Adviesaanvraag college aan dagelijks bestuur

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag:	Beëindiging grootstedelijke projectstatus NDSM-werf Oost
Portefeuille:	Grond en Ontwikkeling
Directie:	Grond en Ontwikkeling
Datum behandeling staf WH	2 sept. 2024
Datum adviesaanvraag:	18 september 2024
Deadline ontvangst advies:	2 okt. 2024
Advies mailen naar:	J. Gadella en S. Roelofsen
Meegestuurde stukken:	Kaartje begrenzing NDSM-werf Oost
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden?	Ambtelijke afstemming met projectteam NDSM-werf

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel:	Noord
Procesbegeleider:	
Datum weekstart/staf:	...
Datum stadsdeelcommissie:	...
Datum dagelijks bestuur:	...
Registratienr. (optioneel):	...

Over gevraagde adviezen: Conform de Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022:

- (art. 12, lid 1) betrekt college en BM het DB bij voorbereiding van stedelijke kaders als deze kaders betrekking hebben op taken en bevoegdheden van DB of DB een rol krijgt in uitvoering van die kaders, of
- (art. 12, lid 2) als college of BM voornemens is over stedelijke kaders besluit te nemen of voornemens is ander besluit te nemen waarbij belangen van een of meer stadsdelen zijn betrokken, in ieder geval bij vaststellen van bestemmingsplannen, wint college of BM bij DB advies in.

DB legt deze adviezen voor aan SDC (art. 19).
Bij besluitvorming maakt DB inzichtelijk wat advies van SDC is en hoe eventuele voorstellen of moties als bedoeld in art. 30, lid 3, zijn verwerkt. DB neemt advies van SDC over indien is vastgesteld met meerderheid van stemmen en past binnen stedelijke en budgettaire kaders. DB kan uitsluitend schriftelijk met zeer zwaarwegende redenen afwijken van advies of voorstel van SDC. (art. 19, lid 5) Als standpunten van stadsdeelcommissieleden bij uitbrengen van advies uiteenlopen, worden in advies standaard alle verschillende standpunten binnen commissie kenbaar gemaakt. (art. 30, lid 5)

Adviesvraag college

Formuleer hier de vraag aan het dagelijks bestuur

Het gehele gebied van de NDSM-werf ten oosten van (en incl. het zuidelijk deel van) de ms. Van Riemsdijkweg is op 30 mei 2017 door het college aangewezen als grootstedelijk project. Aanleiding hiervoor was o.a. de aanwijzing in de stedelijke Nota Koers 2025 van een strook langs het zuidelijke deel van de ms. Van Riemsdijkweg voor de bouw van ca. 300 woningen. Op grond daarvan is voor de NDSM-werf Oost toen een grondexploitatie geopend.
In 2018 werd duidelijk dat het woningaantal op het westelijke deel van de NDSM-werf hoger uit zou vallen dan de c.a. 2.500 zoals voorzien in het Investeringsbesluit uit 2013. Deze ontwikkeling leidde tot een besluit van het Bestuurlijk Team Ruimte voor de Stad om de ontwikkelingen op NDSM-werf Oost on hold te zetten tot en met 2028. Vervolgens is het Investeringsbesluit voor de NDSM-werf geactualiseerd en op 30 september 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Daarbij is het totale woningbouwprogramma voor de NDSM-werf West verdubbeld tot ca. 4.800. Nadien is het gemiddelde woningoppervlak verder afgenomen. Hierdoor zal het aantal woningen op de NDSM-werf West uiteindelijk rond de 5.000 uitkomen.
Met de vaststelling van de Haalbaarheidsstudie Vergroening en Sport NDSM-werf Oost (gemeenteraad 11 november 2021), is in de nabije toekomst geen zicht op grondopbrengsten uit erfpachtuitgiften op de NDSM-werf Oost (behoudens wellicht een parkeerkeergarage en/of sportvoorziening in het kader van de Haalbaarheidsstudie

Vergroening en sport NDSM-werf Oost). Daarmee is niet langer sprake van daadwerkelijke gebiedsontwikkeling op de NDSM-werf Oost. De grondexploitatie voor de NDSM-werf Oost kent daardoor geen inkomsten meer, maar slechts een oplopend negatief saldo. De verwachting is dat de ACAM de grondexploitatie NDSM-werf Oost zal aanmerken als oneigenlijke dekkingsbron. Daarom wordt de grondexploitatie voor de NDSM-werf Oost eind dit jaar afgesloten. Met het wegvallen van de grondexploitatie als financieringsbron vervalt voor de NDSM-werf Oost feitelijk de status van grootstedelijke projectgebied. Dit geldt ook voor het bestuurlijke en ambtelijke opdrachtgeverschap dat resp. bij het college, c.q. gemeenteraad en de directie Grond & Ontwikkeling ligt. Met beëindiging van de grootstedelijke status zal het stadsdeel bestuurlijk en ambtelijk verantwoordelijk zijn en indien aan de orde ook opdrachtgever voor nieuwe initiatieven (zoals bv het opstellen van een gebiedsvisie). De verantwoordelijkheid ten aanzien het gebiedsbeheer/management voor de NDMS-werf Oost en de daarbij behorende financiën ligt na het opheffen van de grootstedelijke status bij het stadsdeel.
Bij gebiedsbeheer/management moet o.a. worden gedacht aan het al-dan-niet honoreren/matchen van (tijdelijke) initiatieven, handhaving/Openbare Orde en Veiligheid (OOV), de culturele programmering, stakeholdermanagement en de afhandeling van reacties, voorstellen en vragen van ondernemers en bewoners. Het spreekt voor zich dat de huidige goede afstemming met de gebiedsontwikkeling op de NDSM-werf West ook in de toekomst gecontinueerd wordt en de overlegstructuren hierop ingericht blijven.
De uitzondering op bovenstaande is de uitwerking en realisatie van de vergroeningsopgave zoals omschreven in eerdergenoemde Haalbaarheidsstudie Vergroening en Sport. Het ambtelijke opdrachtgeverschap hiervoor is in het voorjaar van 2024 door Grond en Ontwikkeling, inclusief een realisatiebudget voor zowel de bodemsanering als de groen inrichting, overgedragen aan Verkeer en Openbare Ruimte.
Daarnaast draagt Grond en Ontwikkeling in Q3/Q4 2024 een eenmalig budget over aan Verkeer en Openbare Ruimte om de huidige openbare ruimte op de NDSM-werf Oost op het door hen minimaal gewenste niveau te brengen.

Het dagelijks beheer van de openbare ruimte en ook de culturele programmering voor het onbebouwde deel van de NDSM-werf Oost is de laatste jaren in opdracht van de gemeente, middels een beheerovereenkomst, verzorgd door de Stichting NDSM-werf. Grond & Ontwikkeling verlengt deze beheerovereenkomst met de Stichting NDSM-werf tot en met 31 december 2026. Hiermee is voor de komende twee jaar continuïteit en budget voorzien om de inzet van de Stichting voort te zetten. Het is aan het stadsdeel en Stadswerken om te bezien op welke wijze zij het dagelijks beheer en ook de culturele programmering vanaf 1 januari 2027 wil organiseren en de benodigde middelen hiervoor beschikbaar te stellen.

Het college meent dat het met bovenstaande maatregelen verantwoord is de NDSM-werf Oost op te nemen in het tranche-besluit 2024 met als beslispunt: het per 1-1-2025 beëindigen van de grootstedelijke projectstatus voor dit gebied (zie bijgevoegde kaart met plangrenzen), maar nodigt het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord uit hierover haar advies aan haar uit te brengen.

Conceptadvies DB:
Het dagelijks bestuur formuleert hier -indien van toepassing- t.b.v. de stadsdeelcommissievergadering een conceptadvies

Omdat gebiedsontwikkeling niet meer aan de orde is op NDSM-werf Oost vinden wij het als dagelijks bestuur logisch zowel de bestuurlijke als de ambtelijke bevoegdheden weer onder te brengen bij de verantwoordelijke organisatieonderdelen binnen de gemeente Amsterdam, waaronder het stadsdeel. De overdracht van bevoegdheden is langdurig en zorgvuldig voorbereid en wordt sinds 1-1-2024 ambtelijke al in praktijk gebracht, bijvoorbeeld door de gebiedsmakelaar voor Oud Noord.

Het dagelijks bestuur maakt zich echter wel grote zorgen over een aantal opgaven op de werf waarvoor geen duidelijk eigenaarschap en opdrachtgeverschap is geregeld. Ook heeft het dagelijks bestuur zorg over het feit dat de waarde en potentie van het gebied niet voldoende geborgd worden als alle betrokken directies individueel vanuit hun lijntaken het beheer en de nog te realiseren voorzieningen overnemen.

Vanuit haar agenderende rol en integrale blik op de werf maakt het dagelijks bestuur gebruik van dit advies om hier bij het college aandacht voor te vragen, voornamelijk op de realisatie van sport, de groenopgave en de bestaande ambitie om het parkeren op de werf beter te organiseren. Daarvoor verwijst het DB ook naar het

advies van het stadsdeel op de haalbaarheidsstudie Vergroening en Sport NDSM werf Oost uit 2021. Alhoewel de uitwerking van deze studie nog steeds gewenst is, ontbreekt de samenhang met andere opgaves:
- Zorg voor de toekomst van bestaande ondernemers en initiatieven, zowel die in de kunst en cultuursector als de maakbedrijven.
- Opdrachtgeverschap voor de benodigde extra ruimte voor sport, cultuur en andere voorzieningen is nog niet belegd. Het dagelijks bestuur vraagt zich af of deze voorzieningen nog worden gerealiseerd en wat dit betekent voor de verdeling van ruimte en belangen op de werf.
- Datzelfde geldt voor de ruimte die parkeren nu en later inneemt of in gaat nemen . Een aanzienlijk deel van de openbare ruimte wordt ingenomen door parkeerplaatsen. Voor het uitvoeren van de haalbaarheidsstudie groen en sport moet hierover duidelijkheid komen. Voor de mogelijke parkeergarage op de Docklandspot is geen opdrachtgeverschap belegd. Een dergelijk gebouw kan mogelijk ook ruimte bieden aan verschillende functies maar de vraag of dit gebouw wenselijk is in het stedenbouwkundige ensemble van de loodsen en de beperking op de programmering van de werf.

Van belang voor de borging van de verschillende wenselijke functies op de werf, is dat op de NDSM werf Oost een vorm van beheer en exploitatie tot stand zal komen die vanuit de integrale opgave zal opereren. Het samen brengen van behoud (erfgoed), beheer (openbare ruimte en parkeren, programmering (cultuur en evenementen), en exploitatie vragen om een integrale benadering.
Het ontbreekt vooralsnog aan duidelijkheid op de lange termijn hierover, mede door de tijdelijke beheerovereenkomst met Stichting NDSM-werf. Deze overeenkomst loopt af per 31-12-2026.

Vanwege de beëindiging van de grootstedelijke projectstatus en de zorgen over de hierboven beschreven opgaves, formuleert het stadsdeel een bestuursopdracht. Deze bestuursopdracht betreft de verdeling van belangen en ruimte op NDMS-werf Oost , en de koppeling aan het organiseren van integraal beheer, programmering en exploitatie. Deze bestuursopdracht is van belang om inzicht te krijgen in de mogelijke exploitatiemodellen voor de werf, de daarbij behorende governance, zodat het unieke karakter van de werf en de gewenste functies die op de werf aanwezig zijn langdurig behouden kunnen worden voor de stad Amsterdam.
Het dagelijks bestuur van Noord ziet dat de op de NDSM-werf Oost enerzijds assets zijn, veelal verhuringen van gebouwen en terreinen, waar veel inkomsten gegenereerd worden; anderzijds een opgave voor behoud en beheer; en een rijke culturele programmering die financieel kwetsbaar kan worden. Deze ‘werfeconomie’ is beter met elkaar in balans te brengen maar vraagt dan ook om een integrale visie en opdracht .
Het dagelijks bestuur is daarbij nog niet overtuigd dat de opgaven van behoud, beheer, programmering en exploitatie als integrale opgave het beste geborgd is door uitvoering vanuit de gemeentelijke organisatie. Ook organisatievormen als landgoedbeheer of CLT’s zijn onderdeel van het uit te voeren onderzoek naar de mogelijke varianten voor beheer en exploitatie voor de NDSM-werf Oost.

Gezien het belang van de werf voor de stad vereist deze bestuursopdracht ook betrokkenheid van het college en de betrokken directies. Daarom verzoekt het dagelijks bestuur het college om de directies opdracht te geven medewerking te verlenen aan de uitvoering van de bestuursopdracht. Voor de integrale verkenning van de toekomstscenario’s voor de NDSM werf Oost, zullen meerdere directies buiten de reguliere lijn moeten willen denken.

Het dagelijks beheer op NDSM-werf Oost is de laatste jaren uitgevoerd door de Stichting NDSM-werf met middelen uit de grondexploitatie NDSM-werf Oost. De beheerinzet van de Stichting op dit gebied wordt door de gebruikers, het stadsdeel en Stadswerken als positief en passend beoordeeld voor het bijzondere karakter van het gebied. Het is dan ook positief dat Grond en Ontwikkeling als overgangsmaatregel – naast het onderhoudsbudget aan Verkeer en Openbare Ruimte – tot en met eind 2026 middelen beschikbaar stelt aan de Stichting voor voortzetting van het dagelijks onderhoud. Het Dagelijks Bestuur betrekt de rol van de Stichting en het beheer, programmering en exploitatie van de NDSM-werf Oost dan ook bij de hierboven genoemde bestuursopdracht.

Alles overziende vraagt het dagelijks bestuur de stadsdeelcommissie Noord haar advies uit te brengen over 1.het voornemen, gevraagd door de directie Grond & Ontwikkeling namens het college, om de grootstedelijke

status voor de NDSM-werf Oost met ingang van 1 januari 2025 op te heffen.
2. het voorstel van een bestuursopdracht met als scope de verdeling van ruimte & belangen
en de organisatie van beheer, onderhoud, programmering en exploitatie van NDSM werf Oost.

Advies stadsdeelcommissie:

Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

Omdat gebiedsontwikkeling niet meer aan de orde is op NDSM-werf Oost vinden wij het als dagelijks bestuur logisch zowel de bestuurlijke als de ambtelijke bevoegdheden weer onder te brengen bij de verantwoordelijke organisatieonderdelen binnen de gemeente Amsterdam, waaronder het stadsdeel. De overdracht van bevoegdheden is langdurig en zorgvuldig voorbereid en wordt sinds 1-1-2024 ambtelijke al in praktijk gebracht, bijvoorbeeld door de gebiedsmakelaar voor Oud Noord.

De stadsdeelcommissie maakt zich - al langer - zorgen over het ontbreken van een meerjarenvisie voor “ons Museumplein”. Zoals Marion Wolff van STRAAT Museum dit gebied ooit zo mooi omschreef tijdens een inspraak. Reagerend op de twee vragen die het DB de stadsdeelcommissie stelt:

1) Wij snappen dat de grootstedelijke projectstatus wordt opgeheven per 1-1-2025. Omdat er geen sprake meer is van daadwerkelijke grootschalige gebiedsontwikkeling op de NDSM-werf Oost.

2) Maar het gebied en de opgaves die daar liggen moet niet worden losgelaten. Die vragen om een integrale aanpak én een meerjarenvisie. De stadsdeelcommissie ondersteunt daarom de geformuleerde bestuursopdracht.

Verder willen we het volgende meegeven, dat wat ons betreft extra benadrukt dient te worden:

-Stadsdeelcommissie is blij met de aangekondigde Haalbaarheidstudie groen en sport op NDSM. En wil hierover graag hiervan op de hoogte gehouden worden. Om toe te kunnen zien dat het ook uitgevoerd wordt want, de stadsdeelcommissie is van mening dat er bij de opgaves meer de nadruk moet worden gelegd op de noodzaak de NDSM-werf Oost te vergroenen. De vergroeningswens van bewoners is er, en blijft er. De stadsdeelcommissie hecht er waarde aan dat hier geëxperimenteerd kan worden: met groen wat passend is in dit gebied.

Finaal advies DB:

Advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders

Als dagelijks bestuur is het een logische stap – nu gebiedsontwikkeling op NDSM-werf Oost niet meer aan de orde is – dat zowel de bestuurlijke als de ambtelijke bevoegdheden voor dit gebied (zie begrenzing op bijgevoegd kaartje) weer worden overgedragen bij de verantwoordelijke organisatieonderdelen binnen de gemeente Amsterdam, waaronder het stadsdeel.
Vanuit haar agenderende rol en integrale blik op de werf maakt het dagelijks bestuur gebruik van dit advies om bij het college aandacht te vragen voor een aantal opgaven op de NDSM-werf Oost waarvoor geen duidelijk eigenaarschap en opdrachtgeverschap is geregeld. Ook heeft het dagelijks bestuur zorg over het feit dat de waarde en potentie van het gebied niet voldoende geborgd worden als alle betrokken directies individueel vanuit hun lijntaken het beheer en de nog te realiseren voorzieningen overnemen.

Het dagelijks bestuur maakt gebruik van dit advies om hier bij het college aandacht voor te vragen, voornamelijk op de realisatie van sport, de groenopgave en de bestaande ambitie om het parkeren op de werf beter te organiseren. Daarvoor verwijst het DB ook naar het advies van het stadsdeel op de Haalbaarheidsstudie Vergroening en Sport NDSM werf Oost uit 2021. Zij vindt het belangrijk dat samenhang wordt aangebracht tussen de Haalbaarheidsstudie en andere opgaven, zoals:

- Zorg voor de toekomst van bestaande ondernemers en initiatieven, zowel die in de kunst en cultuursector als de maakbedrijven.
- Het beleggen van het opdrachtgeverschap voor de benodigde extra ruimte voor sport, cultuur en andere voorzieningen.. Het dagelijks bestuur vraagt zich af of deze voorzieningen nog worden gerealiseerd en wat dit

betekent voor de verdeling van ruimte en belangen op de werf.
- Datzelfde geldt voor de ruimte die parkeren nu en later inneemt of in gaat nemen . Een aanzienlijk deel van de openbare ruimte wordt ingenomen door parkeerplaatsen. Voor het uitvoeren van de haalbaarheidsstudie groen en sport moet hierover duidelijkheid komen. Voor de mogelijke parkeergarage op de Docklandspot is geen opdrachtgeverschap belegd. Een dergelijk gebouw kan mogelijk ook ruimte bieden aan verschillende functies maar de vraag of dit gebouw wenselijk is in het stedenbouwkundige ensemble van de loodsen en de beperking op de programmering van de werf.

Vanwege de beëindiging van de grootstedelijke projectstatus en de zorgen over de hierboven beschreven opgaves, formuleert het stadsdeel een bestuursopdracht. Deze bestuursopdracht betreft de verdeling van belangen en ruimte op NDMS-werf Oost , en de koppeling aan het organiseren van integraal beheer, programmering en exploitatie. Deze bestuursopdracht is van belang om inzicht te krijgen in de mogelijke exploitatiemodellen voor de werf, de daarbij behorende governance, zodat het unieke karakter van de werf en de gewenste functies die op de werf aanwezig zijn langdurig behouden kunnen worden voor de stad Amsterdam.
Het dagelijks bestuur is daarbij nog niet overtuigd dat de opgaven van behoud, beheer, programmering en exploitatie als integrale opgave het beste geborgd is door uitvoering vanuit de gemeentelijke organisatie. Ook organisatievormen als landgoedbeheer of CLT's zijn onderdeel van het uit te voeren onderzoek naar de mogelijke varianten voor beheer en exploitatie voor de NDSM-werf Oost.
Gezien het belang van de werf voor de stad vereist deze bestuursopdracht ook betrokkenheid van het college en de betrokken directies. Daarom verzoekt het dagelijks bestuur het college om de directies opdracht te geven medewerking te verlenen aan de uitvoering van de bestuursopdracht. Voor de integrale verkenning van de toekomstscenario's voor de NDSM werf Oost, zullen meerdere directies buiten de reguliere lijn moeten willen denken.

Het dagelijks beheer op NDSM-werf Oost is de laatste jaren uitgevoerd door de Stichting NDSM-werf met middelen uit de grondexploitatie NDSM-werf Oost. De beheerinzet van de Stichting op dit gebied wordt door de gebruikers, het stadsdeel en Stadswerken als positief en passend beoordeeld voor het bijzondere karakter van het gebied. Het is dan ook positief dat Grond en Ontwikkeling als overgangsmaatregel – naast het onderhoudsbudget aan Verkeer en Openbare Ruimte – tot en met eind 2026 middelen beschikbaar stelt aan de Stichting voor voortzetting van het dagelijks onderhoud. Het Dagelijks Bestuur betrekt de rol van de Stichting en het beheer, programmering en exploitatie van de NDSM-werf Oost dan ook bij de hierboven genoemde bestuursopdracht.

Gehoord de stadsdeelcommissie op 2 oktober 2024 concludeert het dagelijks bestuur dat deze zich kan vinden in een positief advies aan het college over het voornemen om de grootstedelijke projectstatus voor de NDSM-werf Oost te beëindigen per 1-1-2025.
Het dagelijks bestuur verwelkomt ook de steun van de stadsdeelcommissie voor het opstellen van een bestuursopdracht met als scope de verdeling van ruimte en belangen, de organisatie van beheer, onderhoud, programmering en exploitatie van NDSM werf Oost.

Het dagelijks bestuur onderkent het belang van het verzoek van de stadsdeelcommissie om t.b.v. de vergroenings-wens van de bewoners te kunnen toezien op de uitwerking en uitvoering van de op 11 nov. 2021 door de gemeente-raad vastgestelde Haalbaarheidsstudie vergroening en sport. Het dagelijks bestuur vraagt het college via dit advies te bevorderen dat de directie Verkeer en Openbare als opdrachtnemer voor de vergroeningsopgave, vanaf de start op halfjaarlijkse basis, voortgangsrapportages toestuurt aan het stadsdeel om te delen met de stadsdeel-commissie.

Daar waar het gaat om het voorstel van de stadsdeelcommissie om bij de uitvoering van de Haalbaarheidsstudie ruimte te bieden voor experimenteren met groen dat passend is bij het bijzondere karakter van de NDSM-werf Oost, verwijst het dagelijks bestuur naar een bondige formulering in de Haalbaarheidsstudie (blz. 28) over het uitgangspunt voor de te volgen aanpak : "Groen , radicaal, ruig, experimenteel en met behoud van historie en cultuur. Niet met een vast plan maar wel door condities te creëren". Het dagelijks bestuur is van mening dat hiermee voldoende is geborgd dat binnen de vergroeningsopgave ruimte is voor experimenten, niet alleen voor het groen, maar ook op andere vlakken, zoals tijdelijke initiatieven en evenementen. Experimenteren past immers bij het karakter van de NDSM-werf Oost.