

Voordracht voor het DB Oost van 16 april 2024

Portefeuille Grond en Ontwikkeling (22)
Volkshuisvesting (43)
Agendapunt B4

Tekst van openbare besluiten
wordt gepubliceerd

Onderwerp

Eenhoorng gebied, woningbouwprogramma kavel 2a en 6

Het dagelijks bestuur Oost besluit

- In te stemmen om op kavels 2a en 6 van de grondexploitatie Eenhoorng gebied een woningbouwprogramma te realiseren van 110 tot 120 woningen waarvan $\frac{1}{3}^e$ in de vrije sector (koop) en $\frac{2}{3}^e$ in het middensegment (middeldure huur), 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.
- In te stemmen met de stafflap voor de wethouder van Woningbouw en Grond en Ontwikkeling, om hem in kennis te stellen van het besluit van het Dagelijks Bestuur van Oost inzake het woningbouwprogramma voor kavel 2a en 6 en hem in kennis te stellen van de consequenties van dit programma voor het saldo van de grondexploitatie.

Kernboodschap

In de gebiedsontwikkeling Eenhoorng gebied zullen de kavels 2a en 6 worden ontwikkeld met in totaal ca. 110 woningen. Met dit besluit stelt het dagelijks bestuur het woningbouwprogramma vast t.b.v. de uit te zetten tender. Met dit woningbouwprogramma zet het bestuur in op een goede mix aan woningen in de buurt door voor deze kavels te kiezen voor $\frac{2}{3}^e$ middensegment huurwoningen en $\frac{1}{3}^e$ vrijesectorkoopwoningen. Hiermee wordt sterk ingezet op midden huurwoningen voor gezinnen. Daarbij stelt het DB de wethouder Grond en Ontwikkeling in kennis van haar besluit inzake het woningbouwprogramma waarmee de kavels 2a en 6 in een tender op de markt worden gebracht en de consequentie van dit programma voor het saldo van de grondexploitatie

Bestuurlijke achtergrond

Op 28 september 2005 heeft het college van B&W ingestemd met de grondexploitatie(Grex)-begroting 'De Eenhoorn' met een positief planresultaat van € 2.643.000 en met een kredietaanvraag van € 5.1,2,b. Het programma bestond voor 35% uit sociale huur en 65% uit koop en middeldure huur naast de nodige kantoor- bedrijfs- en hotelfuncties en parkeerplaatsen. Als de getallen uit 2005 worden geëxponeerd naar de waarde in 2024 ontstaat het volgende resultaat:

Geactualiseerde Grex 2024

Te verwachte kosten	Te verwachte baten	resultaat
€ 5.1,2,b	€ 5.1,2,b	€ 5.1,2,b (€ 5,12b mln)

In 2013 heeft de gemeente de kavels 2a en 6 in eigendom verworven.

Op 12 juni 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. Met dit programma is de verwachting dat de grondexploitatie een positief resultaat heeft van:

Saldo van de Grex

Kavel 6	Vrije sector	Saldo (2024)
6609 m2	100%	€ 5,3 mln

Op de staf van 26 september 2022 heeft de portefeuillehouder Woningbouw ingestemd met een DB-voordracht om in het kader van 40/40/20-beleid het programma aan te passen tot 33 % vrije sector koopwoningen en 66% middeldure huurwoningen. Een kwart van de middeldure huurwoningen moet tussen de 70 en 80 m2 zijn. In de tenderstrategie worden de ontwikkelaars uitgedaagd om vanaf een kwart tot de helft van de middeldure huurwoningen groter dan 70 m2 te maken en de rest groter dan 40 m2.

Tegelijkertijd speelde echter de locatie keuze voor het erotisch centrum waarbij het Eenhorngebied nog een van de mogelijke locaties op de longlist was. In afwachting van de toen aanstaande shortlist is de voordracht aangehouden tot hier duidelijkheid over was.

Bestuurlijke prioriteit

niet van toepassing

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 (artikel 9, eerste en tweede lid, en bijlage 2, taken 5.1 en 5.3)

- Taak 5.1 uitvoering geven aan stedelijk woonbeleid in de lokale context.
- Taak 5.3 programmeren en uitvoeren op gebieds- en projectniveau van stedelijk woonbeleid en het inbrengen van kennis van de lokale context in (nieuwe) stedelijke beleidsontwikkeling en beleidsevaluatie in projecten waar de dagelijks besturen zelf verantwoordelijk voor zijn.

Onderbouwing besluit

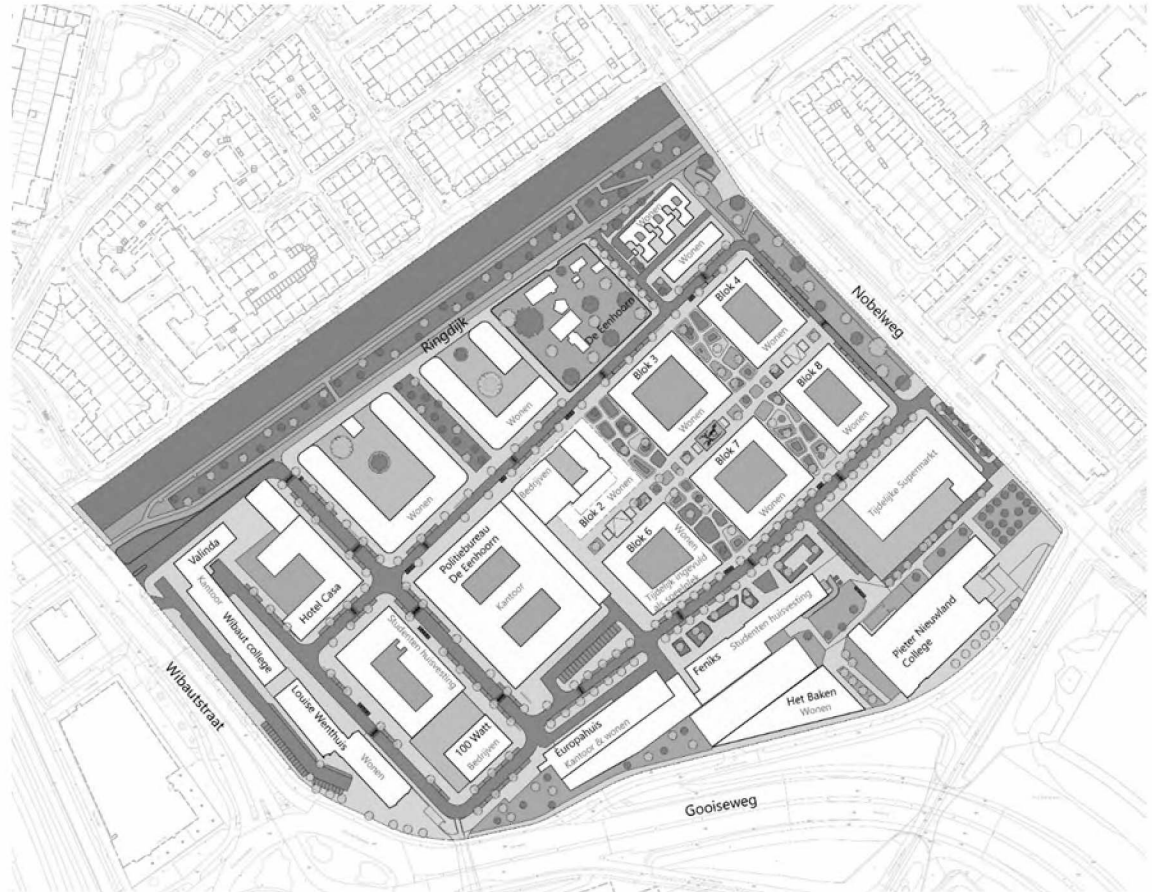
Gerealiseerd

In het Eenhoorngebied 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 in 2017

Kavel 6	Vrije sector	Saldo (2024)
6609 m2	100%	€ 5,12b mln

Aanpassing programma Kavel 6 en 2a in 2022

Op de staf van 26 september 2022 heeft de portefeuillehouder Woningbouw ingestemd met een DB-voordracht om vanwege het 40/40/20 beleid het programma te wijzigen. Daarbij is ook kavel 2a bij het programma betrokken om enigszins grexneutraal te blijven. Hierdoor is het te ontwikkelen volume toegenomen met 2240 m2. Op kavel 2a 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 in 2022 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 m². 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.

In de staf van 26 september 2022 is door de portefeuillehouder met dit woonprogramma ingestemd, maar dit besluit is destijds niet meer aan het Dagelijks Bestuur voorgelegd in verband met de mogelijke komst van een erotisch centrum. Na de beslissing over de locatie van het erotisch centrum is de voorbereiding van de tenderprocedure Eenhoorngebied weer opgepakt, waardoor de keuze voor het voorgestelde woonprogramma nu aan het Dagelijks Bestuur wordt voorgelegd.

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 (t.o.v. 2017) 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 wethouder Van Dantzig 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 ²	33%	66%	€ 512,6 mln

Middensegment*= inzet op de helft tussen de 70 en 80 m².

Omdat de grondprijzen per m² 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 programmaonderdeel middeldure huurwoningen voor kavel 2a en 6 bestaat uit 50% 'grote' en 50% 'kleine' woningen, zal dat naar verwachting circa 5,126 miljoen minder opleveren voor de gex, dan wanneer er wordt gekozen voor een programma met uitsluitend 'kleine' woningen in het middensegment.

Saldo van de Gex bij keuze voor enkel kleine middeldure huurwoningen

Kavel 2a en 6	Vrije sector	Middensegment**	Saldo (2024)
8849 m ²	33%	66%	€ 512,6 mln

Middensegment**= met een GBO van maximaal 55 m².

Advies, afstemming en participatie

-het Financiële Adviesteam (FAT) van G& O, 20240402, positief

-Directie Wonen, 20240328, positief

Financiële onderbouwing

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

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

Binnen de gemeente

Buiten de gemeente

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-021114	20240328 advies Wonen kavel 2a en 6.pdf (pdf)
AD2024-021115	20240410 Mapvoordracht-Eenhoorng gebied.docx (msw12)
AD2024-021100	Stadsdeel Oost Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1.2,e 5.1.2,e @amsterdam.nl – SDO- Gebiedspool- flex – o6 5.1.2,e

Uitslag

A Akkoord