RAADSVOORSTEL

Nummer 2020/38

datum raadsvergadering	:	24 september 2020
onderwerp	:	Investering verstedelijkingsstrategie en flexwonen
portefeuillehouder	:	Barbara de Reijke
datum raadsvoorstel	:	11 augustus 2020

Samenvatting

De gebiedsontwikkelingen DNK, ABPZ en Entrada zullen de komende 15 jaar een belangrijk gegeven zijn voor onze gemeente. Deze ontwikkellocaties hebben een zodanige strategische ligging dat nationale en regionale politieke beslissingen hierbij van doorslaggevend belang zullen zijn voor onze eigen mogelijkheden in de gebiedsontwikkeling. De nationale keuzes, zowel ruimtelijk als financieel, zullen gemaakt worden op basis van de "verstedelijkingsstrategie". Deze strategie wordt gemaakt vanuit een Rijk-regio samenwerking waarbij besluiten op MRA niveau voorbereid worden in diverse MRA gremia. Ouder-Amstel is de mogelijkheid geboden hierin namens de AM-regio ambtelijk deel te nemen in een coördinerende en sturende positie. Hiervoor is extra capaciteit op strategisch niveau noodzakelijk. Deze zal mede ingezet worden om te onderzoeken waar flexwonen mogelijk inpasbaar is in onze gemeente.

Momenteel doet zich in de planvorming van DNK al een nieuwe mogelijkheid voor om flexwonen tijdelijk een plek te geven zodat deze ambitie van Ouder-Amstel concreet ingevuld kan gaan worden. Ook op nationaal en regionaal niveau wordt flexwonen in DNK gewenst en financieel ondersteund met de regeling Bouwimpuls en een provinciale regeling (Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen & versnellen woningbouw). Hiermee ontstaat een groot tijdelijk op zichzelf staand project waarmee in de formatie geen rekening is en kan worden gehouden. Hiervoor is extra capaciteit op strategisch niveau nodig.

Wat is de juridische grondslag?

Het budgetrecht als bedoeld in de gemeentewet. Het betreft een onttrekking aan de al bestaande reserve grote projecten.

Wat is de voorgeschiedenis?

Het Rijk heeft een subsidieregeling in het leven geroepen om de eerder gesloten Woondeals tot uitvoering te krijgen. Ouder-Amstel is onderdeel van de woondeal MRA. De regeling van het Rijk staat inmiddels bekend als de Bouwimpuls. Onderdeel van de Bouwimpuls is het flexwonen realiseren voor starters, studenten en andere groepen die moeilijk aan bod komen op de reguliere woningmarkt. In 2018 en 2019 is getracht een initiatief voor flexwonen te honoreren op het voormalige slibdepot in DNK. Dit is niet geslaagd.

Sinds kort wordt in MRA verband gewerkt aan de "verstedelijkingsstrategie". Het doel van deze strategie is te komen tot een met het Rijk afgestemde lange termijn koers voor de verstedelijking in de MRA zodat Rijksbeleid en -middelen hierop geënt en hiervoor ingezet kunnen worden.

Waarom dit raadsvoorstel?

Ouder-Amstel is de mogelijkheid geboden om namens de AM-regio ambtelijk deel te nemen in een coördinerende en sturende positie wat betreft de verstedelijkingsstrategie. Hiervoor is extra capaciteit op strategisch niveau noodzakelijk. Deze zal mede ingezet worden om te onderzoeken waar flexwonen mogelijk inpasbaar is in onze gemeente. Het is de bevoegdheid van de gemeenteraad om hiervoor de middelen beschikbaar te stellen. Met dit raadsvoorstel wordt de gemeenteraad verzocht om de middelen beschikbaar te stellen vanuit de reserve grote projecten voor de externe inhuur ten behoeve van de projecten flexwonen en verstedelijkingsstrategie MRA, voor de duur van deze twee projecten.

Wat is er aan de hand?

De gebiedsontwikkelingen DNK, ABPZ en Entrada zullen de komende 15 jaar een belangrijk gegeven zijn voor onze gemeente. Deze ontwikkellocaties hebben een zodanige strategische ligging dat nationale en regionale politieke beslissingen hierbij van doorslaggevend belang zullen zijn voor onze eigen mogelijkheden voor het maken van keuzes in de gebiedsontwikkeling. De nationale keuzes, zowel ruimtelijk als financieel, zullen gemaakt worden op basis van de "verstedelijkingsstrategie". Deze strategie wordt gemaakt vanuit een Rijk-regio samenwerking, waarbij besluiten op MRA niveau en Rijksniveau (BO MIRT) genomen worden en voorbereid worden in diverse MRA gremia. Ouder-Amstel is de mogelijkheid geboden hierin ambtelijk deel te nemen in een coördinerende en sturende positie, zowel voor de inbreng vanuit de AM-regio in de Verstedelijkingsstrategie, als in de afstemming hierover binnen de AM-regio. Hiervoor is extra capaciteit op strategisch niveau noodzakelijk.

Inmiddels doet zich tevens een nieuwe mogelijkheid voor om alsnog flexwonen in DNK te kunnen realiseren. Zowel grondeigenaar gemeente Amsterdam, als de provincie en de MRA die de aanvragen voor de Bouwimpuls coördineert staan hier positief tegenover. Voorwaarde is dat Ouder-Amstel laat zien dat er bestuurlijk commitment is voor het project en het project zelf trekt.

Wat gaan we doen?

Voorgesteld wordt om een strategisch sterke externe kracht in te huren die de beschreven taken kan invullen. Deze persoon zal deelnemen aan de overlegstructuur binnen de MRA en mede trekker zijn voor de inbreng van Ouder-Amstel en de AM-regio in de verstedelijkingsstrategie.

Het vereiste commitment voor het flexwonen moet bestaan uit het laten verrichten van een stedenbouwkundige studie. Deze studie is inclusief een financiële analyse zodat helder wordt wat er voor project mogelijk is wat betreft het programma en het financiële tekort. De studie moet worden aangestuurd en overleg met genoemde partners moet worden gevoerd om een aanvraag voor subsidie in te kunnen dienen.

Wat is het maatschappelijk effect

Ouder-Amstel kan binnen DNK voorzien in de maatschappelijke vraag naar meer woningen binnen de Metropool Regio Amsterdam (MRA). De MRA is de sterkste economische regio van Nederland. De aanwezigheid van een jonge, grote en divers opgeleide arbeidspopulatie, maakt de regio aantrekkelijk voor bedrijven en is nodig om de internationale concurrentiepositie van de MRA als kennis- en innovatieregio te behouden en te versterken. Door de toenemende druk op de woningmarkt in de MRA, komt de betaalbaarheid en toegankelijkheid van woonruimte echter voor steeds meer mensen in het geding. De MRA heeft te maken met een woningtekort van ruim 5%, wat een actueel woningtekort van circa 60.000 woningen betekent. Mede met oog op de positie, groei en levendigheid van de MRA, is het nodig om passende wooneenheden te realiseren voor specifiek de doelgroep jongvolwassenen (studenten, jongeren en starters). De Bouwimpuls is bedoeld om de situatie te verbeteren door te voorzien in

snelle realisatie van (tijdelijke) woningen voor doelgroepen die moeilijk aan bod komen in de reguliere woningmarkt.
Onderdeel van de Bouwimpuls is het flexwonen realiseren voor starters, studenten en andere groepen die moeilijk aan bod komen op de reguliere woningmarkt. In 2018 en 2019 is getracht een initiatief voor flexwonen te honoreren op het voormalige slibdepot in DNK. Dit is niet geslaagd. Momenteel doet zich in de planvorming van DNK al een nieuwe mogelijkheid voor om flexwonen tijdelijk een plek te geven zodat deze ambitie van Ouder-Amstel om een bijdrage te leveren aan deze regionale opgave, concreet ingevuld kan gaan worden.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Om de ambitie op het gebied van het flexwonen concreet te kunnen maken is een beperkte eigen voorinvestering in planvorming nodig. Naar verwachting kunnen de te maken kosten later via subsidie of andere inkomsten uit het project gedekt worden.

Voor de verstedelijkingsstrategie gaat het om het maken van strategisch beleid en niet om direct aan een project te relateren kosten. Deze kosten zijn wel noodzakelijk om eigen regie op onze gebiedsontwikkeling te kunnen behouden maar ze zijn niet verhaalbaar.

Wat hebben we hiervoor nodig?

De benodigde inzet is gemiddeld 100 uur per maand en de verwachte doorlooptijd is een half jaar. De kosten zijn dan afgerond € 80.000,- Daarnaast is een budget van € 30.000,- nodig voor de inhoudelijke studie voor het flexwonen. Op basis van de huidige inzichten is de verwachting dat € 60.000,- later verhaalbaar is via diverse bronnen. Het uiteindelijke verschil zal ten laste worden gebracht van de reserve grote projecten.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Met het Rijk, de Provincie en de MRA wordt overlegd zoals hierboven weergegeven. Binnen DNK wordt gebruik gemaakt van de bestaande projectstructuur waarin het overleg met onder andere de grondeigenaren is geborgd. Over dit voorstel is geen aparte communicatie nodig of verplicht.

Wat is het vervolg?

Na akkoord van de gemeenteraad over het beschikbaar stellen van de benodigde middelen gaat het college van B&W over tot de uitvoering en het inhuren van externe capaciteit.