

Verslag markconsultatie

Teruggekomen Samen in het Klein kavels

Centrumeiland

Van Geertje de Vries
Datum 25 maart 2025
Pagina 1 van 3

Vergadering dinsdag 4 maart 2025
Voormalige Stadstimmertuinen 4 Amsterdam

Aanwezig Boris Zeisser (Natrufied Architecture), Roelinda Hamhuis (Heutink Bouw), Guido Verhagen (Building4you), Marcel van de Bergh (G&O), Geertje de Vries (G&O) en Willette van Arendonk (G&O)

Onderwerp Marktconsultatie SihK kavels Centrumeiland

Inleiding

Op Centrumeiland IJburg worden sinds 2017 zogenaamde Samen in het Klein kavels (zelfbouwkavels voor 3-4 woningen) aangeboden. Inschrijving was mogelijk door het invullen van een digitaal inschrijfformulier met alle betrokken huishoudens. De kavels werden vervolgens toegewezen op basis van loting van volgnummers. De afgelopen twee jaar zijn er na de toewijzing en de erfpachtaanbieding een aantal van deze kavels teruggekomen. Redenen die hieraan ten grondslag lagen waren o.a. de stijgende bouwkosten, onenigheid tussen de bouwende huishoudens, wegvallen van huishoudens etc.. Er is besloten om deze kavels niet meer in de Samen in het Klein vorm uit te geven.

De gemeente onderzoekt nu welke zelfbouwvorm interessant kan zijn voor de uitgifte van deze kavels. Centrumeiland is een zelfbouweiland, waar 60-70% van de kavels wordt uitgegeven voor zelfbouw.

Voor deze kleine marktconsultatie zijn enkele partijen uitgenodigd die al actief zijn op Centrumeiland en bekend zijn met de locatie. Met deze partijen willen we bespreken of en op welke wijze deze kavels succesvol op de markt kunnen worden gebracht als een MO (Mede Opdrachtgeverschap).

De kavels

Het gaat op moment van schrijven om 9 kavels, verspreid over 6 verschillende blokken op Centrumeiland. In een blok moet de bouw nog gestart worden, andere blokken zijn volop in ontwikkeling of vrijwel gereed. Op deze kavels variërend in brandbreedte van 480-850 m² BVO kunnen plm. 3-5 woningen ontwikkeld worden in 5 bouwlagen.

Twee kavels zijn naast elkaar gelegen en zouden kunnen worden samengevoegd tot max 10 woningen.

Het parkeren op alle kavels moet op eigen terrein worden opgelost.

Gewenste omvang

Wat zou de gewenste omvang zijn van een op de markt te brengen cluster kavels?

Één grotere locatie is gemakkelijker dan een cluster kleine kavels. Maar ook een cluster kleine kavels is mogelijk. Aangegeven wordt dat het interessant wordt als het om minimaal 14 woningen gaat, dus om minimaal 3 kavels.

Kleinschalig ontwikkeling is relatief duur dus hoe meer kavels in één bouwstroom hoe interessanter. De aanwezige partijen geven aan dat het mogelijk moet zijn om al deze negen kavels tegelijkertijd te ontwikkelen en in één bouwstroom te realiseren. Bovendien is variatie tussen de kavels gewenst, want hoe meer verschillende woningtypes hoe lager het risico qua afzetbaarheid.

Ook wordt er benadrukt dat er aandacht moet zijn voor de bouwlogistiek. Eén grotere, centraal gelegen bouwplaats zou wenselijk zijn.

Het is ook mogelijk om de diversiteit in gevelontwerp te creëren. De bouwmethodiek op de kavels zal dan wél hetzelfde zijn.

Het bouwen op een kleine kavel is relatief duur. Dit komt bijvoorbeeld ook doordat je per woongebouw een lift moet/wil maken. Verder is een kavelbreedte van 9m is relatief duur bouwen, 12 of 18 m is gunstiger. Ook is de grondprijs per m2 van belang, de grondprijzen zijn afgelopen jaren flink gestegen.

Woninggrootte en parkeren

Welke woninggroottes zijn het meest wenselijk?

Aangegeven wordt dat er redelijk veel keus is op de Amsterdamse markt als het gaat om deze woninggrootte. Het blijkt namelijk lastig om vier jaar voor oplevering kopers aan het project te binden. Kleiner is makkelijker afzetbaar (70-80m²), of groter dan 100m² maar dan met bijv. dakterras en een gunstige ligging. Woningen van rond de 100m² liggen moeilijk in de markt. Voor kleinere woningen is veel vraag, omdat deze nog betaalbaar zijn voor startende tweeverdieners.

Parkeren moet op deze kavels op eigen terrein worden opgelost. De gemeente geeft aan dat het niet wenselijk is om een groot gedeelte van de tuin te gebruiken voor parkeren.

Welke parkeeroplossing en aantallen zijn wenselijk?

Partijen geven aan dat parkeren voor kleine woningen (50-70m²) beperkt nodig is. De deelauto wordt steeds populairder. Voor een grotere groep is het mogelijk om deelauto's te organiseren. Ook blijkt dat in andere gerealiseerde ontwikkelingen parkeerplaatsen overblijven. Deze zouden gebruikt kunnen worden voor omwonenden. Daarom loont het om ook te kijken naar parkeren op blokniveau en daar waar mogelijk kavels aan bestaande ontwikkeling te koppelen.

Bouwfasering

De wens van partijen is om het proces zo compact mogelijk te houden en alle kavels tegelijkertijd met één groep medeopdrachtgevers te ontwikkelen. Maar qua realisatie is flexibiliteit in de termijnen voor levering van de kavels (en daarmee start bouw) gewenst, omdat fasering van de verkoop (risicospreiding) gewenst is.

Overige gewenste randvoorwaarden

- Minder intensieve tenderprocedure:
 - Liever een lichtere selectieprocedure in één ronde dan een loting in de voorfase, waarbij slechts 3 kandidaten doorgaan naar de selectiefase.
 - Minder hoge eisen aan duurzaamheid: wens om de medeopdrachtgevers invloed op keuzes geven.
 - Voldoende keuzevrijheid voor de groep
-

Verslag markconsultatie

Teruggekomen Samen in het Klein kavels

Centrumeiland

Aan Marthijn Pool (CommonCity)

Van Williëtte van Arendonk

Datum 25 maart 2025

Pagina 4 van 7

Vergadering dinsdag 18 maart 2025
Weesperplein 8 Amsterdam

Aanwezig Marthijn Pool (CommonCity), Jan Leo Swan (PMB) en Williëtte van Arendonk (G&O)

Onderwerp Marktconsultatie SihK kavels Centrumeiland

Inleiding

Op Centrumeiland IJburg worden sinds 2017 zogenaamde Samen in het Klein kavels (zelfbouwkavels voor 3-4 woningen) aangeboden. Inschrijving was mogelijk door het invullen van een digitaal inschrijfformulier met alle betrokken huishoudens. De kavels werden vervolgens toegewezen op basis van loting van volgnummers. De afgelopen twee jaar zijn er na de toewijzing en de erfpachtaanbieding een aantal van deze kavels teruggekomen. Redenen die hieraan ten grondslag lagen waren o.a. de stijgende bouwkosten, onenigheid tussen de bouwende huishoudens, wegvallen van huishoudens etc.. Er is besloten om deze kavels niet meer in de Samen in het Klein vorm uit te geven.

De gemeente onderzoekt nu welke zelfbouwvorm interessant kan zijn voor de uitgifte van deze kavels. Centrumeiland is een zelfbouweiland, waar 60-70% van de kavels wordt uitgegeven voor zelfbouw.

Voor deze kleine marktconsultatie zijn enkele partijen uitgenodigd die al actief zijn op Centrumeiland en bekend zijn met de locatie. Met deze partijen willen we bespreken of en op welke wijze deze kavels succesvol op de markt kunnen worden gebracht als een MO (Mede Opdrachtgeverschap).

Het gaat op moment van schrijven om 9 kavels, verspreid over 6 verschillende blokken op Centrumeiland. In een blok moet de bouw nog gestart worden, andere blokken zijn volop in ontwikkeling of vrijwel gereed. Op deze kavels variërend in brandbreedte van 480-850 m² BVO kunnen plm. 3-5 woningen ontwikkeld worden in 5 bouwlagen.

Twee kavels zijn naast elkaar gelegen en zouden kunnen worden samengevoegd tot max 10 woningen.

Het parkeren op alle kavels moet op eigen terrein worden opgelost.

Gewenste omvang

Wat zou de gewenste omvang zijn van een op de markt te brengen cluster kavels?

Aangegeven wordt dat het interessant wordt bij een cluster van minstens 3, maar misschien pas bij 6 kavels. Om al deze negen kavels tegelijkertijd te ontwikkelen is wel risicovol, wellicht moet je dit faseren (zie verder).

Bij een ontwikkeling op meerdere kleine kavels is geen sprake van groepsvorming en een gezamenlijk ontwerp. Common City zou het liever anders aanpakken: als basis per kavel een ontwerp voor cascowoningen maken, hiermee de markt op gaan, en samen met de aspirant-kopers het ontwerp voor de eigen woning verder uitwerken (en per kavel met de kopers de gemeenschappelijke delen op de kavel). Het is mogelijk om diversiteit te behouden door te variëren in gevelontwerp.

Dit houdt in dat de standaard eisen van MO (groepsvorming tijdens de selectiefase en ontwerpfasen) losgelaten worden. De ontwikkelperiode zou sneller kunnen (12 tot 16 maanden). Om al te grote risico's te voorkomen is het een idee om de kavels in twee fasen te ontwikkelen: alle kavels in één keer op de markt zetten, maar eerst een optieovereenkomst voor de 3 à 4 kavels in het zuidelijk deel, met gedurende een beperkte periode een eerste recht op de optie voor de overige kavels. De start in het zuiden is een wens van de gemeente, maar kan door slim te clusteren ook helpen bij het opzetten van een efficiënte 'bouwtrain'.

Over de bouwlogistiek kan Marthijn weinig zeggen, hij zou het liefst wel werken met één aannemer. Standaardiseren van de bouwmethode maakt het wel betaalbaarder.

Grondwaarde per m² is van belang, het huidige grondprijsniveau op Centrumeiland ligt erg hoog.

Woninggrootte en parkeren

Welke woninggroottes zijn het meest wenselijk?

Grootste vraag is naar kleinere woningen (1 etage van 60-80m², voor starters). Ook voor een dubbel etage zal mogelijk markt zijn, o.a. voor doorstromers en empty nesters.

Parkeren moet op deze kavels op eigen terrein worden opgelost. De gemeente geeft aan dat het niet wenselijk is om een groot gedeelte van de tuin te gebruiken voor parkeren. *Welke parkeeroplossing en aantallen zijn wenselijk?*

CommonCity heeft de ervaring dat de helft van de kopers geen parkeerplaats wil. Daarom zouden ze liever geen minimum norm voor parkeren willen hebben.

Bouwfasering

De wens is om het ontwikkelproces zo compact mogelijk te houden en de kavels in bijv. 2 fasen te ontwikkelen en realiseren. Meer ruimte en flexibiliteit in termijnen voor verkoop (risicospreiding) zou goed zijn.

Overige gewenste randvoorwaarden

- Geen standaard Medeopdrachtgeverschap; meer vrijheid in groepsvorming
 - Wel duurzaamheid en haalbaarheid/ organisatie in de selectie meenemen.
-

Verslag markconsultatie

Teruggekomen Samen in het Klein kavels

Centrumeiland

Aan Bernlef de Vries (Vink Bouw)

Van Jan-Leo Swan

Datum 23 april 2025

Pagina 6 van 7

Vergadering dinsdag 1 april 2025
Weesperplein 8 Amsterdam

Aanwezig Bernlef de Vries (Vink Bouw), Jan Leo Swan (PMB) en Williëtte van Arendonk (G&O)

Onderwerp Marktconsultatie SihK kavels Centrumeiland

Inleiding

Op Centrumeiland IJburg worden sinds 2017 zogenaamde Samen in het Klein kavels (zelfbouwkavels voor 3-4 woningen) aangeboden. Inschrijving was mogelijk door het invullen van een digitaal inschrijfformulier met alle betrokken huishoudens. De kavels werden vervolgens toegewezen op basis van loting van volgnummers. De afgelopen twee jaar zijn er na de toewijzing en de erfpachtaanbieding een aantal van deze kavels teruggekomen. Redenen die hieraan ten grondslag lagen waren o.a. de stijgende bouwkosten, onenigheid tussen de bouwende huishoudens, wegvallen van huishoudens etc.. Er is besloten om deze kavels niet meer in de Samen in het Klein vorm uit te geven.

De gemeente onderzoekt nu welke zelfbouwvorm interessant kan zijn voor de uitgifte van deze kavels. Centrumeiland is een zelfbouweiland, waar 60-70% van de kavels wordt uitgegeven voor zelfbouw.

Voor deze kleine marktconsultatie zijn enkele partijen uitgenodigd die al actief zijn op Centrumeiland en bekend zijn met de locatie. Met deze partijen willen we bespreken of en op welke wijze deze kavels succesvol op de markt kunnen worden gebracht als een MO (Mede Opdrachtgeverschap).

Het gaat op moment van schrijven om 9 kavels, verspreid over 6 verschillende blokken op Centrumeiland. In een blok moet de bouw nog gestart worden, andere blokken zijn volop in ontwikkeling of vrijwel gereed. Op deze kavels variërend in brandbreedte van 480-850 m² BVO kunnen plm. 3-5 woningen ontwikkeld worden in 5 bouwlagen.

Twee kavels zijn naast elkaar gelegen en zouden kunnen worden samengevoegd tot max 10 woningen.

Het parkeren op alle kavels moet op eigen terrein worden opgelost.

Gewenste omvang

Wat zou de gewenste omvang zijn van een op de markt te brengen cluster kavels?

Het zou het meest gewenst zijn om het geheel aan kavels (9 tot 11) in 1 of 2 clusters op de markt te brengen. En zonder de inspraakmogelijkheden van een MO, dit maakt het op deze schaal nodeloos ingewikkeld. Het meest efficiënt zou zijn om casco-ontwikkeling te doen, met één architect en dezelfde bouwmethode en basisstructuur, met op elke etage een cascoappartement (eventueel een appartement op twee etages). Met hierbij voor de kopers de maximale indelingsvrijheid per appartement

De voordelen van een basisstructuur, vaste bouwstructuur en geeninspraak in architectuur zijn herhaling en kosten efficiëntie. Het devies moet zijn om voor zo min mogelijk geld het mooiste en beste huis te maken. Hier heeft Vinkbouw ervaring mee. Dit zegt dus niet dat er geen keuze vrijheid is voor de uiteindelijke kopers. Het is goed voorstelbaar om kopers een menukaart aan opties te geven, waarbij de ontwikkelaar kan adviseren en bouwen.

Bernlef is het eens met de idee dat een afwisselende architectuur past bij de uitstraling van Centrumeiland. Verschillende gevelontwerpen zijn prima mogelijk met één architectenbureau.

Bouwfasering en bouwlogistiek

Bouwlogistiek gezien is het mogelijk om de aangeboden kavels in één bouwtrein uit te voeren. Ook via een cluster van kavels en de gewenste route van de gemeente (van zuidwest naar noordoost). De grootste uitdaging is dat er gebouwd gaat worden in bewoond gebied met een mogelijk definitieve openbare ruimte. Wat essentieel lijkt is een centrale bouwplaats voor het gehele proces (er van uitgaande dat alle kavels naar één ontwikkelaar gaan).

Daarnaast geeft Bernlef aan dat kavel 04-08 een lastig kavel is. Het is duur, met name door de verhouding gevel versus vloeroppervlakte, en heeft een ongewone vorm de gewenste herhaling van basisindeling en bouwstructuur ingewikkeld maakt.

Woninggrootte en parkeren

Vink ziet een aantal trends op de woningmarkt. Allereerst zijn kleine appartementsgebouwen in trek, een vorm die goed mogelijk is op de besproken kavels. Per verdieping 1 woning, of indien gewenst verdiepingen koppelen voor een gezinswoning. Ook is er een aantrekkelijke vraag naar familiehuizen in de vorm van meergeneratiewoningen. Grootouders – ouders – kinderen of ouders met op de losse verdiepingen kinderen. Volgens Vink is het vooral zaak om parallel twee sporen te laten lopen: enerzijds focussen de ontwikkelaar en architect zich op het ontwerp en plan, en tegelijkertijd zoekt de ontwikkelaar gedagiden.

Wat betreft parkeren lijkt 3 plekken op 5 woningen voldoende, maar de drive-in woningen spreken niet aan. Dit lijkt erg zonde van de ruimte en erg duur voor een parkeerplaats. De ontwikkeling richting alternatieven voor de eigen auto zet bovendien door, waardoor een goed doordacht deelauto-plan ook een oplossing is.