Gemeente Amsterdam

Initiatiefvoorstel voor de raadsvergadering van n.t.b.

Nummer	
Directie	
Van	Leden van Minderhoud (PvdA), Boomsma (CDA), Alberts (SP), Koyuncu (Denk) Van Renssen (GL) en Bakker (PvdD)
Datum	19 september 2023
Portefeuille	RO, MV en GV
Agendapunt	

Onderwerp

Instemmen met het initiatiefvoorstel 'Voldoende ruimte voor maatschappelijke organisaties en buurtgroepen in transformerende en nieuwe stad'' van de leden van Minderhoud (PvdA), Boomsma (CDA), Alberts (SP), Koyuncu (Denk),Van Renssen (GL) en Bakker (PvdD).

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

1 In te stemmen met genoemd initiatiefvoorstel
2 het college van burgemeester en wethouders te verzoeken:
   I. een aantal pilots uit te laten voeren door bij een aantal ontwikkelingsgebieden een onderzoek op te zetten waar in ieder geval de volgende punten worden behandeld (binnen de scope en afbakening van dit voorstel, zie 2.1 en 2.2), en waarbij de eigenaar het projectteam van het betreffende gebied zou moeten zijn:

      1) Het huidige aanbod met betrekking tot locaties voor organisaties van maatschappelijk belang (uitgesplitst naar doelgroep, invulling, bestemming, eigenaarschap) binnen en in de omgeving van uitleglocaties en transformatiegebieden (uitgesplitst per gebied). Hier dienen in ieder geval in meegenomen te worden:
         a) *Gemeentelijke locaties:* De gemeente haar eigen bezit met mogelijkheden voor (meer) huisvesting van lokale organisaties en voorzieningen (zoals bijvoorbeeld stadsdeelkantoren, bibliotheken, etc., zie bijvoorbeeld Café Genieten in Amsterdam Oost);
         b) *Maatschappelijke bestemmingen en corporatiebezit dat daartoe wordt ingezet:* Waaronder bestaande maatschappelijke voorzieningen (buurthuizen, jongerencentra, etc. – wederom lettende op de eerder gedefinieerde scope);
         c) *Vastgoedeigenaren die mogelijk ruimte kunnen inzetten voor maatschappelijke doeleinden:* bijvoorbeeld doordat particulier bezit op bepaalde tijden leegstaat of combineerfuncties mogelijk zijn (zie bijvoorbeeld: https://usepace.com/).
      2) De behoefte van bewoners en maatschappelijke organisaties met betrekking tot het gebruik kunnen maken van een locatie (uitgesplitst naar organisaties die al een ruimte

hebben en organisaties die op zoek zijn naar een ruimte, rekening houdend met het type aanwezige voorzieningen en kenmerken (bijvoorbeeld een keuken, de grootte, huurprijs, locatie, etc.) in de omgeving van nieuwbouwlocaties en transformatiegebieden, en hoe die zich verhoudt tot de geldende referentienormen en het eerder onderzochte aanbod.

Bij de uitvoering van het onderzoek moeten in ieder geval ambtenaren uit de stadsdelen, de Stadsloods, het Sociaal Domein, Gemeentelijk Vastgoed, Maatschappelijke Voorzieningen, Grond en Ontwikkeling, Zorg, Kunst en Cultuur, corporaties en maatschappelijke en - bewonersorganisaties betrokken worden. De wijze waarop dit onderzoek wordt vormgegeven en de resultaten dienen meegenomen te worden in punt II van dit voorstel om op die manier uiteindelijk in aankomend beleid te landen. Tussentijds moet de raad worden meegenomen in de resultaten.

II. Om op basis van de resultaten van de gedraaide pilots en gesprekken met ambtenaren en de markt de volgende punten te verwerken in aankomend beleid (waaronder de Ontwikkelstrategie):

1) *Een methodiek voor het nemen van de foto:* de methodiek en resultaten uit de pilots van punt 1 dienen verwerkt te worden tot een methodiek waarmee het huidige aanbod van maatschappelijke voorzieningen in een buurt en de vraag vanuit bewoners en maatschappelijke organisaties, scherp en compleet in beeld worden gebracht. Ook kan deze geïntegreerd worden in de huidige of aankomende werkwijzen van de gemeente. Ook moet de rol van de raad in het vaststellen van de foto voor de gebiedsontwikkeling gespecificeerd worden (nu wordt de raad vaak te laat betrokken, waardoor programmawijzigingen moeilijk door te voeren zijn, idealiter krijgt foto – en daarmee de raad – een rol bij de Projectnotafase);
2) *ICT-ondersteuning*: vraag naar ruimte komt stadsbreed binnen, dus zowel bij de stadsdelen als binnen diverse andere afdelingen binnen de gemeente. Er is op dit moment nog geen centraal systeem waarin deze vraag verwerkt kan worden. Dit voorstel vraagt het college te onderzoeken hoe deze opgave meegenomen kan worden bij de ICT-systemen die de gemeente momenteel heeft of aan het opzetten is;
3) *Ontwikkelstrategie en bekostiging:* De uitdagingen van grootstedelijke ontwikkelingen op het gebied van maatschappelijke voorzieningen zullen niet alleen door de gemeente, markt of corporaties opgelost kunnen worden. Hierin is het zoeken naar de juiste balans. Aankomend beleid dient dan ook een methodiek voor gebiedsgericht marktonderzoek te bevatten, waarin de haalbaarheid van zoveel mogelijk maatschappelijke voorzieningen op basis van het huidige aanbod en de behoefte vanuit een gebied wordt onderzocht (voor zowel transformatie als uitleg-gebieden). Verschillende keuzes hebben daarbij verschillende financiële consequenties. Zo kan de keuze voor meer maatschappelijke voorzieningen leiden tot een minder rendabele grondexploitatie. Gezien het belang van maatschappelijke voorzieningen en het budgetrecht van de raad zou zij deze afweging moeten maken op basis van de resultaten van het marktonderzoek (met daarin de verschillende mogelijkheden voor het ontwikkelen van voldoende maatschappelijke voorzieningen). De resultaten dienen dan ook tijdig

voorgelegd te worden aan de raad en dit voorstel vraagt het college om hier een passend moment voor te vinden. In relatie tot de bekostiging en ontwikkelingsstrategie moeten in ieder geval de volgende elementen terugkeren:

a) Bestaand gemeentelijk bezit beter inzetten (denk aan stadsdeelkantoren, bibliotheken, gymzalen, etc.) en mogelijk uitbreiden door aankoop en actieve grondpolitiek;
b) Corporaties beter betrekken en positioneren bij het ontwikkelen van bepaalde maatschappelijke voorzieningen (zoals buurthuizen die nu door corporaties worden gehuisvest);
c) Particuliere vastgoedeigenaren motiveren hun bezit maatschappelijk in te zetten (zie o.a. https://usepace.com/) en particuliere ontwikkelaars die ESG-doelstellingen nastreven te enthousiasmeren en verleiden om maatschappelijk te investeren in voorzieningen. De gemeente kan dit faciliteren door in navolging van Utrecht en België, ook in Amsterdam een Stadsmakersfonds op te zetten.

4) In relatie tot punt II.3.c: roept dit voorstel het college en burgemeester op een conferentie te organiseren bij de ambtswoning met ontwikkelaars en vastgoedeigenaren om de mogelijkheden en animo voor het opzetten van een Stadsmakersfonds te verkennen en hier de raad bij te betrekken, met de nadruk dat het hier gaat om het opzetten van een fonds dat bestaat uit particuliere middelen.

Wettelijke grondslag

artikel 147a, lid 1 van de Gemeentewet

Initiatiefvoorstel

Een woord vooraf
Dit is niet alleen een voorstel over de ziel van de stad, maar ook een voorstel over vrijheid en kansengelijkheid. De vrijheid om ondersteuning en een luisterend oor op loopafstand te hebben, de vrijheid om cultuur te maken en er van te genieten, de vrijheid om samen te komen en jezelf te ontplooien met buurtgenoten: de vrijheid om je leven ten volste te leven in Amsterdam.

Dit voorstel beoogt eerdergenoemde vrijheden van Amsterdammers te waarborgen door al aan het begin van de gebiedsontwikkeling de wijze waarop de behoefte naar maatschappelijke locaties wordt geïnventariseerd en ingevuld te optimaliseren. Want zoals de Stadsloods zegt in haar jaarverslag uit 2021:

''Als dit soort ruimte eenmaal weg is valt het niet of nauwelijks te herstellen, vooral niet als ruimte is herbestemd naar een woonfunctie of een kapitaalkrachtige economische functie. Achteraf herstellen is veel duurder en ingewikkelder dan het vooraf onderdeel te maken van visie en beleid.'' [1]

[1] https://www.amsterdam.nl/ondernemen/bedrijfsruimte/stadsloods/, pag. 25.

Het waarborgen van voldoende locaties begint bij het nemen van een ''foto'' van de huidige vraag om tot een visie te komen m.b.t. wat nodig is. Momenteel wordt deze niet alleen op het verkeerde moment genomen maar ook onvoldoende scherp, doordat verschillende directies en lokale partijen te laat of onvoldoende worden betrokken bij de gebiedsontwikkeling. De foto is ook te strak ingekaderd doordat de beleidsdoelen niet uitgebreid genoeg zijn. Veel organisaties, belangen en wensen van bewoners vallen daarom buiten beeld. De resulterende foto is daardoor zowel waziger binnen de gestelde kaders als incompleet doordat de foto niet alle relevante partijen en belangen in beeld heeft gebracht.

Na het maken van een scherpe foto met alle relevante belangen, behoeften en wensen goed in beeld, moet vaart worden gemaakt met het bouwen van voldoende voorzieningen. De foto van de wensen, behoeften en belangen van het gebied is leidend. Samenwerking is hierbij de sleutel: intern tussen de verschillende directies en stadsdelen, extern tussen gemeente, ontwikkelaars, corporaties, sociale vastgoedeigenaren en investeerders, de organisaties en initiatieven in kwestie en tot slot ook tussen de verschillende organisaties en bewoners met een vraag naar ruimte.

Daarnaast moet ook het scala aan in te zetten instrumenten uitgebreid worden: denk aan het verbeteren van de wijze waarop we nu transformeren door te onderhandelen met eigenaren over het afnemen of overnemen van voldoende ruimte, het herintroduceren van actieve grondpolitiek, meer publiek/private samenwerking met marktpartijen die ook maatschappelijk willen bijdragen en betere koppelkansen met het bestaande aanbod en bezit.

Op basis van de foto, de in te zetten instrumenten en de financiële consequenties die hieruit voortvloeien, moet de raad tijdig een politieke beslissing nemen. Momenteel gebeurt dat nog te laat waardoor de noodkreten van bestaande en zoekende organisaties de raad pas bereiken wanneer de gebiedsontwikkeling te ver gevorderd is en de bijsturingsmogelijkheden beperkt zijn.

1. Inleiding

1.1. Probleemstelling

De stad bouwt de aankomende jaren aan een fijne en leefbare stad waarin alle Amsterdammers een thuis kunnen vinden ongeacht hun inkomen. Een ongedeelde stad waar Amsterdammers kunnen wonen in gemengde en complete buurten. Indieners zijn van mening dat maatschappelijke organisaties en buurtgroepen een essentieel onderdeel vormen van zo'n ongedeelde stad en in hoge mate bijdragen aan de kansengelijkheid.

Tal van maatschappelijke organisaties en vrijwilligers spelen een grote rol bij het creëren van een thuisgevoel voor veel Amsterdammers aan de hand van, vaak laagdrempelige, maatschappelijke activiteiten. Zij hebben zicht op een groep Amsterdammers die de formele instanties niet altijd goed in beeld hebben. Ze geven taallessen aan buurtbewoners die de Nederlandse taal nog niet machtig zijn, voorzien duizenden gezinnen van een gratis ontbijt of warme maaltijd, bieden hulp met ingewikkelde administratie en zijn vaak een luisterend oor voor mensen die voor hun gevoel nergens anders heen kunnen of de formele instanties wantrouwen.

De behoefte voor ondersteuning van dit soort organisaties blijft onverminderd groot. Tegelijkertijd wordt de ruimte voor dit soort organisaties steeds schaarser. De stad verandert door op bepaalde plekken in de stad nieuwe buurten te bouwen en op oude stukken van de stad bij te bouwen of te slopen en opnieuw te bouwen. Buurten die decennia lang hebben gebouwd aan sociale netwerken, waar buurtbewoners elkaar ondersteunen en plek hebben om elkaar te vinden, veranderen in rap tempo – zowel fysiek als sociaal. Bewoners zien hun buurt veranderen en zijn bang dat de vernieuwing niet per se een verbetering betekent voor hen: mooie nieuwe gebouwen met kapitaalkrachtige nieuwe buurtbewoners, maar geen plek meer voor de eerdere bewoners en hun activiteiten.

Recente ontwikkelingen in Zuidoost (specifiek de H-buurt en MCTC (de Internationale kerk, Brassband, Stichting Leerorkest), Noord (de Afghaanse vereniging die moet vertrekken), West (de Speelgoedbank) en Oost (Gered Gereedschap, stichting Prachtvrouw, Stichting Tweede Kans) laten zien dat het voortbestaan van dit soort organisaties geenszins voor lief genomen kan worden. Het is helaas ook onderdeel van een langere trend waarbij de marktwerking en hoge huren tot gevolg hebben dat er minder ruimte is voor de maatschappelijke meerwaarde van deze organisaties en initiatieven[2]. De sociale netwerken vallen zonder de fysieke locaties uiteen, waardoor de kansengelijkheid in onze buurten onder druk komt te staan.

1.2. Opbouw initiatiefvoorstel
Dit initiatiefvoorstel begint met een verdere aanscherping van de gebruikte terminologie, zodat er geen verwarring kan ontstaan over de gebruikte termen. Ook wordt de scope gedefinieerd. Op basis hiervan schetst het voorstel de huidige situatie met betrekking tot de vraag, het aanbod en de huidige invulling van locaties van maatschappelijk belang. Hierna wordt het probleem geconcretiseerd en worden een aantal voorstellen gedaan om deze op te lossen.

2.Aanscherping terminologie

2.1. Aanscherping bestemming
Dit voorstel borduurt voort op de beleidsdoelen uit het in 2018 vastgestelde 'Referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen, groen en sport"[3] en beoogt deze expliciet niet uit te breiden of wijzigen, op één enkel punt na (waarover later meer). Door middel van dit beleidsstuk stuurt de gemeente op het tegemoetkomen aan die normen door o.a. te waarborgen dat er voldoende maatschappelijke bestemmingen worden toegevoegd bij gebiedsontwikkelingen. Dit voorstel probeert de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de normen te optimaliseren door de bij het in beeld brengen van de gebiedsopgave de volgende twee organisatie en - initiatiefkenmerken in het achterhoofd te houden:

1) Lokaal gebonden en sociaal-maatschappelijk waardevol voor lokale (kwetsbare) bewoners door bij te dragen aan de kansengelijkheid, sociale cohesie en vrijheid van Amsterdammers zich te ontwikkelen en mee te doen;

[2] https://www.parool.nl/amsterdam/de-bijlmer-wordt-te-duur-voor-deze-afrikaanse-kerk-waar-wekelijks-honderd-schoolkinderen-ontbijten~b68e92a3/

[3] https://amsterdam2050.nl/functies/maatschappelijke-voorzieningen/

2) Markt-contrair, wat betekent dat de betreffende organisatie niet in staat is een marktconforme huur te betalen.

Deze twee kenmerken zijn al van toepassing op organisaties en initiatieven die meegenomen zijn in de bestaande referentienormen en dienen slechts ter verduidelijking van de scope van dit voorstel. Dit voorstel beperkt zich daarbij tot basisvoorzieningen en cultuurvoorzieningen, met als enige toevoeging op de huidige normen dat het ook organisaties met een religieuze of spirituele achtergrond kan betreffen (in acht nemende bovenste twee kenmerken), zoals de Internationale Kerk in de H-Buurt. Onderstaande definities komen uit de vastgestelde 'Referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen, groen en sport".

2.1.1.Basisvoorzieningen
Een groot aantal taken in het sociaal domein is gedelegeerd aan de stadsdelen. Deze taken zijn beschreven in het Stedelijke kader afspraken basisvoorzieningen in de stadsdelen. Onder de basisvoorzieningen in het volwassenendomein vallen de volgende zaken:

- versterken vrijwillige inzet en informele netwerken;
- activering, participatie en sociale accommodaties;
- mantelzorgondersteuning;
- basis maatschappelijke dienstverlening;
- integrale schuldhulpverlening;
- ondersteunen bewonersinitiatieven.

Stadsdelen hebben het meeste contact met en zicht op deze organisaties, en subsidiëren daarmee steeds meer wijkgericht. Dit vraagt een goede spreiding van accommodaties waar de activiteiten kunnen plaatsvinden. Deze zijn opgenomen onder de noemers Huis van de Wijk, een grote voorziening die voor verschillende activiteiten kan worden ingezet, en de Buurtkamer, een kleinschalige ruimte die door buurtbewoners zelf wordt ingevuld.

Tot slot wil de gemeente ook de jonge gezinnen die in de stad wonen graag behouden. Zij kiezen voor de stad maar vinden het ook belangrijk dat hun kinderen in contact komen met groen en dieren. Natuur is dan ook één van de pijlers van de brede talentonwikkeling die de stadsdelen subsidieren. Om hier in te kunnen voorzien zijn er in de stad voorzieningen zoals kinderboerderijen en schooltuinen nodig. Voor stadsdelen zijn dit soort voorzieningen belangrijk in een wijk. Voor de uitvoering zijn onderstaande type accommodaties nodig:

- jongerencentra;
- ruimtes voor jeugd in buurtcentra of huiskamers;
- beheerde speeltuinen / speeltuinverenigingen;
- kinderboerderijen.

2.1.2. Buurtcultuur
Kunst en cultuur zijn onlosmakelijk verbonden met Amsterdam. Het brede en veelzijdige culturele landschap dat zo bepalend is voor de identiteit van Amsterdam maakt de stad aantrekkelijk voor inwoners en bezoekers, voor kunstenaars en bedrijven. De ambitie is de culturele infrastructuur evenredig mee te laten groeien met de stad en daarbij te focussen op spreiding, clustering en het

combineren van functies. Dit betekent dat nieuwe locaties nodig zijn. Onder meer voor cultuurhuizen, bibliotheken, broedplaatsen, kunstwerken in de openbare ruimte en voor buurtgebonden podia voor talentontwikkeling. Voor het bepalen van concrete ruimteclaims voor kunst en cultuur zijn de volgende criteria van belang:

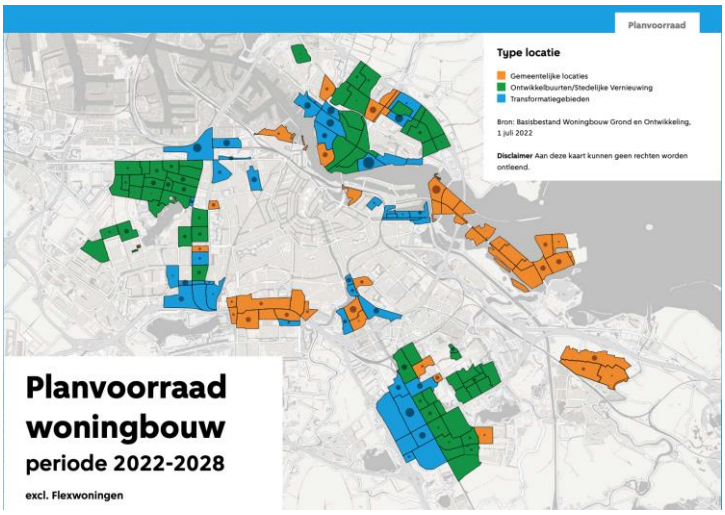
- bestaande kunst- en cultuurvoorzieningen in een gebied of in de nabijheid daarvan;
- bereikbaarheid;
- kansen voor clustering en combinaties van functies;
- financiering (investering, exploitatie, beheer).

Kleinschalige cultuurvoorzieningen zijn een cruciaal onderdeel van de Amsterdamse culturele infrastructuur. Kunst- en cultuuractiviteiten gericht op buurten en gebieden zijn van grote waarde voor het lokale culturele klimaat en voor het leefklimaat in het algemeen. Bij de keuze voor locaties is vooral de verbinding met andere functies en voorzieningen belangrijk. Ook kunnen kleinschalige culturele voorzieningen een rol spelen bij placemaking en bij de ontwikkeling en de groei van waardevolle culturele functies door het creëren van ruimte voor experiment en innovatie. Dit voorstel zet dan ook in op meer ruimte voor lokale cultuur die een bijdrage levert aan de ontwikkelingsmogelijkheden van buurtbewoners.

2.2. Ruimtelijke scope
De ruimtelijke scope omvat drie verschillende typen gebiedsontwikkelingen:

1) *Transformatiegebieden:* transformatiegebieden zijn het meest complex. De gemeente heeft te maken met een veelvoud van eigenaren, erfpachters en gebruikers. Elke partij heeft zijn eigen belangen en voorkeuren. Sommigen willen graag meewerken aan transformatie, anderen zijn pertinent tegen. Om een compleet stuk nieuwe stad te maken moeten eigenaren/ontwikkelaars vaak samen een plan maken. Dit speelt met name bij bedrijventerreinen. Eigenaren moeten hierbij verleid worden om mee te werken. Niets is vooraf gegarandeerd. De gemeente faciliteert.
2) *Gemeentelijke gebieden:* bij gemeentelijke locaties (uitleggebieden) als IJburg voert de gemeente een actieve grondpolitiek. De gemeente is verantwoordelijk voor de strategie, de fasering en selectie van de ontwikkelende partijen en het programma. Het aansturend vermogen is groot.
3) *Ontwikkelbuurten:* bij ontwikkelbuurten (stedelijke vernieuwingsgebieden) hebben de corporaties als eigenaren van het vastgoed en als erfpachters een belangrijke positie. Samen met bewoners en andere gebruikers maken zij concrete plannen. De gemeente faciliteert en maakt afspraken met de corporaties over werkwijze, ondersteuning, randvoorwaarden en inzet. Het gaat om een beperkt aantal corporaties maar wel om bestaand en bewoond gebied.

Zie de kaart hieronder voor een geografische weergave van de verschillende gebieden.



Afbeelding 1: planvoorraad gebiedsontwikkelingen.

Gezien het belang van draagvlak onder bestaande bewoners binnen en net buiten de gebiedsontwikkelingen, is het van belang dat de scope breder wordt getrokken dan de grenzen van bovenstaande gebieden en ook bewoners die er nét buiten vallen worden meegenomen. Dat wordt nu al vaak gedaan, het belang wordt hier echter nogmaals onderstreept.

3. Huidige gang van zaken

Zoals eerder gesteld werkt de gemeente momenteel met referentienormen om voldoende m2 voor organisaties van maatschappelijk belang te waarborgen. In dit hoofdstuk wordt verder in gegaan op de referentienormen zelf, maar ook op de bredere vraag naar voldoende ruimte en de discrepantie tussen beide. Tot slot wordt het gebiedsontwikkelingsproces toegelicht aan de hand van de vier stappen van gebiedsontwikkeling en de rol die de referentienormen daar (al dan niet) in spelen.

3.1. Referentienormen

Met Koers 2025 werd de wens om stadsbrede referentienormen en -richtlijnen te ontwikkelen steeds vaker gehoord. Deze wens betrof niet alleen maatschappelijke voorzieningen, maar ook normen voor groen en spelen. Het ruimtegebruik van al deze functies heeft op onderdelen duidelijke raakvlakken. Dit is de reden dat de referentienorm in gezamenlijkheid is opgesteld.

Met behulp van de referentienorm wordt uitgerekend hoeveel extra vierkante meters van welke voorzieningen er nodig zijn bij realisatie van x-aantal nieuwe woningen. Het gaat om normen voor onderwijs, jeugd, zorg, basisvoorzieningen, kunst & cultuur, groen, spelen en sport. De referentienormen geven een beeld van de benodigde maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen voor groen en spelen voor het bouwen van een complete stad.

Er is rekening gehouden met de verschillende woonmilieus die in de stad volgens Koers 2025 zijn onderscheiden én er wordt onderscheid gemaakt tussen voorzieningen die in iedere buurt aanwezig moeten zijn voor het goed functioneren van een buurt en voorzieningen waar aanvullend bovenwijks behoefte aan is.

De referentienormen zijn afgeleid van vigerend beleid. Grotendeels is dit gebaseerd op een wettelijke verplichting. Daar waar in het beleid geen exacte ruimtenormen zijn opgenomen is voor het bepalen van de normen een extrapolatie gemaakt van datgene dat in Amsterdam aanwezig is. Het vaststellen van de referentienormen heeft strikt gezien geen financiële consequenties, omdat het slechts een ruimtelijke vertaling is van staand beleid. Denk bijvoorbeeld aan het vastgestelde 'Sportaccomodatieplan 2015-2022' en 'de Sportvisie 2025', 'Verordening maatschappelijke ondersteuning Amsterdam' of 'Stedelijk kader Afspraken basisvoorzieningen in de stadsdelen' maar ook 'het Kunstenplan 2017-2020'.[4]

Hierbij valt op te merken dat het voor zowel de normen die voortkomen uit een wettelijk kader als voor de normen die voortkomen uit een extrapolatie van het bestaande aanbod, de vraag is of het tegemoet komt aan de daadwerkelijke lokale vraag. Hier wordt in het volgende deelhoofdstuk op ingegaan. Tot slot wordt ook nogmaals benadrukt dat dit voorstel zich beperkt tot de basisvoorzieningen (ook met een religieuze insteek) en voorzieningen omtrent kunst en cultuur, met als aanvullend kenmerk de buurtgerichtheid, lokale gebondenheid en de bijdrage aan de zelfontplooiing van buurtbewoners.

3.2. Vraag vanuit organisaties van maatschappelijk belang
Maatschappelijke organisaties en bedrijven die ruimte zoeken kunnen zich melden bij de Stadsloods. De Stadsloods heeft een database waarin zij een overzicht bijhoudt van de partijen die zich bij de Stadsloods hebben aangemeld. In de praktijk melden deze partijen zich echter op meerdere plekken binnen de gemeente zoals o.a. afdeling Maatschappelijke Voorzieningen (MV), de stadsdelen en de projecten van de desbetreffende gebiedsontwikkeling. Partijen wordt geadviseerd zelf contact op te nemen met de Stadsloods.

De gemeente heeft geen centraal overzicht van de verzoeken die binnenkomen. Daarnaast is er uiteraard ook geen zicht op de partijen die zich niet bij de gemeente hebben gemeld, maar mogelijk wel met dit probleem te maken hebben. Het tekort aan betaalbare bedrijfsruimte en ruimte voor maatschappelijke voorzieningen is in 2021 toegenomen. Van alle kanten komen er ruimteverzoeken en de betaalbare mogelijkheden worden steeds minder. Organisaties die van grote maatschappelijke waarde zijn hebben steeds meer moeite om een plek te vinden en verlaten daarom soms noodgedwongen de stad. De Stadsloods heeft de vraag naar locaties scherp in beeld gebracht. Voor de leesbaarheid en doelstellingen van voorliggend voorstel zijn een aantal categorieën samengevoegd en waar nodig gespecificeerd.

Bedrijven
Het aantal bedrijven dat een beroep deed op de advisering van de Stadsloods was in 2020 118 en steeg in 2021 naar 189. Deze categorie is de grootste groep zoekers bij de Stadsloods. Hiertoe

[4] https://amsterdam2050.nl/functies/maatschappelijke-voorzieningen/

behoren o.a. voedselbanken en kledingbanken, maar bijvoorbeeld ook belangrijke organisaties als Stichting Tweede Kans of Gereed Gereedschap. Door de druk op de woningmarkt heeft Amsterdam de ambitie om sommige, vaak verouderde, bedrijventerreinen te transformeren naar woonwerkgebied of woongebied. Het woningaanbod zal hierdoor toenemen maar deze ambitie heeft gevolgen voor de bedrijven in deze gebieden die hier soms al jaren gevestigd zijn. Wanneer verdringing van bedrijfsruimte naar wonen plaatsvindt is dit vrijwel altijd onomkeerbaar en zal de bestemming in de toekomst vrijwel zeker wonen blijven.

Kunst en Cultuur
Het aantal culturele instellingen of initiatiefnemers dat een aanvraag deed bij de Stadsloods was in 2020 36; in 2021 waren dit er 70. De Stadsloods en de afdeling Kunst en Cultuur trekken vaak samen op bij ruimteaanvragen en wisselen onderling informatie uit. In de afgelopen paar jaar en in het bijzonder in 2021, is de vraag naar huisvesting voor kunst en cultuur door individuele makers, collectieven, culturele instellingen, nieuwe initiatieven en soms ook tv-producenten in Amsterdam sterk gestegen. Dit blijkt uit het stijgende aantal inschrijvingen bij de Stadsloods en ruimtevragen die aan de afdeling Kunst en Cultuur of aan de stadsdelen worden geadresseerd. En uit de analyse van de Amsterdamse culturele vastgoedmarkt in het Strategisch Huisvestingsplan Cultuur, een recente vastgoedanalyse van het Amsterdams Fonds voor de Kunst en op basis van informatie en signalen uit de door het fonds gevoerde recente monitorgesprekken.

Een verklaring daarvoor is dat Amsterdam nog altijd een zeer grote aantrekkingskracht heeft op partijen in deze sector. Daarnaast zijn partijen vaak op zoek naar betere ruimte. En moeten gesubsidieerde instellingen in het kader van het Kunstenplan in Amsterdam gevestigd zijn om in aanmerking te blijven komen voor cultuursubsidie. Hierdoor kunnen dergelijke partijen niet doorgeleid worden naar bijvoorbeeld andere gebieden in de Metropoolregio Amsterdam. Tegelijkertijd blijft de gemeentelijke vastgoedportefeuille in omvang en aanbod redelijk constant en kan deze de groei niet ondervangen. Het aantal beleidsdoelen dat aanspraak kan maken op dit gemeentelijk vastgoed neemt ondertussen toe. Daarom is ook deze vraag inmiddels meer en meer op de particuliere vastgoedmarkt aangewezen.

Op hoofdlijnen zijn er verschillende factoren die het vinden van beschikbare én geschikte ruimtes bemoeilijken. Zo hebben ruimtezoekers in de kunst en cultuursector regelmatig specifieke eisen die slechts beperkt of niet onderhandelbaar zijn. Denk aan specifieke hoogte van een ruimte, een bepaalde vloer of geluidsisolatie. In combinatie met een beperkt budget en het gegeven dat veel partijen in eerste instantie vooral alleen voor zichzelf zoeken maakt dit de zoektocht naar ruimte ingewikkeld. Partijen trekken vooralsnog weinig samen op vanuit een gedeeld belang. Los van de vastgoedsituatie zorgt de coronacrisis ervoor dat onzekerheid qua bestaanstoekomst een zorg is.

De beleidsafdeling Kunst & Cultuur heeft daarom op basis van bovenstaande ontwikkelingen in december 2021 een memo opgesteld voor Wethouder Meliani. Hierin werden de zorgen over het groeiende tekort aan ruimte mogelijkheden geuit. In 2021 ontvingen wij relatief veel zoekvragen van dansstudio's, muziekscholen en geluidstudio's. Deze sector is vaak op basis van korte of tijdelijke huurovereenkomsten gehuisvest in het goedkopere segment in de stad, vaak in gebieden die herontwikkeld worden, zodat deze partijen geen definitieve plek kunnen vinden in de stad.

Religie (als onderdeel van maatschappelijke voorzieningen)
De vraag naar ruimte door religieuze organisaties is een constante en veel voorkomende vraag en het advies wat wij hen meegeven is om deze ruimte te zoeken in de markt. Naar verwachting zal de druk op huisvesting van religieuze instellingen, onder andere als gevolg van het schaarse betaalbare aanbod alleen maar toenemen. Religieuze instellingen vervullen een belangrijke sociaal-maatschappelijke functie, maar vanwege de scheiding van kerk en staat dient de gemeente zeer zorgvuldig en transparant te opereren bij hulpvragen ten aanzien van ruimte. Ook hier moet daarom gekeken worden naar de maatschappelijke bijdragen die een organisatie levert.

3.3. Huidige aanbod voor organisaties van maatschappelijk belang
Stadsbreed is geen inzicht in hoeveel vierkante meter er in totaal is met de bestemming maatschappelijk. Ook is onbekend hoeveel wijzigingen daarin zijn geweest de afgelopen jaren. De reden hiervoor is dat de gemeente een paar honderd bestemmingsplannen heeft, die nog niet digitaal, centraal gekoppeld zijn. Dit gaat met de komst van het omgevingsplan veranderen. De implementatie hiervan kost enkele jaren. Verzoeken voor het wijzigen van een bestemmingsplan in bestaande gebieden (buiten gebiedsontwikkeling) worden ingediend bij de stadsdelen. Daarnaast speelt dat maatschappelijke en bewoners organisaties zich ook kunnen vestigen in de bestemming gemengd. Het aantal vierkante meters maatschappelijk staat hiermee dus niet gelijk aan de ruimte voor maatschappelijke/bewoners organisaties, waardoor alleen kijken naar de omzetting van de bestemming "maatschappelijk" naar iets anders geen compleet beeld geeft.

Stadsbreed is ook geen overzicht van locaties die gebruikt worden door maatschappelijke/bewoners organisaties in eigendom van woningbouwcorporaties of particulieren. De gemeente heeft wel inzicht in de locaties die gebruikt worden door organisaties die subsidie ontvangen van de gemeente Amsterdam, maar daar stopt het ook.

3.4. Huidige proces waarborging voldoende ruimte voor organisaties van maatschappelijk belang
De gemeente kan daar waar we als gemeente nieuwe grond uitgeven, kiezen voor een maatschappelijke bestemming en hiermee de grondprijs laag houden, zodat ook de huurprijs lager kan zijn. Selectie van ontwikkelaars vindt alleen plaats bij projecten waar we als gemeente nieuwe grond uitgeven door middel van tenders. In tenders kan gestuurd worden op kwaliteit en inhoud door punten toe te kennen aan specifieke onderdelen zoals duurzaamheid, programma (wonen en niet wonen) en opbrengsten. Ook kunnen ruimtelijke en financiële kaders voor maatschappelijke voorzieningen meegeven worden. Dit gebeurt in de praktijk ook.

Via tenders kan worden afgedwongen dat een partij ook de maatschappelijke voorzieningen realiseert. Afspraken hierover worden in de (erfpacht)contracten vastgelegd. Daarnaast kan worden gekozen voor een eigen bouwontwikkeling of verwerving en daarmee als eigenaar een maatschappelijke huur in rekening brengen. Bezit van vastgoed biedt op de lange termijn meer financiele zekerheid dan huren op de vastgoedmarkt aan de maatschappelijke voorziening en zal (in ieder geval op de langere termijn) voordeliger uitpakken. Bij transformatiegebieden met al bestaande erfpachtcontracten is het te realiseren programma altijd meer een onderhandeling tussen de gemeente en de huidige erfpachter. De huidige erfpachter is namelijk niet verplicht om te transformeren. Partijen staan ook open om de desbetreffende maatschappelijke functies te realiseren. Zeker als deze wens vroegtijdig in het proces meegenomen wordt. Daarbij helpt de lage vaste

grondprijs en als ook vooraf al een partij in beeld is als toekomstige huurder of de gemeente langjarig contractueel de maatschappelijke ruimte afneemt.

In de planvorming voor gebieden waar de opgave rondom maatschappelijke voorzieningen bepaald wordt, wordt ook gekeken naar waar corporaties zitten en waar andere ontwikkelaars komen of al zitten. Bij het bepalen van de plek, wordt vooral gekeken naar de juiste plek in relatie tot de juiste timing van de gebiedsontwikkeling. Wanneer een maatschappelijke voorziening gepland wordt op een (toekomstige) locatie van een woningbouwcorporatie wordt hierover in een vroeg stadium contact opgenomen.