Gemeente Amsterdam

Uitkomsten Woningbouw onderzoek RP3 en voorbereiding overleg BdG en Orion

Aan 5.1, 2, e Ambtelijk opdrachtgever
Van 5.1, 2, e projectmanager Ringparkgebouw
Kopie aan 5.1, 2, e

Datum dinsdag 16 december 2025

Beste 5.1, 2, e

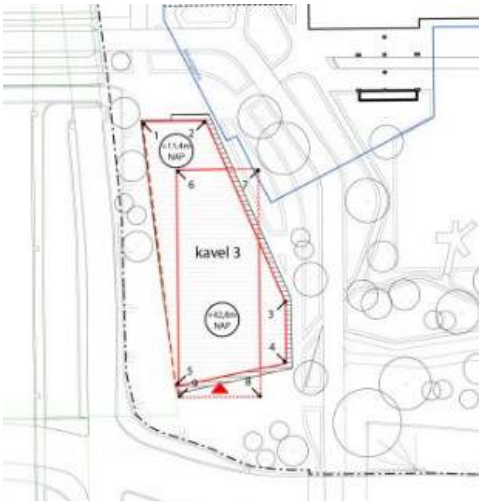
Op 5 januari vindt een gesprek plaats tussen de ambtelijk opdrachtgever voor Ringparkgebouw (Jijzelf) en Vertegenwoordigers van ontwikkelaar Boelens de Gruyter en investeerder Orion. Via deze notitie bereiden wij u voor op dat overleg.

Agenda:
1. Haalbaarheid woningbouwprogramma
2. Waarde grondprijzen/erfpacht

Bijlages:
1. Doorsnedes scenario's Ontwikkelaar
2. Haalbaarheidsstudie Ontwikkelaar

Toelichting:

In 2022 is de investeringsnota voor de bouw van ringpark gebouw 1, 2 en 3 (hierna RP1,2 of 3) vastgesteld. In deze nota is voor RP 3 een kantorenprogramma beoogd. Voor de ontwikkeling van RP 3 moet er ruimte gecreëerd worden in deze plannen. Om deze reden en de verbetering van de openbare ruimte wordt daarin voorgesteld de Nachtwachtlaan om te leggen. Voor deze omleg is een grondruil nodig.



Figuur 2, Nieuwe situatie (IVB, 2022))



Figuur 1, Benodigde kavel geprojecteerd over de bestaande situatie (OVK RP3)

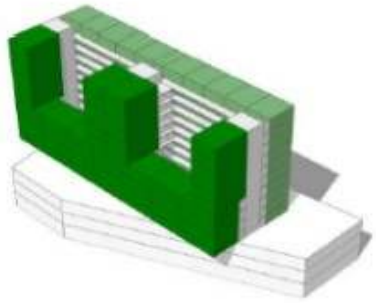


Figuur 3, Vergelijking bebouwing en openbare ruimte in Bestaand (links) en nieuw (rechts), IvB, 2022

De overeenkomst die bij deze ontwikkelingen hoort heeft een ontwikkelrecht t/m 2024 afgegeven. Gezien de stagnerende kantorenmarkt heeft Boelens de Gruyter in samenspraak met de gemeente verkend of een woonprogramma op deze locatie haalbaar is. Daarvoor is destijds afgesproken tot eind 2025 het ontwikkelrecht te bevriezen in afwachting van de uitkomst van dat onderzoek.

Haalbaarheid woningbouwprogramma

Met het oog op de afnemende kantorenmarkt is afgelopen jaar onderzocht of een andere invulling van de locatie mogelijk is. Op basis van deze verkenning zijn partijen tot de conclusie gekomen dat een woonfunctie op deze lastige locatie mogelijk is, maar de hoge geluidsbelasting en ligging van de A10 t.o.v. de locatie maken de opgave niet eenvoudig. Door de stedenbouwkundige en geluidstechnische randvoorwaarden is een programma van 40-40-20 onmogelijk i.v.m. de onhaalbaarheid voor het realiseren van buitenruimten voor de woningen i.v.m. de geluidsbelasting.



Figuur 4, massastudie woningbouw

Na het afronden van de studie is door ontwikkelaar de financiële haalbaarheid onderzocht. Deze studie is eind 2025 afgerond. Er is hier in principe voor ontwikkelaar geen haalbare businesscase uit voort gekomen.

Vraag: Aan welke knoppen zijn we bereid te draaien om hier toch woningbouw te realiseren?

De ontwikkelaar heeft verschillende scenario's uitgewerkt om te onderzoeken of een haalbare business case mogelijk is (Bijlage 2). Daarbij is gekeken naar een afwijking van het huidige woonbeleid (40-40-20) en varianten onderzocht met 70% middeldure huur en 30% vrije sector of 100% middeldure huurwoningen.

Het voorkeursmodel is 100% middeldure huurwoningen. Dit is 1 van de afwijkingsmogelijkheden binnen het huidige woonbeleid. In deze variant zijn t.b.v. de kwaliteit wel verschillende woningtype opgenomen, variërend van ca. 44 m^2 tot ca. 70 m^2 (gemiddeld 51 m^2). Voor verdere optimalisatie van de business case is vanuit ontwikkelaar geopperd om minder commerciële ruimte te realiseren in de drielaagse plint van het gebouw. Dit biedt ruimte om een extra woonlaag te realiseren, echter is dit kwalitatief een aandachtspunt, omdat deze woningen uitkijken op het talud cq. geluidsscherm van de A10. Dit voorstel is nog niet binnen het projectteam met de stedenbouwkundige afgestemd.

Gedachte vanuit 5.1, 2, e: Mogelijk kan er voor deze woningen gedacht worden aan doorstroom woningen of spoedzoekerswoningen. 5.2, 1
5.2, 1
5.2, 1
5.2, 1
5.2, 1

Het afwijken van het woningbouwprogramma is voor ontwikkelaar onvoldoende om een haalbare businesscase te realiseren. Het projectteam en ontwikkelaar zien momenteel geen andere knoppen om aan te draaien om deze financiële haalbaarheid te vergroten. In het overleg zullen Boelens de Gruyter en Orion hun scenario's aan jou nader toelichten.

TAG-advies:
De financiële haalbaarheid vormt momenteel het grootste knelpunt. Het grondprijsadvies van TAG is opgesteld op basis van normgetallen voor investering en opbrengsten, met een expliciete genormeerde correctie voor geluidsbelasting.

Op basis van verschillende woningtypologieën is een gemiddelde m^2-prijs bepaald en voor middeldure huur zijn er vaste grondwaarden per gebied. Ontwikkelaar heeft inzicht gegeven in de eigen business case en meerdere scenario's gedeeld, waaruit blijkt dat het project volgens hen niet rendabel is binnen de geadviseerde grondwaarde.

5.1, 2, b
5.1, 2, b

5.1, 2, b

TAG heeft aangegeven dat ze de marktwaarde op basis van het uitpondscenario meenemen. Meer details van de berekening kunnen niet gedeeld worden. Voor wat betreft de waarde per vierkante meter, ziet TAG in tegenstelling tot Ontwikkelaar in de duurdere marktwaardegebieden wel hogere waarden dan € 5.1, 2, b per m² (recent nog bevestigd door middel van taxaties van MDH-complexen, die ze ter toetsing hebben laten uitvoeren door een vastgoedtaxatiebureau). Een en ander natuurlijk wel afhankelijk van de woninggrootte. Die hogere waarde geldt dan voor kleinere middenhuur woningen, waar in deze casus ook sprake van is.

Vraag: Zijn we 5.1, 2, e gemeente) bereid (onderbouwd) 5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

Alternatieven:
Wanneer gemeente en Boelens niet tot overeenstemming komen over RP3 heeft de gemeente een aantal alternatieven.

1. **RP3 als kantoor**
   We vallen terug op de plannen uit het investeringsbesluit en er wordt een kantoortoren gerealiseerd. Hiervoor is ook de grondruil nodig. De vraag is echter of Boelens dit wil gezien het uitstel van RP 2. Ook is dan een nieuwe/actualisatie van de overeenkomst nodig aangezien die verlopen is.
2. **Alternatieve ontwikkeling en erfpachter**
   Door de feitelijke erfpachtpositie dienen wij nadere ontwikkelmogelijkheden in dit gebied te onderzoeken.
   We stoppen in dit geval de samenwerking met Boelens en verkennen of een andere partij op deze locatie tot ontwikkeling kan komen. 5.1, 2, b

   5.1, 2, b

   5.1, 2, b

   5.1, 2, b

   5.1, 2, b

   5.1, 2, b

   5.1, 2, b

   5.1, 2, b

   5.1, 2, b

   5.1, 2, b

   De ruimtelijke en financiële potentie van deze optie is onzeker en nog niet onderzocht.

3. **Geen verdere ontwikkeling (worst case)**
   We stoppen de samenwerking met Boelens en komen helemaal niet tot een ontwikkeling, de locatie blijft als parkeerterrein of rest-ruimte bestaan. De nachtwachtlaan hoeft niet omgelegd te worden en de ontwerpen openbare ruimte voor RP 1&2 moeten worden aangepast, maar we zullen nog steeds deze openbare ruimte moeten aanleggen.
   Dit scenario leidt tot een fors negatief effect op de GREX, met een eindbeeld dat substantieel ongunstiger is dan bij herontwikkeling. Verslechtering is indicatief een bedrag in de bandbreedte van ca. € 5.1, 2, b (incl. huidige kosten BRM+ WRM) en ca. € 5.1, 2, b (excl. huidige kosten BRM + WRM). E.e.a. afhankelijk van de uiteindelijke investering de openbare ruimte. Deze financiële consequenties zijn ongewenst.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
Projectmanager Ringparkgebouw
PMB/G&O