Gemeente Amsterdam

Vraag 5.10 extra bedrijvigheid haven stad

Hoe zouden we extra ruimte voor bedrijvigheid in Havenstad kunnen creëren, wat zijn de consequenties (financieel, niet-financieel)?

Antwoord (max. 1 A4)

Ruimte voor bedrijvigheid is hier geïnterpreteerd als 'bedrijfsruimte' en niet als 'kantoorruimte'. Voor kantoorruimte is de opgave en dynamiek in Amsterdam anders dan voor bedrijfsruimte. We kennen momenteel in (delen van) Amsterdam een overschot aan kantoorruimte, terwijl we kampen met een tekort aan bedrijfsruimte.

Huidige situatie

- In de huidige situatie zit in Haven-Stad ca. 1,7 miljoen m² werkprogramma, waarvan ca. 856.000m² bedrijfsruimte en 838.000 m² kantoorruimte (Bron: BAG 2025).
- 49.000 arbeidsplaatsen in 2024 (Bron: Lisa 2024).

Toekomstige situatie

- De ontwikkelstrategie Haven-Stad 2017 gaat nu uit van een verdeling van 80% wonen en 20% niet-wonen (gebaseerd op huidige functiemixgetallen in bestaande buurten en niet op de vraag naar bedrijfsruimte).
- Er wordt uitgegaan van 58.000 arbeidsplaatsen met een gemiddelde van 30 m² per arbeidsplaats. Dit betreft een totaalprogramma van ca. 1.754.000 m² niet-woonprogramma. Er is hierbij nog geen onderscheid gemaakt tussen arbeidsplaatsen in bedrijfsruimte, kantoorruimte en (commerciële) voorzieningen.
- Op basis van de ontwikkelstrategie Haven-Stad blijft het aantal arbeidsplaatsen in de toekomstige situatie gelijk en neemt het aandeel bedrijfsruimte af ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige planvorming wordt ervanuit gegaan dat bedrijfsruimte vooral gemengd wordt in de bouwblokken waar ook woningbouw en andere voorzieningen een plek krijgen.

Vraag naar bedrijfsruimte

- De Bedrijvenstrategie 2020-2030 gaat uit van een ruimtevraag in Amsterdam geraamd op minimaal 13 ha netto per jaar, nog zonder de vraag naar bedrijfsruimte die voortkomt uit de energietransitie, circulaire economie, datacenters en stadslogistieke hubs van minimaal 4 ha netto per jaar.
- Het grootste deel van de vraag naar bedrijfsruimte komt uit de transformatiegebieden. De herhuisvestingsopgave met betrekking tot zittende bedrijven in bedrijfsruimte in Haven-Stad is 865.000 m². Een deel van deze bedrijven betreft niet mengbare, zwaardere industrie of haven gebonden bedrijvigheid.
- De realisatie van (meer) bedrijfsruimte in Haven-Stad is meer dan een ruimtelijke opgave. Het slagen is afhankelijk van een aantal randvoorwaarden, zoals het aansluiten van de ontwikkeling op de marktvraag (bijvoorbeeld betaalbaarheid, bereikbaarheid en unitgroottes), fasering en de organisatie van de schuifpuzzel ten aanzien van zittende bedrijven, de financiële haalbaarheid, publiekrechtelijke borging en de (ontwikkel)afspraken die worden gemaakt met ontwikkelaars.
- Het is niet mogelijk om betaalbare huren af te dwingen via het instrumentarium van erfpacht en grondwaardebepaling, zolang hiervoor geen (landelijke) wettelijke verankering is. Zonder wettelijke huurmaximering en objectivering van de doelgroep fungeert een lage grondwaarde feitelijk als een indirecte subsidie voor de erfpachter, zonder dat dit een lagere huur voor de eindgebruiker garandeert. Dit leidt tot mogelijke ongeoorloofde staatssteun.
- In de Aanpak Ruimte voor Bedrijven die is aangekondigd in de raadsinformatiebrief over de Monitor Bedrijven '24 (april 2026) worden maatregelen onderzocht die kunnen bijdragen aan het behoud en de realisatie van (betaalbare) bedrijfsruimte. Onderdelen van deze aanpak worden in het derde kwartaal van 2026 voorgelegd aan het nieuwe college.

Gemeente Amsterdam

Opties voor toevoegen van meer 'bedrijfsruimte' in Haven-Stad:

1. De verhouding van beoogde programma bijstellen naar 70% wonen/ 30% niet-wonen in plaats van 80/20. Dit leidt tot minder woningen en meer economische programma, waaronder bedrijfsruimte. Deze optie heeft wel gevolgen voor het financiële resultaat van de gemeente.

2. Een of meerdere deelgebied(en) van Haven-Stad behouden als bedrijventerrein en hier inzetten op intensivering/stapelen.
   Behoud van bestaande bedrijfsruimte is haalbaarder en betaalbaarder dan nieuwbouw bedrijfsruimte. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan behoud van Cornelis Douwes 0 en 1. Intensivering valt of staat wel met de schaal, eigendomssituatie en financieel instrumentarium. Ook deze optie heeft gevolgen voor het financiële resultaat van de gemeente en het mogelijk aantal woningen.

3. De strook (50-100 meter) langs de A10 West als een buffergebied aanhouden ten behoeve van de haven en benutten voor (gestapelde) bedrijfsruimte. Daar is ontwikkelen van woningbouw zeer uitdagend met de gewenste kwaliteit (zeker als je verder van het station Sloterdijk komt). In die strook kun je wel (gestapelde) bedrijvigheid maken. Maar kent grote (haalbaarheids)uitdagingen.

4. Extra ruimte voor bedrijvigheid door gebruik van restruimtes rondom infrastructuur.
   Op dit moment wordt er nog niet uitgegaan van maximaal dicht op infrastructuur bouwen door onduidelijkheden over eigendom, verkeerskunde en kabels en leidingen, etc.. Dit kan nader uitgezocht worden, waardoor er wellicht meer ruimte ontstaat. Ook is het denkbaar om dicht te bouwen op, of zelfs over trein en metro-infrastructuur en wegen en watergangen. Het zal wel moeilijk worden om het vastgoed rendabel te krijgen voor bedrijfsfuncties. Kanttekening hierbij is dat deze locaties gezien de ligging nabij OV en de dichtheid meer geschikt lijken voor kantoorruimte dan bedrijfsruimte en gepaard gaan met grote financiële haalbaarheidsuitdagingen.

5. Inzetten op hogere, gestapelde bedrijfsgebouwen.
   Voor bedrijvigheid wordt er op dit moment uitgegaan van een hoogte van 2 à 3 bouwlagen. Het is technisch mogelijk om bedrijfsgebouwen tot wel 6 of 8 lagen te maken. Het brengt initieel hogere bouwkosten met zich mee maar is wel denkbaar, functioneel te krijgen en op langere termijn logisch bij blijvende ruimte schaarste. Mogelijk kan hier een bedrijvencoördinator een rol spelen. Gestapelde bedrijfsruimte kent overigens grote (haalbaarheids)uitdagingen, en is moeilijk rendabel te krijgen voor bedrijfshuisvesting.

6. Extra bedrijfsruimte door innovatieve combinaties
   Op dit moment wordt bedrijfsruimte vooralsnog gezien als gecombineerd op kavels met woningbouw. Het is ook denkbaar bedrijfsruimte te combineren met ruimte extensieve functies als sportvelden, busremises, buurtparken, waterbergingen, etc.. Onder of boven deze functies zijn functionele bedrijfsruimten denkbaar. Anderzijds lijken (voor ontwikkelaars/beleggers, maar ook voor de beoogde ondernemers) op dit moment solitaire bedrijfsgebouwen kansrijker dan bedrijfsruimte gemengd met ander (woon)programma.

7. Compensatiefonds bedrijfsruimteopgave Haven-Stad elders
   De mogelijkheden voor meer bedrijfsruimte in Haven-Stad (in combinatie met woningbouw) zijn uiteindelijk beperkt. Verkend kan worden of en welke mogelijkheden er zijn om sterke functies (o.a. wonen en kantoren) te laten afdragen aan een compensatiefonds waaruit vervolgens een bijdrage kan worden gefinancierd om de business case voor zwakkere functies (o.a. bedrijfsruimte) rond te krijgen of te verbeteren. Daarbij kan gekeken worden of er vanuit het Rijk een bijdrage aan het compensatiefonds kan worden gedaan vanuit verstedelijkingsgelden. Verder kan worden bezien of het mogelijk is om de opgave meer in regionaal perspectief te bezien en te verkennen of op dat niveau een uitwisseling van functies

mogelijk is (in het besef dat ook in de regio de ruimte voor bedrijvigheid schaars is).

8. De (huidige) beschikbaarheid van bedrijfsruimte kan ook groter worden door veel actiever en met veel meer bestuurlijke steun/druk te handhaven op oneigenlijk gebruik. Er zit ook veel ander gebruik in bedrijfspanden vanwege de lagere huur. Dit vraagt extra handhavingscapaciteit en kan leiden tot weerstand van gebruikers die op straat komen te staan. Indien gewenst kan er een inschatting worden opgesteld van de benodigde capaciteit en middelen voor extra handhaving.

Financiële duiding van bovenstaande opties
Bij de beoordeling van de voorgestelde maatregelen voor het toevoegen of behouden van bedrijfsruimte in Haven-Stad gelden de volgende financiële uitgangspunten:

- Bedrijfsruimte kent over het algemeen lagere opbrengsten dan woningbouw, terwijl de realisatiekosten (met name bij nieuwbouw, stapeling of milieutechnische inpassing) relatief hoog zijn.
- Keuzes voor meer bedrijfsruimte kunnen leiden tot lagere grondopbrengsten en daarmee mogelijk tot een negatief effect op het financieel resultaat van de gebiedsontwikkeling.
- Behoud en intensivering van bestaande bedrijfsruimte is financieel in de regel gunstiger dan nieuwbouw, maar gaat gepaard met het niet realiseren van hogere opbrengsten uit woningbouw.
- Complexe inpassing (bijvoorbeeld nabij infrastructuur of in gestapelde vorm) brengt extra kosten en risico's met zich mee en is in de praktijk vaak lastiger rendabel te realiseren.
- De gemeente heeft in een transformatiegebied beperkte directe stuurbaarheid, waardoor realisatie afhankelijk is van marktpartijen, eigendomssituaties en fasering. Dit beperkt de mate waarin financiële uitkomsten vooraf vastliggen.
- In sommige gevallen kunnen aanvullende ingrepen bijdragen aan de ontwikkeling van het gebied, zoals het verplaatsen van bestaande bedrijven. Dergelijke ingrepen kennen doorgaans een afwijkend financieel profiel, waarbij investeringen voorafgaan aan opbrengsten en de uitkomsten afhankelijk zijn van de verdere gebiedsontwikkeling. De mogelijke verplaatsing van Shipdock/Damen kan in dit licht worden gezien als een voorbeeld van een dergelijke afweging.
- Maatregelen die inzetten op beter benutten van bestaande ruimte (zoals handhaving) vergen in verhouding beperkte investeringen en kunnen bijdragen aan een efficiënter gebruik van het bestaande areaal.
- Deze uitgangspunten illustreren dat het realiseren en behouden van bedrijfsruimte in Haven-Stad samenhangt met ruimtelijke, programmatische en financiële afwegingen, waarbij keuzes effect hebben op het totale resultaat van de gebiedsontwikkeling.

Voorstel verkenning voor de herijking van Ontwikkelingsstrategie Haven-Stad

- Hoeveel extra ruimte voor bedrijven de opties of een aantal opties tezamen opleveren en wat de mogelijke consequenties zijn voor financiën, de woningbouwopgave, gemaakte afspraken (met bijvoorbeeld het Rijk en ontwikkelaars), etc., vraagt om een nadere uitwerking en verkenning.
- Het voorstel is om de verkenning naar de opties bij de herijking van de Ontwikkelstrategie Haven-Stad (start vierde kwartaal 2026) op te pakken. De herijking is afhankelijk van het beschikbaar komen van procesmiddelen vanuit de coalitie.

Haalbaarheid en wenselijkheid van opties toevoegen bedrijfsruimte Haven-Stad

- Vanuit de bedrijfsruimte geredeneerd lijken opties 2,3,7 en 8 het meest wenselijk en haalbaar.
- Optie 2 betreft huidig (betaalbaar) aanbod, intensivering is wel afhankelijk van (financiële) stimulering vanuit de gemeente.
- Optie 3 locatie met beperkte (financiële) concurrentie met andere functies en goede bereikbaarheid voor logistiek, maar ook afhankelijk van financiële stimulering vanuit de gemeente.
- Optie 7 alternatieve locaties buiten Haven-Stad sluiten mogelijk beter aan op de

vestigingsvoorwaarden van de bedrijven: betere bereikbaarheid voor logistiek, betaalbaar(der), minder hoge dichtheid, etc..
- Optie 8: het beter benutten van bestaand aanbod is per definitie (financieel) haalbaarder dan nieuwbouw bedrijfsruimte.

Financiële en personele gevolgen

Op dit moment zijn de financiële consequenties nog niet meegenomen in de beantwoording van de vraag. Deze zal uiterlijk op <x> mei worden nagezonden.

De ontwikkeling van HavenStad wordt tot eind 2026 volledig gefinancierd vanuit incidentele coalitie-middelen. Na eind 2026 is er geen dekkende financiering meer. De gemeente zal dan genoodzaakt zijn om de verdere ontwikkeling te stoppen tenzij de nieuwe coalitie opnieuw substantiële financiële middelen beschikbaar stelt.

Geef hier aan wat eventuele financiële consequenties zijn qua investeringen en/of exploitatie (mln.).

Breng daarbij, waar van toepassing, apparaatslasten (incl. overhead) en implementatiekosten in beeld.

Omschrijving	2026	2027	2028	2029	2030	structureel
Verkenning*	0,2	0,2				
Proces- en handhavingskosten~	nnb					

*Exclusief actualisatie Ontwikkelkader Haven-Stad
~Inschatting van proceskosten en handhavingskosten in de verschillende opties moeten nog worden opgesteld.

Als er sprake is van een toe-of afname van personeel, geef dan aan hoeveel FTE het betreft.

Personele consequenties	2026	2027	2028	2029	2030	structureel
Aantal FTE* dat samenhangt met stoppen met intensivering of beleid						
Aantal FTE* dat samenhangt met starten met intensivering of beleid	1,0	1,0				
Incidenteel? Zo ja, tot wanneer?**						

***Is i.h.k.v. van de actualisatie Ontwikkelkader Haven-Stad (2 fte)**

* Dit betreft het totale aantal te verwachten fte's, ambtelijk en inhuur.

**Incidenteel houdt in dat er een link is tussen de tijdelijke impuls met incidentele middelen. En heeft daarmee een expliciete einddatum.