

Onderwerp: Voortgang ontwikkeling Holland Park West

Datum: 22 februari 2023
Portefeuillehouder: Hans Prins / Marian Everhardt
Team: Projecten
Steller: Edwin Baas
+31 207548235
Edwin.Baas@diemen.nl

Wat is de voorgeschiedenis en de concrete aanleiding van de informatie?

Voorgeschiedenis

De laatste jaren heeft 'de wind goed in de zeilen' gestaan bij verschillende gebiedsontwikkelingen en met name voor de ontwikkeling en realisatie van Holland Park. Momenteel is er sprake van grillige(re), autonome marktomstandigheden, die hun weerslag hebben op gebiedsontwikkelingen en bouwprojecten. Dat raakt nu ook Holland Park West. Voor het project Holland Park West is in 2019, na het doorlopen van een tenderprocedure, de ontwikkelcombinatie BPD/Dura Vermeer (hierna ontwikkelcombinatie) gecontracteerd door het sluiten van een Koop- en Realisatie Overeenkomst (KRO).



Afbeelding 1: fasering Holland Park West

Aanleiding

Afgelopen week werd bekend dat de ontwikkelcombinatie de vrije sector koopwoningen in fase 2A uit de verkoop heeft gehaald en de al gesloten koopcontracten heeft ontbonden. De gemeentelijke organisatie werd hierover op 13 februari jongstleden geïnformeerd. Wethouder Prins informeerde de raad daarover mondeling in de informatieve raadsvergadering van 16 februari 2023.

Reden bouwstop koopwoningen

De ontwikkelcombinatie had in enkele maanden tijd slechts 13% van de woningen verkocht, terwijl 70% verkoopresultaat voorwaarde was om te starten met de bouw van dat deelplan. Daar kwam nog bij dat er ook in fase 1 nog koopwoningen onverkocht zijn en de fase 1 en 2A in feite met elkaar concurreren voor kopers. Vanwege het verlopen van opschortende voorwaarden in de koopcontracten, voelde de ontwikkelcombinatie zich geroepen om deze te ontbinden.

Effect bouwstop

Het feit dat de vrije sector koopwoningen van fase 2a tijdelijk uit de verkoop zijn gehaald, doet niets af aan de gemeentelijke inspanningen richting de ontwikkelcombinatie om de betaalbare (huur)woningen uit fase 3 en 4 zo snel mogelijk te laten bouwen. Het tijdelijk uit de verkoop halen van de woningen uit fase 2a, betekent dan ook geen bouwstop voor de overige fases of het einde van het project.

De gemeente is al enige tijd in gesprek met de ontwikkelcombinatie met de insteek om verdere stagnatie te voorkomen, maar ook om het project in constructieve samenwerking af te ronden. De ontwikkelaar heeft in juli 2022 immers een beroep gedaan op onvoorziene omstandigheden en het verzoek gedaan om gezamenlijk te kijken naar mogelijkheden om de (financiële) haalbaarheid van het project te vergroten. De raad is daarover tijdens de projectenpresentatie in september 2022 geïnformeerd. De gemeente heeft in gevoerde overleggen meermaals duidelijk gemaakt dat eventuele aanpassingen aan het project geen afbreuk mogen doen aan de plankwaliteit (noch ruimtelijk, noch programmatisch). Zo blijft bijvoorbeeld het aandeel 30% sociale huur en 24% midden huur vaststaan.

Hoe nu verder?

Ons uitgangspunt is dat er tijdig en genoeg betaalbare woningen worden gebouwd, ondanks de ingewikkelde marktomstandigheden. Dit heeft wethouder Prins begin november 2022 nogmaals benadrukt in een brief aan de ontwikkelcombinatie. Hij heeft daarbij uitgesproken dat de gemeente van de ontwikkelcombinatie verwacht dat zij alles op alles zet om het project alsnog zo spoedig mogelijk uit te voeren conform de KRO. We zijn volop in gesprek om diverse optimalisaties van het project te bespreken die de ontwikkelcombinatie helpt om voortvarend verder te gaan.

De ontwikkelcombinatie heeft aangegeven zo snel mogelijk de omgevingsvergunning aan te willen vragen voor fase 3. Na het verkrijgen van een omgevingsvergunning wil de ontwikkelcombinatie eind dit jaar starten met de bouw van de huurwoningen in fase 3. Concreet betekent dit dat fase 3, met daarin vrijwel uitsluitend sociale en middeldure huurwoningen, eerder tot uitvoer kan worden gebracht dan fase 2A met uitsluitend vrije sector koopwoningen. Dit scenario is uitdrukkelijk onderwerp van gesprek.

Wij kunnen niet nader ingaan op de inhoud van gesprekken omdat een en ander nog concreet uitgewerkt en voorgelegd moet worden. Daarvoor vindt frequent overleg plaats tussen de ontwikkelcombinatie en de gemeente, zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau. Gezien de impact op het project hechten we aan een integrale afweging van de vervolgstappen en het vastleggen daarvan. Vanwege de omvang van het project en de afhankelijkheden tussen verschillende optimalisatievoorstellen is dit een complexe exercitie. Op het moment dat hier resultaten in zijn bereikt, zullen we u nader informeren.

Zoals toegezegd wordt met dit informatiebericht de gemeenteraad geïnformeerd over de stand van zaken van Holland Park West en onze gesprekken daaromtrent.

We streven ernaar om het project zo voortvarend mogelijk te laten realiseren, waarbij recht gedaan wordt aan het maatschappelijk belang van dit woningbouwproject voor de gemeente. Met name de realisatie van sociale woningen en de middeldure huur – en het voorkomen van verdere stagnatie daarin – weegt voor het college zwaar.

We gaan er vanuit dat de gestelde vragen van de Onafhankelijke Partij Diemen hiermee zijn beantwoord en deze vragen niet meer afzonderlijk worden behandeld.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, datum: 22 februari 2023

Samenvatting

De huidige marktomstandigheden hebben een impact op (bouw)projecten, zoals nu te merken is voor Holland Park West. Dit informatiebericht is erop gericht om de gemeenteraad te informeren over de gesprekken die plaatsvinden met de ontwikkelcombinatie en over de insteek die de gemeente daarin heeft gekozen en de gerichte afspraken die nu zijn gemaakt met de ontwikkelcombinatie.

Ter inzage in iBabs

- Collegebesluit

- EINDE -