentiatie sowieso niet aan de orde is bij kleine transformaties naar (individuele) woningen. Het kader is niet van toepassing als er sprake is van 10 of minder woningen.

Voor de overige projecten geldt dat van het stedelijke uitgangspunt 40-40-20, onderbouwd en na goedkeuring door de directeur Grond en Ontwikkeling, kan worden afgeweken indien:

- met de beoogde afwijking een ander stedelijk doel of programma wordt bediend in het betreffende project. Bijvoorbeeld de huisvesting van kwetsbare groepen, ouderenhuisvesting, zorgwoningen, studenten of jongerenwoningen, CPO;
- de bestaande woningdifferentiatie in het omliggende gebied van het gebouw dusdanig specifiek is, dat een andere menging in het te transformeren gebouw beter past om de gewenste gemengde wijk te bereiken;
- Het gebouw een dusdanige geringe omvang heeft dat de beoogde menging vanuit beheersoogpunt niet wenselijk is. Het beleid van zowel corporaties als gemeente is om niet op entreeniveau sociale en markt woningen te mixen. Er is vooralsnog geen reden van dit beleid af te stappen. Bij een relatief kleine gebouwtransformatie betekent dit dat 40-40-20 niet haalbaar is.

Belangrijk is dat afwijkingen van het uitgangspunt goed worden onderbouwd, om willekeur richting particuliere partijen te voorkomen. Afwijkingen dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de directeur Grond en Ontwikkeling. Over de afwijkingen zal (jaarlijks) worden gerapporteerd aan het College van B&W.

Doelgroepenverordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) biedt gemeenten in artikel 3.1.2 lid 1 de mogelijkheid om via het bestemmingsplan percentages sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, percelen voor particulier opdrachtgeverschap en (vanaf 1 juli 2017) tevens geliberaliseerde woningen voor middenhuur vast te leggen. Om de huurprijsgrenzen, de doelgroep en de looptijd van de verplichting (voor de particulier) vast te leggen moet de gemeente een doelgroepenverordening hebben. De gemeente Amsterdam heeft tot op heden deze verordening niet, en kan daardoor geen gebruik maken van dit middel tot sturing. Na het vaststellen van deze stedelijke doelgroepenverordening is het mogelijk om in bestemmingsplannen de in de verordening omschreven woningcategorieën toe te passen. In het bestemmingsplannen zelf moet worden bepaald of er daadwerkelijk gestuurd gaat worden op de realisatie van deze woningen. Planning is dat de doelgroepenverordening eind 2017 aan het College wordt voorgelegd.

Toelichting besluit 2 - Nota van Beantwoording

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 0
Datum <vrije tekst griffie>

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

R

Voordracht voor de raadsvergadering van 20 december 2017

De Stadsdeelbestuurders zijn positief zijn over het feit dat het College wil sturen op particuliere transformaties en wil inzetten op een gemengde stad. Het stedelijk kader wordt ondersteund en geeft houvast bij onderhandelingen met een particulier. Stadsdeelbestuurders vragen hierbij om een soepele omgang wat betreft projecten die afwijken van de 40-40-20. Maatwerk moet mogelijk zijn en doorgang van het project moet voorop staan.

Naar aanleiding van de adviezen van de stadsdelen is het Stedelijk Kader op een tweetal punten aangescherpt:

- Het kader is niet bedoeld voor kleine transformaties of voor een individuele woning. Dit is expliciet gemaakt door op te nemen dat het stedelijk uitgangspunt 40-40-20 niet wordt toegepast als er sprake is van 10 of minder woningen.
- Verduidelijkt is dat de voorkeur uitgaat naar het vastleggen van afspraken over specifieke woningcategorieën via de privaatrechtelijke weg, te weten het erfpachtcontract dan wel een anterieure overeenkomst (bij eigen grond). Dit vanwege de betere handhaafbaarheid en uitvoerbaarheid, dan die het bestemmingsplan biedt. Alleen waar het bestemmingsplan de meest praktische of enige oplossing is, wordt dit instrument actief ingezet.

Toelichting besluit 3 – Beantwoording Motie 897 (545')

In het kader van de Voorjaarsnota 2017 is door de raadsleden Dijk (VVD) en Vink (D66) een motie ingediend waarin het College wordt gevraagd:

- Te onderzoeken welke voor- en nadelen de inzet van het bestuursrechtelijke instrumentarium ten opzichte van het privaatrechtelijk instrumentarium heeft om huurstijgingen van middenhuurwoningen te beperken;
- Over de uitkomst van dit onderzoek bij de Begroting 2018 te rapporteren aan de raad.

Met het voorleggen van het Stedelijk Kader wordt dit verzoek ingewilligd. De verschillende instrumenten om te sturen en de (on)mogelijkheden hierbij, zijn in het Stedelijk Kader beschreven. De motie is hiermee afgedaan. Middels bijgevoegde brief van het College vindt de formele afhandeling van deze motie plaats.

	Financiële paragraaf	
--	-----------------------------	--

Het Stedelijk Kader heeft geen financiële consequenties. De eerder (bij de Woonagenda) gemaakte keuze om uit te gaan van 40-40-20 heeft wel consequenties voor de gemeente, ook als het gaat om particuliere transformaties. In geval van bestaande erfpacht wordt bij bestemmingswijziging de canon aangepast aan de nieuwe bestemming. De hoogte van die aanpassing is afhankelijk van de soort woningen: bij sociale huur en middensegment huur gelden lagere canons en afkoopsommen dan bij koopwoningen. In geval van eigen grond is het te realiseren woonprogramma van invloed op de inhoud van een anterieure overeenkomst c.q. een exploitatieplan.

Geheimhouding

n.v.t.

Stukken

Meegestuurd

1. Stedelijk Kader voor particuliere transformaties d.d. 13.11. 2017
2. Advies Centrum d.d. 20.09.2017
3. Advies Noord d.d. 20.09.2017

5

Jaar 2017 Gemeente Amsterdam
Afdeling 1 Gemeenteraad
Nummer 0
Datum <vrije tekst griffie> Voordracht voor de raadsvergadering van 20 december 2017

R

-
4. Advies Nieuw-West d.d. 11.09.2017
 5. Advies Oost d.d. 27.09.2017
 6. Advies West d.d. 12.09.2017
 7. Advies Zuid d.d. 26.09.2017
 8. Advies Zuidoost d.d. 06.09.2017
 9. Nota van Beantwoording d.d. 13.11. 2017
 10. Brief College beantwoording Motie 897 (545') d.d. 21.11.2017
 11. Motie 897 (545')

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

H. Wildenberg, 0683647558, h.wildenberg@amsterdam.nl

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

A.H.P. van Gils, secretaris

J.J. van Aartsen
(waarnemend)burgemeester

BIJLAGE 4. Adviesbrief dagelijks bestuur stadsdeel Zuid op besluitvorming uitbreiding Zuidas



Bezoekadres
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

College van burgemeester en wethouders
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

VERZONDEN 07 SEP. 2017

Datum 5 september 2017
Behandeld door R. van Soest, r.van.soest@amsterdam.nl, 06-53447536
M. Stabel, m.stabel@amsterdam.nl, 06-53175021
Onderwerp Adviesbrief stadsdeel Zuid op de besluitvorming 'uitbreiding Zuidas'

Geacht college,

De RVE Zuidas heeft in samenwerking met Zuid gewerkt aan een concept principenota Kop Amsterdamse Bos. Dit naar aanleiding van de motie 'uitbreiding Zuidas' die bij de vaststelling van de visie Zuidas in 2016 is aangenomen. Deze principenota wordt u in oktober voor behandeling aangeboden.

Het dagelijks bestuur adviseert positief op het voorgestelde besluit om het plangebied van de concept principenota Kop Amsterdamse Bos bij het grootstedelijk gebied Zuidas te betrekken met de daarbij behorende bevoegdhedenverdeling. We vragen bij de overdracht van bevoegdheden aandacht voor de huidige gebruikers van het gebied, naast een goede communicatie is duidelijkheid over de vergunningverlening en de bevoegdheden voor hun belangrijk.

We ondersteunen de door de RVE Zuidas voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingsrichting met de keuze voor stedelijke leisure en vergroenen van het westelijk plandeel samen met het verdichten en transformeren van het oostelijk deel. We waarderen de kwaliteitsslag die in het gebied wordt voorgestaan.

We willen hierbij het belang van de ontwikkeling van dit stuk van Zuid benadrukken. In de directe omgeving van het plangebied komen veel meer mensen te wonen en te werken, dit door de ontwikkelingen op de Zuidas maar ook door de ontwikkeling op het Havenstratterrein en de in Koers 2025 voorgestelde ontwikkeling van het Schinkelkwartier. Hoogwaardige leisure en een goede verbinding met het Amsterdamse Bos is voor deze nieuwe bewoners en gebruikers belangrijk. Dit belang geldt juist ook voor de huidige bewoners en gebruikers in de omgeving en in het Olympisch Kwartier. We zijn dan ook positief over de aandacht voor de noord-zuid en oost-west verbindingen.

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

We willen u bij de behandeling van het principebesluit de volgende zaken meegeven:

- Een aantal langzaam verkeerroutes die van belang zijn voor het gebied vallen buiten het plangebied. We willen u vragen om bij een positieve keuze voor de ontwikkeling van de Kop Amsterdamse Bos prioriteit te geven aan de in de plusnetten infrastructuur genoemde toekomstige fietsroute langs het tramremise terrein en de verbinding over de Amstelveenseweg bij de Gustav Mahlerlaan. Daarnaast is het doortrekken van de z.g.n. Sportas route naar Amstelveen belangrijk.
- Zuid omarmt de ambitie voor het behoud van de bestaande sportfaciliteiten en de introductie van nieuwe (water-)sportvoorzieningen binnen het gebied. We zijn positief ten aanzien van integratie en intensivering van de bestaande terreinen. Wel vragen we aandacht voor de parkeerbehoefte van de sporters.
- Door de gebiedsontwikkeling veranderen de kosten voor beheer en handhaving. Niet enkel door areaalverandering en –uitbreiding maar ook door het intensievere gebruik. In het vervolgproces is een beheerparagraaf noodzakelijk, zodat de financiële gevolgen voor de beherende organisatie duidelijk worden en bij de besluitvorming betrokken worden.
- Zuid werkt aan de doorontwikkeling van het Olympisch gebied. Hier zien we veel potentie en vragen uit de markt en we werken graag samen aan een goede aansluiting en verbinding met het gebied Kop Amsterdamse Bos en Schinkelkwartier.
- We onderschrijven het belang van het in een vroege planfase reserveren van voldoende ruimte voor sociaal maatschappelijke voorzieningen in het gebied en het belang van het betrekken van de opgave voor de directe omgeving. We geven in de vervolgfase graag input voor de toepassing van het voorzieningenmodel voor het gebied. Hierbij moeten de ontwikkelingen in het Schinkel- en Olympisch kwartier en de in het gebied al aanwezige voorzieningen worden betrokken.
- We stellen voor om met de RVE Zuidas te werken aan 'place making' door het faciliteren van tijdelijke ontwikkelingen in het gebied. Dit is belangrijk om ook tijdens de ontwikkeling het imago en de bekendheid met het gebied te verbeteren en om draagvlak voor de ingrepen te verkrijgen. We vragen u hier, naast capaciteit, ook middelen voor beschikbaar te stellen.

Met het versterken van de gebruik- en belevingswaarde van de westzijde van het gebied, een van de hoofdprincipes, overstijgt het belang van de ontwikkeling van dit gebied het plangebied zelf. We werken graag met u samen aan een slimme fasering waarbij er een balans ontstaat tussen de op groen en recreatie gerichte maatregelen aan de westzijde met de verdichting in de oostzijde van het plangebied.

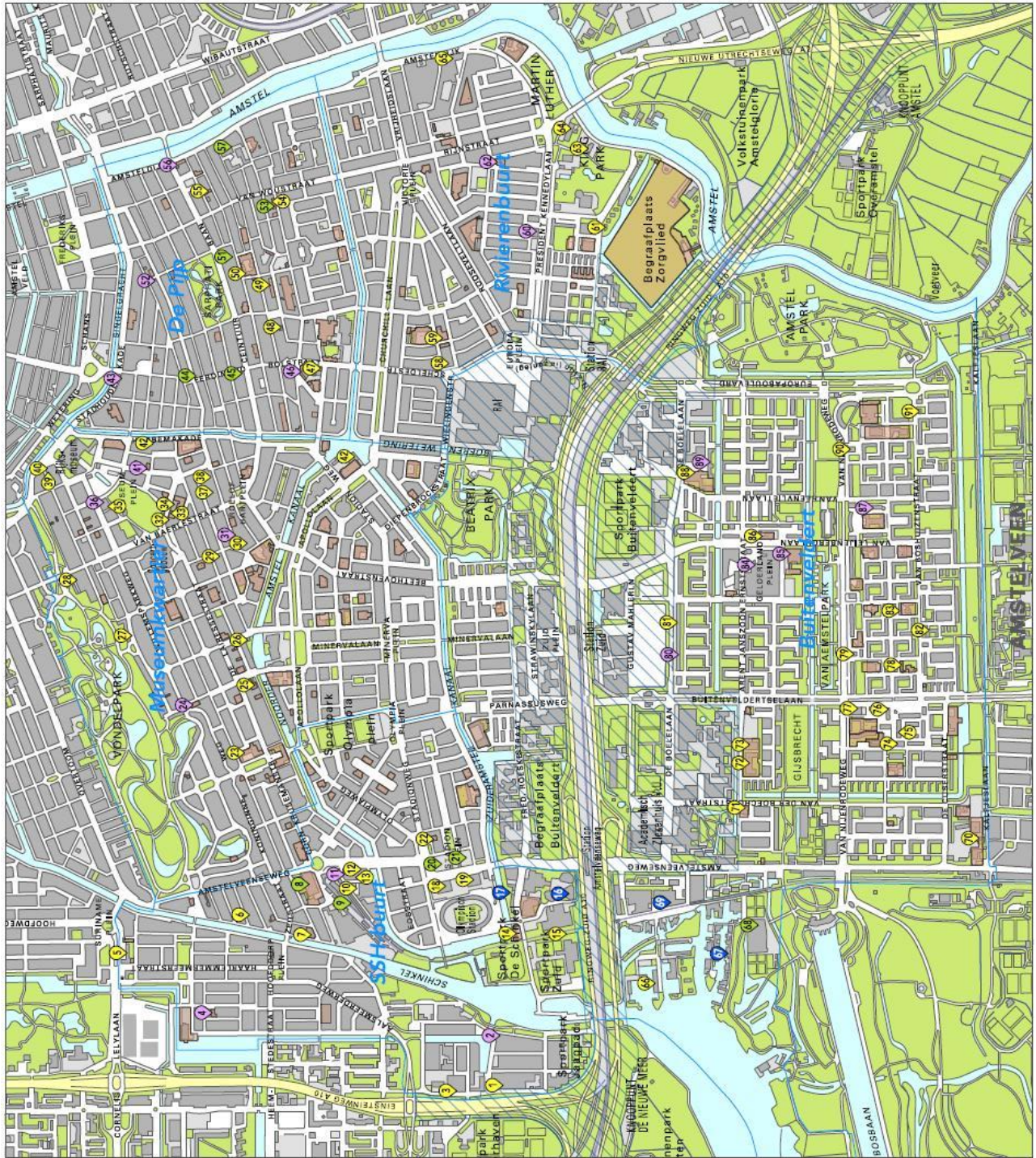
Met vriendelijke groet,

Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie Zuid


S.T. Capel
Voorzitter


M. F. Smeels
Stadsdeelsecretaris

BIJLAGE 5. Transformatie-initiatievenkaart



**X Gemeente
X Amsterdams
X Zuid**

Transformaties

- Transformatieproject T/team
- Transformatieproject met eigen projectorganisatie
- Transformatieproject, over te dragen aan Zuidas
- Gerealiseerd project
- Maatschappelijk bestemd volgens vigerend bestemmingsplan
- Grootstedelijk gebied Zuidas