Gemeente Amsterdam

Versie
4 april 2025

Verkenning

Initiatiefvoorstel *‘Reclaim het Centrum’*

Een verkenning naar zeggenschap, gemeenschappelijk bezit en lokale samenwerking tussen Amsterdamse ankerinstituties

Versie
4 april 2025

Samenvatting

Met het initiatiefvoorstel Reclaim het Centrum heeft de Amsterdamse gemeenteraad de ambitie uitgesproken om de balans in het stadscentrum te herstellen. Dit betekent nog meer nadruk op een Centrum dat prioriteit geeft aan de leefbaarheid voor bewoners, lokale ondernemers en maatschappelijke initiatieven. De voorgestelde maatregelen uit het initiatiefvoorstel richten zich op het creëren en versterken van een democratische, duurzame en lokale economie. Deze verkenning onderzoekt de haalbaarheid van deze maatregelen en biedt concrete aanbevelingen voor acties waarmee in 2025 gestart kan worden.

H1: De binnenstad in gemeenschappelijk bezit

De binnenstad is door de hoge vastgoedprijzen steeds minder toegankelijk geworden voor Amsterdammers. Om de balans in de Amsterdamse binnenstad te herstellen is het essentieel dat er meer ruimte in gemeenschappelijk bezit komt. In hoofdstuk één zijn hiervoor vier strategieën onderzocht:

1. Vergroten van zeggenschap en inspraak van Amsterdammers

- ✖ Community Land Trusts (CLT's) blijken in de binnenstad niet kansrijk in hun traditionele vorm. Wel kunnen principes van dit concept, en van alternatieve concepten, benut worden om zeggenschap van en beheer door Amsterdammers mogelijk te maken;
- ✖ De gemeentelijke deelnemingen kunnen hun voorbeeldfunctie verder verstevigen door hun kennis en methodieken breder beschikbaar te stellen.

2. Terugwinnen van ruimte in de Amsterdamse binnenstad

- ✖ Uitbreiding van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is essentieel om meer ruimte in de binnenstad in gemeenschappelijk bezit te krijgen, maar vraagt politieke steun voor een aanvulling van de vastgoedreserves;
- ✖ Het idee voor een NV Reclaim Centrum waar Amsterdammers maatschappelijke aandelen kunnen kopen biedt kansen om een specifieke straat of gebied in de binnenstad te transformeren.

3. Beter benutten en creëren van ruimte in de binnenstad

- Het realiseren van maatschappelijke functies en woningen boven winkels kent veel uitdagingen, maar gezien de urgente behoefte aan deze voorzieningen blijft het van belang om dit onder de aandacht te brengen bij pandeigenaren en andere stakeholders;
- Multifunctioneel gebruik van ruimten, bijvoorbeeld via het platform Usespace, kent een groot potentieel. De opschaling hiervan vereist echter financiering en draagvlak;
- Innovatieve ideeën om onconventionele locaties in de binnenstad te benutten (bijvoorbeeld op daken of water) bieden een nieuw perspectief, maar vragen om verdere uitwerking.

4. Borgen van zeggenschap en eigenaarschap

- Steward Ownership kan helpen om maatschappelijke functies en bedrijven duurzaam te beschermen tegen commercialisering;
- Er bestaat al beleid waarmee de bestemming 'maatschappelijk' juridisch wordt geborgd in Amsterdam. Het juridisch vastleggen van maatschappelijke functies in bestemmingsplannen voor de lange termijn hoeft daarom niet verder onderzocht te worden.

H2: De gezamenlijke kracht van ankerinstituties

De samenwerking met ankerinstituties vormt een cruciaal onderdeel van het versterken van de lokale economie en het waarborgen van de sociale cohesie in het stadscentrum. In dit hoofdstuk van de verkenning worden drie kernpunten benadrukt:

- Ankerinstituties, zoals culturele instellingen, universiteiten en zorginstellingen, hebben een grote maatschappelijke impact door hun economische en sociale betrokkenheid. Hun capaciteit om lokaal talent te ontwikkelen, werkgelegenheid te bieden en ruimte beschikbaar te stellen, maakt hen tot onmisbare partners in het versterken van de binnenstad;
- De lopende verkenning naar het opzetten van een overlegstructuur (KCIZ/WIZ) sluit goed aan op de wens om de samenwerking tussen ankerinstituties te versterken door een structurele basis te bieden voor gezamenlijke initiatieven;
- Het zegel van Amsterdam kan als een waardevol instrument dienen om de inzet van ankerinstituties te erkennen en te ondersteunen. Het zegel biedt zichtbaarheid aan hun bijdrage aan de (binnen)stad. Door deze erkenning kunnen lokale instituties en lokale ondernemers ondersteunt worden om hun bijdrage voor de gemeenschap te continueren en mogelijk zelfs te vergroten.

Maatregelen voor 2025

In het derde hoofdstuk worden in totaal 22 maatregelen benoemd die in 2025 of later opgepakt kunnen worden. De belangrijkste maatregelen waarmee op korte termijn gestart kan worden zijn:

- ✖ Uitwerken van ‘Het zegel van Amsterdam’ als initiatief om de samenwerking met ankerinstituties te versterken;
- ✖ Opzetten van een werkgroep NV Reclaim om de mogelijkheden en haalbaarheid voor maatschappelijke aandelen en coöperatief vastgoed verder te onderzoeken; Dit kan in samenwerking met Ma.akbank Stek.
- ✖ Verkennen van coöperatieve beheervormen in de binnenstad;
- ✖ Ontwikkelen van een visiedocument en open source-model vanuit de bestaande gemeentelijke deelnemingen om kennis en methodieken breder beschikbaar te stellen;
- ✖ Aanvullen van gemeentelijke vastgoedreserves voor strategische aankopen in de binnenstad;
- ✖ Opschaling van het gebruik van multifunctionele ruimten via het platform Usespace;
- ✖ Vergroten van de zichtbaarheid en verbeteren van de toegankelijkheid van ontmoetingsplekken in de binnenstad.

Hoewel een aantal van deze voorstellen meer tijd en onderzoek vergen, zijn er ook acties die direct kunnen bijdragen aan de ambities uit het initiatiefvoorstel. Het succes van deze acties hangt echter wel af van benodigde financiering, samenwerking met lokale en maatschappelijke partijen en een structurele aanpak vanuit de gemeentelijke organisatie.

Versie
4 april 2025

Inleiding

Met het initiatiefvoorstel *Reclaim het Centrum*[1] heeft de Amsterdamse gemeenteraad zich uitgesproken voor een stadscentrum waarin de leefbaarheid en belangen van bewoners, lokale ondernemers en maatschappelijke initiatieven meer vooropstaan. Het voorstel beschrijft wat wel gewenst is en positief wordt bevonden in de binnenstad. Daarnaast dient het als katalysator voor de activiteiten die al ondernomen worden vanuit hetzelfde gedachtengoed. Met het voorstel beoogt de raad de balans in de binnenstad te herstellen door deze te heroveren op de commerciële krachten die de lokale, maatschappelijke en culturele waarde onder druk zetten. De maatregelen zijn gericht op het bouwen aan een economie van de toekomst: democratisch, duurzaam en lokaal.

In deze verkenning worden de voorgestelde maatregelen onderzocht om te bepalen of en hoe deze haalbaar en uitvoerbaar zijn. Deze verkenning bestaat uit twee hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk richt zich op manieren om ruimten in de binnenstad meer toegankelijk te maken voor lokale ondernemers en maatschappelijke functies. Hierbij ligt de focus op het vergroten van zeggenschap en eigenaarschap van Amsterdammers. In het tweede hoofdstuk wordt onderzocht hoe het versterken van de samenwerking met ankerinstituties bij kan dragen aan een eerlijke en lokale economie.

In deze verkenning wordt ook een aantal maatregelen voorgesteld die niet rechtstreeks uit het oorspronkelijke initiatiefvoorstel komen. Deze voorstellen komen voort uit interviews met experts en beogen de belangen van Amsterdammers en hun leefomgeving duurzaam te verankeren in het stadscentrum.

Op basis van deze verkenning kan geconcludeerd worden dat sommige maatregelen niet haalbaar zijn en andere maatregelen nog verdere verkenning nodig hebben om de uitvoerbaarheid vast te stellen. Toch zijn er ook voorstellen die wel haalbaar lijken en mogelijk op korte termijn kunnen worden uitgevoerd. Een overzicht van deze maatregelen komt terug in de conclusie van dit stuk, waarbij ook een koppeling wordt gemaakt met de herziene transformatiedoelen vanuit het programma Aanpak Binnenstad.

[1] Initiatiefvoorstel Reclaim het Centrum van de leden Nadif, Bentoumya en IJmker (19 oktober 2023, gewijzigd op 8 april 2024) - VN2024-005215

Versie
4 april 2025

Inhoud

1 De Amsterdamse binnenstad in gemeenschappelijk bezit 8
1.1 Vergroten van zeggenschap en inspraak in de Amsterdamse binnenstad 9
1.1.1 Community Land Trust 9
1.1.2 Zeggenschap voor Amsterdammers in het gemeentelijk vastgoed 12
1.2 Ruimte terugwinnen in de Amsterdamse binnenstad 15
1.2.1 Vergroten van de gemeentelijke vastgoedportefeuille 15
1.2.2 Oprichten van een NV Reclaim Centrum 16
1.3 Benutten en creëren van ruimte in de Amsterdamse binnenstad 20
1.3.1 Maatschappelijke functies boven winkels 20
1.3.2 Multifunctioneel gebruik van ruimten in de Amsterdamse binnenstad 22
1.3.3 Ruimten beschikbaar stellen als invulling voor social return 24
1.3.4 Versterken van bestaande ontmoetingsplekken 25
1.3.5 Creëren van nieuwe ruimten in onbenutte stadsruimten 26
1.4 Borgen van zeggenschap en eigenaarschap in de Amsterdamse binnenstad 28
1.4.1 Steward Ownership 28
1.4.2 Juridisch vastleggen van maatschappelijke functies 29

2 De gezamenlijke kracht van ankerinstituties 32
2.1 De rol van Amsterdamse ankerinstituties 33
2.1.1 Definitie van ankerinstituties 33
2.1.2 Community Wealth Building 33
2.2 Impact maken door krachten te bundelen 35
2.2.1 Voorbeeldrol gemeente Amsterdam 35
2.2.2 KCIZ/WIZ (werktitel) 36
2.2.3 Het zegel van Amsterdam 39

3 Actieplan 42
3.1.1 Transformatiedoelen 42
3.1.2 Acties 2025 43
3.1.3 Acties 2026 en later 45

Bijlagen 48

1 De Amsterdamse binnenstad in gemeenschappelijk bezit

De Amsterdamse binnenstad is zodanig duur geworden dat lokale ondernemers, maatschappelijke organisaties en culturele initiatieven steeds moeilijker voet aan de grond krijgen. Door speculatie en de hoge vastgoed-, en huurprijzen worden zij verdrongen, wat ten koste gaat van de diversiteit en het sociale karakter van het stadscentrum. Dit heeft ook gevolgen voor de bewoners. Zij missen de Amsterdamse identiteit, denk aan authentieke winkels en cafés, en voelen zich daardoor minder thuis in hun eigen buurt. Bovendien zien ze de prijzen voor hun dagelijkse boodschappen stijgen. Door het Centrum te *reclaimen* moet het weer een betaalbare en levendige plek worden waar Amsterdammers zich thuis voelen en kunnen bijdragen aan een leefbaar stadscentrum.

In dit hoofdstuk wordt onderzocht hoe de schaarse ruimte in de binnenstad ten goede kan komen aan de Amsterdammers, door in te zetten op verschillende vormen van (maatschappelijke) invulling die aansluiten bij hun behoeften. Er wordt gefocust op drie strategieën. Ten eerste wordt bekeken hoe Amsterdammers meer zeggenschap kunnen krijgen over het gebruik van de ruimte, bijvoorbeeld door inspraak in de invulling van gemeentelijk vastgoed. Daarnaast wordt onderzocht hoe de ruimte teruggeclaimd kan worden, onder andere door eigenaarschap te verwerven en ruimten in gemeenschappelijk bezit te krijgen. Verder wordt nagegaan hoe de bestaande ruimten in de binnenstad beter benut kunnen worden door deze multifunctioneel te gebruiken en worden de mogelijkheden voor het creëren van nieuwe ruimten verkend. Tot slot wordt aandacht besteed aan het (juridisch) borgen van teruggewonnen ruimten en bestaande maatschappelijke functies.

1.1 Vergroten van zeggenschap en inspraak in de Amsterdamse binnenstad

In het initiatiefvoorstel wordt de nadruk gelegd op het vergroten van de zeggenschap van Amsterdammers, zodat zij meer invloed kunnen uitoefenen op hun leefomgeving en de invulling van de stad. Het vergroten van de zeggenschap van Amsterdammers kan onder andere gerealiseerd worden door het toepassen van verschillende coöperatieve eigendoms-, en beheervormen. In deze verkenning wordt gekeken naar Community Land Trust (CLT), deze is specifiek genoemd in het initiatiefvoorstel. Naast deze beheervorm wordt ook gekeken naar het vergroten van zeggenschap voor Amsterdammers in het gemeentelijk vastgoed.

1.1.1 Community Land Trust

Community Land Trust

Het concept van een CLT is ontstaan in de VS en betreft een coöperatieve organisatievorm waarin het maatschappelijk middenveld, bewoners, gebruikers en lokale ondernemers gemeenschappelijk gebruik van grond en vastgoed mogelijk maken. Dit wordt gerealiseerd door grond uit de markt te halen om het algemeen belang te dienen. De belangrijkste focus van een CLT ligt daarbij op het creëren van blijvend betaalbare huisvesting. CLT's hebben daarnaast ook oog voor andere functies die de gemeenschap ten goede kunnen komen, zoals maatschappelijke voorzieningen en ruimte voor (lokale) ondernemers.

In Amsterdam zijn al enkele CLT-initiatieven opgestart, waaronder de eerste CLT van Nederland: de Vereniging Community Land Trust H-Buurt in Zuidoost. Dit initiatief streeft ernaar een CLT-gebouw te realiseren om de betaalbaarheid van woningen en buurtvoorzieningen blijvend te waarborgen. De CLT H-Buurt is bovendien een van de initiatiefnemers van het Europese CLT-netwerk, dat onderlinge samenwerking en kennisuitwisseling bevordert.

Het is gebruikelijk dat een CLT-vereniging de grond in eigendom heeft en dat de deelnemers van de CLT het vastgoed bezitten. Het zelfstandig (collectief) aankopen van grond en vastgoed in de binnenstad lijkt echter lastig haalbaar. Ten eerste door de schaarste aan beschikbare grond; ten tweede door de torenhoge vastgoedprijzen. Het oprichten van een 'traditionele CLT' in het stadscentrum lijkt hierdoor niet kansrijk.

Hoewel het in bezit hebben van grond en vastgoed een fundamenteel aspect is, is het geen vereiste om coöperatief beheer te realiseren in de binnenstad. Het belang van zeggenschap over het vastgoed en de leefomgeving staat namelijk voorop bij een CLT, met oog voor de belangen van de gebruikers en direct omwonenden in een gebied. Het is daarom kansrijker om in te zetten op het benutten van de principes van een CLT vanuit een beheerdersrol, waarbij de CLT de zeggenschap krijgt over de invulling van een pand. CLT-organisaties met een grotere vastgoedportefeuille kunnen hiermee dienen als instrument om deze type van democratische governance breder en efficiënter te organiseren.

Voor het verkrijgen van een betaalbaar pand voor beheer is een partij nodig die (een deel van) een pand tegen een gereduceerd tarief beschikbaar stelt. Dit lagere tarief is essentieel, wanneer de invulling gericht is op maatschappelijke functies. De partij die het pand beschikbaar stelt moet dus bereid zijn financiële concessies te doen in ruil voor de maatschappelijke waarde die een CLT kan bieden, zoals betaalbare huisvesting of andere sociale voorzieningen. In ruil voor deze lagere huur zou deze partij mogelijk ook zeggenschap kunnen verkrijgen binnen de CLT.

Het ligt voor de hand dat de gemeente deze rol op zich neemt, omdat particuliere pandeigenaren naar verwachting minder snel zulke financiële concessies zullen doen. Overheden zijn echter wettelijk verplicht minimaal kostprijsdekkend te verhuren en bij commercieel vastgoed marktconforme huur te hanteren. Bij uitzondering kan er zelfs onder de kostprijs worden verhuurd, maar dit vereist wel een dekking in de begroting. De gemeente verhuurt het maatschappelijke deel van het gemeentelijk vastgoed momenteel tegen kostprijs en waar nodig zelfs onder de kostprijs. Indien dit ook nodig zou zijn om coöperatief beheer mogelijk te maken, zou hier budget voor vrijgemaakt moeten worden vanuit een beleidsdirectie of stadsdeel.

Een CLT is oorspronkelijk vooral gericht op wonen, daarom rijst de vraag of dit de juiste beheervorm is of dat er wellicht andere, beter passende beheervormen beschikbaar zijn. Hierbij zou de invulling van het vastgoed in principe maatschappelijk moeten zijn om in aanmerking te komen voor een lagere huur. Het is daarnaast van belang om te onderzoeken of er beleidsdoelen zijn of geformuleerd kunnen worden vanuit de Aanpak Binnenstad die aansluiten op coöperatief beheer. Zodat hier budgettair ruimte voor gemaakt kan worden in de begroting.

Wanneer andere partijen, zoals particuliere pandeigenaren, woningcorporaties of gemeentelijke deelnemingen deze rol op zich nemen, moeten zij rekening houden met lagere huurinkomsten. Deze partijen zouden in dit scenario kiezen voor lagere huurprijzen, omdat ze zo kunnen bijdragen aan het versterken van de maatschappelijke functies in de binnenstad en het vergroten van de zeggenschap van Amsterdammers. In het geval van gemeentelijke deelnemingen betekent het echter naar alle waarschijnlijkheid dat zij door de gemeente gecompenseerd moeten worden voor het verlies aan inkomsten.

Het vergroten van zeggenschap van Amsterdammers in de vorm van coöperatief beheer vraagt dus om een fysieke locatie en een partij die bereid is financiële concessies te doen. Een andere randvoorwaarde is de betrokkenheid van een sterke gemeenschap, aangezien de meeste initiatieven leunen op lokale betrokkenheid. Soms gaat de oprichting van een CLT hand in hand met de ontwikkeling van een lokale gemeenschap, maar veel initiatieven falen als ze pas na de planvorming beginnen met het vormen van een collectief. Gezien de diverse *bottom-up* initiatieven (bijvoorbeeld We Live Here, StadshartTop, It's OK in de Oude Kerk etc.) die al in het Centrum zijn gestart om de leefomgeving te verbeteren, lijkt er een goede voedingsbodem te zijn voor dergelijke collectieven.

1.1.2 Zeggenschap voor Amsterdammers in het gemeentelijk vastgoed

De gemeente Amsterdam beschikt over waardevol gemeentelijk vastgoed dat unieke mogelijkheden biedt om bewoners meer zeggenschap en invloed te geven bij de inrichting van hun stad. In een binnenstad waar veel vastgoed in handen is van particuliere partijen, kan het gemeentelijk vastgoed een belangrijk instrument zijn om het gevoel van eigenaarschap onder Amsterdammers te vergroten. Het huidige beleid[2] biedt in principe de ruimte voor direct zeggenschap, maar vraagt een forse uitbreiding van de procedure voor de toekenning van vrijkomend gemeentelijk vastgoed.

Aanpassing gemeentelijke procedure

De procedure vrijkomend gemeentelijk vastgoed voorziet nu nog niet in directe zeggenschap van bewoners. Momenteel wordt vrijgekomen gemeenlijk vastgoed intern gekoppeld aan een beleidsdoel. Waarna een openbare publicatie volgt en geïnteresseerde partijen zich binnen dat kader kunnen aanmelden. Het beleidsdoel wordt door stadsdelen en beleidsdirecties toegekend aan het vrijkomende vastgoed. Vanuit hun lokale kennis en netwerken betrekken zij de stem van de Amsterdammer. Amsterdammers worden betrokken bij de invulling van vrijkomend gemeentelijk vastgoed via stadsdelen, bureau broedplaatsen, vrije ruimte, buurtinitiatieven en de Stadsloods. Als de wens is om directe zeggenschap te introduceren, zal de procedure hierop moeten worden herzien. De gemeente onderzoekt hoe de waardetafel[3] hier een rol in kan spelen.

De rol van gemeentelijke deelnemingen

Gemeentelijke deelnemingen[4] zoals Stadsherstel, Stadsgoed en de NV Zeedijk spelen een cruciale rol bij het versterken van de leefbaarheid in de Amsterdamse binnenstad. Deze deelnemingen (deels in het bezit van de gemeente) worden door de gemeente financieel gecompenseerd voor de onrendabele top die soms kan ontstaan in het geval van aankopen en beheren van hun vastgoed. Dit vastgoed wordt onder andere gebruikt om ruimte te bieden aan lokale ondernemers en maatschappelijke initiatieven. De invulling van deze panden wordt grotendeels intern bepaald binnen de deelnemingen, waarbij wordt gekeken naar de diversiteit en het bestaande aanbod in de buurt.

[2] Actualisatie Vastgoedstrategie Gemeentelijk Vastgoed, 21 augustus 2024

[3] Rijk als rentmeester: Sturen op maatschappelijke meerwaarde, College van Rijksadviseurs, oktober 2020

[4] https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/overige/deelnemingen/alle-deelnemingen/

De deelnemingen hebben een sterke binding met lokale netwerken en nemen regelmatig deel aan bewoners- en ondernemersoverleggen. Daarnaast heeft Stadsgoed een buurtcommissaris[5] in de Raad van Commissarissen en werken zowel Stadsgoed als NV Zeedijk samen met buurtinitiatieven zoals de 'Hier wil ik'-campagne. Dit is een buurtinitiatief waarin bewoners kunnen meedenken over nieuwe winkels en horeca in hun omgeving.

Toch blijft het betrekken van bewoners een uitdaging, onder andere omdat de input vaak te weinig concreet of niet uitvoerbaar blijkt. Een poging om een adviesraad van burgers op te zetten vanuit Stadsgoed heeft ook niet de gewenste impact gehad. Hierdoor heeft dit in de praktijk weinig tot geen effect op de uiteindelijke invulling van het vastgoed. Het is van belang dat de gemeente dit risico meeneemt wanneer er procedures worden ontworpen om meer zeggenschap te introduceren bij het bepalen van de invulling voor gemeentelijk vastgoed.

De deelnemingen dragen met de invulling van hun panden al bij aan het toevoegen van maatschappelijke functies in de binnenstad. Dit doen zij door ruimte tegen gereduceerde huurprijzen beschikbaar te stellen aan startende ondernemers en maatschappelijke initiatieven. Vaak worden deze maatschappelijke tarieven tijdelijk gehanteerd, met een evaluatiemoment na twee jaar om te bepalen of een geleidelijke aanpassing naar een marktconforme gematigde huur mogelijk is. Dit model biedt kansen voor nieuwe initiatieven om zich te ontwikkelen en kan dienen als voorbeeld voor andere vastgoedbeheerders in de stad.

Van expertise naar inspiratie

Na jarenlange ervaring hebben de gemeentelijke deelnemingen een schat aan kennis en methodieken opgebouwd. Het zou waardevol zijn om deze inzichten breder beschikbaar te stellen, bijvoorbeeld via een open source model dat andere partijen (bijvoorbeeld particuliere pandeigenaren) inspireert die eveneens een bijdrage willen leveren aan de stad.

Dit model kan gecombineerd worden met het ontwikkelen van een visiedocument waarin de deelnemingen schetsen hoe zij denken dat de stad meer maatschappelijke invulling kan realiseren. Bijvoorbeeld door te werken met innovatieve sociale huurmodellen. Dit niet alleen als middel voor betaalbaarheid, maar ook om te zorgen voor langdurige vestigingen in de stad die bijdragen aan sociale

[5] https://www.stadsgoed.amsterdam/media-1012inc/490-buurtadviesraad-1012inc

cohesie. De gemeente zou de deelnemingen de opdracht kunnen geven om deze kennisdeling en visievorming verder uit te werken.

Conclusie 1.1	Het realiseren van een traditionele CLT in de binnenstad lijkt niet kansrijk. Het benutten van enkele CLT-principes, bijvoorbeeld op het gebied van zeggenschap, is mogelijk wel kansrijk. De gemeente dient opdracht te geven voor een bredere verkenning naar coöperatieve beheervormen om te onderzoeken welke vorm het beste aansluit op de uitdagingen in de Amsterdamse binnenstad. In deze verkenning moet oog zijn voor de benodigde financiering, lange termijn doelen, juridische borging, het identificeren van kansrijke panden en potentiële collectieven uit de binnenstad.
	In afwachting van bovenstaande verkenning dienen geïnteresseerde collectieven in de binnenstad gekoppeld te worden aan tijdelijk leegstaande ruimten als oefenruimte. In de bespreeknota leegstand en leegstandbeheer (september '24) wordt gesproken over 6% leegstand van gemeentelijk vastgoed.
	Verhuur van gemeentelijk vastgoed tegen kostprijs is alleen mogelijk wanneer er een koppeling gemaakt kan worden met een beleidsdoel. Er dient vanuit Aanpak Binnenstad onderzocht te worden of er een beleidsdoel gekoppeld kan worden aan coöperatieve eigendoms-, en beheervormen.
	De huidige vastgoedstrategie 2024 voorziet niet in directe zeggenschap van bewoners. Als de wens is om directe zeggenschap te introduceren, zal deze procedure ingrijpend herzien moeten worden.
	De gemeentelijke deelnemingen hebben een schat aan kennis en methodieken opgebouwd. De gemeente zou er goed aan doen deze deelnemingen te vragen hun inzichten en methodiek open source beschikbaar te stellen, ter inspiratie van anderen. Daarnaast is het interessant om in deze opdracht een visiedocument te laten ontwikkelen, waarin de deelnemingen schetsen hoe zij denken dat er meer maatschappelijke invulling gerealiseerd kan worden.

1.2 Ruimte terugwinnen in de Amsterdamse binnenstad

De gemeente heeft beperkte invloed op de invulling van vastgoed dat niet in eigen bezit is, waardoor het maar in beperkte mate kan sturen op het gebruik van deze panden. Particuliere pandeigenaren en beleggers in de binnenstad richten zich vaak op economische belangen bij het exploiteren of verkopen van hun panden. Daarom is het essentieel dat de gemeente meer panden in eigen bezit krijgt, zodat zij zelf de invulling kan bepalen. Het terugwinnen van ruimte in de Amsterdamse binnenstad is in het verleden succesvol gerealiseerd door panden op te kopen als gemeentelijke organisatie of via de gemeentelijke deelnemingen.

In deze paragraaf worden de mogelijkheden voor het vergroten van de gemeentelijke vastgoedportefeuille verkend. Daarnaast wordt het idee onderzocht om een NV Reclaim Centrum op te richten, waarbij Amsterdammers een maatschappelijk aandeel kunnen kopen om mede-eigenaar te worden van (een deel van) een straat die wordt teruggeclaimd.

1.2.1 Vergroten van de gemeentelijke vastgoedportefeuille

De gemeentelijke strategie is de afgelopen jaren verschoven van het afstoten naar het behouden van vastgoed. Om meer grip te krijgen op de (maatschappelijke) invulling van ruimten in de binnenstad, is het noodzakelijk om de strategie aan te passen naar het actief uitbreiden van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. De beschikbare budgetten van de gemeente en haar deelnemingen raken echter snel uitgeput. Dit geldt ook voor woningcorporaties, doordat hun financiële mogelijkheden ook beperkt zijn. Daarom is het cruciaal om extra financiële middelen beschikbaar te stellen.

Er ligt al een verzoek van het college aan de raad, om de vastgoedreserves vanuit Aanpak Binnenstad aan te vullen tot tien miljoen euro, opnieuw te overwegen. Deze aanvullende middelen zouden de gemeente in staat stellen om, via de deelnemingen, meer vastgoed te verwerven. Dit verzoek zal naar verwachting worden besproken bij het bepalen van de voorjaarsnota 2025.

Deze strategie is essentieel als de gemeente daadwerkelijk invloed wil uitoefenen op de invulling van de binnenstad. Zonder een substantiële financiële injectie blijft het strategisch vastgoedbeleid beperkt. Hoe ambitieuzer de plannen, des te groter de benodigde financiële investeringen om deze te realiseren.

Indien er politiek draagvlak is om de strategie aan te passen is het van belang om de volgende aandachtspunten mee te nemen in de uitvoering:

- In het huidige beleid worden huurprijzen doorgaans vastgesteld op basis van het geïnvesteerde aankoopbedrag. De kostprijsdekkend huur in de binnenstad valt hierdoor al vrij snel hoog uit, vooral bij het kopen van bijvoorbeeld een pand met een gemengde bestemming. Bij uitzondering kan er ook voor gekozen worden onder de kostprijs te verhuren. Onder de kostprijs verhuren vereist echter wel een dekking in de begroting (zie 1.1.1);
- Het aantal panden dat op de markt komt is schaars en een deel van die panden zijn vaak onbetaalbaar. Het is daarom van cruciaal belang dat de gemeente of haar deelnemingen snel handelen zodra er een geschikt pand beschikbaar komt.

1.2.2 Oprichten van een NV Reclaim Centrum

De oprichting van de eerdergenoemde gemeentelijke deelnemingen heeft Amsterdam veel gebracht. Deze deelnemingen hebben met succes bijgedragen aan het tegengaan van verloedering en het behoud van karakteristieke panden in het stadsbeeld van Amsterdam. Ze hebben ook maatschappelijke invulling gegeven aan een deel van hun vastgoed, zonder commerciële huurprijzen te hanteren. Zo zijn er panden beschikbaar gesteld voor de opvang van daklozen en voor initiatieven op het gebied van kunst en cultuur. Bij sommige deelnemingen is het voor Amsterdammers al mogelijk om aandelen te kopen, waarmee zij actief bijdragen aan de toekomst van hun stad. Het kopen van deze aandelen gaat nog niet gepaard met direct zeggenschap over de invulling van de panden.

De waarde van de deelnemingen in de binnenstad motiveert en inspireert tot een volgende stap in het concept van maatschappelijk coöperatief vastgoedbezit. Dit heeft geleid tot het idee voor een NV Reclaim Centrum, dat staat voor het *terugclaimen* van (een deel van) één straat in de binnenstad. Een coalitie van Amsterdammers, de gemeente en maatschappelijke investeerders zou vanuit dit idee panden aankopen en de desbetreffende straat transformeren van een toeristische trekpleister naar een maatschappelijk en lokaal hart van de binnenstad. De straat moet een plek worden waar Amsterdammers zich thuis voelen, met een divers aanbod dat aansluit op de behoeften van zowel de lokale gemeenschap als bewoners uit andere stadsdelen.

De straat zou ruimte bieden voor buurtcafés, lokale winkels en plekken waar Amsterdammers van alle leeftijden en achtergronden elkaar kunnen ontmoeten. Lokale makers stellen hun kunst tentoon in de etalages. En daarnaast zijn er ook maatschappelijke voorzieningen, zoals een kinderopvang en een huisartsenpraktijk. De focus ligt op het aantrekken van Amsterdammers, waardoor de straat een vertrouwde, toegankelijke en inclusieve plek wordt zonder een focus op massatoerisme.

Wat dit idee bijzonder maakt, is dat de financiering voor de aankoop van panden deels gerealiseerd wordt via maatschappelijke aandelen die door inwoners van Amsterdam kunnen worden gekocht. Een deel van de Amsterdammers is financieel welgesteld en heeft hart voor hun stad. Deze betrokkenheid kan worden omgezet in concrete financiële bijdragen door hen de kans te bieden te investeren in de oprichting van een NV Reclaim Centrum.

In eerste instantie wordt gedacht aan 10.000 Amsterdammers die elk 1.000 euro inleggen, maar het bedrag kan ook lager worden vastgesteld om deelname toegankelijk te houden voor Amsterdammers met een kleinere portemonnee. Het idee is dat het opgehaalde bedrag wordt aangevuld met een gemeentelijke bijdrage, waarbij de gemeente elke euro verdubbelt. Ook pensioen- en vermogensfondsen die zich achter dit maatschappelijk doel scharen kunnen een bijdrage leveren. Met deze financieringsconstructie wordt de slagkracht van de gemeente bij het aankopen van panden vergroot door dit samen met de inwoners te realiseren.

De 10.000 Amsterdammers die investeren in de maatschappelijke aandelen krijgen een belangrijke stem in de invulling van de aangekochte panden via een participatiemodel dat hen actief betrekt bij beslissingen over het gebruik van de ruimte. Bij het opzetten van de governance moet worden gezorgd voor een evenwichtige inspraak, waarbij niet alleen de maatschappelijke aandeelhouders, maar ook experts en ondervertegenwoordigde mede zeggenschap hebben. Daarnaast ontvangen de maatschappelijke aandeelhouders niet per sé financieel rendement, maar waarde in de vorm van een meer leefbare en sociale binnenstad, waarbij zij de kans krijgen om hun eigen plek in de stad vorm te geven.

Wanneer de NV Reclaim Centrum een succes blijkt te zijn, biedt dit model kansrijke opschalingsmogelijkheden voor de toekomst. Het model kan worden uitgebreid naar andere straten en buurten in de binnenstad, maar mogelijk ook in andere stadsdelen van Amsterdam. Het project kan

zelfs als inspiratie dienen voor andere steden die ook kampen met de problematiek van massatoerisme en die ook willen investeren in een leefbaar stadscentrum.

Amsterdams Investeringsfonds

Het initiatiefvoorstel voor een Amsterdams Investeringsfonds, dat is ingediend door D66, sluit voor een deel aan bij het idee van een NV Reclaim Centrum. Dit fonds is bedoeld om Amsterdammers, evenals bedrijven, de kans te bieden te investeren in de leefbaarheid en duurzame ontwikkeling van de stad. Met een lage inlegdrempel van ongeveer 500 euro willen ze een brede participatie stimuleren, waardoor inwoners direct kunnen bijdragen aan maatschappelijke projecten, zoals de aankoop van maatschappelijk vastgoed en het verbeteren van lokale voorzieningen.

Momenteel wordt er een verkenning uitgevoerd voor vergelijkbare voorstellen (Nieuw Amsterdams Verbond en Sociaal Impact Fonds), waarbij het Amsterdams Investeringsfonds deels wordt meegenomen in de verkenning. Het voorstel om Amsterdammers de gelegenheid te bieden om in hun eigen stad te investeren wordt daar niet in meegenomen.

Om de oprichting van de NV Reclaim Centrum te realiseren, is een verdere verkenning nodig naar de haalbaarheid van dit idee. Het advies is om een werkgroep op te zetten, waarbij het Amsterdams Investeringsfonds en het idee voor een NV Reclaim verder verkend worden. Beiden voorstellen hebben namelijk het element om Amsterdammers de mogelijkheid te bieden te investeren in hun eigen stad. Het is van belang om de betrokkenen van deze voorstellen aan de werkgroep toe te voegen, maar ook Ma.akbank Stek en de gemeentelijke deelnemingen vanuit hun ervaring en expertise. Daarnaast is het belangrijk om aandacht te besteden aan de volgende punten:

- De oprichting van de NV Reclaim Centrum zal naar verwachting jaren duren. Daarom is het verstandig om te onderzoeken of deze ondergebracht kan worden bij een bestaande gemeentelijke deelneming;
- Aankoopstrategieën worden doorgaans geheim gehouden, wat in dit geval kan leiden tot een prijsopdrijvend effect vanwege de focus op één specifieke straat;
- In het Bestuurlijk Overleg Maatschappelijke Voorzieningen is ook aangegeven dat er ruimte is voor een extra NV/partij die zich specifiek zou moeten richten op maatschappelijke invulling.

Conclusie 1.2	De mogelijkheid om de gemeentelijke vastgoedportefeuille uit te breiden hangt af van politieke steun voor de voorgestelde aanvulling op de vastgoedreserves. Dit verzoek zal naar verwachting worden besproken bij het bepalen van de voorjaarsnota 2025.
	Er dient een werkgroep opgezet te worden, waarbij het idee voor een NV Reclaim en het Amsterdams Investeringsfonds verder verkend worden. Het is van belang om de betrokkenen van deze voorstellen aan de werkgroep toe te voegen, maar ook de gemeentelijke deelnemingen vanuit hun expertise. Ook is het belangrijk te kijken naar de samenhang van vergelijkbare initiatieven, waaronder die van Ma.akbank Stek.
	De gemeente dient als aanjager van een NV Reclaim Centrum een plan van aanpak uit te werken waarin de doelstellingen, benodigde financiële middelen, governance, instrumenten voor participatie, communicatiestrategieën en kansrijke straten voor worden gedefinieerd.

1.3 Benutten en creëren van ruimte in de Amsterdamse binnenstad

Om de schaarse ruimte in de Amsterdamse binnenstad optimaal te benutten en nieuwe mogelijkheden te creëren, worden verschillende oplossingen voorgesteld. Dit omvat het realiseren van maatschappelijke functies boven winkels, het stimuleren van multifunctioneel gebruik en het beschikbaar stellen van ruimten door bedrijven met een social return-verplichting. Bovendien worden de mogelijkheden onderzocht om onbenutte stadsruimten om te vormen tot nieuwe ruimten die aansluiten bij de behoeften van de Amsterdammers.

1.3.1 Maatschappelijke functies boven winkels

In de Amsterdamse binnenstad wordt sinds 1985 ingezet op het tegengaan van leegstand boven winkels door deze ruimten te ontsluiten voor woonfuncties. Het creëren van deze woonruimten helpt niet alleen in de Amsterdamse woningvoorraad, maar verbetert ook de leefbaarheid in de winkelstraten.

Met de toename van het aantal bewoners in deze gebieden groeit ook de urgentie voor het behoud en waar mogelijk toevoegen van maatschappelijke functies om de leefbaarheid te versterken. Het huisvesten van maatschappelijke functies, zoals buurtcentra, creatieve werkruimten en gezondheidsvoorzieningen, kan bijdragen aan een bruisende en diverse binnenstad, ook na sluitingstijd van de winkels. Dit biedt niet alleen voordelen voor lokale bewoners, maar versterkt ook de sociale cohesie en betrokkenheid van de lokale gemeenschap. Dit wordt ook onderschreven door de motie van het lid Heinhuis inzake *Van wie is de stad?* uit 7 juni 2023.

De realisatie van maatschappelijke functies boven winkels zal een intensief en tijdrovend proces zijn, met uitdagingen die deels ook al gelden bij het realiseren van woningen, zoals:

- De bereidheid en motivatie van pandeigenaren vormen vaak een struikelblok, omdat sommige eigenaren niet willen/kunnen meewerken. Bijvoorbeeld doordat ze niet over de financiële middelen beschikken om noodzakelijke investeringen te doen, zoals aanpassingen aan de voorgevel;
- Ondernemers kunnen terughoudend zijn, uit bezorgdheid dat fysieke aanpassingen voor het realiseren van toegang tot de bovenruimten ten koste gaat van de zichtbaarheid en oppervlakte van hun winkelruimte;

- Toegang tot bovenruimten is vaak moeilijk te realiseren, omdat deze meestal via stegen of achterommetjes verloopt in plaats van direct vanuit de hoofdwinkelstraat. Daarbij zijn maatschappelijke functies in de plint vaak ook van grotere toegevoegde meerwaarde;
- Regelgeving kan belemmerend werken, vooral bij monumentale panden waar strikte voorwaarden gelden voor aanpassingen;
- De aanwezigheid van gemengde bestemmingsplannen maakt het voor pandeigenaren aantrekkelijker om voor een woonfunctie te kiezen, omdat deze doorgaans meer opleveren dan de huur die maatschappelijke organisaties kunnen betalen.

Gelukkig zijn er manieren om sommige van deze belemmeringen weg te nemen. Zo wordt er inmiddels gebruikt gemaakt van glazen toegang voor het ontsluiten van de bovenruimten. Doordat deze toegang van glas is gemaakt blijft de zichtbaarheid van de winkelier behouden en wordt toegang tot de bovenruimten gerealiseerd. Er ontstaan ook kansen wanneer een winkelier zijn contract opzegt. Dit is vaak het moment waarop pandeigenaren de gemeente nodig hebben voor eventuele aanpassingen, wat een opening biedt voor gesprekken over de invulling van de bovenruimten. Het is van belang om, zoals in de motie van het lid Heinhuis wordt voorgesteld, ook de mogelijkheid voor een maatschappelijke functie mee te nemen in deze gesprekken.

Opwallen: het optoppen van laagbouw in het Wallengebied

Het Amsterdamse collectief Loom is recent in opdracht van stadsdeel Centrum begonnen met het onderzoeken van de ‘gaten’ in de Noordelijke Burgwallen, waar op 38 kavels extra ruimte kan worden gecreëerd door optoppen of sloop/nieuwbouw. Met het project ‘Opwallen’ hoopt Loom in eerste instantie betaalbare woonruimte te realiseren, maar ook jonge ontwerpers de kans te geven om een hedendaagse laag toe te voegen aan de huidige, bijzondere gelaagdheid aan geschiedenissen, gemeenschappen en bouwvormen, met het oog op een progressieve toekomst.

Hoewel het realiseren van maatschappelijke functies boven winkels momenteel niet de meest kansrijke oplossing lijkt, blijft het gezien de urgentie voor maatschappelijke voorzieningen in de binnenstad zinvol om het gesprek hierover aan te gaan met pandeigenaren. Vaak geven eigenaren de voorkeur aan een woonfunctie boven een maatschappelijke invulling, omdat deze meer oplevert. Om de bereidheid te vergroten, dient onderzocht te worden of de bestaande subsidieregeling ‘Wonen

boven winkels en bedrijven' kan worden verbreed, zodat deze ook van toepassing is bij maatschappelijke invulling. Dit zou echter een uitbreiding van het budget vergen, gezien het huidige bedrag van slechts 200.000 euro per jaar waaruit tevens de ambtelijke projectkosten moeten worden bekostigd.

1.3.2 Multifunctioneel gebruik van ruimten in de Amsterdamse binnenstad

In de Amsterdamse binnenstad wordt de schaarse ruimte vaak

In de Amsterdamse binnenstad wordt de schaarse ruimte vaak nog niet volledig benut, zoals blijkt uit lege kantoorpanden na sluitingstijd en horecazaken die tot de middag gesloten zijn. De gemeente werkt samen met Usespace om hier verandering in te brengen.

Usespace

Usespace koppelt maatschappelijke initiatieven aan beschikbare (kantoor)ruimten en richt zich op drie categorieën: Kunst & Cultuur, Gezondheid & Welzijn, en Educatie & Talentontwikkeling. Tussen juli 2023 en augustus 2024 heeft Usespace al bijna 1500 activiteiten gefaciliteerd.

Uit de eerste ervaringen lijkt het bedrijfsleven beter in staat om zich aan te sluiten bij het initiatief van Usespace, omdat zij ook na sluitingstijd receptie en beveiliging aanwezig hebben. De nieuwe ESG-wetgeving die (grote) organisaties vanaf 1 januari 2024 verplicht te rapporteren op drie criteria (milieu, sociaal en bestuur) zal naar verwachting zorgen voor meer motivatie in het bedrijfsleven om ruimten beschikbaar te stellen aan sociaal maatschappelijke initiatieven. Veel organisaties zijn namelijk nog op zoek naar invulling van hun sociale impact. Om deze kans te benutten is het van belang om organisaties een helpende hand te bieden door concreet te laten zien welke voordelen het beschikbaar stellen van ruimten met zich mee brengt. Dit kan gedaan worden door voorlopers in de spotlight te zetten, zodat dit andere organisaties kan enthousiasmeren.

Bij ankerinstituties (zie 2.1.1), zoals de gemeente zelf, lijkt het moeizamer te verlopen om ruimten beschikbaar te stellen via Usespace. Hoewel er binnen de gemeentelijke organisatie op hoger niveau bereidheid is om ruimten beschikbaar te stellen, is er op operationeel niveau minder draagvlak. Het beschikbaar stellen van ruimten wordt vaak gezien als extra werk. Een mogelijke oplossing voor het wegnemen van de weerstand op operationeel niveau is betere interne communicatie over het belang

van het beschikbaar stellen van ruimten. In het bedrijfsleven wordt bijvoorbeeld een kick-off georganiseerd met operationele teams om signalen op te halen en weg te nemen. Het organiseren van dergelijke sessies binnen de gemeente kan operationele medewerkers inspireren en leidt naar verwachting tot gedragsverandering.

De gemeente stelt momenteel al via Usespace het gemeentelijke pand aan de Voormalige Stadstimmertuin beschikbaar tijdens kantooruren. Ook het pand aan de Klaprozenweg 91 in Amsterdam Noord zal binnenkort beschikbaar worden, mogelijk gevolgd door de Stopera (Amstel 1). Bij een eerdere pilot van de gemeente, waarbij ruimten ook na kantoortijd beschikbaar werden gesteld, bleek het onder andere noodzakelijk om de beveiligingsdiensten te verlengen. Vanuit het beleid van Usespace moeten deze kosten, ongeveer €55 per uur, door de verhuurder worden gedragen. Als de gemeente meer panden na sluitingstijd wil openstellen, is het essentieel om te onderzoeken welke financiële middelen hiervoor vrijgemaakt moeten worden.

Hoewel Usespace succesvol is, geven ze aan nog niet over de infrastructuur te beschikken om direct op te schalen naar meer panden in de binnenstad. Ze werken momenteel aan het automatiseren van een deel van hun systeem, maar stuiten op een financieringsvraagstuk. De gemeente kan de mogelijkheden onderzoeken om hierin financieel bij te dragen. In ruil hiervoor zou Usespace bijvoorbeeld de opdracht krijgen om meer ankerinstituties aan te sluiten, waaronder Amsterdamse clubs, horeca en kennisinstellingen. Deze partijen zouden hun ruimten overdag beschikbaar kunnen stellen, waardoor extra inkomsten gegenereerd kunnen worden. Dit kan mogelijk resulteren in het behoud van deze Amsterdamse bedrijven in de binnenstad, aangezien veel van deze bedrijven namelijk in financieel zwaar weer zitten.

Bijkomstig is het relevant om op te merken dat binnen de gemeentelijke organisatie de Stadsloods een belangrijke rol vervult in het matchen van vraag en aanbod voor beschikbare ruimten in de binnenstad. Zij leggen daarbij de nadruk op maatschappelijke functies. Momenteel werken zij aan een nieuw digitaal platform om dit proces te verbeteren. Het is van belang om de Stadsloods en Usespace hierbij met elkaar blijven samenwerken.

1.3.3 Ruimten beschikbaar stellen als invulling voor social return

De afgelopen jaren heeft Amsterdam fors geïnvesteerd in social return, met als doel minimaal vijf procent sociaal rendement te behalen op elke grote aanbesteding. Dit houdt in dat opdrachtnemers van de gemeente worden gevraagd bij te dragen aan de sociale doelstellingen van de stad, zoals het helpen van kwetsbare Amsterdammers op het gebied van werk, inkomen en armoedebestrijding[6].

[6] Meer informatie hierover is te vinden in de leidraad Sociaal Opdrachtgeverschap

In Utrecht kunnen opdrachtnemers sinds kort hun social return-verplichting invullen door ruimten beschikbaar te stellen voor maatschappelijke initiatieven. Dit is mogelijk ook een interessante aanvulling voor Amsterdam. Dit kan ook een interessante optie voor Amsterdam zijn. Bureau Social Return staat open voor het verkennen van deze mogelijkheid, maar benoemt twee belangrijke voorwaarden:

- Het beschikbaar stellen van ruimte moet specifiek ten goede komen aan Amsterdammers in een sociaaleconomische achterstandspositie;
- Het is essentieel dat er een directe link is met het bevorderen van de arbeidsparticipatie van mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt.

De verwachting is dat er mogelijk geen of weinig opdrachtnemers met een social return-verplichting in de binnenstad gevestigd zijn, die voldoen aan bovenstaande voorwaarden. Het is daarom verstandig om te onderzoeken welke opdrachtnemers in de binnenstad bereid zijn om ruimten beschikbaar te stellen voor maatschappelijke initiatieven ter invulling van hun social return-verplichting. Opdrachtnemers worden aangemoedigd om contact op te nemen met Bureau Social Return als zij interesse hebben in deze invulling.

1.3.4 Versterken van bestaande ontmoetingsplekken

In het initiatiefvoorstel wordt gepleit om in samenspraak met bewoners meer ontmoetingsplekken in het Centrum te creëren. De initiatiefnemers geven aan dat deze plekken de sociale cohesie en onderlinge verbondenheid in de buurt kunnen versterken. Bij benadering zijn er in Centrum voldoende ontmoetingsplekken, zoals buurthuizen en buurtkamers. Ook ondernemers, bijvoorbeeld uit de horeca, bieden soms informele plekken aan waar ouderen gratis kunnen samenkomen. Ondanks het aanbod voelt de binnenstad voor veel lokale bewoners en bewoners uit andere stadsdelen niet als een plek om elkaar te ontmoeten, mede omdat zij vaak niet bekend zijn met het bestaan van deze plekken. Het is daarom belangrijk om ontmoetingsplekken beter zichtbaar te maken de toegankelijkheid en inclusiviteit te vergroten.

Het aanbod van ontmoetingsplekken is in de binnenstad niet overal op peil, met name in buurten zoals de grachtengordel, de Weesper/plantagebuurt en Weteringbuurt, waar oudere Amsterdammers dergelijke plekken missen. Er wordt vaak aangenomen dat hier geen behoefte aan is, terwijl die wel degelijk bestaat. Deze ouderen zijn nu aangewezen op plekken verder van huis, wat door verminderde

mobiliteit een uitdaging kan zijn. Daarom is het noodzakelijk om ook in deze buurten laagdrempelige ontmoetingsplekken te realiseren.
De bestaande ontmoetingsplekken moeten ook aantrekkelijker worden gemaakt. Veel bewoners vinden buurthuizen niet uitnodigend omdat ze een oubollig imago hebben. Ook zijn er soms te ver uiteenlopende behoeften als verschillende zeer kwetsbare groepen gemixt worden. Daarnaast is er een grote behoefte aan plekken waar bewoners kosteloos samenkomen.

Er is bijvoorbeeld maar één grote bibliotheek aan het Oosterdok, maar er zijn plekken die in de toekomst als buurtbibliotheek zouden kunnen functioneren: plekken met een koffietafel en ruimte om de krant te lezen. De hernieuwde opening van de Nederlandse Bank biedt interessante kansen. Net als het openen van een vernieuwde tuin achter het Allard Pierson Museum en het nieuwe tuinhuis bij de Embassy of the Free Mind, die met steun van de Aanpak Binnenstad worden gerealiseerd.

1.3.5 Creëren van nieuwe ruimten in onbenutte stadsruimten

De schaarste aan ruimte in de binnenstad van Amsterdam vraagt om innovatieve oplossingen. Onconventionele locaties bieden kansen voor het creëren van nieuwe plekken. Eén idee is het ontwikkelen van een (tijdelijke) ‘kleine straat’ op het water of op geschikte daken. Hierbij kan gedacht worden aan drijvende boulevards of steigers waar maatschappelijke functies, ondernemers en culturele initiatieven de ruimte krijgen. Deze 'waterstraten' zouden kunnen bijdragen aan de diversiteit in het aanbod in de binnenstad, mits de toegankelijkheid wordt gewaarborgd.

Op daken kan hetzelfde concept worden toegepast door dakpaviljoens te bouwen die als ateliers, kleinschalige kantoren of andere functies kunnen dienen. Samenwerking met lokale ondernemers en vastgoedeigenaren is essentieel voor het vinden van geschikte locaties en het realiseren van deze plannen. Gezien het feit dat deze ideeën zich nog in een zeer vroeg stadium bevinden, is het van belang om ze verder te verkennen en de financiële benodigdheden in kaart te brengen voordat er eventueel beleid wordt opgesteld. Wel kan er inspiratie opgedaan worden door naar lopende projecten te kijken, zoals Rooftop Revolution en ROEF Amsterdam).

Tot slot lijken er ook mogelijkheden te zijn om bijvoorbeeld speeltuinen nog geschikter te maken als ontmoetingsplekken. Op drie plekken in Centrum worden speeltuinen opgeknapt en aantrekkelijker gemaakt. Dit biedt een mooie mogelijkheid tot het inrichten als ontmoetingsplek.

Conclusie 1.3	Het realiseren van maatschappelijke functies boven winkels lijkt momenteel niet kansrijk. De urgente behoeften aan maatschappelijke voorzieningen maakt het echter van belang om deze optie alsnog mee te nemen in de lopende en nieuwe gesprekken met pandeigenaren.
	Om het realiseren van maatschappelijke functies boven winkels aantrekkelijker te maken dient onderzocht te worden of de bestaande subsidieregeling 'Wonen boven winkels en bedrijven' kan worden verbreed. Zodat deze ook van toepassing is voor maatschappelijke invulling. Dit vergt echter een uitbreiding van het huidige budget.
	Er is momenteel te weinig interne draagvlak op operationeel niveau voor multifunctioneel gebruik van gemeentelijk vastgoed. Om dit draagvlak te vergroten dient de gemeente inspirerende sessies te organiseren om operationele medewerkers te informeren.
	Er dient onderzocht te worden welke financiële middelen er nodig zijn om het eigen vastgoed ook na kantooruren beschikbaar te stellen voor multifunctioneel gebruik.
	De gemeente dient het (deel)financieren van de opschaling van Usespace in overweging te nemen om multifunctioneel verder aan te jagen. Bijvoorbeeld door hen de opdracht te geven om ankerinstituties aan te sluiten.
	De impact van de mogelijkheid om social return in te vullen middels het beschikbaar stellen van ruimten lijkt zeer beperkt. Opdrachtnemers dienen echter aangemoedigd te worden om contact op te nemen met Bureau Social Return als zij interesse hebben in deze invulling.
	Veel bewoners zijn nog onbekend met de bestaande ontmoetingsplekken in de binnenstad. Het is daarom belangrijk om deze plekken beter zichtbaar te maken en actiever te promoten.
	Het aanbod van ontmoetingsplekken is in de binnenstad niet overal op peil. Het is daarom noodzakelijk om te onderzoeken of er in alle buurten in de binnenstad voldoende en laagdrempelige aanbod is, met name voor oudere Amsterdammers.
	De ideeën voor onconventionele locaties bieden kansen voor het creëren van nieuwe plekken, maar bevinden zich nog in een zeer vroeg stadium. Het is daarom van belang om deze ideeen verder te verkennen en de financiële benodigdheden in kaart te brengen.

1.4 Borgen van zeggenschap en eigenaarschap in de Amsterdamse binnenstad

Het borgen van zeggenschap en eigenaarschap in de binnenstad kan worden gerealiseerd door nieuwe juridische vormen te implementeren die maatschappelijke functies beschermen tegen vercommercialisering. In deze paragraaf wordt Steward Ownership als model verkend om koersvastheid te waarborgen en worden de juridische mogelijkheden onderzocht om de Omgevingswet in te zetten voor het versterken van maatschappelijke functies en het behouden van teruggewonnen ruimten.

1.4.1 Steward Ownership

Het initiatiefvoorstel waarschuwt dat de ruimte die teruggewonnen is door lokale initiatieven op termijn weer in handen kan komen van partijen die gedreven worden door winstmaximalisatie en speculatie. Dit kan ertoe leiden dat de zeggenschap en eigenaarschap daarmee ook (deels) verdwijnt. Een innovatief concept dat dit tegengaat is Steward Ownership (SO). Dit concept richt zich op het creëren van duurzaam eigenaarschap, met name binnen ondernemingen. De principes van SO kunnen mogelijk ook worden toegepast om de zeggenschap over teruggewonnen ruimten in stand te houden en te voorkomen dat deze weer wordt gecommercialiseerd.

Steward Ownership

Stichting We Are Stewards, gevestigd in Amsterdam, helpt steeds meer bedrijven om zich te organiseren op basis van SO. Dit betreft vaak startups en ondernemingen met een sterke maatschappelijke doelstelling. Deze startups moeten doorgaans vroeg of laat op zoek naar (nieuwe) investeringen. Zodra investeerders instappen in het bedrijf verwatert de zeggenschap en eigenaarschap. Veel investeerders willen hun investering binnen vijf tot zeven jaar verzilveren, wat vaak leidt tot een verkoop. Hierdoor komt de koers en het bestaansrecht van de onderneming onder druk te staan. Met SO kiezen bedrijven voor een ondernemingsvorm die dit risico verkleint en de koers beschermt. In dit model worden stemrecht (macht) en economisch recht (financiële belangen) namelijk gescheiden, waardoor een onderneming zich beter kan richten op haar maatschappelijke missie en langetermijndoelen.

De controlerende zeggenschap wordt binnen het SO-model vaak geborgd in een stichting. De bestuurders van deze stichting, ook wel stewards of rentmeesters genoemd, bewaken de koers van de onderneming en treden alleen op bij belangrijke besluiten. Investeerders, oprichters en mogelijk medewerkers kunnen een aandeel in de onderneming hebben, maar hun stemrecht is beperkt en niet

doorslaggevend tijdens vergaderingen. Om extra borging te creëren, hebben sommige steward-owned bedrijven ook een gouden aandeel uitgegeven, dat vanuit een extern onafhankelijke stichting een vetorecht krijgt toegewezen.

Een groot aantal bedrijven is momenteel in handen van *babyboomers* die de pensioenleeftijd naderen. Het is te verwachten dat veel van deze bedrijven de komende jaren te koop komen en overgedragen kunnen worden aan jongere generaties. Deze '*Silver Tsunami*' biedt een kans voor SO. Voor intrinsiek gedreven ondernemers die met pensioen gaan, is het inrichten van hun bedrijf volgens het SO-model een manier om ervoor te zorgen dat hun onderneming in goede handen blijft. Dit biedt niet alleen kansen voor de ondernemers, maar ook voor de stad. Door toepassing van het SO-model kan worden voorkomen worden dat authentieke Amsterdamse bedrijven en hun maatschappelijke waarde, inclusief eventueel bijbehorende vastgoed, verloren gaan aan commerciële partijen. Een voorbeeld hiervan zijn buurtcafés of buurtbibliotheken waar oudere Amsterdammers elkaar ontmoeten.

Het Stadsdeel Centrum wordt geadviseerd om zich te verdiepen in het SO-model, zodat zij ondernemers in de binnenstad die de pensioenleeftijd naderen, kunnen wijzen op deze vorm. We Are Stewards kan gevraagd worden hier een presentatie over te geven aan Stadsdeel Centrum. Daarnaast is het belangrijk te onderzoeken hoe SO kan worden ingezet bij de ideeën en voorstellen uit dit hoofdstuk om teruggewonnen ruimten duurzaam te beschermen tegen commercialisering.

1.4.2 Juridisch vastleggen van maatschappelijke functies

Het is essentieel om teruggewonnen ruimten, met een maatschappelijke invulling, duurzaam te borgen in de binnenstad. Net zo belangrijk is het behoud van bestaande maatschappelijke functies. Het juridisch vastleggen van deze functies in bestemmingsplannen wordt in het initiatiefvoorstel genoemd als een mogelijke lange-termijnoplossing.

De gemeente speelt een cruciale rol in het vastleggen en herzien van bestemmingsplannen. Hoewel via bestemmingsplannen gestuurd kan worden op meer maatschappelijke functies, is dit in de praktijk ingewikkeld. Veel panden in de binnenstad hebben, doordat er in het verleden ruimhartig is bestemd, nu een gemengde functie. Dit geeft pandeigenaren de mogelijkheid te kiezen voor de meest rendabele bestemming, zoals wonen of commercieel gebruik.

Het herzien van bestaande bestemmingsplannen kan ertoe leiden dat de gemeente verwikkeld raakt in een langdurige juridische strijd met vastgoedeigenaren, omdat eventuele aanpassingen naar alle waarschijnlijkheid een nadelig effect hebben op de waarde van het pand. Dit staat ook wel bekend als 'planschade', waarbij de vastgoedeigenaar financieel gecompenseerd (nadeelcompensatierisico) moeten worden. Deze aanpak zou echter aanzienlijke financiële gevolgen hebben voor de gemeente Amsterdam.

De invoering van de nieuwe Omgevingswet, waarin 450 Amsterdamse bestemmingsplannen binnen tien jaar worden samengevoegd tot één Omgevingsplan Amsterdam, biedt niet per sé meer kans om bestemmingen te herzien. De verwachting is dat bestaande bestemmingen in principe worden overgenomen. Het beperken van het aantal toegestane functies per bestemming, met als doel de kans op een maatschappelijke invulling te vergroten, zal ook leiden tot een nadeel en daarmee het financieel compenseren van pandeigenaren.

De benadering om de maatschappelijke functies te borgen voor lange termijn is realistischer. Dit voorkomt ingrijpende wijzigingen, maar roept de vraag op in hoeverre er nog panden in de Amsterdamse binnenstad bestaan met een dergelijke bestemming. In 2018 is dit onderzocht 'Maatschappelijke Vastgoed behouden voor Maatschappelijke Voorzieningen':

> *In stadsdeel Centrum hebben 69 panden de bestemming Maatschappelijk. Daarvan zijn er 27 in eigendom van de gemeente en 42 in eigendom van particulieren. Het merendeel (51) van de panden is in gebruik voor een onderwijsvoorziening, waarvan 19 panden van de gemeente en 32 panden van de particulieren. Panden met de bestemming Maatschappelijk die niet in gebruik zijn voor een onderwijsvoorziening, zijn onder andere het Scheepvaartmuseum, het Holocaustmuseum, Nemo, de Oosterkerk en het Architectuurcentrum Amsterdam.*

In de notitie wordt ook gepleit om geen medewerking meer te verlenen aan het omzetten van de bestemming Maatschappelijk naar panden met de ruimere bestemming ‘Gemengd’. Hiervoor is een stappenplan (zie bijlage 1) opgesteld, waarbij de eigenaar verantwoordelijk wordt om binnen de bestemming een passende functie te vinden. Een eigenaar kan een afwijkende aanvraag indienen, maar de medewerking hiervoor hangt af van de beleidsdoelstellingen van de gemeente en de bestuurlijke wenselijkheid. Indien een afwijking wordt verleend, wordt dit vastgelegd in een overeenkomst die de maatschappelijke bestemming van het pand waarborgt en beperkingen oplegt aan de overdracht en wijziging van het gebruik.

Conclusie 1.4	Steward Ownership is een interessante vorm dat kan worden ingezet bij de ideeën en voorstellen uit dit hoofdstuk om teruggewonnen ruimten duurzaam te beschermen tegen commercialisering.
	Stadsdeel Centrum zou zich moeten verdiepen in het SO-model, zodat zij ondernemers in de binnenstad die de pensioenleeftijd naderen, kunnen wijzen op de mogelijkheden en voordelen hiervan. We Are Stewards kan gevraagd worden hier een presentatie over te geven in het overleg van de gebiedsteams.
	Het juridisch vastleggen van maatschappelijke functies in bestemmingsplannen voor de lange termijn hoeft door de totstandkoming van bijgevoegde stappenplan niet verder onderzocht te worden. De bestemming Maatschappelijk wordt met dit stappenplan namelijk al beschermd.

2 De gezamenlijke kracht van ankerinstituties

De Amsterdamse binnenstad is rijk aan ankerinstituties die, zowel op economisch als sociaal vlak, een essentieel fundament voor de stad vormen. Deze diepgewortelde organisaties, waaronder ziekenhuizen, culturele instellingen, lokale ondernemers en universiteiten versterken de economische en culturele dynamiek van onze stad aanzienlijk. Deze instituties hebben de Amsterdammers nodig, net zoals Amsterdammers afhankelijk zijn van hun aanwezigheid en inzet.

Veel ankerinstituties proberen al bij te dragen aan het oplossen van uitdagingen van de binnenstad. In het initiatiefvoorstel en de raadsinformatiebrief wordt de ambitie uitgesproken om de krachten van deze betrouwbare partners te bundelen. Bijvoorbeeld door het maken van afspraken over gezamenlijk lokaal inkopen, talentontwikkeling en eerlijk werkgeverschap in de buurt. Door nog meer in te zetten op de samenwerking met deze Amsterdamse partijen versterkt niet alleen de lokale economie, maar zo versterken ze ook elkaar.

In dit hoofdstuk wordt de cruciale rol van ankerinstituties in Amsterdam belicht en wordt onderzocht hoe zij nog meer impact kunnen maken in de lokale economie. Het begint met een definitie van het begrip ankerinstituties, gevolgd door een toelichting van het concept Community Wealth Building, dat de basis vormt van het initiatiefvoorstel. Na deze theoretische achtergrond worden vervolgens de mogelijkheden verkend om de samenwerking tussen ankerinstituties te versterken door onderlinge afspraken te maken over thema's als lokaal inkopen en eerlijk werkgeverschap. Deze onderwerpen worden aangedragen in het initiatiefvoorstel als belangrijke thema's waarover ankerinstituties onderlinge afspraken kunnen maken. Tot slot wordt besproken hoe een nieuw Amsterdams zegel symbool kan staan als erkenning voor de waardevolle positie van ankerinstituties en hen kan motiveren om hun maatschappelijke betrokkenheid verder te vergroten.

2.1 De rol van Amsterdamse ankerinstituties

De rol van ankerinstituties in Amsterdam is cruciaal voor het versterken van de lokale economie en de sociale cohesie binnen de stad. Deze instellingen, zoals ziekenhuizen, universiteiten en culturele organisaties, zijn diepgeworteld in de gemeenschap. Ze dragen bij aan de economie en voegen een positieve waarde toe aan de stad. In deze paragraaf wordt de definitie van het concept ankerinstituties toegelicht en wordt ingegaan op Community Wealth Building als inspiratiebron van het initiatiefvoorstel.

2.1.1 Definitie van ankerinstituties

Ankerinstituties zijn organisaties met een maatschappelijke taak die lokaal geworteld zijn, zoals gemeenten, zorginstellingen, culturele instellingen, ondernemers en scholen. Door hun maatschappelijke positie in de binnenstad vormen deze ankerinstituties betrouwbare partners. Ze spelen een belangrijke rol in de economie dankzij hun omvangrijke inkoop, een groot aantal werknemers en vaak het bezit van vastgoed. Zij hechten ook waarde aan de verbinding met de stad en zij streven ernaar om een positieve bijdrage te leveren.

In tegenstelling tot deze ankerinstituties zijn veel grote bedrijven niet lokaal verankerd, omdat hun belangrijkste doel winstmaximalisatie is. Hierdoor kunnen ze ervoor kiezen om te verhuizen naar gebieden met betere economische voordelen.

2.1.2 Community Wealth Building

De invloed en meerwaarde van ankerinstituties komt duidelijk terug in het concept van Community Wealth Building (CWB), dat als inspiratie heeft gediend voor het initiatiefvoorstel. Door samen te werken met ankerinstituties zoals ziekenhuizen, onderwijsinstellingen en lokale overheden kan economische bedrijvigheid worden gestimuleerd, wat leidt tot werkgelegenheid en een bredere verdeling van economische waarde. Het uiteindelijke doel is om ervoor te zorgen dat een groter deel van de gegenereerde waarde binnen de lokale gemeenschap blijft, in plaats van naar externe partijen of aandeelhouders te vloeien. Door de verschillen tussen landen en regio’s, onder andere vanuit de geldende regelgeving, kan CWB op elke plek een net wat andere uitvoering krijgen.

Community Wealth Building

CWB is een economische ontwikkelingsstrategie die gericht is op het creëren van een eerlijke, democratische en lokaal verankerde economie. Het doel van deze strategie is om geldstromen binnen de gemeenschap te behouden door lokaal eigenaarschap en lokale transacties te stimuleren. Een cruciaal aspect is de ontwikkeling van een lokale economische infrastructuur, waarbij grond, vastgoed, geld en vaardigheden gemeenschappelijk worden gebruikt door bewoners, werknemers en lokale instituties.

Nationaal Programma Samen Nieuw-West

CWB komt ook terug in het Amsterdamse coalitieakkoord, *'Community Wealth Building krijgt nadrukkelijk een plaats in alle masterplannen en we onderzoeken hoe we de lokale economische infrastructuur meer ten gunste van de buurten kunnen laten komen.'*

In het Nationaal Programma Samen Nieuw-West hebben zeventig lokale en landelijke partners een convenant gesloten waarin de principes van CWB zijn verweven. Met focus op lokaal inkopen, eerlijk loon, werknemerscoöperaties en het delen van vastgoed. Inmiddels is er ook een CWB-programma gestart in Nieuw-West dat bestaat uit de volgende drie pijlers[7]:

- Gezamenlijke inkoop: Alliantiepartners streven ernaar om gezamenlijk in te kopen bij lokale leveranciers in Nieuw-West, bij voorkeur coöperatieve ondernemingen;
- Ontwikkelen van (werknemers)coöperaties: Deze pijler richt zich op het opzetten van coöperatieve ondernemingen, voortkomend uit lokale inkoopbehoeften. Dit moet resulteren in een netwerk van werknemerscoöperaties in Nieuw-West. Voorbeelden zijn onder meer het opzetten van een bedrijf in het groenbeheer, catering, bouw en transport/logistiek;
- Ondersteunende infrastructuur: Voor een succesvolle uitvoering van de eerste twee pijlers is het essentieel om een ondersteunende infrastructuur op te zetten. Dit omvat hulp bij het opstellen van ondernemingsplannen, het verbinden van vraag en aanbod, gedeelde backoffices, het ontsluiten van financieringsmogelijkheden, ondersteuning in het mee dingen naar aanbestedingen etc. Er is veel ondernemerschap in Nieuw-West, maar de benodigde ondersteuning ontbreekt vaak nog.

[7] Community Wealth Building programma Actieplan 2024 – 2025, AD2024-076445

Naast Nieuw-West worden er ook in andere stadsdelen, zoals Noord en Zuidoost, gewerkt aan CWB. Er vindt ook uitwisseling plaats tussen deze stadsdelen om geleerde lessen te delen. De verwachting is dat de resultaten ook nuttig zullen zijn voor andere stadsdelen, vooral wat betreft inkoopbeleid en ondersteunende infrastructuur. Tot slot heeft het initiatiefvoorstel ook gezorgd voor meer aandacht voor CWB in het stadsdeel Centrum. Het advies is om het programmateam CWB een presentatie te laten geven in één van de werkoverleggen van het Centrum. Daarnaast zou Centrum ook kunnen deelnemen aan de reguliere uitwisseling tussen Zuidoost, Noord en Nieuw-West.

2.2 Impact maken door krachten te bundelen

Amsterdamse ankerinstituties tonen veel bereidheid om onderlinge afspraken te maken over het versterken van de lokale economie en sociale cohesie in de binnenstad. Hoewel verschillende partijen in kleiner verband al met deze thema's bezig zijn ontbreken er substantiële afspraken om een grotere impact te realiseren. Om als gemeente Amsterdam deze ankerinstituties aan te jagen, is het belangrijk om zelf een voorbeeldrol op te pakken en andere partijen te inspireren. Er zijn twee kansrijke manieren om deze ambitie vorm te geven. Ten eerste door het opzetten van een overlegstructuur vergelijkbaar met die van biz'zen. Ten tweede door het introduceren van een Amsterdamse zegel dat ankerinstituties erkent voor hun waardevolle bijdrage aan de stad.

2.2.1 Voorbeeldrol gemeente Amsterdam

Als ankerinstituut in Amsterdam moet de gemeente het goede voorbeeld geven door zelf actief in te zetten op thema's als lokaal inkopen, talentontwikkeling en eerlijk werkgeverschap. Door dit commitment zichtbaar uit te dragen, kan de gemeente andere ankerinstituties makkelijker overtuigen om zich bij deze afspraken aan te sluiten. Dit is cruciaal, aangezien veel ankerinstituties zich al overvraagd voelen.

Om deze voorbeeldrol te vervullen, werkt de gemeente intern al samen aan lokaal inkopen vanuit het programmateam CWB NW en de directie Inkoop. Daarbij wordt geïnventariseerd welke contracten binnenkort afgesloten moeten worden en of deze lokaal kunnen worden aanbesteed. Hierbij wordt ook gekeken of er binnen deze nieuw af te sluiten contracten al samengewerkt kan worden met een of meer ankerinstituties. Dit is een goed voorbeeld hoe de gemeente haar voortrekkersrol in kan vullen.

Het advies is aan het programmateam CWB NW en de directie Inkoop om de inventarisatie voort te zetten. Het lijkt daarnaast kansrijk om de sterke positie van de gemeente te benutten door bestaande contracten te herzien, bijvoorbeeld door voor te stellen een deel van de aanbesteding lokaal uit te laten voeren. De verwachting is dat de contractpartners, gezien hun belang bij een goede relatie met de gemeente voor toekomstige opdrachten, bereid zullen zijn hieraan mee te werken. De ambities in het Centrum om lokale initiatieven te versterken bieden de kans om in dit stadsdeel een (eerste) poging te wagen, gesteund door het gedachtengoed vanuit het initiatiefvoorstel.

2.2.2 KCIZ/WIZ (werktitel)

Diverse ankerinstituties werken in stadsdeel Centrum al in kleinere groepen aan thema's zoals gezamenlijk inkopen en duurzaamheid. Een mooi voorbeeld van een dergelijke samenwerking is Plantage Amsterdam, waar 19 culturele instellingen hun krachten bundelen. Ze werken samen met buurtverengingen, ondernemingen en andere instellingen op het gebied van gezamenlijke inkoop, beveiliging, catering, duurzaamheid en afvalinzameling.

Om deze maatschappelijke waarde nog meer kracht bij te zetten wordt momenteel op initiatief van vijf ankerinstituties vanuit dit samenwerkingsverband een eerste verkenning uitgevoerd naar het opzetten van een KCIZ/WIZ (Kunst en Cultuur Investeringszone of Wetenschappelijk Investeringszone). Dit idee bevindt zich nog in een vroeg stadium (kwartiermakers-fase). Een van de mogelijke vormen die verkend worden is erop gericht een overlegstructuur te organiseren als naast de bestaande biz'zen[8], waarin wetenschap, onderwijs en cultuur zijn vertegenwoordigd. Met als doel om gezamenlijk verantwoordelijkheid te nemen voor de binnenstad.

De verkenning voor het opzetten van een KCIZ/WIZ sluit goed aan bij het initiatiefvoorstel 'Reclaim het Centrum', waarbij onder andere wordt voorgesteld om een structureel overleg te organiseren. De oprichting van een KCIZ/WIZ is een waardevolle kans om intentieafspraken te maken of een convenant op te stellen over belangrijke thema's, zoals lokaal inkopen, talentontwikkeling, ontmoetingsfuncties, eerlijk werkgeverschap en andere vraagstukken. Hier is begin 2025 een eerste verkennend gesprek over gevoerd tussen met het Stadsdeelbestuur en enkele ankerinstituties. In dit overleg werd

[8] Een bedrijveninvesteringszone (biz) is een specifiek afgebakend gebied, zoals een winkelstraat, uitgaansgebied of bedrijventerrein, waar ondernemers en eigenaren gezamenlijk investeren in de verbetering van hun bedrijfsomgeving. Sinds de invoering van de Wet op de bedrijveninvesteringszone (biz) in 2015 is het aantal biz'zen in Amsterdam gegroeid naar 86 in 2024.

gesproken over de mogelijke samenwerking, kansrijke onderwerpen voor uitwisseling, het in kaart brengen van het netwerk en de benodigde vervolgstappen.

In het kader van deze verkenning is onder andere met enkele ankerinstituties gesproken over de voorgestelde thema's uit het initiatiefvoorstel. De input uit deze gesprekken is waardevol voor het nieuw te vormen overleg. Hieronder volgt per thema een aantal inzichten, aandachtspunten en/of kansen:

Lokaal inkopen

- Om de lokale economie te versterken, is het nodig om gezamenlijke inkoopbehoeften van ankerinstituties in kaart te brengen. Op basis hiervan kunnen gezamenlijke contracten worden aanbesteed aan lokale bedrijven of nieuwe werknemerscoöperaties worden opgericht die deze vraag invullen;
- De Amsterdamse economie is breder dan de binnenstad. Door in te kopen in stadsdelen als Nieuw-West, Zuidoost en Noord bevorderen ankerinstituties werkgelegenheid in stadsdelen waar dit extra nodig is;
- Europese aanbestedingsregels worden soms als obstakel gezien bij lokaal inkopen, terwijl niet alle ankerorganisaties aanbestedingsplichtig zijn. Door een lokaal component toe te voegen aan aanbestedingen, kunnen ankerinstituties toch kansen bieden aan lokale partijen;
- Kleine lokale bedrijven en coöperaties kunnen soms niet zelfstandig mee dingen op grote aanbestedingen. Door samenwerking tussen kleinere bedrijven te stimuleren, kunnen zij gezamenlijk mogelijk toch meedoen aan grotere opdrachten.

Talentontwikkeling

- Culturele instellingen in het Amsterdamse nachtleven dragen bij aan talentontwikkeling door talenten een podium te bieden, zoals in Paradiso, Bitterzoet en Melkweg. Amsterdamse clubs bieden ook mogelijkheden voor mensen in een kwetsbare positie op de arbeidsmarkt, die zo kunnen doorgroeien naar technische of leidinggevende functies. Dit kan als inspiratie worden gebruikt om gezamenlijk als ankerinstituties in te zetten op talentontwikkeling;
- Bij talentontwikkeling dient er meer aandacht te worden besteed aan diversiteit en inclusie.

Eerlijk werkgeverschap in de buurt

- Werknemerscoöperaties dragen bij aan eerlijk werkgeverschap, omdat vanuit dit soort coöperaties gestreefd wordt het bieden van een leefbaar loon, wat hoger ligt dan het wettelijk minimumloon en de bestaanszekerheid vergroot. Dit principe kan ook door de ankerinstituties worden omarmd;
- Ankerinstituties kunnen met elkaar inzetten op het aantrekken van Amsterdammers met een afstand tot de arbeidsmarkt, zoals migrantengroepen en ex-gedetineerden;
- Ankerinstituties kunnen elkaar aanmoedigen om medewerkers in loondienst aan te nemen in plaats van zzp'ers in te huren.

Beschikbaar stellen van ruimten en stimuleren van ontmoeting

- Sommige ankerinstituties stellen uit eigen initiatief hun ruimten al beschikbaar aan maatschappelijke organisaties en kunnen anderen inspireren hetzelfde te doen;
- Er ontbreekt nog een overzicht van ruimten die beschikbaar worden gesteld, waardoor het voor maatschappelijke initiatieven niet duidelijk is waar en wanneer zij eventueel ruimte tot hun beschikking kunnen krijgen;
- Het is van belang om bestaande energie bij ankerinstituties te verzilveren, zo wordt er momenteel met onderwijsinstellingen (VO) gesproken of het beschikbaar stellen van hun ruimten na sluitingstijd. Deze scholen hebben hier ook belang bij met het oog op ouderbetrokkenheid;
- De verwachting is dat geloofsgemeenschappen, de locaties van de sociale basis en ouderensociëteiten open staan voor het beschikbaar stellen van hun ruimten.

Stadslogistiek

- Er is voldoende bereidheid in het oude stadshart om samen te werken aan duurzame vormen van logistiek, maar eerdere initiatieven mislukten door factoren zoals:
    - gebrek aan structurele financiering en borging;
    - externe omstandigheden (bijv. COVID-19);
    - gebrekkige infrastructuur (bijv. ontbreken walstroom en uitblijven van een parkeerplek voor een gedeelde cargo-fiets);
    - onderlinge concurrentie en gevoeligheid rond bedrijfsinformatie.
- Het vooraf inventariseren van logistieke stromen en potentiële hubs is cruciaal om projecten efficiënt op te starten en de energie bij geïnteresseerden vast te houden;

- Het gebruik van alternatieve bezorgdiensten en elektrische bezorgwagens nemen toe in het Centrum. Collectieve bezorging van verse producten via hubs lijken daarbij het meest kansrijk;
- Het is van belang om grote concerns te betrekken. De verwachting is dat kleinschalige ondernemers/partijen dan sneller geneigd zijn aan te haken. Op het gebied van afvalinzameling gaat dit vooralsnog lastig omdat grote concerns hun eigen afvalinzamelaar hebben.

Het is van belang om de energie vanuit de initiatief nemende ankerinstituties de ruimte te geven. Het is cruciaal om deze partijen hun verantwoordelijkheid en eigenaarschap te laten behouden, in plaats van de regierol naar de gemeente toe te trekken. De gemeente kan bijdragen door dit initiatief aan te moedigen, in goed contact te blijven en bij daadwerkelijke uitvoering als ankerinstitutie aan te sluiten. Indien gewenst kan de gemeente faciliteren in het aanbieden van een secretaris of andere faciliteiten.

2.2.3 Het zegel van Amsterdam

Naast het aanjagen van ankerinstituties om hun maatschappelijke verantwoordelijkheid te nemen, is het ook van belang om hun waardevolle bijdragen te erkennen. Het voorstel is om een zegel voor ankerinstituties en lokale bedrijven in het leven te roepen. Dit zegel, dat zichtbaar moet zijn in het Amsterdamse straatbeeld, toont Amsterdammers welke ondernemers en instellingen bijdragen aan de stad. Bijvoorbeeld door lokaal in te kopen, eerlijk werkgeverschap te hanteren en ruimten beschikbaar te stellen voor initiatieven. Met dit zegel worden verschillende ankerinstituties, van lokale ondernemers tot culturele en educatieve instellingen, samengebracht onder één gezamenlijk symbool. De verwachting is dat hiermee een synergistische dynamiek ontstaat, waarin Amsterdamse partijen met dit zegel, elkaar en de lokale economie versterken.

Het zegel van Amsterdam heeft een lange traditie als symbool voor de stad en haar rechten. Het oorspronkelijke zegel, dat teruggaat tot de vroege middeleeuwen, werd vooral gebruikt als juridisch bewijs van eigendom en privileges die de stad Amsterdam bezat. Het zegel diende als een teken van legitimiteit en erkenning door de stad aan bepaalde instellingen en personen. Door in de moderne tijd een nieuw zegel in te voeren, sluit Amsterdam aan bij deze historische traditie van erkenning.

Voor kleinere ankerinstituties en lokale ondernemers zou een dergelijk zegel, naast erkenning, ook andere voordelen met zich mee moeten brengen. Bijvoorbeeld:

- Huren van beschikbare ruimte bij andere ankerinstituties tegen een gereduceerd tarief;
- Toegang tot netwerkevenementen, waar ankerinstituties elkaar ontmoeten en nieuwe samenwerkingen ontstaan;

- Exposure (o.a. online, bijvoorbeeld op Iamsterdam.nl);
- Ondersteuning en, waar mogelijk, een voorkeurspositie bij aanbestedingen door een criterium toe te voegen waardoor partijen met een zegel prioriteit krijgen;
- Soepelere voorwaarden voor het verkrijgen van subsidies.

Om de maatschappelijke impact van deze instellingen en bedrijven te benadrukken, kan het zegel verschillende gradaties hebben. Dit systeem maakt het voor Amsterdammers eenvoudig om te zien welke instellingen een grotere bijdrage (of al voor langere tijd) leveren aan de stad. De verwachting is dat de introductie van dit zegel bedrijven en maatschappelijke organisaties stimuleert om hun impact te vergroten en andere partijen zal aanmoedigen hetzelfde te doen.

Een aandachtspunt is de systematiek voor het verkrijgen van dit zegel. Ankerinstituties zitten niet te wachten op complexe aanvraagprocessen en administratieve rompslomp. Daarom zou er een systeem ontwikkeld moeten worden dat ankerinstituties niet belast met extra werk. Denk hierbij aan een automatische toekenning voor partijen die duidelijk in aanmerking komen, voordracht door andere instellingen of een eenvoudig aanvraagproces.

Het streven is om deze werkwijze tijdig uit te werken, zodat het zegel in het kader van Amsterdam 750 geïntroduceerd kan worden als krachtige erfenis. Bij de 750e verjaardag van Amsterdam kan het zegel voor de eerste keer uitgereikt worden aan diverse Amsterdamse ankerinstituties en zo een nieuwe traditie inluiden. De uitvoering van dit idee kan mogelijk belegd worden bij amsterdam&partners, De Goede Zaak, het Nieuw Amsterdams Verbond of een nieuw op te zetten stichting.

Conclusie H2	Community Wealth Building is een belangrijke inspiratiebron geweest voor het initiatiefvoorstel. Dit concept heeft de interesse opgewekt bij het stadsdeel Centrum. Het advies is om het programmateam CWB Nieuw West een presentatie te laten geven in één van de werkoverleggen van het Centrum.
	Bestaande contracten van de gemeente kunnen mogelijk (deels) worden herzien in overleg met de contractpartijen. Vanuit de ambitie in het Centrum om lokale initiatieven te versterken kan voorgesteld worden een deel van aanbestedingen lokaal uit te laten voeren, startend met een aanbesteding in het Centrum.
	Het idee voor het bundelen van de krachten van ankerinstituties, is ook iets dat bij de instellingen zelf speelt. Het initiatief KCIZ/WIZ dat momenteel verkend wordt is een mooi voorbeeld van de energie die ontstaan is. Het is van belang om deze energie vanuit de initiatief nemende ankerinstituties de ruimte te geven. De gemeente kan bijdragen door dit initiatief aan te moedigen, in goed contact te blijven en bij daadwerkelijke uitvoering als ankerinstitutie aan te sluiten. Hierbij is een gelijkwaardige inzet, met een open en actief betrokken houding vanuit de gemeente van belang. Indien gewenst kan de gemeente daarnaast faciliteren in het aanbieden van een secretaris of andere faciliteiten.
	Het zegel van Amsterdam is een manier om Amsterdamse ankerinstituties erkenning te geven, te versterken en te behouden voor de stad. Het streven is om deze werkwijze tijdig uit te werken, zodat het zegel in het kader van Amsterdam 750 geïntroduceerd kan worden als krachtige erfenis. Bij de 750e verjaardag van Amsterdam kan het zegel voor de eerste keer uitgereikt worden aan Amsterdamse ankerinstituties en zo een nieuwe traditie inluiden.

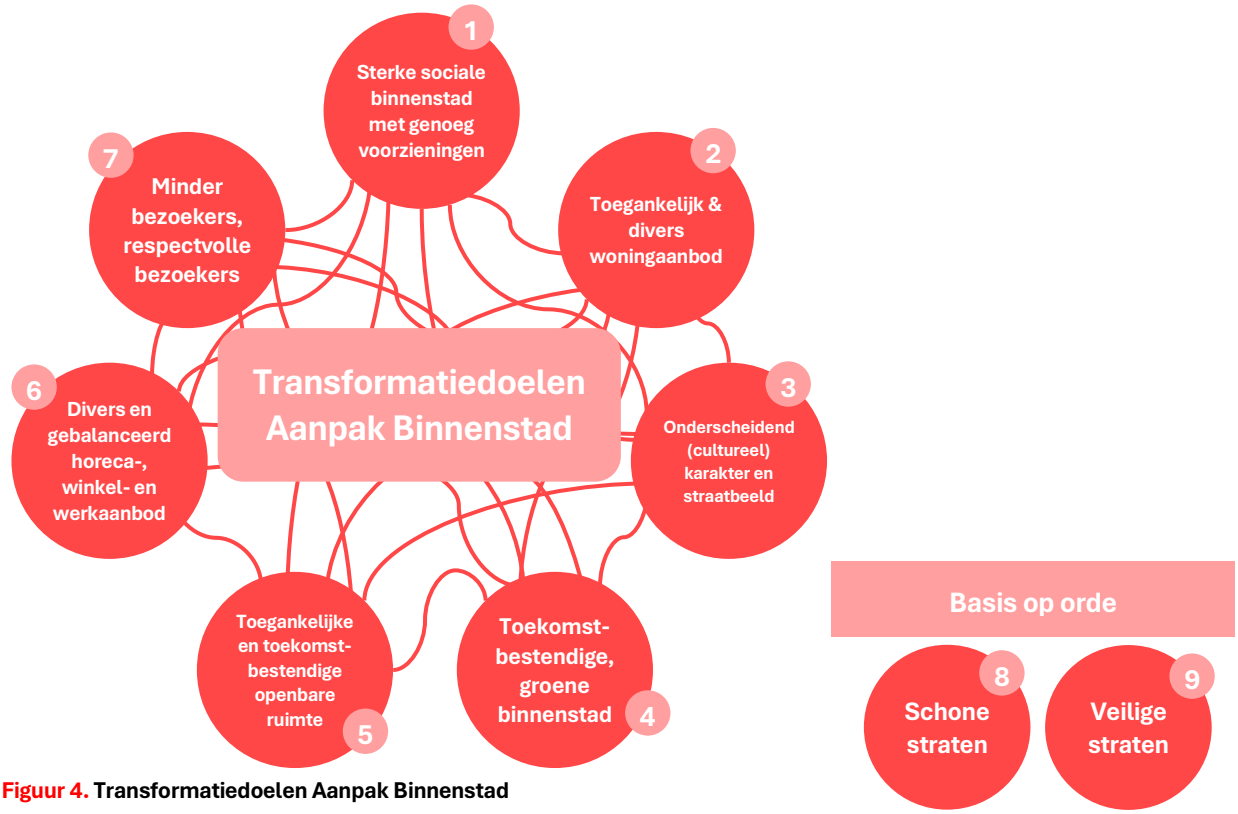
3 Actieplan

In dit hoofdstuk worden de voorgestelde acties uit de voorgaande hoofdstukken samengebracht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen acties die op korte termijn uitgevoerd of opgestart kunnen worden (2025) en acties op lange termijn (vanaf 2026). Hierbij wordt ook de koppeling gemaakt met de transformatiedoelen van de Aanpak Binnenstad, de verwachte impact en relevante actoren.

3.1.1 Transformatiedoelen

In 2024 is het programmateam Aanpak Binnenstad bezig geweest met de behoefte van herstructureren en vernieuwen van de aanpak. Met als doel meer grip en handelingsmogelijkheden te creëren. Dit heeft geleid tot negen nieuwe transformatiedoelen[9] die moeten bijdragen aan een overkoepelend verhaal van de binnenstad:

- Waar alle Amsterdammers graag komen en bewoners zich prettig voelen
- Waar bezoekers uit binnen- en buitenland welkom zijn en respect hebben voor de stad
- Een vrijzinnige stad waar creativiteit en ondernemerschap de ruimte krijgt.



Figuur 4. Transformatiedoelen Aanpak Binnenstad

[9] Presentatie DB herordening Aanpak Binnenstad, 12 augustus 2024

3.1.2 Acties 2025

Nieuwe acties [intensief of zeer intensief]

De onderstaande tabel bevat vier acties die zijn geselecteerd voor uitvoering op korte termijn (2025). Deze acties dragen (deels) bij aan de verdere verkenning van onderwerpen uit het oorspronkelijke initiatiefvoorstel en zullen naar verwachting vrij intensief zijn, zowel qua complexiteit als personele capaciteit. Na voltooiing zullen deze acties naar verwachting resulteren in concrete tools en/of resultaten die bijdragen aan het realiseren van de voorgestelde maatregelen.

Transformatiedoelen	Actie	Impact[10]	Actor(en)
Transformatiedoelen: 1, 3, 6 en 7	**1) Werkgroep NV Reclaim en investeringsfonds** Oprichten van een werkgroep om de ideeën voor een NV Reclaim en het Amsterdams Investeringsfonds te verkennen, met als doel een nieuwe NV op te zetten waarbij ook oog is voor het bestaande speelveld.	Significant	Team AB Amsterdams Investeringsfonds Gemeentelijke deelnemingen
Transformatiedoelen: 1 en 3	**2) Uitwerken 'Het zegel van Amsterdam'** Extern laten onderzoeken, uitwerken en implementeren van 'Het zegel van Amsterdam'.	Significant	Amsterdam & Partners De Goede Zaak Of nieuw op te zetten stichting?
Transformatiedoelen: 3, 4, 5 en 6	**16) Opzetten KCIZ/WIZ (werktitel)** Ondersteunen en aansluiten bij het initiatief om een KCIZ/WIZ (werktitel) op te richten, waarbij ankerinstituties de krachten bundelen.	Significant	Initiatiefnemers KCIZ/WIZ

[10] Bij het inschatten van de impact van de verschillende acties wordt in eerste instantie gekeken naar het gedachtegoed van het initiatiefvoorstel. Hierbij wordt beoordeeld in hoeverre een actie aansluit op de ambities en doelen zoals deze in het voorstel zijn geformuleerd. Vervolgens wordt ook ingeschat op hoeveel Amsterdammers een actie invloed heeft. Op basis van deze twee stappen worden de maatregelen beoordeeld (significant, gemiddeld en minimaal).

Nieuwe en versterking bestaande acties [licht intensief]

De onderstaande tabel bevat verschillende acties die zijn geselecteerd voor uitvoering op korte termijn (2025). Veel van deze acties bouwen voort op acties die al reeds in gang zijn gezet of die aansluiten op kernactiviteiten van de actoren. De acties vragen naar verwachting om een lichte mate van intensiteit qua personele capaciteit. Deze acties bieden kansen om de aanwezige energie te verzilveren en/of het bestaande werk te verdiepen en verder vorm te geven.

Transformatiedoel	Actie	Impact	Actor(en)
Transformatiedoel: 1	**5) Aanvullen gemeentelijke vastgoedreserves** Vrijmaken van middelen voor aanvulling van reserves, op te nemen in de voorjaarsnota 2025.	Significant	Gemeenteraad
Transformatiedoelen: 3 en 6	**8) Kennisdeling Steward Ownership** Organiseren van een presentatie over Steward Ownership voor gebiedsmakelaars om ondernemers te kunnen informeren over dit model.	Gemiddeld	Gebiedsteams Centrum We Are Stewards
Transformatiedoelen: *niet van toepassing*	**9) Kennisdeling Community Wealth Building** Organiseren van een presentatie over Community Wealth Building, zodat het stadsdeel Centrum beter bekend raakt met de inspiratiebron van het initiatiefvoorstel.	Gemiddeld	Aanpak Binnenstad CWB NW

3.1.3 Acties 2026 en later

De onderstaande tabel bevat acties die zijn geselecteerd voor de lange termijn. Deze acties bevinden zich nog in een vroege verkenningsfase of zijn afhankelijk van de resultaten van acties die op korte termijn worden opgepakt. Afhankelijk van relevante inzichten uit de acties op korte termijn kunnen de benodigde randvoorwaarden verder uitgewerkt worden. Naar verwachting kunnen deze acties op termijn bijdragen aan duurzame resultaten die aansluiten bij de ambities van het oorspronkelijke initiatiefvoorstel.

Transformatiedoelen	Actie	Impact	Actor(en)
Transformatiedoelen: 1, 3, 6 en 7	**15) Plan van aanpak NV Reclaim Centrum** Opstellen van een plan voor NV Reclaim Centrum, inclusief doelstellingen, financiële middelen, governance, participatie, communicatie en kansrijke straten.	Significant	Team AB Werkgroep Reclaim Centrum
Transformatiedoelen: 1 en 2	**3)Verkennen coöperatieve beheervormen binnenstad** Onderzoek naar haalbaarheid van coöperatieve beheer-, eigendomsvormen, die het beste aansluiten bij de uitdagingen van de Amsterdamse binnenstad, inclusief financiering, langetermijndoelen, juridische borging, kansrijke panden en potentiële collectieven. Raakvlakken met andere acties: 'Kostprijsverhuur coöperatieve beheervormen' en 'Matchen collectieven en leegstaande ruimtes'.	Gemiddeld	Eva de Klerk Vereniging CLT H-Buurt
Transformatiedoelen: 1, 3 en 6	**4)Visiedocument en open source-model deelnemingen** Ontwikkelen van een visiedocument en open source-model gebaseerd op kennis en methodieken van gemeentelijke deelnemingen.	Gemiddeld	Gemeentelijke deelnemingen
Transformatiedoel: 1	**6) Kostprijsverhuur coöperatieve beheervormen**	Significant	Team AB

	Koppelen of formuleren van beleidsdoel aan wens/ambitie voor coöperatieve beheervormen, zodat deze in aanmerking komen voor verhuur van gemeentelijk vastgoed tegen kostprijs.		Vastgoed
Transformatiedoelen: 1 en 6	**7) Opschaling Usespace** (Deel)financieren van de opschaling van Usespace door hen opdracht te geven ankerinstituties aan te sluiten.	Significant	Team AB Usespace Team Maatschappelijke Voorzieningen
Transformatiedoelen: 1 en 6	**10) Gemeentelijk vastgoed buiten kantooruren** Onderzoeken van benodigde financiële middelen om gemeentelijk vastgoed (zowel in bezit als huur) multifunctioneel te gebruiken buiten kantooruren.	Gemiddeld	Facilitair Bureau
Transformatiedoelen: 1 en 2	**11) Matchen collectieven & leegstaande ruimtes** Koppelen van collectieven in de binnenstad aan tijdelijk leegstaande ruimten voor gebruik als oefenruimte.	Gemiddeld	Vastgoed Stadsloods Leegstandbeheer
Transformatiedoel: 1	**12) Zichtbaarheid ontmoetingsplekken** Actief promoten van bestaande ontmoetingsplekken om de zichtbaarheid te vergroten.	Gemiddeld	Sociale Basis
Transformatiedoel: 1	**13) Social Return** Opdrachtnemers wijzen op de mogelijkheid om hun social-return-verplichting te vervullen door ruimten beschikbaar te stellen.	Minimaal	Bureau Social Return Gebiedsmakelaars Centrum
Transformatiedoelen: 1, 3 en 6	**14) Maatschappelijke functies boven winkels** In gesprekken met pandeigenaren aandacht vragen voor maatschappelijke functies boven winkels.	Minimaal	Wonen boven Winkels Team AB Maatschappelijke Voorzieningen
Transformatiedoelen: *niet van toepassing*	**17) Herziening gemeentelijke contracten** Overleggen met bestaande contractpartijen om aanbestedingen deels lokaal te laten uitvoeren.	Significant	Inkoop CWB NW Team AB
Transformatiedoelen: 1 en 6	**18) Directe zeggenschap gemeentelijk vastgoed**	Significant	Vastgoed

	Indien directe zeggenschap gewenst is bij de invulling van gemeentelijk vastgoed, dienen de bestaande procedures binnen de vastgoedstrategie herzien te worden.		Stedelijk team Participatie en Democratisering
Transformatiedoelen: 1, 3, 5 en 6	**19) Nieuwe plekken op onconventionele locaties** Verkennen van mogelijkheden om nieuwe plekken in de binnenstad te creëren op onconventionele locaties, inclusief benodigde financiering.	Significant	Nader te bepalen
Transformatiedoel: 1	**20) Onderzoek ontmoetingsplekken** Onderzoeken of er voldoende laagdrempelige ontmoetingsplekken zijn in alle buurten in de binnenstad, specifiek voor oudere Amsterdammers.	Gemiddeld	Sociale Basis
Transformatiedoelen: 1 en 6	**21) Inspiratiesessies multifunctioneel gebruik** Organiseren van sessies om operationele medewerkers te informeren en draagvlak te creëren voor multifunctioneel gebruik van gemeentelijk vastgoed.	Gemiddeld	Facilitair Bureau Usespace
Transformatiedoelen: 1, 3 en 6	**22) Subsidie maatschappelijke functies boven winkels** Uitbreiden van de subsidieregeling 'Wonen boven winkels' om maatschappelijke functies boven winkels te stimuleren.	Minimaal	Wonen boven Winkels

Bijlagen

Bijlage 1: Stappenplan 'Afwijkend gebruik binnen de bestemming Maatschappelijk'

Werkinstructie van stadsdeel Centrum (gemeente Amsterdam)

Vastgesteld door het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum op 21 mei 2019

Stappenplan

Indien een pand met de bestemming Maatschappelijk vrijkomt en de eigenaar dient een verzoek in voor gebruik dat afwijkt van het bestemmingsplan, dan moeten eerst de hieronder genoemde stappen worden doorlopen voordat het dagelijks bestuur een besluit neemt of het door middel van een afwijkingsvergunning het afwijkende gebruik mogelijk wil maken.

1. Er komt een pand vrij met de bestemming Maatschappelijk;

2. De eigenaar (gemeente of particulier) doet een verzoek voor gebruik dat buiten de mogelijkheden van de planregels van het bestemmingsplan valt;
   a. Het verzoek betreft niet een gebruik dat mogelijk onder welzijnsvoorzieningen, medische voorzieningen of sociaal-culturele voorzieningen valt (M+) of onder bijzondere woonvormen met een maatschappelijke relevantie (M wonen). In dat geval krijgt de eigenaar/initiatiefnemer te horen dat het dagelijks bestuur geen afwijkingsvergunning zal verlenen.
   b. Indien het verzoek een gebruik betreft dat niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan valt, maar wellicht wel onder welzijnsvoorzieningen, medische voorzieningen of sociaal-culturele voorzieningen (M+) of onder bijzondere woonvormen met een maatschappelijke relevantie (M wonen), dan wordt het verzoek verder in behandeling genomen.

3. Alvorens het verzoek zoals bedoeld onder 2b in behandeling te nemen dient de eigenaar een verslag te overleggen waaruit blijkt welke inspanningen zijn verricht om een binnen de

bestemming passend gebruik te vinden en waaruit blijkt waarom het de eigenaar niet lukt om binnen een termijn van negen maanden (vanaf het moment van aanvraag) een passende invulling te realiseren. Onderdeel hiervan kan zijn een weergave van onderhandelingen met een potentiële kandidaat die niet tot resultaat hebben geleid. Vast moet komen te staan dat in alle redelijkheid niet tot overeenstemming is gekomen;

4. Indien het initiatief een bijzondere *woonvorm met een maatschappelijke relevantie* (M wonen) betreft en het initiatief bovendien ligt in een bestemmingsplangebied waar het gebruik binnen de bestemming Maatschappelijk is beperkt tot onderwijs en kinderopvang (M -), dan dient de eigenaar een verslag te overleggen waaruit niet alleen blijkt welke inspanningen zijn verricht om een binnen de bestemming passend gebruik te vinden (M -), maar bovendien welke inspanningen zijn verricht om een invulling te vinden dat valt binnen de gebruiksmogelijkheden van welzijnsvoorzieningen, medische voorzieningen of sociaal-culturele voorzieningen (M +). Uit het verslag moet blijken waarom het de eigenaar niet lukt om binnen een termijn van negen maanden vanaf het moment van aanvraag een passende partij te vinden of waarom in alle redelijkheid niet tot overeenstemming is gekomen met potentiële kandidaten;
5. Het dagelijks bestuur controleert (o.a. bij Onderwijs, Jeugd en Zorg (OJZ), de Stadsloods en bij de potentiële kandidaten) of het verslag een juiste weergave is van de inspanningen die zijn verricht en de uitkomst daarvan;

6. Indien het dagelijks bestuur oordeelt dat de eigenaar in alle redelijkheid geen partij heeft gevonden of niet tot overeenstemming heeft kunnen komen, dan wordt het verzoek verder in behandeling genomen;

7. Als het een initiatief betreft in een bestemmingsplangebied waar het gebruik binnen de bestemming Maatschappelijk is beperkt tot onderwijs en kinderopvang (M -), dan wordt beoordeeld of het initiatief valt binnen de gebruiksmogelijkheden van welzijnsvoorzieningen, medische voorzieningen of sociaal-culturele voorzieningen (M +) of dat het initiatief *'een bijzondere woonvorm met een maatschappelijke relevantie'* betreft (M wonen);

8. Als het een initiatief betreft in een bestemmingsplangebied waar binnen de bestemming Maatschappelijk naast onderwijs en kinderopvang ook welzijnsvoorzieningen, medische voorzieningen of sociaal-culturele voorzieningen zijn toegestaan (M +), dan wordt beoordeeld

of initiatief *'een bijzondere woonvorm met een maatschappelijke relevantie'* betreft (M wonen);

9. Nadat het dagelijks bestuur tot het oordeel is gekomen dat het voorgestelde gebruik binnen het door het dagelijks bestuur eveneens gewenste maatschappelijk gebruik valt, dan maakt het dagelijks bestuur de afweging of het initiatief op de voorgestelde locatie gewenst is. Daarbij worden de volgende aspecten betrokken:
    - Voorziet het initiatief in een behoefte.
    - Draagt het initiatief bij aan beleidsdoelstellingen of aan uitgangspunten van het coalitieakkoord;
    - Indien er sprake is van een woonvorm met een maatschappelijke relevantie is de vraag of het woningaanbod sociaaleconomisch aansluit op de vraag (m.a.w. in hoeverre is het aanbod betaalbaar);
    - Zijn reeds vergelijkbare voorzieningen in de nabije omgeving aanwezig;
    - Wat is het mogelijk effect van het initiatief op het woon-en leefklimaat in de omgeving;

10. Indien het bestuur na afweging van de aspecten genoemd onder punt 9 tot het oordeel komt dat ze voor het afwijkende gebruik een omgevingsvergunning wil verlenen, dan wordt met de eigenaar / initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin onder andere staat:
    - dat alleen toestemming wordt verleend voor het specifiek omschreven initiatief;
    - dat de eigenaar/gebruiker na beëindiging van het gebruik het stadsdeel hiervan op de hoogte brengt;
    - dat het gebruik niet zonder toestemming van het stadsdeel aan een andere gebruiker kan worden overgedragen of dat het gebruik kan worden gewijzigd;
    - dat het pand de bestemming Maatschappelijk houdt, met als aanvulling dat onder de Omgevingswet het pand de toevoeging (M+) of (M wonen) krijgt zolang het initiatief in het pand gehuisvest is.

<u>Toelichting:</u>

Hieronder voorbeelden van gebruik dat onder de brede bestemming maatschappelijk (M+) mogelijk is. Het is onmogelijk om in het bestemmingsplan uitputtend aan te geven welk gebruik binnen de bestemming Maatschappelijk past. Om die reden wordt naast de opsomming van onmiskenbaar

maatschappelijke voorzieningen bij de voorbeelden de zinssnede “en daarmee vergelijkbare voorzieningen” toegevoegd.

Voorbeelden van welzijnsvoorzieningen:
buurthuizen, wijkcentra *en daarmee vergelijkbare voorzieningen*

Voorbeelden van medische voorzieningen:
centrum voor gezondheidszorg, huisartsen *en daarmee vergelijkbare voorzieningen*

Voorbeelden van sociaal-culturele voorzieningen:
openbare bibliotheek, buurttheater, lokale media of media met een bijzondere doelgroep, levensbeschouwelijk instellingen *en daarmee vergelijkbare voorzieningen*

Voorbeelden van bijzondere woonvormen met een maatschappelijke relevantie:
Zorgwoningen voor dementerende ouderen, begeleid wonen concept voor kwetsbare jongeren

Voetnoot:
Het doorlopen van het stappenplan neemt enkele maanden in beslag. Dit proces kan niet doorlopen worden binnen de termijn van een reguliere procedure (8 + verlenging met 6 weken).
Zolang er geen antwoord is op de stappen uit het stappenplan zal de vergunning moeten worden geweigerd. Het stappenplan kan in principe alleen doorlopen kunnen worden als er een conceptaanvraag wordt gedaan.

Het is aannemelijk dat de eigenaar, dan wel een initiatiefnemer weet dat in een pand met de bestemming Maatschappelijk alleen de binnen het bestemmingsplan toegestane gebruik mogelijk is. Om die reden mag worden aangenomen dat een initiatiefnemer niet direct een formele aanvraag omgevingsvergunning indient, maar eerst een concept-aanvraag om het afwijkende gebruik te laten toetsen.

Momenteel wordt een voor alle stadsdelen uniforme werkwijze geïmplementeerd (de zogenoemde integrale tafel) voor het behandelen van aanvragen. Daarin is opgenomen dat een aanvrager eerst een concept aanvraag moet doen.