



Gemeente
Amsterdam

Sloterdijk 1 zuid Transformatie en kostenverhaal

12 juni 2018





Sloterdijk 1 zuid

Strategienota 14 juni 2016

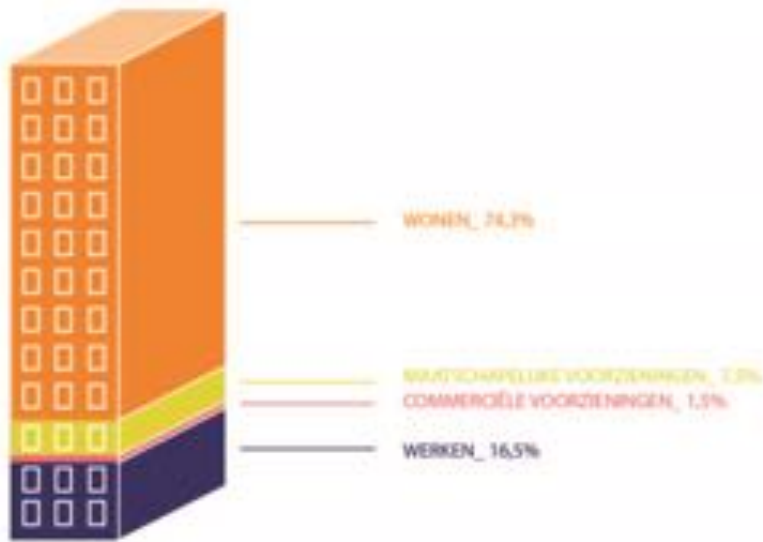
- Ontwikkel Sloterdijk 1 tot stedelijk werk- en woongebied
- Zorg voor een betere aansluiting op de directe omgeving en de stad
- Maak een hoog kwalitatief en aantrekkelijk leefmilieu



XXX Sloterdijk 1 zuid: Strategienota



XXX Sloterdijk 1 zuid





Sloterdijk 1 zuid

Betaalbare woningen

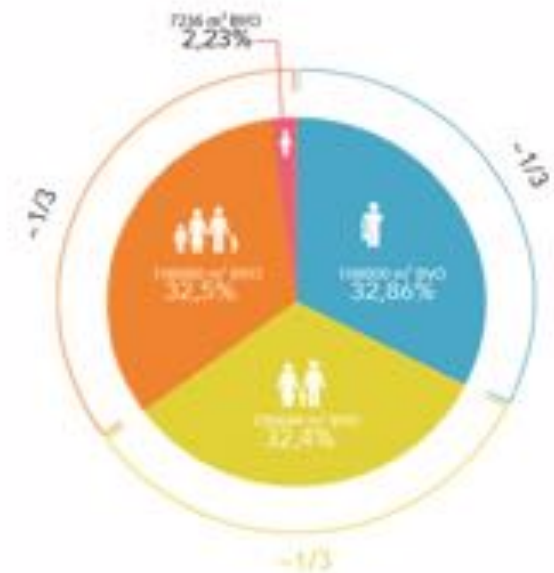
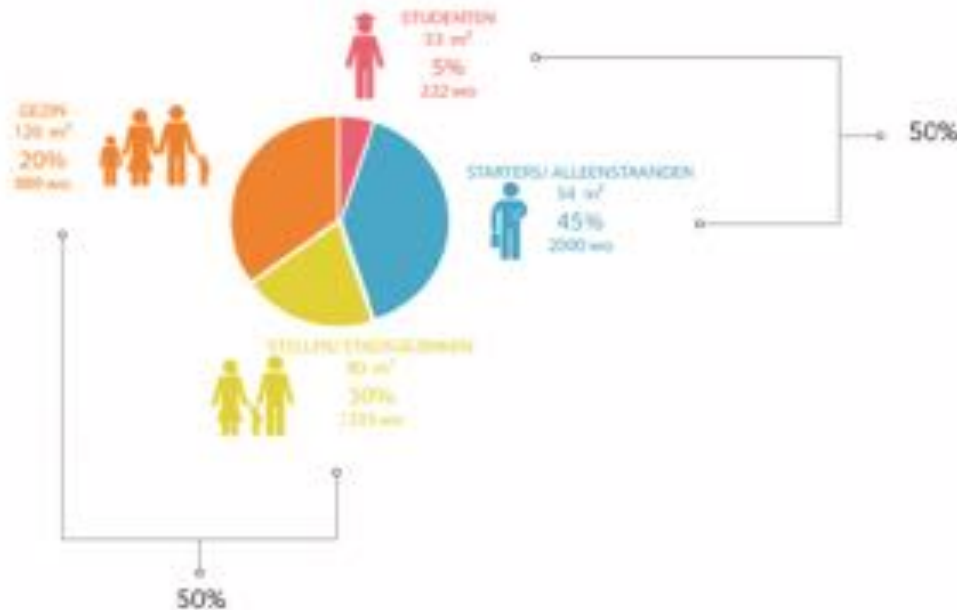
- 40% Sociale huur
 - inclusief betaalbare studenten/jongerenwoningen
- 40% Betaalbaar middensegment
 - groter dan 41m² gbo
 - grotere woningen: inzet Actieplan middensegment
 - sturen door huren tussen €710 en €970
 - sturen door vastleggen termijnen
- 20% Vrije markt



Sloterdijk 1 zuid

Balans huishoudingssamenstelling

- Strategienota 3600 woningen
- Zoeken naar groei naar 4500

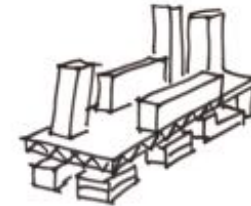
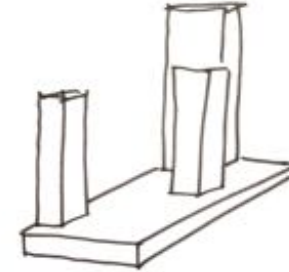
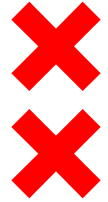




Sloterdijk 1 zuid

- Ruimte voor werkgelegenheid 72.000m² bvo
 - 25% van bedrijfsruimten met betaalbare huren voor productieve bedrijven
 - functioneel levendige mix van kleinschalige kantoren, creatieve en productieve bedrijven passend in een woonwijk
 - huidige bedrijven inpassen in nieuw vastgoed waar mogelijk
- Maatschappelijke voorzieningen 26.000 m²
 - 2 scholen
 - sportzaal
 - zorg- en welzijnsvoorzieningen inclusief Huis van de wijk
 - eventueel mogelijk: crisisopvang gezinnen en passantenhotel
- Commerciële voorzieningen 8.200 m² bvo
 - 2 supermarkten en dagelijkse voorzieningen
 - horeca

✘ Referenties woon werk milieus







Intensieve stad

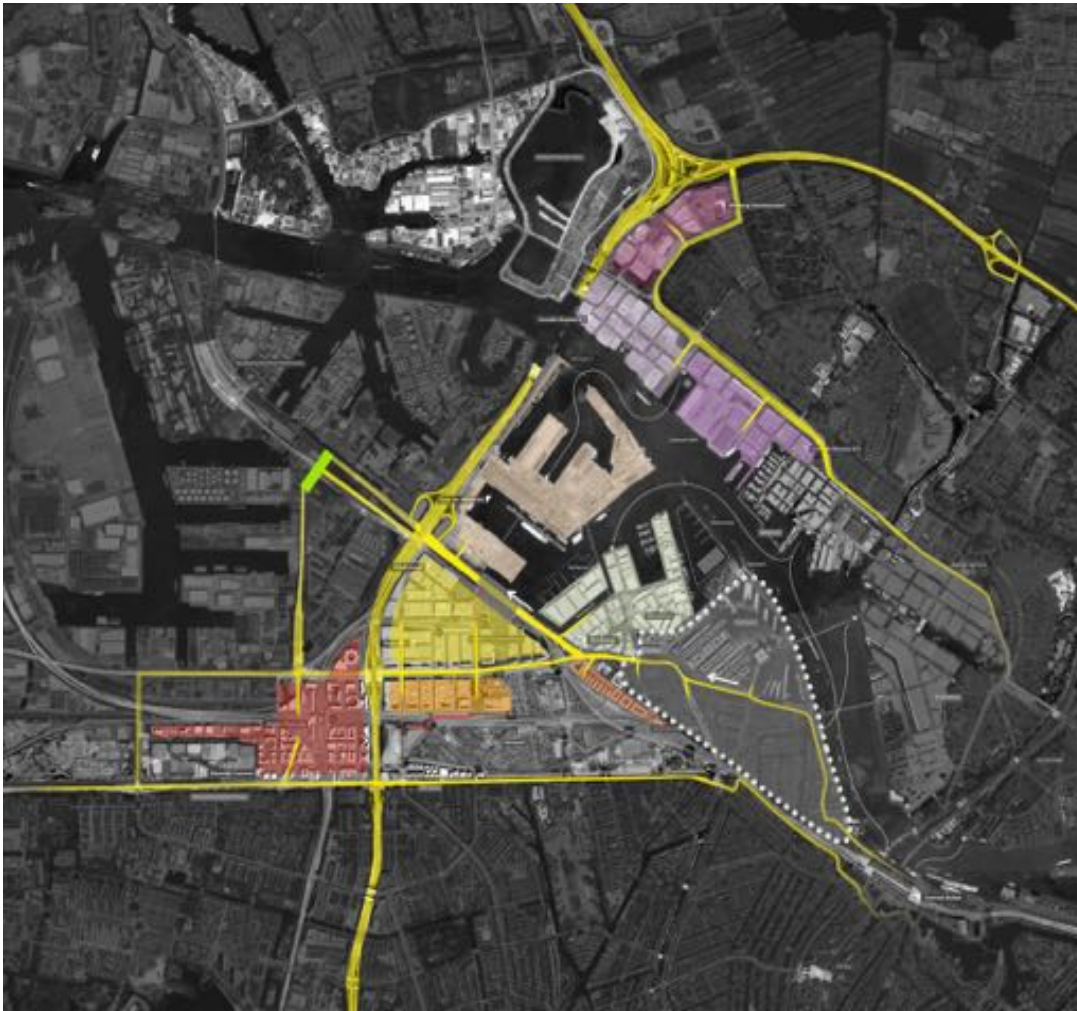
Verkavelingstudie





Sloterdijk 1 zuid

Bereikbare stad





Sloterdijk 1 zuid Werkwijze





Sloterdijk 1 zuid

Gedeelde verantwoordelijkheid, verschillende rollen

Eigenaren

- Ontwikkelen plannen
- Gedeelde verantwoordelijkheid voor gezamenlijke ambitie

Gemeente Amsterdam

- Gemeente definieert ambities en prestatie-eisen
- Afstemmen op de dynamiek in het gebied
- Gemeente stuurt door mee te werken aan bestemmingsplan en erfpachtconversie **na** overeenstemming op de planinhoud
- Verantwoordelijk voor inrichting openbare ruimte en beheer/ onderhoud OR



Sloterdijk 1 zuid Strategie

Creëren samenhang, stimuleren en verleiden

- Stimuleren van onderlinge samenwerking
- Kleine eigenaren faciliteren bij verenigen
- De grotere eigenaren trekkersrol en verantwoordelijkheid
- Kleine eigenaren evenredige bijdrage in sociaal/maatschappelijk
- Eigenaren verleiden
- Actieve aankoopstrategie 'achter de hand' in Investeringsbesluit



werkateliers





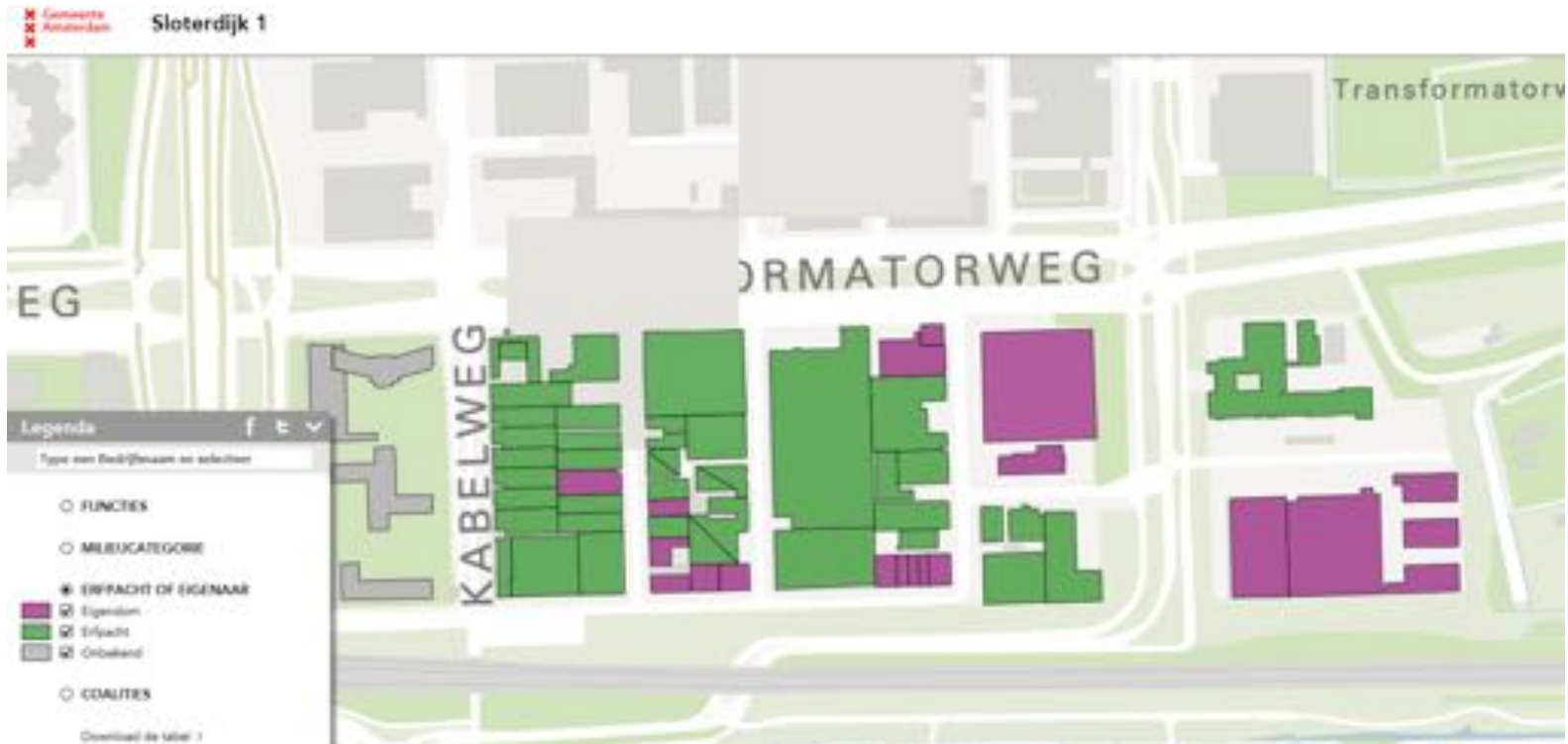
Sloterdijk I zuid

Strategie kostenverhaal

- adaptief en planologische fasering
- gemeente werkt alleen mee bij ruimtelijke aanvaardbaarheid en economische uitvoerbaarheid
- anterieure overeenkomsten uitgangspunt
- exploitatieplan niet voor de hand
- Verhaal van kosten op kostensoortenlijst 6.2.4 en 6.2.5 Bro



Sloterdijk I zuid Eigendomsverhouding





Sloterdijk 1 zuid

Eigendomsverhouding en kostenverhaal

- 11 percelen volle eigendom

Kostenverhaal verhaal 6.4 WRO via anterieure overeenkomst

- 60 percelen erfpacht

Kosten gemeente geactiveerd en op termijn gedekt via
aanpassing erfpachtcanon



Sloterdijk 1 zuid

Vaststellen kosten

Anterieure bijdrage kent 2 onderdelen:

1. Verhaal gebiedseigen kosten in exploitatiegebied;
2. Verhaal gebiedsoverstijgende kosten (bovenwijkse investeringen) incl apparaatskosten, aankopen etc.



Sloterdijk 1

Vaststellen kosten

Verhaal gebiedseigen kosten in exploitatiegebied

- Actuele kosten op basis van kostensoortenlijst inc apparaatskosten
- Fictie van ontwikkeling van totale exploitatiegebied ineens

Verhaal gebiedsoverstijgende kosten

- Kostensoortenlijst basis
- Kosten begrenst door tijd en geografie
- Geen bijdrage ruimtelijke ontwikkeling
- Flexibel, transparant en eenvoudig
- Lijst op basis van prioriteit, grijs, groen, blauw
- Verdeelsleutel toepasbaar voor heel Havenstad

✘ gebiedsoverstijgende kosten:
✘ Transformatorweg
✘





Sloterdijk 1 zuid

Uitdagingen gebiedsoverstijgende kosten

- Tijd en geografie (wat is nog toerekenbaar?)
- Mate van flexibiliteit
- Welke dekkingsbronnen voor de bovenwijkse investeringen
- Compensatie van erfpachtpercelen: hoe werkt dat door bij de percelen volle eigendom?
- Welke verdeelsleutel?
- Omgevingswet: wat betekent dit voor de gekozen strategie



Sloterdijk 1 zuid

Gemeentelijke administratie

- Investerings lopen vooruit op kostenverhaal
- BBV: voorinvestering op de gemeentelijke balans
- Vooruit ontvangen bedragen (buffering) aparte administratie
- Na 5 jaar: lijst in MPG/Jaarrekening
- Verhaal anterior op basis van kenbaarheidsprincipe



Vragen?