Spoedvoordracht voor de College vergadering van 31 maart 2026

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling

Agendapunt: F3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de raadsvoordracht over vaststelling van de investeringsnota Holterbergdistrict in stadsdeel Zuidoost

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van het positieve advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost over de concept investeringsnota Holterbergdistrict.

2. Vast te stellen de Nota van Beantwoording Investeringsnota Holterbergdistrict met daarin het positieve advies van het dagelijks bestuur van Stadsdeel Zuidoost.

3. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding die op grond van artikel 87 van de Gemeentewet is opgelegd op de bij deze voordracht meegezonden bijlage GEHEIM Financiële paragraaf investeringsnota Holterbergdistrict d.d. 23 maart 2026. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1 tweede lid onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding is opgelegd tot 2 jaar na het afsluiten van de grondexploitatie, doch tot uiterlijk 31 december 2034, of tot het moment waarop de raad besluit deze op te heffen.

4. In te stemmen met de raadsvoordracht waarin de gemeenteraad, gelet op:

- de Nota van Beantwoording Investeringsnota Holterbergdistrict met daarin het positieve advies van het dagelijks bestuur van Stadsdeel Zuidoost;
- de financiële paragraaf Investeringsnota Holterbergdistrict (GEHEIM), en;
- de geheimhouding die op grond van artikel 87 van de Gemeentewet is opgelegd op de bij deze voordracht meegezonden bijlage GEHEIM Financiële paragraaf investeringsnota Holterbergdistrict. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1 tweede lid onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding is opgelegd tot 2 jaar na het afsluiten van de grondexploitatie, doch tot uiterlijk 31 december 2034, of tot het moment waarop de raad besluit deze op te heffen.

Het volgende wordt voorgesteld:

1. Vast te stellen de Investeringsnota Deel A Holterbergdistrict en de Investeringsnota Deel B Holterbergdistrict, het ruimtelijk-programmatisch raamwerk, met als belangrijkste onderdelen:

a. De ontwikkeling tot gemengd hoogstedelijk gebied met bedrijfsruimte, een AI cluster, kantoren, laboratoria, woningen, maatschappelijke en commerciële voorzieningen en onderwijs, met een landschappelijke inrichting.
b. De (gefaseerde) realisatie van minimaal 150% van de huidige metrage aan bedrijfsruimte van ca. 160.000 m² bvo naar 240.000 m² bbvo als harde voorwaarde voor de ontwikkeling van de overige programmaonderdelen.
c. Een woonprogramma van circa 2.500 woningen in de eerste ontwikkelstap en 8.000 woningen als langetermijnperspectief tot 2050.
d. De huidige elektriciteitsinfrastructuur heeft onvoldoende capaciteit voor de geplande woningbouw. Er worden reserveringen opgenomen voor laag- en middenspanningsnetten.

Algemene voedingspunten (AVPs) en transformatoren worden inpandig gerealiseerd. De exacte vermogensbehoefte wordt in een latere fase bepaald. In samenwerking met Liander en Tennet wordt gewerkt aan de realisatie van een Onderstation Liander van 150kV.

e. De realisatie van (gestapelde) bedrijfsruimte voorafgaand aan de woningbouw, zoals vastgelegd in de privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de betreffende marktpartij, als noodzakelijk te beschouwen. Enerzijds vanwege de noodzaak om bedrijven naar de nieuwbouw te kunnen verhuizen, anderzijds als innovatieve oplossing in de netcongestie. Door de beschikbaarheid van energie voor deze bedrijfsruimte in de bestaande aansluitingen, alsmede door het toevoegen van batterijen , kan energie gedeeld worden met de woningbouw en zal er voldoende capaciteit beschikbaar kunnen zijn voor zowel de bedrijfsruimte als de woningen.
f. Een programma maatschappelijke voorzieningen en sport van circa 68.000 m2, waarmee aan de gemeentelijke referentienormen voldaan wordt.
g. Het faciliteren van de huisvesting van impact-ondernemers (ondernemers of initiatieven die, naast hun economische meerwaarde, bijdragen aan maatschappelijke, culturele of sociale meerwaarde voor het gebied) in minimaal 20% van de plinten van de woongebouwen.
h. Een innovatief kennis cluster, gericht op AI en life science, met een High Performance Compute faciliteit als ankerpunt, in lijn met de vestigingsvoorwaarden van het datacenterbeleid, te realiseren na uitbreiding van de netcapaciteit door Tennet.
i. De fasering met een eerste ontwikkelstap (fase 1 en fase 2) en een doorkijk tot 2050.
j. De ontwikkelstrategie, waarbij marktpartijen het initiatief hebben om hun erfpachtrechten te verdichten en te combineren met andere functies, waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft en afspraken hierover privaatrechtelijk worden vastgelegd in afsprakenbrieven. Uitgangspunt daarbij is dat elke deelontwikkeling altijd afgerond moet zijn, inclusief de benodigde voorzieningen en inrichting openbare ruimte. Dit is van belang om de woonkwaliteit voor toekomstige bewoners al in de eerste fase te bewerkstelligen.
k. De flexibele aanpak om te werken met een adaptief ruimtelijk-programmatisch raamwerk (Deel B) in plaats van met een vastomlijnd stedenbouwkundig plan. Dit biedt ruimte voor gefaseerde ontwikkeling, inspelend op economische en maatschappelijke veranderingen.
l. De beeldkwaliteitsprincipes die zijn vastgelegd om de kwaliteit over een zeer lange termijn te borgen.
m. De Rijksbijdrage van 14,9 miljoen excl. BTW die specifiek geoormerkt is voor de inrichting van de openbare ruimte in het gebied Holterbergdistrict.
n. Een inventarisatie van de volgende belangrijkste integrale risicos:
    - De afhankelijkheid van een ontwikkelende partij die 2/3 van de erfpachtgronden onder controle heeft
    - De druk op het mobiliteitsnetwerk, wat van belang is voor de evenementenlocaties in de omgeving
    - Stikstof
    - Netcongestie
    - De financiële middelen voor de maatschappelijke voorzieningen (zoals de Rijksbijdrage voor scholen) die ontoereikend is voor de realisatie van plannen in hoge dichtheid.

2. Vast te stellen het bijlagenboek Holterbergdistrict van de Investeringsnota Deel A Holterbergdistrict en de Investeringsnota Deel B Holterbergdistrict, het ruimtelijk-programmatisch raamwerk, met daarin onder andere het mobiliteitsplan, visie sport en groen en de milieu-analyse.

3. Kennis te nemen van de (geheime) financiële paragraaf Investeringsnota 50391 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergdistrict. Deze financiële verkenning geeft een beeld van de te verwachten inkomsten en uitgaven.

4. Kennis te nemen van de uitkomsten van de financiële risicoanalyse (hoofdstuk 8 van de geheime financiële paragraaf) welke onlosmakelijk verbonden is met deze grondexploitatie (grex). Deze grex kent een berekend positief saldo van kosten en baten. Van de risicos wordt verondersteld dat deze door de grondexploitatie kunnen worden gedragen.

5. In te stemmen met een woningverdeling in de eerste ontwikkelstap van 40% sociaal, 30% middelduur en 30% vrije sector, met een nadruk op de huisvesting van jongeren en studenten. Voor de jongeren- en studentenwoningen wordt, als aanscherping van het beleid bij transformatie, de helft van de woningen gerealiseerd tot de aftoppingsgrens. Voor de latere fasen wordt meer ingezet op het middensegment, zodat de totale verhouding op 30% sociaal, 40% middelduur en 30% vrije sector uitkomt.

6. In te stemmen met het bodemenergieplan Bedrijvenstrook Amstel III.

7. In te stemmen van het voornemen om (in plaats van reguliere ondergrondse containers) ondergrondse perscontainers toe te passen, vanwege het hoogstedelijke karakter van het gebied.

8. Met betrekking tot parkeren in te stemmen met het voornemen om het gebied waar de woningbouw voorzien is om te zetten van een C-locatie naar een B-locatie, met de bijbehorende parkeernormen.

9. In te stemmen met het toepassen van interimbeheer/participatie/placemaking in de komende vijf jaar, om het gebied tot een succes te maken.

10. In te stemmen met het voorstel om een bijdrage van 500.000,- (excl. btw) voor kunst in de openbare ruimte ter beschikking te stellen ten laste van de grondexploitatie 50391 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergwegweg.

11. In te stemmen met het ten gunste laten komen van opbrengsten van tijdelijke verhuringen van terreinen, gebouwen en van gronduitgiften aan grondexploitatie 50391 Amstel III bedrijvenstrook / Holterbergdistrict.

12. Kennis te nemen van de ontwikkelstrategie voor dit plan, die inhoudt dat de investeringskosten pas gemaakt worden als er zekerheid bestaat over de erfpachtopbrengsten. Per fase of deelproject worden afsprakenbrieven afgesloten.

13. Kennis te nemen van het beleid om de toekomstige meeropbrengsten uit erfpachtconversie bij bestemmings-, bebouwingswijzigingen en perceeluitbreidingen (transformatie) in het grondexploitatie gebied ten gunste te laten komen van de grondexploitatie 50391 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergdistrict zodat deze ingezet kunnen worden voor investeringen ter ondersteuning van de transformaties van het gebied.

14. In te stemmen met het wijzigen van de plangrens van de bestaande grondexploitatie 50386 restplan bedrijvenstrook conform de plantekening T2100326_50386 van 12 februari 2026 waarmee de oude buitengrenzen worden teruggelegd naar de Laarderhoogtweg aan de noord kant, de Luttenbergweg aan de westkant en tot de Muntbergweg aan de oost- en zuidkant.

15. In te stemmen met het vaststellen van de plangrens van de nieuwe grondexploitatie 50391 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergdistrict conform de plantekening 2026-056_50391 van 12 februari 2026 waarmee het plangebied wordt begrensd aan de noordkant door de Burgemeester Stramanweg, de oostkant door de Holterbergweg en de Muntbergweg, de zuidkant door de Meibergdreef en aan de westkant door de A2, met uitzondering van het plangebied van de grondexploitatie 50386 restplan bedrijvenstrook.

16. Vast te stellen de grondexploitatie 50391 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergdistrict, welke een nominaal resultaat kent van 31,3 miljoen positief. Bij hantering van gemeentelijke parameters (rente, inflatie en disconto) komt het resultaat op netto contante waarde per 1-1-2025 op 23,6 miljoen positief. Het positief resultaat van de grondexploitatie wordt ten gunste gebracht van de Reserves Vereveningsfonds. De totale kosten bedragen nominaal 78,5 miljoen en de opbrengsten nominaal 109,8 miljoen.

17. Een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen op basis van het resterende investeringsniveau in de grondexploitatie 50391 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergdistrict onder het regime van het Vereveningsfonds ten bedrage van 76,5 miljoen nominaal op prijspeil 1-1-2025.

18. Kennis te nemen van de geheimhouding die op grond van artikel 87 van de Gemeentewet is opgelegd op de bij deze voordracht meegezonden bijlage GEHEIM Financiële paragraaf investeringsnota Holterbergdistrict. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1. tweede lid onder b van de Woo. De geheimhouding wordt opgelegd tot 2 jaar na het afsluiten van de grondexploitatie, doch uiterlijk 31 december 2034, of tot het moment waarop de raad besluit deze op te heffen.

Reden spoed

Ja, een vastgestelde investeringsbesluit kan als bewijslast dienen om voor 1 juli een KV-aanvraag te kunnen doen en daarmee op de prioriteitenlijst in verband met netcongestie te komen. Daarnaast is het wenselijk dat de huidige wethouder dit behandelt in de Raad.

Kernboodschap

Het college van B&W stelt aan de gemeenteraad voor de Investeringsnota Holterbergdistrict in Amsterdam Zuidoost vast te stellen. Er is inspraak geweest en het stadsdeel heeft geadviseerd. Dit leidt niet tot grote wijzigingen in de plannen. Een monofunctioneel bedrijventerrein wordt een gemengd stedelijk gebied met ruimte voor wonen, werken en voorzieningen met een landschappelijke inrichting. Het programma voorziet in een groei aan bedrijfsruimte van ca. 160.000 m² bvo naar 240.000 m² bvo. In de eerste ontwikkelstap worden ca. 2.500 woningen toegevoegd. Dit kan naar 8.000 woningen groeien tot 2050. Een AI-cluster krijgt een prominente plek, naast stedelijke functies als horeca, sport en onderwijs.

Bestuurlijke achtergrond

- Op 8 juli 2021 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie 2050 vastgesteld, waarin ondermeer is vastgelegd dat verdichting van het bedrijventerrein Amstel III met woningen mogelijk wordt als onderdeel van de nieuwe hoogstedelijke kern van Zuidoost, onder de voorwaarde dat er ook verdicht wordt met bedrijfsruimte.

- Op 21 november 2021 is de principenota 50391 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergdistrict vastgesteld door het college en via een raadsinformatiebrief is de raad hierover in kennis gesteld.

- Op 17 oktober 2023 is de projectnota 50391 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergdistrict door het college vastgesteld en via een raadsbrief is de raad hierover in kennis gesteld.

- Na vaststelling van de projectnota door het college in 2023 is de planontwikkeling voor het Holterbergdistrict verder opgepakt. Samen met ontwikkelaar Ventura City zijn bijgevoegde concept investeringsnota Deel A Holterbergdistrict en concept investeringsnota Deel B Holterbergdistrict, het ruimtelijk-programmatisch raamwerk, (inclusief bijlagenboek) opgesteld waarin het plan wordt ontwikkeld tot gemengd stedelijk gebied.

- De gemeente Amsterdam en ontwikkelaar Ventura City werken samen aan de eerste ontwikkelstap, van het gebied Holterbergdistrict in stadsdeel Zuidoost. In 2024 is hiervoor een intentieovereenkomst gesloten tussen Ventura City en de gemeente (Grond en Ontwikkeling). Deze zal worden opgevolgd door een raamovereenkomst voor de gebiedsontwikkeling waarin de gezamenlijke kaders en procesafspraken worden vastgelegd voor het sluiten van de afsprakenbrieven per project.

- De concept-investeringsnota Holterbergdistrict is op 2 december 2025 door het college van B&W vrijgegeven voor inspraak en via een raadsinformatiebrief is de raad hierover in kennis gesteld. De concept investeringsnota heeft van 17 december 2025 t/m 11 februari 2026 ter inzage gelegen.

- De commissie RO heeft op 7 januari 2025 de raadsinformatiebrief over de concept investeringsnota voor kennisgeving aangenomen.

- In april 2026 wordt de raamovereenkomst voor de eerste ontwikkelstap van de gebiedsontwikkeling gesloten tussen Ventura City en de gemeente Amsterdam (Grond en Ontwikkeling). Het sluiten van de raamovereenkomst is een voorwaarde voor de procesgang naar de raad.

Bestuurlijke prioriteit

- In het Coalitieakkoord 2022-2026 is de ambitie opgenomen om in de stad jaarlijks 7.500 woningen te bouwen.

- In het Masterplan Zuidoost is de behoefte aan betaalbare woningen in het sociale en middeldure segment vastgelegd. De Investeringsnota Holterbergdistrict voorziet in deze behoefte.

- In de Huisvestingsverordening Amsterdam 2021 is opgenomen dat tot 25% van de nieuwbouwwoningen met voorrang kan worden toegewezen aan bewoners met een lokale binding. Daarvoor moeten zij de afgelopen 10 jaar minstens 6 jaar onafgebroken in het stadsdeel hebben gewoond. Onder de bewoners van Zuidoost bestaat een grote behoefte om te bouwen voor dit stadsdeel. Een deel van de nieuwe woningen kan met voorrang worden toegewezen aan bewoners van Zuidoost.

Wettelijke grondslag

Art. 160, lid 1 onder a Gemeentewet. Het college is in elk geval bevoegd het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren, voor zover niet bij of krachtens de wet de raad of de burgemeester hiermee is belast.

Art. 160, lid 1 onder b Gemeentewet. Het college is in elk geval bevoegd beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren, tenzij bij of krachtens de wet de burgemeester hiermee is belast.

Artikel 189, eerste lid jo en artikel 5, eerste tot en met derde lid van de Financiële verordening Amsterdam. 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, eerste en tweede lid, van de

Wet open overheid, een verplichting tot geheimhouding opleggen ten aanzien van informatie die bij dat orgaan berust.

Artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid.

Artikel 18 Participatieverordening Amsterdam. In artikel 3 van de verordening staat dat een participatieplan moet worden vastgesteld bij de start van nieuw beleid of een project. Het overgangsrecht in dit artikel regelt dat het niet altijd verplicht is om alsnog een participatieplan te maken wanneer een proces al begonnen is als deze verordening in werking treedt. Dit is om te voorkomen dat het maken van een participatieplan een puur administratieve handeling is, die voor het project in kwestie weinig zin meer heeft omdat het project al in volle gang is. Deze uitzondering geldt alleen als het project al zo ver is, dat het maken van een participatieplan echt geen zin meer heeft of disproportioneel veel tijd kost of het project vertraagt. Als het beleid of project uit meerdere deelfasen bestaat, dan geldt artikel 3 wel als na de inwerkingtreding van de verordening een nieuwe fase begint.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennis te nemen van het positieve advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost over de concept Investeringsnota Holterbergdistrict (bijlage 7).

De concept Investeringsnota deel A Holterbergdistrict (bijlage 1), deel B Holterbergdistrict (bijlage 2) Holterbergdistrict en het bijlagenboek Holterbergdistrict (bijlage 3) zijn ter advies voorgelegd aan het stadsdeelbestuur van Zuidoost. Het dagelijks bestuur heeft op 17 februari 2026 positief geadviseerd, na ook advies te hebben gevraagd aan de stadsdeelcommissie. Het advies is opgenomen in de Nota van Beantwoording Holterbergdistrict.

Ad 2. Vast te stellen de Nota van Beantwoording Investeringsnota Holterbergdistrict met daarin het positieve advies van het dagelijks bestuur van Stadsdeel Zuidoost (bijlage 8).

Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuidoost adviseert over de concept investeringsnota Holterbergdistrict. Het volledige advies is opgenomen in de Nota van Beantwoording. De samenvatting van het stadsdeel is als volgt:

Voor Amsterdam Zuidoost is een aantal zaken extra belangrijk in de gebiedsontwikkeling.

Dat is in de eerste plaats het bouwen van betaalbare woningen voor inwoners van Zuidoost. Samenvattend adviseert het dagelijks bestuur:

1. Borg de 25% stadsdeelvoorrang voor inwoners uit Zuidoost.
2. Borg de 25% stadsdeelvoorrang ook in de toekomst, door deze ook toe te passen op in de toekomst vrijkomende woningen.
3. Maak afspraken over de totale woonlasten en niet enkel over de huurprijs om de betaalbaarheid te borgen.

En in de tweede plaats het bouwen aan een complete stad. Samenvattend adviseert het dagelijks bestuur:

a. Borg de betaalbaarheid van een deel van de bedrijfsruimte.
b. Borg dat de bedrijfsruimte beschikbaar wordt gesteld aan ondernemers uit Zuidoost.
c. Zorg voor de mogelijkheid van nachtcultuur in het Holterbergdistrict.

d. Draag bij aan de inhaalslag voor kunst en cultuur in Zuidoost door ruimt op te nemen voor presentatie/projecten, podium of cultuureducatie.
e. Draag zorg voor een inclusieve openbare ruimte rondom de woningen.

De ontwikkeling van het Holterbergdistrict gaat in fases. Samenvattend adviseert het dagelijks bestuur:

1. Borg in fase 2 ruimte voor de huisvesting van kwetsbare groepen.
2. Borg in fase 2 ruimte voor de huisvesting van ouderen.
3. Probeer het aandeel sociale huur in fase 2 te verhogen.

De adviezen van het dagelijks bestuur worden overgenomen, met de kanttekening ten aanzien van fase 2 dat het nu nog moeilijk is te voorspellen hoe het gebied zich tegen die tijd ontwikkeld heeft. Daartoe is in dit Investeringsbesluit een evaluatiemoment opgenomen over 5 jaar, dat zich er goed voor leent om de adviezen van het dagelijks bestuur over de 2e fase opnieuw op haalbaarheid en wenselijkheid te beoordelen.

De concept Investeringsnota heeft acht weken ter inzage gelegen van 17 december 2025 t/m 11 februari 2026. Ondernemers, huurders, grondeigenaren, stakeholders van ontwikkelaar Ventura City, leden van het Tactisch Overleg Zuidoost en omwonenden zijn hierover geïnformeerd en konden op de plannen reageren. Dit kon zowel schriftelijk als digitaal. Ook zijn er op 28 januari 2026 twee inloopbijeenkomsten georganiseerd om vragen te beantwoorden en toelichting op de plannen te geven. De reacties en de beantwoording van de reacties zijn opgenomen in de Nota van Beantwoording van 24 maart 2026 (bijlage 7). Deze Nota van Beantwoording maakt onderdeel uit van de besluitvorming door de gemeenteraad over de Investeringsnota Holterbergdistrict.

Globaal kunnen de inspraakreacties als volgt gekarakteriseerd worden:

- De meeste reacties komen van woningzoekenden.
- Een aantal reacties hebben betrekking op de naamgeving Bijlmer-West, dat geen onderdeel van de besluitvorming van deze Investeringsnota is.
- Daarnaast zijn er zorgen over de impact van bouwactiviteiten. Dat is een verantwoordelijkheid van de marktpartij Ventura City. Het BLVC-kader is onderdeel van de privaatrechtelijke overeenkomsten, die de gemeente met de ontwikkelaar sluit. De BLVC staat voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Het BLVC-kader is opgenomen als bijlage 12 in het Bijlagenboek Holterbergdistrict. Hoewel deze reacties de Investeringsnota niet direct wijzigen, geven ze belangrijke signalen af voor de verdere ontwikkeling van de Holterbergdistrict. De projectorganisatie werkt samen met de marktpartij en bespreekt deze signalen.
- Zorgen over de positie van bestaande bedrijven en angst voor onteigening. De investeringsnota geeft kaders voor mogelijke ontwikkeling, er gaat geen dwingend karakter vanuit. Bestaande bedrijven kunnen hun bedrijfsvoering gewoon doorzetten als zij dat willen.

Het volledige overzicht van de reacties en de beantwoording is te vinden in de Nota van Beantwoording. Inhoudelijk hebben de inspraakreacties niet geleidt tot grote aanpassingen in de Investeringsnota. Naar aanleiding van de reacties is de volgende tekst toegevoegd in investeringsnota deel A toegevoegd bij paragraaf 3.4:

Gezien het ondernemende karakter van Zuidoost en de behoefte aan bedrijfsruimte zal tenminste 20% van het verhuurbare oppervlak in de plinten van de woongebouwen worden gereserveerd ten behoeve van zogenoemde impactondernemers, zijnde ondernemers of initiatieven die, naast hun commerciële

toegevoegde waarde, ook bijdragen aan maatschappelijke, culturele en/of sociale meerwaarde voor het gebied.

Een deel van de reacties betreft meer de uitvoeringsfase; deze reacties worden wel degelijk meegenomen in die fase.

Ad 3. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding die op grond van artikel 87 van de Gemeentewet is opgelegd op de bij deze voordracht meegezonden bijlage GEHEIM Financiële paragraaf investeringsnota Holterbergdistrict d.d. 23 maart 2026. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1 tweede lid onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding is opgelegd tot 2 jaar na het afsluiten van de grondexploitatie, doch tot uiterlijk 31 december 2034, of tot het moment waarop de raad besluit deze op te heffen (bijlage 4).

Bijlage 4 is geheim omdat bij openbaarmaking de financiële economische belangen van de gemeente kunnen worden geschaad. Voor het financiële deel geldt dat bij openbaar wording niet alleen gegevens van de gemeente Amsterdam openbaar worden, maar ook gegevens van andere grondeigenaren binnen de gebiedsontwikkeling. Bovendien kunnen er nog wijzigingen optreden in het plan waardoor in (te) vroeg stadium openbaar maken niet gewenst is.

Ad 4. In te stemmen met de raadsvoordracht (bijlage 9).

Voor de onderbouwing van deze beslispunten wordt verwezen naar de bijgevoegde raadsvoordracht.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is meegewogen in de ruimtelijke en programmatische keuzes. Het doel op duurzaamheid is een district dat voldoet aan de ambities van de Omgevingsvisie, regeneratief is en gebouwd wordt binnen de principes van de Amsterdamse donut. Binnen planetaire grenzen, met te allen tijde een sterk sociaal fundament.

Binnen planetaire grenzen verbeeldt de ecologische grenzen van de planeet die we moeten respecteren. Denk aan klimaatverandering, stikstofverzadiging en verlies van biodiversiteit.

De hoge dichtheid en gebouwhoogtes maken het de komende jaren nog niet haalbaar om de gebiedsontwikkeling wat betreft CO_2-uitstoot binnen planetaire grenzen te realiseren. Voor de hoogbouw zijn in deze investeringsnota correctiefactoren ten opzichte van de Paris Proof grenswaarden opgenomen, waarmee monitoring en sturing op CO_2-uitstoot mogelijk wordt.

In dit project wordt ingezet op de volgende drie specifieke doelen:

Circulaire stad:

Via circulaire ontwerpprincipes en het werken met CO_2-budgetten voor de gebouwde omgeving wordt ingezet op het realiseren van een duurzaam innovatiedistrict waar zo min mogelijk grondstoffen worden gebruikt. Het werken met CO_2-budgetten is een primeur voor Amsterdam. Voorwaardelijk voor iedere ontwikkeling is om te werken middels vooraf gestelde maximum CO-uitstoot en -budgetten, voor zowel het energiegebruik tijdens gebruik (de operationele emissies) als de materiaalgebonden emissies in de productie- en bouwfase. Hiermee loopt de ontwikkeling voor op Europese duurzaamheidskaders (Whole Life Carbon) die vanaf 2028 van kracht worden.

Klimaatbestendige stad:

Binnen de gebiedsontwikkeling van het Holterbergdistrict vormt ecologie een sturend en integraal principe. Het ecologisch raamwerk fungeert als adaptieve structuur die richting geeft aan de ruimtelijke inrichting en transitie van het gebied naar een biodiverse, klimaatadaptieve en natuurinclusieve leefomgeving. De oppervlaktes (hoogwaardig) groen en water nemen aanzienlijk toe en zorgen voor een robuuste structuur die regenwater goed kan verwerken. Om hittestress tegen te gaan wordt ingezet op maximaal vergroenen in combinatie met gebouwgebonden, passieve maatregelen zoals klimaatluifels en klimaatgevels.

Een groenere en meer biodiverse stad:

In de huidige staat is het Holterbergdistrict voornamelijk een verharde en steriele ruimte met weinig tot geen biodiversiteit, gelegen tussen twee grootstedelijke groene structuren: Amsterdam Zuidoost en de Amstelscheg. Het introduceren van landschap in het Holterbergdistrict speelt een cruciale rol in het herstellen van deze balans door vergroening, samenhang en harmonie te brengen. Per saldo zal de biodiversiteit door de gebiedsontwikkeling toenemen. Zo kan het Holterbergdistrict uitgroeien tot een volwaardige schakel tussen park en polder.

Gewoon Goed (college d.d. 17 juni 2025 en commissie RO d.d. 3 september 2025) ligt ten grondslag aan de ontwikkeling. De synergie met duurzaamheid wordt gezocht door te focussen op eenvoudige, rationele gebouwen met veel mogelijkheden tot repetitie, geschikt voor modulair bouwen en daarbij te focussen op het zoveel mogelijk reduceren van (kostbare) installaties.

Voor het Holterbergdistrict wordt een monitoringsplan opgetuigd om de stand van zaken en progressie op de duurzaamheidsdoelstellingen voor circulariteit, energie en groen te kunnen bepalen. Dit gebeurt om het jaar met als belangrijke ijkpunten 2030 en 2040, waarin de verslaglegging wordt vastgesteld door het college.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is meegewogen in de ruimtelijke en programmatische keuzes. Het doel op duurzaamheid is een district dat voldoet aan de ambities van de Omgevingsvisie, regeneratief is en gebouwd wordt binnen de principes van de Amsterdamse donut. Binnen planetaire grenzen, met te allen tijde een sterk sociaal fundament.

Binnen planetaire grenzen verbeeldt de ecologische grenzen van de planeet die we moeten respecteren. Denk aan klimaatverandering, stikstofverzadiging en verlies van biodiversiteit.

De hoge dichtheid en gebouwhoogtes maken het de komende jaren nog niet haalbaar om de gebiedsontwikkeling wat betreft CO_2-uitstoot binnen planetaire grenzen te realiseren. Voor de hoogbouw zijn in deze investeringsnota correctiefactoren ten opzichte van de Paris Proof grenswaarden opgenomen, waarmee monitoring en sturing op CO_2-uitstoot mogelijk wordt.

In dit project wordt ingezet op de volgende drie specifieke doelen:

Circulaire stad:

Via circulaire ontwerpprincipes en het werken met CO_2-budgetten voor de gebouwde omgeving wordt ingezet op het realiseren van een duurzaam innovatiedistrict waar zo min mogelijk grondstoffen worden gebruikt. Het werken met CO_2-budgetten is een primeur voor Amsterdam. Voorwaardelijk voor iedere ontwikkeling is om te werken middels vooraf gestelde maximum CO-uitstoot en -budgetten, voor zowel het energiegebruik tijdens gebruik (de operationele emissies) als de materiaalgebonden emissies in de productie- en bouwfase. Hiermee loopt de ontwikkeling voor op Europese duurzaamheidskaders (Whole Life Carbon) die vanaf 2028 van kracht worden.

Klimaatbestendige stad:

Binnen de gebiedsontwikkeling van het Holterbergdistrict vormt ecologie een sturend en integraal principe. Het ecologisch raamwerk fungeert als adaptieve structuur die richting geeft aan de ruimtelijke inrichting en transitie van het gebied naar een biodiverse, klimaatadaptieve en natuurinclusieve leefomgeving. De oppervlaktes (hoogwaardig) groen en water nemen aanzienlijk toe en zorgen voor een robuuste structuur die regenwater goed kan verwerken. Om hittestress tegen te gaan wordt ingezet op maximaal vergroenen in combinatie met gebouwgebonden, passieve maatregelen zoals klimaatluifels en klimaatgevels.

Een groenere en meer biodiverse stad:

In de huidige staat is het Holterbergdistrict voornamelijk een verharde en steriele ruimte met weinig tot geen biodiversiteit, gelegen tussen twee grootstedelijke groene structuren: Amsterdam Zuidoost en de Amstelscheg. Het introduceren van landschap in het Holterbergdistrict speelt een cruciale rol in het herstellen van deze balans door vergroening, samenhang en harmonie te brengen. Per saldo zal de biodiversiteit door de gebiedsontwikkeling toenemen. Zo kan het Holterbergdistrict uitgroeien tot een volwaardige schakel tussen park en polder.

Gewoon Goed (college d.d. 17 juni 2025 en commissie RO d.d. 3 september 2025) ligt ten grondslag aan de ontwikkeling. De synergie met duurzaamheid wordt gezocht door te focussen op eenvoudige, rationele gebouwen met veel mogelijkheden tot repetitie, geschikt voor modulair bouwen en daarbij te focussen op het zoveel mogelijk reduceren van (kostbare) installaties.

Voor het Holterbergdistrict wordt een monitoringsplan opgetuigd om de stand van zaken en progressie op de duurzaamheidsdoelstellingen voor circulariteit, energie en groen te kunnen bepalen. Dit gebeurt om het jaar met als belangrijke ijkpunten 2030 en 2040, waarin de verslaglegging wordt vastgesteld door het college.

Participatie

De concept Investeringsnota heeft acht weken ter inzage gelegen van 17 december 2025 t/m 11 februari 2026. Ondernemers, huurders, grondeigenaren, stakeholders van ontwikkelaar Ventura City, leden van het Tactisch Overleg Zuidoost en omwonenden van het te vernieuwen gebied zijn hierover geïnformeerd per mail, via brieven en posters in de buurt. Om het plan toe te lichten en ondernemers en bewoners de gelegenheid te geven te reageren zijn op 28 januari twee inloopbijeenkomsten georganiseerd in het plangebied waarvoor ondernemers en bewoners in het verspreidingsgebied zijn uitgenodigd. Ook ontwikkelaar Ventura City heeft hier de plannen voor de gestapelde bedrijfsruimte, voorzieningen en woningbouw toegelicht.

In de vergadering van 27 januari 2026 heeft het de Stadsdeelcommissie van stadsdeel ZO het advies op de concept Investeringsnota Holterbergdistrict vastgesteld. Dit advies is meegenomen in het door het Dagelijks Bestuur opgestelde positief finaal advies.

Financiële onderbouwing

De grondexploitatie 50391 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergdistrict worden vastgesteld voor een periode van 2025 tot en met 31-12-2034 met een positief saldo van 23,6 miljoen.

De grondexploitatie 50391 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergdistrict wordt vastgesteld voor een periode van 2025 tot en met 31-12-2034, welke een nominaal resultaat kent van 31,3 miljoen positief. Bij hantering van gemeentelijke parameters (rente, inflatie en disconto) komt het resultaat op netto

contante waarde per 01-01-2025 op 23,6 miljoen positief. Het positief resultaat van de grondexploitatie wordt ten gunste gebracht van de Reserve Vereveningsfonds. De totale kosten bedragen nominaal 78,5 miljoen en de opbrengsten nominaal 109,8 miljoen.

Saldo	Werkbegroting		Werkbegroting	Weerstandsvermogen	Saldo
	Nominaal saldo		NCW saldo	90%	
	p.p. 1-1-2025		p.p. 1-1-2025	FIC d.d. 18-3-2026	
503.91 Amstel III Bedrijvenstrook / Holterbergdistrict	31.315.708	positief	23.592.431	-4.755.000	18.837.431
Totaal	31.315.708	positief	23.592.431	-4.755.000	18.837.431

De financiële consequenties zijn gedekt binnen de Reserves Vereveningsfonds.

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst, de GEHEIME financiële paragraaf mag niet gepubliceerd worden.

Buiten de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst, de GEHEIME financiële paragraaf mag niet gepubliceerd worden.
Na akkoord van het college ontvangen de insprekers de Nota van Beantwoording.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-020159	College van B&W Spoedvoordracht (pdf)
AD2026-020163	Bijlage 1 - Investeringsnota deel A Holterbergdistrict.pdf (pdf)
AD2026-020164	Bijlage 3 - Bijlagenboek Holterbergdistrict (1-18).pdf (pdf)
AD2026-020165	Bijlage 2 - Investeringsnota deel B Holterbergdistrict_Ruimtelijk Programmatisch Raamwerk.pdf (pdf)
AD2026-020169	GEHEIM - Bijlage 4 - GEHEIME Financiele Paragraaf 50391 Amstel III Bedrijvenstrook Holterbergdistrict d.d. 23-03-2026.pdf (pdf)
AD2026-020170	Bijlage 5 - Plantekening T2100326_50386.pdf (pdf)
AD2026-020171	Bijlage 6 - Plantekening 2026-056_50391.pdf (pdf)
AD2026-020172	Bijlage 7 - 20260217 Finaal advies.pdf (pdf)
AD2026-020173	Bijlage 8 - 20260326 Nota Van Beantwoording Holterbergdistrict_GEANONIMISEERD.pdf (pdf)
AD2026-020174	Bijlage 9 - 20260326 Concept RAAD - Vaststellen Investeringsnota Holterbergdistrict.pdf (pdf)
AD2026-020175	Bijlage 10 - Bodemenergie HBD in bijlage 8 van Bijlagenboek.pdf (pdf)
AD2026-020176	Bijlage 11 - 20260326 - Concept Commissie TAR - Vaststellen Investeringsnota Holterbergdistrict.pdf (pdf)

AD2026-020196	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten