VN2026-000321
rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam

RAAD

Voordracht voor de raadsvergadering van 07 mei 2026

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling (22)
Agendapunt: 0

Datum besluit: College van B&W van 24 maart 2026

Onderwerp

Vaststellen grondexploitatie Weespertrekvaart Zuid (gemeente Ouder-Amstel) en het beschikbaar stellen van een krediet

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

1. Kennis te nemen van de planontwikkeling in Weespertrekvaart Zuid waar, op basis van een ruimtelijk-programmatisch kader vastgesteld door de gemeente Ouder-Amstel, een transformatie in gang is gezet naar een gemengde woonwijk met ruimte voor ca. 220.000 m^2 wonen, voorzieningen en overige niet-woonfuncties.
2. In te stemmen met het vaststellen van de grondexploitatie (GREX) Weespertrekvaart Zuid (plannummer 57970) met een positief saldo van € 6,6 mln. nominaal en € 5,8 mln. netto contante waarde.
3. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet op basis van het investeringsniveau in de grondexploitatie onder het regime van het Vereveningsfonds ten bedrage van € 9,5 mln. op prijspeil 1-1-2026. Dit krediet is onder andere nodig voor de herinrichting van de openbare ruimte rondom The Dialogue, The City en proceskosten.
4. Kennis te nemen van de financiële risico's zoals toegelicht in de bijlage GEHEIM 'Financiële Paragraaf grondexploitatie (investeringsbesluit) Weespertrekvaart Zuid' (Bijlage 1).
5. Kennis te nemen van de ontwikkelstrategie waarbij geldt dat:
    I. Weespertrekvaart Zuid is onderverdeeld in twee fases, waarbij de eerste fase betrekking heeft op ontwikkelingen die met (grote) zekerheid zullen plaatsvinden en waarvoor nu een GREX wordt vastgesteld en de andere fase op potentiële ontwikkelruimte;
    II. het grondexploitatiegebied in de toekomst mogelijk wordt uitgebreid met nieuwe opbrengsten en investeringen behorend bij nieuwe transformatie-initiatieven die nu nog onbekend of onzeker zijn. Besluitvorming hierover loopt via de jaarlijkse verantwoording die wordt afgelegd in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties.
    III. Gemeente Ouder-Amstel binnen Weespertrekvaart Zuid het bevoegd gezag is en verantwoordelijk voor de bestuurlijke vaststelling van ruimtelijke visies en plannen. Deze kunnen afwijkend zijn van het Amsterdamse beleid ten aanzien van bijvoorbeeld wonen (30/40/30 ipv 40/40/20), vestiging van hotels, referentienormen sport en groen en parkeernormen.
6. Kennis te nemen van de Richtlijnen voor Ontwikkeling Werkstad Overamstel als vastgesteld door de gemeenteraad van Ouder-Amstel op 4 juli 2019 (Bijlage 2).
7. Kennis te nemen van het opleggen van geheimhouding op de bijlage GEHEIM 'Financiële Paragraaf grondexploitatie (investeringsbesluit) Weespertrekvaart Zuid' (Bijlage 1) op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding wordt opgelegd tot uiterlijk 31 december 2040, 5 jaar na de geplande oplevering van het plan, of tot het moment waarop de raad besluit deze op te heffen.

Wettelijke grondslag

Artikel 108 jo artikel 147 lid 2 Gemeentewet. De gemeenteraad is bevoegd tot regeling en bestuur inzake de huishouding van de gemeente.

Artikel 189, eerste lid jo artikel 212, eerste lid van de Gemeentewet en artikel 5, eerste tot en met derde lid van de Gewijzigde financiële verordening Amsterdam 2023.

Voor alle taken en activiteiten brengt de raad jaarlijks op de begroting de bedragen die hij daarvoor beschikbaar stelt, alsmede de financiële middelen die hij naar verwachting kan aanwenden. De raad stelt bij verordening de uitgangspunten voor het financiële beleid, alsmede voor het financiële beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie vast. De raad autoriseert met het vaststellen van de begroting of een begrotingswijziging.

Artikel 87 Gemeentewet. De raad, het college, de burgemeester en een commissie als bedoeld in hoofdstuk V kunnen op grond van een belang, genoemd in artikel 5.1 van de Wet open overheid, een verplichting tot geheimhouding opleggen ten aanzien van informatie die bij dat orgaan berust.

Bestuurlijke achtergrond

Weespertrekvaart Zuid

Weespertrekvaart, onderdeel van het grotere plangebied Werkstad OverAmstel, wordt in Amsterdam Weespertrekvaart Zuid genoemd. Het gebied transformeert van een monofunctioneel bedrijventerrein naar een toekomstige gemengde woon/werk bestemming. Bestuurlijk valt het plangebied onder de gemeente Ouder-Amstel. Amsterdam is (privaatrechtelijk) grondeigenaar van zowel de openbare ruimte als het overgrote deel van de in erfpacht uitgegeven kavels in dit gebied. Weespertrekvaart Zuid ligt direct tegen de gemeentegrens van Amsterdam aan en sluit nauw aan op de ontwikkelgebieden Weespertrekvaart Midden en Weespertrekvaart Oost en Bajeskwartier.



Ouder-Amstel heeft de ruimtelijke en programmatische kaders voor de (her)ontwikkelingen in dit gebied vastgelegd in het document Werkstad OverAmstel Richtlijnen voor ontwikkelingen van 4 juli 2019 (Bijlage 2) en deze door de raad laten vaststellen. Programmatisch geldt 30/40/30 voor het woonprogramma, maar omdat corporaties het sociale woningbouwdeel voor hun rekening nemen (zoals Lieven de Key bij project Dialogue), wijkt dit niet af van de Amsterdamse situatie. In dit geval

wordt de Amsterdamse raad gevraagd het financiële deel, de GREX, vast te stellen. De GREX is gebaseerd op voornoemde Richtlijnen.
Meer uitgebreide informatie is ook te vinden op de website https://werkstadoveramstel.nl/visie-en-missie.

In de ontwikkelstrategie van de Structuurvisie Amsterdam 2040, Koers 2025 'Ruimte voor de Stad', is het betreffende gebied ten noorden van knooppunt Amstel aangewezen als strategische ontwikkelruimte voor een gemengde stadsbuurt. Vervolgens is deze opgave opgenomen als één van de te starten projecten in de Ontwikkelstrategie van de Omgevingsvisie Amsterdam 2050.

Het college van B&W heeft op 4 juli 2023 ingestemd met de verkoop van een perceel water om de transformatie van het 1e deel van Weespertrekvaart Zuid mogelijk te maken en daar is nu project Dialogue in aanbouw.

Bijgevoegd is de kaart 'WTV-Zuid grens vastgesteld exploitatiegebied' (Bijlage 3).

Onderbouwing besluit

Ad 1.)
Kennis te nemen van de planontwikkeling in Weespertrekvaart Zuid waar, op basis van een ruimtelijk-programmatisch kader vastgesteld door de gemeente Ouder-Amstel, een transformatie in gang is gezet naar een gemengde woonwijk met ruimte voor ca. 220.000 m2 wonen, voorzieningen en overige niet-woonfuncties.

- De gemeenteraad van Ouder-Amstel heeft in 2019 met de vaststelling van de 'Nota Werkstad Over-Amstel – Richtlijnen voor ontwikkeling' de ruimtelijke en programmatische kaders vastgelegd voor 3 transformatiegebieden, waaronder het deelgebied Weespertrekvaart (Zuid) in Duivendrecht.
- Het gebied grenst aan Amsterdam en vormt via de Wenckebachweg een belangrijke route voor fietsers en voetgangers naar Duivendrecht en metrostation Van der Madeweg. Amsterdam is eigenaar van 20 goed als alle grond in Weespertrekvaart-Zuid, zowel in erfpacht uitgegeven grond als de omliggende openbare ruimte. Maar bestuurlijk valt dit deel van Duivendrecht onder gemeente Ouder-Amstel.
- Amsterdam en Ouder-Amstel werken al een aantal jaar samen aan de transformatie van dit gebied. Er is een integraal plan voor de openbare ruimte gemaakt – vastgesteld door het college van B&W van Ouder-Amstel – dat de basis vormt voor de gefaseerde herinrichting van de openbare ruimte die in bezit is van Amsterdam.\
- Verschillende eigenaren/erfpachters in het gebied hebben belangstelling getoond om hun bestaande bedrijfsbestemmingen (vooral kantoor/bedrijfsruimten) te transformeren naar woningbouw met deels een niet-wonen invulling (gemengde bestemming).
- Het 1e project dat is gerealiseerd is maatschappelijk: Ouder-Amstel heeft medewerking gegeven aan de bouw van tijdelijke huisvesting voor economisch daklozen ('passantenpension') op haar grondgebied die door Amsterdam voor 10 jaar is gerealiseerd aan de Wenckebachweg 112-118 en in april 2024 is geopend.
- Het 1e definitieve project in uitvoering is de ontwikkeling genaamd 'Dialogue'. De ontwikkelaars COD en Amvest, gemeente Amsterdam en gemeente Ouder-Amstel hebben in 2024 afspraken gemaakt voor nieuwbouw op de plek van een (leegstaand) kantoorgebouw waar de Hogeschool van Amsterdam (HvA) een aantal jaar tijdelijk heeft gezeten. De Dialogue bevat ruim 430 woningen, commerciële ruimtes en zorgvoorzieningen. Corporatie Lieven de Key neemt de sociale huurwoningen af. Uw raad heeft medewerking

gegeven aan dit project door in 2024 in te stemmen met de verkoop van een perceel water. De bouw is in 2025 gestart en de verwachte oplevering staat gepland in de zomer van 2027.

- Om vanuit Amsterdam met nieuwe transformaties die zich aandienen op erfpachtgrond slagvaardig aan de gang te kunnen gaan, is het vaststellen van een grondexploitatie gewenst. Daarmee ontstaat een meerjarig financieel kader en worden inkomsten uit (erfpacht)transformaties gebruikt om de openbare ruimte gefaseerd aan te pakken en uiteindelijk een aantrekkelijke openbare ruimte te maken met (sociaal) veiliger fiets- en voetgangersroutes.

Ad 2.)
In te stemmen met het vaststellen van de grondexploitatie Weespertrekvaart Zuid (plannummer 57970) met een positief saldo van € 6,6 mln. nominaal en € 5,8 mln. netto contante waarde.

- De grondexploitatie (GREX) bevat een raming van de opbrengsten (erfpachtmeerwaarde als gevolg van transformatie) en de te maken kosten (betrekking hebbend op de herinrichting openbare ruimte) en kent een positief saldo van € 6 mln nominaal. Dat is gebaseerd op het potentieel ontwikkelvolume en verdeling woon- en niet-woonprogramma conform de Richtlijnen voor ontwikkeling.
- Dat de GREX een positief saldo kent komt door de forse toegestane bouwvolumes op de kavels en een openbare ruimte zonder dure constructies (zoals bijvoorbeeld bruggen, tunnels, kades).
- Amsterdam hanteert een faciliterend grondbeleid. Amsterdam koopt geen erfpachters uit om de gronden vervolgens zelf te herontwikkelen, maar werkt mee aan een transformatie die de erfpachter uitvoert en voldoet aan het vastgestelde beleid van Ouder-Amstel.
- Het faciliterende grondbeleid kent een bepaalde mate van onzekerheid omdat niet bekend is of, en zo ja hoe en wanneer, erfpachters besluiten te ontwikkelen en welke opbrengsten en kosten dit met zich meebrengt. In de GREX is ervoor gekozen alleen díé kosten en opbrengsten op te nemen van ontwikkelingen die nu geraamd kunnen worden en waarover nu voldoende zekerheid bestaat dat zij daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. De GREX is daarom ook onderverdeeld in 2 fases waarvan fase 1 ter vaststelling voorligt (zie punt Ad.5 Kennis te nemen van de ontwikkelstrategie).

Ad 3.)
In te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet op basis van het investeringsniveau in de grondexploitatie onder het regime van het Vereveningsfonds ten bedrage van € 9,5 mln. op prijspeil 1-1-2026. Dit krediet is onder andere nodig voor de herinrichting van de openbare ruimte rondom de Dialogue, The City en voor proceskosten.

Amsterdam werkt mee aan een transformatie die de erfpachter uitvoert. Erfpachters die willen transformeren melden zich bij de gemeente Ouder-Amstel. Als de verkenning positief uitpakt en de erfpachter de transformatie wil oppakken, wordt een driepartijen overeenkomst aangegaan (tussen erfpachter, gemeente Ouder-Amstel en Amsterdam).
Amsterdam heeft als de taak om:

- een erfpachtwijziging voor te bereiden om een erfpachtaanbieding te kunnen doen
- de aanpassing van de openbare ruimte rondom de te transformeren bebouwing te ontwerpen

Nadat de erfpachtaanbieding is geaccepteerd en aan Amsterdam betaald, voert de gemeente Amsterdam de nieuwe inrichting van de openbare ruimte uit bij oplevering van het project.
Er wordt het principe gehanteerd dat de baten voor de kosten uitgaan.

De erfpachtmeerwaardes als gevolg van transformaties door erfpachters worden ingezet voor de dekking van proceskosten en investeringen in de openbare voorzieningen.

Ad 4.)
Kennis te nemen van de financiële risico's zoals toegelicht in bijlage GEHEIM 'Financiële Paragraaf grondexploitatie (investeringsbesluit) Weespertrekvaart Zuid' (Bijlage 1).

In dit stuk zijn de financiële risico's opgenomen onder '7. Financiële risicoanalyse', de punten 1 t/m 3.

Ad 5.)
Kennis te nemen van de ontwikkelstrategie waarbij geldt dat:

I. **Weespertrekvaart Zuid is onderverdeeld in twee fases waarbij de eerste fase betrekking heeft op ontwikkelingen die met (grote) zekerheid zullen plaatsvinden en waarvoor nu een GREX wordt vastgesteld en de andere fase op potentiële ontwikkelruimte;**
Bij de ontwikkelingen/programma wordt een onderscheid aangebracht in twee fases. Tot het deel waarop de nu voorliggende GREX is gebaseerd (eerste fase) behoren de ontwikkelingen die met (grote) zekerheid zullen plaatsvinden en dus heel kansrijk zijn. De tweede fase betreft potentiële ontwikkelruimte waarbij daadwerkelijke realisatie nog onzeker is. Van de kavels die onder deze fase vallen bestaan er nog geen concrete bouw-/ontwikkelplannen, hooguit concept en of studies.

II. **Ontwikkelingen en daarmee toevoegingen van opbrengsten en kosten aan de grondexploitatie na vaststelling van de grondexploitatie (GREX), verlopen via de Meerjarenprogramma Grondexploitaties (MPG)**
Eventuele ontwikkelingen/programma die geen onderdeel uitmaken van de nu voorliggende vast te stellen GREX kunnen in de toekomst aan de GREX worden toegevoegd.
Het uitgangspunt hierbij is dat de toevoeging van ontwikkelingen niet mogen leiden tot een minder positief resultaat ten opzichte van de GREX die nu ter vaststelling voorligt. Hierover wordt jaarlijks verantwoording afgelegd in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG).
In het scenario dat een nieuwe ontwikkeling die bijdraagt aan de beleidsdoelen voor het gebied leidt tot een minder positief financieel resultaat – bijvoorbeeld als de benodigde investeringen in de openbare ruimte de grondopbrengsten overstijgen – dan wordt hiervoor al dan niet via het MPG goedkeuring gevraagd aan de gemeenteraad.

III. **Gemeente Ouder-Amstel binnen Weespertrekvaart Zuid het bevoegd gezag is en verantwoordelijk is voor bestuurlijke vaststelling van ruimtelijke visies en plannen. Deze kunnen afwijkend zijn ten opzichte van Amsterdams beleid bijvoorbeeld ten aanzien van woonbeleid (30/40/30 ipv 40/40/20), hotelbeleid, referentienormen sport en groen en parkeernormen.**
Ouder Amstel
Op 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad van Ouder-Amstel de ruimtelijke en programmatische kaders voor de(her)ontwikkelingen in dit gebied, als verwerkt in 'Werkstad OverAmstel Richtlijnen voor ontwikkeling' (Bijlage 2), vastgesteld. Ouder-Amstel voert alle publieke taken uit die een gemeente wettelijk heeft. Beide gemeenten werken al jaren samen in dit gebied, zo heeft Ouder-Amstel meegewerkt aan de realisatie van een tijdelijke opvang voor economisch daklozen door Amsterdam op haar grondgebied en is er afstemming over voorzieningen, doorgaande wegen en fietspaden en de inrichting van de openbare ruimte. De Wenckebachweg krijgt een nieuw profiel en de groen en de bomenstructuur sluiten goed op elkaar aan in het vastgestelde plan openbare ruimte.
Amsterdam
Amsterdam is eigenaar van nagenoeg alle grond in het gebied(openbare ruimte en in

erfpacht uitgegeven kavels).
Voor Amsterdam behelst de transformatie het faciliteren van nieuwe ontwikkelingen op erfpachtgrond en het investeren in de openbare ruimte, zodat deze aansluit op de nieuwefuncties en ambities voor het gebied. Daarbij handelt de gemeente Amsterdam als privaatrechtelijke entiteit binnen het beleidskader van de gemeente Ouder-Amstel.
Het gaat om meer dan alleen het inrichten van de openbare ruimte rondom getransformeerde bouwprojecten. Zo wordt met het aanpakken van de openbare ruimte bijgedragen aan het verbeteren, veiliger en overzichtelijker maken van de belangrijke doorgaande fietsroute tussen Amsterdam en Duivendrecht die door het gebied loopt (met 2 fiets/voetgangerstunneltjes onder de A10).

Ad 6.)
Kennis te nemen van de Richtlijnen voor Ontwikkeling Werkstad Overamstel als vastgesteld door de gemeenteraad van Ouder-Amstel op 4 juli 2019.

Op 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad van Ouder-Amstel de Richtlijnen voor ontwikkeling vastgesteld. Dit plandocument is een uitwerking van de visie en geeft inzicht in welke programma's bouwhoogtes, dichtheden etc. vanuit stedenbouwkundig oogpunt maximaal wenselijk zijn om het gebied te transformeren naar Werkstad Overamstel. Hierin zijn zes principes voor de ontwikkeling benoemd:

- Activeer de straat en organiseer interactie
- Werk aan innovatieve mobiliteit
- Werk aan fossielvrije energievoorziening
- Maak leefbare en klimaatadaptieve gebouwen en openbare ruimte
- Bouw aan een leesbare en afwisselende stad
- Ontwikkel flexibele en robuuste gebouwen

Ad 7.)
Kennis te nemen van het opleggen van geheimhouding op de bijlage GEHEIM 'Financiële Paragraaf grondexploitatie (investeringsbesluit) Weespertrekvaart Zuid' (Bijlage 1) op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding wordt opgelegd tot uiterlijk 31 december 2040, 5 jaar na de geplande oplevering van het plan, of tot het moment waarop de raad besluit deze op te heffen.

Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet is, in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid, geheimhouding opgelegd op de bijlage GEHEIM 'Financiële Paragraaf grondexploitatie (investeringsbesluit) Weespertrekvaart Zuid' (Bijlage 1). In casu kan de openbaarmaking van dit document de positie van de gemeente zodanig schaden dat het voorkomen ervan zwaarder geacht dient te wegen dan het algemeen belang van openbaarmaking. Dit heeft met name betrekking op (onderhandelingen inzake) gronduitgiften en aanbestedingen voor civieltechnische werken. Het belang van openbaarheid weegt daar niet tegen op. De geheimhouding wordt opgelegd tot 5 jaar na afsluiting van de grondexploitatie of tot uiterlijk 31-12-2040.

Participatie

Participatie valt primair onder de verantwoordelijkheid van Ouder-Amstel. Amsterdam zal bijdragen en actief deelnemen aan de participatie voor zover het de inrichting van de openbare ruimte betreft. Vaststelling van maaiveldontwerpen na participatie/inspraak is een bevoegdheid van Ouder-Amstel.

Gemeente Amsterdam

RAAD

Financiële onderbouwing

De financiële onderbouwing 'GEHEIM Financiële Paragraaf grondexploitatie Weespertrekvaart Zuid 20251209' is bijgevoegd (Bijlage 1).

Geheimhouding

Zie onderbouwing beslispunt 7.

Welke stukken treft u aan

Meegestuurd

Registratienr.	Naam
AD2026-001288	Gemeenteraad Voordracht (pdf)
AD2026-009637	GEHEIM - Bijlage 1. GEHEIM Financiële Paragraaf grondexploitatie Weespertrekvaart Zuid 20251209.docx (msw12)
AD2026-016364	Bijlage 2. Werkstad Overamstel Richtlijnen 20190515.pdf (pdf)
AD2026-016365	Bijlage 3. WTV-Zuid fasering ontwikkelingen in fases 1 en 2, 260128.pdf (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Grond & Ontwikkeling, Peter Jan Kannegieter, 06-10135879, p.kannegieter@amsterdam.nl
Grond & Ontwikkeling, Els Kloosterman, 06 -14819918, e.kloosterman@amsterdam.nl