KICKSTAD

Adviesmemo

Onderwerp Ontwikkelcoalitie Buitenveldert – advies op basis van verkenning Kickstad

Van Kickstad
Aan 5.1, 2, e
CC Projectteam GOP Buitenveldert

Datum **donderdag 9 januari 2025**
Versie 1

1. Inleiding

Amsterdam wil de komende jaren stevig groeien binnen de stadsgrenzen: jaarlijks met 7.500 nieuwe woningen (Omgevingsvisie 2050). In de gemeentebrede Ontwikkelstrategie 2035 is de wijk Buitenveldert benoemd als kansrijk gebied om te verdichten én de leefomgeving te verbeteren. De afgelopen maanden heeft 5.1, 2, e de gemeente Amsterdam voor Buitenveldert gewerkt aan een Gebiedsgericht Omgevingsplan (GOP), waarin - passend bij deze ambities - de ruimtelijke kaders voor de komende 10 jaar worden gegeven.

Verdichting en verbetering van de leefomgeving vragen om samenwerking. Niet alleen met bewoners, maar ook met marktpartijen die in het gebied actief zijn. Kickstad heeft in vijf gesprekken met sleutelspelers verkend hoe zij aankijken tegen de ambities van het GOP, welke eigen plannen zij hebben en wat in hun ogen nodig is om samen stappen te zetten.

We spraken met:
- *Woningcorporaties:* Rochdale, Eigen Haard, De Alliantie
- *Ontwikkelaar:* Kronenberg Groep
- *Adviseur:* Creative City Solutions

Deze memo bundelt hun perspectieven en geeft aanbevelingen voor het vervolg.

2.1 Reactie op het GOP en gemeentelijke denkrichting

Herkenning en waardering
Partijen herkennen en waarderen de eerste denkrichtingen van de gemeente. Het belang van groen – ook in relatie tot klimaatadaptatie – wordt breed gedeeld. Ook de kernwaarden van het AUP – licht, lucht en ruimte – noemen zij typisch Buitenveldert. Daarnaast erkennen zij het stedenbouwkundig verschil tussen het noorden en zuiden van Buitenveldert.

Flexibiliteit en maatwerk
Tegelijkertijd waarschuwen partijen voor te veel rigiditeit in kaarten en kaders. Verdichting vraagt om ruimte voor maatwerk. Het huidige strikte onderscheid tussen het noordelijk deel (meer verdichtingspotentie) en het zuidelijk deel (behoud AUP-structuur) wordt als te zwart-wit ervaren. Nuance en flexibiliteit zijn volgens hen cruciaal om kansen te benutten.

Ruimtelijke kaders voor hoogte en volume
Ruimtelijke kaders zijn bepalend voor de haalbaarheid van verdichting. Hoogte- en volumebeperkingen beïnvloeden direct de businesscase en daarmee de kans van slagen. Partijen vragen om heldere kaders op hoofdlijnen, met voldoende ruimte voor nadere invulling, maatwerk en innovatieve oplossingen.

Ontwikkelpotentie openbare ruimte
De gemeente beschikt over veel bezit in de openbare ruimte, maar deze potentie wordt volgens partijen in het GOP nu onvoldoende erkend. De gesprekspartners vinden dat gemeente Amsterdam via grondbezit én erfpacht juist een sleutelpositie heeft om verdichting mogelijk te maken. De (mogelijke) vestiging van het Erotisch Centrum in Buitenveldert laat volgens partijen zien dat de gemeente zelf ook ambities kan realiseren.

Heldere communicatie
Tot slot vinden de gesprekspartners duidelijke communicatie vanuit de gemeente over het instrument GOP essentieel. Partijen willen weten waar zij aan toe zijn en zien het GOP als een instrument dat samenwerking kan ondersteunen. Het juiste verhaal kan dus vertrouwen creëren bij (markt)partijen. Heldere uitleg over het GOP is ook noodzakelijk om verkeerde verwachtingen bij bewoners te voorkomen.

2.2 Kansen en uitdagingen voor verdichting in Buitenveldert

Verdichting in Buitenveldert is volgens de meeste partijen kansrijk, maar vraagt om slimme strategieën en samenwerking. De gesprekken laten zien dat er niet één oplossing is, maar een mix van aanpakken die elkaar kunnen versterken.

Clustering en schaalgrootte
Verdichting wordt haalbaarder als meerdere gebouwen tegelijk worden aangepakt. Een serie-aanpak verlaagt kosten en vergroot de haalbaarheid. Corporaties zien daarom mogelijkheden voor ruilverkaveling met mede-corporaties, beleggers en zorginstellingen om grotere ontwikkelvlekken te creëren. Dit vergroot de businesscase en maakt verdichting financieel aantrekkelijker. De Alliantie verwijst hierbij naar goede ervaringen in Nieuw-West, waar uitruil via Bureau Parkstad tot stand kwam en leidde tot succesvolle clustering.

Reactie op verdichtingsmogelijkheden
- **Optoppen:** Technisch vaak mogelijk, maar financieel en organisatorisch complex door gespikkeld bezit, VvE-structuren en het ontbreken van subsidies. Optoppen wordt nu vooral ingezet als financieringsmiddel voor verduurzaming, niet als doel op zich. Framing is cruciaal:

als optoppen wordt gepresenteerd als kans voor kwaliteitsverbetering én verdichting, vergroot dat de bereidheid van partijen.

- **Alternatieven voor optoppen:** toevoegen van woningen in de plint (uitbuiken), transformatie van garageboxen en het toevoegen van slanke torens op kopse kanten van gebouwen (aankoppen) bieden kansen. Deze strategieën kunnen verdichting realiseren zonder de technische en financiële uitdagingen van optoppen.
- **Sloop-nieuwbouw:** Door sommige partijen gezien als aantrekkelijker dan optoppen, omdat het meer woningen oplevert en stedenbouwkundig beter inpasbaar is 5.2, 1 .
- **Plinten en openbare ruimte:** Alle partijen zien kansen om gesloten plinten te openen en de openbare ruimte te verbeteren. Verdichting kan gecombineerd worden met het activeren van plinten en het toevoegen van woningen op parkeerterreinen of gemeentelijke locaties. Het gemeentelijk bezit kan hierbij een hefboom zijn.

Specifieke locaties

Partijen noemen ook locaties met potentie voor verdichting, zoals de Europaboulevard en de gemeentewerf. Tegelijkertijd wordt het Gelderlandplein als lastig ervaren: de ruimte daar is beperkt en de drukte groot. Kroonenberg benadrukt dat hier nauwelijks rek zit: "*Het is simpelweg een te druk centrum. Qua toegankelijkheid en drukte kan er niks meer aan.* 5.2, 1 "

2.3 Financiële en juridische randvoorwaarden

5.2, 1

Stimuleringsregelingen zoals de WBI-subsidie (€7.000 per betaalbare woning) kunnen bijdragen aan haalbaarheid, maar zijn nu onvoldoende bekend bij partijen. Ook het werken met open begrotingen en afwijkingen van erfpachtnormen wordt genoemd als oplossingsrichting.

2.4 Samenwerking en governance

Omdat eigendomsverhoudingen versnipperd zijn, vinden partijen het moeilijk om nu concreet te zijn over verdichtingskansen. Samenwerking is daarom geen luxe, maar een randvoorwaarde: zonder gezamenlijke verkenning blijven kansen onbenut.

Met name de woningcorporaties benadrukken het belang van een gebiedscoalitie als stip op de horizon: een samenwerkingsverband waarin de gemeente regie voert en marktpartijen commitment tonen. Voorbeelden zoals Bureau Parkstad in Nieuw-West laten zien dat deze aanpak werkt. Het 'plintenoverleg' daar fungeerde als vliegwiel voor samenwerking en clustering van projecten.

Voor Buitenveldert is het oprichten van een gebiedstafel een logische eerste stap. Deze tafel kan eigendomsverhoudingen inzichtelijk maken, partijen verbinden op gedeelde belangen en gezamenlijke ontwikkelstrategieën verkennen. Zo ontstaat de basis voor een integrale gebiedsontwikkeling.

3. Aanbevelingen voor vervolgstappen in samenwerking

1. **Heldere communicatie:** Ontwikkel een communicatiestrategie richting bewoners en marktpartijen om verwachtingen te managen. Benader grote eigenaren actief tijdens de terinzagelegging van het GOP om hun reacties op te halen. Contact hiervoor minimaal de gesprekspartners van dit verkennend onderzoek.
2. **Breng grondeigendom in beeld:** De verdeling van het grondeigendom in Buitenveldert bepaalt de verdichtingspotentie. Voer verdiepend onderzoek uit naar grondeigenaren en eigendomsverhoudingen als vervolgstap op het GOP. Dit is de basis voor verdere samenwerking; met wie moet je samenwerken.
3. **Zet de eerste stap naar samenwerking met een eerste gebiedstafel:** Organiseer een gebiedstafel waarin gemeente, corporaties, beleggers, ontwikkelaars en andere grote grondeigenaren (bijv. zorginstellingen) samenkomen. Doelen van de eerste sessie(s):
    a. Eigendomsverhoudingen inzichtelijk maken;
    b. Gedeelde belangen verkennen;
    c. Mogelijkheden voor ruilverkaveling onderzoeken.

    Advies: Start met een ‘coalition of the willing’ (corporaties) om een vliegveel te creëren voor bredere deelname van beleggers, ontwikkelaars en grote VvE’s.
4. **Versterk de interne regie:** Richt een transformatieteam Buitenveldert in als centraal aanspreekpunt voor initiatiefnemers. Eén loket voorkomt versnippering en versnelt besluitvorming.