

## INFORMATIE VOOR INDIENER:

Zaaknaam:	Eenhoorgebied stadsdeel Oost
Portefeuille(s):	Woningbouw en Grond en Ontwikkeling
Staf / map:	Van Dantzig
College / DB:	nvt

**Voordracht voor de Map** van Van Dantzig van 18 april 2024

Portefeuille  
Agendapunt

Woningbouw en Grond en Ontwikkeling  
<automatisch>

Tekst van  
openbare  
besluiten  
wordt  
gepubliceerd

**Onderwerp**

Woningbouwprogramma kavels 2a en 6 in het Eenhoorgebied en bijbehorende consequenties voor het Grex-resultaat

**Gevraagde beslispunten**

- Kennisnemen van het besluit van het dagelijks bestuur van Oost om voor de kavels 2a en 6 bij de tender in te zetten op 66% van het woningbouwvolume voor middeldure huurwoningen en 33% voor vrije sector koopwoningen, waarbij de markt wordt gevraagd om tenminste een kwart van het middensegment te ontwikkelen tussen de 70 en 80 m2 en wordt uitgedaagd om dit te vergroten tot de helft van het aantal middensegment woningen.
- Kennisnemen van de consequentie van omzetting van 100% vrije sector voor kavel 6 naar bovenstaand programma voor de kavels 2a en 6, zijnde dat het saldo van de grondexploitatie afneemt van € 5,12b mln naar € 5,12b mln. Zou alleen worden ingezet op 'kleine' middeldure huurwoningen in plaats van op grote, dan zou het saldo van de Grex kunnen toenemen met € 5,12b mln, van € 5,12b mln naar € 5,12b mln.

**Onderbouwing beslispunten****Gerealiseerd**

In het Eenhoorgebied zijn inmiddels 2084 woningen gerealiseerd. Hiervan zijn 1694 woningen (81%) gerealiseerd in de sociale sector, 68 in de middeldure huur (3%), 308 in de vrijesector huur (15%) en 14 in de koopsector (1%) van het totaal.

sociaal	middeldure huur	vrijesector huur	koop	totaal
1694	68	308	14	2084
81%	3%	15%	1%	100%

Van de woningen zijn 1031 (50%) voor studenten en 335 (16%) voor starters. Daarbij is opvallend dat er veel kleine woningen zijn, circa 84% van de woningvoorraad. Van de circa 1650 sociale huurwoningen zijn er circa 1325 studentenkamers van circa 20-25 m2 BVO. 63% van alle woningen is studentenwoning. Ook de starterswoningen in de Baken en in de nieuwe bouwblokken de Eenhoorn van Ymere (21% van de voorraad) zijn klein, 32 tot 50 m2.



### Kavel 6 in 2017

In 2017 heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost besloten tot het uitwerken van een tender voor kavel 6, met als uitgangspunt de ontwikkeling van woningen in de koopsector. Dit zou gaan om ongeveer 80 woningen. Kavel 2a was niet bij de uitgifte betrokken waardoor hiervoor nog geen grondopbrengsten zijn gerekend.

Saldo van de Grex

Kavel 6	Vrije sector	Saldo (2024)
6609 m2	100%	€ 5.12b

### Aanpassing programma Kavel 6 en 2a

Op 16 april 2024 heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost vanwege het 40/40/20 beleid en om het reeds gerealiseerde programma te diversifiëren besloten tot een programmawijziging. Daarbij is ook kavel 2a bij het programma betrokken om enigszins grexneutraal te blijven. Hierdoor is het te ontwikkelen volume toegenomen met 2240m2. Op dit kavel kan een half bouwblok binnen het stedenbouwkundig plan worden ontwikkeld. Op de andere helft staat een kantoorgebouw dat nog recent is gerenoveerd. Op termijn kan deze plot in hetzelfde stedenbouwkundig stramien herontwikkeld worden.

Het voorgestelde programma voor 6 plus 2a is: 66% van het woningbouwvolume voor middeldure huurwoningen en 33% voor vrije sector woningen. Een kwart van de middeldure huurwoningen moet tussen de 70 en 80 m2 zijn. In de tenderstrategie worden de ontwikkelaars daarnaast uitgedaagd om vanaf een kwart tot de helft van de middeldure huurwoningen groter dan 70 m2 te

maken en de rest groter dan 40 m<sup>2</sup>. Het reeds gerealiseerde woningbouwprogramma bevat immers al 81% woningen in de sociale sector en 84% van de gerealiseerde woningen is klein. De directie Wonen heeft hier positief op geadviseerd.

### Consequenties voor de Gex

Bovenstaand programma is op 3 april jongstleden voor advies voorgedragen aan het Financiële Adviesteam (FAT) van G&O. Het FAT heeft positief geadviseerd op de programmawijziging en heeft daarbij gevraagd om de consequentie van het besluit om in te zetten op grote middeldure huurwoningen in plaats van kleine in beeld te brengen en u hierover te informeren.

Door de programmawijziging van 100% vrije sector op kavel 6 naar 33% vrije sector en 66% middeldure huurwoningen op de kavels 2a en 6, waarbij wordt ingezet op voor de helft grote middeldure huurwoningen, gaat het saldo van de Gex er twee ton op achteruit:

#### Saldo van de Gex

Kavel 2a en 6	Vrije sector	Middensegment*	Saldo (2024)
8849 m <sup>2</sup>	33%	66%	€ <sup>5.12b</sup>

Middensegment\* = inzet op de helft tussen de 70 en 80 m<sup>2</sup>.

Omdat de grondprijzen per m<sup>2</sup> voor grote middeldure huurwoningen lager zijn dan de grondprijzen voor kleine middeldure huurwoningen, gaat een dergelijk programma gepaard met lagere opbrengsten in de grondexploitatie. Ter indicatie: wanneer het programma onderdeel middeldure huurwoningen voor kavel 2a en 6 bestaat uit 50% 'grote' en 50% 'kleine' woningen, zal dat naar verwachting circa <sup>5.12b</sup> miljoen minder opleveren voor de gex, dan wanneer er wordt gekozen voor een programma met uitsluitend 'kleine' woningen in het middensegment. Het dagelijks bestuur van Oost wenst in te zetten op het programma met de grote middensegment huurwoningen voor de nodige diversiteit van het woningaanbod in het gebied.

#### Saldo van de Gex bij keuze voor enkel kleine middeldure huurwoningen

Kavel 2a en 6	Vrije sector	Middensegment**	Saldo (2024)
8849 m <sup>2</sup>	33%	66%	€ <sup>5.12b</sup> mln

Middensegment\*\* = met een GBO van maximaal 55 m<sup>2</sup>.

### Volgende processtappen

Het besluit wordt verwerkt in de tenderstukken waarmee de grond op de markt wordt gebracht.

### Advies, afstemming en participatie

-het Financiële Adviesteam (FAT) van G&O, 20240402, positief advies over programmawijziging voor Kavel 2a en 6 van 100% koop naar 33% vrije sector en 66% middensegment.

-Directie Wonen, 20240328, positief

### Documenten

Registratienr.	Naam
<automatisch>	Besluit DB Oost, 20240416, Voordracht voor het DB van stadsdeel Oost van 16 april 2024
	Verslag FAT, 20240402
	Advies Wonen, 20240328

---

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

5.1.2,e [redacted] – 5.1.2,e [redacted] [@amsterdam.nl](mailto:[redacted]@amsterdam.nl) – G&O- 5.1.2,e [redacted] – o6 5.1.2,e [redacted]  
5.1.2,e [redacted] – 5.1.2,e [redacted] [@amsterdam.nl](mailto:[redacted]@amsterdam.nl) – SDO- Gebiedspool- flex – o6 5.1.2,e [redacted]

---

**Uitslag**

<automatisch, na afloop staf>

**Classificatiegegevens**

1	Classificatie	Openbaar
2	Wie legt geheimhouding op?	n.v.t.
3	Gaat het stuk geheim door naar de commissie en/of raad?	n.v.t.
4	Einddatum	-
5	Uiterlijke einddatum	
6	Grondslag	
7	Motivatie	