Nummer VN2024-007363
Directie rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 04 juni 2024

Portefeuille Grond en Ontwikkeling (22)

Agendapunt B18

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

**Onderwerp**

Instemmen met enkele maatregelen ten behoeve van de haalbaarheid van de transformatieplannen voor vier kavels in Buiksloterham.

**Het college van burgemeester en wethouders besluit**

1. Kennis te nemen van de noodzaak om maatregelen door te voeren ten behoeve van de financiële haalbaarheid van de transformatieplannen voor een viertal kavels in Buiksloterham;
2. In te stemmen met het voorstel om de volgende maatregelen bij een viertal transformatiekavels in Buiksloterham door te voeren (in afwijking van het investeringsbesluit Buiksloterham 2020), zodat hier de voortgang van de woningbouwproductie, de realisatie van productieve bedrijfsruimte en een groene corridor kan worden geborgd:

   A. Het omzetten van 52% van de middeldure huurwoningen naar betaalbare koop (per 1/1/'24 max. € 390.000,-);
   B. Het omzetten van 70% van de vrije sector koopwoningen naar vrije sector huurwoningen;
   C. Het reduceren van het productieve programma van 15 % naar 11% van het totale programma, onder voorwaarde dat ook bij gestapelde bouw aan de fysieke vereisten voor productieve ruimten wordt voldaan ;
   D. Een drietal niet (puur) productieve bedrijven als gebruikers toe te staan in de productieve bedrijfsruimten.

**Kernboodschap**

Het College van B en W stemt in om ten behoeve van de haalbaarheid van de transformatieplannen op een viertal kavels in Buiksloterham vier, op deze casus toegesneden, maatregelen door te voeren. Met dit voorstel wordt de realisatie van circa 800 woningen mogelijk gemaakt, waarvan het grootste deel betaalbare woningbouw. Bovendien wordt ten opzichte van huidige situatie een flinke uitbreiding van het productief programma gerealiseerd, een groene corridor ingepast en de herhuisvesting van een aantal bedrijven, waaronder Kringloopbedrijf de Lokatie, mogelijk gemaakt. De voorgestelde wijzigingen zijn in lijn met 'Gewoon Goed', zoals dit -middels het Woningbouwplan 2022-2028, door het College is vastgesteld en wordt uitgedragen.

**Bestuurlijke achtergrond**

- Nota 'Ruimte voor de Economie van Morgen' (vastgesteld door het college van B&W op 18 juli 2017). In deze nota is opgenomen dat een substantieel programma productieve bedrijvigheid wordt opgenomen, zodat Amsterdam in de toekomst voldoende ruimte biedt voor stadsverzorgende bedrijven. Buiksloterham is in deze nota aangewezen als productieve wijk.
- Bedrijvenstrategie 2020-2030 (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 mei 2020). In deze nota is de doelstelling opgenomen om 500.000 m2 bedrijvigheid in productieve wijken in transformatiegebieden te realiseren. Een belangrijk deel (125.000 m2) hiervan is in Buiksloterham geprojecteerd.

- Investeringsbesluit Buiksloterham 2020 (vastgesteld door Gemeenteraad op 10 november 2020).
  In deze herziening zijn vier centrale opgaven genoemd. Verdichten met meer woningbouw (40-40-30), Circulaire voorbeeldwijk, Productieve wijk voor bestaande als nieuwe bedrijven en het realiseren van een ongedeelde wijk waar Buiksloterham ook van meerwaarde is voor de bestaande wijken.
- Woningbouwplan 2022-2028 (vastgesteld door college van B&W op 31 januari 2023).

**Bestuurlijke prioriteit**

Niet van toepassing

**Wettelijke grondslag**

Artikel 160 Gemeentewet
1 Het college is in ieder geval bevoegd:
a. het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren, voor zover niet bij of krachtens de wet de raad of burgemeester hiermee is belast;
d. Het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.

**Onderbouwing besluit**

**Ad 1: Kennis te nemen van de noodzaak om maatregelen door te voeren ten behoeve van de financiële haalbaarheid van de transformatieplannen voor een viertal kavels in Buiksloterham;**

Bij de transformatie van Buiksloterham tot gemengd woon-werkgebied (cf. het Herzien Investeringsbesluit Buiksloterham 2020) staan vier opgaven centraal. De vier opgaven zijn in het kort:

- Een verdichting met meer woningbouw (totaal 8.575 woningen/40-40-30);
- Een circulaire voorbeeldwijk (o.a. energieneutraal);
- Een productieve wijk, waar zowel bestaande als nieuwe bedrijven een plek krijgen;
- Een ongedeelde wijk waar Buiksloterham ook van meerwaarde is voor de bestaande wijken eromheen.

Sinds de vaststelling van het investeringsbesluit 3 jaar geleden, zijn de marktomstandigheden voor ontwikkelende partijen sterk verslechterd door onder andere stijgende rentes, sterk gestegen bouwkosten, krapte aan personeel en door netcongestie. Bij meerdere ontwikkelingen in Buiksloterham, maar ook elders in Noord en in de stad, is momenteel sprake van een onrendabele businesscase.

Bij de uitwerking van de plannen voor een viertal kavels in Buiksloterham, waarvoor de afspraken reeds eerder zijn vastgelegd, hebben betrokken partijen aangegeven dat met enerzijds de ambities zoals vastgesteld in het Investeringsbesluit in combinatie met de specifieke opgave op de desbetreffende kavels en anderzijds de eerder vermelde gewijzigde marktomstandigheden, er geen haalbare businesscase is te maken. Op deze kavels worden in totaal circa 800 woningen (47.300 $m^2$/30-40-30), ruimtes voor productieve bedrijvigheid, Perifere Detailhandel Vestigingen (PDV), overig niet-woonprogramma (totaal niet wonen 36.000 $m^2$) en een groene corridor (conform investeringsnota) gerealiseerd. Bij de ontwikkeling van productieve bedrijfsruimten ervaart ontwikkelaar

eveneens een voorfinancieringsproblemen om deze op risico te realiseren. De ontwikkelaar vraagt een aantal maatregelen te mogen doorvoeren, waarvoor in onderhavige voordracht instemming wordt gevraagd.

**Ad 2: In te stemmen met het voorstel om de volgende maatregelen, in afwijking van het investeringsbesluit Buiksloterham 2020, bij deze transformatieplannen door te voeren, zodat hier de voortgang van de woningbouwproductie, de realisatie van productieve bedrijfsruimte en een groene corridor kan worden geborgd:**

**Ad 2a. Het omzetten van 52% van de middeldure huurwoningen naar betaalbare koop (per 1/1/'24 max. € 390.000,-);**
In navolging van het woningbouwplan 2022-2028 stelt de ontwikkelaar voor 52% van de middeldure huurwoningen om te zetten naar betaalbare koop. In het Herzien Investeringsbesluit is betaalbare koop niet mogelijk gemaakt. In totaal worden er, bij instemming met deze maatregel, op twee kavels circa 163 betaalbare koopwoningen gerealiseerd. Dit zijn woningen met een marktconforme verkoopprijs bij eerste verkoop van maximaal € 390.000 VON. Marktconforme koopwoningen behorend bij een maximumprijs van € 390.000 zijn op deze locatie niet groter dan circa 42 m2. Dit betekent een afwijking van de in de leidraad van de investeringsnota Buiksloterham opgenomen gemiddelde woninggrootte voor dit segment van 50m$^2$.

In de verdere uitwerking van het plan wordt aandacht geschonken aan het realiseren van een efficiënte en goede woningplattegrond om ook met deze kleine omvang een kwalitatief goede woning te realiseren. Buiksloterham heeft op dit moment weinig kleine (koop)woningen.

Door genoemde maatregel wordt een gedeelte van de sociale huurwoningen juist weer groter en gaan van 42 naar 50 m2. Naar verwachting worden bovendien ongeveer 125 middeldure huurwoningen als eeuwigdurende middeldure huur afgenomen door de betrokken corporatie, bij 40% daarvan is dat al zeker. Hierdoor komt in Buiksloterham ook een duurzaam middelduur huursegment tot stand.

**Ad 2b: Het omzetten van 70% van de vrije sector koopwoningen naar vrije sector huurwoningen;**
Om de haalbaarheid van de projecten te vergroten wordt ingestemd om 70% van de vrije sector koop (167 van 238 woningen) om te zetten naar vrije sector huur. Bij vaststelling van het herziene investeringsbesluit was deze categorie (in verband met over aanbod ten tijde van de vaststelling) uitgesloten. Deze maatregel in combinatie met maatregel 2a zorgt niet voor een toename in het totale aanbod van huurwoningen.

**Ad 2c: Het reduceren van het productieve programma van 15 % naar 11% van het totale programma, onder voorwaarde dat ook bij gestapelde bouw aan de fysieke vereisten voor productieve ruimten wordt voldaan**
De vermindering van productieve bedrijfsruimte van 15% (13.400 m2) naar 11% (9.800 m2) van het totale programma, komt neer op circa -/- 2,7% van de totale ambitie voor productieve bedrijfsruimten in Buiksloterham (125.000m2). In de huidige situatie bevindt zich op deze kavels slechts 500 m2 verhuurde bedrijfsruimte. Door de uitvoering van de plannen worden er bedrijfsmeters toegevoegd. Per saldo is er sprake van een flinke toename van productief programma met 9.300 m2.

De ontwikkelaar heeft op twee kavels een extra opgave door de inpassing van een PDV (perifere detailhandel vestiging) programma van 2.000 m2 en inpassing van een

groene corridor conform investeringsnota Buiksloterham, waardoor op beide kavels het programma op de begane grond knelt. De groene corridor is van wezenlijk belang voor de groenopgave in Buiksloterham en de PDV voor de werkgelegenheid in Noord. De ontwikkelaar kan met de reductie en gedeeltelijke stapeling van bedrijfsruimte een aantal ruimtelijke knelpunten oplossen en 3.600 m2 extra toevoegen aan zijn woonprogramma, ten gunste van de financiële haalbaarheid van de plannen.

**Ad 2d: Een drietal niet (puur) productieve bedrijven als gebruikers toe te staan in de productieve bedrijfsruimten**

*Kringloopbedrijf De Lokatie*
Het huurcontract van het huidige pand van het kringloopbedrijf aan de Distelweg is opgezegd. De Lokatie is een maatschappelijk waardevol bedrijf dat -gezien het circulaire karakter ook goed bij de gemeentelijke ambities voor Buiksloterham past. Het vinden van een goede alternatieve locatie heeft vanuit de politiek ook hoge prioriteit gekregen. De ontwikkelaar ziet mogelijkheden De Lokatie te huisvesten in de productieve ruimte op een van de kavel (3.100 m2). Het Kringloopbedrijf valt niet puur onder de definitie van productief bedrijf, maar heeft onderdelen die onder productieve bedrijvigheid kunnen worden geschaard.

*European School of Ballet*
Op een kavel wordt een gestapeld bedrijfsgebouw gerealiseerd, dat ook aan de (fysieke) vereisten voor productieve bedrijvigheid voldoet cf. het Investeringsbesluit Buiksloterham 2020.Dit maakt dat er in de toekomst geen fysieke belemmeringen zijn voor puur productieve bedrijven om zich in deze ruimten te vestigen. Het voornemen is dat de European School of Ballet gebruiker wordt van het gehele gestapelde bedrijfsgebouw. De ESB heeft onderdelen die onder productief te scharen zijn.

*Jysk*
Jysk behoort tot PDV ( PDV is een belangrijke werkgelegenheidsbron voor de bewoners van Noord) en moet bij herontwikkeling via een complexe doorschuifoperatie worden verplaatst.

Door mee te werken aan deze maatregel worden een tweetal bedrijven uit Buiksloterham ingepast in de nieuwe situatie, waarmee ook aan een belangrijk uitgangspunt wordt voldaan: het herhuisvesten van bestaande bedrijven. Bij de realisatie van productieve bedrijfsruimten wordt wel voldaan aan alle vereiste (fysieke) uitgangspunten zoals vastgelegd in het Investeringsbesluit Buiksloterham 2020 en contractueel wordt vastgelegd dat opvolgende gebruikers wel productieve gebruikers zijn.

**Participatie**

Niet van toepassing.

**Financiële onderbouwing**

**Consequenties gedekt?** Ja

**Overige toelichting**

De kavels waar deze voordracht betrekking op hebben zijn opgenomen in de grondexploitatie Buiksloterham (plannummer 52670). De opbrengsten van de vier

kavels zijn in de grondexploitatie geraamd op in totaal € 45,7 mln. Dit betreft het bedrag aan meerwaarde erfpacht dat wordt overgemaakt van bureau erfpacht naar de grondexploitatie. Het daadwerkelijke bedrag wordt berekend op moment van voorbereiding van de feitelijk erfpachtaanbieding en overgemaakt naar de grondexploitatie op het moment dat de erfpachtaanbieding geaccepteerd is.

De voorgestelde maatregelen, en met name de omzetting van (eeuwigdurende) middeldure huurwoningen naar betaalbare koop en het verlagen van het aandeel productieve bedrijvigheid, leiden tot een hogere grondwaarde en daarmee tot circa € 10,9 mln hogere opbrengsten voor de grondexploitatie.

De wijziging van (eeuwig)middeldure huur naar betaalbare koop heeft de grootste impact van circa € 8,8 mln extra opbrengsten en het extra woonprogramma in verband met wijziging (reducering) van productieve bedrijvigheid van 15% naar 11% circa € 2,1 mln.

Het positieve effect van circa 10,9 miljoen zal in de grondexploitatie Buiksloterham (nr 52670) worden geformaliseerd in het MPG 2025 als bovenstaande wijzigingen formeel zijn vastgelegd met de ontwikkelaar.

**Conclusie**

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

**Communicatie**

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente

n.v.t.

**Documenten**

| Registratienr. | Naam |
|---|---|
| AD2024-031033 | Advies (pdf) |
| AD2024-030931 | College van B&W Voordracht (pdf) |

**Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)**

Informatie niet beschikbaar

**Besluit college van burgemeester en wethouders**

Conform besloten