VN2025-017972
rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Zuidoost van 16 december 2025

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling (22)

Agendapunt: B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Tenderstrategie H-buurt Midden

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuidoost besluit

1. Kennis te nemen van de tenderstrategie van bouwkavels A/B en C/D.
2. Kennis te nemen van de voortgang uitplaatsing ondernemers uit de bedrijfsplint onder garage Hakfort en de voorgenomen huurbeëindiging.
3. Kennis te nemen van de voorgenomen huurbeëindiging van Bullewijkpad 51, locatie MCTC.

Kernboodschap

Het DB van stadsdeel Zuidoost neemt kennis van de voortgang in project H-buurt Midden, dat voorziet in de realisatie van 500 woningen en bijhorende voorzieningen. In 2017 nam de gemeenteraad het sloopbesluit voor garage Hakfort. In 2022 nam de gemeenteraad een Investeringsbesluit voor dit project en in 2024 stelde de gemeenteraad een bestemmingsplan vast om deze ontwikkeling mogelijk te maken. In de eerste helft van 2026 start de gemeente met de tenders van bouwkavels A/B en C/D. Start bouw wordt in 2028 verwacht. Dit betekent dat eind 2026 de parkeergarage en het gebouw aan het Bullewijkpad 51 (tijdelijk onderkomen MCTC) ontruimd moeten zijn om begin 2027 te kunnen starten met de sloopwerkzaamheden en het bouwrijp maken.

Bestuurlijke achtergrond

De basis voor dit plan is gelegd in de volgende besluiten:
Sloopbesluit garage Hakfort door gemeenteraad (2017);
Principenota H-buurt, verkenning van kansen (2019);
Investeringsbesluit H-buurt Midden (2022);
Bestemmingsplan H-buurt Midden (2024);
Voorlopig ontwerp openbare ruimte H-buurt Midden, vaststelling eind 2025 voorzien (2025);
Start tender bouwkavels A/B en C/D (2026).

Bestuurlijke prioriteit

Laag

Wettelijke grondslag

Nvt

Onderbouwing besluit

Aanleiding en achtergrond

Achtergrond

In 2017 werd, na een opdracht door stadsdeel Zuidoost en de directie Parkeren, door de gemeenteraad een besluit genomen over de parkeergarages in de G-buurt en H-buurt. Voor garage

Hakfort en Huigenbos werd besloten dat deze gesloopt moesten worden vanwege de zeer slechte technische staat. Hierdoor ontstonden mogelijkheden voor woningbouw en voorzieningen. Dit is als kans opgenomen in de in 2019 vastgestelde principenota H-buurt. Daarna is een stedenbouwkundig ontwikkeld dat in 2022 via een Investeringsbesluit werd vastgesteld door de gemeenteraad. Daarna is het gelijknamige Bestemmingsplan vastgesteld en in november 2024 onherroepelijk geworden. Hiermee wordt de bouw mogelijk gemaakt van 500 woningen in verschillende segmenten, aangevuld met voorzieningen in de plinten. Het programma is verdeeld over 2 bouwkavels aangeduid met de blokken A/B en C/D. Daarnaast bouwt de gemeente zelf een huis-van-de-wijk op het centraal gelegen plein.

Het gekozen woningbouwprogramma voor het gehele bouwplan is in afwijking van de standaard (40-40-20) door de gemeenteraad via het Investeringsbesluit in 2022 vastgesteld op 24-60-16 om zo beter te voorzien in de woningbehoefte van de bewoners in stadsdeel Zuidoost en specifiek in de behoefte van de bewoners in de H-buurt. Deze afwijkende verdeling moet verandering aanbrengen in de overwegend sociale woningvoorraad in de H-buurt en de doorstroommogelijkheden van bewoners op gang brengen.

De planvorming van H-buurt Midden kent inmiddels een lange aanlooptijd en daarin speelt de Hakfort garage midden in het plangebied een cruciale rol. Zolang deze niet is gesloopt kan er niet gestart worden met het bouwrijp maken van bouwkavel A en bestaat een mate van onzekerheid omtrent de start bouw. Garage Huigenbos is na het sloopbesluit uit 2017 al gesloopt. Oorspronkelijk stond de sloop van garage Hakfort gepland voor uiterlijk 2022, zodat er tijd was om een stedenbouwkundig plan te maken en vervangende parkeerplaatsen aan te leggen. Deze zijn inmiddels grotendeels aangelegd in de omgeving, zoals het parkeerveld aan de Huntumdreef. De overige parkeerplaatsen zijn opgenomen in het VO openbare ruimte, die met de uitvoering van de Investeringsnota gerealiseerd zullen worden. De garage bestaat uit een plint welke al jaren is verhuurd aan 10 kleine (plaatselijke) ondernemingen. Daarop bevindt zich de inmiddels gesloten parkeergarage. Om zorgvuldig om te gaan met de erfpachter en huurders is extra tijd genomen voor het proces van uitplaatsing. Binnen dat proces is directie G&O in 2023 eigenaar geworden van zowel de plint - door dit erfpachtrecht te verwerven van een derde - alsook van de parkeergarage via de overdracht van het parkeerdek van de directie Parkeren. Dit omdat gesprekken met de erfpachter en exploitant van de bedrijfsruimten over een alternatieve locatie voor de bedrijfsruimten op niets waren uitgelopen. Vanuit het Stadsdeel is de eis gesteld dat de parkeergarage niet eerder mocht worden gesloopt dan dat alle ondernemers een alternatieve locatie hebben gevonden of aangeboden hebben gekregen, dan wel door de gemeente overeenstemming met hen is bereikt over het beëindigen van de huurovereenkomst. Omdat de garage in 2022 niet gesloopt is wordt de garage regelmatig onderzocht en zijn extra tijdelijke maatregelen genomen om de garage nog wat langer in de lucht te kunnen houden. Er staan inmiddels tientallen bouwstempels in de garage en verwacht wordt dat nieuw onderzoek dit najaar (resultaten worden eind 2025 verwacht) opnieuw resulteert in het plaatsen van extra bouwstempels. Dit kost veel gemeenschapsgeld en is geen situatie die kan blijven voortduren, omdat de garage technisch verder achteruitgaat en er steeds meer maatregelen nodig zijn om de garage veilig te houden. Dat is ook de reden dat het parkeerdeel al gesloten moest worden, zodat de belasting van de garage verlaagd werd.

Inmiddels is de directie Vastgoed 2 jaar in gesprek met de ondernemers van de bedrijvenplint en is met meerdere ondernemers overeenstemming bereikt over het beëindigen van de huurovereenkomst. Ook wordt een alternatieve bedrijfsruimte aan de Kromwijkdreef gerealiseerd, waar deze ondernemers voorrang krijgen. Deze ruimte is hen meerdere keren aangeboden maar door alle partijen afgewezen. Met andere ondernemers vorderen de onderhandelingen gestaag en met slechts enkele ondernemers lijkt de gemeente niet tot overeenstemming te kunnen komen. Tot die tijd kan er, zolang de plint niet is ontruimd, niet gestart worden met de sloop van de garage en het bouwrijp maken van deze bouwkavel. Bouwkavel B is, op een tijdelijk speelkunstwerk en een

trapveldje na, leeg van gebruik en kan wel al bouwrijp gemaakt worden, waardoor bebouwing eerder kan starten.

Ondanks de onzekerheid over de planning heeft het planteam in overleg met Ambtelijk Opdrachtgever Ellen Nieuweboer besloten om de tenders voor beide bouwkavels voor te bereiden. De verdere uitplaatsing van de ondernemers zal dan deels parallel kunnen lopen met deze tenders.

Ad 1) 1. Kennis te nemen van de tenderstrategie van bouwkavels A/B en C/D.
Bouwkavel met de bouwblokken A en B
De bouwkavel voor de bouwblokken A en B wordt door de gemeente getenderd aan marktpartijen. Het doel is om 1 ontwikkelaar te selecteren die beide bouwblokken zal ontwikkelen. De bouwblokken bestaan uit verschillende sociale, middeldure huur/koop en vrijesectorkoopwoningen met plinten die moeten worden ingevuld met verschillende typen maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Op de begane grond van deze bouwblokken, gelegen achter de plint met voorzieningen, moeten door de ontwikkelaar parkeervoorzieningen voor autos en fietsen (op maaiveldniveau, dus niet ondergronds) worden gerealiseerd om aan de parkeernorm te kunnen voldoen. Nieuwe bewoners zijn uitgesloten van een parkeervergunning in de openbare ruimte o.b.v. geldend beleid in de stad.

Voor de sociale woningbouwopgave is op grond van het verdelingsadvies van de Amsterdamse Federatie Woning corporaties (AFWC) Rochdale de aangewezen woningcorporatie. 100 sociale woningen worden in opdracht van Rochdale gerealiseerd binnen de door de gemeente georganiseerde tenderprocedure voor bouwblokken A en B. Hierover maken de gemeente en Rochdale nadere afspraken. Daarna kan de tender in het voorjaar van 2026 worden gepubliceerd. De doorlooptijd hiervan bedraagt ca. 1 jaar, waarna de ontwikkelaar het bouwplan verder uitwerkt en de benodigde vergunningen aanvraagt. Verwacht wordt dat dit proces begin 2028 is afgerond en daarna gestart kan worden met de eerste bouwwerkzaamheden.

Bouwkavel met de bouwblokken C/D
De andere bouwkavel met bouwblokken C en D wordt geheel bestemd voor een wooncoöperatie bestaande uit 20 sociale huurwoningen, aangevuld met 70 middeldure huurwoningen en in de plint 200 m2 bvo aan maatschappelijke functies. Deze woonvorm kan vanuit de politiek op een brede steun rekenen en is al verankerd in het Investeringsbesluit. Om de bouwblokken C en D samen te bestemmen voor een wooncoöperatie is toestemming gevraagd aan Ambtelijk Opdrachtgever Ellen Nieuweboer omdat dit niet geheel in lijn was met het Investeringsbesluit. Daarin was alleen bouwblok C aangemerkt voor een wooncoöperatie, maar gezien de bouwkundige verbondenheid van de bouwblokken C/D en de voorziene bouwlogistieke belemmeringen bij de bouw van C/D is besloten deze bouwblokken gelijktijdig en als geheel aan te bieden aan een wooncoöperatie. Deze aanpak is reeds besproken met Team Zelfbouw en uit een recent uitgevoerde marktconsultatie, gedaan onder ingeschreven en toegelaten wooncoöperaties, is positief gereageerd op dit voornemen. De voorbereidingen voor deze tender zijn gestart en begin januari 2026 vindt publicatie hiervan plaats. Wooncoöperatieven die zijn toegelaten tot de kaartenbak van directie Wonen, kunnen zich dan inschrijven op deze ontwikkeling. Selectie vindt plaats op vaste criteria, waarbij ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid belangrijke aspecten zijn. Ook worden punten toegekend voor lokale betrokkenheid bij de buurt.

Ad 2) Kennis te nemen van de voortgang uitplaatsing ondernemers uit de bedrijfsplint onder garage Hakfort en de voorgenomen huurbeëindiging.
Al bijna 2 jaar onderhandelt directie Vastgoed met de ondernemers in de plint van Hakfort over beëindiging van de huurovereenkomsten. Het Stadsdeel heeft via o.a. de gebiedsmakelaar een belangrijke rol in gespeelt in het begin van dit traject.

Met drie ondernemers is een minnelijke overeenkomst tot huurbeëindiging bereikt. Zij hebben een schadeloosstelling ontvangen die gebaseerd is op onteigeningswetgeving en zijn inmiddels verhuisd (dit betekent dat zij eenzelfde schadeloosstelling hebben ontvangen als wanneer de gemeente een onteigeningsprocedure was gestart en de rechter hier een uitspraak over had gedaan). Hiermee worden verhuiskosten gedekt, maar ook hogere huisvestingskosten op de nieuwe locatie, verbouwings- en inrichtingskosten, adviseurskosten etc. In meerdere gevallen zijn ook afspraken gemaakt over een overgangsperiode waarin de ondernemers nog gebruik konden maken van de ruimte in garage Hakfort, zonder daar huurvergoeding voor te hoeven betalen en huurachterstanden zijn deels kwijtgescholden.

Twee ondernemers hebben zicht op een nieuwe locatie, waarvan met één op dit moment de overeenkomst tot huurbeëindiging wordt ondertekent.

Met de overige 5 ondernemers is de gemeente nog in gesprek over een schadeloosstelling. Daarbij wordt ook vervangende ruimte aangeboden. Via lokale makelaarskantoren zijn meerdere zoekopdrachten uitgezet en hebben de ondernemers een lijst met beschikbare opties aangeboden gekregen. Geen van hen heeft gebruik gemaakt van de beschikbare opties. Ook werkt de gemeente aan een nieuwe betaalbare bedrijfslocatie aan de Kromwijkdreef. Met de ontwikkelaar daarvan is overeengekomen dat ondernemers uit garage Hakfort voorrang krijgen, maar geen van deze ondernemers heeft (tot nu toe) aangegeven daar gebruik van te willen maken.

Omdat na deze inspanningen met sommige ondernemers er geen zicht lijkt te zijn op het bereiken van minnelijke overeenstemming over beëindiging van de huurovereenkomst, is de gemeente voornemens om eind 2025 een gerechtelijke procedure te starten tot beëindiging van de huurovereenkomsten. Dit proces duurt ca. 1 jaar en zal naar verwachting eind 2026 afgerond worden. Alle benodigde dossiervorming hiervoor is inmiddels afgerond. Een alternatief hiervoor zou een onteigeningsprocedure kunnen zijn, maar deze duurt langer (ca. 2 jaar) en is kostbaar (veel proceskosten en advieskosten met bijkomende juridische kosten voor de procedures). Daarom wordt nu eerst gekozen voor de beëindiging van de huurovereenkomsten welke procedure begeleid wordt door Advocatenkantoor Dirkzwager.

Ad 3) Kennis te nemen van de voorgenomen huurbeëindiging van Bullewijkpad 51, locatie MCTC
Stichting MCTC huurt al meerdere jaren het voormalige crèchegebouw aan het Bullewijkpad 51. Dit gebouw is eigendom van directie Vastgoed en staat al lange tijd op de nominatie om gesloopt te worden. In de tijdelijkheid is dit gebouw aangeboden aan Stichting MCTC, tot het moment dat deze locatie nodig is voor de realisatie van project H-buurt Midden. Deze ontbindende voorwaarde is duidelijk opgenomen in de huurovereenkomst.
De gemeente is al meerdere jaren in gesprek met Stichting MCTC over beëindiging van deze huurovereenkomst. Meerdere keren is besloten deze huurovereenkomst met een jaar te verlengen, zo lang de planning van dit project niet definitief was en er nog geen noodzaak ontstond om deze overeenkomst te beëindigen. Inmiddels is duidelijk dat de tender van bouwkavel C/D begin januari 2026 gepubliceerd wordt en dat het terrein eind 2027 bouwrijp opgeleverd moet worden zodat begin 2028 gestart kan worden met de eerste bouwwerkzaamheden. Hiermee ontstaat noodzaak om de huurovereenkomst met Stichting MCTC per eind 2026 te beëindigen. Hierover is Stichting MCTC in meerdere gesprekken en schriftelijk reeds geïnformeerd.

Het is Stichting MCTC tot op heden nog niet gelukt om zelf alternatieve ruimte in of nabij de H-buurt te vinden. De gemeente helpt MTCT bij het vinden van alternatieve ruimte en heeft partners (zoals woningcorporaties) hiervoor benaderd maar tot op heden zijn daar geen potentiële locaties uit voort gekomen. Ook zijn in het voorjaar van 2025 gesprekken met MCTC gevoerd en meerdere opties verkend om tot een oplossing te komen, zoals medegebruik van ruimten in het nieuwe Huis-van-de-

wijk voor de maatschappelijke activiteiten maar ook om uiteindelijk een ruimte in de plint van project H-buurt Midden te huren/kopen van de ontwikkelende partij. Stichting MCTC heeft aangegeven de voorkeur te hebben voor het kopen van een ruimte van ca. 400 m2. Directie Vastgoed heeft een indicatie gegeven van de benodigde investering van ca. 2,5 tot 3,5 miljoen euro voor een casco afwerkingsniveau (o.b.v. prijsvorming in vergelijkbare nieuwbouwprojecten prijspeil 2025) en dat rekening gehouden moet worden met aanvullende kosten voor bijvoorbeeld het plaatsen van binnenmuren, keuken, wc, gordijnen, lampen etc maar ook voor bijvoorbeeld brandveiligheid.
Stichting MCTC is door het projectteam verzocht te onderbouwen dat men in staat is aan dergelijke financiële investeringen kan voldoen, omdat het voordragen van MCTC aan de ontwikkelaar anders weinig zinvol is. Tot op heden heeft de gemeente daar geen inhoudelijke reactie op ontvangen, ondanks meerdere verzoeken.
Belangrijk om te vermelden is, is dat de gemeente een ruimte (in de plint van dit project) niet 1-op-1 kan gunnen aan Stichting MCTC omdat dit in strijd is met het Didam arrest wat inhoudt dat eenieder gelijke kansen moeten krijgen indien de gemeente beschikbare ruimten kan aanbieden. De Gemeente kan MCTC voordragen bij de te selecteren ontwikkelaar maar deze is nergens toe verplicht zolang partijen niet tot overeenstemming komen. Daarnaast kan MCTC ook altijd zelf op zoek naar een andere locatie.

Advies en afstemming

Directie G&O en Wonen zijn betrokken bij de voorbereiding van de tenders. Directie Vastgoed speelt een belangrijke rol in de onderhandelingen met ondernemers in de plint van garage Hakfort, maar ook in de gesprekken met MCTC. Het Stadsdeel en directie Maatschappelijke Voorzieningen zijn bij al deze processen actief aangehaakt via o.a. de gebiedsmakelaar.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een vast en belangrijk gunningscriterium in de tenderprocedure voor het selecteren van de partijen.

Participatie

Participatie is een belangrijk onderdeel geweest bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan en VO openbare ruimte en wordt ook opgenomen als gunningscriterium in de tender van blok A en B

Financiële onderbouwing

Nvt

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst en verzending afschrift aan Stadsdeelcommissie Zuidoost.

Buiten de gemeente

Nvt

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-080426	Stadsdeel Zuidoost Voordracht (pdf)

Gemeente Amsterdam

DB

Uitslag

A Akkoord

Gegenereerd: vTER VERGADERING