



Gemeente Amsterdam

Aan Leden Financieel Adviesteam G&O

Van 5.1.2.e

Kopie aan 5.1.2.e

Datum 28-03-2024

Aanleiding

In de afgelopen weken zijn er vele wisselingen binnen de project groep Eenhoorngebied, behorende bij grex 22802. In het najaar van 2023 is de 5.1.2.e 5.1.2.e uitgevallen. Hij is vervangen door 5.1.2.e De projectgroep heeft een bijna volledige afgeronde nieuwe tenderstrategie en is voornemens deze in 2024 naar de markt te brengen.

Kavel 6 en kavel 2a zijn kavels in eigendom van de gemeente Amsterdam die eind dit jaar getenderd kunnen worden voor woningbouw conform het vastgestelde stedenbouwkundige kader en vigerende bestemmingsplan. Vanwege ruimtereserveringen op deze kavels, in eerste instantie voor huisvesting politie en in tweede instantie voor een erotisch centrum, heeft de planvorming enkele jaren stilgelegen.

Achtergrondinformatie ten behoeve van de bespreking.

Op 28 september 2005 heeft het college van B&W ingestemd met de grondexploitatiebegroting 'De Eenhoorn' met een positief planresultaat van € 5.1.2.b en met een kredietaanvraag van € 5.1.2.b Met als opgave om blokken te transformeren op initiatief van erfpachters.

Gerealiseerd

Op het Eenhoorngebied zijn inmiddels 2084 woningen gerealiseerd. Hiervan zijn 1694 woningen, 81% van het totaal 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 zijn klein, 32 tot 50 m2. Dit is nog eens 21% van de woningvoorraad.



De verhoudingen sociaal, middensegment koop/vrije sector liggen in de huidige situatie op 81%-3%-16%. Ook voor het Eenhoorngebied is het streven een gemengde woonbuurt te realiseren volgens de verdeling 40%-40%-20% conform beleid. Gezien het grote aandeel sociaal in deze buurt en de capaciteit van de kavel 2a en 6 (circa 80-110 nieuw toe te voegen woningen tov de 2084 bestaande) zal duidelijk zijn dat de huidige verhoudingen niet opmerkelijk zullen veranderen. In het middelsegment is er een duidelijk tekort (3% tov 40%) en in de vrije sector is er nog ruimte (16% tov 20%).

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.

In de jaren 2021 en 2022 was kavel 6 een zoeklocatie voor het erotisch centrum. In 2022 is kavel definitief afgevalen als zoeklocatie. Waarna de projectgroep is begonnen met de besluitvorming rondom een nieuwe tenderstrategie waarbij kavel 6 en 2a werden gebruikt en meer midden segment is voorgesteld in het programma. Deze tenderstrategie is langs verschillende advies commissies geweest waaronder het gebiedsteam en voorgedragen voor het DB van het stadsdeel Oost (zie bijlage).

Commented [5.12.8]: Dit moet worden aangevuld met dat er nav het 40-40-20 beleid in 2022 een DB besluit is genomen om de tenderstrategie aan te passen naar 33% VS en 66% MDH

Planning

Naam	Duur	Begin	Einde
Tender			
Uiterste datum acc .erfpachtaanbieding			4 ^e q 25
Ontwerptraject			
Bouwplanontwikkeling t/m DO-toets	49		2 ^e q 25
Toets DO gereed			2 ^e q 25
Uiterste termijn aanlevering DO ter toetsing gemeente			2 ^e q 25
Vergunningen			
Omgevingsvergunning vergund	14w		3 ^e q 25
Erfpachtcontracten			
Aanpassen concept erfpachtcontract	6	4 ^e q 25	4 ^e q 25
Acceptatie erfpachtaanbieding	4	4 ^e q 25	4 ^e q 25
Best. Goedkeuring t/m acte inschrijving door notaris	4	4 ^e q 25	1 ^e q 26
Uiterste moment levering grond (3 maanden na ingangsdatum recht)		1 ^e q 26	
Bouwen			
Inrichten bouwterrein		1 ^e q 26	2 ^e q 26
Uiterste moment bouwen (binnen 6 maanden na ingangsdatum recht)	78	2 ^e q 26	4 ^e q 27
Start 13 weken procedure		3 ^e q 27	
Verwachte opleverperiode incl. maaiveld	12	4 ^e q 27	4 ^e q 27

Financieel

Hoewel de nieuwe strategie langs verschillende adviescommissies is geweest, is het financieel nog niet doorgevoerd, omdat binnen de projectgroep nog kleine wijzigingen in het programma zouden willen doorvoeren met de meest recente grondwaarde. Om zekerheid te creëren wat de financiële impact is op het saldo van de grondexploitatie.

Tot en met MPG 2024 staat er in de begroting van grex 22802 voor kavel 6 en 2 het programma zoals deze is opgenomen in de tenderstrategie voor kavel zes uit 2017. Hiervoor is het onderstaande programma opgenomen.

kavel 6		Aantal	Opp.	Prijs	Bedrag totaal
52 Woningen markt					
	52.7 Markt Meergezinswoning koop (Fase 5 bouwveld 2 en 6)	42	90	€ 5.1.2.b	€ 5.1.2.b

54 Commerciële bestemmingen					
	54.50 Plintfuncties (Fase 5 bouwveld 2 en 6)	600		€ 5.1.2.b	€ 5.1.2.b
58 Parkeren					
	58.13 Geheel verdiept parkeren inpandig (Fase 5 bouwveld 2 en 6)	35		€ 5.1.2.b	€ 5.1.2.b
	Totaal				€ 5.1.2.b

Met dit programma is er voor de grex bij het MPG 2024 een saldo van 5,3 mln. euro vastgesteld. Het programma van de nieuwe tenderstrategie (welke is vastgesteld door het DB in 2022). Is ten opzichte van het programma zoals opgenomen in de tenderstrategie uit 2017 een uitbreiding van de uit te geven kavels, een verdichten van de objecten en diversifiëren van de het programma.

Het programma uit 2017 was voornamelijk grote vrije sector woningen (3780 gbo), met een plint van 600 m2 BVO en 35 parkeer plekken. Het nieuwe programma bestaat uit twee kavels ; 6 en een deel van 2, 44 parkeerplekken en een plint van 600 m2 bvo.

Voorstel programma voor kavel 2a en 6

Voor kavel 6 en kavel 2a stellen we middensegment en vrije sector voor met aandacht voor grotere woningen (deel van programma gemiddeld 70 m2 GBO)

We stellen voor om het grootste deel van de woningen op kavel 6 en 2a te realiseren in het middensegment huur. We streven voor het programma van middeldure huurwoningen naar appartementen van verschillende afmetingen. In het middelsegment worden veelal kleine appartementen gerealiseerd terwijl er ook een grote behoefte is aan middeldure huurwoningen voor gezinnen. Het Eenhoorngebied leent zich uitstekend voor deze doelgroep gezien de autovrije inrichting met speelstraat tussen de bouw kavels 6 en 2.

Het blijkt echter dat de markt hoofdzakelijk kleine middensegment huurwoningen realiseert. We willen in de tender uitdagen op de grootte van het middensegmentprogramma.

Voor de tender willen we voorschrijven dat 25% van het programma bestaat uit woningen van minimaal 70 m2 gbo tot max 80m2 gbo. En uit te dagen op de grootte van het overige deel van het woningprogramma, waarbij maximaal 50% van de woningen groter dan 70 m2 gbo mag zijn omwille van de opbrengsten. Dit kan resulteren in bijvoorbeeld een verdeling van 50% woningen van 70 m2 Gbo en 50% woningen van gemiddeld 45 m2 Gbo. Maar zou ook kunnen leiden tot een verdeling met 25% woningen van 70 m2 Gbo en 75% woningen van 40 m2 Gbo

Om de tender aantrekkelijker te maken voor marktpartijen en omdat er nog ruimte is in het vrije sector segment willen we een deel van de kavel inzetten voor vrije sector woningen, huur dan wel koop.

Ook hier is het streven naar wat grotere woningen omdat er al zo veel kleine woningen in het gebied aanwezig zijn. We stellen voor dat de woningen in het vrije sector segment gemiddeld 70

m² gbo zijn, waarbij de ontwikkelaar de mogelijkheid heeft om grotere en kleinere woningen te realiseren (2 woningen van 70 m² kan ook 1 woning van 90 m² en een woning van 50 m² zijn)

Omdat we uitdagen op de grootte van het middensegment en de ontwikkelaar vragen deze grootte te maximaliseren is het onlogisch om in aantallen te werken in de uitvraag. Immers met het vergroten van het middensegment wordt de oppervlakte van het vrijesector deel kleiner. En we willen juist vrije sector toevoegen om de tender aantrekkelijk te maken voor de ontwikkelaar opdat we een deel groter middensegment kunnen realiseren..

Om die reden stellen we voor van het beschikbare woonvolume 1/3 toe te bedelen aan de vrije sector en 2/3 aan het middensegment. We willen circa 2750 m² BVO vrije sector segment en 5500 m² BVO middensegment realiseren.

Bespreekpunten met FAT:

Zoals blijkt uit het programma voorstel, zit er een flexibiliteit in de tendervoorwaarde. Er kan voor gekozen worden om meerder kleiner units te maken of om juist hoger te score op de tender voorwaarde te maximaliseren naar grote markt contraire middel dure huur woningen. Hier zit een limiet op van 50 % voor het aantal marktcontraire middeldure huurwoningen, van het totaal van de oppervlakte gereserveerd voor de middel dure huur.

Het nieuwe tenderprogramma heeft een waarde van € 5.1.2.b op basis van de raamwerkprijzen van najaar 2023. Financieel heeft dit een invloed op het saldo van de grex. Het saldo zal mogelijk met € 5.1.2.b euro (maximaal) op achteruit gaan, als dit nieuwe programma zal worden opgevoerd in de grex.

De projectgroep van het Eenhoorn gebied vraagt aan het FAT om positief te adviseren over het programma van de Tenderstrategie 2022 en over de vermindering van de saldo van de grex met € 5.1.2.b euro.