

Onderzoeksrapport

# Gebiedsontwikkeling en betaalbare woningen

Deelonderzoek 2: casus Amstel III –  
Bullewijk en Paasheuvelwijk

Rekenkamer Amsterdam

1 april 2025



## Onderzoeksrapport

# Gebiedsontwikkeling en betaalbare woningen

Deelonderzoek 2: casus Amstel III –  
Bullewijk en Paasheuvelwijk

**Rekenkamer Amsterdam**

1 april 2025

### DEFINITIEF

Dit onderzoeksrapport is een document van de Rekenkamer Amsterdam en bevat bevindingen van het tweede deelonderzoek Amstel III dat deel uitmaakt van het onderzoek *Gebiedsontwikkeling en betaalbare woningen* (nieuwe titel: *Bouwen aan de complete stad. Lessen uit woningbouw in transformatiegebieden*).

Dit onderzoeksrapport bevat in detail de bevindingen en beantwoording van de onderzoeksvragen. Dit document vormt samen met het onderzoeksrapport van het eerste deelonderzoek en het bestuurlijk rapport de volledige rapportage van het onderzoek. De digitale documenten kunt u raadplegen [op de projectpagina](#).

# Inhoudsopgave

## Status document \_\_\_\_\_ 6

## Deel 1 - Onderzoeksbevindingen \_\_\_\_\_ 7

|          |                                             |           |
|----------|---------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding en doel onderzoek</b>          | <b>7</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en context onderzoek             | 7         |
| 1.2      | Doel en afbakening                          | 9         |
| 1.3      | Opzet en onderzoeksvragen                   | 10        |
| 1.4      | Leeswijzer                                  | 10        |
| <b>2</b> | <b>Ontwikkelingen tot 1 januari 2024</b>    | <b>11</b> |
| 2.1      | Ligging, historie en uitgangssituatie       | 11        |
| 2.2      | Investeringsbesluit 2012                    | 13        |
| 2.3      | Momenten tot 2017                           | 13        |
| 2.4      | Herziening Investeringsbesluit 2017         | 14        |
| 2.5      | Momenten tot 2021                           | 15        |
| 2.6      | Actualisering Investeringsbesluit 2021      | 16        |
| 2.7      | Momenten tot 1 januari 2024                 | 18        |
| <b>3</b> | <b>Stand van zaken 1 januari 2024</b>       | <b>20</b> |
| 3.1      | Woningbouw                                  | 20        |
| 3.2      | Niet-wonen                                  | 33        |
| 3.3      | Openbare ruimte                             | 40        |
| 3.4      | Planning en financiën                       | 49        |
| <b>4</b> | <b>Ervaren succesfactoren en knelpunten</b> | <b>51</b> |
| 4.1      | Ervaren successen en succesfactoren         | 52        |
| 4.2      | Ervaren knelpunten                          | 61        |
| <b>5</b> | <b>Belangrijkste vraagstukken</b>           | <b>81</b> |
| 5.1      | Wonen                                       | 82        |
| 5.2      | Complete wijk                               | 91        |
| 5.3      | Aanpak van de ontwikkeling                  | 101       |
| 5.4      | Overige vraagstukken                        | 108       |

## Deel 2 - Reconstructie verloop van project \_\_\_\_ 111

|           |                                                        |            |
|-----------|--------------------------------------------------------|------------|
| <b>6</b>  | <b>Historie</b>                                        | <b>111</b> |
| 6.1       | De bouw van werkgebied Amstel III                      | 111        |
| 6.2       | Toenemende leegstand kantorengedrag                    | 112        |
| 6.3       | Aanloop naar investeringsbesluit voor transformatie    | 112        |
| <b>7</b>  | <b>Uitgangssituatie van het gebied (2011/2012)</b>     | <b>117</b> |
| 7.1       | Ligging van het gebied                                 | 117        |
| 7.2       | Ruimtegebruik uitgangssituatie: kantoren met leegstand | 119        |
| 7.3       | Grondposities                                          | 120        |
| 7.4       | Infrastructuur en OV-verbindingen                      | 121        |
| <b>8</b>  | <b>Investeringsbesluit 2012</b>                        | <b>122</b> |
| 8.1       | Woningbouwdoelen                                       | 124        |
| 8.2       | Kantoren                                               | 125        |
| 8.3       | Voorzieningen, winkels en horeca                       | 126        |
| 8.4       | Openbare ruimte en stedenbouw                          | 127        |
| 8.5       | Ontwikkelstrategie en instrumentarium                  | 129        |
| 8.6       | Financiële randvoorwaarden                             | 130        |
| 8.7       | Participatie                                           | 130        |
| <b>9</b>  | <b>Verloop tot 2017</b>                                | <b>130</b> |
| 9.1       | Momenten 2013-2014                                     | 130        |
| 9.2       | Momenten 2015-2016                                     | 134        |
| 9.3       | Momenten 2017                                          | 137        |
| <b>10</b> | <b>Herziening Investeringsbesluit 2017</b>             | <b>139</b> |
| 10.1      | Woningbouwdoelen                                       | 141        |
| 10.2      | Kantoren en de verhouding wonen-werken                 | 144        |
| 10.3      | Voorzieningen                                          | 145        |
| 10.4      | 1Zuidoost                                              | 146        |
| 10.5      | Andere randvoorwaarden voor de complete wijk           | 146        |
| 10.6      | Ontwikkelstrategie                                     | 148        |
| 10.7      | Financiële randvoorwaarden                             | 148        |
| 10.8      | Participatie                                           | 149        |
| <b>11</b> | <b>Verloop tot 2021</b>                                | <b>150</b> |
| 11.1      | Momenten 2018                                          | 150        |
| 11.2      | Momenten 2019 tot begin 2021                           | 154        |

|           |                                                               |            |
|-----------|---------------------------------------------------------------|------------|
| <b>12</b> | <b>Actualisering Investeringsbesluit 2021</b>                 | <b>158</b> |
| 12.1      | Woningbouwdoelen                                              | 161        |
| 12.2      | Kantoren                                                      | 170        |
| 12.3      | Voorzieningen                                                 | 171        |
| 12.4      | Uitgangspunt 1Zuidoost                                        | 176        |
| 12.5      | Andere randvoorwaarden voor de complete stad                  | 177        |
| 12.6      | Financiële randvoorwaarden                                    | 177        |
| 12.7      | Ontwikkelstrategie van co-creatie                             | 178        |
| 12.8      | Participatie                                                  | 179        |
| <b>13</b> | <b>Verder verloop tot 1 januari 2024</b>                      | <b>181</b> |
| 13.1      | Momenten 2021-2022                                            | 181        |
| 13.2      | Momenten 2023                                                 | 185        |
|           | <b>Onderzoeksverantwoording casus Amstel III</b>              | <b>195</b> |
| <b>14</b> | <b>Onderzoeksteam</b>                                         | <b>195</b> |
| <b>15</b> | <b>Dankwoord</b>                                              | <b>195</b> |
|           | <b>Begrippenlijst</b>                                         | <b>196</b> |
|           | <b>Bijlagen</b>                                               | <b>202</b> |
|           | Bijlage 1: Aanpassingen ten opzichte van transformatiemonitor | 202        |
|           | <b>Eindnoten</b>                                              | <b>203</b> |

## Status document

De Rekenkamer Amsterdam (hierna: de rekenkamer) heeft op 1 september 2022 de onderzoeksopzet gepubliceerd van het onderzoek *Gebiedsontwikkeling en betaalbare woningen*. Dit onderzoek bestaat uit meerdere casusonderzoeken die we volgtijdelijk uitvoerden. Het ging om een casusonderzoek van de ontwikkeling van NDSM-werf West en een casusonderzoek van de ontwikkeling van Amstel III.

De onderzoeksrapporten van deze twee casusonderzoeken vormen samen met het bestuurlijk rapport *Bouwen aan een complete stad. Lessen uit woningbouw in transformatiegebieden* de volledige rapportage van dit rekenkameronderzoek. Het bestuurlijk rapport is een bondige samenvatting van de belangrijkste onderzoeksresultaten en bevat onze aanbevelingen. Op de [projectpagina](#) staan de onderzoeksrapporten en het bestuurlijk rapport.

Dit document is het onderzoeksrapport van het tweede casusonderzoek: Amstel III. We hebben de nota van bevindingen voor dit onderzoeksrapport op 19 november 2024 voor feitelijk wederhoor voorgelegd aan de directie Grond en Ontwikkeling en de directie Wonen. Op 17 en 19 december 2024 ontvingen we de feitelijke reacties. Deze reacties zijn verwerkt in het onderzoeksrapport en betrokken bij het opstellen van het bestuurlijk rapport.

# Deel 1 - Onderzoeksbevindingen

## 1 Inleiding en doel onderzoek

In dit hoofdstuk gaan we in op de aanleiding en context voor dit onderzoek. Daarna beschrijven we het doel en de opzet van het onderzoek.

### 1.1 Aanleiding en context onderzoek

*Krapte op de woningmarkt*

Het tekort aan betaalbare woningen is een groot maatschappelijk probleem in Amsterdam. De laatste coalitieakkoorden lieten hierover geen twijfel bestaan. De Amsterdamse woningmarkt kookt over, stelde het gemeentebestuur in 2018. Als gevolg daarvan stijgen de prijzen en wachten steeds meer mensen op een woning. Vooral mensen met een laag inkomen en mensen met een middeninkomen komen er op de woningmarkt nauwelijks tussen.<sup>1</sup> Het gemeentebestuur sprak in 2022 van een wooncrisis. Het bestrijden van de wooncrisis blijft in de bestuursperiode 2022-2026 topprioriteit. Betaalbare woningen in het sociale en middensegment zijn hard nodig (in tabel 1.1 lichten we toe wat huurwoningen in het sociale en middensegment zijn).<sup>2</sup> Ook Amsterdammers vinden de woonproblematiek belangrijk: de meerderheid (61%) vond in 2022 de woningmarkt het belangrijkste probleem in de stad.<sup>3</sup>

**Tabel 1.1 - Prijs- en inkomensgrenzen sociale en middensegment huurwoningen 2024**

|                                                | Huurprijsgrenzen mei 2024, afgerond op hele euro's (kale huur) | Inkomensgrenzen mei 2024, afgerond op hele euro's       |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Sociale huurwoning van woningcorporatie</b> | Maximaal € 880 per maand                                       | Maximaal huishoudinkomen € 52.671 per jaar <sup>i</sup> |
| <b>Particuliere sociale huurwoning</b>         | Maximaal € 880 per maand                                       | Maximaal huishoudinkomen € 55.629 per jaar              |
| <b>Gereguleerde middeldure huurwoning</b>      | Maximaal € 1.220 per maand <sup>ii</sup>                       | Maximaal huishoudinkomen € 75.362 per jaar              |

*Bron: Bedragen van webpagina 'Huisvestingsvergunning aanvragen' van [www.amsterdam.nl](http://www.amsterdam.nl), geraadpleegd op 22 mei 2024.*

<sup>i</sup> Dit is het maximum voor een meerpersoonshuishouden. Voor een eenpersoonshuishouden is het maximum € 47.699 per jaar.

<sup>ii</sup> Wij hebben in dit onderzoek niet de verhoging van de maximale huurprijsgrens voor nieuwbouw middeldure huurwoningen meegenomen van zomer 2024. Het college van B en W informeerde op 16 juli 2024 de gemeenteraad dat het college heeft besloten om alle projecten waar middeldure huurwoningen gepland zijn, de ruimte te bieden om de maximale huur die de gemeente vastlegt voor nieuwbouw, te verhogen van € 1.220 naar € 1.274 (prijspeil 2024). Bron: Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief *Tijdelijke overgangsmaatregel middeldure huur als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur en nadere uitwerking aanvullend middeldure huurbeleid*, 16 juli 2024.

### *Woningbouwplan*

Woningbouw is een van de manieren om krapte en onbetaalbaarheid op de woningmarkt tegen te gaan, naast bijvoorbeeld regulering van de bestaande woningen. De huidige gemeentelijke woningbouwambities staan in het *Woningbouwplan 2022-2028*. Net als in het voorgaande woningbouwplan is de ambitie om jaarlijks 7.500 woningen te bouwen. De verhouding 40-40-20 is daarbij het uitgangspunt: 40% sociale huur, 40% middensegment en 20% vrije sector. Als een woningcorporatie in een transformatiegebied of transformatieproject de sociale huur afneemt, is 30-40-30 mogelijk. In het middensegment ligt de focus op middeldure huurwoningen, maar het kan ook gaan om sociale koopwoningen.<sup>4</sup>

### *Complete stad*

De uitdaging is complexer dan uitsluitend het realiseren van voldoende woningbouw. In de omgevingsvisie van de gemeente gaat het niet alleen om 150.000 woningen erbij tot 2050, maar ook om de 'completeheid' en kwaliteit van de stad. Hieronder wordt verstaan: een rigoureus vergroende stad waar voldoende ruimte is voor duurzaam vervoer en waar de groei zich concentreert in complete en compacte stedelijke gebieden met daarin een mix van wonen, werken en voorzieningen en een gezonde leefomgeving die uitnodigt tot bewegen, ontmoeten en spelen.<sup>5</sup>

### *Gebiedsontwikkeling en transformatie*

Om de woningbouwdoelen te kunnen halen is voldoende 'planvoorraad' nodig. Woningbouw wordt namelijk in de meeste gevallen vele jaren vooruit gepland door de gemeente. Deze planvorming leidt tot de zogenoemde planvoorraad: een raming van nieuw te bouwen woningen als toekomstige plannen worden uitgevoerd. De gemeente onderscheidt drie typen locaties in de planvoorraad. Hierna volgt de beschrijving van deze typen uit het *Woningbouwplan 2022-2028*, met het aandeel van elk type in de planvoorraad op 1 januari 2024 op basis van de *Jaarrapportage 2023 van het Woningbouwplan*<sup>6</sup>:

- Gemeentelijke locaties: dit zijn locaties waar met name de gemeente de regie voert en grond uitgeeft. De planvoorraad bestond op 1 januari 2024 voor 21% uit woningen op gemeentelijke locaties.
- Ontwikkelbuurten/stedelijke vernieuwing: dit zijn buurten waar met name corporaties de regie voeren en hun bezit vernieuwen, door sloop/nieuwbouw en/of renovatie. Dit is 20% van de planvoorraad.
- Transformatiegebieden en transformatieprojecten met meer dan honderd woningen: dit zijn gebieden en projecten waar met name bestaande erfpachters/eigenaren hun vastgoed transformeren naar woningen. Dit is 57% van de planvoorraad.
- Overige locaties: 3% van de planvoorraad.

De gemeente bouwt zelf geen woningen. De gemeente kan sturen op woningbouw met onder andere gebiedsontwikkelingsprojecten, maar is voor de bouw afhankelijk van bijvoorbeeld ontwikkelaars en woningcorporaties. In transformatiegebieden is de mogelijkheid voor de gemeente om te sturen over het algemeen minder of complexer dan bij locaties waar de gemeente de grond uitgeeft. Transformatie betekent het omvormen van kantoor- en bedrijfsgebieden tot multifunctionele wijken waarin wonen en werken worden gecombineerd. In deze gebieden zitten in de uitgangssituatie al erfpachters en/of grondeigenaren. De gemeente heeft hun medewerking nodig voor de transformatie. Transformatiegebieden zijn daardoor complexer dan gemeentelijke locaties waar de gemeente de grond uitgeeft.<sup>7</sup>



## Kaart 1.1 - Transformatiegebieden in Amsterdam



Bron: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/vastgoedprofessionals/woningbouw-transformatie/>, geraadpleegd op 7 juni 2023. Op de kaart staan transformatiegebieden zoals door de gemeente Amsterdam aangewezen. Een transformatiegebied kan deels uit transformatiekavels en deels uit kavels met een andere grondpositie bestaan.

## 1.2 Doel en afbakening

In het onderzoek *Gebiedsontwikkeling en betaalbare woningen* willen we aan de hand van casussen nagaan welke ervaringen er zijn opgedaan bij het bouwen van betaalbare woningen in gebiedsontwikkelingen en welke lessen deze ervaringen bevatten voor de toekomstige woningbouwproductie in Amsterdam. Het onderzoek heeft dus niet alleen als doel om te evalueren, maar ook om te leren. Met dit onderzoek willen we bijdragen aan doeltreffend beleid en uitvoering om betaalbare woningen te realiseren in de gebiedsontwikkeling in Amsterdam.

We richten ons op gebiedsontwikkelingen waarbij (deels) sprake is van gebiedstransformatie, en die door de gemeente als transformatiegebied worden beschouwd. Daar kiezen we voor vanwege het belang voor de huidige en toekomstige woningbouw en omdat grootschalige transformatie van gebieden een relatief nieuwe activiteit is voor de gemeente die als complex wordt gezien. We kiezen ervoor om dit onderzoek te richten op het niveau van het hele gebied dat op initiatief van de gemeente ontwikkeld en getransformeerd wordt. In ieder geval omvat onze focus het bouwen van betaalbare woningen in gebiedstransformaties en de keuzes die daarbij gemaakt zijn. Ook gaan wij in op keuzes die zijn gemaakt met het oog op de ambitie dat woningbouw leidt tot complete wijken, ook in transformatiegebieden.

### 1.3 Opzet en onderzoeksvragen

Voor het onderzoek *Gebiedsontwikkeling en betaalbare woningen* hanteren we de volgende centrale onderzoeksvraag:

*Welke ervaringen zijn opgedaan bij het realiseren van betaalbare woningen in gebiedsontwikkelingen en welke lessen bevatten deze ervaringen voor de toekomstige woningbouwproductie in Amsterdam?*

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden, hanteren we de volgende zes deelvragen per casus van gebiedsontwikkeling:

- 1 Wat was de uitgangssituatie van het gebied?
- 2 Wat waren de belangrijkste oorspronkelijke doelen, randvoorwaarden en ontwikkelstrategie voor de gebiedsontwikkeling?
- 3 Wat zijn de belangrijkste momenten en beslissingen geweest in het verloop van de gebiedsontwikkeling nadat de uitvoering is gestart?
- 4 Wat is de stand van zaken ten aanzien van de belangrijkste doelen en randvoorwaarden van de gebiedsontwikkeling?
- 5 Welke afwegingen zijn er gemaakt bij de belangrijkste afwijkingen van de doelen, randvoorwaarden en de ontwikkelstrategie?
- 6 Wat zijn de belangrijkste succesfactoren en knelpunten bij het verloop van de gebiedsontwikkeling tot nu toe en met het oog op de afronding?

Op basis van alle onderzochte casussen is de laatste deelvraag:

- 7 Welke lessen bevatten de ervaringen uit de casussen voor de toekomstige woningbouwproductie in Amsterdam?

De methode van casusonderzoek heeft als voordeel dat het inzicht geeft in hoe gebiedsontwikkeling in de praktijk verloopt, en waarom het zo verloopt. Dit deelrapport betreft het tweede casusonderzoek: Amstel III, Bullewijk en Paasheuvelwijk, een van de gebieden in stadsdeel Zuidoost waar sprake is van (onder meer) een omvangrijke transformatie.

### 1.4 Leeswijzer

De eerste drie onderzoeksvragen voor de casus Amstel III beantwoorden we in hoofdstuk 2. De uitgebreide beschrijving met bronvermeldingen staat in de sectie Reconstructie verloop van het project, hoofdstukken 6 tot en met 13. Hoofdstuk 3 betreft de stand van zaken van de ontwikkeling, de vierde onderzoeksvraag. Vervolgens gaan we in hoofdstuk 4 in op de succesfactoren en knelpunten – onderzoeksvraag 6 – vanuit de ervaringen van betrokkenen die wij spraken. Dit hoofdstuk is gebaseerd op de beelden van betrokkenen. De analyses van documenten, cijfers, en ervaringen van betrokkenen komen samen in hoofdstuk 5. Hierin staan vraagstukken die wij als rekenkamer zien in de casus Amstel III – op basis van dit deelonderzoek – zonder te streven naar volledigheid. We beschrijven onze bevindingen ten

aanzien van deelvraag 5 als laatste, én we trekken deze deelvraag wat breder dan in onze onderzoeksoptzet was geformuleerd. Dit doen we om recht te doen aan wat we in de praktijk van de ontwikkeling van de Amstel III zagen. Niet alle vraagstukken die wij in de praktijk tegenkwamen zijn namelijk afwijkingen van de doelen, randvoorwaarden en ontwikkelstrategie. Er spelen ook vraagstukken van andere aard die mogelijk relevant zijn om uiteindelijk lessen te trekken.

We trekken in dit deelrapport nog geen lessen uit het casusonderzoek Amstel III. Om te voorkomen dat lessen te specifiek voor een casus zijn, is onderzoek naar meerdere casussen nodig. We trekken de lessen op basis van alle onderzochte casussen, en op basis van een breder afsluitend gesprek over de ervaringen met (betaalbare) woningbouw in gebiedsontwikkeling.

## 2 Ontwikkelingen tot 1 januari 2024

In dit hoofdstuk vatten we het verloop van de gebiedsontwikkeling Amstel III tot 1 januari 2024 samen. De uitgebreide beschrijving met bronvermeldingen staat in de *sectie Reconstructie verloop van het project* (hoofdstukken 6 tot en met 13).

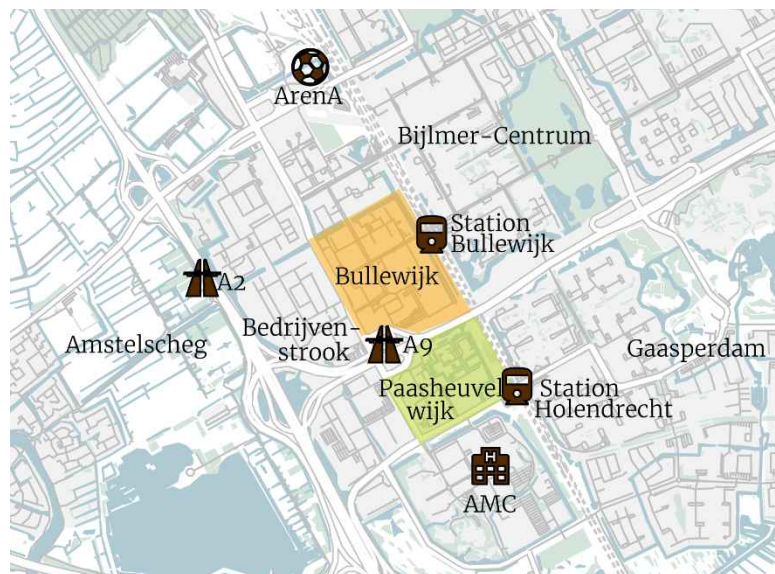
Belangrijke momenten in het verloop van de gebiedsontwikkeling zijn de drie investeringsbesluiten door de gemeenteraad. Voor de transformatie van Amstel III is in 2012 een investeringsbesluit vastgesteld. Dit besluit is in 2017 herzien en in 2021 geactualiseerd. In deze besluiten staan de belangrijkste doelen, randvoorwaarden en ontwikkelstrategie voor het gebied. Voorafgaand aan het eerste investeringsbesluit beschrijven we de historie en de uitgangssituatie. Tussen de investeringsbesluiten beschrijven we andere momenten die van belang zijn geweest. Deels zijn dit momenten in het project Amstel III en deels momenten in een bredere context, zoals stedelijke kaderstelling.

### 2.1 Ligging, historie en uitgangssituatie

#### 2.1.1 Ligging

Ons onderzoek gaat over de gebieden Bullewijk en Paasheuvelwijk in de kantorenstrook van Amstel III, in Stadsdeel Zuidoost. Ten oosten van de kantorenstrook – aan de andere kant van de spoor- en metrolijn – liggen bestaande wijken van de Bijlmer. Ten westen – aan de andere kant van de Holterbergweg/Muntbergweg – ligt de bedrijvenstrook Amstel III. Ten noorden ligt Arenapoort en ten zuiden het Amsterdam Universitair Medisch Centrum locatie AMC (kortweg: AMC). Dwars door de kantorenstrook loopt de snelweg A9. Middenin de kantorenstrook aan de A9 ligt de IKEA. Het deelgebied ten noorden van de A9 is Bullewijk en het deelgebied ten zuiden van de A9 is Paasheuvelwijk.

## Kaart 2.1 - Globale ligging van Amstel III Kantorenstrook



Bron: Rekenkamer Amsterdam op basis van kaart van LocalFocus.

### 2.1.2 Historie

#### *Monofunctioneel werkgebied*

Het gebied is vanaf ongeveer 1980 bebouwd. Er werd een vierkant stratenpatroon aangelegd met daarin losse kantoorgebouwen en ruime parkeerterreinen. Met de ontwikkeling van het monofunctionele werkgebied Amstel III is tot 2012 geld verdiend: de gemeente nam ongeveer € 248 miljoen winst totdat de oude grondexploitaties in 2012 werden afgesloten. Aan het begin van deze eeuw nam de kantorenleegstand toe. Tijdens de kredietcrisis (2008-2012) kende Amstel III de hoogste leegstandpercentages van Amsterdam. Dat kwam niet alleen door de crisis. Volgens de gemeente sloot het monofunctionele kantoreng gebied niet meer aan bij de wensen van de markt, omdat steeds meer bedrijven voor een levendigere locatie kiezen.

#### *Planhistorie*

In 2008/2009 maakte de gemeente een visie om Amstel III te transformeren tot een gemengd gebied met wonen en voorzieningen naast kantoren. Eerst werd gedacht aan tenminste 5.000 woningen, en dit werd ook zo in de *Structuurvisie 2040* voor Amsterdam opgenomen. Echter, vanwege de financiële crisis werd eerst een besluit uitgewerkt voor een beperkter programma. Dit leidde tot het eerste investeringsbesluit door de gemeenteraad voor de transformatie van Amstel III in 2012 met 2.000 woningen tot 2040, voorafgegaan door een collegebesluit in 2011.

### 2.1.3 Uitgangssituatie (2011/2012)

#### *Ruimtegebruik*

De kantorenstrook Amstel III bestond in 2011 vooral uit kantoren op parkeervelden. Enerzijds werd Amstel III in 2011 gezien als een van de belangrijkste economische motoren van Amsterdam. Anderzijds kampte het monofunctionele kantoreng gebied met ongeveer 30% leegstand. De eerste nieuwe functies kwamen rond 2011 in het gebied, zoals horeca, fitness, een kinderdagverblijf, een oogziekenhuis, een kerk en een hotel. Er waren nog geen inwoners in het gebied, maar er was wel een initiatief om studenten te gaan huisvesten in Paasheuvelwijk aan de kant van het AMC.

### *Grondposities*

In 2011 had de gemeente bijna alle kavels in de kantorenstrook Amstel III al in erfpacht uitgegeven. Voor de transformatie van Amstel III is deze erfpachtsituatie een belangrijk gegeven, omdat hierdoor de gemeente bij de ontwikkeling van Amstel III afhankelijk was van de medewerking van de erfpachters. De eigenaren van de panden (erfpachters) waren overwegend vastgoedfondsen.

## 2.2 Investeringsbesluit 2012

### *Kantoren, wonen en voorzieningen*

De kantorenleegstand en zorgen over het afglijden van het gebied waren aanleiding voor de transformatie. De gemeente wilde de waarde van Amstel III voor de werkgelegenheid behouden. Woningbouw was in 2012 niet het hoofddoel, maar een oplossing voor de problemen. Voor de eerste tien jaar – de periode 2011 tot 2021 – ging de gemeente uit van maximaal 50.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) wonen. Uitgaande van een gemiddelde woninggrootte van 100 m<sup>2</sup> ging het om 500 woningen. De doelgroepen voor deze woningen waren onder andere studenten, starters en expats, om niet te concurreren met de vernieuwing van de bestaande wijken van de Bijlmer. Voor de periode tot 2040 vond de gemeente de bouw van ongeveer 2.000 woningen realistisch. In het investeringsbesluit werd het belang van voorzieningen benadrukt, als 'motor' voor de woonfunctie en voor het versterken van levendigheid.

### *Openbare ruimte*

De kwaliteit van de openbare ruimte moest verbeterd worden. De gemeente zette hier met het eerste investeringsbesluit € 8 miljoen voor in. Verder zou de gemeente pas geld gaan uitgeven nadat er geld verdiend was met transformatie-initiatieven. Dus als de markt op een plek ging bouwen zou de gemeente bij die plek de openbare ruimte verbeteren: groener en voor langzamer verkeer. Groen en voetpaden moesten ook op de kavels van initiatiefnemers komen, in plaats van parkeervelden. Het was de bedoeling om parkeren in de gebouwen of ondergronds te doen.

### *Ontwikkelstrategie*

Het uitgangspunt voor de ontwikkelstrategie voor Amstel III was 'ruimte voor initiatieven'. Hierbij faciliteerde en stimuleerde de gemeente, vanuit een passief grondbeleid. Initiatieven uit de markt waren leidend. De rol die de gemeente voor zichzelf zag was zich inspannen om – op het gebied van regelgeving en juridisch planologisch kader – initiatieven van eigenaren en beleggers mogelijk te maken. Als een initiatiefnemer investeerde, zou de gemeente dat belonen door de openbare ruimte te verbeteren. De gemeentelijke inzet was 'de baat gaat voor de kost uit': eerst verdienen en dan uitgeven.

## 2.3 Momenten tot 2017

### *Ontwikkeling op gang in zuidoostelijk deel Paasheuvelwijk (eind 2015)*

De transformatie van Amstel III startte eind 2015 tegenover het AMC, bij metrostation Holendrecht. In december 2015 waren tijdelijke studentenwoningen gereed in een voormalig tijdelijk kantoorgebouw. Ook startte toen de planvorming met de markt voor een groot wooncomplex voor studenten en jongeren op de plek van het al lang leegstaande kantoor Holendrecht Centre. Het kantoorgebouw ernaast kreeg een nieuwe invulling als Amsterdam Health & Technology Center (AHTC). Ook zette de gemeente in dezelfde periode in op herinrichting en vergroening van de openbare ruimte in dit gebied, in samenwerking met het AMC dat aan de slag ging met de hoofdingang van het ziekenhuis.

#### *Nieuwe regels voor betaalbare woningen, waaronder 40-40-20 (2017)*

In 2017 werden er meerdere stedelijke kaders voor wonen vastgesteld. De belangrijkste daarvan voor dit onderzoek is dat de gemeenteraad op 19 juli 2017 de *Woonagenda 2025* vaststelde, met daarin de zogenoemde 40-40-20-segmentering. Per direct werd het stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering 40% gereguleerde huur (sociaal), 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop. Daarbij streeft de gemeente ernaar dat een significant deel van het middensegment in de nieuwbouw groter wordt dan 70 m<sup>2</sup>.

#### *Nota Ruimte voor de Economie van morgen (mei 2017)*

In deze stedelijke nota wordt Amstel III gezien als een kantorengedebied dat door transformatie naar woon-werkgebied een innovatiedistrict kan worden. In leegstaande kantoren van Amstel III hadden zich al een aantal bedrijven en laboratoria gevestigd op het gebied van medische techniek en gezondheidswetenschappen, met het AMC en het AHTC als trekkers.

## 2.4 Herziening Investeringsbesluit 2017

### *Wonen*

De gemeenteraad verhoogde met de Herziening Investeringsbesluit eind 2017 het woningbouwdoel voor Amstel III voor 2040 van 2.000 naar 15.000 woningen. Hiervoor gold op gebiedsniveau de segmentatie van 40-40-20 die in juli 2017 stedelijk uitgangspunt was geworden. Het woningbouwprogramma had een focus op grotere sociale huurwoningen (groter dan 45 m<sup>2</sup>) en op grotere middeldure huur- en koopwoningen, maar de gemeente verwachtte dat deze tot 2022 nog niet zouden worden gerealiseerd. De planvoorraad voor de eerste vijf jaar bestond toen namelijk vooral uit kleine woningen.

### *Kantoren*

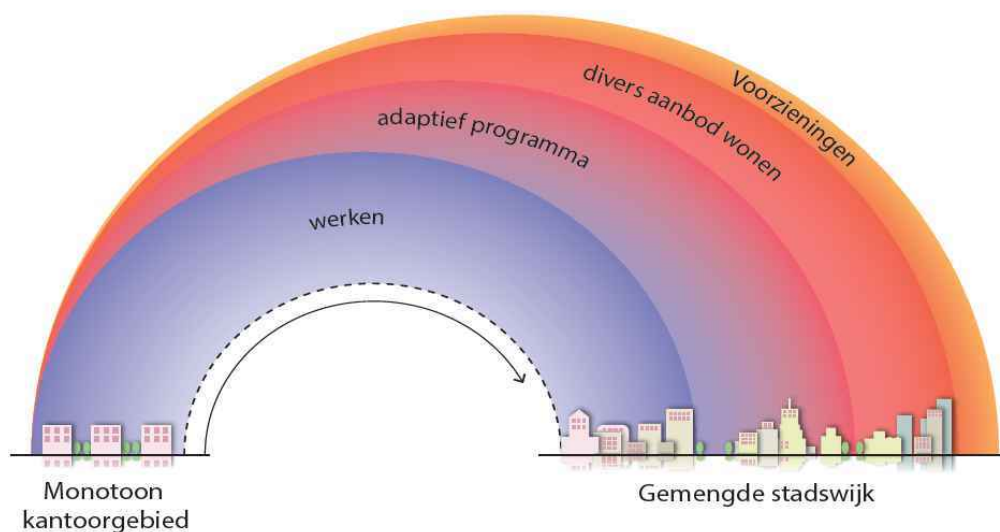
De situatie op de kantorenmarkt verbeterde en in 2017 was de leegstand verminderd tot 15%. Het doel was in 2017 dat in Amstel III de werkfunctie sterk aanwezig blijft maar niet in oppervlak groeit. Volgens de inzichten die er toen waren ging het om 720.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor. Het idee bij de *Herziening Investeringsbesluit 2017* was dat Paasheuvelwijk gericht zou zijn op medische techniek voor de gezondheid, en voor Bullewijk werd een creatief karakter beoogd. Hierbij werd verwezen naar de *Nota Ruimte voor de Economie van Morgen 2017*.

### *Voorzieningen en openbare ruimte*

De woningbouw moest gepaard gaan met bijbehorende voorzieningen, met als richtlijn ongeveer 10 tot 12% van het totale programma. Bij voorzieningen gaat het om commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Voor een succesvolle transformatie werd het ook nodig gevonden dat de gemeente investeert in de openbare ruimte, en dat de gemeente regels stelt aan de bebouwing. Amstel III moet stads en groen worden, en sociaal veilig.



## Afbeelding 2.1 - Beeld in de *Herziening Investeringsbesluit 2017*



Bron: Gemeente Amsterdam, Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III – Deel II van de *Herziening Investeringsbesluit Amstel III Kantorenstrook*, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017, p. 39.

### 1Zuidoost

Een belangrijk doel in de *Herziening Investeringsbesluit 2017* was dat Amstel III integraal onderdeel zou worden van stadsdeel Zuidoost. De harde overgang van de spoordijk zou ruimtelijk moeten vervagen en er zou geen tweedeling moeten zijn. De gemeenteraad nam bij de behandeling van de *Herziening Investeringsbesluit 2017* de motie 1Zuidoost aan.

### Ontwikkelstrategie

De ontwikkelstrategie was in 2017 "verleiden, sturen en samenwerken". Het idee was een intensieve samenwerking van de gemeente met marktpartijen en met zittende ondernemers in het gebied, onder ander via samen op te stellen deelgebiedsvisies. De gemeente zou de markt moeten verleiden omdat bijna alle grond in erfpacht is uitgegeven. Er werd voor Amstel III geen stedenbouwkundig plan en geen nieuw bestemmingsplan gemaakt. In plaats daarvan besluit het college van B en W over gedetailleerde aanvragen voor afwijkingen van het bestemmingsplan. Daarin borgt de gemeente onder andere dat de gemeentelijke ambities en doelstellingen in de plannen worden verwerkt, waaronder de aandelen betaalbare woningen. Het idee was dat dit extra zekerheid geeft naast de erfpachtvoorwaarden.

### Financiële randvoorwaarden

Voor de grondexploitaties in Bullewijk en Paasheuvelwijk werden door de gemeenteraad eind 2017 negatieve saldi vastgesteld van respectievelijk € 10,1 en € 7 miljoen (netto contante waarde per 1-1-2017). Er werd dus een financieel verlies verwacht. Vanwege onzekerheden golden deze grondexploitaties voor drie jaar. Bij beide grondexploitaties werd vastgelegd dat toekomstige meeropbrengsten uit erfpachtwijzigingen ten gunste zouden komen van de grondexploitatie, en niet ten gunste van het Vereveningsfonds.

## 2.5 Momenten tot 2021

### Referentienorm maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen (januari 2018)

In 2018 kwam er een gemeentelijke referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen,

groen en spelen. Deze norm is een ruimtelijke vertaling van bestaand beleid. Het college van B en W kan beargumenteerd afwijken van de norm.

#### *Amstel III: segmentatie 35-35-30 (maart 2019)*

In de Staf Stedelijke Ontwikkeling op 18 maart 2019 spraken drie wethouders en de portefeuillehouder Zuidoost een nieuwe segmentatie voor Amstel III af. De segmentatie werd toen 35% sociaal segment, 35% middensegment en 30% vrije sector (kortweg: 35-35-30). De aanleiding was dat de transformatie in Amstel III dreigde stil te vallen, omdat 40-40-20 de financiële haalbaarheid voor marktpartijen te veel onder druk zette. 35-35-30 geldt op gebiedsniveau voor alle kavels samen, en niet per kavel.

#### *Masterplan Zuidoost (januari 2021)*

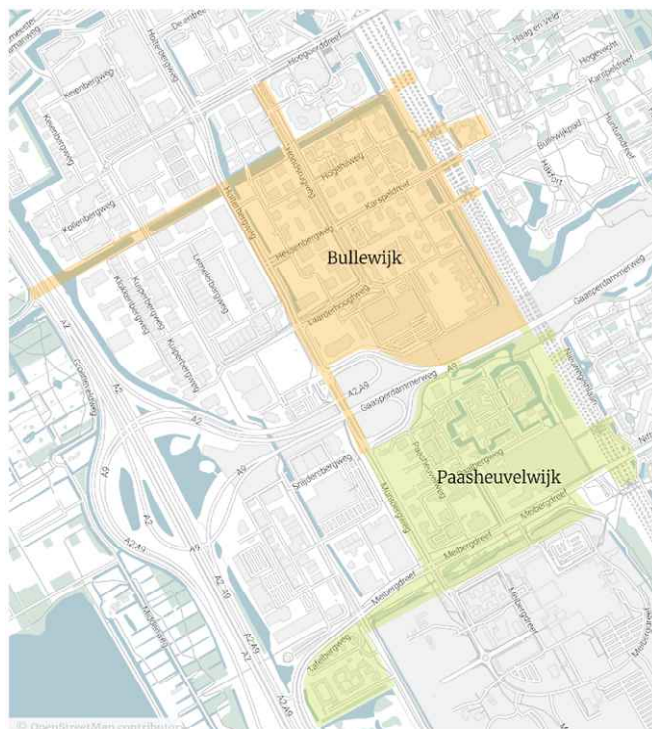
Het *Masterplan Zuidoost* is een plan voor twintig jaar van een alliantie van partijen, waaronder de gemeente Amsterdam. De focus ligt op het duurzaam verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in Zuidoost, waarbij prioriteit ligt bij de jeugd.

## 2.6 Actualisering Investeringsbesluit 2021

#### *Plangrenzen Bullewijk en Paasheuvelwijk*

De gemeenteraad stelde op 22 april 2021 de *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III 2021-2024* vast (kortweg: *Actualisering Investeringsbesluit 2021*), met grondexploitaties voor Bullewijk en Paasheuvelwijk. Daarbij werden de plangrenzen van de grondexploitaties gewijzigd. Wij gebruiken deze plangrenzen van Bullewijk en Paasheuvelwijk uit dit meest actuele investeringsbesluit in ons onderzoek. Andere gebieden binnen Amstel III vallen buiten ons onderzoeksgebied.

#### **Kaart 2.2** - Plangrenzen Bullewijk en Paasheuvelwijk in de *Actualisering Investeringsbesluit 2021*: ons onderzoeksgebied



*Bron: Gemeente Amsterdam, Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, p. 7, bewerking Rekenkamer Amsterdam.*



### *Woningbouw*

Het beoogd aantal woningen in de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* is tenminste 10.000 tot 2040. Dit is een verandering ten opzichte van de *Herziening Investeringsbesluit 2017*, waarin stond dat er ruimte is voor 15.000 woningen tot 2040. De aanleiding voor de verandering was een onderzoek naar voorzieningen. Bij de actualisering werd wel aangegeven dat verder onderzocht zal worden of bovenop de 10.000 woningen nog 5.000 woningen kunnen worden toegevoegd. Of dit kan hangt af van of de benodigde (maatschappelijke) voorzieningen kunnen worden ingepast en of het gebied de eventuele mobiliteitsgroei aan kan.

De gemeenteraad formaliseerde het segmentatiedoel van 35-35-30. Het hoge aandeel sociaal segment in de aangrenzende Bijlmer werd mede als legitimatie genoemd voor het verlagen van het doel voor sociaal segment in Amstel III van 40 naar 35%. Het werd wenselijk gevonden dat een derde van de woningen in het middensegment koopwoningen zijn, en dat de helft van de vrije sector koop is in Amstel III. Ook was de wens dat een bepaald deel van de betaalbare woningen minimaal 70 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak (gbo) zou worden, namelijk een kwart van de huurwoningen en de helft van de koopwoningen. Het college van B en W gaf daarbij wel aan dat grotere betaalbare woningen lastig te realiseren zijn in een transformatiegebied. Het streven was dat sociale huurwoningen eigendom van woningcorporaties zouden worden, maar dat werd tegelijk lastig gevonden omdat de gemeente nauwelijks grond heeft om uit te geven aan woningcorporaties.

### *Beoogde doelgroepen*

De wens is dat Amstel III een mix wordt van doelgroepen, variërend van kleine huishoudens tot gezinnen met kinderen, jong en oud, nieuwkomer en doorstromer, Amsterdammer of 'import'. Amstel III wil daarbij wel bekend staan als plek waar nieuwkomers, starters en mensen uit Zuidoost relatief snel een woning kunnen vinden. Tot dan trok Amstel III vooral starters, studenten, expats, singles en stellen zonder kinderen. Voor het vervolg van de transformatie vindt de gemeente een verbreding naar andere doelgroepen wenselijk.

### *Kantoren*

Het doel voor kantoren is vergelijkbaar met dat in de *Herziening Investeringsbesluit 2017*. Het blijft de bedoeling dat het totale vloeroppervlak kantoren ongeveer gelijk blijft en dat Amstel III een eigentijdse werklocatie wordt. Het doel is om de verouderde kantoren te transformeren of te vervangen door nieuwe kantoren en te mengen met andere functies. Het idee is dat de verhouding twee derde wonen en een derde kantoren wordt, en dat Amstel III een belangrijk werkgebied blijft.

### *Commerciële voorzieningen*

De bedoeling is dat er een aantrekkelijk aanbod van commerciële voorzieningen ontstaat, zoals detailhandel en horeca. Het is niet de bedoeling dat voorzieningen in Amstel III ten koste gaan van de levensvatbaarheid van winkels en voorzieningen in bestaande wijken. De beoogde plek voor de grootste detailhandelslocatie van Amstel III is in de buurt van de IKEA.

### *Maatschappelijke voorzieningen*

De opgave voor de maatschappelijke voorzieningen in Amstel III bij 10.000 woningen is: vier buurtkamers, één jongerencentrum, twee behandel-woonlocaties, één wijkkunstvoorziening, vijf alles-in-een-scholen, één tijdelijke alles-in-een-school, één 24-uursopvanglocatie, één apotheek, één buurtteamlocatie, één dagbestedingslocatie, één gezondheidscentrum, één kleinschalige praktijkruimte eerstelijns zorg, sport- en speelplekken en sportvelden en groen. Eén van de grotere eenheden beoogd nieuw groen is het Hondsrugpark in Bullewijk. De gemeente stelde dat met de opgave wordt voldaan aan de *Referentienormen 2018*, met uitzondering van buitensport.

### *1Zuidoost*

Een belangrijk uitgangspunt in de transformatie is dat Amstel III geen 'eiland' wordt binnen Zuidoost, maar een uitbreiding van Zuidoost. Kortweg houdt dit in dat het de bedoeling is dat Amstel III kansen schept voor woningzoekenden en ondernemers uit Zuidoost. Het is de bedoeling om fysieke, sociaaleconomische en culturele verbindingen te realiseren tussen beide kanten van het spoor.

### *Ontwikkelstrategie*

Er wordt ingezet op "voortdurende en vrijwillige co-creatie met de kaveleigenaren en een proces van geleidelijke verandering". Daarbij werd opgemerkt dat de schaal waarop dit in Amstel III gebeurt nieuw is voor Amsterdam. Geleidelijk is vanaf 2020 ingezet op een strategie gericht op 'faciliteren, regisseren én investeren'. De strategie werd aangepast omdat de transformatie echt was begonnen en er investeringen van de gemeente nodig waren. Bijvoorbeeld investeringen in maatschappelijke voorzieningen en in de openbare ruimte. Daarnaast stelde de gemeente op verzoek van marktpartijen een meer regisserende rol te hebben aangenomen, en niet meer alleen globale sturing op hoofdlijnen. De gemeente gaf aan zelf ook regisseren meer nodig te vinden, omdat Amstel III op steeds meer plekken in de uitvoeringfase komt.

### *Financiële randvoorwaarden*

De geactualiseerde grondexploitaties kregen een looptijd tot eind 2024, met een verwacht positief saldo van € 4,3 miljoen voor Bullewijk en een verwacht negatief saldo voor Paasheuvelwijk van € 14,5 miljoen (NCW per 1-1-2020). Voor beide grondexploitaties samen mag het tekort niet groter worden dan van € 15 miljoen. Daarnaast werd net als in 2017 besloten dat eventuele meeropbrengsten in de grondexploitaties niet ten gunste van het Vereveningsfonds komen, maar ingezet mogen worden voor investeringen in Amstel III.

## 2.7 Momenten tot 1 januari 2024

### *Stadsdeelvoorrang geregeld in Huisvestingsverordening (juni 2022)*

Bij de *Wijziging Huisvestingsverordening 2022* werd geregeld dat bewoners voorrang kunnen krijgen op een deel van de nieuwbouwwoningen in hun eigen stadsdeel. Op vrijwillige basis van marktpartijen en woningcorporaties kan bij de eerste verhuring van een wooncomplex tot 25% van de betaalbare huurwoningen met voorrang worden toegewezen. De bedoeling van de stadsdeelvoorrang is de band tussen 'zittende' bewoners en de nieuwe buurt te versterken en de doorstroming te bevorderen. Deze voorrang werd in Amstel III eerder in een minder geformaliseerde vorm toegepast, en verloopt vanaf 2022 dus via de Huisvestingsverordening.

### *Marktomstandigheden en Vereveningsfonds verslechteren*

In de periode na 2020 verslechteren de marktomstandigheden. De bouwkosten en de rente stijgen bijvoorbeeld. Het wordt daardoor voor marktpartijen lastiger om bouwprojecten rond te rekenen. Ook de gemeentelijke financiën van gebiedsontwikkelingsprojecten – samen het Vereveningsfonds – verslechteren. Het college van B en W spreekt eind 2022 van een 'kantelpunt'. De waarde van de portefeuille aan projecten is in 2022 namelijk sterk gedaald, en het Vereveningsfonds kan na 2026 negatief worden. Het college probeert dat te voorkomen. Ook in Amstel III werd bijgestuurd: investeringen in de openbare ruimte die niet direct aan een transformatie van een kavel gerelateerd waren, werden niet meer gedaan. Uitzondering daarop is het Hondsrugpark.

### *Woningbouwplan 2022-2028 en Doorbouwakkoord (2023)*

In het *Woningbouwplan 2022-2028* blijft de ambitie om in Amsterdam jaarlijks 7.500 woningen te bouwen, met een gedifferentieerd woningaanbod voor een 'ongedeelde stad'.

De gemeente wil 'versnellen en versimpelen' door processen efficiënter te maken en financiële consequenties van keuzes eerder mee te wegen. In 2023 was er echter een terugval in de woningbouwproductie. Met betrokken partijen sprak de gemeente in het *Doorbouwakkoord* onder ander af om samen naar oplossingen te zoeken voor haalbare businesscases voor woningbouw in Amsterdam. Daarbij willen zij echter niet door een kwalitatieve ondergrens zakken die voor een goede en complete stad vereist is.

#### *Faillissement van Certitudo (september 2023)*

In september 2023 ging Certitudo Capital Group failliet. Dit vastgoedbedrijf had plannen voor de bouw van 1.300 woningen op veertien kavels in Amstel III. Door het faillissement werd vertraging verwacht in de woningbouwproductie.

#### *Crisismaatregelen via gemeentelijke grondprijzen (2022/2023)*

Het college van B en W nam op verschillende momenten tijdelijke maatregelen om marktpartijen tegemoet te komen in de economisch moeilijke tijd voor de bouw. Deze werden in Amstel III verdisconteerd in de grondprijzen.

- De tijdelijke *Transformatie-impuls* (18 januari 2022): een tegemoetkoming van 10% op de grondwaarde voor het betaalbare, gereguleerde woonprogramma van transformatieprojecten.
- In het *Woningbouwplan 2022-2028* (31 januari 2023): de tijdelijke maatregel om de indexering van grondprijzen in 2023 te beperken tot 5%.
- Op 12 december 2023 werden de eerste twee tijdelijke crisismaatregelen verlengd tot 1 januari 2025 en kwam er een derde tijdelijke crisismaatregel bij: herijking grondprijzafspraken. Dit hield in dat in 2024 partijen die de erfpachtaanbieding voor een vergevorderd project nog niet hadden geaccepteerd, eenmalig om actualisering van hun grondprijzafspraken mogen vragen. Er zijn meerdere voorwaarden waaraan een herijkingsoverzoek moet voldoen. Voor tenderprocedures gelden extra strikte eisen (zie paragraaf 13.2.6).

#### *Toekenning Startbouwimpuls door het Rijk (november 2023)*

De Startbouwimpuls (SBI) van de rijksoverheid is bedoeld om bij een aantal woningbouwprojecten die door de economische omstandigheden niet door konden gaan, de bouw toch te kunnen starten. De rijksoverheid geeft hiervoor een bijdrage van gemiddeld € 10.000 per woning. Bij de SBI-toekenning in november 2023 zaten twee projecten in Amstel III.

#### *Voorzieningenstrategie Amstel III 2040 - Concept (2023)*

De concept voorzieningenstrategie geeft onder andere een doorkijk naar de noodzakelijke voorzieningen als Amstel III door zou groeien naar 15.000 woningen in 2040. Daarbij werd benoemd dat de opgave voor het realiseren van voldoende scholen het grootste is en maatgevend is voor de verdere groei naar 15.000 woningen. De bedoeling is om de voorzieningenstrategie te verwerken in een nieuw Ontwikkelperspectief bij een toekomstige actualisatie van het investeringsbesluit voor Amstel III. In de voorzieningenstrategie staat ook dat het streefpercentage voor voorzieningen niet haalbaar bleek. In plaats van de 10-12% voor voorzieningen van het totaal programma bvo m<sup>2</sup> dat in de investeringsbesluiten uit 2017 en 2021 staat, is de inschatting dat de werkelijke ruimte voor voorzieningen in zogenoemde 'plinten' uit zal komen rond de 8%.

#### *Amsterdam Life Sciences District, strategisch innovatiedistrict (december 2023)*

In de *Strategie Innovatiedistricten* van de gemeente zijn Paasheuvelwijk en het AMC aangewezen als innovatiedistrict: het Amsterdam Life Sciences District (ALSD). In de strategie wordt benoemd dat er een 'volgende stap' moet worden gezet in de 'governance' van het

gebied: een structuur waarin partijen het gebied gezamenlijk verder ontwikkelen. Daarnaast wordt het belang onderschreven van het verder verbeteren van de openbare ruimte in het gebied, en de kansen van woningbouw voor bijvoorbeeld zorgpersoneel.

#### *Projecten in Amstel III met woningcorporaties (afgelopen drie jaar)*

Aanvankelijk kwamen de betaalbare huurwoningen in Amstel III in de particuliere sector, en niet bij de woningcorporaties. Daar is de afgelopen jaren verandering in gekomen. Er zijn inmiddels meerdere projecten waarbij afspraken zijn gemaakt met corporaties, bijvoorbeeld dat een marktpartij bouwt en een corporatie woningen afneemt.

## 3 Stand van zaken 1 januari 2024

In dit hoofdstuk beschrijven we de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling van Amstel III. We lopen achtereenvolgens de volgende onderwerpen langs: woningen, kantoren, voorzieningen, openbare ruimte, en planning en financiën. De informatie in dit hoofdstuk is vooral gebaseerd op gegevens die wij hebben gekregen van het gemeentelijke projectteam Amstel III. Wij hebben een aantal aanpassingen gedaan in de door het projectteam Amstel III aangeleverde gegevens voor de stand van zaken van de woningbouw op 1 januari 2024. Een overzicht van deze aanpassingen is opgenomen in bijlage 1.

Het doel van dit hoofdstuk is niet om te beoordelen of het project Amstel III een succes is of dat het project op de goede weg is of niet. In dit hoofdstuk brengen we in beeld wat er op 1 januari 2024 gerealiseerd is binnen de gebiedsontwikkeling Amstel III en in hoeverre dat in lijn is met de afgesproken doelen en randvoorwaarden.

### 3.1 Woningbouw

#### 3.1.1 Aantallen woningen

Op 1 januari 2024 waren in Amstel III 2.582 woningen opgeleverd, 2.408 woningen in aanbouw en 2.137 woningen in planvorming, waarbij er een afsprakenbrief lag.<sup>iii</sup> Bij elkaar opgeteld betrof het 7.127 woningen, inclusief tijdelijke en onzelfstandige woningen. Van dit totaal aantal woningen is ongeveer de helft in Bullewijk en de helft in Paasheuvelwijk.

Van de in totaal 7.127 woningen zijn er 6.547 zelfstandige, permanente woningen. Er zijn namelijk in Amstel III 348 tijdelijke studentenwoningen, die bij het einde van de gebiedsontwikkeling weer weg zijn, en er zijn 232 onzelfstandige woningen in aanbouw (zie de tabel hierna). Dit levert op dat er op de peildatum van dit onderzoek in totaal 6.547 zelfstandige, permanente woningen zijn gebouwd, in aanbouw zijn of in planvorming zijn.

**Tabel 3.1** - Aantal woningen opgeleverd plus in aanbouw plus in planvorming met afsprakenbrief in Amstel III op 1 januari 2024

|                      | Bullewijk    | Paasheuvelwijk | Totaal Amstel III |
|----------------------|--------------|----------------|-------------------|
| <b>Alle woningen</b> | <b>3.597</b> | <b>3.530</b>   | <b>7.127</b>      |

<sup>iii</sup> Een afsprakenbrief biedt geen zekerheid dat de woningen daadwerkelijk in aanbouw genomen zullen worden. Een van de risico's is bijvoorbeeld dat een ontwikkelaar failliet gaat.

|                                                                                               | Bullewijk    | Paasheuvelwijk | Totaal<br>Amstel III |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|----------------------|
| <b>Waarvan: tijdelijke studentenwoningen, die bij einde gebiedsontwikkeling weer weg zijn</b> | 0            | 348            | 348                  |
| <b>Waarvan: onzelfstandige woningen<sup>iv</sup></b>                                          | 0            | 232            | 232                  |
| <b>Zelfstandige, permanente woningen</b>                                                      | <b>3.597</b> | <b>2.950</b>   | <b>6.547</b>         |

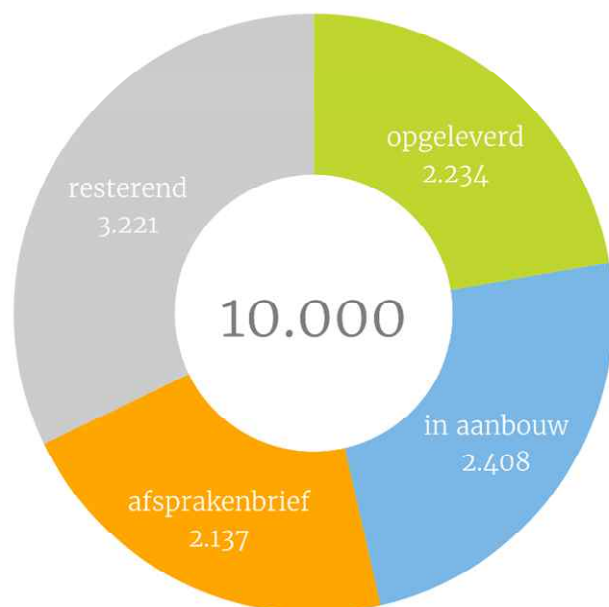
Bron: Gemeente Amsterdam, Transformatiemonitor perspectiefvoorraad Amstel III 1 januari 2024, aangeleverd op 19 februari 2024, aanvullende informatie projectorganisatie, bewerking Rekenkamer Amsterdam.

Het beoogd aantal woningen in de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* is tenminste 10.000 tot 2040.<sup>v</sup> Daarvan was op 1 januari 2024 ongeveer twee derde opgeleverd, in aanbouw of in planvorming met een afsprakenbrief. Over ongeveer een derde van de woningen moet de gemeente nog afspraken maken met erfpachters. Voor de stand van zaken op 1 januari 2024 in relatie tot het doel tellen de tijdelijke woningen niet mee, want die zijn in 2040 weer weg. Het navolgende cirkeldiagram geeft de stand van zaken weer, afgezet tegen het door de gemeenteraad vastgestelde doel van tenminste 10.000 woningen. In de *Jaarrapportage Woningbouwplan 2023* meldt het college van B en W dat het beoogde eindbeeld voor Amstel III haalbaar is.<sup>8</sup>

<sup>iv</sup> Tijdelijke en onzelfstandige woningen worden gemeentelijk in de *Jaarrapportage Woningbouwplan 2023* van de gemeente Amsterdam apart benoemd.

<sup>v</sup> Bij de actualisering werd wel aangegeven dat verder onderzocht zal worden of bovenop de 10.000 woningen nog 5.000 woningen kunnen worden toegevoegd.

**Figuur 3.1** - Stand van zaken aantal woningen afgezet tegen het vastgestelde doel voor Amstel III op 1 januari 2024



Door Rekenkamer Metropool Amsterdam Gemaakt met LocalFocus

*Bron: Gemeente Amsterdam, Transformatiemonitor perspectiefvoorraad Amstel III 1 januari 2024, aangeleverd op 19 februari 2024, aanvullende informatie projectorganisatie, bewerking Rekenkamer Amsterdam.*

De opgeleverde gebouwcomplexen met woningen in Paasheuvelwijk zijn OurDomain, Hillside, Trinity, Haerzathe<sup>vi</sup> en de tijdelijke studentenwoningen van BlueGray. In Bullewijk is LIV de Karsp opgeleverd. Op 1 januari 2024 waren de volgende gebouwcomplexen met woningen in aanbouw: The Bridge en De Tafelberg (beide Paasheuvelwijk) en SPOT, The Ensemble en Brisk (Bullewijk). Op kaart 3.1 staan de locaties van deze gebouwcomplexen met woningen. Op de figuren daarna staan afbeeldingen van de gerealiseerde complexen en de complexen die in aanbouw zijn met woningen<sup>vii</sup>.

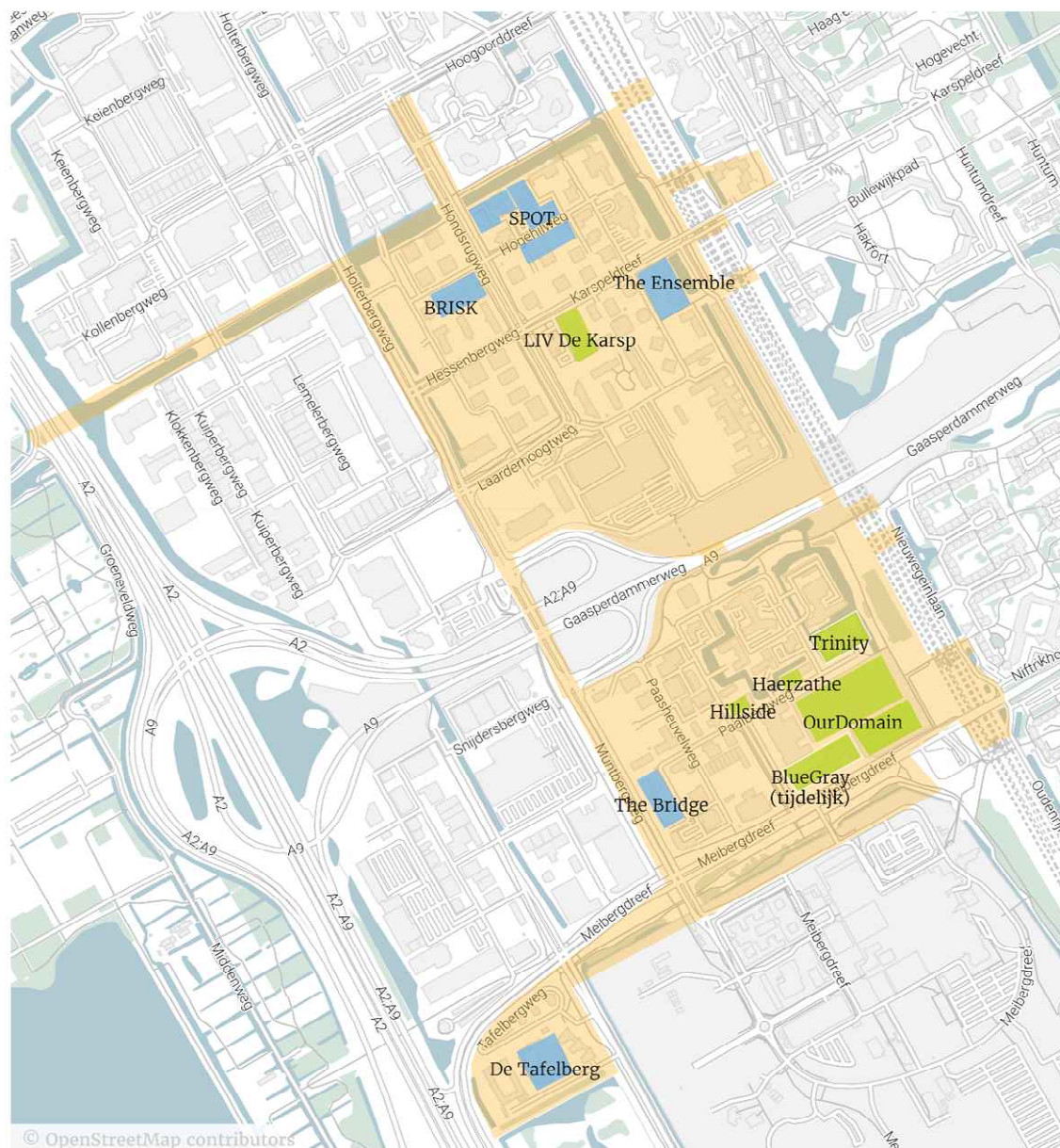
<sup>vi</sup> Dit betreft 35 woningen op Pietersbergweg 201-271.

<sup>vii</sup> Deze paragraaf gaat over woningen. De gebouwcomplexen zonder woningen staan daarom niet in voorgaande opsomming, op de kaart en in de figuren. Een complex zonder woningen kan bijvoorbeeld een gebouw(complex) zijn met kantoor en commerciële voorzieningen.



### Kaart 3.1 - Gebouwcomplexen mét woningen in Amstel III die op 1 januari 2024 opgeleverd en in aanbouw waren<sup>viii</sup>

- Complex met woningen opgeleverd voor 1 januari 2024
- Complex met woningen in aanbouw op 1 januari 2024
- Grondexploitaties Bullewijk en Paasheuvelwijk 2021



Door Rekenkamer Metropool Amsterdam Gemaakt met LocalFocus

*Bronnen: Gemeente Amsterdam, Transformatiemonitor perspectiefvoorraad Amstel III 1 januari 2024, aangeleverd op 19 februari 2024, aanvullende informatie projectorganisatie, Gemeente Amsterdam & Kaarten Voortgangsoverzichten Bullewijk en Paasheuvelwijk peildatum 1 januari 2024, bewerking Rekenkamer Amsterdam.*

<sup>viii</sup> Gebouwen zonder woningen staan niet op deze kaart.

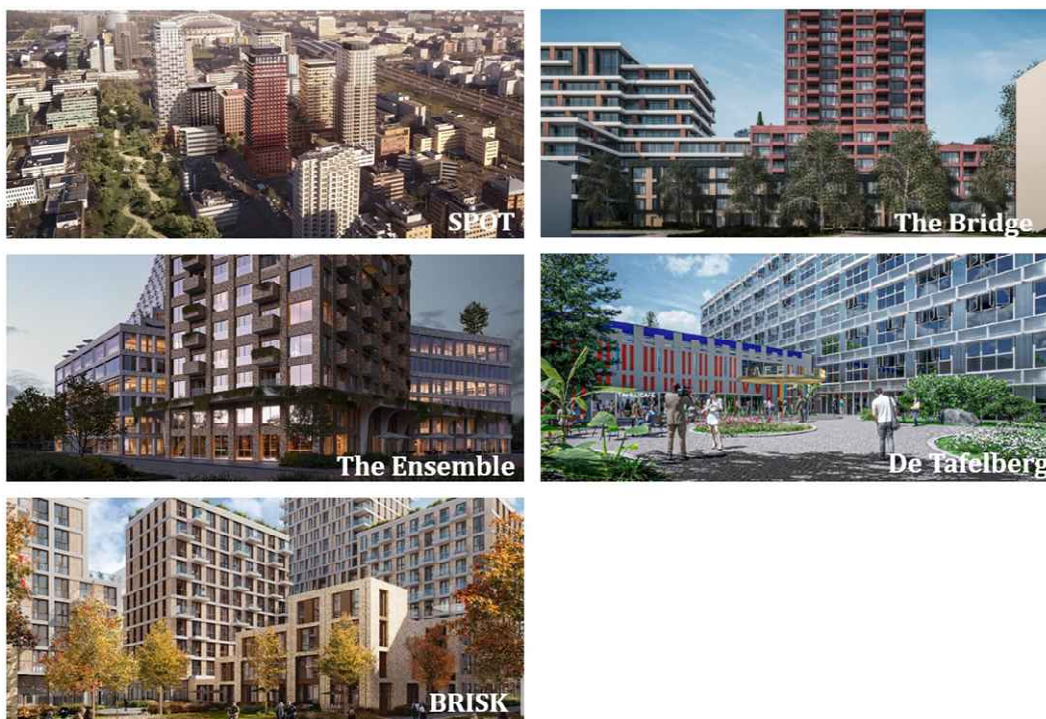


### Afbeelding 3.1 - Foto's van de opgeleverde gebouwcomplexen met woningen



Bron: <https://www.amsterdam.nl/projecten/amstel-iii/> geraadpleegd op 23 april 2024.

### Afbeelding 3.2 - Beelden van hoe de gebouwcomplexen met woningen in aanbouw eruit moeten zien als ze klaar zijn



Bron: <https://www.amsterdam.nl/projecten/amstel-iii/> geraadpleegd op 23 april 2024.

### 3.1.2 Segmentatie

#### Verdeling sociaal segment, middensegment en vrije sector

In Amstel III is op 1 januari 2024 een groter aandeel betaalbare woningen opgeleverd en in aanbouw dan de doelstelling was. Dat is ook het geval als we de woningen die in planvorming zijn met afsprakenbrief meetellen. Onder betaalbare woningen vallen het sociale segment en het middensegment (zie *Inleiding*). Het vastgestelde segmentatiedoel voor Amstel III is 35% sociaal segment, 35% middensegment en 30% vrije sector (35-35-30). De segmentatie van de woningen die op 1 januari 2024 opgeleverd of in aanbouw waren (samen 4.990 woningen) is 40-40-20. De segmentatie van de totaal 7.127 woningen is 47-36-17. Hierbij hebben wij ook de tijdelijke woningen meegeteld. In de *Jaarrapportage Woningbouwplan 2023* meldt het college van B en W dat het beoogde eindbeeld voor Amstel III haalbaar is.<sup>9</sup>

Het aandeel sociale huur in Paasheuvelwijk is hoger dan in Bullewijk (zie de tabel hierna). Dat verschil is vooral groot als we kijken naar de woningen die opgeleverd en in aanbouw zijn. Een deel van de sociale huurwoningen zijn studenten- en jongerenwoningen. Dit lichten wij toe in de paragraaf over demografie en doelgroepen.

**Tabel 3.2** - Verdeling sociale huur - middensegment - vrije sector op 1 januari 2024 in Amstel III procentueel

|                              | Opgeleverd           |                                   |                                            | Opgeleverd of in aanbouw |                                   |                                            | Opgeleverd/in aanbouw/in planvorming met afsprakenbrief |                                   |                                            |
|------------------------------|----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|
|                              | So-<br>ciale<br>huur | Mid-<br>den<br>huur<br>en<br>koop | Vrije<br>sec-<br>tor<br>huur<br>en<br>koop | So-<br>ciale<br>huur     | Mid-<br>den<br>huur<br>en<br>koop | Vrije<br>sec-<br>tor<br>huur<br>en<br>koop | So-<br>ciale<br>huur                                    | Mid-<br>den<br>huur<br>en<br>koop | Vrije<br>sec-<br>tor<br>huur<br>en<br>koop |
| <b>Bulle-<br/>wijk</b>       | 10%                  | 60%                               | 30%                                        | 13%                      | 55%                               | 31%                                        | 39%                                                     | 38%                               | 23%                                        |
| <b>Paasheu-<br/>velwijk</b>  | 60%                  | 27%                               | 13%                                        | 62%                      | 28%                               | 11%                                        | 55%                                                     | 34%                               | 12%                                        |
| <b>Amstel<br/>III totaal</b> | 54%                  | 31%                               | 15%                                        | 40%                      | 40%                               | 20%                                        | 47%                                                     | 36%                               | 17%                                        |

*Bron: Gemeente Amsterdam, Transformatiemonitor perspectiefvoorraad Amstel III 1 januari 2024, aangeleverd op 19 februari 2024, aanvullende informatie projectorganisatie, bewerking Rekenkamer Amsterdam.*

#### Aandeel koopwoningen

De gerealiseerde aandelen koopwoningen in de stand van zaken op 1 januari 2024 blijven ruimschoots achter bij wat wenselijk werd geacht. De gemeente vond het in 2021 wenselijk dat een derde van de woningen in het middensegment koopwoningen zijn, en dat de helft van de woningen in de vrije sector koopwoningen zijn in Amstel III.<sup>10</sup> Op 1 januari 2024 was het aandeel koopwoningen in het middensegment 6%. In de vrije sector was het aandeel koopwoningen 26%. Daarbij kijken we naar de woningen die opgeleverd zijn, in aanbouw zijn en in planvorming zijn met afsprakenbrief.

Het projectteam lichtte toe dat de koopwoningen lastig te realiseren zijn in Amstel III door de hoge bouwkosten in verhouding tot de verkoopprijzen in een gebied dat nog in ontwikkeling is. Zij vinden het wel belangrijk dat er voldoende koopwoningen komen, omdat zij dit goed vinden voor de binding van bewoners aan de wijk.<sup>11</sup>

**Tabel 3.3** - Aandeel koopwoningen per segment op 1 januari 2024 in Amstel III

|                            | Gewenst %<br>koop <sup>ix</sup> | Opgeleverd<br>% koop | % koop in<br>opgeleverd/in<br>aanbouw | % koop in opgeleverd/in<br>aanbouw/afsprakenbrief |
|----------------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Sociaal<br/>segment</b> | n.v.t.                          | n.v.t.               | n.v.t.                                | n.v.t.                                            |
| <b>Middensegment</b>       | 33%                             | 0%                   | 2%                                    | 6%                                                |
| <b>Vrije sector</b>        | 50%                             | 0%                   | 31%                                   | 26%                                               |

Bron: Gemeente Amsterdam, Transformatiemonitor perspectiefvoorraad Amstel III 1 januari 2024, aangeleverd op 19 februari 2024, aanvullende informatie projectorganisatie, bewerking Rekenkamer Amsterdam.

### 3.1.3 Woninggrootte

De stand van zaken van woninggrootte vatten we eerst samen. Daarna volgt een toelichting.

#### Samenvatting

In de huidige situatie stuurt het projectteam Amstel III op gemiddelde minimale woninggroottes per segment. Deze wijze van sturen werkt met een andere indeling dan het investeringsbesluit. Voor Amstel III was op 1 januari 2024 het gemiddelde brutovloeroppervlak (bvo) per permanente woning 67 m<sup>2</sup>.<sup>x</sup> Dat is minder groot dan wat het projectteam wenselijk vindt. Dat komt, doordat er tot 2017 nog niet op woninggrootte werd gestuurd, en doordat het in de praktijk lastig is om de gewenste minimale woninggroottes te halen. In de verdere analyse valt op dat de woningen die in aanbouw waren op 1 januari 2024 gemiddeld veel groter zijn dan de woningen die waren opgeleverd. De verklaring is dat bij de opgeleverde woningen veel studentenwoningen zijn, en dat bij de woningen die in aanbouw zijn weinig sociale huur is.

#### Actualisatie Investeringsbesluit 2021

Het gewenste eindbeeld uit de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021* was voor de betaalbare segmenten dat een kwart van de sociale huurwoningen middelgroot is, dat een kwart van de middeldure huurwoningen middelgroot is, en dat de helft van de middeldure koopwoningen middelgroot is. Daarbij was middelgroot gedefinieerd als 70 tot 85 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (gbo), met drie of vier kamers. De rest van de betaalbare woningen zou kleiner worden. De wens was dat vrije sector woningen middelgroot of groot zouden worden.<sup>12</sup> Wij kunnen de stand van zaken van de woninggrootte niet afzetten tegen dit gewenste eindbeeld uit het investeringsbesluit. De reden daarvan is

<sup>ix</sup> o.b.v. tabel op p. 46 in *Ontwikkelperspectief 2021* bij raadsbesluit *Actualisering Investeringsbesluit*

<sup>x</sup> Daarbij telden wij permanente woningen mee die zijn opgeleverd, in aanbouw zijn en in planvorming zijn met afsprakenbrief. Wij namen in de berekening ook vloeroppervlak mee dat door bewoners gedeeld wordt.

dat het projectteam Amstel III de ontwikkeling van de woninggrootte bijhoudt met andere indelingen, en ook anders stuurt op woninggrootte.<sup>13</sup>

#### *Huidige ambtelijke sturing*

Het projectteam Amstel III stuurt op een andere manier op woninggrootte dan in de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021* is beschreven. De werkwijze van het projectteam houdt in dat in de planvorming en overeenkomsten wordt gestuurd op gemiddelde minimale groottes van 45 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (gbo) bij sociale huur, 55 m<sup>2</sup> gbo bij middenhuur en 70 m<sup>2</sup> gbo bij vrije sector. Ook stuurt het projectteam op het aantal kamers per woning om een daarin gewenste mix te bereiken. Een voorbeeld is dat het projectteam erop stuurt dat bij middenhuur minimaal een derde van de woningen drie kamers heeft. De sturing komt uitgaande van het segmentatiedoel 35-35-30 neer op een gemiddelde minimale woninggrootte van 56 m<sup>2</sup> gbo voor alle segmenten samen, omgerekend 80 m<sup>2</sup> bvo<sup>xi</sup>.<sup>14</sup>

#### **Verschil tussen gebruiksoppervlak en bruto vloeroppervlak**

In het begrip bruto vloeroppervlak (bvo) worden ook niet of nauwelijks te benutten meters verwerkt. Denk aan oppervlakte van muren, kolommen, trapgaten of bergruimten. Het bvo is dus hoger dan het gebruiksoppervlak (gbo) waarvoor wordt ingeschat dat deze nuttig gebruikt kan worden.

#### *Stand van zaken gemiddelde woninggrootte in bvo*

De stand van zaken op 1 januari 2024 van het gemiddelde bruto vloeroppervlak per permanente woning in Amstel III was 67 m<sup>2</sup> bvo.<sup>xii</sup> Wij kijken daarbij terug naar alle permanente woningen die zijn opgeleverd, in aanbouw zijn of waarover in de planvorming afspraken zijn gemaakt. De door het projectteam nagestreefde woninggrootte hangt samen met het woningsegment. Daarom hebben we in onze duiding rekening gehouden met de op 1 januari 2024 gerealiseerde segmentatie van 44-38-18<sup>xiii</sup> voor alle permante woningen. Dat levert een gewenste gemiddelde woninggrootte op van 76 m<sup>2</sup> bvo.<sup>xiv</sup> De stand van zaken van de woninggrootte is dus lager dan wat het projectteam wenselijk vindt. Daarvoor zijn twee verklaringen. Het projectteam gaf aan dat er tot de *Herziening Investeringsbesluit 2017* niet op woninggrootte werd gestuurd, en dat toen relatief veel kleine woningen zijn ontwikkeld.<sup>15</sup> Daarnaast gaf het projectteam aan dat het in de praktijk lastig is om de gewenste minimale woninggroottes te halen.<sup>16</sup>

<sup>xi</sup> 56 m<sup>2</sup> gbo is als volgt berekend door het projectteam Amstel III:  $0,35 \times 45 + 0,35 \times 55 + 0,3 \times 70$ . De omrekenfactor tussen gbo en bvo van 0,7 kregen wij ook van het projectteam. 56 m<sup>2</sup> gbo gedeeld door 0,7 is 80 m<sup>2</sup> bvo. (bron: E-mail ambtelijke organisatie, 17 juni 2024).

<sup>xii</sup> Dit hebben wij berekend door het totaal aantal bvo dat is opgeleverd, in aanbouw is of waarover in de planvorming afspraken zijn gemaakt voor permanente woningen (454.266 m<sup>2</sup> bvo) te delen door het aantal permanente woningen dat is opgeleverd, in aanbouw is of waarover in de planvorming afspraken zijn gemaakt (6.779 woningen). Het bvo wonen is daarbij inclusief vloeroppervlak wonen dat gedeeld wordt door bewoners.

<sup>xiii</sup> De segmentatie van alle 7.127 woningen was 47-36-17 en de segmentatie van alle 6.779 permanente woningen was 44-38-18. Het verschil zit in de 348 tijdelijke studentenwoningen van BlueGray. Wij beschikten niet over het m<sup>2</sup> bvo wonen van BlueGray. Daarom doen we de analyse zonder de tijdelijke woningen van BlueGray, dus alleen voor de permanente woningen.

<sup>xiv</sup> Dit hebben wij als volgt berekend:  $0,44 \times 45 \text{ m}^2 \text{ gbo} + 0,38 \times 55 \text{ m}^2 \text{ gbo} + 0,18 \times 70 \text{ m}^2 \text{ gbo} = 53 \text{ m}^2 \text{ gbo}$ . De omrekenfactor tussen gbo en bvo van 0,7 kregen wij van het projectteam. 53 m<sup>2</sup> gbo gedeeld door 0,7 is 76 m<sup>2</sup> bvo.



### Verdere analyse stand van zaken

Voor een nadere analyse van woninggrootte hebben we de stand van zaken uitgesplitst naar woningen die op 1 januari 2024 opgeleverd waren, in aanbouw waren, en in planvorming waren met afsprakenbrief (zie tabel hierna). In deze analyse valt op dat de woningen die in aanbouw waren op 1 januari 2024 gemiddeld veel groter zijn dan de woningen die waren opgeleverd. De verklaring hiervoor ligt in de doelgroep van de woningen en in de segmentatie. De opgeleverde woningen zijn relatief klein omdat een groot deel van de opgeleverde woningen studentenwoningen zijn.<sup>xv</sup> Dat de woningen die op 1 januari 2024 in aanbouw waren groter zijn, komt grotendeels door de gebouwcomplexen The Ensemble en SPOT in Bullewijk. De meeste woningen die in aanbouw zijn zitten in The Ensemble en SPOT, namelijk bijna 1.700 van de ruim 2.400 woningen die in aanbouw zijn. Samen bestaan deze gebouwcomplexen voor 10% uit sociale huur, voor bijna 60% uit middensegment en voor ruim 30% uit vrije sector. De gemiddelde woninggrootte van The Ensemble en SPOT samen voor alle segmenten bij elkaar is 90 m<sup>2</sup> bvo.<sup>17</sup>

**Tabel 3.4** - Aantal woningen en m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak in Amstel III op 1 januari 2024

|                                                                                                                            | Opgeleverd | In aanbouw | In planvorming met afsprakenbrief | Totaal Amstel III (Bullewijk en Paasheuvelwijk) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Aantal woningen (inclusief tijdelijke woningen)</b>                                                                     | 2.582      | 2.408      | 2.137                             | 7.127                                           |
| <b>Aantal woningen (exclusief tijdelijke woningen)</b>                                                                     | 2.234      | 2.408      | 2.137                             | 6.779                                           |
| <b>m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak wonen (exclusief tijdelijke woningen)</b>                                            | 116.352    | 195.187    | 142.727                           | 454.266                                         |
| <b>Gemiddelde m<sup>2</sup> bvo per permanente woning, afgerond op hele m<sup>2</sup> inclusief gedeeld vloeroppervlak</b> | 52         | 81         | 67                                | 67                                              |

Bron: Gemeente Amsterdam, Transformatiemonitor perspectiefvoorraad Amstel III 1 januari 2024, aangeleverd op 19 februari 2024, aanvullende informatie projectorganisatie, bewerking Rekenkamer Amsterdam.

<sup>xv</sup> Het gaat hier om 955 studentenwoningen die zijn opgeleverd in gebouwcomplex OurDomain en 348 tijdelijke studentenwoningen in gebouw BlueGray, beide in Paasheuvelwijk. Maar in de woninggrootte-berekening nemen we de tijdelijke woningen van BlueGray niet mee. Daarnaast gaf het projectteam aan dat het gebouw Hillside in brede zin bedoeld is voor jongeren en studenten (e-mail ambtelijke organisatie 17 juni 2024), maar we weten niet zeker of alle 233 woningen van Hillside specifiek bestemd zijn voor deze doelgroep.

### **Stedelijk uitgangspunt van gemiddeld 60 m<sup>2</sup> gbo voor sociale huur losgelaten**

Elke vier jaar maken de gemeente Amsterdam, de woningcorporaties en de huurderskoepels samenwerkingsafspraken. Op 14 maart 2024 ondertekenden de drie partijen de afspraken voor 2024-2027.<sup>18</sup> Een van de veranderingen betreft het uitgangspunt voor de gemiddelde woninggrootte van sociale huurwoningen van woningcorporaties. In de samenwerkingsafspraken 2020-2023 was het uitgangspunt op stedelijk niveau voor sociale huurwoningen (exclusief studenten- en jongerenwoningen) een gemiddelde oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> gbo.<sup>19</sup> In de afspraken voor 2024-2027 zagen wij dit uitgangspunt voor nieuwbouw niet meer terug.<sup>20</sup>

#### **3.1.4 Uitpondtermijnen betaalbare woningen**

In Amstel III worden de gemeentelijke standaarden gevolgd voor uitpondtermijnen voor betaalbare huurwoningen (op 1 januari 2024: 25 jaar) en het verhuurverbod van koopwoningen (zelfbewoningsplicht). Het projectteam geeft aan hier niet van af te wijken. Voor de sociale huurwoningen van woningcorporaties gelden de samenwerkingsafspraken op stedelijk niveau tussen de woningcorporaties, de huurderskoepels en de gemeente.<sup>21</sup> Volgens de samenwerkingsafspraken 2024-2027 mogen woningcorporaties de sociale huurwoningen in Amstel III niet verkopen.<sup>22</sup>

#### **3.1.5 Bouwhoogte**

De maximale bouwhoogtes in de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* zijn afhankelijk van de zone waarin gebouwd wordt. In het oostelijk deel van Bullewijk is het maximum 100 meter, in het westelijke deel van Bullewijk (Hessenbergweggebied) is het maximum 75 meter en in Paasheuvelwijk 60 meter. Op bepaalde plekken zijn hoogte-accenten mogelijk boven deze maxima (zie paragraaf 12.1.1).

In Amstel III waren op 1 januari 2024 nog geen gebouwen opgeleverd die boven de maxima van de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* uitsteken, zo geeft het projectteam Amstel III aan.<sup>23</sup> Er zijn volgens het projectteam wel twee hoogte-accenten in aanbouw, zoals was voorzien in het investeringsbesluit. Deze twee hoogte-accenten liggen in het oostelijk deel van Bullewijk. De hoogste daarvan is The Ensemble bij station Bullewijk. Het andere hoogteaccent zit in het gebouwencomplex SPOT.<sup>24</sup>

#### **3.1.6 Demografie en doelgroepen**

In de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* staat dat het wenselijk is dat Amstel III een mix wordt van doelgroepen, variërend van kleine huishoudens tot gezinnen met kinderen, jong en oud, nieuwkomer en doorstromer, Amsterdammer of 'import'. De ontwikkeling zit nu nog in de pioniersfase, zo geeft het projectteam aan, met veel kleine woningen voor studenten, jongeren en starters, zoals in het grote wooncomplex OurDomain.<sup>25</sup> Dat is terug te zien in de demografische samenstelling van de wijk op 1 januari 2024. In buurt Amstel III A/B-Zuid - waarin ongeveer 90% van de opgeleverde woningen ligt waaronder OurDomain - wonen tot nu toe weinig kinderen en ouderen. Meer dan de helft van de mensen die in deze buurt wonen zijn jongeren tussen de 18 en 26 jaar. Het projectteam vindt dat passen bij de pioniersfase en werkt toe naar een gewenst eindbeeld met meer differentiatie.<sup>26</sup> We lichten hierna eerst de leeftijdsamenstelling en de huishoudensamenstelling toe. Daarna gaan we in op woningen voor de doelgroepen studenten en jongeren, en statushouders. Tot slot gaan we aan het eind van deze paragraaf in op het gebruik van de stadsdeelvoorrang voor inwoners van Zuidoost.



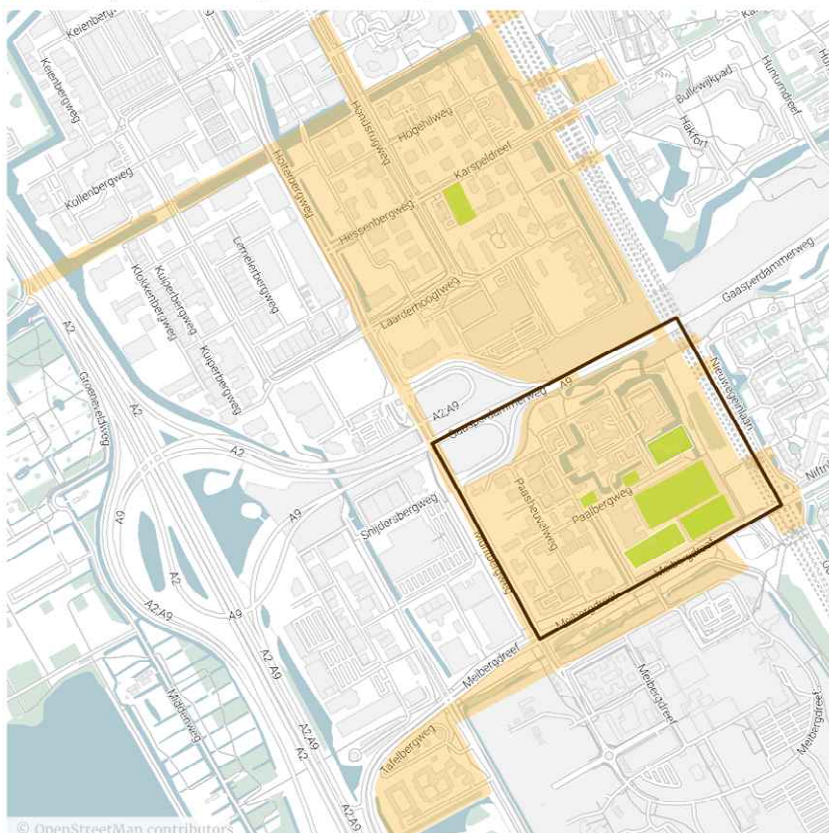
### Demografie Paasheuvelwijk exclusief Tafelbergweg

Omdat het gemeentelijk *Dashboard Kerncijfers* geen demografische gegevens biedt voor het gebied Amstel III als geheel, richten we ons op het deel van Amstel III waarin het overgrote deel van de opgeleverde woningen ligt en waarvoor wél demografische gegevens beschikbaar zijn. Dit zijn de gegevens over de leeftijdssamenstelling en huishoudenssamenstelling in Paasheuvelwijk exclusief de Tafelbergweg. We gebruiken daarvoor de gebiedsindeling van Onderzoek & Statistiek in het *Dashboard Kerncijfers* en daarin heet deze buurt Amstel III A/B-Zuid (zie kaart 3.2). De gebiedsindeling van Onderzoek & Statistiek komt niet geheel overeen met de plangrenzen van Paasheuvelwijk, maar buurt Amstel III A/B-Zuid vinden wij informatief genoeg om de demografische gegevens van Amstel III mee te illustreren.

Dit betekent dat de navolgende analyse Bullewijk buiten beschouwing laat. Wij vinden dit verdedigbaar omdat het aantal opgeleverde woningen in Bullewijk per 1 januari 2024 beperkt is tot 274 woningen (en een locatie van het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) met 850 plaatsen voor noodopvang). In Paasheuvelwijk bevond zich daarentegen op 1 januari 2024 ongeveer 90% van de opleverde woningen in Amstel III, namelijk 2.308 van de 2.582 opgeleverde woningen.<sup>27</sup> Ook laten we de Tafelbergweg buiten beschouwing. Daar zat op 1 januari 2024 een opvanglocatie van het COA, met 100 plaatsen voor alleenstaande minderjarige vreemdelingen.<sup>28</sup>

### Kaart 3.2 - Buurt Amstel III A/B-Zuid voor demografische gegevens

- Buurt Amstel III A/B-zuid, voor demografische gegevens
- Complex met woningen opgeleverd voor 1 januari 2024
- Grondexploitaties Bullewijk en Paasheuvelwijk 2021

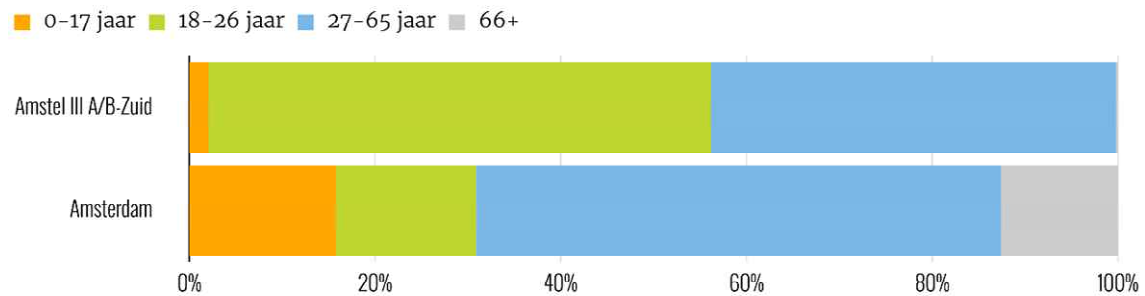


© OpenStreetMap contributors  
Door Rekenkamer Metropool Amsterdam Gemaakt met LocalFocus

Bron: Onderzoek & Statistiek van Gemeente Amsterdam, *Dashboard Kerncijfers*, selectie buurt TA05, geraadpleegd op 8 april 2024, bewerking Rekenkamer Amsterdam.

De figuur over leeftijdssamenstelling hierna laat zien dat in buurt Amstel III A/B-Zuid op 1 januari 2024 (in vergelijking met het gemiddelde voor Amsterdam) relatief weinig kinderen en ouderen wonen, en veel jongeren tussen de 18 en 26 jaar. Het aandeel kinderen (tussen de 0 en 17 jaar) in deze buurt is 2,1% (56 kinderen), terwijl in Amsterdam het aandeel kinderen 15,8% is. Het aantal ouderen (vanaf 66 jaar) in buurt Amstel III A/B-Zuid is 0,2% (5 ouderen), en dat aandeel is in Amsterdam 12,6%. Deze buurt bestaat voor het grootste deel (54,1%) uit jongeren tussen de 18 en 26 jaar. Dat aandeel is ruim 3,5 keer zo groot als gemiddeld in Amsterdam (15,1%).

**Figuur 3.2 - Leeftijdssamenstelling Paasheuvelwijk exclusief Tafelbergweg, 2024**

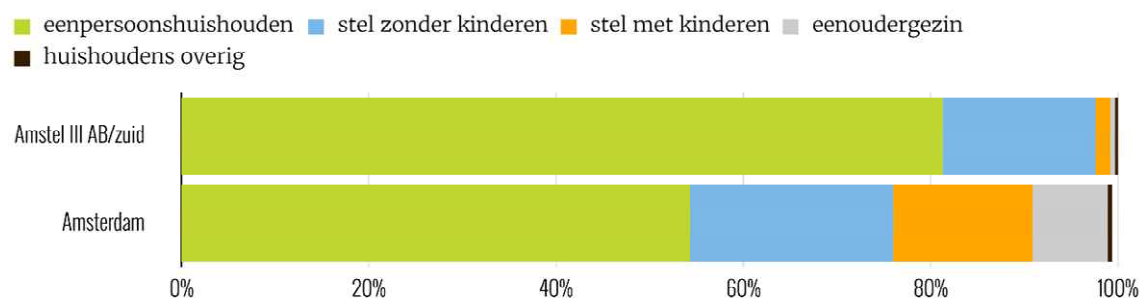


Door Rekenkamer Metropool Amsterdam Gemaakt met LocalFocus

Bron: Onderzoek & Statistiek van Gemeente Amsterdam, [Dashboard Kerncijfers](#), selectie buurt TA05, geraadpleegd op 8 april 2024, bewerking Rekenkamer Amsterdam.

De figuur hierna over huishoudenssamenstelling laat zien dat er in buurt Amstel III A/B-Zuid op 1 januari 2024 relatief veel eenpersoonshuishoudens waren: 81,3% in deze buurt ten opzichte van 54,3% gemiddeld in Amsterdam. Er zijn in buurt Amstel III A/B-Zuid erg weinig huishoudens met kinderen, namelijk 2,1%, terwijl dat voor Amsterdam gemiddeld 22,9% is. Voor deze percentages hebben we de stellen met kinderen en de eenoudergezinnen bij elkaar opgeteld.

**Figuur 3.3 - Huishoudenssamenstelling Paasheuvelwijk exclusief Tafelbergweg, 2024**



Door Rekenkamer Metropool Amsterdam Gemaakt met LocalFocus

Bron: Onderzoek & Statistiek van Gemeente Amsterdam, [Dashboard Kerncijfers](#), selectie buurt TA05, geraadpleegd op 22 mei 2024, bewerking Rekenkamer Amsterdam.

#### Woningen voor studenten, jongeren en statushouders

Als we alleen kijken naar de opgeleverde woningen in Paasheuvelwijk, dan zien we dat meer dan de helft van de woningen voor studenten is gebouwd. Het gaat om 1.303 studentenwoningen in de complexen OurDomain en BlueGray, van de 2.308 woningen die op 1 januari 2024 waren opgeleverd in Paasheuvelwijk.<sup>29</sup> Daarnaast gaf het projectteam aan

dat het gebouw Hillside in brede zin bedoeld is voor jongeren en studenten<sup>30</sup>, maar we weten niet zeker of alle 233 woningen van Hillside specifiek bestemd zijn voor deze doelgroep. Het hoge aandeel woningen voor studenten en jongeren is een verklaring voor de leeftijds- en huishoudenssamenstelling zoals hiervoor beschreven. Bij de opgeleverde woningen in heel Amstel III is het aandeel studenten- en jongerenwoningen ruim de helft (1.303 plus Hillside, op een totaal van 2.582). Als we kijken naar alle woningen die zijn opgeleverd, in aanbouw zijn of in planvorming zijn in heel Amstel III, dan is het aandeel woningen voor jongeren en studenten lager. Ongeveer 30% van alle 7.127 woningen in de stand van zaken van Amstel III zijn woningen voor jongeren of studenten (zie de tabel hierna). Het voorgaande bevestigt het beeld van het projectteam Amstel III dat vanuit een pioniersfase wordt toegewerkt naar een meer gedifferentieerde woningbouw met een lager aandeel studenten- en jongerenwoningen dan bij de tot nu toe opgeleverde woningen.

In het gebouwcomplex 'Anno nu' dat in planvorming is in Bullewijk, is de bedoeling om de eerste tien jaar bij negentig woningen voorrang te geven aan statushouders. De woningen moeten groot genoeg zijn om ook aan gezinnen ruimte te bieden. Ook komen er in 'Anno nu' drie woningen voor gehandicapten.<sup>31</sup> 'Anno nu' wordt door een woningcorporatie gebouwd op een van de weinige kavels in Amstel III die bij de start van de gebiedsontwikkeling nog niet in erfpacht waren uitgegeven (zie *sectie Reconstructie*).<sup>32</sup> In de opgeleverde gebouwen OurDomain (9) en Hillside (22) in Paasheuvelwijk zijn woningen gebruik genomen voor statushouders, voor vijf jaar.<sup>33</sup> Bij OurDomain waren er meer woningen gereserveerd voor statushouders uit de doelgroep jongeren en studenten, namelijk honderd woningen. Bij oplevering waren er slechts dertien kandidaten beschikbaar.<sup>34</sup>

**Tabel 3.5** - Woningen voor doelgroepen, opgeleverd/in aanbouw/in planvorming met afsprakenbrief in Amstel III op 1 januari 2024

|                                                                   | Bullewijk | Paasheuvelwijk                 | Totaal Amstel III |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------|-------------------|
| Alle woningen <sup>xvi</sup>                                      | 3.597     | 3.530                          | 7.127             |
| Waarvan voor studenten / jongeren (inclusief tijdelijk)           | 400       | 1.593 minimaal <sup>xvii</sup> | 1.993 minimaal    |
| Waarvan de eerste tien jaar gereserveerd voor statushouders       | 90        | 0                              | 90                |
| Waarvan de eerste vijf jaar in gebruik genomen voor statushouders | 0         | 31                             | 31                |

Bron: Gemeente Amsterdam, Transformatiemonitor perspectiefvoorraad Amstel III 1 januari 2024, aangeleverd op 19 februari 2024, aanvullende informatie projectorganisatie, bewerking Rekenkamer Amsterdam.

#### Gebruik van de stadsdeelvoorrang door bewoners uit Zuidoost

Het geven van voorrang aan bewoners van de bestaande wijken van Zuidoost is een uitvloeisel van de motie '1Zuidoost' bij de herziening van het Investeringsbesluit in 2017 (zie ook paragraaf 10.4 en 11.1.5). De bedoeling van stadsdeelvoorrang is de band tussen

<sup>xvi</sup> Exclusief opvang door Centraal Orgaan opvang asielzoekers.

<sup>xvii</sup> Minimaal, omdat een ons onbekend deel van de 233 woningen in Hillside hier nog bovenop komt.

'zittende' bewoners van de bestaande wijken van Zuidoost en de nieuwe buurt Amstel III te versterken. Stadsdeelvoorrang is tot nu toe in verschillende vormen toegepast in Amstel III, en het gebruik van de voorrang verschilt sterk tussen de gebouwcomplexen. De stadsdeelvoorrang gold via de *Huisvestingsverordening* voor Hillside en in een eerdere vorm (niet via de *Huisvestingsverordening*) voor andere gebouwen zoals LIV De Karsp, OurDomain en Trinity buildings. Bij Hillside werd nauwelijks gebruik gemaakt van de stadsdeelvoorrang. Volgens de ambtelijke organisatie is de reden daarvan dat het in Hillside om kleine gemeubileerde woningen gaat. Bij LIV De Karsp is de beoogde 25% bij eerste verhuring wel gehaald; 27% van de nieuwe bewoners van LIV De Karsp kwam uit Zuidoost, geeft de ambtelijke organisatie aan.<sup>35</sup> Ook bij OurDomain werd een eerdere vorm van stadsdeelvoorrang toegepast. Van de 955 woningen in blok A van OurDomain werd er een deel bij het begin verhuurd aan bewoners uit Zuidoost. Dat was met name het geval bij de relatief goedkope sociale huurwoningen van blok A. Wij weten niet precies om hoeveel woningen het ging, omdat we hiervoor verschillende cijfers kregen aangeleverd. Afgerond op honderdtallen ging het om ongeveer honderd woningen. In de blokken B en C van OurDomain met alleen middenhuur en vrije sectorhuur en in gebouw Trinity werd nauwelijks gebruik gemaakt van de voorrangregeling voor mensen uit Zuidoost. De verklaring van het projectteam Amstel III voor het geringe animo vanuit Zuidoost, is dat de interesse vanuit voornamelijk uitging naar goedkope sociale huurwoningen en die zaten niet in deze gebouwen.<sup>36</sup>

Overigens valt de uitvoering van de stadsdeelvoorrang op basis van de *Huisvestingsverordening* buiten de verantwoordelijkheid van het projectteam Amstel III. De uitvoering verloopt via het Masterplan Zuidoost. Daarbij worden vanaf een jaar voor oplevering van de woningen in overleg met de eigenaar of ontwikkelaar afspraken vastgelegd over de voorrangregeling, zo lichtte het projectteam toe.<sup>37</sup>

## 3.2 Niet-wonen

Met niet-wonen bedoelen we gebruiksfuncties in gebouwen, uitgezonderd de functie wonen. We beschrijven in deze paragraaf de kantoren en de voorzieningen in de gebouwen.

### 3.2.1 Kantoren

De uitgangssituatie van het kantooroppervlak blijkt lager te zijn dan in de investeringsbesluiten voor Amstel III werd vermeld, waardoor ook het doel lager is. Wij lichten eerst toe waarom en hoe het projectteam Amstel III het kantooroppervlak voor het jaar 2017 heeft gereconstrueerd. Vervolgens gaan we in op de ontwikkeling van het kantooroppervlak tussen 2017 en 2024. Tot slot beschrijven we wat ons bekend is over de kantoorontwikkeling tussen 2011/2012 en 2017.

*Situatie 2017 gereconstrueerd op 435.000 in plaats van 720.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor*

De bedoeling in Amstel III is dat het kantooroppervlak in de eindsituatie na de transformatie ongeveer evenveel is als in de uitgangssituatie voor de transformatie. In het gewenste eindbeeld van het projectteam is er in 2040 evenveel kantoor als in 2017, namelijk binnen de grenzen van ons onderzoeksgebied 435.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor.<sup>38</sup> Het projectteam gaat voor de uitgangssituatie uit van 2017 en niet van 2011/2012, en hanteert voor de uitgangssituatie andere cijfers dan het getal van 720.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor dat in de investeringsbesluiten staat vermeld. De reden daarvoor is dat het projectteam, op basis van een nieuwe reconstructie van de uitgangssituatie, constateerde dat eerdere cijfers onjuist waren.<sup>39</sup> Dat kwam voor een

groot deel doordat de 720.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor een gebied met ruimere plangrenzen betrof.<sup>xviii</sup>

#### *Toelichting op reconstructie situatie 2017*

In het voorjaar van 2024 heeft het projectteam Amstel III gereconstrueerd wat de situatie van het kantooroppervlak was in 2017, het jaar waarin het investeringsbesluit werd herzien. Voor de plangrenzen die wij in ons onderzoek hanteren<sup>xix</sup> was er volgens de recente cijfers van het projectteam ongeveer 435.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor in 2017.<sup>40</sup> Eerder zag het projectteam geen noodzaak de uitgangssituatie kantoor nader te definiëren. Het projectteam lichtte toe dat dit komt doordat de sturing van de transformatie gericht is op het kavelniveau, namelijk om per kavel het aantal vierkante meters kantoor terug te bouwen. Het projectteam baseerde dit mede op de kantorenstrategie van de gemeente Amsterdam. Door de sturing op kavelniveau was het totaal kantooroppervlakte in Amstel III voorheen minder relevant. De aanleiding om in het voorjaar 2024 alsnog de uitgangssituatie precies te reconstrueren, was dat de kantoorontwikkeling moeilijker gaat dan woningbouw en het projectteam niet wil dat de zwakste schakel bepalend is in het tempo van de gebiedsontwikkeling. Volgens het projectteam Amstel III geven marktpartijen in de huidige situatie aan geen kantoor te willen bouwen. Daarmee staat het transformatiemodel van Amstel III onder druk. Hiervoor worden nu opties onderzocht ter voorbereiding op het volgende ontwikkelperspectief. De basis voor het projectteam Amstel III blijft om een gemengd woon-werk-gebied te realiseren.<sup>41</sup>

#### *Stand 2024 ten opzichte van stand 2017: toename*

De stand van zaken in 2024 van het kantooroppervlak zoals door het projectteam berekend, kunnen wij niet precies vergelijken met de uitgangssituatie in 2011/2012 omdat het projectteam 2017 als uitgangssituatie hanteert. Volgens de cijfers van het projectteam was er tussen 2017 en 2024 een toename van kantooroppervlak van ruim 22.000 m<sup>2</sup> bvo, tot ongeveer 457.000 m<sup>2</sup> bvo in 2024 binnen de plangrenzen van ons onderzoeksgebied.<sup>xx</sup> Volgens het projectteam is er in de huidige situatie een overcapaciteit aan kantoorometers, omdat er meer teruggebouwd is dan gesloopt. Daarom kan volgens het projectteam in de huidige situatie een aantal plannen doorgaan met minder of geen kantooroppervlak. Wel moet voor de middellange termijn beleidsmatig een vervolgstراتيجية worden gemaakt.<sup>42</sup>

#### *2017 ten opzichte van 2011/2012: woningen OurDomain in plaats van kantoor*

Wij hebben niet het complete beeld van de kantoorontwikkeling tussen 2011/2012 en 2017 omdat dit niet tot de scope behoorde van de reconstructie van het projectteam.<sup>43</sup> Wij weten wel dat eind december 2015 werd afgesproken dat een leegstaand kantoor plaatsmaakte voor de bouw van woningen van OurDomain. Op deze plek kwam het oude oppervlak kantoor niet terug. Het ging om een onttrekking van ongeveer 30.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor. Het projectteam gaf aan dat in afstemming met de gemeentelijke Kantorenloods, dit

---

<sup>xviii</sup> De veranderde inschatting van de uitgangssituatie kantooroppervlak komt voor een groot deel doordat de plangrenzen van Amstel III in de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021* anders zijn dan in het *Bestemmingsplan 2013* voor Amstel III Oost, zo lichtte het projectteam toe. Arena Plaza en Atlas Arena vallen buiten de plangrenzen 2021 van de gebiedsontwikkeling, maar binnen de bestemmingsplangrenzen en waren daardoor aanvankelijk meegeteld. Arena Plaza en Atlas Arena waren samen ongeveer 200.000 m<sup>2</sup> bvo kantooroppervlak volgens het projectteam. In de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021* werd echter het getal voor de uitgangssituatie kantooroppervlak niet verlaagd ten opzichte van het bestemmingsplan, terwijl dat wel gedaan had moeten worden vanwege de andere plangrenzen.

<sup>xix</sup> Wij gebruiken in ons onderzoek de plangrenzen van de grondexploitaties van Bullewijk en Paasheuvelwijk van de *Actualisering Investeringsbesluit 2021*. Daar vallen Arena Plaza en Atlas Arena buiten.

<sup>xx</sup> De peildata in deze jaren staan niet vermeld.



kantooroppervlak gebruikt mocht worden voor extra kantooroppervlak op andere plekken, bij toekomstige projecten.<sup>44</sup>

### Afbeelding 3.3 - Voorbeeld van renovatie naar laboratorium- en kantoorruimte



Bron: Gemeente Amsterdam, Foto van Paasheuvelweg 28, opgeleverd in 2017, <https://www.amsterdam.nl/projecten/paasheuvelwijk/deelproject/afgerond/>, geraadpleegd 17 april 2024.

## 3.2.2 Voorzieningen

We beschrijven in deze paragraaf de stand van zaken van de maatschappelijke en commerciële voorzieningen. De maatschappelijke voorzieningen beschrijven we exclusief groen, sport en spelen die in de volgende paragraaf aan bod komen.

### Maatschappelijke voorzieningen

Op 1 januari 2024 was er nog geen van de geplande maatschappelijke voorzieningen opgeleverd. Van de in 2021 geplande maatschappelijke voorzieningen waren er op 1 januari 2024 een aantal in aanbouw en een aantal in planvorming (zie de tabel 3.6).

- In aanbouw waren het gezondheidscentrum en het jongerencentrum, beide in The Ensemble vlakbij metrostation Bullewijk. Deze locatie ligt op de grens met de bestaande wijken van Zuidoost.<sup>45</sup> Ook was op 1 januari 2024 een van de twee geraamde 'jeugdbehandel- / woonlocaties' in aanbouw, namelijk een gezinshuis voor kinderen die uit huis zijn geplaatst in gebouw Brisk in Bullewijk.<sup>46</sup>
- In planvorming waren op 1 januari 2024 twee van de vijf alles-in-een-scholen, de buurtteamlocatie, twee van de vier buurtkamers, en het cultuurcluster. Van de twee scholen die in planvorming zijn is Integraal Kindcentrum (IKC) Metropool het meest vergevorderd. Dit IKC komt bij SPOT in Bullewijk.<sup>47</sup> Een kavel voor een derde school is gereserveerd en komt beschikbaar vanaf 2031.<sup>48</sup>
- De 24-uursopvang zou in Paasheuvelwijk komen, maar het projectteam geeft aan dat het voor de zorgaanbieder financieel niet mogelijk bleek om in Amstel III een 24-uursopvang te ontwikkelen. Het projectteam lichtte toe dat de zorgaanbieder een rijksbijdrage ontvangt die voor Amsterdam niet toereikend is.<sup>49</sup> De 24-uursopvang wordt niet meer haalbaar geacht.<sup>50</sup>
- De andere geraamde maatschappelijke voorzieningen waren nog niet in planvorming.

Er was op 1 januari 2024 wél een aantal maatschappelijke voorzieningen opgeleverd die niet in de planning stonden van de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021*. Het gaat om een tijdelijke fotovakschool in Paasheuvelwijk en om twee locaties van het Centraal Orgaan opvang



asielzoekers (COA) die in gebruik zijn. Er is ook een maatschappelijke voorziening van de C3-kerk in planvorming die niet in de planning van 2021 stond.<sup>xxi</sup>

**Tabel 3.6** - Stand van zaken maatschappelijke voorzieningen Amstel III (exclusief groen, sport en spelen) op 1 januari 2024

| Voorziening                                            | Raming bij 10.000 woningen in de Actualisering Investeringsbesluit 2021 | Stand van zaken op 1 januari 2024 volgens projectteam Amstel III                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Alles-in één-school</b>                             | 5 locaties van elk 4.000 m <sup>2</sup>                                 | 2 locaties in Bullewijk, waarvan voor één locatie (3.037 m <sup>2</sup> ) de vergunning is ingediend, en de andere locatie in planvorming is (m <sup>2</sup> nog te bepalen)<br>In Paasheuvelwijk is een kavel gereserveerd, die vanaf 2031 beschikbaar is. |
| <b>Gezondheidscentrum</b>                              | 1 locatie van 1.100 / 1.250 m <sup>2</sup>                              | 1 locatie van 1.038 m <sup>2</sup> in aanbouw in Bullewijk                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Jeugdbehandel-/ woonlocatie</b>                     | 2 locaties van elk 200 m <sup>2</sup>                                   | 1 locatie (gezinshuis van 175 m <sup>2</sup> ) in aanbouw in Bullewijk                                                                                                                                                                                      |
| <b>24-uursopvang (bovenwijks)</b>                      | 1 locatie van 1.200 m <sup>2</sup>                                      | Niet financieel haalbaar voor de zorgaanbieder <sup>xxii</sup>                                                                                                                                                                                              |
| <b>Dagbesteding (bovenwijks)</b>                       | 1 locatie van 250 m <sup>2</sup>                                        | 0                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Buurtteam</b>                                       | 1 locatie van 200 m <sup>2</sup>                                        | 1 locatie van 266 m <sup>2</sup> in planvorming in Bullewijk                                                                                                                                                                                                |
| <b>Jongerencentrum</b>                                 | 1 locatie van 375 m <sup>2</sup>                                        | 1 locatie van 377 m <sup>2</sup> in aanbouw in Bullewijk                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Buurtkamer</b>                                      | 4 locaties van elk 150 m <sup>2</sup>                                   | 2 locaties in Bullewijk (120 m <sup>2</sup> vergunning verleend en 235 m <sup>2</sup> in planvorming)                                                                                                                                                       |
| <b>Cultuurcluster (broedplaatsen, expositieruimte)</b> | 1 locatie van 1.000 m <sup>2</sup>                                      | 1 locatie van 1.048 m <sup>2</sup> in Paasheuvelwijk waarvoor de vergunning is ingediend                                                                                                                                                                    |

<sup>xxi</sup> Er zitten meerdere kerken in Amstel III: C3, de Rots, RCCG (Bron: E-mail ambtelijke organisatie, 17 juni 2024).

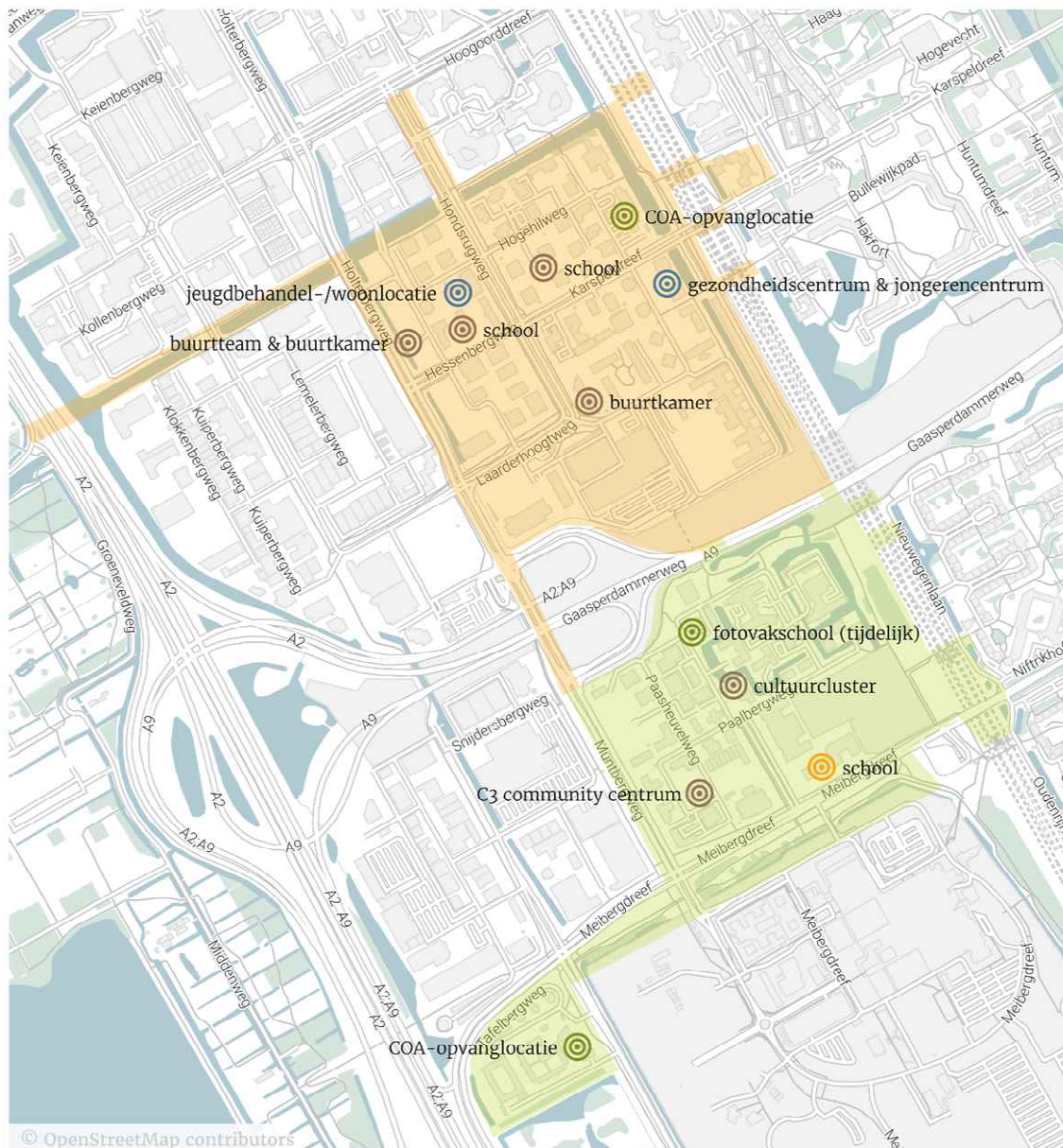
<sup>xxii</sup> Het projectteam Amstel III geeft aan dat geprobeerd is om met een zorgaanbieder tot inpassing van de 24-uursopvang te komen, maar dat de gezamenlijke conclusie was dat nieuwbouw niet mogelijk is op basis van de beschikbare rijksbijdrage per cliënt per dag. Het projectteam geeft aan dat de opgave voor deze voorziening daarom bij het volgende voor Amstel III zal komen te vervallen (Bron: E-mail ambtelijke organisatie, 17 juni 2024).

| Voorziening                              | Raming bij 10.000 woningen<br>in de Actualisering<br>Investeringsbesluit 2021 | Stand van zaken op 1 januari<br>2024 volgens projectteam<br>Amstel III                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Andere maatschappelijke<br>voorzieningen | -                                                                             | C3-kerk met 3.177 m <sup>2</sup> aan<br>maatschappelijke<br>voorzieningen in<br>planvorming in<br>Paasheuvelwijk<br>Tijdelijke fotovakschool<br>gerealiseerd van 3.100 m <sup>2</sup><br>in Paasheuvelwijk<br>2 locaties door Centraal<br>Orgaan opvang<br>asielzoekers in gebruik,<br>waarvan 1 in Bullewijk en 1<br>in Paasheuvelwijk |

Bron: Gemeente Amsterdam, Excel Maatschappelijke Voorzieningen, aangeleverd op 7 maart 2024, aanvullende informatie projectorganisatie, bewerking Rekenkamer Amsterdam.

### Kaart 3.3 - Stand van zaken maatschappelijke voorzieningen Amstel III (exclusief groen, sport en spelen) op 1 januari 2024

- 🟢 aanwezig op 1 januari 2024    🔵 in aanbouw op 1 januari 2024    🟡 in planvorming
- 🟠 reservering, vanaf 2031    🟡 grondexploitatie Bullewijk 2021
- 🟢 grondexploitatie Paasheuvelwijk 2021



Door Rekenkamer Metropool Amsterdam Gemaakt met LocalFocus

Bron: Gemeente Amsterdam, Excel Maatschappelijke Voorzieningen, aangeleverd op 7 maart 2024, aanvullende informatie projectorganisatie, bewerking Rekenkamer Amsterdam.

#### Commerciële voorzieningen

De meest actuele doorkijk naar de commerciële voorzieningen in Amstel III wordt gegeven in de concept *Voorzieningenstrategie Amstel III 2040* uit 2023 (hierna: Voorzieningenstrategie). Hierin worden de actuele verwachtingen beschreven ten aanzien van de commerciële

voorzieningen: detailhandel, horeca en diensten<sup>xxiii</sup>. In onderstaande tabel zijn de verwachtingen voor deze categorieën weergegeven (uitgaande van een eindbeeld met 15.000 woningen). Onderdeel van deze verwachting is de ontwikkeling van een wijkcluster met een concentratie van 'retail, horeca en cultuur'. Dit wijkcluster moet hart van Amstel III worden en de verbinding vormen tussen Paasheuvelwijk en Bullewijk.<sup>51</sup> Over diensten wordt in de Voorzieningenstrategie opgemerkt dat men verwacht 20.000 tot 25.000 m<sup>2</sup> bvo toe te kunnen voegen. Dit is aanzienlijk minder dan de opgave van 80.000 m<sup>2</sup> bvo zoals is vastgelegd in de *Actualisering Investeringsbesluit 2021*.<sup>xxiv</sup> De reden hiervoor is dat de beschikbare ruimte in de plint naar verwachting onvoldoende is om meer diensten te kunnen huisvesten: in plaats van de 10-12% van het totaal programma bvo m<sup>2</sup> waarmee in de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* werd gerekend (zie paragraaf 12.3.3), is de inschatting dat de werkelijke ruimte in plinten uit zal komen rond de 8%.<sup>52</sup>

**Tabel 3.7 - Ontwikkeling commerciële voorzieningen 2025 - 2040 (indicatief)**

| m <sup>2</sup> bvo  | 2025  | 2030   | 2040   |
|---------------------|-------|--------|--------|
| <b>Detailhandel</b> | 600   | 3.600  | 7.500  |
| <b>Horeca</b>       | 1.000 | 5.000  | 8.200  |
| <b>Diensten</b>     | 400   | 12.000 | 25.000 |
| <b>Totaal</b>       | 2.000 | 20.600 | 40.700 |

Bron: Gemeente Amsterdam, Voorzieningenstrategie Amstel III 2040 (concept), 13. april 2023 (p.34-35) en bewerking Rekenkamer Amsterdam.

### 3.2.3 Verdeling wonen, kantoren en voorzieningen

De verwachting is dat wonen verreweg de belangrijkste gebruiksfunctie wordt in Amstel III. De huidige inschatting van het projectteam is namelijk dat wonen ongeveer twee derde uitmaakt van het totale programma in 2040, wat aan de ruime kant is van het grove beeld uit de *Herziening Investeringsbesluit 2017*. De gemeente verwachtte toen grofweg een verhouding van 50% wonen en 50% werken, en bij verdere verdichting zou het aandeel wonen 70% kunnen worden. Het was ons niet duidelijk of de voorzieningen meegenomen werden onder het aandeel wonen of het aandeel werken (zie paragraaf 10.2). Wel was in de investeringsbesluiten uit 2017 en 2021 duidelijk dat de gemeente erop wilde sturen dat voorzieningen en buurtfaciliteiten 10 tot 12% van het programma zouden beslaan (zie paragraaf 12.3.3). Dat percentage werd in november 2023 door het projectteam naar beneden bijgesteld in de voorzieningenstrategie Amstel III (zie paragraaf 13.2.4). Begin 2024 is het gewenste eindbeeld van het projectteam Amstel III voor 2040 dat wonen ongeveer twee derde van het totaal bruto vloeroppervlak van Amstel III wordt, kantoor ongeveer een kwart en voorzieningen ongeveer 9% (zie de tabel hierna).

<sup>xxiii</sup> Onder diensten wordt in de Voorzieningenstrategie (p.14) verstaan 'kleinschalige ambachtelijke en verzorgende buurtfaciliteiten (exclusief winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen)'.

<sup>xxiv</sup> Overigens spreekt een betrokken ambtenaar de verwachting uit dat deze raming wat te somber is. Dat komt, doordat deze raming is gebaseerd op het deel van de plinten waar nadrukkelijk wordt ingezet op (commerciële) voorzieningen, maar niet op basis van alle plinten in het gebied. Het is dan ook mogelijk dat er meer ruimte zal worden gevonden voor kleinschalige buurtfaciliteiten (bron: gespreksverslag 26 februari 2024).

**Tabel 3.8** - Verdeling van bruto-vloeroppervlak in gewenst eindbeeld 2040 door projectteam Amstel III

|                                    | m <sup>2</sup> bvo ongeveer | procentueel ongeveer |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| <b>m2 bvo wonen totaal</b>         | 1.200.000                   | 67%                  |
| <b>m2 bvo kantoor totaal</b>       | 435.000 <sup>xxv</sup>      | 24%                  |
| <b>m2 bvo voorzieningen totaal</b> | 162.700                     | 9%                   |

Bron: Gemeente Amsterdam, Tijdelijk prognose Amstel III, aangeleverd op 19 februari 2024, aanvullende informatie projectorganisatie & Gemeente Amsterdam, Nulmeting kantorenmetrage Amstel III, 24 april 2024, bewerking Rekenkamer Amsterdam.

### 3.3 Openbare ruimte

In deze paragraaf wordt een kwalitatieve beschrijving gegeven van de huidige staat van de openbare ruimte in Amstel III. We bespreken achtereenvolgens de onderwerpen groen, sport, spelen, mobiliteit (voet- en fietsverbindingen) en parkeren. De informatie is gebaseerd op gegevens van het gemeentelijke projectteam Amstel III, een gesprek dat wij hebben gevoerd met mensen van de gemeentelijke organisatie en de uitkomsten van een enquête die in opdracht van de gemeente is uitgestuurd naar bewoners in Amstel III (*Brede Peiling, oktober 2023*). Het *Ontwikkelperspectief Amstel III*, zoals uiteengezet in de *Herziening Investeringsbesluit 2017* en *Actualisering Investeringsbesluit 2021* biedt een globaal beeld van de gewenste inrichting van de openbare ruimte. In deze paragraaf vergelijken we de algemene uitgangspunten over de inrichting van de openbare ruimte uit het *Ontwikkelperspectief Amstel III* met de huidige situatie (januari 2024).

#### *Stapsgewijze ontwikkeling openbare ruimte*

De transformatie van Amstel III vindt gefaseerd plaats, waarbij elk perceel of kavel afzonderlijk wordt ontwikkeld. De inrichting van de openbare ruimte is de laatste stap in de planvorming van een kavel en gaat dus ook gefaseerd. Bij de start van de transformatie in Amstel III is geen overkoepelend plan opgesteld voor de inrichting van de openbare ruimte. De gefaseerde ontwikkeling van de openbare ruimte in Amstel III in combinatie met het ontbreken van een overkoepelend plan voor de inrichting van de openbare ruimte, maakt het volgens mensen van de gemeentelijke organisatie lastig om een geïntegreerd en overkoepelend beeld te schetsen van de ontwikkeling van de openbare ruimte. De gemeente werkt momenteel aan een document waarin de strategie voor de inrichting van de openbare ruimte in Amstel III uiteen wordt gezet. Dit document wordt begin 2025 verwacht en valt daarmee buiten de scope van dit onderzoek.<sup>53</sup>

#### 3.3.1 Groen

##### *Referentienorm groen*

De Amsterdamse referentienormen zijn gericht op voldoende gebruiksgroen en ecosysteemgroen in een buurt of wijk. Voor de geplande 10.000 woningen in Amstel III betekent dit 72.000 m<sup>2</sup> gebruiksgroen en 114.000 m<sup>2</sup> ecosysteemgroen. Het gebruiksgroen moet voor minimaal 60% uit levend groen bestaan, maximaal 40% mag bestaan uit paden,

<sup>xxv</sup> Wij hanteren in ons onderzoek de plangrenzen van de Actualisering Investeringsbesluit 2021, waarbij ArenaPlaza buiten Amstel III valt.



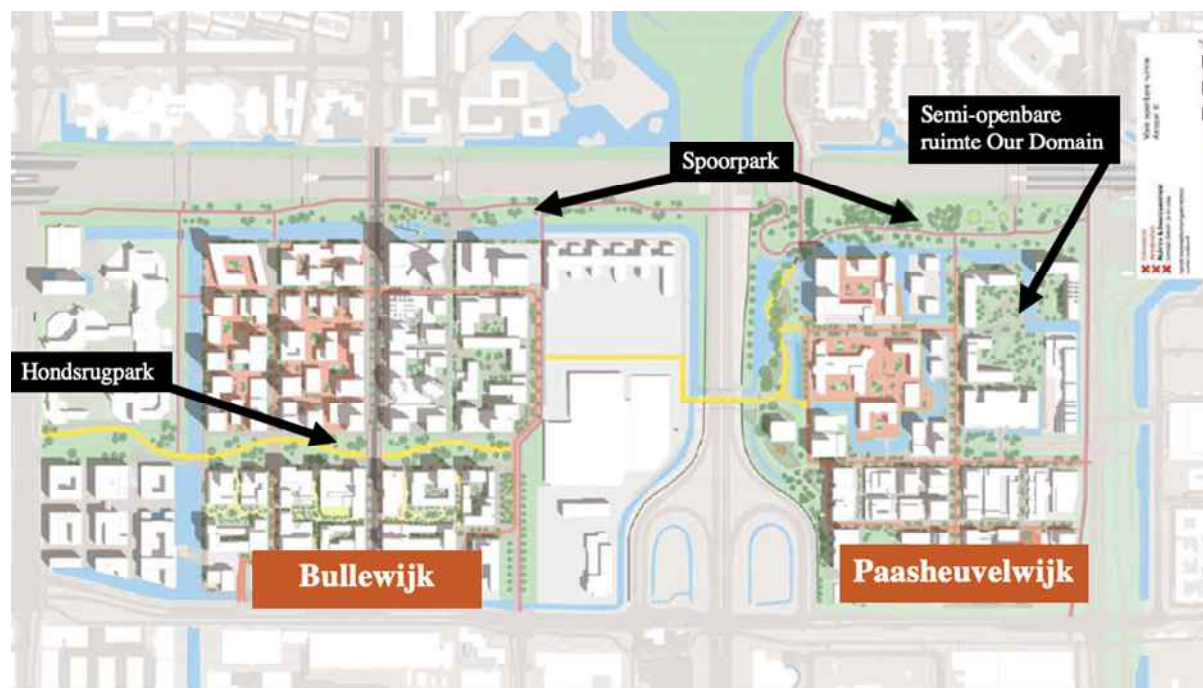
sport en spel. Maximaal 25% van het ecosysteemgroen mag op kavels of daken worden gerealiseerd. In gesprekken met mensen van de gemeentelijke organisatie is aangegeven dat op dit moment in beeld wordt gebracht in hoeverre de referentienorm voor groen gehaald kan worden in Amstel III bij een realisatie van 10.000 of 15.000 woningen. Het blijkt lastig om een ruime hoeveelheid groen toe te voegen in Amstel III, omdat veel ruimte in het gebied al een andere invulling heeft en de gemeente bijna geen eigen kavels heeft. Volgens de mensen van de gemeentelijke organisatie bestaat er een spanningsveld tussen groen en andere functies die in de openbare ruimte moeten worden gerealiseerd, zoals sport, spelen, voet- en fietsverbindingen en ruimte voor laden en lossen. Voor al deze functies moet ruimte worden gemaakt en hierdoor ontstaat een complexe puzzel. De gemeente zoekt een balans in het creëren van ruimte voor deze functies. Mensen van de gemeentelijke organisatie stellen dat het wellicht niet mogelijk is om bij alle functies te voldoen aan de stedelijke referentienormen in Amstel III. Hoewel het belangrijk wordt gevonden om zo goed mogelijk te voldoen aan de stedelijke referentienormen, wordt het belangrijker gevonden dat Amstel III functioneert en de functies aansluiten op de behoeften van de inwoners. Voor groen betekent dit dat gezocht wordt naar mogelijkheden om kwalitatief hoogwaardig groen aan te leggen dat aansluit op de behoefte van de bewoners.<sup>54</sup>

#### *Gerealiseerd groen*

In kaart 3.4 is de toekomstige inrichting van het groen in Amstel III afgebeeld. Er is geen overzichtskaart beschikbaar van het groen dat per januari 2024 gerealiseerd is in het gebied. In gesprekken met mensen van de gemeentelijke organisatie wordt duidelijk dat de toevoeging of verbetering van het groen in Amstel III zich de afgelopen jaren voornamelijk heeft geconcentreerd in het Spoorpark en een aantal buurtstraten:<sup>55</sup>

- **Spoorpark:** Het Spoorpark (zie kaart 3.4 en afbeelding 3.4) is een langgerekt park dat is aangelegd langs de spoorbaan en zich uitstrekt van de Hoogoorddreef tot aan het Amsterdam UMC. De Spoorzone was een gebied dat voorheen niet of nauwelijks werd gebruikt door bewoners. Het gebied was onaantrekkelijk ingericht en de leefbaarheid was laag. Volgens de mensen die wij gesproken hebben van de gemeentelijke organisatie heeft de spoorzone door de aanleg van het Spoorpark een kwaliteitsslag gemaakt. In het Spoorpark zijn volgens de gemeentelijke organisatie een fietspad, wandelpad, nieuwe fiets/voetgangersbrug en sport- en spelvoorzieningen gerealiseerd. In de openbare ruimte is de afgelopen jaren veel bruikbaar groen toegevoegd. Het park is ontworpen op basis van ideeën uit de buurt.<sup>56</sup>
- **Buurtstraten:** Per kavelontwikkeling wordt ook het groen in de bijbehorende straat aangepakt door de gemeente. De buurtstraten krijgen bij ontwikkeling een andere groene inrichting waarin aandacht is voor bruikbaar groen, meer diverse beplanting en meer ruimte voor sport en spelen. Afbeelding 3.5 toont een buurtstraat in Paasheuvelwijk waar het groen inmiddels is aangepast door het toevoegen van perkjes met beplanting en bomen. Hoewel een aantal buurtstraten inmiddels zijn aangepakt moet deze kwalitatieve slag in het groen in veel straten nog gemaakt worden. Deze straten bestaan nu nog voornamelijk uit asfaltgebied met stoepen.<sup>57</sup>

### Kaart 3.4 - Visiekaart Openbare Ruimte Amstel III



Bron: Gemeente Amsterdam, Presentatie Openbare Ruimte Amstel III 5 februari 2024, aangeleverd op 19 februari 2024, aanvullende informatie projectorganisatie, bewerking Rekenkamer Amsterdam.<sup>58</sup>

### Afbeelding 3.4 - Het Spoorpark in Amstel III



Bron: Gemeente Amsterdam, Fotobank, datum foto : 26 maart 2024, geraadpleegd op 12 juni 2024.

### Afbeelding 3.5 - Pietersbergweg in Paasheuvelweg, Amstel III



*Bron: Gemeente Amsterdam, Presentatie Openbare Ruimte Amstel III 5 februari 2024, aangeleverd op 19 februari 2024, aanvullende informatie projectorganisatie, bewerking Rekenkamer Amsterdam.*

#### *Groen in planvorming*

Er zijn de komende jaren plannen voor de toevoeging of aanpassing van groen op verschillende plekken. Tussen 2020 en 2025 wordt het groen in de openbare ruimte aangepakt ter hoogte van de bouwprojecten SPOT, Brisk, Ruby Gardens en &Amsterdam. De verwachting is dat Hondsrugpark (zie kaart 3.4) en een groengebied in een deel van het noordoostkwadrant in Paasheuvelwijk tussen 2025 en 2030 gerealiseerd zullen worden. Volgens mensen van de gemeentelijke organisatie die wij gesproken hebben is de aanleg van het Hondsrugpark erg belangrijk voor het verbeteren van de leefbaarheid in Amstel III. Ook ontwikkelaars die wij gesproken hebben geven aan het erg belangrijk te vinden dat het Hondsrugpark wordt aangelegd. Een ontwikkelaar noemt de aanleg van het Hondsrugpark cruciaal om van Amstel III een woonwijk te maken. Er is een adviesraad van bewoners betrokken bij de realisatie van functies zoals groen, sport en spelen in het Hondsrugpark. Het Hondsrugpark is echter gepland op een plek waar nu de Hondsrugweg ligt, een belangrijke verkeersader in Amstel III. Het omvormen van deze weg tot een park heeft gevolgen voor de verkeersstromen in het gebied. Omdat rekening moet worden gehouden met de mobiliteitsstromen van- en naar het evenemententerrein in ArenAPoort blijkt het lastig voor de gemeente om de aanleg van het Hondsrugpark te versnellen. De inrichting van het Hondsrugpark hangt dus mede af van dit gebiedsoverstijgende mobiliteitsvraagstuk.<sup>59</sup>

#### *Groenbeheer*

De mensen van de gemeentelijke organisatie die wij gesproken hebben gaven aan dat het beheer van het groen op dit moment niet optimaal wordt uitgevoerd in Amstel III. Het probleem is dat op verschillende plekken in Amstel III opgeleverde stukken groen niet in beheer worden genomen terwijl het beheer wel is overgedragen aan de beheerorganisatie. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het zuidelijk deel van het Spoorpark (Spoorpark Zuid).<sup>60</sup>



### 3.3.2 Sport en spelen

#### *Referentienormen sport en spelen*

Volgens de referentienorm zou Amstel III, uitgaande van 10.000 woningen in 2030, als richtlijn ongeveer 28.500 m<sup>2</sup> veldoppervlakte voor spelen en sport moeten nastreven. Voor spelen is de richtlijn 31 speelplekken en 9 speelvelden. Voor sport in de openbare ruimte is dit nogmaals 9.000 m<sup>2</sup>. Voor binnensport wordt bij iedere school rekening gehouden met gymlokalen/sporthallen. In de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021* was de inschatting dat de referentienormen voor sport en spelen, uitgaande van de realisatie van 10.000 woningen in Amstel III, behaald konden worden. Uit de gesprekken die wij met mensen van de gemeentelijke organisatie hebben gevoerd blijkt dat dit anno 2024 echter nog niet zeker is. Het nog op te stellen document waarin de strategie op de openbare ruimte in Amstel III uiteen wordt gezet, zal hier in de toekomst meer zicht op bieden. De verwachting is dat het geen probleem zal zijn om voldoende ruimte voor binnensport te vinden in Amstel III. Daarover kan de gemeente namelijk afspraken maken met ontwikkelaars. Een groter probleem verwacht de gemeente met het realiseren van voldoende buitensport en dan vooral georganiseerde buitensport die een groot ruimtebeslag heeft.<sup>61</sup>

#### *Georganiseerde buitensport*

In de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021* werd al aangegeven dat er extra vervolgstappen moesten worden gezet om te borgen dat er voldoende ruimte in Amstel III zou worden gerealiseerd voor georganiseerde buitensport. Het grootste deel kon volgens *Actualisatie Investeringsbesluit 2021* binnen de grenzen van Amstel III worden opgelost. Een deel van de buitensport zou in de directe omgeving van het plangebied moeten worden opgelost. Het algemene probleem is volgens de gemeente dat in Amstel III geen grote kavels zijn waar sportvelden voor georganiseerde verenigingsport op gerealiseerd kunnen worden zoals voetbal, tennis of hockey. De realisatie van georganiseerde buitensport vraagt extra ruimte omdat ook ruimte gereserveerd moet worden voor aanvullende eisen zoals een clubhuis en voldoende parkeerplekken. De mensen van de gemeentelijke organisatie die wij hebben gesproken geven daarnaast aan dat sommige verenigingssporten niet geschikt zijn om in te passen in een woonwijk. De vraag is nu of er daadwerkelijk behoefte is aan dergelijke sportvoorzieningen (zie ook alinea: '*behoefteonderzoek sport en spel*').<sup>62</sup>

#### *Gerealiseerde sport- en speelplekken*

Ten tijde van de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021* was er al geïnvesteerd in de aanleg van een aantal sport- en speelplekken in het Spoorpark. Tegenwoordig zijn er in dit park meerdere sport- en speelplekken te vinden (zie afbeelding 3.6). Daarnaast zijn er in Amstel III verschillende sportscholen gerealiseerd.<sup>63</sup>

### Afbeelding 3.6 - Sport- en speeltoestellen in het Spoorpark in Amstel III



Bron: Gemeente Amsterdam, Fotobank, datum foto : 26 maart 2024, geraadpleegd op 12 juni 2024.

#### *Sport- en speelplekken in planvorming*

In *Actualisatie Investeringsbesluit 2021* stonden twee specifieke locaties aangewezen waar in de toekomst ruimte zou kunnen worden gecreëerd voor sport en spelen in de buitenlucht: het dak van de IKEA en het Hondsrugpark.

- **Dak van de IKEA:** In *Actualisatie Investeringsbesluit 2021* ging men er vanuit dat er 10.000 m<sup>2</sup> sport en spelen op het dak van de IKEA zou kunnen worden gerealiseerd. Dat blijkt nu echter onzeker, aangezien IKEA niet langer van plan is om op korte termijn te ontwikkelen. Bovendien is het vaak moeilijk om functies op daken te realiseren vanwege conflicten met andere toepassingen, zoals zonnepanelen. Omdat de ontwikkeling van sport- en speelruimte op het dak van de IKEA voorlopig niet doorgaat, zoekt de gemeente naar een alternatieve locatie om 10.000 m<sup>2</sup> sport- en speelruimte in de buitenlucht te realiseren.<sup>64</sup>
- **Hondsrugpark:** Het is tegenwoordig duidelijk dat er 50% minder ruimte beschikbaar is voor sport en spel in het Hondsrugpark dan oorspronkelijk gedacht in *Actualisatie Investeringsbesluit 2021*. Dit komt door de vele andere functies die eveneens in het park moeten worden ondergebracht.<sup>65</sup>

De gemeente is op zoek naar oplossingen om voldoende ruimte voor sport en spel in de buitenlucht te creëren, ondanks de tegenvallers bij deze twee locaties.

#### *Ruimte voor sport en spelen buiten Amstel III*

In de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021* was al bekend dat er in Amstel III onvoldoende ruimte aanwezig is voor de realisatie van voldoende sport- en speelplekken. De mensen van de gemeentelijke organisatie die wij gesproken hebben stellen dat het ook lastig is om buiten Amstel III ruimte te vinden voor sport en spelen. De gemeente zoekt naar ruimte voor de realisatie van extra sport- en speelplekken aan de andere kant van de A2, in de



bedrijvenzone en ten zuiden van Amstel III (ten zuiden van de Tafelbergweg richting Abcoude) waar veel verenigingssport al is en wellicht uitgebreid kan worden.<sup>66</sup>

#### *Behoefteteonderzoek sport en spel*

De gemeente gaat in de toekomst een behoefteteonderzoek uitvoeren in Zuidoost. Op deze manier wil de gemeente meer inzicht krijgen in de behoefte van bewoners over verschillende thema's, zoals sport en spel. Als de gemeente weet waar de vraag zit, kan er beter op gestuurd worden. Door input van de adviesraad van bewoners die betrokken zijn bij plannen voor het Hondsrugpark is de gemeente er bijvoorbeeld achter gekomen dat er behoefte is aan kleine basketbalvelden in Amstel III.<sup>67</sup>

### 3.3.3 Mobiliteit (voet- en fietsverbindingen)

#### *Actualisatie Investeringsbesluit 2021*

In de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021* wordt de ambitie beschreven om Amstel III te veranderen in een wijk die uitnodigt om te lopen, fietsen of het openbaar vervoer te gebruiken. Het idee is om het gebruik van de auto in Amstel III sterk te verminderen. Een belangrijke opgave is daarbij om het gebied goed bereikbaar en leefbaar te houden.<sup>68</sup>

#### *Gerealiseerde aanpassingen voor voetgangers en fietsers*

In een gesprek met mensen van de gemeentelijke organisatie zijn wij gewezen op verschillende stappen die de afgelopen jaren zijn gezet om de verbinding voor voetgangers en fietsers in Amstel III te verbeteren. Een aantal voorbeelden van verbeteringen zijn:<sup>69</sup>

- **Verbetering noord-zuid verbinding:** De afronding van het Spoorpark heeft de noord-zuid verbinding in het gebied verbeterd door de aanleg van een voet- en fietspad over de A9 (zie afbeelding 3.7 en kaart 3.4).
- **Aanpassing maximum snelheid naar 30 km/uur:** Ook de aanpassing van de maximum snelheid in het gebied naar 30 km/uur maakt het gebied tegenwoordig aantrekkelijker voor voetgangers en fietsers.
- **Tijdelijke maatregelen:** Er worden, voornamelijk in Paasheuvelwijk, tijdelijke maatregelen getroffen om de voet- en fiets verbindingen in het gebied te verbeteren vooruitlopend op de stapsgewijze transformatie. Twee voorbeelden van tijdelijke maatregelen zijn: 1) de verbetering van de aansluiting op Amstel III vanuit ontsluitingswegen, 2) de verduidelijking van de voorrangssituatie bij kruispunten door middel van een rode coating (zie afbeelding 3.8).
- **Nieuwe fietsverbinding:** In de buurt van de IKEA is inmiddels een nieuwe fietsverbinding aangelegd. Deze fietsverbinding past ook in de lange termijn visie voor het gebied.
- **Doorwaadbaarheid kavels:** Het projectteam Amstel III zet erop in om de kavels doorwaadbaar te laten ontwikkelen. Dat betekent dat de kavels toegankelijk zijn voor voetgangers en niet zijn afgesloten met hekken of andere barrières. Kavels die doorwaadbaar zijn zorgen ervoor dat mensen vrij door het gebied kunnen bewegen. De kavelontwikkeling bij OurDomain is een voorbeeld waarbij dit gelukt is, zie afbeelding 3.9 en kaart 3.4.

### Afbeelding 3.7 - Voet- en fietspad in het Spoorpark in Amstel III



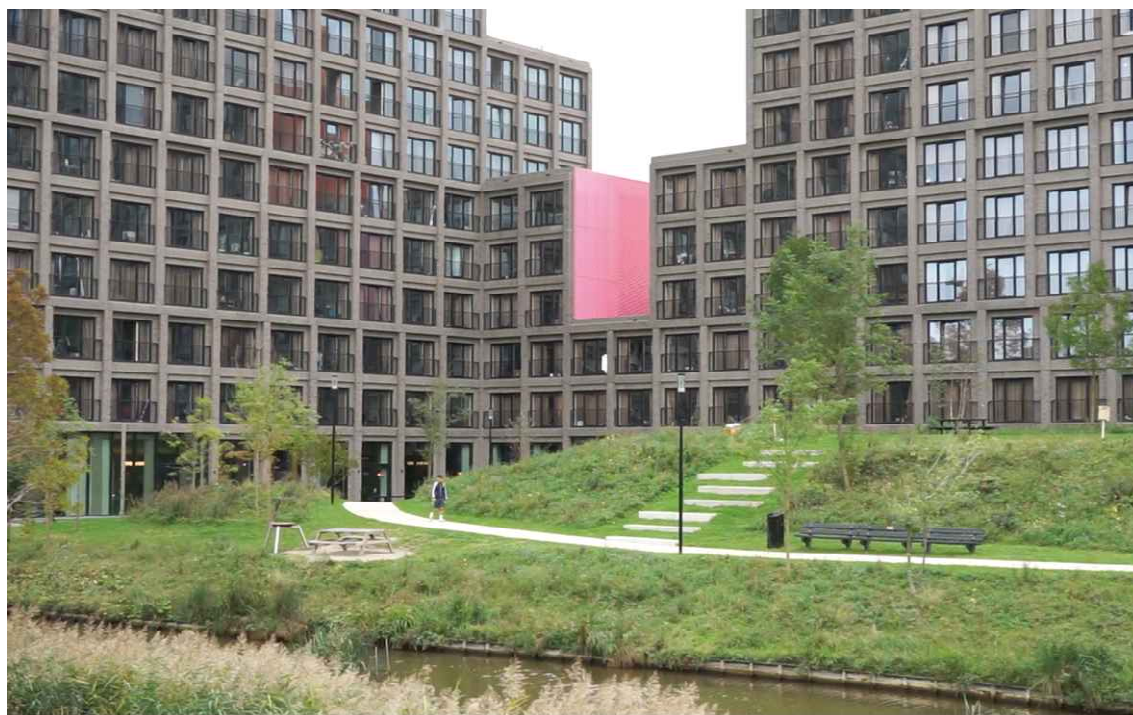
Bron: Gemeente Amsterdam, Fotobank, datum foto : 20 maart 2024, geraadpleegd op 13 juni 2024.

### Afbeelding 3.8 - Verduidelijking van de voorrangssituatie d.m.v. een rode coating in Paasheuvelwijk



Bron: Foto Rekenkamer Amsterdam, 8 oktober 2023.

### Afbeelding 3.9 - Doorwaadbare semi-openbare ruimte bij OurDomain in Amstel III



Bron: Foto Rekenkamer Amsterdam, datum: 8 oktober 2023.

#### *Aanpassing voor voetgangers en fietsers in planvorming*

De aanleg- en de verbetering van voet- en fietsverbindingen in Amstel III hangt samen met de kavelontwikkeling en vindt dus stapsgewijs plaats. Veel aanpassingen om Amstel III te verbeteren voor voetgangers en fietsers moeten dus nog worden uitgevoerd. Mensen van de gemeentelijke organisatie die wij gesproken hebben laten weten dat er bij een aantal kavelontwikkelingen met ontwikkelaars is afgesproken dat een deel van de kavel aan de gemeente wordt teruggegeven voor de inrichting van extra openbare ruimte of voor het realiseren van een grote gezamenlijke private publiek toegankelijke binnentuin waarbij meerdere eigenaren grond hiervoor beschikbaar stellen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de ontwikkeling van Brisk en The Bridge. De grond die de gemeente terugkrijgt bij deze ontwikkelingen worden gebruikt om een steegje en een kerkplein in te richten. Hierdoor wordt het gebied meer toegankelijk voor voetgangers. Deze aanpassingen aan de openbare ruimte zitten nu nog in de planvormingsfase, maar zullen de komende jaren worden gerealiseerd.<sup>70</sup>

#### *Verkeersveiligheid en leefbaarheid*

In oktober 2023 is in opdracht van de gemeente een enquête (*Brede Peiling, oktober 2023*) uitgestuurd naar bewoners in Amstel III. De uitkomst van deze enquête laat zien dat het veiligheidsgevoel van bewoners in Amstel III een aandachtspunt is. Er worden door bewoners verschillende zorgen geuit over verkeersveiligheid voor voetgangers en fietsers. Volgens mensen van de gemeentelijke organisatie is het gevoel van onveiligheid in het verkeer van voetgangers en fietsers op twee manieren verbonden met de verkeerssituatie in Amstel III:<sup>71</sup>

- Evenementenverkeer: Amstel III grenst aan het evenementengebied ArenAPoort. Hierdoor is er op sommige momenten veel evenementenverkeer in Amstel III. Dit heeft een negatieve invloed op het gevoel van leefbaarheid en veiligheid van bewoners in Amstel



III. Bovendien leidt dit ertoe dat niet alle (voor de hand liggende) mobiliteitsoplossingen gerealiseerd kunnen worden om de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren, omdat de grote wegen een minimum capaciteit vragen voor de uitstroom van evenementenverkeer.<sup>72</sup>

- Gefaseerde ontwikkeling: Daarnaast zorgt de gefaseerde ontwikkeling van Amstel III ervoor dat de voet- en fietsverbindingen in het gebied niet in één keer kunnen worden aangepakt en verbeterd. Dit gebeurt daarentegen over verschillende jaren. De gemeente vindt het echter belangrijk om ook in de tussentijd een leefbare verkeerssituatie en leefomgeving te creëren in Amstel III. Daarom probeert de gemeente bewoners tegemoet te komen door de verkeerssituatie op kritieke plekken te verbeteren door middel van (tijdelijke) maatregelen. Volgens mensen van de gemeentelijke organisatie die wij gesproken hebben is het niet mogelijk om de verkeerssituatie overal eenvoudig te verbeteren naar de wensen van de bewoners. De gemeente probeert de bewoners tevreden te stemmen door ze te informeren over de logistieke verbeteringen die gepland staan in de komende jaren.<sup>73</sup>

### 3.3.4 Parkeren

#### *Actualisatie Investeringsbesluit 2021*

In *Actualisatie Investeringsbesluit 2021* staat het uitgangspunt beschreven dat parkeren ondergronds, half verdiept of in pandig moet worden opgelost in Amstel III. Het idee hierachter is dat er in een hoogstedelijke gemengde wijk een grote behoefte is aan een hoogstaande kwaliteit van de schaarse openbare ruimte, waardoor er geen ruimte is voor parkeren op maaiveld.<sup>74</sup>

#### *Parkeren Amstel III - 2024*

Volgens mensen die wij gesproken hebben van de gemeentelijke organisatie lukt het ontwikkelaars aardig om het parkeren ondergronds, half verdiept of in pandig op te lossen. Een nadeel is wel dat het relatief duur is voor ontwikkelaars. Daarnaast blijkt het lastig om met deze regels uit *Actualisatie Investeringsbesluit 2021* parkeerplekken voor mensen met een beperking te realiseren in Amstel III. Parkeerplekken voor mensen met een beperking moeten namelijk binnen een straal van 100 meter gerealiseerd worden en dat is lastig als parkeren op het maaiveld niet is toegestaan. Uit de *Brede Peiling (2023)*, uitgevoerd in opdracht van de gemeente onder bewoners en werknemers in Amstel III, blijkt dat men een aanzienlijk tekort aan (betaalbare) parkeergelegenheid ervaart voor zowel bewoners, werknemers als bezoekers. Men geeft aan dat de gekozen focus op voetgangers en fietsers over het hoofd ziet dat veel van de huidige gebruikers en hun bezoekers afhankelijk zijn van de auto.<sup>75</sup>

#### *Parkeerstrategie Amstel III*

Er wordt op dit moment door advies- en ingenieursbureau Movares gewerkt aan een parkeerstrategie voor Amstel III. Het advies van Movares richt zich enerzijds op het in kaart brengen van de stand van zaken met betrekking tot parkeren in Amstel III. Er wordt bijvoorbeeld een inventarisatie gedaan van het aantal parkeerplaatsen in het gebied. Anderzijds richt het advies van zich op de toekomst: waar moet op ingezet worden in de toekomst?<sup>76</sup>

## 3.4 Planning en financiën

De ontwikkeling van Amstel III is in feite een voortzetting van een reeks elkaar opvolgende grondexploitaties. In tabel 3.9 vatten we het verloop van deze grondexploitaties samen. Deze reeks is zelfs terug te voeren tot de oorspronkelijke ontwikkeling van Amstel III als

kantorengedebied sinds de jaren '60 van de vorige eeuw. Het restplan van de ontwikkeling van het kantorengedebied vormde min of meer het startpunt voor de transformatie van Amstel III. Maar ook daarna volgden de (transformatie) grondexploitaties en wijzigingen daarvan elkaar op. Tussentijds heeft de gemeente daarbij winsten en verliezen genomen. Zo werden bij de start van de transformatie van Amstel III de oude, lopende exploitaties in Amstel III eind 2012 afgesloten met een positief resultaat van € 13,9 miljoen (onderdeel van een historische reeks winstnemingen sinds de jaren '60 van de vorige eeuw oplopend tot circa € 250 - € 300 miljoen).

De in 2012 nieuw gestarte transformatie grondexploitatie voor Bullewijk werd in 2017 weer afgesloten (met een positief resultaat van € 8,5 miljoen) waarna een nieuwe grondexploitatie werd gestart die, in gewijzigde vorm, nog steeds actief is. Voor Paasheuvelwijk is het verloop anders, maar ook daar is in 2017 de grondexploitatie vastgesteld die, eveneens in gewijzigde vorm, nog steeds actief is. Voor Bullewijk werd in 2017 een negatief resultaat verwacht van € 10,1 miljoen en voor Paasheuvelwijk een negatief resultaat van € 7 miljoen (samen € 17,1 miljoen negatief). In 2021 werd de looptijd van de grondexploitaties verlengd naar 2024 en werd, naast een actualisering van het verwachte resultaat (Bullewijk € 4,3 miljoen positief en Paasheuvelwijk € 14,5 miljoen negatief) een taakstellend saldo van € 15 miljoen vastgesteld. Dit betekende dat een verlies op de ontwikkeling van Amstel III dit bedrag niet mag overschrijden.

De meest recente door de gemeenteraad vastgestelde financiële raming voor de ontwikkeling van Amstel III is onderdeel van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2024 (vastgesteld op 29 mei 2024). In deze raming bedraagt het totale tekort op de grondexploitaties van Amstel III € 38,6 miljoen (NCW, prijspeil per 1 januari 2023). Het geraamde tekort voor Bullewijk afzonderlijk bedraagt € 15,8 miljoen en het geraamde tekort voor Paasheuvelwijk € 22,8 miljoen. Deze tekorten zijn deels terug te voeren op de verlenging van de looptijd van de grondexploitaties naar 2028 waardoor er ook met meer proceskosten rekening moet worden gehouden.<sup>77</sup> Daarnaast is in deze raming wel rekening gehouden met kosten voor de aanleg van het Hondsrugpark en het aanbrengen van geluidschermen, maar niet met de (reeds ontvangen) rijkssubsidies hiervoor (ter hoogte van € 16 miljoen). In deze meest recente raming wordt het taakstellende saldo voor de ontwikkeling van Amstel III (een maximaal tekort van € 15 miljoen) overschreden. Deze overschrijding is aanleiding om in 2025 aan de gemeenteraad een herzien plan voor de ontwikkeling van Amstel III voor te leggen.<sup>78</sup>

**Tabel 3.9** - Geraamde financiële resultaten (saldi) Bullewijk en Paasheuvelwijk, bedragen in netto contante waarde (NCW)

| Raadsbesluit                                 | Bullewijk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Paasheuvelwijk |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Investeringsbesluit 2012<sup>79</sup></b> | Afsluiten grondexploitaties Amstel III <sup>xxvi</sup> per 31 december 2012 met een totaal positief saldo van € 13,9 miljoen. Het gaat om grondexploitaties waarop, sinds de aanvang van de ontwikkeling van Amstel III in 1965 ca. € 248 miljoen aan winstnemingen is gedaan (hoewel ook het bedrag van € 300 miljoen wordt genoemd). |                |

<sup>xxvi</sup> Grondexploitaties 503.01 'Amstel III Werkgebied', 503.10 'Amstel III, Aansluiting A2/A9', 503.13 'Busbaan GAZO' en 503.20 'Busbaan Stramanweg' en 503.26 'Holterbergweg (doortrekken).



| Raadsbesluit                                                                               | Bullewijk                                                                                                                                                                                       | Paasheuvelwijk                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                            | Vaststellen transformatie-exploitatie 503.84 Amstel III Kantorenstrook Positief: € 2,2 miljoen (NCW, prijspeil 1-1-2012)                                                                        | Grondexploitatie 503.87 AMC Campus (niet vastgesteld door raad) <sup>xxvii</sup> Positief: € 1,2 miljoen (NCW, prijspeil 1-1-2012)                                    |
| <b>Herziening Investeringsbesluit 2017 (voor periode tot en met 2020)</b> <sup>80</sup>    | Afsluiten transformatie-exploitatie 503.84 Amstel III Kantorenstrook per 31-12-2017 <sup>81</sup> Positief saldo van € 8,5 miljoen ten gunste van het Vereveningsfonds                          | Wijzigen, uitbreiden en vaststellen grondexploitatie 503.87 AMC Campus naar 503.87 Amstel III Paasheuvelweg Campus Negatief : € 7 miljoen (NCW, prijspeil (1-1-2017)) |
|                                                                                            | Vaststellen grondexploitatie 503.89 Amstel III Urban District Negatief: € 10,1 miljoen (NCW, prijspeil 1-1-2017)                                                                                |                                                                                                                                                                       |
| <b>Actualisering Investeringsbesluit 2021 (voor periode tot en met 2024)</b> <sup>82</sup> | Taakstellend saldo van € 15 miljoen (negatief) voor Bullewijk en Paasheuvelwijk gezamenlijk dat niet mag worden overschreden.                                                                   |                                                                                                                                                                       |
|                                                                                            | Positief: € 4,3 miljoen (NCW, prijspeil 1-1-2020)                                                                                                                                               | Negatief: € 14,5 miljoen (NCW, prijspeil 1-1-2020)                                                                                                                    |
| <b>Vastgesteld saldo door gemeenteraad Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2024</b>     | Looptijd van grondexploitaties werd verlengd naar 2028, herziening ontwikkeling Amstel III aangekondigd voor 2025. Raming exclusief reeds ontvangen rijkssubsidies ter hoogte van € 16 miljoen. |                                                                                                                                                                       |
|                                                                                            | Negatief: € 15,8 miljoen (NCW, prijspeil 1-1-2023)                                                                                                                                              | Negatief: € 22,8 miljoen (NCW, prijspeil 1-1-2023)                                                                                                                    |

## 4 Ervaren succesfactoren en knelpunten

In dit hoofdstuk beschrijven we de succesfactoren en knelpunten bij de ontwikkeling van de Amstel III vanuit de ervaringen van betrokkenen die wij spraken. We hebben voor dit hoofdstuk gesprekken gevoerd met mensen van de gemeentelijke organisatie en met ontwikkelaars. Ook hebben we inbreng opgehaald bij mensen die in Amstel III wonen of werken, en bij organisaties voor bewoners en bedrijven. Dit hoofdstuk geeft daarmee de inzichten en meningen weer van de personen die wij hiervoor hebben gesproken, en geen standpunten van een organisatie of representatieve opvattingen. Het hoofdstuk geeft ook niet het standpunt van de rekenkamer weer.

<sup>xxvii</sup> Grondexploitatie 503.87 AMC Campus maakte geen onderdeel uit van het Investeringsbesluit 2012, maar werd wel vrijwel gelijktijdig door het college vastgesteld.

## Betrokkenen die inbreng leverden voor casusonderzoek Amstel III

Gemeentelijke organisatie: We interviewden 13 mensen in 9 gesprekken. Enkele mensen spraken we meerdere keren.

Ontwikkelaars: 4 interviews met in totaal 5 mensen.

Bewoners, bedrijven en anderen: 3 interviews met in totaal 6 mensen van organisaties die de belangen van bewoners en/of ondernemers vertegenwoordigen, een interview met in totaal 9 mensen die in Amstel III of in de omliggende wijken wonen of werken, 15 respondenten in een indicatieve enquête uitgestuurd door de Rekenkamer Amsterdam en 196 respondenten in een indicatieve enquête uitgestuurd door de gemeente (*Brede Peiling, oktober 2023*), 4 punten ingebracht door bewoners tijdens een Pakhuis de Zwijger bijeenkomst over de gebiedsontwikkeling in Amstel III.

Daarnaast is het lang niet altijd zo dat de aangegeven succesfactoren en knelpunten beïnvloedbaar zijn door het projectteam Amstel III of zelfs door de gemeente als geheel. Zo heeft het projectteam wel relatief veel invloed op de inrichting van de openbare ruimte, maar minder op de daadwerkelijke ontwikkeling van de kavels, aangezien dat het resultaat is van onderhandelingen met ontwikkelaars en andere erfpachters. Daarnaast zijn de grondprijzen voor het projectteam een gegeven, maar natuurlijk wel beïnvloedbaar op het niveau van de gemeente waar het grondprijnsbeleid, wordt gemaakt. Deze prijzen komen namelijk residueel<sup>xxviii</sup> tot stand volgens de kaders van het gemeentelijke grondprijnsbeleid en moeten marktconform zijn. Op marktontwikkelingen of (ontwikkelingen in) regels van hogere overheden hebben noch het projectteam, noch de gemeente vanzelfsprekend veel invloed. Tot slot willen wij erop wijzen dat er overlappingen zijn in de onderwerpen die aan bod komen bij de successen en knelpunten. Voorbeelden hiervan zijn de binding van Amstel III met de omliggende wijken en de inrichting van de openbare ruimte. Over deze onderwerpen hebben de mensen die wij hebben gesproken zowel positieve als negatieve punten genoemd. Dit betekent dat deze onderwerpen zowel bij de passages over de successen als de knelpunten worden besproken.

## 4.1 Ervaren successen en succesfactoren

### 4.1.1 Genoemd door gemeentelijke organisatie

Wij geven in grote lijnen weer welke successen en succesfactoren genoemd zijn in onze gesprekken met mensen van de gemeentelijke organisatie. We spraken met mensen van het projectteam Amstel III en de ambtelijk opdrachtgever. Ook spraken wij met mensen van directie Maatschappelijke Voorzieningen en stadsdeel Zuidoost.<sup>83</sup> In de tekst verwoorden wij dit als meningen van mensen van de 'gemeentelijke organisatie'. Voor de duidelijkheid wijzen wij erop dat dit beeld is ontstaan op basis van gesprekken met individuen en dat het geen standpunten zijn van de gemeentelijke organisatie als geheel.

*Transformatie op gang in een verloederd gebied*

De gemeente wilde aanvankelijk vooral de negatieve situatie waarin Amstel III zat

<sup>xxviii</sup> Dit betekent volgens de directie Grond en Ontwikkeling dat de grondprijs het verschil is tussen de marktwaarde en de stichtingskosten. De grondprijzen zijn daarmee marktconform (ze volgen de marktontwikkelingen) en houden rekening met de beperkingen die de gemeente in erfpachtcontracten oplegt. Bij middeldure huurwoningen gaat het onder andere om de uitpondtermijn, de sturing op de huurprijs en huurindexatie.

doorbreken, en dat lukte met de start van de transformatie. Met de negatieve situatie werd de verloederde situatie van het kantoorgebied bedoeld met veel leegstand en een onaantrekkelijke en slecht onderhouden openbare ruimte. Het was daardoor slecht gesteld met de leefbaarheid en veiligheid van het gebied. De gemeente had naast een maatschappelijk belang ook een financieel belang bij het doorbreken van de negatieve spiraal, vanwege verwachte toekomstige erfpachtinkomsten.<sup>xxix</sup>

Geholpen door de gunstige marktomstandigheden in de periode 2015-2018 lukte het om de markt voldoende vertrouwen te geven om in het gebied te investeren. Nadat de eerste marktpartij investeerde in de buurt van station Holendrecht, kregen meer investeerders interesse. De ontwikkeling bij station Holendrecht had zo een vliegwieleffect op de rest van Amstel III. Daarna kwam er een totaalplan voor het gebied en kwam de woningbouw op gang. Het oplossen van de kantorenleegstand had niet langer de focus, maar het tot stand brengen van een levendig woon-werkgebied.

De transformatie kwam volgens de gemeentelijke organisatie op gang toen rond 2015/2016 de markt en de gemeente investeerden in de zuidoostelijke hoek van Amstel III, in de buurt van station Holendrecht en het AMC. De gemeente had de markt nodig, omdat bijna alle grond in Amstel III al in erfpacht was uitgegeven. Een buitenlandse investeerder had interesse door de gunstige, bereikbare ligging en bouwde in relatief korte tijd het grote wooncomplex OurDomain. Hiervoor werd een groot verloederd leegstaand kantoor gesloopt. De gemeente investeerde in de openbare ruimte, zoals in het Spoorpark en het stationsplein, en werkte samen met het AMC aan het entreegebied. Daarnaast transformeerde een naastgelegen leegstaand kantoor naar het Amsterdam Health and Technology Centre (zie ook paragraaf 9.2.2).

#### *Voortgang door speelruimte ten opzichte van segmentatiedoel*

Ambtenaren die wij spraken zijn trots op de voortgang van de woningbouw in Amstel III. Dat het ondanks de slechte marktomstandigheden op dit moment lukt om te bouwen, is volgens de gemeentelijke organisatie vooral te danken aan de speelruimte die het projectteam Amstel III heeft ten opzichte van het segmentatiedoel van 35-35-30 op gebiedsniveau. Er is tot 1 januari 2024 meer sociale huur gebouwd dan het doel is, en minder vrije sector. Dat geeft de gemeente enige onderhandelingsruimte voor het realiseren van gemeentelijke ambities, zoals woninggrootte, koopwoningen, stedenbouwkundige kwaliteit, en maatschappelijke voorzieningen, zo gaven ambtenaren aan die wij spraken. Een voorbeeld hiervan is dat er op een kavel maatschappelijke voorzieningen komen, in ruil voor een lager aandeel sociale huurwoningen.

#### *Vernieuwende ontwikkelstrategie en inzet van instrumentarium*

Voor de transformatie van Amstel III bedacht het projectteam een nieuwe werkwijze, omdat zij de gebruikelijke werkwijze ontoereikend vond. De ambtenaren die wij spraken zien de nieuwe werkwijze voor Amstel III als cruciaal voor de transformatie van het gebied, en als belangrijk voor de opbouw van gemeentelijk beleid voor transformatiegebieden. Ambtenaren die wij spraken geven aan dat dit een behoorlijke inspanning was, ook omdat

---

<sup>xxix</sup> Hoewel leegstand op korte termijn geen directe gevolgen heeft voor de erfpachtinkomsten, kan het bij erfpachtherzieningen aan het einde van een tijdvak, zoals de canonherziening einde tijdvak, leiden tot lagere opbrengsten. Dit was met name relevant in Amstel III, waar veel erfpachtrechten van de vaak leegstaande kantoren in het tweede deel van hun looptijd zaten en op termijn richting een dergelijke canonherziening gingen. Door het gebied succesvol te transformeren, stijgen de erfpachtopbrengsten op de lange termijn, wat weer ten goede komt aan de gemeenschap.

het veel uitleg vergde aan de rest van de ambtelijke organisatie en het gemeentelijk beleid voor transformatiegebieden moest worden opgebouwd. De gebruikelijke werkwijze van de gemeente was gericht op gemeentelijke locaties zoals IJburg. In Amstel III kon de gemeente echter niet zelf de regie voeren en grond uitgeven, zoals op de gemeentelijke locaties gebruikelijk is. Het gebied is namelijk veel minder maakbaar omdat de grond grotendeels al in erfpacht is uitgegeven.

In de vernieuwende werkwijze werden als belangrijk voor het succes de volgende elementen benoemd:

Co-creatie met de markt: Essentieel voor het succes van de nieuwe werkwijze vindt de gemeentelijke organisatie de co-creatie met marktpartijen, waarbij zij op basis van vertrouwen en openheid samenwerken. Dit vraagt om het opbouwen van een netwerk met goede relaties. In Amstel III hielp daarbij dat marktpartijen onderling samenwerken, in Bullewijk in Stichting Hondsrugpark en in Paasheuvelwijk in de BIZ Paasheuvel Village.

Integrale gebiedsontwikkeling met daarbinnen ontwikkeling per kavel: Ook cruciaal was de aanpak van integrale gebiedsontwikkeling met daarbinnen ontwikkeling per kavel door de erfpachters die dat willen, zo gaven ambtenaren aan. Voor de integrale ontwikkeling werden de plannen globaal uitgewerkt voor het hele gebied, waarbinnen op het niveau van deelgebieden verder uitwerkingen werden gemaakt op het gebied van stedenbouw en volume, in samenwerking met marktpartijen. Dat gebeurde voor een deelgebied onder leiding van een extern bureau. Ook de onderlinge samenwerking tussen marktpartijen in deze deelgebiedsprocessen was belangrijk volgens de gemeentelijke organisatie, mede omdat dit formeel bezwaar tegen elkaars kavelplannen voorkwam. Binnen de hiervoor genoemde planvorming, is de ontwikkeling kavelgewijs. Dat betekent dat het initiatief bij een erfpachter ligt, die een ontwerp voor zijn kavel indient bij de gemeente. Erpachters hoeven in Amstel III dus niet verplicht samen te werken in een bouwblok van meerdere kavels, en hoeven dus ook geen gezamenlijk ontwerp voor hun kavels in te dienen bij de gemeente. Daarmee werd volgens de ambtenaren een extra barrière voor transformatie voorkomen. In Amstel III was een aanpak zonder verplichte samenwerking mogelijk, omdat het gebied uit relatief grote kavels bestaat. Bovendien werd de samenwerking al in een eerder stadium van het proces georganiseerd, namelijk bij de deelgebiedsvisies. Deze visies bieden flexibiliteit voor verdere uitwerking per kavel, zo gaf de gemeentelijke organisatie aan.

Instrumentarium van erfpachtafspraken en uitzondering op het bestemmingsplan: Bij de kavelgewijze ontwikkeling is het gecombineerde instrumentarium van erfpachtafspraken en uitzondering op het bestemmingsplan een succesfactor, volgens ambtenaren die wij spraken. Het idee is dat de omzetting van erfpachtafspraken van kantoor naar onder andere woningen en de mogelijkheid voor verdichting met meer vierkante meters vloeroppervlak financieel gunstig zijn voor de erfpachter. Dat geeft de gemeente een onderhandelingspositie. Een voorbeeld in Paasheuvelwijk is dat de gemeente bij een bouwplan met diverse bouwhoogtes en schaalgroottes van gebouwen meer verdichting toestaat, omdat deze diversiteit stedenbouwkundig beter is. Dat een plan van een erfpachter voor woningbouw in Amstel III niet in het bestemmingsplan past, geeft de gemeente een extra sturingsmogelijkheid. Bij de start van de transformatie was een nieuw bestemmingsplan met woonfunctie geen optie. Een reden die daarvoor werd genoemd is dat het in erfpacht uitgegeven kantooroppervlak toen niet weg bestemd kon worden. Werken met uitzonderingen op het bestemmingsplan was daarom nodig, en blijkt in de praktijk goed te werken. Over de kavelgewijze ontwikkeling is verder nog relevant om te noemen dat in de onderhandelingen om tot afspraken te komen, erpachters die meer risico namen daar meer vrijheid voor terugkregen, zo hoorden wij

van ambtenaren. Deze risico's waren in de beginfase groter, zo gaven zij aan.

#### Korte looptijd van de investeringsbesluiten & programmatische sturing op gebiedsniveau:

Tot slot werden de relatief korte looptijd van de investeringsbesluiten en de mogelijkheid om binnen het gebied met het programma te schuiven als succesfactoren benoemd in de werkwijze van Amstel III. Vanwege het negatief financieel saldo, mocht er van de beheerder van het Vereveningsfonds geen investeringsbesluit voor een lange periode worden genomen in Amstel III. Hoe langer de looptijd, hoe hoger het negatieve saldo namelijk zou zijn. Hoewel dit als een beperkende factor kan overkomen, blijken de kortlopende investeringsbesluiten in de praktijk goed uit te pakken. Ambtenaren geven als reden hiervoor dat het financieel en inhoudelijk flexibeliteit geeft. De programmatische sturing op gebiedsniveau geeft ook flexibiliteit. Er kan met het programma voor wonen en andere functies als het ware geschoven worden tussen kavels, zolang de bestuurlijk vastgestelde doelstellingen voor Amstel III gehaald worden.

#### *Woningbouwcorporaties aan boord*

Het projectteam Amstel III en de ambtelijk opdrachtgever hebben er de afgelopen jaren op ingezet om woningcorporaties in Amstel III te krijgen, en zijn heel blij dat dit gelukt is. Zij zien dit als een succes voor Amstel III en een belangrijke les voor andere transformatiegebieden. De ambtenaren geven aan dat er meer zekerheid is dat er op termijn betaalbare huurwoningen blijven wanneer deze van corporaties zijn, dan wanneer deze in particuliere handen zijn. Particuliere sociale en middeldure huurwoningen mogen namelijk na een bepaalde termijn verkocht worden in de vrije sector. Deze uitpondtermijn was in de beginfase van Amstel III 15 jaar, en is momenteel 25 jaar. Daarnaast zien de ambtenaren de woningcorporaties als goede beheerders, onder andere vanwege hun binding met het gebied en omliggende gebieden en vanwege hun kennis van maatschappelijk vastgoed. Tot slot is de ervaring van de ambtenaren die wij hierover spraken, dat het makkelijker is om met corporaties tot afspraken te komen over grotere woningen voor gezinnen en woningen voor andere doelgroepen. Voldoende grote woningen realiseren blijft echter lastig, en de ambtenaren vinden het daarom wel jammer dat het uitgangspunt om op stedelijk niveau voor sociale huurwoningen (exclusief studenten- en jongerenwoningen) een gemiddelde oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> gbo te realiseren niet meer in de samenwerkingsafspraken met de woningcorporaties staat vanaf 2024 (zie tekstkader aan het einde van paragraaf 3.1.3).

Ambtenaren die wij spraken denken dat het vooral gelukt is om de corporaties aan boord te krijgen doordat het projectteam Amstel III hierover vanaf 2016 met woningcorporaties en vanaf 2017 met marktpartijen het gesprek is aangegaan. De ambtenaren zetten zich er daarbij voor in dat corporaties zouden gaan samenwerken met marktpartijen. Deze werkwijze is in Amstel III nodig, omdat de gemeente zeer beperkt grond heeft om aan corporaties uit te geven. De ambtenaren ervoeren dat het voor de woningcorporaties een nieuwe werkwijze was. Daarnaast hadden corporaties beperkte investeringsmogelijkheden en vonden zij het risicovol om in Amstel III te investeren, zo gaven de ambtenaren aan. Vanaf 2017 ging het projectteam ook in gesprek met marktpartijen, om duidelijk te maken dat de gemeente graag wil dat zij met corporaties samenwerken in Amstel III. Het kostte het projectteam dus moeite, maar de afgelopen jaren is het in meerdere projecten gelukt dat de betaalbare woningen bij corporaties komen (zie paragraaf 13.2.9).

Ambtenaren die wij over Amstel III spraken, willen naast sociale huurwoningen graag meer middeldure huurwoningen laten bouwen door woningcorporaties. Zij hoorden van een



woningcorporatie dat zij dat ook als hun opgave zien, om bij te dragen aan gemengde wijken en om de middengroep te helpen die ook niet zelfstandig kan voorzien in haar woonbehoefte. Dat lijkt een succes, en de ambtenaren kregen van de corporatie ook positieve reacties op ontwikkelingen bij en communicatie met de gemeente. Ambtenaren hoorden van een woningcorporatie echter wel een aantal blokkades die in algemene zin (en niet specifiek bij Amstel III) spelen. Ten eerste is de financiering van middenhuur ongunstiger dan sociale huur. Dat komt door Europese staatssteunregels, waarover in Brussel wel op constructieve wijze wordt gesproken, zo was het signaal. Ten tweede is er kritiek op de gemeentelijke grondprijzen, namelijk dat de financiële ruimte in het Vereveningsfonds voor de interessante eeuwigdurende middenhuur bij de gemeente beperkt is. En voor middenhuur voor 25 jaar wordt de onzekerheid over de uiteindelijke grondprijs lastig gevonden. De woningcorporatie heeft bij de ambtenaren aangegeven dat het hierbij gaat om de lange wachttijden voor grondprijzadviezen en de beperkte transparantie in de prijsstelling die het lastig maken om een voorspelbare en haalbare businesscase op te stellen tijdens de planfase. Ten derde staat de financiële haalbaarheid van middenhuur onder druk door hoge rente, hoge grondprijzen en gematigde huren. Ten vierde schuurt de scheiding tussen segmenten die onder andere bouwkundig nodig is vanwege het onderpand soms met de wens om segmenten te mengen.<sup>84xxx</sup>

### Reactie directie Grond en Ontwikkeling op ervaren blokkades

In reactie op deze genoemde blokkades benadrukt de directie Grond en Ontwikkeling van de gemeente dat het bouwen van sociale huurwoningen door woningcorporaties een kerntaak is, zoals geborgd in de Woningwet en de prestatieafspraken tussen de gemeente en de woningcorporaties. Daarbij stelt de directie dat deze afspraken en de beschikbare voorzieningen om sociale huurwoningen gunstiger te maken, niet betekenen dat er geen aandacht is voor middeldure huur. Daarnaast plaatst de directie een opmerking bij de door woningcorporaties ervaren blokkades in het realiseren van middeldure huurwoningen als gevolg van beperkte financiële ruimte in het Vereveningsfonds. De beperkte financiële ruimte in het Vereveningsfonds voor eeuwigdurende middenhuur hangt volgens de directie samen met de lagere grondprijzen voor dit type huurwoningen, in vergelijking met middenhuurwoningen die na 25 jaar uitgepond mogen worden. Bij laatstgenoemde wordt de uitpondwaarde vooraf verdisconteerd in de grondprijzen, wat leidt tot hogere grondopbrengsten. Omdat met deze lagere grondprijzen in veel grondexploitaties geen rekening is gehouden, kan het Vereveningsfonds volgens de directie slechts beperkt het financiële verschil opvangen. Hierdoor is het mogelijk om een klein aantal projecten om te zetten naar eeuwigdurende middenhuur, maar een grootschalige transitie is volgens de directie financieel niet haalbaar vanwege de aanzienlijk lagere grondopbrengsten.<sup>85</sup>

### Maatschappelijke voorzieningen in aanbouw en in planvorming

De ambtenaren die wij hierover spraken zijn trots op de maatschappelijke voorzieningen die in aanbouw en in planvorming zijn (zie voor de stand van zaken paragraaf 3.2.2). Ontwikkelaars blijken bereid om voorzieningen zoals een jongerencentrum, een gezondheidscentrum en buurtkamers in hun programma op te nemen. Volgens ambtenaren die wij spraken zijn de maatschappelijke voorzieningen meestal een klein onderdeel van het

<sup>xxx</sup> Toelichting van de rekenkamer: beleggers willen graag dat hun eigendom bouwkundig is gescheiden van het eigendom van anderen (zoals een woningcorporatie). Dit betekent dat, als meerdere segmenten en eigenaren in één kavel moeten worden gerealiseerd, er extra bouwkundige aanpassingen nodig zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om extra liften en trappenhuisen. Bron: Interview, 19 maart 2024, p. 6.

totale programma op een kavel, met lagere erfpachtprijzen. Dat neemt niet weg dat er in de onderhandelingen iets tegenover moet staan, en dat de uitvoering lastig kan zijn. Daarom zijn zij trots dat dit toch lukt. De alles-in-een-scholen zijn nog moeilijker, omdat deze een relatief groot oppervlak hebben, omdat de gemeente nauwelijks grondpositie heeft in Amstel III en door de wettelijk eisen aan scholen. Ambtenaren ervaren het daarom als een groot succes dat er twee alles-in-een-scholen in Bullewijk in planvorming zijn dankzij kavelverwerving, en dat er een kavel in Paasheuvelwijk is gereserveerd voor een school. De scholen komen op een kavel zonder gestapelde functiemenging. Dit heeft dan weer het voordeel dat de lagere bouwhoogte van de scholen stedenbouwkundig voor afwisseling zorgt. In een gesprek werd aangegeven dat overleg en samenwerking binnen de gemeente helpen om maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Sinds vijf jaar is er voor stadsdeel Zuidoost een stuurgroep op hoog ambtelijk niveau tussen drie gemeentelijk directies en het stadsdeel, waardoor de samenwerking voor maatschappelijke voorzieningen is verbeterd. Naast de successen zijn er knelpunten benoemd bij de maatschappelijke voorzieningen. Deze knelpunten staan in paragraaf 4.2.1.

#### *Investeren in openbare ruimte, waaronder parken*

De gemeentelijke organisatie ziet de investeringen in parken en andere openbare ruimte als een succes en als aanjager voor de gebiedsontwikkeling van Amstel III. De investeringen zitten zowel in de grotere eenheden openbare ruimte als in de investeringen rond de kavels die worden ontwikkeld (zie voor de stand van zaken paragraaf 3.3).

Voorbeelden van grotere eenheden zijn het gerealiseerde Spoorpark, het heringerichte stationsplein Holendrecht en het geplande Hondsrugpark. In de parken gaat het niet alleen om groen, maar ook om sport en spel en om fiets- en voetgangersverbindingen. Het Spoorpark heeft de noord-zuidverbinding over de A9 versterkt en het gebied beter toegankelijk gemaakt. Ambtenaren gaven aan dat het juist in de huidige lastige marktomstandigheden belangrijk is om te investeren in bijvoorbeeld het Hondsrugpark, dat werd benoemd als levensader in Amstel III. De gemeenteraad stemde in 2021 in met het Hondsrugpark en de gemeente krijgt voor dit park cofinanciering van de rijksoverheid. Het budget voor de realisatie van het Hondsrugpark is opgenomen in de grondexploitatie, en de aanleg van dit park is naar voren gehaald in de planning, zo gaf het projectteam aan. Het versnellen wordt wel bemoeilijkt door de noodzaak om rekening te houden met verkeersstromen van en naar het evenemententerrein in ArenAPoort.

Bij de investeringen rond de kavels gaat het om groene buurtstraten en investeringen in door erfpachters teruggegeven openbare ruimte. Groene buurtstraten met ruimte voor sport en spelen worden door de gemeente aangelegd als een erfpachter een kavel transformeert. De verandering van asfalt met stoepen naar groene buurtstraten is dus volgend op de kavelgewijze ontwikkeling door de markt. Teruggave van openbare ruimte kan de gemeente in onderhandelingen over een kavel krijgen door meer verdichting (meer vloeroppervlak) toe te staan. Dit is gelukt bij meerdere projecten die in planvorming zijn, waardoor bijvoorbeeld een steeg en een plein mogelijk zijn. In een geval is zelfs een hele kavel toegevoegd aan de openbare ruimte, in ruil voor verdichting op de andere kavels van dezelfde ontwikkelaar. De verkregen kavel gaat de gemeente groen inrichten, als openbaar buurtpark. Ook zien de ambtenaren bij de kavelgewijze ontwikkeling de zogenoemde doorwaadbare kavels als een succes. Hiermee bedoelen zij dat privaat terrein publiek toegankelijk is, zoals de semi-openbare ruimte bij OurDomain (zie voor een kaart en foto's paragraaf 3.3). Tot slot zien ambtenaren dat het ontwikkelaars aardig lukt om parkeerplaatsen ondergronds, half verdiept of inpandig te realiseren, maar dit is wel duur.

Naast de successen zijn er knelpunten benoemd bij de openbare ruimte. Deze knelpunten staan in paragraaf 4.2.1.

### *Wat bijdraagt aan 1Zuidoost*

De ambtenaren die wij spraken benoemden positieve punten die volgens hen bijdragen aan de verbinding tussen Amstel III en de bestaande wijken van Zuidoost aan de andere kant van het spoor. De ambtenaren benoemden ook punten die volgens hen niet verbindend werken. Die komen in paragraaf 4.2.1 aan de orde.

Positieve punten die werden genoemd:

- Project 'Spoor'<sup>xxxi</sup> dat zowel op stedenbouwkundig als sociaal vlak de relatie tussen Amstel III en de omliggende wijken versterkt.
- Stationsgebied Holendrecht en de terrassen bij wooncomplex OurDomain.
- Het jongerencentrum en gezondheidscentrum die in aanbouw zijn in Amstel III en die bewust aan de kant van het spoor zijn gepland. Deze maatschappelijke voorzieningen zijn ook bedoeld voor bewoners van nabijgelegen bestaande wijken van Zuidoost.
- De voorrangsregeling voor bewoners uit Zuidoost bij toewijzing van huurwoningen in Amstel III.
- Werkgelegenheid in de kantoren- en bedrijvenstrook Amstel III voor bewoners uit andere wijken van Zuidoost.
- Materiaalgebruik zoals dertig-bij-dertig stoeptegels in de openbare ruimte van Amstel III, conform het materiaalgebruik in bestaande woonwijken van Zuidoost.
- De inzet op verbinding, onder andere via het Masterplan Zuidoost.
- Tijdelijke ruimtes in leegstaande gebouwen die worden verhuurd aan lokale (creatieve) ondernemers voor place-making.
- Doordat er geen middelbare school gepland is in Amstel III en er niet genoeg ruimte is voor georganiseerde buitensport, zullen bewoners uit Amstel III voor deze voorzieningen naar andere wijken moeten gaan. Dat kan voor verbinding zorgen.

## 4.1.2 Genoemd door ontwikkelaars

Wij geven in grote lijnen weer welke successen en succesfactoren genoemd zijn in onze gesprekken met ontwikkelaars. We spraken vier ontwikkelaars inclusief een ontwikkelaar gelieerd aan een woningcorporatie.<sup>86</sup> Daarnaast hebben wij de inspraakreacties van ontwikkelaars gebruikt op de *Actualisering Investeringsbesluit 2021*, zoals beschreven in paragraaf 12.8.1.

### *De gunstige locatie en de positieve ontwikkeling daarvan*

Wat meerdere ontwikkelaars positief vinden aan Amstel III zijn de gunstige ligging en de bereikbaarheid, in combinatie met het transformatiedoel naar een mix van wonen, werken en voorzieningen. De uitgangssituatie van Paasheuvelwijk is voor een ontwikkelaar die wij spraken in het bijzonder gunstig omdat het een overzichtelijk afgebakend gebied is met een beperkt aantal eigenaren, wat positief zou zijn voor een relatief snelle transformatie. Bovendien ligt Paasheuvelwijk gunstig ten opzichte van het AMC om bedrijven aan te trekken.

Ontwikkelaars in Amstel III zien een positieve ontwikkeling tot nu toe in het gebied, mede dankzij hun eigen initiatieven en die van andere marktpartijen. In het aanvankelijk verloederde en sociaal onveilige gebied zien zij de eerste projecten als een vliegwiel. De kwaliteit van de verbetering van het vastgoed is daarbij van belang. Er werd gesproken over nieuwe gebouwen met aantrekkelijke entrees, ontworpen door goede architecten. Ook werd een waardestijging gezien van kavels die naast kavels met nieuwe ontwikkelingen liggen.

---

<sup>xxxi</sup> Dit heette eerder 'Spoor' als ruggengraat'.

Doordat er veel gebeurt in het gebied ontstaan weer nieuwe kansen. Het zijn nog eerste stappen naar een complete wijk met tevreden bewoners, maar wel betekenisvolle stappen. Naast marktinitiatieven benoemen ontwikkelaars de inzet van de gemeente voor de verbetering van het gebied, waarbij voor ontwikkelaars in Bullewijk het plan voor het Hondsrugpark cruciaal is in relatie tot woningbouw. Zonder het toekomstige park zou het gebied te onaantrekkelijk zijn.

#### *Situaties waardoor businesscases sluitend werden*

Het sluitend krijgen van businesscases voor de ontwikkeling op hun kavel hing voor ontwikkelaars die wij spraken af van marktomstandigheden, van factoren die bij de overheid liggen en van hun eigen organisatie. Situaties die zij noemden waren onder andere dat er een afnemer werd gevonden, gunstige grondverwerving, haalbare afspraken over woningsegmentatie, subsidie en een strakke aanpak. Succes ligt in een samenspel van factoren, zo begrepen wij uit de gesprekken die wij voerden. Wij lichten de genoemde factoren hierna toe. Meerdere ontwikkelaars gaven aan dat het cruciaal was dat zij een afnemer voor de woningen vonden, zoals een belegger of een woningcorporatie. De gunstige grondverwerving is een situatie die in het verleden ligt. Ontwikkelaars die hun grondpositie verwierven toen er nog veel leegstand was en de prijzen relatief laag waren, hadden een voordeel om hun businesscase rond te krijgen. Maar ondanks dit voordeel gaven zij aan dat de woningsegmentatie waarmee de gemeente akkoord ging een beslissende factor was. Zo gaf een ontwikkelaar die in een gunstige tijd was ingestapt aan, dat door een afwijkende woningbouwsegmentatie de businesscase haalbaar werd. Ook zeiden meerdere ontwikkelaars dat subsidie belangrijk is voor woningbouwprojecten in Amstel III. Zo gaf de *Startbouwimpuls* van het Rijk aan een project het laatste zetje om de ontwikkeling in gang te zetten. Wat betreft de eigen organisatie door een ontwikkelaar werd genoemd dat een strakke, professionele aanpak van groot belang bleek in de contacten met gemeente, aannemers, architecten en afnemer van de woningen.

#### *Voorzien in de vraag naar kleine woningen*

Ontwikkelaars vinden dat zij met kleine woningen in Amstel III voorzien in een behoefte. Meerdere ontwikkelaars die wij spraken willen vooral kleine woningen bouwen in Amstel III omdat zij zien dat er in Zuidoost aan de andere kant van het spoor al veel grote woningen zijn, en er vraag is naar kleine woningen. Daarnaast speelt mee dat kleine sociale huurwoningen financieel aantrekkelijker zijn om te bouwen dan grote, en dat grote betaalbare woningen bouwen in de huidige marktomstandigheden erg lastig is.

#### *Profilering als Amsterdam Life Sciences District*

De profilering van Paasheuvelwijk, AMC en het Medical Businesspark ten zuiden van het AMC als Amsterdam Life Sciences District (ALSD) wordt als positief gezien. Het heeft geholpen tegen leegstand en helpt om bedrijven aan te trekken. Ook werd waardering uitgesproken voor de inzet van de gemeente, in bijzonder de inzet van 'amsterdam inbusiness' dat bedrijven doorverwijst. Verbeterpunten die werden genoemd zijn een nog duidelijkere keuze en stevigere profilering voor dit innovatiedistrict, voor de concurrentiepositie ten opzichte van andere steden. Daarnaast werd een rol gezien voor de gemeente voor het verstevigen van de netwerkorganisatie voor het ALSD en voor meer oversteekplaatsen op de Meibergdreef die als een fysieke barrière binnen het ALSD wordt gezien.

#### *Gemeentelijke ontwikkelstrategie, vooral in de beginfase van Amstel III*

Meerdere ontwikkelaars vonden de beginfase van Amstel III een ideaal voorbeeld voor hoe het zou moeten gaan in een gebiedsontwikkeling. Daarbij werd benoemd dat er in de beginfase een open dialoog was, waarbij ontwikkelaars en gemeente wederzijds van elkaar leerden. Ook de vrijheid voor ontwikkelaars in de beginfase was belangrijk voor hun

interesse in Amstel III, met daarbij een faciliterende en flexibele houding van de gemeente en een organische ontwikkeling in het gebied. Wij maakten uit de gesprekken op dat de ontwikkelstrategie van de gemeente vooral in de beginfase van Amstel III als succesvol is beleefd door ontwikkelaars. Een ontwikkelaar benoemde daarnaast de duidelijke verantwoordelijkheden en geldstromen in Amstel III als positief in de strategie van de gemeente. Ontwikkelaars zijn verantwoordelijk voor de kavel en de gemeente voor de openbare ruimte, waarbij de gemeente de erfpachtinkomsten op de kavels investeert in de openbare ruimte.

#### *Wat ontwikkelaars verder positief vinden bij de gemeente*

Meerdere ontwikkelaars spraken zich positief uit over de persoonlijke contacten met de gemeente. Zij ervaren dat de ambtenaren met een positieve en gemotiveerde houding echt iets goeds willen maken van Amstel III. Daarnaast gaven ontwikkelaars aan dat zij situaties waarin de gemeente duidelijk, betrouwbaar en consequent handelt als positief ervaren. Wij maakten uit de gesprekken op dat de ontwikkelaars dit graag meer zien. Een ontwikkelaar noemde als positief voorbeeld hoe een van de projectmanagers van Amstel III zich inzette om hen door de complexe ambtelijke organisatie heen te leiden.

### **4.1.3 Genoemd door bewoners, bedrijven en anderen**

We geven in grote lijnen een overzicht van de successen en succesfactoren die naar voren kwamen in onze gesprekken met bewoners, omwonenden, mensen die in Amstel III wonen of werken, en drie organisaties die hun belangen behartigen. Daarnaast hebben we de reacties uit onze eigen online vragenlijst meegenomen, ingevuld door mensen die in Amstel III wonen of werken, evenals de resultaten van de Brede Peiling, een vragenlijst die in oktober 2023 in opdracht van de gemeente is verstuurd naar inwoners en werkenden in Amstel III.<sup>87</sup>

#### *Gebiedsontwikkeling op gang en verbeterde reputatie*

Een bewonersorganisatie die wij spraken vindt het positief dat de gebiedsontwikkeling in Amstel III op gang is gekomen en dat er woningen worden gebouwd. Bewoners vinden het ook goed dat de reputatie van het gebied is verbeterd. Voorheen was Amstel III volgens deze organisatie een relatief onbekend kantorengedebied met een slechte reputatie wat betreft leefbaarheid. Volgens omwonenden die wij spraken, is de reputatie van Amstel III in de afgelopen jaren sterk verbeterd. Het gebied is steeds meer bekend als een woon- en verblijfsgebied. Steeds meer mensen herkennen de potentie van Amstel III en zien dat het gebied meer te bieden heeft dan alleen de IKEA en de nabijheid van het AMC.

#### *Gunstige ligging en goede bereikbaarheid per auto, fiets en openbaar vervoer*

Bewoners die wij spraken waarderen de gunstige ligging van Amstel III ten opzichte van het centrum van Amsterdam en zien het als een goede uitvalsbasis naar andere steden in Nederland. Uit de *Brede Peiling (oktober 2023)* blijkt dat de bereikbaarheid van Amstel III overduidelijk als grootste pluspunt wordt beschouwd door mensen die in het gebied wonen of werken. Men vindt het vooral positief dat Amstel III nabij snelwegen ligt en goed aangesloten is op het openbaar vervoer, met name de metro. Daarnaast spreken bewoners hun waardering uit voor de goede fietsroutes die het gebied met de rest van de stad verbinden. Hoewel de mensen die wij hebben gesproken hun waardering uitspreken voor de ontsluiting van Amstel III met het openbaar vervoer, zijn in de gesprekken ook verschillende knelpunten naar voren gekomen (zie ook knelpunten in paragraaf 4.2.3).

#### *Investerings in openbare ruimte, waaronder parken en voet- en fietsverbindingen*

Een bewonersorganisatie die wij spraken stelt dat Amsterdam Zuidoost een stadsdeel is waar in het verleden door de gemeente minder in is geïnvesteerd dan in de rest van de stad.



Ze vinden het daarom positief om op te merken dat er nu meer gelijk wordt geïnvesteerd in de openbare ruimte, zowel in Amstel III als in de bestaande buurten van Zuidoost. Bewoners en ondernemers noemen verschillende verbeteringen in de openbare ruimte in Amstel III, met name de aanleg en verbetering van groenstroken en parken zoals het Spoorpark, en de vernieuwing en verbetering van wandel- en fietspaden. Ook de verbeteringen rondom de metrostations dragen volgens hen bij aan de (sociale) veiligheid in deze gebieden. Naast de waardering die de mensen uitspreken voor de investeringen in de openbare ruimte in Amstel III, zijn er door de mensen die wij hebben gesproken ook verschillende knelpunten genoemd over de inrichting van de openbare ruimte (zie ook knelpunten in paragraaf 4.2.3).

#### *Verbetering van sociale en fysieke verbinding met omliggende wijken*

Bewoners en ondernemers die wij spraken, geven aan dat er verschillende ontwikkelingen zijn geweest die de sociale en fysieke verbinding tussen Amstel III en de omliggende wijken de afgelopen jaren hebben verbeterd. Echter zijn er in deze gesprekken ook een aantal knelpunten aan bod gekomen over dit onderwerp (zie ook knelpunten in paragraaf 4.2.3). Wat betreft de verbetering van de sociale verbinding van Amstel III met de omliggende wijken, worden de onderstaande punten benoemd.

Scholen in Amstel III worden dicht tegen bestaande wijken gepland: Een organisatie die de belangen van bewoners vertegenwoordigt, geeft aan dat mede door hun adviezen de gemeente heeft besloten om scholen die gebouwd gaan worden in Amstel III aan de rand van het gebied te positioneren. Hierdoor zijn de scholen goed bereikbaar voor jongeren uit de omliggende wijken, wat de uitwisseling tussen jongeren uit Amstel III en de bestaande wijken bevordert. Ze zijn ook tevreden dat er niet alleen wordt geïnvesteerd in de bouw van nieuwe scholen in Amstel III, maar ook in de verbetering van bestaande scholen in de omliggende wijken.

Steeds meer bewonersinitiatieven en goede ondersteuning vanuit het stadsdeel: Bewoners stellen dat er steeds vaker initiatieven worden georganiseerd die de ontmoeting tussen bewoners van Amstel III en de omliggende wijken stimuleren. Voor sommige initiatieven, zoals een schoonmaakactie georganiseerd door bewoners en het COA, is ook budget vrijgemaakt door de gemeente. Bewoners die wij hierover spraken, wijzen op de positieve rol van het stadsdeel hierbij. Daarnaast merken verschillende bewoners op dat er steeds meer buurtplatforms actief worden in Amstel III.

Bewoners benoemen de volgende ontwikkeling die de fysieke verbinding met de omliggende wijken verbetert:

Aanleg van het Spoorpark en aanpak van stationsgebieden vermindert fysieke barrières: Volgens bewoners zorgt de aanleg van het Spoorpark in Amstel III voor een betere verbinding tussen Amstel III en de aangrenzende wijken aan de andere kant van het spoor. Daarnaast zijn de stationsgebieden en spooronderdoorgangen de afgelopen jaren sterk verbeterd. Hierdoor is het volgens bewoners aantrekkelijker geworden om van de ene wijk naar de andere te verplaatsen.

## 4.2 Ervaren knelpunten

### 4.2.1 Genoemd door gemeentelijke organisatie

Wij geven in grote lijnen weer welke knelpunten genoemd zijn in onze gesprekken met mensen van de gemeentelijke organisatie. We spraken met mensen van het projectteam Amstel III en de ambtelijk opdrachtgever. Ook spraken wij met mensen van directie

Maatschappelijke Voorzieningen en stadsdeel Zuidoost.<sup>88</sup> In de tekst verwoorden wij dit als meningen van mensen van de ‘gemeentelijke organisatie’. Voor de duidelijkheid wijzen wij erop dat dit beeld is ontstaan op basis van gesprekken met individuen en dat het geen standpunten zijn van de gemeentelijke organisatie als geheel.

#### *Koopwoningen lastig*

Woningbouw is in de huidige marktomstandigheden lastig, maar de gemeentelijke organisatie geeft aan dat het realiseren van vrije sector en sociale koopwoningen in Amstel III in het bijzonder een knelpunt is. Volgens ambtenaren die wij spraken komt dit door de hoge bouwkosten in verhouding tot de verkoopprijzen in een gebied dat nog in ontwikkeling is. De leefbaarheid en kwaliteit van de omgeving in Amstel III zijn volgens het projectteam nog niet op het niveau om het gebied aantrekkelijk te maken voor kopers. De gemeentelijke organisatie vindt het belangrijk dat er voldoende koopwoningen komen, voor de binding van bewoners met de wijk. De directie Grond en Ontwikkeling voegt hieraan toe dat sociale/middeldure koopwoningen om verschillende redenen marktconform worden ontwikkeld. Als de geëiste woninggrootte niet aansluit op de marktsituatie, dan is de bouw van deze woningen niet realistisch.<sup>89</sup> Het projectteam vindt echter dat het gemeentelijke grondprijsbeleid de ontwikkeling van koopwoningen bemoeilijkt.<sup>xxxii</sup> Ook worden volgens hen voor vrije sector koopwoningen dezelfde grondprijzen gehanteerd als voor sociale koopwoningen, die bedoeld zijn voor inkomens in het middensegment, maar wel aan strenge beperkingen onderworpen zijn. Dit maakt het volgens het projectteam moeilijker om ontwikkelaars te overtuigen om in sociale koopwoningen te investeren.

#### *Kanttekeningen bij betaalbare huurwoningen*

In Amstel III is het aandeel betaalbare huurwoningen tot nu toe hoger dan de doelstelling, maar mensen die wij spraken vanuit de ambtelijke organisatie plaatsen hier wel kanttekeningen bij. Deze gaan over de huurprijsgrens van sociale huur, servicekosten en particulier eigendom.

Huurprijsgrens sociale huur: De gemeente hanteert de huurprijsgrenzen voor sociale huur en middenhuur als betaalbaar. De gemeente stuurt niet op huurniveaus binnen het sociaal segment van particuliere huurwoningen, zoals huurprijsgrenzen die relevant zijn voor de huurtoeslag. Dat betekent dat als het projectteam in Amstel III zelf geen extra eisen stelt in onderhandelingen met particuliere ontwikkelaars, het mogelijk is dat er kleine woningen worden gebouwd met een huurprijs tegen het maximum voor sociale huur.<sup>xxxiii</sup> Het projectteam noemt een voorbeeld uit de beginfase van Amstel III waarbij dit daadwerkelijk is gebeurd. Overigens zijn er in Amstel III twee projecten waarin wél privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt over een percentage woningen met een maximale huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens. Beide projecten betreffen 100% sociale huur specifiek bestemd voor studenten en jongeren.

---

<sup>xxxii</sup> In reactie op de opmerking van het projectteam, geeft de directie Grond en Ontwikkeling aan het genoemde knelpunt niet te herkennen. De directie stelt dat voor sociale koopwoningen wordt uitgegaan van een marktconforme ontwikkeling en een daarvan afgeleide residuele grondprijs. Volgens de directie zijn er geen strenge beperkingen, en bemoeilijkt het grondprijsbeleid de ontwikkeling van sociale koopwoningen in die zin niet. De eis om deze woningen marktconform te ontwikkelen, heeft in een woningmarkt die onder druk staat, zoals in Amsterdam, volgens de directie echter wel als gevolg dat de woningen relatief klein worden. Daarom wordt er, aldus de directie, nog niet op grote schaal ingezet op de bouw van betaalbare koopwoningen in Amsterdam.

<sup>xxxiii</sup> Voor sociale huurwoningen van woningcorporaties staan in de *Samenwerkingsafspraken 2024-2027* wel afspraken die gaan over de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens.

Servicekosten: Een tweede kanttekening betreft de servicekosten bovenop de huurprijs, waardoor de totale woonlasten hoger zijn. Ambtenaren die wij spraken zien bij ontwikkelaars veel interesse in het realiseren van complexen met kleine woningen in combinatie met serviceconcepten voor bijvoorbeeld gemeenschappelijke ruimtes. Dit soort complexen zijn ook opgeleverd in Amstel III.

Particulier eigendom: Een derde kanttekening is dat de sociale huur in de pioniersfase van Amstel III vooral particuliere sociale huur betreft. Dit is sociale huur die niet bij een woningcorporatie zit. Ambtenaren die wij spraken hebben de indruk dat het voor ontwikkelaars in de periode na de invoering van de woningbouwsegmentatie 40-40-20 in 2017 aantrekkelijk was om particuliere sociale huurwoningen voor studenten en jongeren te bouwen. De reden daarvan was dat het toen nog mogelijk was om deze na vijftien jaar te verkopen, in combinatie met de relatief korte huurperiodes van de doelgroep. Ook in de huidige situatie zou het volgens ambtenaren voor marktpartijen aantrekkelijk zijn om eerst te verhuren en na de uitpandtermijn de mogelijkheid te hebben om te verkopen als Amstel III in waarde is gestegen.

*Financiële klem door beleidsambities, grondprijsbeleid en marktomstandigheden*

Ambtenaren die wij over Amstel III spraken, gaven aan dat zij een mismatch tussen beschikbare financiële middelen en ambities hebben ervaren en dit nog steeds ervaren. Deze mismatch wordt veroorzaakt door gemeentelijk beleid dat niet goed aansluit bij de praktijk van gebiedstransformaties, in combinatie met het gemeentelijk grondprijsbeleid. De financiële klem werd benoemd als een belangrijk knelpunt voor de ontwikkeling in Amstel III. Het zorgt ervoor dat er projecten stilliggen of her-ontwikkeld moeten worden. In reactie op deze ervaren financiële klem benadrukt de directie Grond en Ontwikkeling dat de grondprijzen per bestemming genormeerd residueel zijn berekend en daarmee marktconform zijn. Dit is vastgelegd in het grondprijsbeleid dat jaarlijks door het college wordt vastgesteld. Hoewel de door ons gesproken ambtenaren over Amstel III aangaven dat de praktijk van transformaties en het grondprijsbeleid niet optimaal op elkaar aansluiten, geeft Grond en Ontwikkeling aan dat bij de berekening van grondprijzen wel rekening wordt gehouden met transformatiegebieden.<sup>xxxiv</sup> 90

Volgens het projectteam draait gebiedsontwikkeling om meer dan alleen woningbouw; het gaat om het creëren van complete wijken met onder meer voorzieningen en groen. Gemeentelijke eisen zijn bedoeld om dit doel te ondersteunen, maar de stapeling van deze eisen vormt volgens het projectteam al jaren een knelpunt. Hoewel deze eisen volgens het projectteam noodzakelijk zijn om als gemeente richting te geven aan het gewenste eindbeeld, is de toenemende hoeveelheid eisen volgens hen een probleem geworden. Het projectteam constateert daarnaast dat het huidige beleid voor gebiedsontwikkeling te veel gericht is op traditionele gebiedsontwikkeling (ook wel tender- of uitleggebieden genoemd) en gebieden die kavel voor kavel worden ontwikkeld zonder integrale toekomstvisie voor de ontwikkeling van het gebied als geheel. Het beleid sluit volgens hen onvoldoende aan op de behoeften en complexiteit van transformatiegebieden. Met meer dan 50% van de woningbouwopgave in Amsterdam in transformatiegebieden, is er volgens het projectteam dringend behoefte aan een beter afgestemd beleid en bijbehorende eisen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het beleid en spelregels voor het realiseren van maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen. Maar ook om de financiële spelregels, zoals het grondprijsbeleid die volgens hen, ondanks transformatie-specifieke maatregelen zoals de

---

<sup>xxxiv</sup> Volgens de directie Grond en Ontwikkeling worden hierbij bijvoorbeeld sloopkosten meegerekend, geldt een depreciatiekorting van 10%, wordt een transformatie-impuls van 10% toegepast op betaalbare woningen en worden eventueel te veel vooruitbetaalde erfpachtkosten verrekend.

Transformatie-impuls, niet goed aansluiten. Deze door het projectteam ervaren knelpunten komen in het vervolg van dit hoofdstuk uitgebreider aan de orde. Wat betreft het segmentatiebeleid is er al wel de aanpassing gedaan van 40-40-20 naar 35-35-30, maar zijn er desondanks zorgen over de impact. We lichten deze onderwerpen toe in het vervolg van de tekst.

Volgens de door ons gesproken ambtenaren werden zij ook in het verleden regelmatig geconfronteerd met gemeentelijk beleid en ambities die zich niet goed verhouden tot de praktijk van een transformatiegebied. Een voorbeeld daarvan was de invoering van de 40-40-20-segmentatie voor woningbouw in 2017, die vlak daarna in 2017 doorwerkte in Amstel III. Dit politieke besluit kwam destijds voor de gehele gemeentelijke organisatie, en dus ook voor het projectteam, onverwacht en zette de financiële haalbaarheid van woningbouw onder druk. Wij hoorden dat er vertragingen ontstonden in projecten door heronderhandelingen, omdat verwachte opbrengsten voor marktpartijen omlaag gingen. In 2019 werd daarom voor Amstel III door bestuurders bepaald dat voortaan 35-35-30 nagestreefd mocht worden. 35-35-30 is volgens ambtenaren die wij spraken in Amstel III alleen haalbaar doordat er, door de bouw van particuliere sociale huur in de pioniersfase, in de huidige situatie speelruimte is ten opzichte van het segmentatiedoel. Ambtenaren die wij spraken vonden de invoering van 40-40-20 vooral gericht op gemeentelijke locaties die de gemeente aanbesteedt, en onvoldoende doordacht op gevolgen voor transformatiegebieden.

Nieuw gemeentelijk beleid kan volgens ambtenaren die wij spraken beter leiden tot de gewenste effecten door de 'uitvoering' vooraf te laten adviseren over het beleid en de implementatie daarvan.<sup>xxxv</sup> De ambtenaren die wij spraken, noemden meer voorbeelden van gemeentelijk beleid dat als complex werd ervaren in de uitvoering van een transformatiegebied, bijvoorbeeld dat voor maatschappelijke voorzieningen. Dit lichten we toe in deze paragraaf onder het kopje Ingewikkeldheden met maatschappelijke voorzieningen.

Het projectteam vindt dus dat bij de invoering van beleid zoals 40-40-20, rekening had moeten worden gehouden met de specifieke aard van transformatiegebieden. Zij lichtten toe waarom transformatiegebieden complexer zijn dan de traditionele gebiedsontwikkelingen<sup>xxxvi</sup>. Ontwikkelaars hebben in transformatiegebieden vaak te maken met bestaande gebouwen die nog waarde vertegenwoordigen en afgewaardeerd en gesloopt moeten worden, wat aanzienlijke kosten met zich meebrengt, in tegenstelling tot uitleglocaties waar de grond onbebouwd is. Omdat de methodiek voor het berekenen van grondprijzen volgens hen voor beide soorten gebieden hetzelfde is, pleit het projectteam voor lagere segmentatiedoelen in transformatiegebieden om projecten financieel haalbaar te houden. Daarnaast heeft Amstel III, anders dan uitleglocaties, vrijwel geen gemeentelijk grond die nog niet in erfpacht is uitgegeven. Dit maakt de gemeente grotendeels afhankelijk van externe partijen om de gewenste gebiedsontwikkeling te realiseren. De gemeente vraagt hierbij veel van deze partijen, zoals het verkopen van een kavel voor de bouw van een school of park tegen de maatschappelijke grondwaarde die de gemeente conform beleid hanteert, of de realisatie van maatschappelijke voorzieningen binnen de plannen. Om ontwikkelaars niet te overvragen, is besloten de woningbouwsegmentatie in Amstel III aan te passen naar 35-35-30. Ondanks de speelruimte binnen dit segmentatiedoel, maakt het projectteam zich

<sup>xxxv</sup> De directie Grond en Ontwikkeling benadrukt dat het bij reguliere beleidsvorming wel gangbaar is dat er een 'brede afstemming' plaatsvindt. Bij de invoering van 40-40-20 was hier, aangezien dit een politiek besluit was en geen reguliere beleidsvorming, geen sprake van.

<sup>xxxvi</sup> ook wel 'uitleglocaties' genoemd, gemeentelijke locaties die de gemeente aanbesteedt

zorgen over de impact die de invoering van de regels voor woningbouwsegmentatie heeft, zoals op de woninggrootte die in Amstel III kan worden gerealiseerd. De ambtelijke organisatie ziet een verband tussen de vastgestelde segmentatiedoelen en de uiteindelijk gerealiseerde woninggrootte in het gebied. Dat komt, omdat de ambitie om betaalbare middeldure huurwoningen te realiseren een waardedrukkend effect heeft op deze woningen. Om ze toch rendabel te maken, is het noodzakelijk om relatief kleine woningen te bouwen. De gewenste woninggrootte<sup>xxxvii</sup> zoals vastgelegd in de Actualisering Investeringsbesluit 2021, raakt hiermee steeds verder uit zicht.

### **Reactie directie Grond en Ontwikkeling op gesignaleerde knelpunten bij transformaties**

De directie Grond en Ontwikkeling heeft enkele aanvullingen en andere perspectieven op de hierboven genoemde punten van het projectteam. Ten eerste reageert de directie op de bijkomende kosten voor ontwikkelaars in transformatiegebieden, zoals de afwaardering en sloop van bestaande gebouwen. De directie stelt dat het bepalen van de verwervingswaarde de verantwoordelijkheid is van de ontwikkelaars zelf. Wanneer een object of locatie moet worden afgewaardeerd, wijst dit volgens de directie op een te hoge verwervingswaarde, mogelijk ingegeven door speculatieve overwegingen. Dit wordt gezien als een normaal ondernemersrisico. Daarbij benadrukt de directie dat het niet wenselijk is voor de gemeente om een bijdrage te leveren aan kapitaalvernietiging of speculatie in de hand te werken. Ten tweede benadrukt de directie dat, hoewel de methodiek voor het berekenen van grondprijzen in transformatie- en uitleggebieden gelijk is, er in transformatiegebieden wel degelijk rekening wordt gehouden met specifieke kosten. Zo worden sloopkosten meegenomen, geldt er een depreciatiekorting van 10%, wordt een transformatie-impuls van 10% toegepast op betaalbare woningen, en worden te veel vooruitbetaalde erfpachtkosten verrekend. Ten derde wijst de directie erop dat de keuze voor een segmentatiedoelstelling een politieke beslissing is. Het is aan de politiek om te bepalen of er onderscheid moet worden gemaakt tussen transformatie- en uitleggebieden en om hier eventueel een andere koers in te varen. Tot slot benadrukt de directie dat aanvullende wensen ten aanzien van woninggrootte, zoals vastgelegd in de *Actualisering Investeringsbesluit 2021*, niet altijd aansluiten op de marktsituatie. Volgens de directie is het niet realistisch om te verwachten dat een grote woning kan worden ontwikkeld als deze, door een maximumprijs van 390.000 euro, niet rendabel is; in dat geval zal de markt dit segment niet oppakken.<sup>91</sup>

Volgens ambtenaren die wij spraken komt de financiële klem deels voort uit de gemeentebrede maatregelen om de financiële druk op het Vereveningsfonds te verminderen. Er is daardoor simpelweg minder geld om problemen in de ontwikkeling van Amstel III op te lossen, terwijl juist een transformatie zoals Amstel III meer onzekerheden kent en minder stuurbaar is dan een 'traditionele' grondexploitatie. Maar het gaat ook om het specifieke karakter van transformaties zoals Amstel III, zoals hiervoor beschreven, waarmee in de gemeentelijke financiële spelregels volgens hen onvoldoende rekening wordt

<sup>xxxvii</sup> In de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* werd vastgelegd dat in Amstel III 25% van de sociale en middeldure huurwoningen en 50% van de middeldure koopwoningen groter moet zijn dan 70 m<sup>2</sup> gbo.



gehouden.<sup>xxxviii</sup> Het gaat dan vooral om het gemeentelijk grondprijnsbeleid waarin bijvoorbeeld geen rekening wordt gehouden met de waarde van bestaande bebouwing.

Kortgezegd, ervaren ambtenaren die wij spraken in Amstel III een mismatch tussen ambities en geld. Zij geven aan dat er geld bij moet of dat ambities verlaagd moeten worden, maar dat deze keuzes in het gemeentelijke beleid onvoldoende worden gemaakt.

De financiële klem is problematischer in de huidige marktomstandigheden, met hoge rente, hoge bouwkosten en onzekerheid over de opbrengsten door aanpassing van het woningwaarderingssysteem door de rijksoverheid. Ambtenaren die wij spraken gaven aan dat het in economisch gunstige tijden eenvoudiger is om, vanuit de faciliterende rol van de gemeente, ontwikkelingen in een transformatiegebied als Amstel III te stimuleren dan tijdens economische tegenwind. De transformatie van Amstel III heeft volgens het projectteam de afgelopen twintig jaar dan ook in golfbewegingen plaatsgevonden, mede door economische schommelingen. Brede marktontwikkelingen, zoals fluctuaties in rente en bouwkosten, zijn onvoorspelbaar en buiten de controle van het projectteam, maar hebben wel directe invloed op de financiële haalbaarheid van projecten.

#### *Woninggrootte, risico op eenzijdige doorstroomwijk en kwalitatieve 'ondergrens'*

Door de financiële klem staan de gewenste woninggroottes en de kwalitatieve ondergrens voor de gebouwen en de complete wijk onder druk, zo benoemden ambtenaren die wij over Amstel III spraken. Tegelijk gaven zij aan dat zij wel sturen op woninggroottes en aantal kamers per woning, en op de kwaliteit van de gebiedsontwikkeling. Diversiteit in woninggroottes en aantal kamers per woning vinden zij belangrijk voor een diverse samenstelling van inwoners, en voor voldoende inwoners die binding hebben met de wijk. Als dat niet lukt zien zij het risico dat Amstel III een eenzijdige doorstroomwijk wordt; een wijk waarin vooral studenten, jongeren, starters en expats wonen met een korte woonduur. De kwaliteit van de gebiedsontwikkeling vinden zij cruciaal, omdat het om investeringen gaat voor honderd jaar of meer. Zij willen een goed stuk stad maken en vinden het in een gebied dat grotendeels nog uit kantoren bestaat extra belangrijk om kwalitatief hoogwaardige ontwikkelingen toe te voegen.

In de afweging tussen kwaliteit en woninggrootte, geld en doorlooptijd ervaren ambtenaren die wij spraken spanning. Zij geven enerzijds aan dat zij niet door een 'ondergrens' van kwaliteit en woninggrootte willen zakken om daarmee voldoende voortgang bij het bouwen van woningen te realiseren. Uit de gesprekken werd ons niet duidelijk waar die ondergrens precies ligt, maar naast diversiteit in woninggroottes en aantal kamers per woning werden zaken als woningdichtheid, materiaalgebruik, architectuur en de complete wijk genoemd.<sup>xxxix</sup> Daarnaast gaat de ondergrens ook over de druk op de openbare ruimte als gevolg van de hoeveelheid programma, zoals het ruimtebeslag door afvalcontainers en fietsparkeren in een toch al beperkte openbare ruimte. Anderzijds ervaren ambtenaren druk om de woningbouw door te laten gaan en vinden zij dit ook zelf belangrijk gezien de woningnood. Ook speelt mee dat door een langere doorlooptijd de wijk langer in een onaffe situatie zou

---

<sup>xxxviii</sup> De directie Grond en Ontwikkeling benadrukt, zoals eerder beschreven, dat bij de grondprijnsberekening in transformatiegebieden (van een bestaand erfpachtrecht) via verschillende maatregelen wel rekening wordt gehouden met de complexiteit van deze gebieden. Daarnaast licht de directie toe dat er rekening wordt gehouden met project-specifieke risico's, en dat de realisatie van Amstel III gefaseerd is, om op kasstroom te sturen. Op die manier wordt omgegaan met onzekerheid in transformatiegebieden.

<sup>xxxix</sup> Het motto 'gewoon goed' uit het *Woningbouwplan 2022-2028* van de gemeente geeft ook geen precieze ondergrens. In de *Jaarrapportage 2023 van het Woningbouwplan 2022-2028* staat op p. 40: "Omdat voor 'goed genoeg' of 'ondergrens' nooit een permanente definitie te geven zal zijn, vraagt dit om een continu gesprek, reflectie en aanscherping."

zitten, wat zij onwenselijk vinden voor de leefbaarheid. Wij hoorden in de gesprekken vooral de afweging tussen het bewaken van de 'ondergrens' en de voortgang van de bouw. In de driehoek van kwaliteit-geld-tijd werden de financiële aspecten vooral als een gegeven gezien. De ambtenaren die wij spraken in Amstel III gaven bijvoorbeeld aan dat zij horen dat de ontwikkeling van Amstel III voor de gemeente te duur is. Zij hebben dus niet het idee dat er nog financiële ruimte gevonden kan worden bij de gemeente.

Wij maken uit de gevoerde gesprekken op dat het onontkoombaar lijkt dat er bij voortgaande woningbouw met de huidige financiële randvoorwaarden op woninggrootte ingeleverd wordt, omdat men niet wil afdingen op kwaliteit. Afdingen op de kwaliteit werd namelijk als onwenselijk benoemd, zelfs als dat betekent dat de ontwikkeling iets langer duurt. In een gesprek plaatsten ambtenaren de bouw van kleine woningen in Amstel III in de context van de hele stad en van grote steden wereldwijd. Zij spraken de verwachting uit dat in een grote stad als Amsterdam grote (betaalbare) woningen ook in de toekomst financieel niet haalbaar zullen zijn, en er behoefte is aan woningen voor één en tweepersoons huishoudens. Tegelijkertijd denken de door ons gesproken ambtenaren dat de mogelijke problemen die kunnen ontstaan door de bouw van overwegend kleinere woningen deels ondervangen kunnen worden. Dat zou kunnen door goede woningplattegronden rekening houdend met aantallen kamers voor diverse doelgroepen, gemeenschappelijke ruimtes, goed beheer, gedeelde buitenruimte en hoogwaardige openbare ruimte.

Het projectteam gaat dus voor kwaliteit, maar merkte wel op dat zij de kwaliteit van de woningen die door particulieren partijen zijn gebouwd soms niet hoog genoeg vindt. Het gaat dan bijvoorbeeld om kleine woningen aan smalle gangen, of het beheer is bijvoorbeeld niet goed geregeld. Maar er zijn volgens het projectteam ook positieve ervaringen, zowel met professionele investeerders en ontwikkelaars als met woningcorporaties.

Stadsdeel Zuidoost benadrukt het belang van kwalitatief hoogwaardige woningen in Amstel III, maar erkent dat de gemeente hierin sterk afhankelijk is van projectontwikkelaars. Ondanks de financiële druk vindt het stadsdeel het cruciaal dat een minimale kwaliteitsstandaard wordt gehanteerd voor de woningen in het gebied. Echter, volgens hen wordt deze standaard niet in alle projecten gehaald. Er zijn zorgen over bouwtechnische problemen, zoals te dunne wanden, slechte isolatie en de matige kwaliteit van inbouwapparatuur en liften. Daarnaast ontbreekt het soms aan een goed functionerende intercom, wat bijdraagt aan de ontevredenheid over de woningkwaliteit. Het stadsdeel merkt op dat woningcorporaties doorgaans beter in staat lijken om hoogwaardige woningen te realiseren in vergelijking met commerciële projectontwikkelaars.

#### *Ingewikkeldheden met maatschappelijke en commerciële voorzieningen*

Wij gaan hier vooral in op de maatschappelijke voorzieningen. Bij het realiseren van de maatschappelijke voorzieningen ervaren ambtenaren in Amstel III allerlei ingewikkeldheden. Wij beschrijven er hierna vier van. Daarna gaan we in op een zorgpunt over kwetsbare groepen, en aan het eind op een ingewikkeldheid met de commerciële voorzieningen.

**Beleid dat niet uitgaat van een transformatiegebied:** Ingewikkeldheden worden volgens ambtenaren die wij spraken deels veroorzaakt doordat het gemeentelijk beleid niet voldoende uitgaat van een transformatiegebied, hoewel er via bepaalde maatregelen wel rekening wordt gehouden met de complexiteit van deze gebieden (zie eerder in paragraaf 4.2.1). Het beleid gaat volgens hen vooral uit van voorzieningen die op zichzelf ('stand alone') worden gerealiseerd op gemeentelijke locaties, waarbij de grond nog niet in erfpacht is uitgegeven. Maar in een transformatiegebied zoals Amstel III wordt bijvoorbeeld het jongerencentrum gecombineerd met andere functies, en moet de gemeente rekening houden met zittende erfpachters. Bovendien kost het maken van afspraken met deze

erfpachters tijd, wat indirect extra kosten met zich meebrengt en bijdraagt aan een negatiever saldo in de grondexploitatie. Daarnaast heeft de gemeente in Amstel III nauwelijks grondpositie, waardoor voor een aantal alles-in-een-scholen kavels moesten worden verworven. De verwervingskosten komen ten laste van de grondexploitatie, en zorgen dus voor een negatiever saldo.

Extra ingewikkeldheden met scholen: Bij de scholen spelen voor een deel dezelfde ingewikkeldheden als bij andere voorzieningen en spelen daarnaast extra ingewikkeldheden. In het algemeen is ingewikkeld dat de bouw van scholen en andere maatschappelijke voorzieningen wordt gefinancierd uit de algemene middelen van de gemeente, en daardoor via een andere financiële cyclus werkt dan de grondexploitatie. Daarbij komen de Europese aanbestedingsrichtlijnen, waardoor het in Amstel III te ingewikkeld werd om de scholen in combinatie met woningen op dezelfde kavel te bouwen. Bovendien is een school moeilijker te realiseren dan bijvoorbeeld een buurtkamer, omdat een school een veel groter vloeroppervlak heeft. Een andere ingewikkeldheid met de scholen is dat op verschillende plekken in het gebied nabij de snelwegen geen scholen gebouwd mogen worden vanwege regelgeving voor geluid en fijnstof. Inmiddels zijn ondanks deze ingewikkeldheden drie van de geraamde vijf locaties voor scholen gevonden. Hoeveel scholen er uiteindelijk komen, hangt af van hoeveel kinderen er in Amstel III wonen. En het aantal kinderen hangt af van het soort woningen dat nog wordt gebouwd.

Budgettaire aspecten, in het bijzonder bij de 24-uursopvang: Een deel van de problemen zou met extra financiële ruimte verholpen kunnen worden, maar die ontbreekt zo begrepen wij uit de gesprekken. Een apart knelpunt is de 24-uursopvang. De kosten voor het bouwrijp opleveren van grond ten behoeve van voorzieningen worden betaald vanuit de grondexploitaties. De programmering (de 24-uursopvang zelf) wordt gedekt vanuit de Algemene Middelen. In Amstel III blijkt volgens ambtenaren die wij spraken de rijksbijdrage ontoereikend om de 24-uursopvang daadwerkelijk te realiseren.<sup>xi</sup>

Maatschappelijke voorzieningen beperkend voor het aantal woningen: De realisatie van maatschappelijke voorzieningen is een belangrijke voorwaarde om woningbouw in Amstel III mogelijk te maken, vanuit het doel van een complete wijk. Als de woningbouwdoelstelling omhoog zou gaan van 10.000 naar 15.000 woningen, zitten de belangrijkste knelpunten bij de alles-in-een-scholen en de georganiseerde buitensport, zo kwam uit de gevoerde gesprekken naar voren. Dat komt vooral omdat deze voorzieningen veel ruimte vragen.

Zorgpunt over kwetsbare groepen: Een ander zorgpunt dat vanuit de gemeentelijke organisatie naar voren werd gebracht is de begeleiding van kwetsbare groepen. Het beeld van de mensen die wij spraken is dat er vergeleken met de rest van de stad in Amstel III relatief veel kwetsbare groepen gehuisvest worden. In Amstel III waren op 1 januari 2024 twee locaties door Centraal Orgaan opvang asielzoekers in gebruik. Daarnaast wonen er statushouders in de wooncomplexen en andere kwetsbare groepen zoals arbeidsmigranten, en zijn er woningen voor kwetsbare jongeren en woningen voor begeleid wonen in aanbouw. Een risico dat vanuit stadsdeel Zuidoost werd genoemd is dat een concentratie van kwetsbare groepen in combinatie met onvoldoende begeleiding tot overlast kan leiden.

Ingewikkeldheid met de commerciële voorzieningen: Wat betreft de commerciële voorzieningen werd door ambtenaren genoemd dat een aantal ontwikkelaars het niet eens

---

<sup>xi</sup> De directie Grond en Ontwikkeling benadrukt ten aanzien van de 24-uursopvang dat deze slechts deels uit de grondexploitatie (en daarmee het Vereveningsfonds) wordt gedekt. Het gaat dan alleen om het bouwrijp opleveren van grond ten behoeve van deze voorziening. Het daadwerkelijk vestigen en in gebruik nemen van de 24-uursopvang moet gedekt worden uit de Algemene Middelen van de gemeente.

is met de concept Voorzieningenstrategie van de gemeente (zie paragraaf 13.2.4). Het verschil van inzicht zit vooral in het idee voor het centrale cluster met detailhandel bij de IKEA, dat de ambtenaren overnamen van een visie op detailhandel die door een ingehuurd bureau was opgesteld. De gemeente heeft van de ontwikkelaars begrepen dat zij meer spreiding en meer flexibiliteit gedurende de transformatie willen, en dat ontwikkelaars onvoldoende het gevoel hebben gehad dat de gemeente met hen samenwerkte bij het opstellen van de Voorzieningenstrategie. De gemeente is hiervan namelijk de penvoerder. De Voorzieningenstrategie heeft door het verschil van inzicht een conceptstatus. Wij hoorden van ambtenaren dat de dialoog met belanghebbenden in het kader van actualisatie van het Ontwikkelperspectief weer opgepakt zal worden.

Vanuit het stadsdeel Zuidoost hoorden wij een zorg dat de ontwikkeling van voorzieningen achterblijft in Amstel III. Toegelicht werd dat het beeld is dat het voorzieningenniveau van stadsdeel Zuidoost lang achterbleef bij de rest van de stad, wat de ontwikkeling van het stadsdeel heeft belemmerd. Daarom vindt het stadsdeel het belangrijk dat in Amstel III niet hetzelfde gebeurt. De indruk is dat het belang van voldoende maatschappelijke voorzieningen in Amstel III goed op de politieke agenda staat. Daarom gaat de zorg vooral over de ontwikkeling van commerciële voorzieningen in het gebied.

#### *Spanning tussen functies in de schaarse openbare ruimte*

In paragraaf 3.3 staan knelpunten beschreven die de gemeentelijke organisatie begin 2024 ervaarde bij het inrichten van de openbare ruimte van Amstel III. In de openbare ruimte moeten verschillende functies ingepast worden, zoals groen, sport en spel, infrastructuur en afvalinzameling. De kern van het probleem is de spanning die ontstaat doordat allerlei functies moeten worden gecombineerd in de beperkte openbare ruimte van Amstel III, waarbij de gefragmenteerde ontwikkeling een integraal beeld lastig maakte. De Strategie Openbare Ruimte die wordt opgesteld zal hier meer zicht op bieden. Ambtenaren die wij spraken proberen met de spanning om te gaan door slimme, hoogwaardige combinaties van functies te zoeken, die aansluiten op de behoefte van bewoners. De spanning neemt toe bij een hogere woningbouwdoelstelling. Die spanning wordt zichtbaar als aan de hand van de referentienormen voor groen, sport en spel gekeken wordt welke eisen dan worden gesteld aan de openbare ruimte. Ambtenaren die wij spraken proberen zo goed mogelijk aan de referentienormen voor groen, sport en spel uit 2018 te voldoen, maar het is hen niet duidelijk hoe bij de tellingen om te gaan met gecombineerd ruimtegebruik. Zij gaven aan een te absolute interpretatie van deze normen niet als helpend te ervaren. Dit zou onder meer tot een te stroperig proces leiden en een te kwantitatieve interpretatie. Zij vinden het belangrijk dat de kennis van professionals in de gebiedsontwikkeling benut wordt om tot een kwalitatief hoogwaardige invulling van de openbare ruimte te komen.

Een gerelateerd zorgpunt is parkeren. Om de schaarse openbare ruimte zo hoogwaardig mogelijk in te richten, is in Amstel III het uitgangspunt dat ontwikkelaars parkeerplaatsen ondergronds, half verdiept of inpandig realiseren op hun kavels. Wij hoorden van een ambtenaar dat de norm daarbij 0,1 is, wat betekent dat er bij een plan voor 700 woningen, 70 parkeerplaatsen moeten komen. Zorgpunten die wij van ambtenaren hoorden, zijn dat bewoners, werknemers en bezoekers een tekort aan parkeerplaatsen ervaren. Daarnaast geeft de directie Grond en Ontwikkeling aan dat bewoners, werknemers en bezoekers zich niet altijd voldoende realiseren dat parkeren in Amstel III niet zomaar op maaiveld mogelijk is of dat een parkeervergunning op straat niet vanzelfsprekend wordt verstrekt. Hierdoor kan parkeren soms kostbaar zijn en is er niet altijd een betaalbare, dichtbijgelegen parkeerplek beschikbaar.<sup>92</sup> Verder stellen ambtenaren dat het voor ontwikkelaars in Amstel III relatief kostbaar is om parkeerplaatsen te realiseren. Dat zorgt in het bijzonder bij de betaalbare woningen voor een probleem. De hoge investeringskosten die ontwikkelaars

moeten maken zorgen ervoor dat er nauwelijks parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor sociale huur- en middenhuurwoningen. Dit beperkt de toegankelijkheid van Amstel III voor huishoudens met een auto en zorgt voor knelpunten. Daarnaast hebben ambtenaren aangegeven dat het lastig is om parkeerplaatsen voor mensen met een beperking te realiseren met het beleid om parkeren ondergronds of inpandig te realiseren. Parkeerplekken voor mensen met een beperking moeten namelijk binnen een straal van honderd meter van de bestemming worden aangelegd, wat volgens ambtenaren moeilijk te verwezenlijken is als parkeren op straatniveau niet is toegestaan. Om deze zorgen met betrekking tot het parkeren in Amstel III aan te pakken, werkt een advies- en ingenieursbureau aan een parkeerstrategie voor het gebied. Deze strategie zal de huidige situatie in kaart brengen en richtlijnen geven voor de toekomst. Zowel ambtenaren als het projectteam zien dit als een kans om het huidige parkeerbeleid te evalueren en waar nodig te heroverwegen.

#### *Zorg om leefbaarheid en veiligheid tijdens de transformatie*

Wij hoorden van de gemeentelijke organisatie dat de kwaliteit van de openbare ruimte problematisch is, met negatieve effecten op de leefbaarheid en de veiligheid in Amstel III. Dit komt enerzijds door de gefragmenteerde aanleg en anderzijds doordat het beheer een ondergrens heeft bereikt volgens ambtenaren die wij spraken. Aanleg valt wel onder de verantwoordelijkheid van projectteam Amstel III, en beheer niet.

De aanleg van de openbare ruimte is gefragmenteerd, omdat deze grotendeels volgend is op de ontwikkeling van kavels door marktpartijen. Sinds de bijsturing vanuit het Vereveningsfonds in 2022 (zie paragraaf 13.1.7) worden openbare ruimte investeringen die niet direct aan een transformatie van een kavel gerelateerd zijn in Amstel III niet meer gedaan. Een uitzondering daarop is het Hondsrugpark.

Volgens de ambtelijke organisatie is het belangrijk om deze transformatieperiode zo goed mogelijk te overbruggen, door bijvoorbeeld extra in te zetten op goed beheer. Echter, dit beheer wordt juist als problematisch benoemd. Het gaat bijvoorbeeld om het opruimen van zwerfafval en graffiti, reparaties van kapotte materialen, zout strooien bij gladheid en groenbeheer. Oorzaken van onvoldoende beheer zijn volgens ambtenaren die wij spraken capaciteitsproblemen bij het schoonhouden van de stad en dat opgeleverde stukken groen niet in beheer worden genomen (zie paragraaf 3.3.1). Daarnaast geeft de directie Grond en Ontwikkeling aan dat bezuinigingen op beheer, waardoor er weinig budget en capaciteit beschikbaar is, en het verlagen van het beheerniveau (van B- naar C-niveau) een rol spelen.<sup>93</sup> Ambtenaren pleiten voor meer aandacht voor regelmatig onderhoud, zoals reparaties, het verwijderen van graffiti en het opruimen van zwerfafval, aangezien dit volgens hen direct bijdraagt aan de positieve beleving van de woonomgeving en de leefbaarheid door bewoners.

Benoemd werd dat voor leefbaarheid en veiligheid naast het gemeentelijke beheer van de openbare ruimte, het private beheer van opgeleverde gebouwen en het omliggend terrein op de kavel belangrijk is. Particuliere ontwikkelaars besteden het beheer vaak uit aan commerciële organisaties, wat volgens ambtenaren die wij spraken bij bepaalde wooncomplexen tot problemen leidt in Amstel III, zoals bewoners die zich onveilig voelen in hun woningcomplex. Vanuit het stadsdeel werd aangegeven dat zij hier graag meer op willen sturen, maar weinig kunnen doen. Goed beheer is volgens ambtenaren die wij spraken extra belangrijk in wooncomplexen waar diverse of kwetsbare groepen samenleven, vooral bij kleinere woningen met gedeelde voorzieningen. Volgens ambtenaren ontbreekt het in sommige panden aan voldoende maatschappelijke begeleiding voor kwetsbare bewoners. Particuliere beheerders hebben volgens hen vaak niet de kennis of middelen om effectief beheer te voeren in deze complexen met kwetsbare doelgroepen.



Ook werd benoemd dat 'place-making' zou bijdragen aan de leefbaarheid, met aanvullende voorzieningen die voor levendigheid zorgen. Bij veiligheid gaat het naast de sociale veiligheid ook om verlichting en om verkeersveiligheid, zoals oversteekplaatsen. De gemeente probeert hiervoor tijdelijk maatregelen te nemen, maar dit is niet altijd eenvoudig.

#### *Wat niet bijdraagt aan 1Zuidoost*

De positieve punten die ambtenaren noemden voor de verbinding met de bestaande wijken staan in paragraaf 4.1.1. Ambtenaren noemden ook punten die volgens hen niet verbindend werken tussen Amstel III en de bestaande wijken van Zuidoost aan de andere kant van het spoor, waaronder:

- Fysiek is er een groot contrast. In Amstel III is hoogbouw van kleine woningen van hoge kwaliteit, volgens ambtenaren. In de wijken aan de andere kant van het spoor is bestaande laagbouw van ruime woningen.
- Het is volgens ambtenaren voor meerdere groepen bewoners uit Zuidoost onaantrekkelijk of onmogelijk om naar Amstel III te verhuizen. Voor jongeren die nog thuis wonen in Zuidoost, is verhuizen naar Amstel III vaak financieel niet haalbaar. Dit komt mede door bijkomende servicekosten. Voor gezinnen zijn veel woningen in Amstel III te klein. Het lukt ook onvoldoende om ouderen te verleiden naar Amstel III te verhuizen. Veel ouderen die wonen in de bestaande wijken van Zuidoost wonen in relatief grote woningen. Het is lastig om hen te verleiden om hun huis te verruilen voor een woning die kleiner en vaak ook nog duurder is.
- Een zorg die wij van ambtenaren hoorden is dat de nieuwbouw in Amstel III te duur is voor buurtgerichte ondernemers. In de bestaande wijken van Zuidoost zijn ruimtes die goedkoper zijn, maar een deel daarvan verdwijnt ook. De gemeente wil betaalbare ruimtes voor stadsgebonden bedrijvigheid en lokale ondernemers, maar dit is volgens ambtenaren die wij spraken in Amstel III onmogelijk zonder flankerend beleid.
- Volgens ambtenaren die wij spraken is het door financiële krapte in het Vereveningsfonds bijna niet meer mogelijk om kosten voor de 'zachtere' kant van de gebiedsontwikkeling te dekken uit de grondexploitatie. Zo hoorden wij dat er in Amstel III nog maar weinig geld is voor 'place-making', dat onmisbaar zou zijn voor het creëren van verbinding tussen Amstel III en de omliggende wijken. De directie Grond en Ontwikkeling geeft in reactie aan dat er ruimte is voor 'zachte kosten' voorzover deze onderdeel uitmaken van het vastgestelde investeringsbesluit en het bijbehorende krediet. Daarbij benadrukt de directie dat er, door de beperkte ruimte in het Vereveningsfonds, daarbij sterk moet worden gestuurd op de uitvoeringskosten en de proceskosten.<sup>xli 94</sup>
- Volgens ambtenaren willen ontwikkelaars in Amstel III niet dat dit gebied geassocieerd wordt met de Bijlmer, omdat zij daar een negatieve associatie mee hebben. Daarom wordt het gebied Amstel III genoemd, en is de naam niet veranderd in Bijlmer-West.
- Ambtenaren ervaren bij bewoners uit bestaande wijken een gevoel van onrechtvaardigheid; zich achtergesteld voelen ten opzichte van Amstel III. Dat komt door het beeld dat er veel kan in de gebiedsontwikkeling en weinig in de bestaande buurt. De ambtenaren benadrukken dat er in werkelijkheid veel gebeurt in de bestaande wijken, waaronder vanuit het *Masterplan Zuidoost*.

---

<sup>xli</sup> De directie Grond en Ontwikkeling benadrukt dat 'zachte kosten' alleen mogen worden gemaakt als deze passen binnen het investeringsbesluit en voldoen aan de voorwaarden van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV), waardoor ze kunnen worden toegerekend aan de grondexploitatie.

Stadsdeel Zuidoost ziet het als een belangrijke prioriteit om van Amstel III een 'ongedeelde stad' te maken, waar verschillende bevolkingsgroepen harmonieus samenleven, zo bleek uit een van onze gesprekken. Er is tevredenheid over de voorrangsregeling voor bewoners uit Zuidoost in Amstel III, die brede steun geniet. Er zijn echter ook zorgen over de haalbaarheid van de 'ongedeelde stad' in Amsterdam Zuidoost, mede als gevolg van de ontwikkelingen in Amstel III. Als risico werd genoemd dat het woningaanbod in Amstel III vooral hogere inkomens aantrekt wat de sociale scheidslijnen binnen het stadsdeel versterkt. Daarnaast hoorden wij vanuit het stadsdeel een signaal over spanningen tussen bewoners in Amstel III met verschillende etnische achtergronden en tussen nieuwe en oorspronkelijke bewoners van Zuidoost. Het stadsdeel ziet het als haar verantwoordelijkheid om deze groepen met elkaar in contact te brengen en de spanningen te verminderen.

Een ander belangrijk aandachtspunt vanuit stadsdeel Zuidoost is het creëren van ruimte in Amstel III voor lokale ondernemers met een beperkt budget. Hoewel dit financieel minder aantrekkelijk is voor projectontwikkelaars, wordt wel grote maatschappelijke meerwaarde gezien in het aantrekken van bedrijven die verbonden zijn met Zuidoost. In een gesprek met het stadsdeel werd gepleit voor het aanbieden van lagere grondprijzen via het erfpachtstelsel, waarbij betaalbare ruimtes worden gereserveerd voor lokale ondernemers. Hoewel deze maatregel de gemeente geld kost, levert het volgens het stadsdeel belangrijke maatschappelijke voordelen op.<sup>xliii</sup> In het gesprek met het stadsdeel werd tevens benadrukt dat het Masterplan Zuidoost de urgentie onderstreept om ongelijkheid in het stadsdeel aan te pakken en dat het coalitieakkoord het belang van het stimuleren van lokaal ondernemerschap benadrukt. Het stadsdeel gaf daarbij aan dat de ontwikkeling van Amstel III hét moment biedt om deze ambities om te zetten in concrete acties."

#### *Participatie ingewikkeld*

Benadrukt wordt dat de gemeente bij al haar plannen de inspraak- en participatieverordening volgt. Maar ambtenaren die wij spraken, vertelden dat het in de beginfase van de ontwikkeling in Amstel III ingewikkeld was om participatie op gang te krijgen. In Amstel III woonden nog geen mensen, en in de omliggende wijken kenden mensen het gebied vooral door de IKEA. Toen de ontwikkeling in Amstel III een aantal jaar verder was, lukte het volgens ambtenaren wel om mensen bij participatietrajecten te betrekken. Het probleem was alleen dat de ontwikkeling toen al op gang was en veel keuzes voor het hele gebied al vastlagen. Bij de planvorming voor bijvoorbeeld het Hondsrugpark organiseert de gemeente ook bewonersparticipatie met de instelling van een adviesraad van bewoners. Bij de transformatie op de kavels van de marktpartijen is participatie van bewoners in de praktijk te lastig, zo werd genoemd in een van de gesprekken die wij voerden. Dat komt door de dynamiek tussen gemeente en ontwikkelaars en door de gewenste voortgang. Snelheid en haalbaarheid van de woningbouw staan voorop. De ontwikkeling zou vertraging oplopen als er meer ingezet zou worden op participatie, zo is het beeld. De directie Grond en Ontwikkeling wijst erop dat met de komst van de Omgevingswet ontwikkelaars nu verplicht zijn om participatie bij nieuwe ontwikkelingen te organiseren. Hierdoor wordt de verantwoordelijkheid voor participatie niet alleen bij de gemeente gelegd, maar ook bij de private partijen die betrokken zijn bij de transformaties.<sup>95</sup>

#### *Problemen met ambtelijke capaciteit*

In de gesprekken met ambtenaren kwamen enkele knelpunten naar voren die gaan over de

---

<sup>xliii</sup> De directie Grond en Ontwikkeling geeft in reactie hierop aan dat het grondprijsbeleid niet het juiste instrument is om bedrijfsruimte betaalbaarder te maken. De reden daarvoor is, volgens de directie, dat lagere grondprijzen niet leiden tot lagere prijzen in de markt die voor de bedrijfsruimtes worden gevraagd. Daarnaast wijst de directie op het risico van ongeoorloofde staatssteun.

ambtelijke capaciteit voor Amstel III. Ten eerste wordt er een tekort aan ambtelijke capaciteit ervaren, veroorzaakt door bezuinigingen. Daardoor is plan- en besluitvorming uitgesteld, waaronder de strategie voor de openbare ruimte en de nieuwe actualisering van het investeringsbesluit. Volgens ambtenaren hebben bezuinigingen op ambtelijke capaciteit een negatief effect op het vertrouwen van de ontwikkelaars in de gemeente. De ervaring in Amstel III is dat gebiedstransformaties arbeidsintensiever zijn dan gebiedsontwikkelingen op gemeentelijke locaties. Hierdoor liggen de zogenoemde proceskosten hoger. Binnen de gemeente is hier al jarenlang discussie over, zo hoorden wij, en steeds weer moeten deze kosten omlaag.

Ten tweede worden te snelle personele wisselingen als knelpunt ervaren. De ervaring is dat het ongeveer anderhalf jaar duurt voordat iemand helemaal is ingewerkt in de complexiteit van Amstel III. Bovendien wordt continuïteit belangrijk gevonden voor de relaties met belanghebbenden. Wij begrepen uit de gesprekken dat naast persoonlijke loopbaanambities van ambtenaren, er binnen de gemeentelijke organisatie gestuurd wordt op wisselingen in de bezetting van gebiedsontwikkelingsteams.

## 4.2.2 Genoemd door ontwikkelaars

Wij geven in grote lijnen weer welke knelpunten genoemd zijn in onze gesprekken met ontwikkelaars. We spraken vier ontwikkelaars inclusief een ontwikkelaar gelieerd aan een woningcorporatie.<sup>96</sup> Daarnaast hebben wij de inspraakreacties van ontwikkelaars gebruikt op de *Actualisering Investeringsbesluit 2021*, zoals beschreven in paragraaf 12.8.1.

### *Businesscases lastig rond te krijgen*

Ontwikkelaars geven aan dat het lastig is om hun businesscases rond te krijgen, waarbij de marktomstandigheden, rijksregelgeving en gemeentelijke aspecten een rol spelen. In de huidige marktomstandigheden worden vooral de hoge rente en hoge bouwkosten als negatief ervaren. Wij gaan hierna kort in op rijksregelgeving, en dan uitgebreid op aspecten waarop de gemeente invloed heeft, namelijk gemeentelijke grondprijzen en woningsegmentatie.

Wat betreft rijksregelgeving werd de invoering van de *Wet betaalbare huur*<sup>xliii</sup> door een ontwikkelaar als een negatieve ontwikkeling gezien. Als een belegger door huurregulering minder rendement op woningen kan halen dan de rentestand is zullen zij niet beleggen, zo lichtte de ontwikkelaar toe. Een ontwikkelaar heeft over het algemeen wel een belegger of andere afnemer van de woningen nodig.

Een van de ontwikkelaars die wij spraken signaleerde meerdere knelpunten met de gemeentelijke grondprijzen. Ten eerste zouden deze niet snel genoeg inspelen op marktontwikkelingen.<sup>xliv</sup> Ontwikkelaars geven aan dat de gemeente bij het bepalen van de grondprijzen onvoldoende rekening houdt met gestegen rentekosten en bouwkosten. Ten tweede houdt deze ontwikkelaar rekening met onzekerheid in de erfpacht, omdat hij in Amstel III de erfpacht niet eeuwigdurend kan afkopen.<sup>xlv</sup> Ten derde vindt de ontwikkelaar dat de gemeente in Amstel III de erfpachtprijs zou moet verlagen voor specifieke extra

<sup>xliii</sup> De ingangsdatum van deze wet is 1 juli 2024. <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/06/25/wet-betalbare-huur-aangenomen-en-van-kracht-vanaf-1-juli>, geraadpleegd op 26 juni 2024.

<sup>xliv</sup> Directie Grond en Ontwikkeling stelt dat tijdens het bepalen van de grondwaarde altijd uit wordt gegaan van de laatste, meest actuele marktontwikkelingen op basis van objectieve (ingekochte) data. Er wordt geen rekening gehouden met sentiment of met verwachtingen.

<sup>xlv</sup> Als een ontwikkelaar beschikt over een eeuwigdurend erfpachtrecht, biedt de gemeente volgens de directie Grond en Ontwikkeling altijd de mogelijkheid om dit af te kopen, indien gewenst.

uitdagingen in een gebied, zoals met grondwater. Tot slot ervaart de betreffende ontwikkelaar het als een knelpunt voor de businesscase dat betaling van de erfpacht ingaat op het moment dat de erfpachtkte geaccepteerd is en de bouw nog moet starten.<sup>xlvi</sup> De ontwikkelaar maakt hierdoor hoge kosten tot oplevering, bijvoorbeeld bijna een miljoen euro. Als de erfpachtkosten pas in zouden gaan bij oplevering, zou dit volgens hem veel schelen. Hij is ervan overtuigd dat veel projecten die nu stilliggen alsnog gestart kunnen worden als de gemeente besluit om de erfpacht pas te heffen na de oplevering van een project.

Door de krappe businesscases zijn de gemeentelijke eisen voor woningbouwsegmentatie een kritische factor geworden, zo geven meerdere ontwikkelaars aan. Een segmentatie van 40-40-20 zou niet haalbaar zijn, omdat een ontwikkelaar minder zou verdienen aan woningen in de betaalbare segmenten dan in de vrije sector. Dat geldt in het bijzonder voor grotere betaalbare woningen.

Een ontwikkelaar gaf aan dat het risico- en kostenverhogend is als meerdere woningsegmenten en een plintprogramma in hetzelfde gebouw moeten komen, in het bijzonder als deze onderdelen eigendom worden van verschillende partijen. Dat komt, doordat als bij een van de onderdelen een probleem ontstaat, het kan gebeuren dat de bouw van het hele gebouw niet kan starten. Daarnaast wil een belegger of andere afnemer graag juridisch eigendom hebben dat gescheiden is van een ander, wat kostenverhogend kan zijn. De bouwkundige scheiding van eigendom binnen een gebouw vraagt bijvoorbeeld extra liften en trappenhuizen.

#### *Knelpunten die ontwikkelaars bij de gemeente ervaren*

De ontwikkelaars ervaren bij de gemeente vooral traagheid en stapeling van eisen als knelpunten. Alle ontwikkelaars die wij spraken in Amstel III vinden dat het te lang duurt voordat de gemeente knopen doorhakt. De gemeentelijke traagheid kost de ontwikkelaars geld, waardoor hun businesscases nog moeilijker rond te krijgen zijn. Wij begrijpen van een ontwikkelaar dat de kosten van een langere doorlooptijd vooral zitten in het vasthouden van de grondpositie. Door een slechtere businesscase kunnen ontwikkelaars minder eisen van de gemeente inwilligen. De stapeling van eisen is volgens hen een van de oorzaken van het lange gemeentelijke proces. Kortom, hoe langer de gemeente erover doet om tot afspraken te komen over allerlei gemeentelijke ambities hoe minder van deze ambities haalbaar zijn.

Ontwikkelaars noemen meerdere oorzaken bij de gemeente voor de traagheid. Zij geven ten eerste aan dat zij met veel ambtenaren van verschillende afdelingen te maken hebben, die het niet altijd met elkaar eens zijn. Ten tweede gaf een ontwikkelaar aan dat de gemeente meerdere keren toetst op dezelfde aspecten, en de gemeentelijke houding mede daardoor als wantrouwend ervaart. Ten derde gaf een ontwikkelaar aan dat beslissingen vaker dan voorheen op een hoger niveau dan de projectmanager worden genomen, wat meer tijd kost. Deze ontwikkelaar zag als achterliggende oorzaak voor de opschaling dat door de krappe financiële omstandigheden voor woningbouw de beslissingen op de gemeentelijke ondergrens zitten. Ten vierde: een ontwikkelaar noemde dat de ontwikkeling van een kavel dreigde te vertragen doordat er vanuit het projectteam geen capaciteit beschikbaar was om de ontwikkeling te begeleiden. Ten vijfde is de stapeling van eisen een oorzaak van de traagheid. Daarop gaan we dieper op in.

---

<sup>xlvi</sup> Volgens de directie Grond en Ontwikkeling is het logisch dat een gebruiker van een erfpachtrecht, ook tijdens de bouwfase (aangezien het erfpachtrecht dan al wordt benut), een vergoeding betaalt aan de erfverpachter. Dit is vergelijkbaar met de praktijk in andere gemeenten, waar ontwikkelaars bij aankoop van grond eveneens kosten maken.

Met de stapeling van eisen bedoelden ontwikkelaars onder andere:

- Te weinig prioriteiten in gemeentelijke eisen, waardoor het geheel van eisen te complex en te duur uitwerkt op een kavel. Volgens een ontwikkelaar heeft de gemeente te weinig begrip voor waar een ontwikkelaar op zijn kavel mee te maken krijgt.
- Tegenstrijdige eisen. Een voorbeeld dat werd genoemd is dat voor een ontwikkelaar de architectonische wensen van de gemeente voor het dak niet te combineren waren met zaken die vanuit duurzaamheidseisen op het dak moesten komen. Een ander voorbeeld van een ontwikkelaar was strijdigheid van de gemeentelijke ambitie voor ondergronds parkeren met de regelgeving voor kelders.
- Te gedetailleerde eisen. Een ontwikkelaar gaf als voorbeeld dat de eisen uiteenlopen van de breedte van een fietstrap, de plaatsing van vleermuiskasten tot de kleur van de tegels. Een andere ontwikkelaar ervaart dat de gemeente in het algemeen bij gebiedsontwikkeling steeds gedetailleerder wil sturen, maar dat de ambtelijke capaciteit daarvoor ontoereikend is.
- Onnodige eisen. Volgens een ontwikkelaar toetst de gemeente bijvoorbeeld op woningkwaliteit, op aspecten zoals eenzijdige oriëntatie van woningen en lengte van gangen, terwijl dat volgens hem niet tot de gemeentelijke verantwoordelijkheid behoort. Bovendien stellen beleggers die woningen afnemen kwaliteitseisen, volgens ontwikkelaars die wij spraken. Deze beleggers hebben volgens ontwikkelaars vaak strenge kwaliteitsnormen en zijn geneigd te investeren in markten die aan hun standaarden voldoen. Door zich al aan deze standaarden te houden, vinden ontwikkelaars dat extra gedetailleerde kwaliteitseisen van de gemeente deels overbodig zijn.
- Eisen die te laat worden ingebracht. Een voorbeeld is dat een ontwikkelaar nadat de afspraken met de gemeente waren gemaakt, alsnog een extra architectonische wens van de gemeente kreeg.
- Eisen die te vroeg worden ingebracht. Een voorbeeld is dat een ontwikkelaar gevraagd werd om erfpachtafspraken te maken over het beheer van het publiek toegankelijk deel van zijn kavel na oplevering. Het ging volgens de ontwikkelaar bijvoorbeeld over het legen van vuilnisbakken en het strooien van zout bij gladheid. Op dat moment lag de prioriteit van de ontwikkelaar echter bij de start van de bouw en wist de ontwikkelaar nog niet welke partij het beheer zou gaan doen voor de belegger.

Door de stapeling van eisen loopt de ontwikkeling van Amstel III volgens ontwikkelaars minder soepel dan in de beginfase, en zij hebben verschillende suggesties voor verbetering. De gemeente zou volgens hen prioriteiten moeten stellen in de eisen, waarbij de eisen die woningen duurder maken moeten opwegen tegen de voortgang van woningbouw. Een voorbeeld dat werd genoemd zijn hoge duurzaamheid- en geluidsweringseisen die de kosten van woningen verhogen. Hoewel dit soort aspecten belangrijk zijn om een bepaalde kwaliteit te realiseren, waarschuwen ontwikkelaars dat een overmaat aan eisen de woningproductie kan belemmeren. Ontwikkelaars vragen van de gemeente ruimte voor hun eigen inbreng, vertrouwen in hun professionaliteit en een open dialoog. Een ontwikkelaar noemde als belangrijkste les voor de gemeente te zorgen dat hij zaken kan doen met de projectmanager. Dat zou betekenen dat de projectmanager voldoende mandaat zou moeten hebben om daadkrachtig te kunnen handelen.

#### *Locatie van winkels*

Drie van de vier ontwikkelaars die wij spraken zien het als knelpunt dat de gemeente de winkels in Amstel III vooral wil concentreren op een locatie naast de IKEA, met daarnaast enige spreiding. De ontwikkelaars willen dat dat de winkels voor dagelijkse voorzieningen meer verspreid worden over het gebied, omdat zij denken dat mensen behoefte hebben aan



nabijheid van winkels voor hun dagelijkse boodschappen. Ook zou dit bijdragen aan ontmoetingen tussen mensen die bij elkaar in de buurt wonen, en aan een gevoel van kleinschaligheid. Een nadeel dat werd genoemd van een centraal voorzieningencluster is de verwachting dat het lang kan duren voordat dit centrum is gerealiseerd. Dat zou ertoe leiden dat de nieuwe wijk lange tijd te weinig voorzieningen heeft, wat de leefbaarheid niet ten goede komt. Wat tot slot meespeelt is het financiële voordeel van meer spreiding voor een ontwikkelaar, indien een supermarkt op zijn kavel bij het te ontwikkelen programma komt in plaats van centraal op een aparte kavel. Een ontwikkelaar vertelde dat de gemeente voor zijn kavel wel heeft ingestemd met een supermarkt, waardoor de gehele businesscase met onder andere woningen positief werd. Zonder de bouw van deze supermarkt had de ontwikkeling stilgelegen.

#### *Zorgen over openbare ruimte*

De mogelijke bezuinigingen van de gemeente op de ontwikkeling van Amstel III wekken zorgen op bij de ontwikkelaars: zal de gemeente wel voldoende investeren in het gebied en de benodigde voorzieningen zoals parken? Meerdere ontwikkelaars uitten zorgen over of de gemeente de beloofde investeringen in de openbare ruimte wel zal doen en of dat tijdig genoeg is. Dat deden zij onder andere in de inspraak in 2021 op de Actualisering Investeringsbesluit. In het bijzonder zijn er zorgen over het Hondsrugpark, omdat dit park als cruciaal wordt gezien voor de ontwikkeling van Amstel III. De zorgen komen onder andere door de verkeersfunctie van de Hondsrugweg die plaats moet maken voor het park. Ontwikkelaars zien dat de gemeente ook kijkt naar de gevolgen van het weghalen van deze weg voor de bereikbaarheid van het gebied per auto. Zij vrezen dat dit mobiliteitsvraagstuk of het risico van bezuinigingen de aanleg van het park kan vertragen of blokkeren. Ontwikkelaars hebben behoefte aan duidelijkheid en tempo bij de aanleg van het Hondsrugpark, en er lag zelfs een aanbod om te helpen bij snelle aanleg. De gemeente sloeg dat aanbod volgens een ontwikkelaar af om zelf de regie te houden.

#### *Verbinding met Zuidoost*

Meerdere ontwikkelaars geven aan een ander beeld te hebben van de relatie tussen Amstel III en andere wijken van Zuidoost dan de gemeente. Zij denken niet dat het gaat werken om het 'DNA van Zuidoost' in te bedden in Amstel III. Een ontwikkelaar geeft aan dat Amstel III een nieuwe wijk wordt die nooit tot Zuidoost als woongebied heeft behoord. Als dit DNA niet in een wijk zit, is het volgens deze ontwikkelaar vrijwel onmogelijk het gepland erin te krijgen met bijvoorbeeld winkels. Een andere ontwikkelaar geeft aan dat de reputatie van Zuidoost niet goed genoeg is, bijvoorbeeld als het gaat om veiligheid, om het imago van Amstel III daaraan te verbinden. De ontwikkelaars zien de relatie meer andersom. Zij denken dat het bouwen van een goede nieuwe wijk een positieve uitstraling heeft op de omgeving.

#### *Parkeren*

Meerdere ontwikkelaars waren negatief over het parkeerbeleid in Amstel III. Een van hen gaf aan dat voldoende parkeerruimte een belangrijke vestigingsplaatsfactor is voor bedrijven. Als er te weinig parkeerplekken zijn, zouden bedrijven liever naar een ander stad gaan met ruimere parkeermogelijkheden. Een ruimer parkeerbeleid is volgens deze ontwikkelaar niet bespreekbaar bij de gemeente.

#### *Nutsvoorzieningen zoals elektriciteit*

Ontwikkelaars ervaren aansluitproblemen op nutsvoorzieningen. Vooral de aansluiting op het elektriciteitsnetwerk werd als belemmerend genoemd voor de voortgang van de bouw. Een ontwikkelaar beschrijft dit probleem als een 'molensteen' en een bedreiging voor de voortgang van de woningbouwproductie. Dit is overigens geen verantwoordelijkheid van de gemeente. Een voorbeeld dat genoemd werd is dat de bouw van woningen twee maanden moet worden stilgelegd voor de aansluiting op elektriciteit. Daarnaast werd onduidelijkheid

over stadswarmte genoemd als probleem. Op enig moment moet een ontwikkelaar een keuze maken voor de warmtevoorziening, en als dan niet duidelijk is of stadsverwarming mogelijk is, dan valt dat af.

#### 4.2.3 Genoemd door bewoners, bedrijven en anderen

We geven in grote lijnen een overzicht van de knelpunten die naar voren kwamen in onze gesprekken met bewoners, omwonenden, mensen die in Amstel III wonen of werken, en drie organisaties die hun belangen behartigen. Daarnaast hebben we de reacties uit onze eigen online vragenlijst meegenomen, ingevuld door mensen die in Amstel III wonen of werken, evenals de resultaten van de Brede Peiling, een vragenlijst die in oktober 2023 in opdracht van de gemeente is verstuurd naar inwoners en werkenden in Amstel III.<sup>97</sup>

##### *Veiligheidsgevoel op straat, in de wooncomplexen en in het verkeer vraagt om aandacht*

Bewoners en organisaties die de belangen van bewoners en ondernemers vertegenwoordigen in Amstel III uiten zorgen over het veiligheidsgevoel op straat, in de wooncomplexen en in het verkeer.

Onveilig gevoel op straat en in de wooncomplexen: De beleving van veiligheid in Amstel III is volgens bewoners een belangrijk aandachtspunt. Uit de *Brede Peiling (oktober 2023)* blijkt dat dit het grootste zorgpunt is voor mensen die in Amstel III wonen of werken. Dit komt volgens mensen die wij spraken enerzijds door concrete incidenten zoals berovingen en anderzijds door een algemeen gevoel van onveiligheid op straat, vooral 's avonds. Het onveiligheidsgevoel wordt versterkt door de aanwezigheid van hangjongeren, slecht verlichte straten en weinig sociale controle door de afwezigheid van winkels in de plinten van de gebouwen. Bovendien hebben leegstaande kantoorpanden waar soms zwervers en verslaafden verblijven, een negatief effect op het veiligheidsgevoel. Volgens een organisatie die de bewoners vertegenwoordigt, voelen vooral vrouwen zich onveilig op straat in de avond. Daarnaast voelen bewoners zich ook onveilig in hun woningen, voornamelijk door ondermaats deurbeheer. Het is volgens hen te makkelijk voor onbevoegden om de gebouwen binnen te komen. Hoewel sommige wooncomplexen inmiddels beveiligers hebben ingehuurd, blijft het onveiligheidsgevoel bestaan.

Verkeersveiligheid voor voetgangers en fietsers zorgwekkend: Verkeersveiligheid is ook een belangrijk aandachtspunt voor mensen die in Amstel III wonen of werken. Mensen die wij gesproken hebben vinden met name de verkeersveiligheid voor voetgangers en fietsers onvoldoende. Ondanks de waardering die mensen die wij spraken hebben voor de investeringen in de infrastructuur in Amstel III (zie ook successen in paragraaf 4.1.3) is de infrastructuur van de wijk volgens hen nog te veel gericht op auto's en te weinig op voetgangers en fietsers. De wegen zijn volgens hen druk, vooral tijdens evenementen in ArenAPoort. De fietspaden zijn niet overal goed afgeschermd van het autoverkeer en de wegen zijn niet voetgangersvriendelijk. Daarnaast zijn er volgens hen te weinig oversteekplaatsen met stoplichten of zebapaden. Bewoners ervaren het verbeteren van de verkeersveiligheid op bepaalde plekken in Amstel III als een bureaucratisch ingewikkeld proces.

##### *Lage sociale binding in de wijk*

Mensen die wij gesproken hebben ervaren een lage sociale binding in Amstel III. De lage sociale binding heeft volgens hen drie oorzaken:

Gebrek aan ontmoetingsplekken en voorzieningen: Er is volgens bewoners die wij gesproken hebben een grote behoefte aan meer ontmoetingsplekken zoals buurthuizen en meer speeltuinen waar kinderen elkaar kunnen ontmoeten. Daarnaast ervaren zij een gebrek aan voorzieningen in de wijk. Hierdoor voelt de wijk volgens hen anoniem en ongezellig aan. Men

heeft vooral behoefte aan meer commerciële voorzieningen zoals horeca, winkels, en supermarkten, evenals recreatieve en culturele voorzieningen. Er is ook een grote behoefte aan maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, kinderopvang, en gezondheidscentra. Met de verwachte groei van de bevolking is het volgens bewoners essentieel dat er snel meer voorzieningen komen.

Korte woonduur bewoners: De observatie van de mensen die wij gesproken hebben dat bewoners in Amstel III vaak een relatief korte woonduur hebben en vervolgens weer verhuizen, schaaft volgens hen eveneens de sociale binding tussen de bewoners. De wijk wordt voornamelijk bewoond door jongeren, studenten en expats met tijdelijke huurcontracten, wat volgens sommige bewoners en omwonenden leidt tot een verminderde betrokkenheid bij de omgeving. Verschillende bewoners die wij spraken geven aan dat ze geen moeite meer doen om hun burens te leren kennen, omdat deze toch vaak snel weer vertrekken.

Zelfvoorzienende wooncomplexen: Verschillende wooncomplexen in Amstel III bieden tal van voorzieningen zoals gemeenschappelijke ruimtes, werk- en studieplekken, bioscoopruimtes en sportfaciliteiten. De wooncomplexen functioneren volgens bewoners als 'eilandjes' afgezonderd van de rest van de wijk. Bewoners geven aan hierdoor niet gestimuleerd te worden om de wijk in te trekken, wat verdere integratie en interactie binnen de gemeenschap belemmert.

#### *Gebrek aan betaalbaar en divers woningaanbod*

Bewoners en organisaties die de belangen van bewoners in Amstel III behartigen uiten zorgen over het gebrek aan betaalbare en diverse woningen in het gebied.

Betaalbaarheid: De mensen die wij spraken, uitten voornamelijk zorgen over de betaalbaarheid van het woningaanbod in Amstel III. Ze vinden dat de definitie van 'betaalbaar' die de gemeente hanteert, niet aansluit bij hun ervaring van wat betaalbaar is. Ze hebben de indruk dat er in Amstel III voornamelijk dure woningen worden gebouwd, zeker vergeleken met de woningen in de bestaande wijken aan de andere kant van het spoor. Veel woongebouwen in Amstel III vragen naast de huur ook hoge service- en community-kosten, die kunnen oplopen tot 300/400 euro per maand. Deze bijkomende kosten vinden bewoners erg hoog. Volgens een organisatie die de belangen van bewoners in Amstel III vertegenwoordigt, betalen bewoners van nieuwbouw daarnaast ook veel voor warmte. Volgens deze organisatie leidt een warmtesysteem zoals een warmtenet tot hogere kosten dan een gasgestookte Cv-ketel, omdat bewoners hiervoor apart moeten betalen terwijl een Cv-ketel wordt meegenomen in de puntentelling van de huur. Als de puntentelling al hoger ligt dan het maximum, leidt het niet hebben van de Cv-ketel niet tot een lagere huurprijs.

Diversiteit woningaanbod: Naast de betaalbaarheid is er zorg over de kleine omvang van veel nieuw gebouwde woningen, die vooral gericht zijn op studenten, expats en jongeren. Bewoners en omwonenden die wij hierover spraken beschreven de woningen in Amstel III als 'kippenhokken' en 'duiventillets'. De bewoners en omwonenden gaven in de gesprekken aan een voorkeur te hebben voor een divers woningaanbod in Amstel III voor een gemengde bevolkingssamenstelling, inclusief gezinnen, starters en ouderen. Volgens de bewoners is Amstel III als gevolg van de geringe diversiteit aan woningen niet levensloopbestendig, want mensen verhuizen bij gezinsvorming en men vindt de woningen niet geschikt voor ouderen. Dit zorgt er volgens hen voor dat veel bewoners slechts tijdelijk in Amstel III wonen.

*(Sociale) binding met omliggende wijken*

Bewoners uiten om verschillende redenen zorgen over de verbinding van Amstel III met de omliggende wijken in Amsterdam Zuidoost:

Doorstroom uit Zuidoost: Amstel III voelt voor veel mensen die wij gesproken hebben als een 'enclave die buiten de Bijlmer staat'. Het woningaanbod in Amstel III wordt als klein, duur of anderszins niet passend ervaren door huidige bewoners van Zuidoost. Daardoor is Amstel III geen logische plek om naar 'door te stromen', in het bijzonder voor jongeren en ouderen in Zuidoost. Daarom zijn bewoners die wij spraken ook bang dat jongeren min of meer gedwongen worden Zuidoost te verlaten. Dat zet vervolgens de sociale infrastructuur in de bestaande wijken in Zuidoost onder druk. Jongeren kunnen namelijk niet meer in Zuidoost blijven wonen en bijvoorbeeld mantelzorgtaken voor hun (groot)ouders vervullen. Bovendien worden in Amstel III volgens bewoners diverse woningen aangeboden die alleen toegankelijk zijn voor mensen die ingeschreven staan voor een HBO- of WO-opleiding. Dit vormt volgens hen een extra belemmering voor de doorstroom van jongeren uit Zuidoost zonder HBO- of WO-opleiding. Er heerst twijfel of wonen in Amstel III bereikbaar zal worden voor mensen met een binding met Amsterdam Zuidoost.

Werkgelegenheid, ondernemerschap en broedplaatsen: Er werken ook weinig mensen uit de omliggende wijken bij bedrijven in Amstel III, en lokale ondernemers uit Zuidoost vinden het moeilijk om een werklocatie te vinden in Amstel III. Volgens bewoners die wij spraken kunnen de culturele broedplaatsen in Amstel III de verbinding tussen bewoners van Amstel III en omliggende buurten versterken. Bewoners uitten echter zorgen dat de aanwezige culturele broedplaatsen in Amstel III zullen verdwijnen als het gebied verder ontwikkelt.

Segregatie en gentrificatie: De spoorlijn tussen Amstel III en de omliggende wijken wordt door bewoners die wij gesproken hebben nog te veel als scheidslijn ervaren tussen twee werelden. De ontwikkeling van nieuwe woonwijken zoals Amstel III, die volgens bewoners vooral toegankelijk zijn voor mensen uit een hogere sociaaleconomische klasse, leidt volgens hen tot segregatie met de omliggende wijken. Omdat deze sociaaleconomische scheidslijn volgens hen vaak samenvalt met etnische scheidslijnen, vrezen omwonenden voor het ontstaan van 'witte' en 'zwarte' wijken. Daarnaast uiten bewoners en bewonersorganisaties die wij hebben gesproken hun zorgen over het ontstaan van 'gentrificatie' in Amstel III, waarbij door de hoge woonprijzen in Amstel III een verdringing plaatsvindt van bewoners uit de bestaande wijken.

Naamgeving Amstel III: Een organisatie die de belangen van de bewoners behartigt, stelt dat de naam 'Amstel III' volgens de bewoners de indruk wekt dat dit gebied niet bij Amsterdam Zuidoost hoort. De bewoners gaven de voorkeur aan de naam 'Bijlmer West' voor het gebied. Voor de bewoners benadrukt de naam 'Amstel III' dat dit gebied geen onderdeel is van de rest van Amsterdam Zuidoost.

*Zorgen om uitstraling van de wijk; gebrek aan groen en matige kwaliteit van de woningen*

Bewoners en bewonersorganisaties uiten zorgen over de uitstraling van Amstel III. Ze beschrijven het gebied als kil en eentonig. Er is behoefte aan meer en kwalitatief beter groen en een betere kwaliteit van de woningen. Deze punten worden hieronder verder toegelicht:

Uitstraling wijk: kil en eentonig: Volgens bewoners die wij spraken voelt Amstel III nog niet als een echte buurt of woonwijk. Ze beschrijven het gebied als saai, verlaten en met een kille uitstraling. Dit wordt deels veroorzaakt door de overheersende hoogbouw, die volgens sommigen een onaantrekkelijk woonklimaat creëert door de grote hoeveelheid beton. Sommige bewoners die wij spraken geven de voorkeur aan meer variatie tussen hoog- en laagbouw om de sfeer te verbeteren. Er is volgens bewoners een duidelijke disbalans tussen woon- en kantoorgebouwen, waardoor de wijk weinig sfeer heeft. Veel woongebouwen zijn

omringd door kantoren, wat bijdraagt aan het gevoel van een kille omgeving. Bovendien trekt de leegstand van verschillende kantoorpanden daklozen en verslaafden aan, wat de uitstraling van de wijk verder negatief beïnvloedt. De vele bouwwerkzaamheden in de wijk zorgen er daarnaast voor dat bewoners het gevoel hebben in een bouwput te leven. De negatieve uitstraling van de wijk wordt ook versterkt door de aanwezigheid van zwerfafval, dat ongedierte aantrekt.

Kwaliteit en kwantiteit groen is een aandachtspunt: Hoewel de inrichting van de openbare ruimte op een aantal punten is verbeterd volgens bewoners die wij gesproken hebben (zie ook successen in paragraaf 4.1.3), benoemen zij het groen als aandachtspunt. Er is volgens bewoners behoefte aan meer en kwalitatief beter groen om de leefbaarheid in het gebied te vergroten. Ze stellen dat meer groen de uitstraling en sfeer van de wijk kan verbeteren, waardoor het meer als een woonwijk aanvoelt in plaats van een kantorenwijk. Ook vinden bewoners dat er te weinig groen is dat kan bijdragen aan verkoeling, en hierdoor vrezen ze dat er een hitte-eiland ontstaat bij heet weer door het vele beton. Zelfs in het recent verbeterde Spoorpark zijn er volgens bewoners die wij spraken te weinig schaduwplekken. Tot slot geven bewoners aan dat het groen niet overal even goed wordt beheerd, wat de leefbaarheid negatief beïnvloedt.

Gebrekkige kwaliteit woningen: Verschillende bewoners geven aan dat ze niet tevreden zijn over de kwaliteit van de nieuwbouwwoningen. De woningen vertonen gebreken zoals tochtige ramen, tijdelijk niet werkende liften, en energetische lekken in sommige gebouwen. Deze problemen treden al op binnen enkele jaren na de bouw, terwijl gebouwen zo'n 75 tot 100 jaar mee zouden moeten te gaan, zo gaf een organisatie aan die belangen van huurders vertegenwoordigt. Deze organisatie heeft de indruk dat de bouw niet overal goed wordt uitgevoerd in Amstel III. Zodra de bouw van een wooncomplex is afgerond, is het voor de gemeente volgens hen moeilijk om nog bij te sturen. Volgens deze organisatie zou de gemeente actiever en strenger moeten optreden om te voorkomen dat de bouw niet goed wordt uitgevoerd. Ze ervaren een vertraagde en reactieve houding van de gemeente, en een gebrek aan kennis hierover bij de ambtelijke organisatie. Een andere mogelijke verklaring voor de slechte kwaliteit volgens deze organisatie is dat de gebouwen relatief goedkoop worden gebouwd en dat er door ontwikkelaars wordt bezuinigd op materialen vanwege de hoge bouwkosten. Ook speelt volgens hen de naleving van BENG- en Greendeal/CO2-normen een rol; om de CO2-uitstoot gerelateerd aan materiaalgebruik te verminderen, worden soms dunnere materialen gebruikt.

*Noodzaak voor verbetering van burgerparticipatie en communicatie vanuit de gemeente*  
Burgerparticipatie kan beter: Een organisatie die de belangen van bewoners vertegenwoordigt, stelt dat de gemeente beter moet omgaan met actieve bewoners en omwonenden die willen meedenken met de plannen voor Amstel III. Hun ervaring is dat de gemeente op papier burgerparticipatie wil, maar in de praktijk moeite heeft met het betrekken van actieve burgers. Volgens deze organisatie komt dit doordat dialoog niet goed aansluit op de gemeentelijke processen bij gebiedsontwikkeling. De gemeente moet de dialoog met actieve burgers volgens hen verbeteren en hen meer betrekken bij de planvorming. Volgens de organisatie worden bewoners, omwonenden en ondernemers vaak te laat betrokken bij het maken van plannen. Omdat bewoners vaak te laat in het ontwikkelproces worden betrokken, wordt er volgens hen te weinig met hun adviezen gedaan. De indruk is dat hun adviezen slechts leiden tot kleine aanpassingen in de reeds grotendeels vastliggende plannen voor Amstel III.

Betere communicatie en terugkoppeling: De communicatie vanuit de gemeente naar bewoners en ondernemers kan op meerdere punten verbeterd worden. Bewoners geven aan dat ze zich onvoldoende geïnformeerd voelen over de planvorming in Amstel III. Voor



veel bewoners is het onduidelijk wat de plannen zijn en waar ze deze informatie kunnen vinden. Hierdoor voelen ze zich onvoldoende betrokken bij de ontwikkelingen. Bewoners die wij gesproken hebben geven aan dat de behoefte aan de wijze van communicatie van de gemeente uiteenloopt van meer beeldmateriaal, tot social media en informeren via brieven of gebouw eigenaren. Uit onze gesprekken blijkt ook duidelijk dat bewoners niet alleen bevraagd willen worden, maar ook meegenomen willen worden bij het verdere vervolg: wat gebeurt er met hun inbreng en welke afwegingen heeft de gemeente daarbij. Bewoners ervaren dat er vaak geen terugkoppeling is over wat er met hun inbreng gebeurt, wat volgens hen wantrouwen richting de gemeente voedt. Een bewonersorganisatie vindt daarnaast dat de communicatie vanuit de gemeente belangrijk omdat zij ervaren dat de gemeente niet altijd vasthoudt aan de eenmaal vastgestelde doelen voor het gebied. Ze hebben de behoefte om beter geïnformeerd te worden door de gemeente als er afgeweken wordt van de nagestreefde ambities en plannen voor Amstel III.

Betere communicatie met lokale ondernemers: De communicatie van de gemeente richting lokale ondernemers kan eveneens verbeterd worden volgens mensen die wij gesproken hebben. Een organisatie die bewoners en ondernemers vertegenwoordigt, stelt dat de gemeente een andere taal spreekt dan de lokale ondernemers. Lokale ondernemers uit Zuidoost ervaren dat het moeilijk is om toegang te krijgen tot een werkruimte in Amstel III, en ze voelen vaak dat het gebied niet voor hen bedoeld is. Makelaars die ruimtes verhuren, kiezen volgens de organisatie waar wij mee spraken vaak voor ondernemers waarmee ze makkelijker kunnen communiceren. Volgens deze organisatie worden lokale ondernemers hierdoor benadeeld. Betere begeleiding van lokale ondernemers zou hier een bijdrage in kunnen leveren.

#### *Tekortkomingen openbaar vervoer en onvoldoende parkeergelegenheid*

Zorgen om metro en nachtnet: Hoewel de mensen die wij spraken die in Amstel III wonen en werken de verbinding met het openbaar vervoer in het algemeen als positief ervaren (zie ook successen in paragraaf 4.1.3), zijn er ook knelpunten benoemd, vooral met betrekking tot het metrovervoer. De metro is het meest gebruikte openbaar vervoersmiddel in Amstel III volgens de *Brede Peiling (oktober 2023)*. Bewoners die wij spraken storen zich eraan dat de metro regelmatig uitvalt door personeelstekorten. Ook vinden ze de metro soms te druk, vooral tijdens evenementen in ArenAPoort. Over het algemeen vinden bewoners de frequentie van de metro te laag en vrezen dat deze in de toekomst nog verder zal afnemen door aanpassingen in het metronetwerk. Een ander punt van zorg is dat Amstel III onvoldoende op het nachtnet is aangesloten, wat het 's avonds en 's nachts lastig maakt om het gebied met het openbaar vervoer te bereiken.

Onvoldoende parkeergelegenheid: Uit de *Brede Peiling (oktober 2023)* blijkt dat een groot deel van de mensen die in Amstel III wonen of werken regelmatig of vaak een auto gebruikt. Bewoners vinden echter dat er een gebrek is aan – betaalbare – parkeergelegenheden voor zowel bewoners, werknemers als bezoekers. Het tekort aan parkeerplekken is vooral groot tijdens evenementen in ArenAPoort, zoals tijdens een wedstrijd van Ajax. Bewoners vinden dat de gemeente over het hoofd ziet dat zij en bezoekers nog sterk afhankelijk zijn van de auto en dat het openbaar vervoer op dit moment nog geen volwaardig alternatief biedt. Ze vrezen dat het parkeerprobleem alleen maar groter gaat worden naarmate er meer mensen in Amstel III komen wonen.

## 5 Belangrijkste vraagstukken

Op basis van de documentenanalyse en gesprekken die wij voerden, staan in dit hoofdstuk vraagstukken die in Amstel III hebben gespeeld of momenteel spelen. Het zijn vraagstukken die wij als rekenkamer zien, zonder te streven naar volledigheid. Daarbij richten we ons op

de ontwikkeling sinds het *Investeringsbesluit Kantorenstrook Amstel III 2012*. Deze vraagstukken zijn bij ons in beeld gekomen in gesprekken over de ontwikkeling van Amstel III met ambtenaren, bewoners, ontwikkelaars en andere belanghebbenden. De vraagstukken zelf zijn ongelijksoortig. Soms gaat het om knelpunten die breed door (vrijwel) alle betrokkenen worden onderkend. In andere gevallen geeft het vraagstuk een probleem weer waarover verschillend wordt gedacht of waarbij sprake is van een dilemma. Maar het gaat soms ook om een vraagstuk waar niet zozeer sprake is van een verschil van inzicht, dilemma of knelpunt, maar meer van een belangrijke en moeilijke opgave die bepalend is voor het verloop van de ontwikkeling. Het verbindende element van deze vraagstukken is dat ze, naar onze mening, belangrijk zijn om het verloop van de ontwikkeling van Amstel III te kunnen begrijpen. Een vraagstuk leiden we eerst in, en we vatten de feiten uit de documenten samen. Vervolgens beschrijven we verschillende perspectieven op een vraagstuk, vanuit de betrokken partijen. Tot slot geven wij weer hoe het projectteam met het vraagstuk omgaat.

## 5.1 Wonen

### 5.1.1 Woningaantal

*Het vraagstuk: uitbreiding woningbouw beperkt door voorzieningenniveau*

De woningbouwproductie in Amstel III speelt een cruciale rol in de Amsterdamse woningopgave. Hoewel het plan is om 10.000 woningen te realiseren, met een mogelijke uitbreiding naar 15.000, wordt deze uitbreiding beperkt door het 'maximum laadvermogen' van de wijk. Dit verwijst naar de noodzaak om voldoende maatschappelijke voorzieningen te creëren om een leefbare en complete wijk te garanderen. Het huidige geplande voorzieningenprogramma is voldoende voor de bouw van 10.000 woningen tot 2030. Als er meer maatschappelijke voorzieningen in of nabij Amstel III kunnen worden gerealiseerd, kan dit aantal worden uitgebreid naar 15.000 woningen. De uitbreiding van het voorzieningenprogramma wordt echter bemoeilijkt door twee factoren. Ten eerste is een groot deel van de grond in Amstel III uitgegeven in erfpacht, waardoor de gemeente beperkt controle heeft en afhankelijk is van de medewerking van erfpachters voor het realiseren van maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast vragen sommige maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen en sportfaciliteiten, veel ruimte, wat de realisatie binnen de bestaande plannen uitdagend maakt.

*Samenvatting van belangrijkste gebeurtenissen voor dit vraagstuk*

De woningbouwdoelstellingen voor Amstel III zijn door de jaren heen aanzienlijk gewijzigd. In de *Structuurvisie 2040 (2011)* lag de ambitie op 5.000 woningen tot 2040. Dit werd in het *Investeringsbesluit 2012* bijgesteld naar een woningbouwdoel van 2.000 woningen, waarvan 500 gepland waren tussen 2011 en 2021. Bij de *Herziening Investeringsbesluit 2017* werd de lat aanzienlijk hoger gelegd, met een doelstelling van 15.000 woningen tot 2040, waarvan 5.000 woningen vóór 2028. In de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* werd dit aantal weer verlaagd naar minimaal 10.000 woningen tot 2040, met de mogelijkheid om dit uit te breiden met 5.000 extra woningen. Deze verlaging kwam voort uit de beperkingen rond het realiseren van maatschappelijke voorzieningen in het gebied. Hoewel verwacht werd dat de vraag naar voorzieningen zou toenemen naarmate meer mensen naar Amstel III zouden verhuizen, bleek het moeilijk om met name scholen te realiseren vanwege de strikte wettelijke eisen en de grote oppervlakte van scholen. Hierdoor bereikte de woningbouw in Amstel III het zogenaamde 'maximum laadvermogen'. Dit betekent dat hoewel het theoretisch mogelijk is om duizenden woningen te bouwen, de praktijk wordt beperkt door wat de gemeente kan garanderen qua basisvoorzieningen. Het voorzieningenprogramma dat in de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* werd voorgesteld, zou voldoende zijn voor een groei van ongeveer

10.000 woningen tot 2030. Als meer maatschappelijke voorzieningen in of nabij Amstel III gerealiseerd kunnen worden, kan dit aantal worden verhoogd naar 15.000 woningen.

*Perspectief van ambtenaren en het projectteam: projectteam is trots op de realisatie van maatschappelijke voorzieningen, ondanks dat het tekort van enkele voorzieningen de woningproductie belemmert*

Het projectteam is trots op de maatschappelijke voorzieningen die in aanbouw en in planvorming zijn. Volgens ambtenaren die wij spraken zijn de maatschappelijke voorzieningen meestal een klein onderdeel van het totale programma op een kavel, met lagere erfpachtprijzen. Dat neemt niet weg dat er in de onderhandelingen iets tegenover moet staan, en dat de uitvoering lastig kan zijn. Daarom zijn zij trots dat dit toch lukt. De bouw van scholen en buitensportfaciliteiten vormt echter een knelpunt vanwege de ruimte die deze voorzieningen vereisen. Hoewel de gemeente al enkele kavels heeft verworven voor scholen, zijn er nog meer locaties nodig om 15.000 woningen te realiseren. De realisatie van maatschappelijke voorzieningen wordt volgens het projectteam bemoeilijkt door de eigendomssituatie in Amstel III. Het projectteam ervaart dat het gemeentelijk beleid voor de realisatie van maatschappelijke voorzieningen onvoldoende rekening houdt met het bijzondere karakter van een transformatiegebied zoals Amstel III. Het gemeentelijk beleid gaat volgens het projectteam er vooral van uit dat maatschappelijke voorzieningen op zichzelf ('stand alone') worden gerealiseerd op gemeentelijke locaties, waarbij de grond nog niet in erfpacht is uitgegeven. Veel grond in Amstel III is echter in erfpacht uitgegeven aan verschillende eigenaren, waardoor de gemeente afhankelijk is van hun medewerking voor de realisatie van maatschappelijke voorzieningen. Dit maakt onderhandelingen over kavels met ontwikkelaars complex, omdat de wensen van de gemeente, zoals het toevoegen van maatschappelijke voorzieningen, niet altijd volledig ingewilligd kunnen worden. Daarnaast moeten maatschappelijke voorzieningen in een transformatiegebied als Amstel III vaak worden gecombineerd met andere functies.

## 5.1.2 Woninggrootte

*Het vraagstuk: Kleinere woningen in Amstel III roepen zorgen op over het risico van een doorstroomwijk*

Ondanks de wens om meer grotere woningen te realiseren, werden tot 2020 in Amstel III voornamelijk kleinere huurwoningen gebouwd waarvan veel studentenwoningen. De woningen die in januari 2024 in aanbouw waren, zijn gemiddeld groter. Dit kan verklaard worden doordat bij de woningen die in aanbouw zijn, weinig sociale huur zit en veel middensegment. Hoewel er nu ook grotere woningen worden gerealiseerd, blijft de zorg bestaan dat Amstel III vooral uit kleine woningen zal blijven bestaan. Dit kan leiden tot een minder diverse woningvoorraad, met het risico op een eenzijdige bewonerssamenstelling en het ontstaan van een doorstroomwijk met weinig sociale binding.

*Samenvatting van belangrijkste gebeurtenissen voor dit vraagstuk*

Sinds het begin van de ontwikkeling in Amstel III is er in het gemeentelijke beleid voor woninggrootte in Amsterdam een verschuiving te zien. Naar aanleiding van een in 2017 aangenomen motie, stelde het college van B en W nieuwe regels vast waardoor nieuwe middensegmentwoningen minimaal 40 m<sup>2</sup> moesten zijn. Met de *Samenwerkingsafspraken 2020-2023* (2019) werd een richtlijn voor de gemiddelde oppervlakte van sociale huurwoningen van woningcorporaties vastgesteld, hoewel deze eis in de opvolgende *Samenwerkingsafspraken 2024-2027* (2024) weer werd losgelaten. Recente plannen, zoals *het Woningbouwplan 2022-2028* (2023), benadrukken de noodzaak van een gevarieerd woningaanbod, ondanks de toename van kleinere woningen door de huidige marktomstandigheden. Het is daarmee duidelijk dat er in het gemeentelijk beleid de

afgelopen jaren steeds meer nadruk is komen te liggen op het realiseren van grotere woningen.

Ook de ontwikkeling van het beleid voor woninggrootte in Amstel III, vastgelegd in de drie opeenvolgende investeringsbesluiten laat een verschuiving zien in de prioriteiten en doelen. In het *Investeringsbesluit 2012* ging men uit van het realiseren van woningen met een gemiddelde grootte van 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo). In de *Herziening Investeringsbesluit 2017* werd aandacht besteed aan het realiseren van grotere sociale huurwoningen en middeldure huur- en koopwoningen. Via een amendement stelde de gemeenteraad daarbij vast dat sociale huurwoningen minimaal 45 m<sup>2</sup> moesten zijn, ondanks eerdere zorgen over de haalbaarheid van deze eis. Voor middeldure huurwoningen was het doel zowel reguliere als grotere woningen te realiseren, hoewel de exacte grootte onduidelijk bleef. In de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* werden duidelijke doelen gesteld voor woninggrootte voor de verschillende segmenten in Amstel III. Daarbij was het streven dat een kwart van de sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen groter is dan 70 m<sup>2</sup> gbo, en de helft van de middeldure koopwoningen. Het gewenste eindbeeld voor 2040 richt zich op een mix van kleine, middelgrote en grote woningen, waarbij een aanzienlijk deel van de sociale huur- en middeldure woningen middelgroot is en de meeste vrije sector woningen ruim van formaat zijn.

Tot eind 2020 was het merendeel van alle opgeleverde, in aanbouw genomen of gecontracteerde sociale en middeldure huurwoningen in Amstel III kleiner dan 70 m<sup>2</sup> gbo. Dit laat zien dat het in de praktijk moeilijk is om de doelen voor woninggrootte te halen. Ook in januari 2024 blijft de gemiddelde woninggrootte achter bij het gewenste streefbeeld van het projectteam. Het projectteam hanteert echter een andere indeling voor woninggroottes dan de doelen uit de *Actualisering Investeringsbesluit 2021*. Hoewel de huidige gemiddelde grootte van de gerealiseerde woningen in Amstel III toont dat het moeilijk is om de gestelde doelen voor woninggrootte te behalen, zijn de woningen die in januari 2024 in aanbouw zijn gemiddeld groter. Dit kan verklaard worden doordat bij de woningen die in aanbouw zijn, weinig sociale huur zit. De directie Grond en Ontwikkeling geeft aan dat de woninggroottes voor de betaalbare woningen zoals die volgens de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* nagestreefd zouden moeten worden, in het huidige tijdsgewricht niet meer realistisch zijn.<sup>98</sup>

#### *Perspectief van bewoners en omwonenden: zorgen om ontstaan eenzijdige doorstroomwijk met lage sociale binding*

Bewoners en omwonenden uiten zorgen over de kleine omvang van veel woningen in Amstel III, die ze omschrijven als 'kippenhokken' en 'duiventilletsjes'. Ze benadrukken dat er meer diversiteit in het woningaanbod nodig is. Volgens hen is de wijk niet geschikt voor verschillende levensfasen, omdat de huidige woningen ongeschikt zijn voor gezinnen en ouderen. Bewoners merken op dat Amstel III vooral wordt bewoond door jongeren, studenten en expats met tijdelijke huurcontracten, wat leidt tot een lage betrokkenheid bij de buurt. Veel bewoners blijven slechts kort en verhuizen snel weer, waardoor de sociale cohesie afneemt. Ook omwonenden wijzen erop dat het woningaanbod in Amstel III, door de kleine woningen en de hoge kosten, onaantrekkelijk is voor doorstroming vanuit andere delen van Zuidoost, met name voor jongeren en ouderen.

#### *Perspectief van ontwikkelaars: voorkeur voor het bouwen van kleine, financieel haalbare woningen*

Ontwikkelaars vinden dat zij met kleine woningen in Amstel III voorzien in een behoefte. Meerdere ontwikkelaars die wij spraken willen vooral kleine woningen bouwen in Amstel III omdat zij zien dat er in Zuidoost aan de andere kant van het spoor al veel grote woningen zijn, en er vraag is naar kleine woningen. Daarnaast speelt mee dat kleine sociale

huurwoningen financieel aantrekkelijker zijn om te bouwen dan grote, en dat grote betaalbare woningen bouwen in de huidige marktomstandigheden erg lastig is.

*Perspectief van ambtenaren en het projectteam: streven naar diverse woninggroottes, ondanks financiële beperkingen*

Het projectteam benadrukt het belang van variatie in woninggrootte in Amstel III. Hoewel er in Amstel III al meerdere appartementencomplexen zijn gebouwd met voornamelijk kleinere woningen, gericht op starters, expats en studenten, streeft het projectteam naar een breder aanbod met grotere woningen die aantrekkelijk zijn voor gezinnen, ouderen en doorstromers. Ze geven echter aan dat het door financiële beperkingen steeds moeilijker wordt om woningen met een grotere oppervlakte te realiseren. Ondanks deze uitdagingen blijft het projectteam inzetten op gemiddelde minimale woninggroottes per segment en op een specifiek aantal kamers per woning om zo een diverse bewonerssamenstelling te waarborgen. Toch erkent het projectteam dat, vanwege de financiële situatie in de markt, het waarschijnlijk steeds moeilijker zal worden om de gewenste grotere woningen te bouwen, waardoor voornamelijk kleinere woningen gerealiseerd zullen worden. Het projectteam voelt echter druk om tempo te houden in de woningbouw vanwege de grote woningnood in Amsterdam. Omdat het projectteam het ook van groot belang vindt dat Amstel III een goed stuk stad wordt van voldoende kwaliteit, verwachten zij dat het waarschijnlijk is dat bij de verdere woningbouw in Amstel III concessies zullen moeten worden gedaan op het gebied van woninggrootte omdat de gemeente niet wil inleveren op tempo en kwaliteit.

### 5.1.3 Woningsegmentatie

*Het vraagstuk: woningsegmentatie beïnvloedt de haalbaarheid van woningbouwplannen*

In Amstel III is er een spanningsveld tussen de woningsegmentatiedoelen van de gemeente en de financiële haalbaarheid voor ontwikkelaars. De gemeente streeft naar een 35-35-30 verdeling (35% sociaal, 35% middensegment, 30% vrije sector) voor het hele gebied, waarbij maatwerk per kavel mogelijk is zolang het einddoel op gebiedsniveau behouden blijft. Begin 2024 waren er vergeleken met het segmentatiedoel meer sociale huurwoningen en minder vrije sectorwoningen gerealiseerd in Amstel III, wat de gemeente de flexibiliteit geeft om projecten met een groter aandeel vrije sectorwoningen goed te keuren. Zonder deze ruimte zouden veel projecten financieel onhaalbaar zijn. Ondanks deze flexibiliteit bemoeilijken hoge bouwkosten en de nog onvolledige ontwikkeling van Amstel III de realisatie van vrije sector en sociale koopwoningen, waardoor de haalbaarheid van de doelen voor het aandeel koopwoningen onder druk staat.

*Samenvatting van belangrijkste gebeurtenissen voor dit vraagstuk*

De segmentatiedoelen in Amstel III hebben verschillende fases doorgemaakt. Tot 2017 waren er geen formele doelen en werden maatwerkafspraken gemaakt voor verschillende projecten. Met de *Woonagenda 2025* werd in juli 2017 een stedelijk kader van 40-40-20 ingevoerd, met ruimte voor maatwerk per buurt en project. Dit uitgangspunt werd snel doorgevoerd in de *Herziening Investeringsbesluit 2017*, waarbij op gebiedsniveau werd gewerkt met 40-40-20, met ruimte voor maatwerk per buurt en project. In 2019 werd het segmentatiedoel in Amstel III aangepast naar 35-35-30, omdat 40-40-20 financieel onhaalbaar bleek voor ontwikkelaars. Het nieuwe doel gold voor het hele gebied, waarbij maatwerk per kavel mogelijk bleef zolang het einddoel van 35-35-30 behouden werd. De wijziging werd deels gerechtvaardigd door het hoge aandeel sociale huurwoningen in de nabijgelegen Bijlmer (76%). In 2021 streefde de gemeente ernaar dat een derde van de woningen in het middensegment koopwoningen zou zijn en de helft van de woningen in de vrije sector koopwoningen.



Op 1 januari 2024 is in Amstel III een groter aandeel betaalbare woningen gerealiseerd dan oorspronkelijk gepland. De verhouding van opgeleverde woningen en woningen in aanbouw laat zien dat er meer betaalbare huurwoningen zijn dan aanvankelijk beoogd. Wanneer ook de woningen in planvorming worden meegenomen, wordt duidelijk dat het aantal betaalbare woningen nog verder toeneemt. Dit staat echter in contrast met het aandeel koopwoningen in Amstel III, vooral in het middensegment, dat aanzienlijk achterblijft bij de doelstellingen. Slechts een klein percentage van de middensegment- en vrije sectorwoningen zijn koopwoningen, terwijl de gemeente oorspronkelijk streefde naar een veel groter aandeel koopwoningen in beide categorieën.

*Perspectief van bewoners en omwonenden: zorgen over het gebrek aan betaalbare en diverse woningen*

Bewoners en belangenorganisaties uiten zorgen over het gebrek aan betaalbare en diverse woningen in Amstel III. Ze vinden dat de door de gemeente gehanteerde definitie van 'betaalbaar' niet overeenkomt met hun realiteit, en ervaren dat er voornamelijk dure woningen worden gebouwd in Amstel III, zeker vergeleken met de woningen in de bestaande wijken aan de andere kant van het spoor. Daarnaast worden de hoge bijkomende kosten, zoals service- en community-kosten en kosten voor het warmtenet, als problematisch gezien waardoor de totale woonlasten voor bewoners te hoog kunnen worden.

*Perspectief van ontwikkelaars: huidige segmentatiedoel in Amstel III wordt als ingewikkeld ervaren*

De segmentatiedoelen van de gemeente hebben een aanzienlijke invloed op de haalbaarheid van woningbouwprojecten voor ontwikkelaars in Amstel III. Ontwikkelaars gaven aan dat het bereiken van een haalbare businesscase vaak afhangt van de mate waarin de gemeente akkoord gaat met een voor hen gunstige woningsegmentatie. Door de krappe businesscases zijn de gemeentelijke eisen voor woningbouwsegmentatie een kritische factor geworden, vooral omdat het segmentatiedoel in Amstel III door ontwikkelaars als ingewikkeld wordt ervaren. Dit komt doordat ontwikkelaars minder verdienen aan woningen in de betaalbare segmenten dan in de vrije sector, met name bij grotere betaalbare woningen.

Daarnaast ervaren ontwikkelaars praktische nadelen bij het naleven van de segmentatiedoelen bij het combineren van meerdere woningsegmenten en een plintprogramma binnen hetzelfde gebouw. Dit wordt met name problematisch wanneer deze verschillende onderdelen eigendom zijn van meerdere partijen. In zulke gevallen kan een probleem met één segment de bouw van het hele project vertragen of stilleggen. Daarnaast zouden beleggers volgens ontwikkelaars vaak willen dat hun eigendom juridisch gescheiden is van dat van anderen, wat de complexiteit en kosten verhoogt. Bouwkundig gezien is het bovendien ingewikkeld en kostbaar om meerdere segmenten voor verschillende partijen in één gebouw te scheiden, omdat dit vaak extra ruimte en voorzieningen zoals liften en trappenhuizen vereist. Deze eisen maken het voor ontwikkelaars nog moeilijker om hun projecten financieel rond te krijgen binnen de gestelde segmentatiedoelen.

*Perspectief van ambtenaren en het projectteam: woningsegmentatiedoel 40-40-20 sluit niet voldoende aan op transformatiegebieden*

De gehele gemeentelijke organisatie, en dus ook het projectteam werd in 2017 onverwacht geconfronteerd met de invoering van de 40-40-20-segmentatie, die direct invloed had op Amstel III. Dit beleid bleek problematisch voor transformatiegebieden zoals Amstel III, waardoor de financiële haalbaarheid van projecten onder druk kwam te staan en vertragingen en heronderhandelingen ontstonden. Het projectteam benadrukt dat de invoering van de 40-40-20-segmentatiedoelstelling onvoldoende rekening hield met de specifieke uitdagingen van transformatiegebieden. Ontwikkelaars hebben in

transformatiegebieden vaak te maken met bestaande gebouwen die nog waarde vertegenwoordigen en gesloopt moeten worden, wat aanzienlijke kosten met zich meebrengt, in tegenstelling tot uitleglocaties waar de grond onbebouwd is. Ambtenaren stellen daarnaast dat de praktijk van transformaties niet optimaal aansluiten op het grondprijsbeleid. Het projectteam pleit voor lagere segmentatiedoelen in transformatiegebieden om projecten financieel haalbaar te houden. De directie Grond en Ontwikkeling stelt echter dat bij de berekening van grondprijzen al op verschillende manieren rekening wordt gehouden met transformatiegebieden.<sup>xlvii</sup> Zij benadrukken verder dat de keuze voor de segmentatiedoelstelling een politieke beslissing is, waarbij de politiek bepaalt of onderscheid tussen transformatie- en uitleggebieden wenselijk is.<sup>99</sup> Een andere uitdaging van transformatiegebieden zoals Amstel III is dat het, in tegenstelling tot uitleglocaties, vrijwel geen gemeentelijke grond heeft die nog niet in erfpacht is uitgegeven. Dit maakt de gemeente grotendeels afhankelijk van externe partijen om de gewenste gebiedsontwikkeling te realiseren. De gemeente vraagt hierbij veel van deze partijen, zoals het verkopen van een kavel voor de bouw van een school of park tegen de maatschappelijke grondwaarde die de gemeente conform beleid hanteert, of de realisatie van maatschappelijke voorzieningen binnen de plannen. Om ontwikkelaars niet te overvragen, is besloten de woningbouwsegmentatie in Amstel III aan te passen naar 35-35-30.

Het projectteam benut de speelruimte binnen het huidige segmentatiedoel van 35-35-30 om de woningbouw in Amstel III voortgang te laten boeken, zelfs onder de huidige slechte marktomstandigheden. Dankzij het relatief hoge aandeel sociale huurwoningen en een lager aandeel vrije sector woningen dat reeds gerealiseerd is in Amstel III begin 2024, heeft het projectteam onderhandelingsruimte ten opzichte van het eindbeeld van 35-35-30. Dit stelt het projectteam in staat om andere wensen en doelstellingen flexibeler te benaderen. Een voorbeeld hiervan is het toestaan van minder sociale huurwoningen op een kavel in ruil voor het toevoegen van maatschappelijke voorzieningen. Volgens het projectteam zouden op dit moment geen projecten meer gerealiseerd kunnen worden als ontwikkelaars zich strikt aan de 35-35-30 zouden moeten houden.

Ondanks de speelruimte binnen de segmentatiedoelen, maakt het projectteam zich zorgen over de impact die de invoering van de regels voor woningbouwsegmentatie heeft op de woninggrootte die in Amstel III kan worden gerealiseerd. De ambtelijke organisatie ziet een verband tussen de vastgestelde segmentatiedoelen en de uiteindelijk gerealiseerde woninggrootte in het gebied. Dat komt, omdat de ambitie om betaalbare middeldure huurwoningen te realiseren een waardedrukkend effect heeft op deze woningen. Om deze woningen toch rendabel te maken, is het noodzakelijk om relatief kleine woningen te bouwen.

Een ander punt van zorg is het gemeentelijke beleid rondom grondprijzen, dat volgens het projectteam de ontwikkeling van vrije sector en sociale koopwoningen in Amstel III bemoeilijkt. Er worden volgens hen voor vrije sector koopwoningen dezelfde grondprijzen gehanteerd als voor sociale koopwoningen, die bedoeld zijn voor inkomens in het middensegment, maar wel aan strenge beperkingen onderworpen zijn. Dit maakt het volgens het projectteam moeilijker om ontwikkelaars te overtuigen om in sociale koopwoningen te investeren. Directie Grond en Ontwikkeling stelt dat sociale en middeldure koopwoningen dezelfde grondprijzen als vrije sector koopwoningen hebben, omdat het

---

<sup>xlvii</sup> Volgens directie Grond en Ontwikkeling worden in transformatiegebieden bijvoorbeeld sloopkosten meegerekend, geldt een depreciatiekorting van 10%, wordt een transformatie-impuls van 10% toegepast op betaalbare woningen en worden eventueel te veel vooruitbetaalde erfpachtkosten verrekend.

gemeentelijke uitgangspunt is dat koopwoningen marktconform ontwikkeld moeten worden. Er gelden volgens de directie geen strenge beperkingen voor sociale koopwoningen, behalve dat de koopprijs niet hoger mag zijn dan 390.000 euro.<sup>100</sup> Volgens het projectteam kampt daarnaast ook de realisatie van vrije sector koopwoningen in Amstel III met problemen. De leefbaarheid en kwaliteit van de omgeving in Amstel III zijn volgens het projectteam nog niet op het niveau om het gebied aantrekkelijk te maken voor kopers.

Tot slot plaatst het projectteam enkele kanttekeningen bij het aanbod betaalbare woningen in Amstel III. Ten eerste wordt opgemerkt dat de gemeente niet stuurt op lagere huurniveaus binnen het sociale segment, zoals huurprijsgrenzen die relevant zijn voor de huurtoeslag. Hierdoor zijn er in Amstel III veel kleine woningen gebouwd met een maximaal sociaal huurtarief. Ten tweede verhogen servicekosten bovenop de huurprijs de totale woonlasten, vooral in complexen met kleine woningen en gemeenschappelijke ruimtes. Ten derde betreft de sociale huur in Amstel III voornamelijk particuliere sociale huurwoningen, die na vijftien jaar verkocht kunnen worden door ontwikkelaars, vooral als de waarde van het gebied is gestegen. De uitpondtermijn was in de beginfase van Amstel III 15 jaar, en is momenteel 25 jaar.

De ambtenaren die wij spraken over Amstel III willen graag naast sociale huurwoningen ook meer middeldure huurwoningen bij woningcorporaties. Zij hoorden van een woningcorporatie dat zij hier positief tegenover staan, maar dat er belemmeringen zijn. Deze zijn vooral financieel van aard, en liggen slechts deels binnen de invloedssfeer van de gemeente (zie paragraaf 4.1.1 onder *woningcorporaties aan boord*).

#### 5.1.4 Woningkwaliteit

*Het vraagstuk: ingewikkelde balans tussen woningkwaliteit, bouwsnelheid en financiële haalbaarheid van bouwprojecten*

Woningkwaliteit is een breed en veelzijdig begrip dat door bewoners, ontwikkelaars en de gemeente verschillend wordt geïnterpreteerd. Het omvat volgens de mensen die wij gesproken hebben zowel bouwtechnische aspecten, zoals goede isolatie, goed functionerende liften en tochtvrije ramen, als architectonische elementen, waaronder de indeling van gebouwen en de esthetische waarde van het ontwerp. In dit vraagstuk worden de belangrijkste zorgpunten over woningkwaliteit in Amstel III vanuit de verschillende perspectieven van de betrokken partijen belicht, zonder te streven naar een eenduidige definitie. Hieruit komt een vraagstuk naar voren: het streven naar woningkwaliteit in Amstel III enerzijds, en het bewaken van de bouwsnelheid en de financiële haalbaarheid van de bouwprojecten anderzijds.

*Samenvatting van belangrijkste gebeurtenissen voor dit vraagstuk:*

##### Januari 2023: Woningbouwplan 2022-2028

In januari 2023 presenteerde het college van B en W het *Woningbouwplan 2022-2028* aan de gemeenteraad, waarin de strategie voor de nieuwbouwambities wordt beschreven. Ondanks de huidige economische tegenwind streeft de gemeente naar de bouw van 7.500 nieuwe woningen per jaar. In het Woningbouwplan staat de impuls 'Gewoon Goed' beschreven. Via deze impuls probeert de gemeente de haalbaarheid van woningbouwprojecten te vergroten, zonder onder de kwalitatieve ondergrens te zakken die nodig is voor een goede en complete stad. Dit wordt bereikt door eisen te verminderen, ruimte te scheppen voor optimalisatie en alternatieven in de bouwplanuitwerking en te standaardiseren.<sup>101</sup> In de Jaarrapportage 2023 van het *Woningbouwplan 2022-2028* wordt benadrukt dat er voor 'gewoon goed' of 'ondergrens' nooit een vaste definitie zal zijn, wat vraagt om een continu gesprek, reflectie en aanscherping.

In het Woningbouwplan is onder meer onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor de gemeente om bij te dragen aan een zo efficiënt mogelijke voorbereiding en uitvoering van de woningbouwproductie. Hierin wordt kritisch gekeken naar de kosten en opbrengsten van grondexploitaties. Vooral bij kleine woningen wordt het belang van voldoende woningkwaliteit benadrukt. Voor kwalitatief goede kleine woningen noemt het Woningbouwplan enkele aandachtspunten. Zo moet de woning niet té klein zijn; de regels rond minimale oppervlaktes, het wooncomfort en de bouwveiligheid, zoals vastgelegd in het Bouwbesluit<sup>xlviii</sup> zijn de afgelopen jaren gaandeweg geminimaliseerd volgens het Woningbouwplan. Het Bouwbesluit staat toe dat een zelfstandige woning 15 m<sup>2</sup> groot is. Volgens het Woningbouwplan moet een kleine woning daarnaast een goede plattegrond hebben. Een slim ontwerp, met voldoende daglicht en een efficiënte indeling, kan bijdragen aan het comfort van een kleine woning volgens het Woningbouwplan.

#### September 2023: Doorbouwakkoord Amsterdam 2023

In september 2023 informeerde het college van B en W de gemeenteraad over een terugval in de woningbouwproductie en kondigde extra maatregelen aan om dit te beperken. Belangrijke partijen in de bouwsector, waaronder woningcorporaties, projectontwikkelaars en investeerders, hebben het *Doorbouwakkoord Amsterdam 2023* ondertekend. Ze streven ernaar om jaarlijks gemiddeld 7.500 woningen te realiseren, ondanks de financiële uitdaging om dit te halen vanwege de huidige marktomstandigheden. Ze benadrukken echter dat de nadruk op de woningbouwproductie niet ten koste mag gaan van de kwaliteit, omdat het essentieel is om niet onder een kwalitatieve ondergrens te zakken die nodig is voor een goede en complete stad.

#### *Perspectief van bewoners en omwonenden: zorgen over de woningkwaliteit van de nieuwbouw in Amstel III*

Bewoners en bewonersorganisaties in Amstel III maken zich zorgen over de woningkwaliteit van de nieuwbouw in het gebied. Veel bewoners die we spraken, zijn ontevreden en ervaren gebreken zoals tochtige ramen, tijdelijk niet werkende liften en energetisch inefficiënte gebouwen. Deze problemen treden al op binnen enkele jaren na de bouw, terwijl gebouwen zo'n 75 tot 100 jaar mee zouden moeten te gaan, zo gaf een organisatie aan die belangen van huurders vertegenwoordigt.

Een organisatie die opkomt voor de belangen van huurders, woningzoekenden en huiseigenaren vermoedt dat de kwaliteitsproblemen worden veroorzaakt door bezuinigingen op materialen als gevolg van de huidige economische situatie. Daarnaast speelt volgens de organisatie de druk om aan duurzaamheidsnormen te voldoen een rol. Om de CO<sub>2</sub>-uitstoot te beperken, worden soms dunnere materialen gebruikt, wat de bouwkwaliteit kan verminderen.

De organisatie heeft het gevoel dat de gemeente de problemen met de bouwkwaliteit niet voldoende serieus oppakt. Volgens hen toont de gemeente een vertraagde en reactieve houding en ontbreekt het bij ambtenaren aan de nodige kennis. Zij pleiten voor een proactievare en strengere aanpak van de gemeente om te voorkomen dat bouwplannen niet goed worden uitgevoerd, wat de woningkwaliteit negatief beïnvloedt.

#### *Perspectief ontwikkelaars: Ontwikkelaars zijn tevreden met de woningkwaliteit, maar pleiten voor een betere balans tussen woningkwaliteit, bouwsnelheid en haalbaarheid.*

Ontwikkelaars zijn over het algemeen tevreden met de gerealiseerde woningkwaliteit in Amstel III en vinden dat de nieuwe gebouwen bijdragen aan het verbeterde imago van het

---

<sup>xlviii</sup> Op 1 januari 2024 is het Bouwbesluit vervangen door het Besluit bouwwerken leefomgeving.

gebied. Hoewel ze de gemeente waarderen voor haar rol in het waarborgen van deze kwaliteit, maken ze zich zorgen dat de gemeente hierin te ver doorschiet.

Ontwikkelaars benadrukken het belang van duidelijke prioriteiten in het eisenpakket van de gemeente om investeringen rendabel te houden. Ze ervaren dat de gemeente te veel tegelijk wil bereiken, zoals hoge duurzaamheid- en geluidsweringseisen, wat de kosten van woningen opdrijft. Hoewel deze aspecten belangrijk zijn om een bepaalde kwaliteit te realiseren, waarschuwen ontwikkelaars dat een overmaat aan eisen de woningproductie kan belemmeren. Ze pleiten voor een evenwichtige aanpak die zowel de woningkwaliteit als de snelheid en haalbaarheid van de bouw in balans houdt.

Verder wijzen ontwikkelaars erop dat ze niet alleen aan gemeentelijke eisen moeten voldoen, maar ook aan de eisen van beleggers. Deze beleggers hebben vaak strenge kwaliteitsnormen en zijn geneigd te investeren in markten die aan hun standaarden voldoen. Door zich al aan deze standaarden te houden, vinden ontwikkelaars dat extra gedetailleerde kwaliteitseisen van de gemeente deels overbodig zijn.

*Perspectief van stadsdeel Zuidoost: zorgen dat sommige projecten de minimale kwaliteitsstandaard niet halen door bouwtechnische gebreken*

Stadsdeel Zuidoost benadrukt het belang van kwalitatief hoogwaardige woningen in Amstel III, maar erkent dat de gemeente hierin sterk afhankelijk is van projectontwikkelaars. Ondanks de financiële druk vindt het stadsdeel het cruciaal dat een minimale kwaliteitsstandaard wordt gehanteerd voor de woningen in het gebied. Echter, volgens hen wordt deze standaard niet in alle projecten gehaald.

Er zijn zorgen over bouwtechnische problemen, zoals te dunne wanden, slechte isolatie en de matige kwaliteit van inbouwapparatuur en liften. Daarnaast ontbreekt het soms aan een goed functionerende intercom, wat bijdraagt aan de ontevredenheid over de woningkwaliteit. Het stadsdeel merkt op dat woningcorporaties doorgaans beter in staat lijken om hoogwaardige woningen te realiseren in vergelijking met commerciële projectontwikkelaars.

*Perspectief van ambtenaren en het projectteam Amstel III: prioriteert woningkwaliteit ondanks financiële beperkingen en druk om snel te bouwen*

Het projectteam hecht veel belang aan de kwaliteit van woningen in Amstel III en benadrukt dat er een ondergrens is aan de kwaliteit van de projecten die ze willen laten doorgaan. Uit de gesprekken werd ons echter niet duidelijk waar die kwalitatieve ondergrens precies ligt, maar naast diversiteit in woninggroottes en aantal kamers per woning werden zaken als woningdichtheid, materiaalgebruik, architectuur, en de complete wijk genoemd.

Om deze kwaliteit te waarborgen, is het projectteam bereid de ontwikkeling in Amstel III te vertragen. In een gebied dat vooral uit kantoren bestaat, hechten ze extra belang aan hoogwaardige toevoegingen. De huidige financiële beperkingen vanwege de slechte economische omstandigheden vormen geen reden om concessies te doen aan hun kwaliteitsnormen. Ondanks de druk om snel te bouwen vanwege de woningnood in Amsterdam, verkiezen ze kwaliteit boven snelheid. Het projectteam ziet liever dat de woningen kleiner worden of dat de ontwikkeling langzamer verloopt, dan dat de kwaliteit van het gebouw, de woning en de architectuur achteruitgaat.

Een belangrijk instrument dat het projectteam gebruikt om de kwaliteit te waarborgen, is het feit dat veel ontwikkelingen buiten het bestemmingsplan vallen. Hierdoor hebben ontwikkelaars toestemming nodig om af te wijken, wat het projectteam onderhandelingsruimte geeft om hogere kwaliteitseisen te stellen.



Tot slot vindt het projectteam de kwaliteit van de woningen die door particulieren partijen zijn gebouwd soms niet hoog genoeg. Het gaat dan bijvoorbeeld om kleine woningen aan smalle gangen, of het beheer is bijvoorbeeld niet goed geregeld. Maar er zijn volgens het projectteam ook positieve ervaringen, zowel met professionele investeerders en ontwikkelaars als met woningcorporaties.

## 5.2 Complete wijk

### 5.2.1 Veiligheid en leefbaarheid in onaffe situatie

*Het vraagstuk: het realiseren van een leefbare en veilige wijk tijdens de transformatie*

De mensen die momenteel in Amstel III wonen en werken, bevinden zich in een wijk die nog in ontwikkeling is. Omdat het een langjarige transformatie is vinden bouwactiviteiten plaats op verschillende kavels. De openbare ruimte is nog niet voltooid omdat investeringen van de gemeente in de openbare ruimte grotendeels de bouwinitiatieven van de markt volgen. Volgens het projectteam heeft deze onaffe situatie in Amstel III een negatief effect op de leefbaarheid en het gevoel van veiligheid in de wijk. Dit wordt bevestigd door de resultaten van de enquête die in oktober 2023 in opdracht van de gemeente is verstuurd naar bewoners van Amstel III (*Brede Peiling, oktober 2023*), evenals door de gesprekken die wij hebben gevoerd met bewoners, ondernemers en bewonersorganisaties uit de wijk.

*Samenvatting van belangrijkste gebeurtenissen voor dit vraagstuk*

De ontwikkelstrategie voor Amstel III, gestart in 2012 met "ruimte voor initiatieven," richtte zich op het faciliteren en stimuleren van marktpartijen, omdat de gemeente het merendeel van de grond in erfpacht heeft uitgegeven en daarom afhankelijk is van erfpachters om de ontwikkeling op gang te brengen. Marktpartijen bepalen daardoor het tempo en de invulling van de kavels, terwijl de gemeente vooral investeert in de openbare ruimte. De gemeente investeert pas in de inrichting van de openbare ruimte nadat er inkomsten zijn gegenereerd uit transformatie-initiatieven. Wanneer een marktpartij in Amstel III begint te bouwen, verbetert de gemeente de openbare ruimte als reactie op en in aansluiting bij het initiatief van de markt.

Met de herzieningen van de ontwikkelstrategie in 2017 en 2021 nam de gemeente geleidelijk een meer sturende rol aan, aangezien de ontwikkeling inmiddels was begonnen en grotere investeringen in de openbare ruimte noodzakelijk waren. Doordat de gemeente afhankelijk is van marktinitiatieven, verloopt de ontwikkeling van Amstel III gefragmenteerd en in een geleidelijk tempo, waardoor bewoners langer in een onvoltooide omgeving zullen wonen. In 2022 besloot het college, om een gezond Vereveningsfonds te behouden zonder negatieve waarde, onder andere om lopende plannen bij te sturen. Voor Amstel III betekende het bijsturen dat investeringen in de openbare ruimte niet meer werden gedaan als ze niet direct verbonden waren aan kaveltransformaties. Een uitzondering hierop in Amstel III is het Hondsrugpark, dat vanwege het belang voor de wijk wel verder ontwikkeld wordt.

De stapsgewijze aanpak van de openbare ruimte in Amstel III zorgt ervoor dat de openbare ruimte voorlopig niet volledig voltooid zal zijn, waardoor bewoners langer in een onvoltooide omgeving zullen verblijven.

*Perspectief van bewoners en omwonenden: zorg om leefbaarheid en veiligheid*

Bewoners uiten zorgen over de leefbaarheid en veiligheid in Amstel III. De wijk voelt volgens hen nog niet als een echte woonwijk door de vele kantoorgebouwen en voortdurende bouwwerkzaamheden, wat een kille sfeer en het gevoel van een bouwput creëert. Leegstaande kantoorpanden trekken daklozen en verslaafden aan, wat de leefbaarheid

volgens bewoners verder verslechtert. Zwerfafval en slecht onderhouden groen maken de omgeving onaangenaam. Bewoners pleiten voor meer groen, ontmoetingsplekken en voorzieningen om de wijk levendiger te maken. Uit de *Brede Peiling (oktober 2023)* blijkt dat het gevoel van veiligheid het grootste zorgpunt van bewoners in Amstel III is. De verkeerssituatie is door de ontwikkelingen in Amstel III nog niet volledig aangepast, wat vooral voor voetgangers en fietsers onveilig aanvoelt. In de avonduren ervaren bewoners onveiligheid door hangjongeren, slecht verlichte straten, en een gebrek aan sociale controle door de afwezigheid van winkels in de plinten van de gebouwen. Leegstaande panden versterken dit gevoel van onveiligheid.

*Perspectief van ontwikkelaars: benadrukken het belang van een goede openbare ruimte*

Meerdere ontwikkelaars benadrukken het belang van een goede openbare ruimte voor het creëren van een leefbare wijk. Ontwikkelaars die wij spraken uitten echter zorgen over of de gemeente de beloofde investeringen in de openbare ruimte in Amstel III wel zal doen en of dat tijdig genoeg is. In het bijzonder zijn er zorgen over de aanleg van het Hondsrugpark. Ontwikkelaars vinden de aanleg van dit park cruciaal om van Amstel III echt een woonwijk te maken.

*Perspectief ambtenaren en het projectteam Amstel III: verbeteren leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt*

Het projectteam geeft aan dat Amstel III aanvankelijk te maken had met leegstaande kantoren en een onaantrekkelijke, slecht onderhouden openbare ruimte, wat de leefbaarheid en veiligheid negatief beïnvloedde. Toen de eerste marktpartijen in Amstel III begonnen te investeren, volgde de gemeente met herinrichtingen van de openbare ruimte in de nabijgelegen gebieden. Volgens het projectteam is de kwaliteit van de openbare ruimte de afgelopen jaren sterk verbeterd dankzij deze gemeentelijke inspanningen, wat heeft bijgedragen aan het doorbreken van de negatieve spiraal in het gebied. Ondanks deze verbeteringen zijn er volgens ambtenaren twee aandachtspunten die de leefbaarheid blijven beïnvloeden. Ten eerste leidt de gefragmenteerde ontwikkeling van de openbare ruimte ertoe dat bewoners moeten wachten op de volledige realisatie van groenvoorzieningen en verkeersverbindingen. Om de verkeersveiligheid in de tussentijd te verbeteren, worden tijdelijke maatregelen getroffen voor voetgangers- en fietsverbindingen. Daarnaast is het beheer van de openbare ruimte in Amstel III een probleem geworden, volgens ambtenaren is een ondergrens bereikt. Dit betreft onder meer het opruimen van zwerfafval en graffiti, reparaties van kapotte materialen, strooien bij gladheid, en groenbeheer. De situatie rond het beheer van de openbare ruimte in Amstel III komt verder aan bod in paragraaf 'overige vraagstukken' (zie paragraaf 5.4).

Om de leefbaarheid in Amstel III te verbeteren, richt het projectteam zich op verdere verbetering van de openbare ruimte. Belangrijke initiatieven zijn de aanleg van het Hondsrugpark, het Spoorpark en diverse pocketparken. De aanleg van het Hondsrugpark is naar voren gehaald in de planning, zo gaf het projectteam aan. Maar de versnelde aanleg wordt wel bemoeilijkt door de noodzaak om rekening te houden met verkeersstromen van en naar het evenemententerrein in ArenAPoort. Daarnaast ziet het projectteam kansen voor 'placemaking' om de leefbaarheid verder te versterken, maar door de financiële beperkingen van het Vereveningsfonds zijn er nauwelijks middelen beschikbaar om dit vanuit de grondexploitatie te bekostigen.

## 5.2.2 Inpassen van functies in de schaarse openbare ruimte

*Het vraagstuk: spanning tussen verschillende functies in de schaarse openbare ruimte*

In de openbare ruimte moet de gemeente keuzes maken over de inpassing van verschillende functies zoals groen, sport en spel, infrastructuur, afvalinzameling en

parkeren. De kern van het vraagstuk is de spanning die ontstaat doordat allerlei functies moeten worden gecombineerd in de beperkte openbare ruimte van Amstel III, waarbij de gefaseerde ontwikkeling een integraal beeld van de invulling van de openbare ruimte lastig maakte. In dit vraagstuk richten we ons met name op het inpassen van de functies groen, sport en spel. We gaan in dit vraagstuk niet in op parkeren, omdat parkeren vanwege de beperkte openbare ruimte in Amstel III niet in de openbare ruimte wordt ingepast.

#### *Samenvatting van belangrijkste gebeurtenissen voor dit vraagstuk*

Op 30 januari 2018 stemde het college van B en W in met de *Notitie Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen (Referentienormen 2018)*. Deze referentienormen zijn een ruimtelijke vertaling van bestaand beleid en bevatten richtlijnen voor onder andere groen, speel- en sportvoorzieningen in de openbare ruimte. De normen zijn gedetailleerd uitgewerkt per specifieke voorziening, maar worden niet als bindend beschouwd, waardoor afwijkingen mogelijk zijn.

In de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021* is vastgelegd dat ontwikkelaars in Amstel III verplicht zijn om parkeerplaatsen ondergronds, half verdiept, of inpandig op hun kavels te realiseren, inclusief parkeerplaatsen voor bezoekers. Dit wijkt af van andere delen van Amsterdam, waar parkeren voor bezoekers vaak op straat door de gemeente wordt geregeld. Het doel van deze aanpak is om meer ruimte in de openbare ruimte vrij te maken voor andere functies zoals groen, sport en speelvoorzieningen, en zo de kwaliteit van de openbare ruimte te verhogen.

#### *Perspectief van bewoners en omwonenden: behoefte aan ruimte voor alle functies*

Uit de *Brede Peiling (2023)* blijkt dat bewoners veel waarde hechten aan diverse functies in de openbare ruimte, zoals groen, sport en speelvoorzieningen. Dit komt vooral naar voren in de beschrijving van hun wensen voor de inrichting van het Hondsrugpark. Aangezien het park smal en lang is, moeten er keuzes worden gemaakt over de invulling. Bewoners hebben zowel behoefte aan rust en ontspanning als aan levendigheid en gezelligheid, wat volgens de rapportage een uitdaging vormt om te combineren binnen de beperkte ruimte.

#### *Perspectief van ontwikkelaars: strijdige prioriteiten belemmering voor aanleg Hondsrugpark*

Meerdere ontwikkelaars uiten zorgen over de vraag of de gemeente de beloofde investeringen in de openbare ruimte tijdig zal realiseren. Deze zorgen richten zich met name op de aanleg van het Hondsrugpark, dat als cruciaal wordt gezien voor de ontwikkeling van Amstel III. Het park moet komen op de plek van de huidige Hondsrugweg, een belangrijke verkeersader. Dit roept bij de gemeente vragen op over de impact op de verkeersstromen en de bereikbaarheid van het gebied per auto. Ontwikkelaars vrezen dat dit mobiliteitsvraagstuk de aanleg van het park kan vertragen of blokkeren.

#### *Perspectief van ambtenaren en projectteam Amstel III: combineren van functies als oplossing voor schaarse ruimte*

Het projectteam benadrukt het belang van een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte in Amstel III, vooral omdat de woningen in het gebied relatief klein zijn. Het projectteam wijst op de toenemende spanning tussen de verschillende functies die in de beperkte openbare ruimte gerealiseerd moeten worden, vooral als de woningbouwdoelstellingen stijgen. De spanning tussen de verschillende functies wordt duidelijk wanneer de referentienormen voor groen, sport en spel worden toegepast. Ambtenaren proberen zo goed mogelijk aan deze normen te voldoen in Amstel III, maar vinden een te strikte interpretatie contraproductief. Ze pleiten voor een flexibele benadering die de expertise van professionals benut voor een kwalitatief hoogwaardige invulling van de openbare ruimte. Ambtenaren maken zich niet alleen zorgen om de ruimte voor sport, spel en groen in Amstel III, maar zien

ook een knelpunt ontstaan ten aanzien van de ruimte voor parkeren in het gebied (zie ook vraagstuk 'bereikbaarheid' paragraaf 5.2.6).

Om de spanning van de verschillende functies in de openbare ruimte aan te pakken, zoeken ambtenaren naar slimme combinaties van functies die aansluiten op de behoeften van bewoners. Ook is het streven om meer openbare ruimte te creëren. Dit willen ze bereiken door ontwikkelaars toe te staan dichter te bouwen in ruil voor het terug leveren van grond aan de gemeente, die vervolgens kan worden omgezet in openbare ruimte.

### 5.2.3 Commerciële voorzieningen

*Het vraagstuk: clustering of spreiding van commerciële voorzieningen?*

Onderdeel van de ontwikkeling van Amstel III is het maken van een visie op waar in de wijk commerciële voorzieningen worden gevestigd. De visie hierop verschilt tussen de gemeente en de ontwikkelaars. Het projectteam ziet potentie in een centraal cluster, waar de ontwikkelaars commerciële voorzieningen liever verspreid zien.

*Samenvatting van belangrijkste gebeurtenissen voor dit vraagstuk*

Bij de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* van Amstel III wordt het gebied rondom de IKEA (deelgebied Laarderhoogtweg) gezien als de verbinding tussen Bullewijk en Paasheuvelwijk. Deze plek wordt gezien als “[...] in ieder geval de beoogde plek voor de grootste detailhandelslocatie van Amstel III. De bedoeling is dat deze functie voor Amstel III en de IKEA elkaar gaan versterken. Een plek waar je je dagelijkse boodschappen doet, je bekende ontmoet of waar je naast de boodschappen ook kan uitrusten op een terras.”<sup>102</sup> De voorkeur van de gemeente voor een clustering van commerciële voorzieningen op deze plek komt ook terug in de concept voorzieningenstrategie uit april 2023 die is opgesteld om het gesprek aan te gaan met ontwikkelaars en andere belanghebbenden.

*Perspectief van ontwikkelaars*

Ontwikkelaars zijn niet overtuigd van de keuze voor een geclusterde plek voor commerciële voorzieningen. Het gaat dan onder andere om de verwachte tijdsduur voordat dit voorzieningencuster daadwerkelijk is gerealiseerd. Dat zou ertoe leiden dat de nieuwe wijk lange tijd te weinig voorzieningen heeft wat de leefbaarheid niet ten goede komt. Maar het gaat vooral ook om de clustering zelf. De ontwikkelaars geloven dat bewoners meer behoefte hebben aan winkels voor dagelijkse boodschappen dicht bij hun woning in de buurt. Ook menen zij dat dergelijke verspreide commerciële voorzieningen bijdragen aan een gevoel van kleinschaligheid, ontmoetingen en daarmee aan sociale cohesie in de wijk. Tot slot geven ontwikkelaars aan dat het vestigen van een commerciële voorziening, zoals een supermarkt, een kavel financieel meer aantrekkelijk maakt en positief uitwerkt op de business case.

*Perspectief van het projectteam*

Het projectteam onderkent dat een aantal ontwikkelaars zich niet kan vinden in de keuze voor een clustering van commerciële voorzieningen bij de Laarderhoogtweg. Dit is ook de reden volgens hen dat de voorzieningenstrategie uitsluitend een concept status heeft. Zij geven aan dat deze keuze een uitvloeisel is van een extern advies, maar dat zij hebben begrepen dat ontwikkelaars zich onvoldoende gehoord voelden bij deze keuze. Wij hebben van het projectteam begrepen dat de dialoog met de ontwikkelaars over deze keuze hervat zal worden bij de aankomende actualisatie van het Investeringsbesluit.

### 5.2.4 Maatschappelijke voorzieningen

*Het vraagstuk: ingewikkeldheden bij realisatie maatschappelijke voorzieningen*

De hoeveelheid benodigde maatschappelijke voorzieningen in Amstel III is vastgesteld op

basis van de referentienormen en is cruciaal om van Amstel III een complete wijk te maken. Echter, er zijn diverse ingewikkeldheden bij de realisatie van voldoende maatschappelijke voorzieningen in Amstel III.

*Perspectief van bewoners Amstel III: behoefte aan meer maatschappelijke voorzieningen*

Volgens bewoners is het met de verwachte bevolkingsgroei cruciaal dat er snel meer maatschappelijke voorzieningen komen in Amstel III. Er is een behoefte aan voorzieningen zoals scholen, kinderopvang en gezondheidscentra.

*Perspectief stadsdeel Zuidoost: zorgen om de stapeling van kwetsbare groepen*

Wij hoorden vanuit stadsdeel Zuidoost dat het voorzieningenniveau in het stadsdeel lange tijd achtergebleven is bij de rest van de stad, wat de ontwikkeling van het stadsdeel heeft belemmerd. Het stadsdeel vindt het daarom van groot belang dat Amstel III niet hetzelfde lot treft. Het stadsdeel heeft de indruk dat het belang van voldoende maatschappelijke voorzieningen in Amstel III goed op de politieke agenda staat. Daarentegen maakt het zich meer zorgen over de ontwikkeling van commerciële voorzieningen in het gebied (zie vraagstuk 'commerciële voorzieningen', paragraaf 5.2.3).

Een andere zorg die vanuit stadsdeel Zuidoost naar voren werd gebracht is de beschikbaarheid van voldoende maatschappelijke begeleiding voor kwetsbare groepen die in Amstel III worden gehuisvest. Het beeld van de mensen die wij spraken is dat er vergeleken met de rest van de stad in Amstel III relatief veel kwetsbare groepen gehuisvest worden. In Amstel III waren op 1 januari 2024 twee locaties voor asielzoekers, er wonen statushouders, en er zijn begeleid-wonen projecten in aanbouw. Een risico dat vanuit het stadsdeel wordt gezien is dat een concentratie van kwetsbare groepen in combinatie met onvoldoende begeleiding tot overlast kan leiden.

*Perspectief van ambtenaren en het projectteam Amstel III: gemeentelijk beleid niet afgestemd op complexe situatie transformatiegebieden*

De ambtenaren die wij hierover spraken zijn trots op de maatschappelijke voorzieningen die in aanbouw en in planvorming zijn in Amstel III. Dat neemt niet weg dat er in de onderhandelingen iets tegenover moet staan, en dat de uitvoering lastig kan zijn. Omdat de gemeentelijke grondprijs vaak niet voldoende is als incentive voor het realiseren van maatschappelijke voorzieningen, biedt de gemeente compensatie, zoals het verlagen van het aandeel sociale huur. Dit is mogelijk omdat het sociale segment in Amstel III boven de doelstelling ligt, en deze flexibele aanpak helpt om de benodigde maatschappelijke voorzieningen te realiseren (zie ook vraagstuk 'woningsegmentatie' paragraaf 5.1.3).

Bij het realiseren van maatschappelijke voorzieningen in Amstel III stuit het projectteam op verschillende andere uitdagingen. Ten eerste is het huidige gemeentelijk beleid voor het realiseren van maatschappelijke voorzieningen volgens het projectteam niet afgestemd op transformatiegebieden zoals Amstel III, waar functies vaak moeten worden gecombineerd en bestaande erfpachters betrokken zijn.

Daarnaast zijn een aantal maatschappelijke voorzieningen volgens het projectteam extra ingewikkeld om te realiseren. Zo is het extra ingewikkeld om scholen in Amstel III te realiseren door hun financiering via de algemene middelen, die losstaat van de grondexploitatie. Ook Europese aanbestedingsregels maken het moeilijk om scholen samen met woningen op dezelfde kavel te realiseren. Bovendien is er regelgeving die bouw nabij snelwegen beperkt vanwege geluid en fijnstof, wat de mogelijkheden voor de bouw van scholen in Amstel III verder beperkt. Om toch scholen te kunnen realiseren, heeft de gemeente twee kavels verworven in Amstel III, aangezien het merendeel van de grond daar in erfpacht is uitgegeven. Het projectteam ziet deze aankoop als een succes binnen de gebiedsontwikkeling, maar merkt ook op dat de bijkomende kosten de grondexploitatie



onder druk zetten. Daarnaast stelt het projectteam dat de bouw van alles-in-een-scholen en georganiseerde buitensportvoorzieningen moeilijk haalbaar wordt als de woningbouwdoelstelling zou stijgen van 10.000 naar 15.000 woningen, omdat deze voorzieningen veel ruimte vereisen. Daarnaast blijkt de realisatie van een 24-uursopvang door ontoreikende rijksbijdragen onmogelijk (zie paragraaf 4.2.1).

## 5.2.5 Verbinding met Zuidoost

*Het vraagstuk: zorgen om lage binding van Amstel III met Zuidoost*

Een belangrijk uitgangspunt in de transformatie is dat Amstel III geen 'eiland' wordt binnen Zuidoost, maar een uitbreiding van Zuidoost. Kortweg houdt dit in dat het de bedoeling is dat Amstel III kansen schept voor woningzoekenden, creatieven en (beginnende) ondernemers uit Zuidoost. De wens van de gemeente is om fysieke, sociaaleconomische en culturele verbindingen te realiseren tussen Amstel III en de wijken aan de andere kant van het spoor. Ondanks de investeringen die door de gemeente de afgelopen jaren zijn gedaan om de verbinding tussen Amstel III en Zuidoost te versterken, onder ander via *Masterplan Zuidoost* en via investeringen in de openbare ruimte, lijkt de binding nog niet voldoende op gang te komen.

*Samenvatting van belangrijkste gebeurtenissen voor dit vraagstuk*

Een belangrijk doel in de *Herziening Investeringsbesluit 2017* was dat Amstel III integraal onderdeel zou worden van stadsdeel Zuidoost. De harde barrière van de spoordijk zou moeten verdwijnen, waardoor de scherpe scheiding tussen de gebieden zou vervagen. Sociaaleconomisch was het idee dat Amstel III door een gemengd programma aan woningbouw, werkgelegenheid en voorzieningen een veel logischer onderdeel zou gaan uitmaken van stadsdeel Zuidoost. De gemeenteraad nam bij de behandeling van de *Herziening Investeringsbesluit 2017* de motie *1Zuidoost* aan om segregatie tussen Amstel III en de Bijlmer tegen te gaan. De motie verzocht het college van B en W om omliggende wijken te integreren met Amstel III, zodat het een natuurlijk onderdeel van Zuidoost wordt. Daarnaast werd gevraagd voorstellen te doen om de omliggende wijken te versterken en te zorgen dat voorzieningen in deze wijken niet onder druk komen te staan door de ontwikkelingen in Amstel III. Ook moest worden onderzocht hoe de bevolkingssamenstelling van Amstel III en omliggende wijken even divers kan zijn. Het doel was dat er geen merkbaar verschil zou zijn tussen Amstel III en de omliggende wijken.

In de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* werd een sociaal programma voor vier jaar toegevoegd, met de nadruk op drie thema's: jeugd, buurtontwikkeling en participatie. Het doel voor jeugd is om jongeren in Zuidoost actief te betrekken bij de transformatie van Amstel III. Buurtontwikkeling richt zich op het creëren van sociale cohesie en kansen voor alle inwoners van Zuidoost. Het thema 'meedoen' betekent dat Amstel III doorgroeikansen moet bieden aan ondernemers, werkzoekenden en mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Bij de *Wijziging Huisvestingsverordening 2022* werd geregeld dat bewoners voorrang kunnen voorrang krijgen op een deel van de nieuwbouwwoningen in hun eigen stadsdeel. Op vrijwillige basis van marktpartijen en woningcorporaties kan bij de eerste verhuring van een wooncomplex tot 25% van de betaalbare huurwoningen met voorrang worden toegewezen. De bedoeling van de stadsdeelvoorrang is de band tussen 'zittende' bewoners en de nieuwe buurt te versterken en de doorstroming te bevorderen. In Amstel III werd deze voorrang eerder op informele wijze toegepast, maar sinds 2022 verloopt dit via de Huisvestingsverordening.

*Perspectief van mensen die in Amstel III wonen of werken: lage binding in Amstel III en met omliggende wijken*

Bewoners en ondernemers zien positieve ontwikkelingen die de sociale en fysieke verbinding binnen Amstel III en met omliggende wijken verbeteren. Ze waarderen de groeiende bewonersinitiatieven die ontmoetingen bevorderen en de steun van het stadsdeel hierbij. Ook vinden ze het gunstig dat scholen dicht bij bestaande wijken worden gepland, wat meer uitwisseling tussen kinderen mogelijk maakt. Daarnaast helpt de aanleg van het Spoorpark en de verbetering van de stationsgebieden om fysieke barrières tussen Amstel III en de omliggende wijken te verminderen.

Bewoners uit Amsterdam Zuidoost zorgen over de verbinding van Amstel III met omliggende wijken in Amsterdam Zuidoost. Bewoners die wij spraken vinden de naam 'Amstel III' niet passend bij Amsterdam Zuidoost. 'Amstel III' wekt volgens hen de indruk dat dit gebied losstaat van de rest van Zuidoost. Ze geven daarom de voorkeur aan de naam 'Bijlmer West'. Daarnaast ervaren ze het woningaanbod in Amstel III als ongeschikt, met te kleine en dure woningen, waardoor doorstroming voor jongeren en ouderen uit de omliggende wijken lastig is. Bewoners die wij spraken hebben de indruk dat er ook weinig mensen uit de omliggende wijken in Amstel III werken. Ondernemers die wij spraken geven aan dat het lastig is om in Amstel III een werkplek te vinden. De spoorlijn wordt door bewoners en omwonenden nog steeds als een scheidslijn gezien, wat angst voor verdere segregatie en gentrificatie oproept.

*Perspectief ontwikkelaars: sceptisch over integratie identiteit en cultuur van Zuidoost in Amstel III*  
Enkele ontwikkelaars die wij spraken zijn sceptisch over het idee van 1Zuidoost om de identiteit en cultuur van Zuidoost in Amstel III te integreren. Een van hen stelt dat Amstel III een nieuwe wijk is die historisch geen deel uitmaakt van Zuidoost als woongebied, en dat het moeilijk is om die identiteit kunstmatig te introduceren, bijvoorbeeld via specifieke winkels. Een andere ontwikkelaar wijst op de negatieve reputatie van Zuidoost, vooral op het gebied van veiligheid, en ziet geen voordeel in het associëren van Amstel III met dat imago. In plaats daarvan geloven de ontwikkelaars dat een hoogwaardige nieuwe wijk zoals Amstel III juist een positieve invloed kan hebben op de omliggende wijken van Zuidoost.

*Perspectief van stadsdeel Zuidoost*

Stadsdeel Zuidoost ziet het als een belangrijke prioriteit om van Amstel III een 'ongedeelde stad' te maken, waar verschillende bevolkingsgroepen harmonieus samenleven. Het stadsdeel is tevreden met de voorrangsregeling voor bewoners uit Zuidoost in Amstel III, die brede steun geniet. Toch maakt het stadsdeel zich ook zorgen over de haalbaarheid van de 'ongedeelde stad' in Amsterdam Zuidoost, mede als gevolg van de ontwikkelingen in Amstel III. Volgens het stadsdeel is er een risico dat het woningaanbod in Amstel III vooral hogere inkomens aantrekt wat de sociale scheidslijnen binnen het stadsdeel versterkt. Daarnaast signaleert het stadsdeel spanningen tussen bewoners in Amstel III met verschillende etnische achtergronden en tussen nieuwe en oorspronkelijke bewoners van Zuidoost. Het stadsdeel ziet het als haar verantwoordelijkheid om deze groepen met elkaar in contact te brengen en de spanningen te verminderen.

Een ander belangrijk aandachtspunt volgens het stadsdeel is het creëren van ruimte in Amstel III voor lokale ondernemers met een beperkt budget. Hoewel dit financieel minder aantrekkelijk is voor projectontwikkelaars, ziet het stadsdeel grote maatschappelijke meerwaarde in het aantrekken van bedrijven die verbonden zijn met Zuidoost. Het stadsdeel pleit voor het aanbieden van lagere grondprijzen via het erfpachtstelsel, waarbij betaalbare ruimtes worden gereserveerd voor lokale ondernemers. Hoewel deze maatregel de gemeente geld kost, levert het volgens het stadsdeel belangrijke maatschappelijke voordelen op. De directie Grond en Ontwikkeling geeft in reactie hierop aan dat het grondprijsbeleid niet het juiste instrument is om bedrijfsruimte betaalbaarder te maken. De reden daarvoor

is, volgens de directie, dat lagere grondprijzen niet leiden tot lagere prijzen in de markt die voor de bedrijfsruimtes worden gevraagd. Daarnaast wijst de directie op het risico van ongeoorloofde staatssteun.<sup>103</sup>

In het gesprek met het stadsdeel werd tevens benadrukt dat het Masterplan Zuidoost de urgentie onderstreept om ongelijkheid in het stadsdeel aan te pakken en dat het coalitieakkoord het belang van het stimuleren van lokaal ondernemerschap benadrukt. Het stadsdeel ziet de ontwikkeling van Amstel III als hét moment om deze ambities om te zetten in concrete acties en pleit ervoor om nu daad bij het woord te voegen.

*Perspectief van het projectteam Amstel III: binding Amstel III met Zuidoost ondanks positieve ontwikkelingen nog niet voldoende*

Het projectteam ziet positieve ontwikkelingen die de verbinding tussen Amstel III en omliggende wijken van Zuidoost versterken. Het projectteam waardeert de voorrangsregeling voor bewoners uit Zuidoost bij de toewijzing van huurwoningen in Amstel III, wat volgens hen de integratie bevordert. Daarnaast is het projectteam positief over het project 'Spoor,' dat zowel op stedenbouwkundig als sociaal vlak de relatie tussen Amstel III en de omliggende wijken versterkt. Ook de tijdelijke verhuur van ruimtes in Amstel III aan lokale ondernemers uit Zuidoost wordt geprezen voor het bevorderen van levendigheid en 'placemaking' in de wijk. Tot slot ziet het projectteam het *Masterplan Zuidoost* als een belangrijke stap naar een hechtere gemeenschap.

Het projectteam wijst ook op factoren die de verbinding tussen Amstel III en omliggende wijken belemmeren, zoals het contrast tussen hoogbouw met kleine, dure woningen in Amstel III en de ruimere, goedkopere laagbouw in Zuidoost. Daarnaast blijkt Amstel III voor sommige groepen bewoners in Zuidoost onaantrekkelijk om naartoe te verhuizen. Jongeren vinden de woningen in Amstel III onbetaalbaar, gezinnen vinden ze te klein, en ouderen die relatief groot wonen, zien weinig reden om te verhuizen naar een kleinere en vaak duurdere woning in Amstel III. Buurtgerichte ondernemers ervaren de nieuwbouw in Amstel III als te duur, terwijl betaalbare bedrijfsruimtes in Amsterdam Zuidoost steeds schaarser worden. Daarnaast is er volgens het projectteam weinig geld voor 'placemaking,' in Amstel III, een cruciaal element om verbinding te creëren tussen Amstel III en de omliggende wijken. Tot slot merkt het projectteam op dat bewoners van bestaande wijken zich vaak achtergesteld voelen, wat de kloof met Amstel III vergroot.

## 5.2.6 Bereikbaarheid

*Vraagstuk: Amstel III heeft een goede bereikbaarheid, maar er zijn zorgen over het parkeertekort en de toenemende verkeersdruk*

Amstel III heeft zich in de afgelopen jaren getransformeerd van een kantorengedoeft gebied gericht op autogebruik naar een gemengd woon-werkgebied, waar de gemeente het gebruik van de auto ontmoedigt en lopen, fietsen en openbaar vervoer stimuleert. Bewoners, omwonenden en ontwikkelaars waarderen de gunstige ligging van Amstel III ten opzichte van het centrum van Amsterdam en de goede verbindingen naar andere steden. Uit de *Brede Peiling 2023* blijkt dat de bereikbaarheid van Amstel III een van de grootste pluspunten is voor zowel bewoners als werkenden in Amstel III. Vooral de nabijheid van snelwegen en de goede aansluiting op het openbaar vervoer, met name de metro, worden als belangrijke voordelen gezien. Bovendien zijn bewoners tevreden over de verbeteringen in de openbare ruimte, zoals de vernieuwde wandel- en fietspaden, die de bereikbaarheid vanuit omliggende wijken hebben vergroot.

Desondanks blijven er zorgen over de huidige en toekomstige bereikbaarheid van Amstel III. Het gemeentelijke beleid om parkeren ondergronds of inpandig te realiseren, heeft geleid

tot een tekort aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte, wat problemen veroorzaakt voor bewoners, werknemers en bezoekers. Hoewel de nadruk ligt op het stimuleren van openbaar vervoer, vinden bewoners dat dit nog geen volwaardig alternatief biedt voor de auto. Daarnaast heerst er onrust over de verkeersdruk, vooral tijdens grote evenementen in de ArenA. Er wordt gevreesd dat deze drukte verder zal toenemen naarmate het aantal bewoners in Amstel III groeit.

#### *Samenvatting van belangrijkste gebeurtenissen voor dit vraagstuk*

Sinds de start van de transformatie van Amstel III heeft de gemeente ingezet op het verkleinen van de rol van de auto in het gebied. In 2011 was Amstel III nog een kantorengedebied met veel parkeerplaatsen en auto-georiënteerde infrastructuur. Met de *Structuurvisie 2040* (2011) werd echter ingezet op de transformatie van Amstel III naar een gemengd woon-werkgebied, waarbij de nadruk lag op betere toegankelijkheid voor fietsers, voetgangers en het openbaar vervoer. De *MobiliteitsAanpak Amsterdam 2030* (2013) werkte de *Structuurvisie 2040* verder uit op het gebied van verkeer, vervoer en openbare ruimte, met de ambitie om de stad autoluwer te maken en straatparkeren te verminderen. De *Nota Parkeernormen Auto* (voor het laatst aangescherpt in 2017) stelt vast hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij nieuwbouw. Het doel is het aantal auto's op straat te verminderen en meer ruimte te creëren voor alternatieve vervoerswijzen. Voor nieuwgebouwde sociale en middeldure huurwoningen geldt geen minimumparkeernorm, waardoor ontwikkelaars en woningcorporaties zelf mogen bepalen of ze parkeerplaatsen aanleggen.

In lijn met het gemeentebrede mobiliteitsbeleid, zijn er de afgelopen jaren in Amstel III verschillende stappen gezet die invloed hebben op de bereikbaarheid en de parkeersituatie in het gebied. In het *Investeringsbesluit 2012* was het de bedoeling om bij intensivering van bebouwing de parkeervelden te vervangen door ondergronds parkeren, met als doel de openbare ruimte te verbeteren. In de *Herziening Investeringsbesluit 2017* benadrukte de gemeente de noodzaak van betere infrastructuur voor langzaam verkeer, met aandacht voor ontbrekende voetpaden en sociaal onveilige fietsroutes in Amstel III. In de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021* zette de gemeente de koers voort om Amstel III te transformeren tot een wijk waar lopen, fietsen en openbaar vervoer centraal staan. Dit omvat plannen voor betere fiets- en wandelroutes en het terugdringen van parkeermogelijkheden op straat, waarbij parkeren ondergronds of inpandig moet worden opgelost om de openbare ruimte optimaal te benutten.

#### *Perspectief van mensen die in Amstel III of in de omliggende wijken wonen of werken: Waardering voor de gunstige ligging en OV-verbindingen, maar zorgen over parkeertekort en drukte.*

Bewoners en omwonenden van Amstel III hebben gemengde gevoelens over de bereikbaarheid en parkeersituatie in het gebied. Aan de positieve kant waarderen zij de gunstige ligging van Amstel III ten opzichte van het centrum van Amsterdam en de goede verbindingen naar andere steden. Uit de *Brede Peiling 2023* blijkt dat de bereikbaarheid van Amstel III het grootste pluspunt is voor zowel bewoners als werkenden in het gebied. Vooral de nabijheid van snelwegen en de goede aansluiting op het openbaar vervoer, met name de metro, worden als grote voordelen gezien. Daarnaast zijn bewoners tevreden over de recente verbeteringen in de openbare ruimte, zoals vernieuwde wandel- en fietspaden die Amstel III ook beter bereikbaar maken vanuit de omliggende wijken.

Toch zijn er enkele knelpunten die bewoners en omwonenden ervaren. Een belangrijk probleem is de parkeersituatie. Veel bewoners klagen over een tekort aan betaalbare parkeergelegenheid voor zowel bewoners als bezoekers. Hoewel Amstel III de nadruk legt op voetgangers en fietsers, benadrukken bewoners dat veel huidige gebruikers en hun bezoekers nog sterk afhankelijk zijn van de auto. Dit probleem wordt vooral duidelijk tijdens evenementen in ArenAPoort, zoals Ajax-wedstrijden, wanneer de parkeerdruk in Amstel III

toeneemt. Ze vrezen dat dit probleem alleen maar zal verergeren naarmate er meer mensen in Amstel III komen wonen, vooral omdat het openbaar vervoer momenteel volgens hen nog geen volwaardig alternatief biedt.

De metro wordt gezien als het meest gebruikte openbaarvervoersmiddel in Amstel III en wordt over het algemeen positief beoordeeld. Echter, bewoners storen zich aan de regelmatige uitval van de metro door personeelstekorten en de drukte tijdens evenementen in de ArenAPoort. Ze maken zich zorgen over de toekomst van het metronetwerk, met geruchten over bezuinigingen en een mogelijke verdere daling van de frequentie. Daarnaast uiten bewoners hun zorgen over de gebrekkige aansluiting van Amstel III op het nachtnet, wat het 's avonds en 's nachts moeilijk maakt om het gebied met het openbaar vervoer te bereiken.

*Perspectief van ontwikkelaars: zorgen om parkeerbeleid vanwege cruciale vestigingsfactor voor bedrijven*

Ontwikkelaars zien de gunstige ligging en bereikbaarheid van Amstel III als een groot pluspunt. Toch hebben ontwikkelaars ook zorgen over de bereikbaarheid van het gebied. Een van de grootste zorgen betreft het parkeerbeleid in Amstel III. Ontwikkelaars vinden dat er te weinig parkeerruimte is in Amstel III, wat volgens hen een belangrijke vestigingsfactor is voor bedrijven. Ze waarschuwen dat een tekort aan parkeerplekken ertoe kan leiden dat bedrijven ervoor kiezen om zich in steden met ruimere parkeermogelijkheden te vestigen. Daarnaast zorgt de gemeentelijke eis om parkeerplaatsen ondergronds te realiseren voor extra uitdagingen. Dit wordt vooral bemoeilijkt door het 'kelderbesluit'<sup>xlix</sup> van 2022, dat volgens een ontwikkelaar in strijd is met deze eis. Ontwikkelaars hebben het gevoel dat de gemeente hun zorgen niet serieus neemt.

*Perspectief van het stadsdeel: onderkent onvrede van bewoners over parkeren in Amstel III en vreest voor toenemende verkeersdruk door toekomstige groei en evenementen*

Stadsdeel Zuidoost onderkent dat er ontevredenheid heerst onder bewoners over de huidige parkeersituatie in Amstel III. Hoewel het parkeerbeleid gericht is op het ontmoedigen van autogebruik en het bevorderen van openbaar vervoer, wandelen, en fietsen, benadrukt het stadsdeel dat de gemeente meer begrip moet tonen voor de situatie van bewoners. Het stadsdeel wijst erop dat het openbaar vervoer voor veel bewoners te duur is als alternatief en dat er tegenstrijdigheden in het parkeerbeleid zijn.

Daarnaast maakt stadsdeel Zuidoost zich zorgen over de bereikbaarheid van Amstel III als gevolg van de verkeersdruk in Amstel III, vooral tijdens grote evenementen in de ArenA. Het stadsdeel vreest dat deze drukte zal toenemen als er in de toekomst veel meer mensen in Amstel III komen wonen.

*Perspectief van ambtenaren en het projectteam: tevreden over verbeteringen voor voetgangers en fietsers, maar zorgen over tekort aan beperkte aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte*

Ambtenaren en het projectteam zien zowel successen als zorgpunten in de bereikbaarheid en parkeersituatie van Amstel III. Aan de positieve kant merken ambtenaren op dat er de afgelopen jaren veel verbeteringen zijn doorgevoerd om Amstel III beter bereikbaar te maken voor voetgangers en fietsers. Een belangrijk succes is de afronding van het Spoorpark, dat de noord-zuidverbinding over de A9 heeft versterkt en het gebied beter

---

<sup>xlix</sup> Op 6 juni 2022 stelde het college van B en W de beleidsregel *Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam* vast, informeel ook wel het "kelderbesluit" genoemd. Deze regel heeft als doel te voorkomen dat de bouw van kelders, zoals ondergrondse parkeergarages, de grondwaterstand en het beheer daarvan negatief beïnvloedt. Kelders moeten daarom zo worden ontworpen dat ze geen impact hebben op grondwaterstromen en geen wateroverlast veroorzaken voor omliggende gebouwen.



toegankelijk heeft gemaakt. Daarnaast zijn er tijdelijke maatregelen genomen, vooral in Paasheuvelwijk, om de voet- en fietsverbindingen verder te verbeteren. Dit omvat bijvoorbeeld een verbeterde aansluiting van Amstel III op ontsluitingswegen, wat de toegankelijkheid voor langzaam verkeer heeft vergroot. Daarnaast zien ambtenaren dat ontwikkelaars succesvol zijn in het realiseren van ondergrondse, half verdiepte of inpandige parkeeroplossingen.

Desondanks uiten ambtenaren en het projectteam zorgen over de bereikbaarheid en de parkeersituatie in Amstel III. Zowel ambtenaren als het projectteam wijzen op het beperkte aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte in Amstel III, een direct gevolg van het beleid om parkeren ondergronds of inpandig te realiseren. Dit beleid leidt volgens hen tot een tekort aan parkeerplaatsen voor bewoners, werknemers en bezoekers. Daarnaast wijst het projectteam op de financiële uitdagingen van ondergronds parkeren, waardoor het voor ontwikkelaars minder aantrekkelijk is om voldoende parkeerplaatsen te realiseren. De hoge investeringskosten die ontwikkelaars moeten maken zorgen ervoor dat er nauwelijks parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor sociale huur- en middenhuurwoningen. Dit beperkt de toegankelijkheid van Amstel III voor huishoudens met een auto. Daarnaast hebben ambtenaren aangegeven dat het lastig is om parkeerplaatsen voor mensen met een beperking te realiseren met het beleid om parkeren ondergronds of inpandig te realiseren. Parkeerplekken voor mensen met een beperking moeten namelijk binnen een straal van 100 meter van de bestemming worden aangelegd, wat volgens ambtenaren moeilijk te verwezenlijken is als parkeren op straatniveau niet is toegestaan. Er is ook onzekerheid over de parkeernorm die gehanteerd wordt in Amstel III. Wij hoorden van een ambtenaar dat de norm 0,1 is, wat betekent dat er bij een plan voor 700 woningen, 70 parkeerplaatsen moeten komen. Deze ambtenaar vraagt zich af of mensen in de toekomst voldoende gebruik zullen maken van deelauto's om aan de parkeernorm te voldoen.

Om deze zorgen met betrekking tot het parkeren in Amstel III aan te pakken, werkt een advies- en ingenieursbureau aan een parkeerstrategie voor het gebied. Deze strategie zal de huidige situatie in kaart brengen en richtlijnen geven voor de toekomst. Zowel ambtenaren als het projectteam zien dit als een kans om het huidige parkeerbeleid te evalueren en waar nodig te heroverwegen.

Daarnaast benadrukken ambtenaren het belang van het in balans houden van bereikbaarheid bij de gebiedsontwikkeling. Een goed voorbeeld hiervan is het plan voor het Hondsrugpark. Hoewel het aanleggen van het park op de locatie van een huidige vierbaansweg in eerste instantie onmogelijk leek, gezien de geplande verdichting van Amstel III, wordt de aanleg van het Hondsrugpark als zeer belangrijk gezien voor de verbetering van de leefbaarheid in het gebied. De gemeente wil dit proces graag versnellen, maar dit wordt bemoeilijkt door de noodzaak om rekening te houden met verkeersstromen van en naar het evenemententerrein in ArenAPoort. De uiteindelijke inrichting van het Hondsrugpark is dus sterk afhankelijk van deze bredere mobiliteitsvraagstukken.

## 5.3 Aanpak van de ontwikkeling

### 5.3.1 Financiële klem

*Het vraagstuk: een onevenwichtigheid tussen ambities en geld*

De gemeente werkt in Amstel III aan een nieuwe wijk waarin voldoende betaalbare woningen moeten komen, maar waar het ook prettig wonen en werken is: een complete wijk. Dit betekent dat de gemeente voor Amstel III tal van ambities heeft. Tegelijkertijd ervaart het projectteam een financiële klem bij het nastreven van deze ambities. Enerzijds is er druk om

geld te besparen, anderzijds zijn de financiële spelregels van de gemeente niet goed toegesneden op transformaties zoals Amstel III. In combinatie met veranderingen in marktomstandigheden en rijksregelgeving, maar ook gemeentelijk beleid, wordt het steeds lastiger om de veelheid aan gemeentelijke ambities te realiseren.

#### *Samenvatting van belangrijkste gebeurtenissen voor dit vraagstuk*

De ontwikkeling van Amstel III bestaat uit een reeks opeenvolgende grondexploitaties. De eerste grondexploitaties werden gestart in 2012, vervolgens startten nieuwe grondexploitaties in 2017 en de huidige grondexploitaties zijn gestart in 2021. De eerste grondexploitaties uit 2012 kenden nog een positief saldo. In de investeringsbesluiten daarna kostte Amstel III de gemeente per saldo geld. Daarnaast is een leidend uitgangspunt voor de ontwikkeling van Amstel III dat de gemeente geld dat de ontwikkeling van kavels opbrengt opnieuw in de wijk investeert, bijvoorbeeld in de openbare ruimte.

Gedurende het verloop van de ontwikkeling van Amstel III veranderen de economische omstandigheden. Aanvankelijk begon de ontwikkeling met beperkte ambities tijdens de naweeën van de financiële crisis uit 2008. Toen de economie aantrok werden de plannen voor de ontwikkeling van Amstel III ook omvangrijker en ambitieuzer. Inmiddels is er weer sprake van veel onzekerheid in de economie en zijn de marktomstandigheden aanmerkelijk verslechterd. Deze ontwikkeling leidde tot druk op het gemeentelijke Vereveningsfonds omdat de gebiedsontwikkelingen in de stad steeds meer geld kosten (of verwacht wordt dat het meer geld gaat kosten). De financiële druk op het Vereveningsfonds in de laatste jaren werkt ook door op de ontwikkeling van Amstel III. Zo werd in 2021 bepaald dat voor Amstel III een zogenoemd taakstellend saldo gold van € 15 miljoen: hoger mocht het tekort niet worden. En eind 2022 werd gemeentebreed besloten om alle gebiedsontwikkelingen, waaronder ook Amstel III, tegen het licht te houden en te kijken in hoeverre er nog mogelijkheden waren om te bezuinigen.

Tegelijkertijd verandert gedurende de ontwikkeling van Amstel III ook het gemeentelijk beleid en nemen de eisen en ambities die daaruit voortvloeien voor de te bouwen wijk toe (zie ook vraagstuk 'gestapelde eisen', paragraaf 5.3.4). De meest in het oog springende daarvan gaat om de in 2017 gemeentebreed ingevoerde nieuwe regels voor betaalbare woningen. Vanaf dat moment moet bij nieuwe woningbouwplannen een segmentatie van 40-40-20 worden nagestreefd. Het nastreven van een groter aandeel betaalbare woningen heeft financieel een nadelig effect op gebiedsontwikkelingen zoals Amstel III. Maar het gaat niet alleen om aanscherpingen van gemeentelijk beleid die doorwerken op de ontwikkeling. Zo heeft het Rijk inmiddels wetgeving doorgevoerd waardoor, naast de sociale huurwoningen, ook middeldure huur wordt gereguleerd (de Wet betaalbare huur).

#### *Perspectief van ontwikkelaars*

De tegenzittende marktomstandigheden, de ontwikkelingen bij gemeentelijke eisen, in het bijzonder ten aanzien van segmentatie, en de invoering van de *Wet betaalbare huur* worden door ontwikkelaars genoemd als problematisch. Deze ontwikkelingen leiden er volgens hen toe dat het steeds lastiger is om businesscases rond te krijgen. Daardoor wordt het moeilijker om daadwerkelijk te beginnen met het bouwen van woningen in Amstel III. Ten aanzien van de gemeente stellen zij ook dat zij met de financiële spelregels niet goed inspeelt op deze negatieve ontwikkelingen. Ontwikkelaars geven aan dat de gemeente bij het bepalen van de grondprijzen onvoldoende rekening houdt met gestegen rentekosten en bouwkosten. Ook vinden zij dat er te weinig rekening wordt gehouden met specifieke problemen of uitdagingen bij het ontwikkelen van hun kavels. Volgens de ontwikkelaars die

wij spraken sluiten deze onvoldoende aan bij de marktomstandigheden<sup>i</sup> en houden ze onvoldoende rekening met specifieke problemen en uitdagingen bij de ontwikkeling van hun kavels.<sup>ii</sup> Daarnaast wekken de mogelijke bezuinigingen van de gemeente op de ontwikkeling van Amstel III zorgen op bij de ontwikkelaars: zal de gemeente wel voldoende investeren in het gebied en de benodigde voorzieningen zoals parken?

#### *Perspectief van het projectteam*

Het projectteam ervaart een financiële klem bij de ontwikkeling van Amstel III. Zij vinden dat de financiële middelen die beschikbaar zijn voor Amstel III niet in evenwicht zijn met de gemeentelijke ambities en eisen. Zij geven aan dat er geld bij moet of dat ambities verlaagd moeten worden, maar dat deze keuzes in het gemeentelijke beleid onvoldoende worden gemaakt. De financiële klem is volgens het projectteam problematischer in de huidige marktomstandigheden, met hoge rente, hoge bouwkosten en onzekerheid over de opbrengsten door de invoering van de Wet betaalbare huur.

Deels komt de financiële klem voort uit de gemeentebrede maatregelen om de financiële druk op het Vereveningsfonds te verminderen. Er is daardoor simpelweg minder geld om problemen in de ontwikkeling van Amstel III op te lossen. Terwijl juist een transformatie zoals Amstel III meer onzekerheden kent en minder stuurbaar is dan een 'traditionele' grondexploitatie. Maar het gaat ook om het specifieke karakter van transformaties zoals Amstel III waarmee in de gemeentelijke financiële spelregels volgens hen onvoldoende rekening wordt gehouden.<sup>iii</sup> Het gaat dan vooral om het gemeentelijk grondprijsbeleid waarin bijvoorbeeld geen rekening wordt gehouden met de waarde van bestaande bebouwing. Dit komt volgens hen doordat het beleid nog te veel uitgaat van gemeentelijke uitleglocaties, met grond die de gemeente kan uitgeven. Transformatielocaties kennen volgens hen daarentegen een grotere complexiteit en ook hogere kosten waar rekening mee zou moeten worden gehouden. Dat heeft onder meer te maken met bestaande gebouwen in het gebied die leiden tot extra kosten bij het ontwikkelen van het gebied.

Daarnaast geeft het projectteam aan dat het regelmatig voorkomt dat nieuw gemeentelijk beleid wordt gemaakt of ambities worden gesteld die leiden tot vertraging of extra kosten van de gebiedsontwikkeling. Expliciet noemden zij de invoering van de 40-40-20-segmentatie voor woningbouw in 2017. Dit politieke besluit kwam destijds voor de gehele gemeentelijke organisatie, en dus ook voor het projectteam, onverwacht en zette de financiële haalbaarheid van woningbouw onder druk. Dit leidde ook tot vertragingen, omdat heronderhandelingen met ontwikkelaars nodig waren.

---

<sup>i</sup> De directie Grond en Ontwikkeling stelt dat tijdens het bepalen van de grondwaarde altijd wordt uitgegaan van de meest actuele marktontwikkelingen op basis van objectieve, ingekochte data. Dit zijn de meest recente gegevens die de directie Grond en Ontwikkeling tot haar beschikking heeft. Daarnaast worden marktomstandigheden nauwlettend en actueel gevolgd. Er wordt geen rekening gehouden met sentiment of verwachtingen.

<sup>ii</sup> Volgens directie Grond en Ontwikkeling worden in transformatiegebieden bijvoorbeeld sloopkosten meegerekend, geldt een depreciatiekorting van 10%, wordt een transformatie-impuls van 10% toegepast op betaalbare woningen en worden eventueel te veel vooruitbetaalde erfpachtkosten verrekend.

<sup>iii</sup> De directie Grond en Ontwikkeling benadrukt, zoals eerder beschreven, dat bij de grondprijsberekening in transformatiegebieden (van een bestaand erfpachtrecht) via verschillende maatregelen wel rekening wordt gehouden met de complexiteit van deze gebieden. Daarnaast licht de directie toe dat er rekening wordt gehouden met project-specifieke risico's, en dat de realisatie van Amstel III gefaseerd is, om op kasstroom te sturen. Op die manier wordt omgegaan met onzekerheid in transformatiegebieden.

### 5.3.2 Participatie

*Het vraagstuk: opstarten effectieve participatie in transformatiegebied lastig*

De gemeente vond het in de beginfase van de transformatie van Amstel III moeilijk om participatie te stimuleren. Er waren toen nauwelijks bewoners, en omwonenden toonden weinig interesse. Naarmate de ontwikkeling vorderde, groeide de interesse voor participatie, maar waren veel plannen al grotendeels vastgelegd, wat de invloed van bewoners beperkte en tot frustratie leidde. Bewoners voelen dat hun inbreng weinig effect heeft, terwijl de gemeente worstelt met het vinden van een balans tussen participatie en de voortgang van de ontwikkeling in Amstel III, vooral in samenwerking met marktpartijen.

*Samenvatting van belangrijkste gebeurtenissen voor dit vraagstuk*

De gemeente heeft op verschillende momenten aandacht besteed aan participatie bij de ontwikkeling van Amstel III. Bij het *Strategiebesluit 2011*, dat voorafging aan het *Investeringsbesluit 2012*, organiseerde de gemeente bijeenkomsten en presentaties, waaruit bleek dat er draagvlak was voor de transformatie, al waren er zorgen over bereikbaarheid en gemeentelijke inzet. Voor het *Bestemmingsplan 2013* werd de mening van huurders en eigenaren gevraagd. Zij hadden kritiek op het parkeerbeleid en het wegbestemmen van kantoorruimte. In 2017 werden diverse participatie-activiteiten georganiseerd om input van belanghebbenden te verzamelen, en er waren al positieve ervaringen met participatie bij de ontwikkeling van Spoorpark Zuid. Voor de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* organiseerde de gemeente een participatietraject met een informele inspraakperiode, enquête, informatie- en themabijeenkomsten voor alle bewoners van Zuidoost.

WomenMakeSoutheast (WMS) en andere organisaties gaven hierbij feedback, waarbij WMS vooral pleitte voor grotere woningen en doorstroombmogelijkheden. In de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* benadrukte de gemeente dat participatie bij projecten in de openbare ruimte gehandhaafd blijft, maar dat de verantwoordelijkheid voor participatie bij kavels van erfpachters volgens de nieuwe Omgevingswet bij de initiatiefnemers ligt.

*Perspectief van bewoners Amstel III: bewonerparticipatie sluit niet aan op gemeentelijke processen in transformatie*

Een bewonersorganisatie stelt dat de gemeente beter moet omgaan met inwoners en omwonenden die willen meedenken over Amstel III. Hoewel de gemeente burgerparticipatie ondersteunt, ervaren bewoners dat ze onvoldoende worden betrokken omdat de dialoog volgens hen vaak niet aansluit op de gemeentelijke processen. De organisatie pleit voor vroegtijdige en betekenisvollere betrokkenheid van bewoners, omwonenden en ondernemers bij de planvorming. Doordat ze vaak pas laat worden ingeschakeld, leiden hun adviezen slechts tot kleine aanpassingen in al vaststaande plannen. Bewoners geven aan meer duidelijkheid te willen over wat er met hun inbreng gebeurt, omdat het gebrek aan terugkoppeling hierover vanuit de gemeente hun vertrouwen in de gemeente ondermijnt. Een door ons geraadpleegde bewonersorganisatie had negatieve ervaringen met hun participatie in de inrichting van de openbare ruimte in Amstel III. Hun ideeën stuitten op weerstand bij ambtenaren van de gemeente en bleken in strijd met een bestaand placemaking-initiatief, waardoor hun betrokkenheid eindigde.

*Perspectief van het projectteam Amstel III: bewonersparticipatie in transformatie uitdagend*

Volgens het projectteam was het in de beginfase van de ontwikkeling moeilijk om participatie op gang te brengen. In Amstel III woonden destijds nog geen mensen, en bewoners uit de omliggende wijken waren niet goed bekend met het gebied. Na verloop van tijd lukte het wel om mensen te betrekken bij participatietrajecten, maar toen waren veel keuzes voor Amstel III al gemaakt. Bij de inrichting van openbare ruimtes zoals het Hondsrugpark organiseert de gemeente wel bewonersparticipatie. Echter, bij de transformatie van kavels door marktpartijen blijkt bewonersparticipatie in de praktijk lastig.

Dit komt door de dynamiek tussen gemeente en ontwikkelaars, waarbij snelheid en haalbaarheid van woningbouw voorop staan. Meer participatie zou de ontwikkeling vertragen, is de indruk van het projectteam.

### 5.3.3 Ambtelijke capaciteit

*Het vraagstuk: transformatie vraagt om meer ambtelijke capaciteit dan beschikbaar*

Een transformatie wordt als complexer ervaren dan een traditionele gebiedsontwikkeling. Dit betekent dat er ook meer van het ambtelijk apparaat wordt gevraagd. Juist hier wringt de schoen in Amstel III: de ambtelijke capaciteit wordt als onvoldoende ervaren om het tempo van de ontwikkeling bij te houden. Door gebrek aan ambtelijke capaciteit ontstaan vervolgens vertragingen in de ontwikkeling.

*Perspectief van ontwikkelaars*

Ontwikkelaars ervaren dat de gemeente niet snel genoeg handelt, moeite heeft om het tempo van de ontwikkeling bij te houden en daarmee, uiteindelijk de ontwikkeling vertraagt. Zij zien hiervoor verschillende oorzaken, maar één daarvan is het gebrek aan ambtelijke capaciteit. Zo noemde één ontwikkelaar expliciet dat de ontwikkeling van een kavel dreigde te vertragen doordat er vanuit het projectteam geen capaciteit beschikbaar was om de ontwikkeling te begeleiden. Een andere ontwikkelaar legt ook de relatie tussen de ambtelijke capaciteit en vertragingen, en verklaart dit door een mismatch tussen de wens van de gemeente om in het algemeen bij gebiedsontwikkeling steeds gedetailleerder te willen sturen, en de ontoereikende ambtelijke capaciteit daarvoor.

*Perspectief van het projectteam*

Het projectteam geeft aan dat de ervaring leert dat transformaties, zoals Amstel III, arbeidsintensiever zijn dan de traditionele gebiedsontwikkelingen. Dit betekent dat transformaties meer ambtelijke inzet vragen. Tegelijkertijd geeft het projectteam aan dat het ontbreekt aan ambtelijke capaciteit om die inzet te leveren. Zij signaleren dat de hogere proceskosten van transformaties al jaren onderwerp van discussie zijn en dat ondertussen de ambtelijke capaciteit door bezuinigingen juist is afgenomen. Door dit gebrek aan ambtelijke capaciteit ontstaan vertragingen, bijvoorbeeld doordat plan- en besluitvorming wordt uitgesteld. Zij merken ook dat het gebrek aan ambtelijke capaciteit het vertrouwen van ontwikkelaars schaadt. Ook wijst het projectteam erop dat het niet alleen een kwestie is van voldoende ambtelijke capaciteit. Net zo belangrijk is dat de ambtelijke formatie een zekere mate van continuïteit kent, want het kost al snel anderhalf jaar voordat een nieuwe medewerker voldoende is ingewerkt.

### 5.3.4 Gestapelde eisen

*Het vraagstuk: stapeling van eisen zorgt voor lange gemeentelijke processen die haalbaarheid van ambities onder druk zetten*

In de gebiedsontwikkeling van Amstel III worden ontwikkelaars en het projectteam geconfronteerd met een stapeling van gemeentelijke eisen. Het omvat eisen op het gebied van duurzaamheid, betaalbaarheid, architectuur, milieu, energie, mobiliteit, stedenbouwkunde en andere thema's. Tegelijkertijd ligt er een sterke focus op het realiseren van voldoende woningen, inclusief voldoende sociale huur en middenhuur. Deze stapeling van eisen verhoogt de complexiteit en kosten van projecten, wat kan leiden tot vertragingen. Dit zet de haalbaarheid van de verschillende ambities van de gemeente onder druk.

*Perspectief van ontwikkelaars: stapeling van eisen zet businesscase onder druk*

Ontwikkelaars in Amstel III ervaren aanzienlijke problemen met het eisenpakket van de gemeente. Vooral de stapeling van eisen en de timing waarop deze worden ingebracht,



zorgen voor vertragingen die de kosten van ontwikkelaars verhogen en hun businesscases onder druk zetten. Dit maakt het voor ontwikkelaars steeds moeilijker om aan alle gemeentelijke eisen te voldoen.

De stapeling van eisen houdt volgens ontwikkelaars in dat de gemeente onvoldoende prioriteiten stelt, waardoor het geheel te complex en duur wordt. Ze ervaren tegenstrijdige eisen, zoals de onverenigbaarheid van architectonische wensen met duurzaamheidseisen en conflicten tussen ondergronds parkeren en kelderregelgeving. Daarnaast vinden ze de eisen vaak te gedetailleerd, en soms onnodig, zoals toetsingen op woningkwaliteit die volgens hen op bepaalde punten al door beleggers worden gecontroleerd. Deze factoren vertragen het ontwikkelproces en leiden tot extra kosten. Bovendien ervaren ontwikkelaars problemen met de timing van gemeentelijke eisen, die soms te vroeg of te laat in het proces worden ingebracht. Dit veroorzaakt eveneens vertragingen en kostenstijgingen.

Naast de stapeling en timing van eisen noemen ontwikkelaars andere oorzaken voor de traagheid. Ze moeten in het ontwikkelingsproces samenwerken met verschillende gemeentelijke afdelingen, waarbij ambtenaren het vaak niet eens zijn. Daarnaast ondergaan de plannen van ontwikkelaars herhaaldelijke toetsingen van de gemeente op dezelfde aspecten, wat door hen als wantrouwend wordt ervaren. Beslissingen worden bovendien vaker op een hoger niveau dan de projectmanagers genomen, als gevolg van de krappe financiële omstandigheden in de woningbouw. Dit zorgt ook voor een vertraging van het ontwikkelproces. Deze vertragingen en bijkomende kosten, vooral door het langer vasthouden van grondposities, maken het voor ontwikkelaars moeilijker om aan alle eisen te voldoen en brengen de haalbaarheid van projecten in Amstel III in gevaar.

Ontwikkelaars doen daarom suggesties om het proces te verbeteren. Ze pleiten voor duidelijke prioriteiten van de gemeente, meer vertrouwen in hun professionaliteit en een open dialoog. Daarnaast vragen ze om voldoende mandaat en doorzettingsmacht voor projectmanagers om sneller beslissingen te kunnen nemen zodat projecten niet te vertragen. Zo hopen ze een betere balans te vinden tussen de ambities van de gemeente en de haalbaarheid van hun projecten.

#### *Perspectief van het ambtenaren: wat is het minimaal benodigde eisenpakket?*

Volgens het projectteam draait gebiedsontwikkeling om meer dan alleen woningbouw; het gaat om het creëren van complete wijken met onder meer voorzieningen en groen. Gemeentelijke eisen zijn bedoeld om dit doel te ondersteunen, maar de stapeling van deze eisen vormt volgens het projectteam al jaren een knelpunt. Hoewel deze eisen volgens het projectteam noodzakelijk zijn om als gemeente richting te geven aan het gewenste eindbeeld, is de toenemende hoeveelheid eisen volgens hen een probleem geworden. Tegelijkertijd staat door de financiële klem de kwalitatieve ondergrens voor de gebouwen en de complete wijk onder druk, zo benoemden ambtenaren (zie paragraaf 5.3.1) Dit roept de vraag op: wat is het minimale eisenpakket dat nodig is om een project van goede kwaliteit te waarborgen?

Het projectteam constateert dat het huidige beleid voor gebiedsontwikkeling te veel gericht is op tendergebieden en gebieden die kavel voor kavel worden ontwikkeld zonder integrale toekomstvisie voor de ontwikkeling van het gebied als geheel. Daarom sluit het huidige beleid voor gebiedsontwikkeling volgens het projectteam onvoldoende aan op de behoeften en complexiteit van transformatiegebieden. Met meer dan 50% van de woningbouwopgave in Amsterdam in transformatiegebieden, is er volgens het projectteam dringend behoefte aan een beter afgestemd beleid en bijbehorende eisen.

Ook de invoer van nieuw gemeentelijk beleid is volgens het projectteam soms lastig in relatie tot de gebiedsontwikkeling in Amstel III. Het projectteam was bijvoorbeeld overvallen door

de snelle invoer van de woningbouwprogrammering van 40-40-20 als stedelijk uitgangspunt. Volgens het projectteam is het cruciaal om de vertrouwensband tussen de gemeente en alle stakeholders te behouden. Een te snelle invoering van nieuwe beleidsmaatregelen kan deze vertrouwensrelatie onder druk zetten. Naast de wettelijke eisen stelt de gemeente ook bovenwettelijke eisen. Volgens het projectteam is het afdwingen van deze bovenwettelijke eisen bij investeerders in een gebiedstransformatie vaak tijdrovend en energie-intensief, maar soms noodzakelijk om de gewenste kwaliteit te bereiken.

### 5.3.5 Ontwikkelstrategie

*Het vraagstuk: balans tussen flexibiliteit en regulering blijft een discussiepunt*

De ontwikkelstrategie in Amstel III heeft zich ontwikkeld van een flexibele, op vertrouwen gebaseerde aanpak in de beginfase naar een strategie waarin de gemeente meer regie neemt en sturing gedetailleerder wordt. In de beginfase waardeerden ontwikkelaars de openheid en beperkte regulering van de gemeente. Nu ervaren zij echter meer sturing en regelgeving. Het projectteam ziet voordelen in deze gedetailleerdere sturing omdat Amstel III op steeds meer plekken in de uitvoeringsfase zit. Zij benadrukken dat flexibiliteit belangrijk is, maar dat deze flexibiliteit kan variëren naargelang de fase van de gebiedsontwikkeling en het risicoprofiel voor de investerende partijen. In de beginfase kregen de eerste investeerders meer vrijheden, gezien het hogere risico dat zij namen. Naarmate het gebied zich ontwikkelde, vond het projectteam het nodig om de regels aan te scherpen. Deze aanpak biedt de gemeente en het projectteam meer controle, maar kan ten koste gaan van de aanvankelijke flexibiliteit en openheid die ontwikkelaars in de beginfase waardeerden. De balans tussen flexibiliteit en regulering blijft een belangrijk discussiepunt tussen ontwikkelaars en de gemeente.

*Samenvatting van belangrijkste gebeurtenissen voor dit vraagstuk*

De ontwikkelstrategie voor Amstel III heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld, met een verschuivende rol en betrokkenheid van de gemeente. In de beginfase, zoals vastgelegd in de *Ontwikkelstrategie* van 2012 en 2017, kenmerkte de aanpak zich door flexibiliteit en een focus op het creëren van ruimte voor marktinitiatieven. De aanpak voor de gebiedsontwikkeling in Amstel III omvatte een aantal belangrijke elementen. Ten eerste was co-creatie met marktpartijen essentieel, waarbij vertrouwen en openheid centraal stonden. De gemeente voerde een passief grondbeleid en liet marktpartijen het tempo en de invulling van de gebiedsontwikkeling bepalen. Ten tweede richtte de aanpak van de gebiedsontwikkeling zich op globale plannen voor het hele gebied, met verdere uitwerking per deelgebied in samenwerking met marktpartijen. Ontwikkeling per kavel gebeurde op initiatief van erfpachters, zonder verplichte samenwerking, wat transformatiebarrières wegnam. De focus was op experimenteren, het stimuleren van marktinitiatieven en het creëren van een gunstige businesscase, waarbij de gemeente vooral faciliteerde door aanpassingen in de openbare ruimte en regelgeving. In de beginjaren van de ontwikkeling in Amstel III was de gemeentelijke ontwikkelstrategie er dus voornamelijk op gericht om de zittende kaveleigenaren te 'verleiden' om de transformatie op vrijwillige basis uit te voeren.

Naarmate de ontwikkeling in Amstel III vorderde, werd de gemeentelijke sturing echter steeds gedetailleerder. In de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* werd de strategie gericht op 'faciliteren, regisseren en investeren'. Daarbij werd vermeld dat deze meer regisserende strategie al geleidelijk vanaf 2020 werd ingezet.

*Perspectief van ontwikkelaars: waardering voor flexibele ontwikkelstrategie in beginfase, meer moeite met huidige gedetailleerde gemeentelijke sturing*

Meerdere ontwikkelaars beschouwden de beginfase van Amstel III als een ideaal voorbeeld van hoe gebiedsontwikkeling zou moeten verlopen. Ze benadrukten de open dialoog in deze

fase, waarin ontwikkelaars en de gemeente van elkaar leerden. De vrijheid die ontwikkelaars toen kregen, gecombineerd met de faciliterende en flexibele houding van de gemeente, was cruciaal voor hun interesse in het gebied. De organische ontwikkeling die hierdoor mogelijk werd, werd als zeer positief ervaren. Naarmate de ontwikkeling vorderde, werd de gemeentelijke sturing in Amstel III echter steeds gedetailleerder, wat door de ontwikkelaars die wij spraken als uitdagender werd beschouwd. Deze meer rigide aanpak van de gemeente zorgde volgens hen voor een minder soepele voortgang van de ontwikkeling van Amstel III in vergelijking met de beginfase.

Tot slot werd de duidelijke afbakening van verantwoordelijkheden en geldstromen in Amstel III positief gewaardeerd. De ontwikkelaars zijn verantwoordelijk voor de kavels, terwijl de gemeente verantwoordelijk is voor de openbare ruimte. De gemeente investeert de erfpachtinkomsten van de kavels in de ontwikkeling van deze openbare ruimte, wat door een van de ontwikkelaars werd genoemd als een sterk punt van de gemeentelijke strategie.

*Perspectief van ambtenaren en het projectteam: trots op vernieuwende strategie, en meer regie nodig in uitvoeringsfase*

Voor de transformatie van Amstel III ontwikkelde het projectteam een nieuwe werkwijze en ontwikkelstrategie, omdat de gebruikelijke aanpak voor gebiedsontwikkeling ontoereikend bleek. Het projectteam wilde de partijen die als eerste in Amstel III investeerde namelijk meer vrijheden bieden dan de partijen die later gingen investeren. Het idee was dat hoe minder risico ontwikkelende partijen liepen, hoe minder vrijheden ze zouden kunnen krijgen. Ze hebben hiervoor gekozen omdat het opstarten van ontwikkelingen in de beginfase van de transformatie in Amstel III al lastig genoeg was en ze geen extra barrière wilde opwerpen. Ambtenaren zien de nieuwe werkwijze voor Amstel III als cruciaal voor het op gang brengen van de transformatie en als een belangrijke stap in de opbouw van gemeentelijk beleid voor transformatiegebieden. Aanvankelijk dacht de gemeente dat globale sturing op hoofdlijnen voldoende zou zijn, maar volgens de gemeente hebben marktpartijen in de afgelopen jaren gevraagd om meer regie, waardoor de gemeente een veel meer regisserende rol is gaan aannemen.

De gemeente gaf aan zelf in de aanloop naar de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* ook aan regisseren meer nodig te vinden, omdat Amstel III op steeds meer plekken in de uitvoeringfase komt. Met 'regisseren' bedoelde de gemeente de rol als beleidsmaker, maker van het ontwikkelperspectief, regisseur van gebiedsplannen, scheidsrechter tussen partijen, regelgever en handhaver. Met de transformatie in Amstel III in volle gang, werden investeringen in Amstel III noodzakelijk zoals investeringen in de openbare ruimte en maatschappelijke voorzieningen.

## 5.4 Overige vraagstukken

In deze paragraaf bespreken we enkele aanvullende onderwerpen die naar voren kwamen tijdens de gesprekken die we hebben gevoerd en die wij belangrijk vinden om te benoemen, hoewel ze niet volledig zijn uitgewerkt als afzonderlijke vraagstukken. Allereerst gaan we in op het gebrek aan sociale cohesie in Amstel III, wat door bewoners en omwonenden als een zorgpunt werd aangemerkt. Vervolgens behandelen we enkele kwesties waar het projectteam in de gebiedsontwikkeling van Amstel III mee te maken krijgt, maar waar zij weinig tot geen controle of verantwoordelijkheid over hebben. Vier onderwerpen worden in dit kader uitgelicht: het beheer van de openbare ruimte, het beheer van wooncomplexen, de aansluiting op nutsvoorzieningen, en de fluctuerende marktomstandigheden.

### **Gebrek aan sociale cohesie binnen Amstel III**

Ondanks positieve ontwikkelingen ervaren bewoners en omwonenden een lage sociale

binding in Amstel III, zowel binnen de wijk als met omliggende buurten (zie ook vraagstuk 'verbinding met Zuidoost, paragraaf 5.2.5). Dit komt volgens bewoners en omwonenden die wij gesproken hebben door het gebrek aan ontmoetingsplekken en voorzieningen zoals buurthuizen, horeca en speeltuinen in Amstel III. Daarnaast zorgt de korte verblijfsduur van veel bewoners, zoals jongeren en expats met tijdelijke huurcontracten, voor minder betrokkenheid. Tot slot functioneren de wooncomplexen in Amstel III volgens bewoners die wij spraken als geïsoleerde 'eilandjes' met uitgebreide voorzieningen, zoals gemeenschappelijke ruimtes, werk- en studieplekken, bioscopen en sportfaciliteiten, waardoor bewoners weinig behoefte hebben om de wijk in te gaan, wat verdere sociale integratie belemmert.

### **Beheer openbare ruimte**

Het projectteam Amstel III zorgt voor aanleg van de openbare ruimte, zoals bijvoorbeeld de parken, maar is niet verantwoordelijk voor het beheer ervan. Dat ligt bij andere gemeentelijke onderdelen. Bewoners merken op dat het groen in Amstel III niet overal goed wordt onderhouden, wat volgens hen de leefbaarheid in het gebied negatief beïnvloedt. Dit sluit aan bij bredere zorgen vanuit de ambtelijke organisatie over het beheer van de openbare ruimte in Amstel III, dat volgens hen een kritieke ondergrens heeft bereikt. Problemen zoals zwerfafval, graffiti, kapotte materialen en slecht groenbeheer worden onvoldoende aangepakt. Volgens ambtenaren komt dit door capaciteitsproblemen bij de schoonmaakdiensten en het feit dat nieuw opgeleverd groen niet direct door de beheerorganisatie wordt overgenomen. Daarnaast geeft de directie Grond en Ontwikkeling aan dat bezuinigingen op beheer, waardoor er weinig budget en capaciteit beschikbaar is, en het verlagen van het beheerniveau (van B- naar C-niveau) een rol spelen.<sup>104</sup> Hoewel het projectteam ook aangeeft dat goed beheer van de openbare ruimte essentieel is, benadrukken zij dat dit buiten hun verantwoordelijkheid valt. Ambtenaren pleiten voor meer aandacht voor goed beheer van de openbare ruimte in Amstel III aangezien dit volgens hen direct bijdraagt aan de positieve beleving van de woonomgeving en de leefbaarheid door bewoners.

### **Beheer wooncomplexen**

Ook het beheer van de wooncomplexen valt buiten de verantwoordelijkheid van het projectteam. Volgens een organisatie die opkomt voor de belangen van huurders, woningzoekenden en huiseigenaren in Amstel III is het deurbeheer van de wooncomplexen een probleem. Zij stellen dat het te makkelijk is voor mensen om zonder controle de gebouwen binnen te komen, zelfs zonder legitieme reden. Bewoners die wij spraken geven aan dat het gebrekkige deurbeheer bijdraagt aan een gevoel van onveiligheid in de wooncomplexen. Dit sluit aan bij bredere zorgen over het beheer van woongebouwen in Amstel III, waar volgens het projectteam de afgelopen jaren diverse uitdagingen zijn ontstaan, met name bij projecten van particuliere ontwikkelaars. Het projectteam ziet woningcorporaties in het algemeen als goede beheerders omdat zij volgens hen meer oog hebben voor leefbaarheid en meer kennis hebben van het beheer van maatschappelijk vastgoed. Er zijn echter nog geen ervaringen met beheer door corporaties in opgeleverde wooncomplexen in Amstel III, want er zijn nog geen wooncomplexen van corporaties opgeleverd in Amstel III. Particuliere ontwikkelaars besteden het beheer vaak uit aan commerciële organisaties, wat volgens ambtenaren die wij spraken tot problemen leidt in Amstel III, zoals bewoners die zich onveilig voelen in hun woningcomplex. Goed beheer is volgens ambtenaren die wij spraken extra belangrijk in wooncomplexen waar diverse of kwetsbare groepen samenleven, vooral bij kleinere woningen met gedeelde voorzieningen. Volgens ambtenaren ontbreekt het in sommige panden aan voldoende maatschappelijke begeleiding voor kwetsbare bewoners. Particuliere beheerders hebben volgens hen vaak niet de kennis of middelen om effectief beheer te voeren in deze complexen.

### **Fluctuerende marktomstandigheden**

Het projectteam merkt daarnaast op dat het in economisch gunstige tijden eenvoudiger is om, vanuit de faciliterende rol van de gemeente, ontwikkelingen in een transformatiegebied als Amstel III te stimuleren, dan tijdens economische tegenwind. De transformatie van Amstel III heeft volgens het projectteam de afgelopen 20 jaar dan ook in golfbewegingen plaatsgevonden, mede door economische schommelingen. Brede marktontwikkelingen, zoals fluctuaties in rente en bouwkosten, zijn onvoorspelbaar en buiten de controle van het projectteam, maar hebben wel directe invloed op de financiële haalbaarheid van projecten.

### **Nutsvoorzieningen**

Een andere factor waar de gemeente zeer beperkt controle over heeft, is de aansluiting van nieuwbouw in Amstel III op nutsvoorzieningen zoals water en elektriciteit. Met name de aansluiting op het elektriciteitsnetwerk wordt door ontwikkelaars als een belangrijke belemmering voor de voortgang van de bouw gezien. Een voorbeeld dat wordt aangehaald, is dat de woningbouw twee maanden stilgelegd moet worden vanwege de aansluiting op elektriciteit. Een ontwikkelaar beschrijft dit probleem als een 'molensteen' en een bedreiging voor de voortgang van de woningbouwproductie.



## Deel 2 - Reconstructie verloop van project

In deze sectie reconstrueren we de transformatie van de kantorenstrook van Amstel III tot en met 2023. De drie raadsbesluiten over de transformatie beschrijven we uitgebreid: het *Investeringsbesluit 2012*, de *Herziening Investeringsbesluit 2017* en de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021*. Voorafgaand aan het *Investeringsbesluit 2012* beschrijven we de historie van de bouw van het kantorengedebiet en de uitgangssituatie voorafgaand aan de transformatie. Tussen de investeringsbesluiten beschrijven we andere momenten die van belang zijn geweest voor het verloop van het project. Deels zijn dit momenten in het project Amstel III en deels momenten in een bredere context, waaronder stedelijke kaderstelling.

Een samenvatting van deze reconstructie staat in hoofdstuk 2.

### Amstel III: Bullewijk en Paasheuvelwijk

De benamingen Bullewijk en Paasheuvelwijk die wij gebruiken in deze reconstructie zijn de meest recente namen die het gemeentelijke projectteam Amstel III gebruikt. De naamgeving is in de loop van de gebiedsontwikkeling veranderend. De namen die eerder werden gebruikt gebruiken we alleen waar nodig in het vervolg van deze reconstructie.

## 6 Historie

### 6.1 De bouw van werkgebied Amstel III

Amstel III is onderdeel van de stadsuitbreiding Bijlmermeer. Deze uitbreiding werd gepland in een structuurplan uit 1965 dat een partiële herziening was van het Algemeen Uitbreidingsplan van Amsterdam (kortweg: *Structuurplan 1965*). In het *Structuurplan 1965* werd de polder van de gemeente Weesperkarspel aangewezen als uitbreidingsgebied voor woningbouw (oranje op de kaart die volgt) en werd het deel ten westen van het spoor aangewezen als uitbreidingslocatie voor bedrijven (roze op de kaart). De ruimtebehoefte was op dat moment groot en in die tijd werd de groeiende mobiliteit als belangrijke opgave gezien. Daarbij lag de focus op autobereikbaarheid en de aanleg van grootschalige infrastructuur. Er werd toen bewust gekozen voor een concentratie van kantoren en bedrijven langs de transportas Amsterdam-Utrecht. Vervolgens werd de polder opgespoten en vanaf ongeveer 1980 werd het gebied bebouwd. De gemeente gaf de grond daarvoor in erfpacht uit. Het gebied had oorspronkelijk een ongeveer 300 meter brede kantorenzone langs de spoorlijn en een 900 meter brede bedrijvenstrook tussen de kantorenzone en de A2. In de loop van de tijd is de kantorenzone uitgebreid en de bedrijvenstrook verkleind, waardoor er uiteindelijk twee gelijkwaardige stroken van ongeveer 600 meter breed zijn ontstaan.<sup>105</sup>

## Kaart 6.1 - Amstel III in het *Structuurplan 1965*



Bron: Paragraaf *Geschiedenis in het Strategieberaad Amstel III 2011*, p. 6, bewerking Rekenkamer Amsterdam.

De kantorenstrook Amstel III werd functioneel ingericht voor kantoren. Er werd een vierkant stratenpatroon aangelegd met daarin losse kantoorgebouwen midden op een kavel en ruime parkeerterreinen. De openbare ruimte met brede wegen en uniforme grasstroken was vooral op de auto gericht. Het gebied werd vrijwel alleen binnen kantoor tijden gebruikt.<sup>106</sup>

Met de ontwikkeling van werkgebied Amstel III heeft de gemeente destijds geld verdiend. De gemeente nam ongeveer € 248 miljoen winst, totdat de oude grondexploitaties in 2012 werden afgesloten (hoewel ook het bedrag van € 300 miljoen werd genoemd).<sup>107</sup>

## 6.2 Toenemende leegstand kantoreng gebied

Aan het begin van deze eeuw nam de leegstand toe in het kantoreng gebied Amstel III. Tijdens de kredietcrisis (2008-2012) kende Amstel III de hoogste leegstandpercentages van Amsterdam. Dat kwam niet alleen door de economische crisis. Volgens de gemeente sloot het monofunctionele kantoreng gebied niet meer aan bij de wensen van de zakelijke markt en kozen steeds meer bedrijven voor een meer levendige locatie.<sup>108</sup> Op 14 juli 2011 stelde de gemeenteraad de *Kantorenstrategie* vast. Hierin werd Amstel III als krimpgebied aangewezen. Krimpgebieden waren gebieden waar de kantorenvoorraad per saldo moest krimpen. De nadruk in krimpgebieden lag op sloop en op transformatie naar andere bestemmingen, en daarnaast was vervangende nieuwbouw mogelijk. Amstel III werd in het landelijke Actieprogramma Aanpak Leegstaande kantoren aangewezen als experimenteergebied.<sup>109</sup>

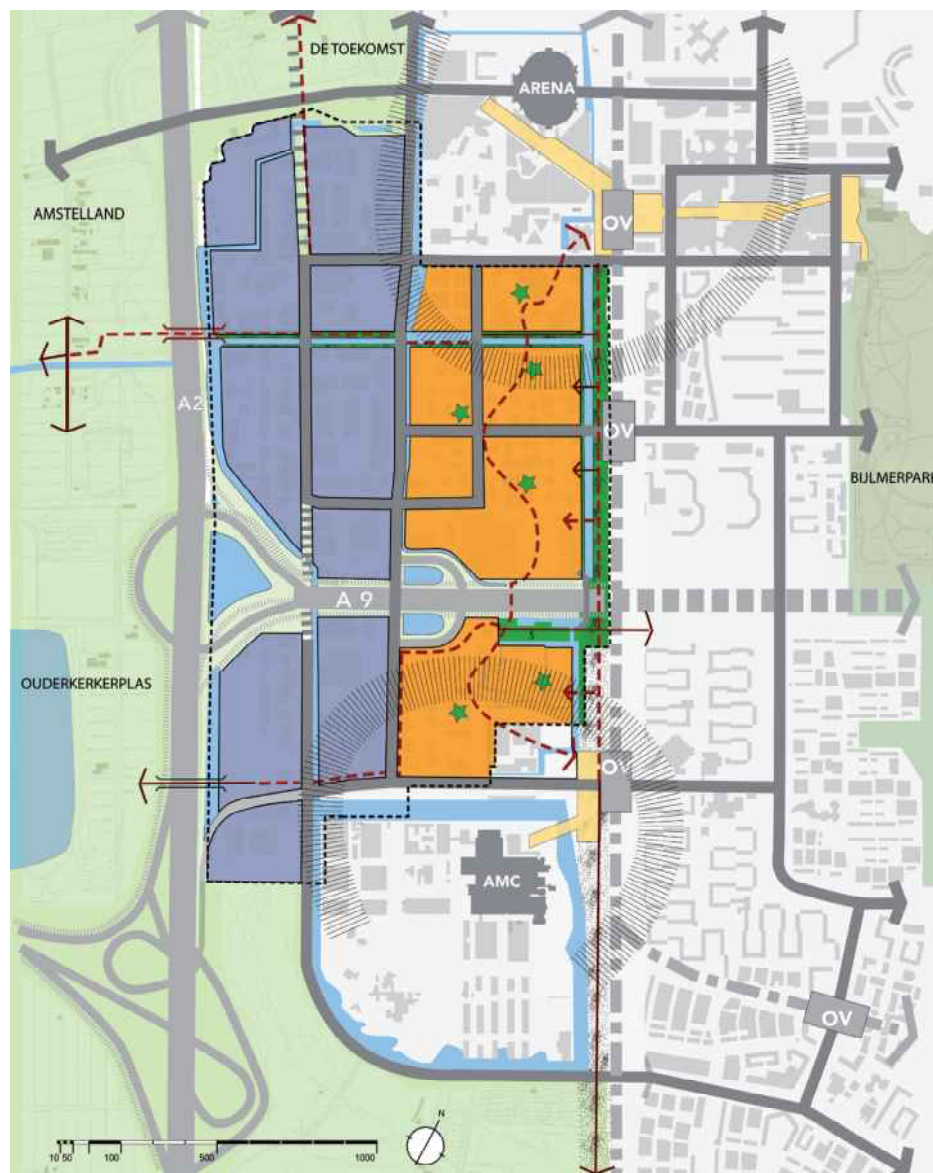
## 6.3 Aanloop naar investeringsbesluit voor transformatie

### 6.3.1 Consultatieronde visie Amstel III (september 2009)

In 2008 werd in opdracht van de wethouder Grondzaken gestart met de ontwikkeling van een visie voor Amstel III. In september 2009 was er over de visie (zie kaart die volgt) een consultatieronde. De conclusie was dat het kantorendeel (oranje op de kaart) van Amstel III zou moeten transformeren tot een gemengd gebied met de functies wonen en voorzieningen naast de kantoorfunctie. Op termijn zouden tenminste 5.000 woningen

kunnen worden toegevoegd. Daarnaast moest het gebied volgens de visie verdichten tot een Floor Space Index (FSI) van 3. Echter, vanwege de financiële crisis werd in 2010 de opdracht gegeven om de haalbaarheid van het programma zoals voorgesteld in de visie Amstel III te onderzoeken. Het onderzoek leidde ertoe dat de uitgangspunten uit de oorspronkelijke visie op de lange termijn gehandhaafd bleven – en in de *Structuurvisie 2040* werden opgenomen – maar dat als eerste stap een strategiebesluit werd uitgewerkt voor een periode van tien jaar met een beperkter programma.<sup>110</sup>

### Kaart 6.2 - Visie Amstel III 2040 (september 2009)



#### Visie Amstel III 2040



Bron: Gemeente Amsterdam, Strategiebesluit Amstel III van monofunctioneel werkgebied naar multifunctionele stadswijk, *Projectbureau Zuidooitlob* 5 september 2011, p. 10.

### 6.3.2 Tweede projectenschouw tijdens de crisis (januari 2011)

Door de economische crisis kwam het *Vereveningsfonds* van de gemeente onder druk te staan. Het aantal ruimtelijke plannen waaraan werd gewerkt was volgens de gemeente te groot om de crisis goed door te komen. De gemeente lichtte daarom de ruimtelijke plannen door en greep in. De gemeenteraad besloot op 26 januari 2011 over deze ingrepen. Ondanks de grote ingrepen in de ruimtelijke plannen, besloot de gemeenteraad in de buurt van station Holendrecht wel een aantal zaken te willen doen om de crisistijd te overbruggen. Een belangrijke reden daarvoor was de sociaal-maatschappelijke en veiligheidsproblematiek in het gebied bij Holendrecht. Ook wilde de gemeente voorsorteren op een nieuwe toekomst. Een van de overbruggingsplannen lag in ons onderzoeksgebied, namelijk een plan voor Holendrecht Centre/Paasheuvelweg. Holendrecht Centre was een leegstaand kantoorgebouw in de zuidoostelijke hoek van Amstel III kantorenstrook. Het plan betrof het realiseren van een AMC-campus ten westen van het spoor tegenover het AMC, deels op leegstaande kavels, deels in leegstaande kantoorgebouwen. Het ging onder andere om studentenhuisvesting. De gemeente en het stadsdeel zagen dit als eerste stap naar transformatie van Amstel III. Ook zouden nieuwe bewoners ten westen van het spoor bijdragen aan de leefbaarheid van Holendrecht ten oosten van spoor. Daarnaast wilde de gemeente investeren in de openbare ruimte in het zuidoostelijk deel van Amstel III. Het ging daarbij om de zone bij Holendrecht Centre langs de Meibergdreef en de Spoorparkzone, maar bijvoorbeeld ook bij station Holendrecht en de voetgangersontsluiting van het AMC. De gemeente gaf wel aan dat het plan voor Holendrecht Centre/Paasheuvelweg afhankelijk was van de investeringsbereidheid van marktpartijen.<sup>lii</sup> Uiteindelijk zou de transformatie van Amstel III inderdaad op deze plek beginnen. Maar het duurde nog vijf jaar voordat het plan met marktpartijen concreet werd (zie paragraaf 9.2.2 over de ontwikkeling van OurDomain).

### 6.3.3 Stedelijke kaders: Structuurvisie 2040 (2011)

In 2011 stelde de gemeenteraad de *Structuurvisie 2040* vast. Deze structuurvisie beschreef de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de stad en vormde daarnaast het kader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Volgens de *Structuurvisie 2040* was het de bedoeling dat Amstel III geleidelijk zou transformeren naar een gemengd (hoog)stedelijk woon-werkgebied. Het oostelijk deel met vooral kantoren – ons onderzoeksgebied – zou fors intensiveren waarbij wonen, horeca en voorzieningen zouden worden toegevoegd. De ambitie was om ten minste 5.000 woningen in het oostelijk deel van Amstel III toe te voegen, waarbij de structuurvisie een tijdshorizon tot 2040 had. Het idee was dat het tot 2020 om stedelijke 'nichewoonvormen' zou gaan, zoals appartementen voor expats, zeer luxe woningen, woningen gebouwd in collectief particulier opdrachtgeverschap, atelierwoningen, studenten- en starterswoningen en nieuwe woonwerkconcepten. Vanaf ongeveer 2020-2025 zouden er meer grootschalige en mogelijk traditionele woonmilieus komen<sup>liii</sup>, zo stond in de *Structuurvisie 2040*. De transformatie in Amstel III betekent het herontwikkelen van gebouwen naar een andere functie en het slopen en opnieuw bouwen van gebouwen. Voor de transformatie is medewerking nodig van de eigenaren en/of erfpachters. In stadsdeel Zuidoost zijn aflopende erfpachtrechten vanaf 2025 een factor bij investeringsbeslissingen.<sup>liii</sup> Met hogere erfpachtinkomsten zou de gemeente investeringen in een gebied kunnen terugverdienen. Op de meer lange termijn was de bedoeling dat de openbare ruimte en de

<sup>liii</sup> Wij nemen aan dat met traditionele woonmilieus woonvormen worden bedoeld die niet tot de genoemde nichewoonvormen behoren.

<sup>liii</sup> Dat komt, omdat vijftig jaar ervoor bij de bouw van de woon- en werkgebieden, de erfpachtuitgiftes zijn gedaan voor een periode van vijftig jaar.



stedenbouwkundige structuur van Amstel III zouden worden aangepast, zodat het gebied minder anoniem en afstandelijk wordt. Ook streefde de gemeente naar betere toegankelijkheid van het gebied voor langzaam verkeer, dus voor fietsers en voetgangers, en naar beter openbaar vervoer vanaf de metro- en treinhalttes.<sup>112</sup>

### 6.3.4 Strategieberesluit 2011 college van B en W (november 2011)

Het college van burgemeester en wethouders stemde op 1 november 2011 in met het *Strategieberesluit Amstel III* (kortweg: *Strategieberesluit 2011*). De gemeenteraad nam op 25 januari 2012 kennis van dit besluit. Aanvankelijk was het onduidelijk of de gemeenteraad om een besluit werd gevraagd. Maar uiteindelijk besprak de gemeenteraad het stuk wel en werd geen besluit gevraagd. Dat neemt niet weg dat bij het vervolg van de ontwikkeling van Amstel III rekening zou worden gehouden met de toezegging<sup>iv</sup> die de wethouder Grondzaken deed aan de raad bij de bespreking.<sup>113</sup>

#### *Besluitvorming*

In het najaar van 2011 stelde het college het Strategieberesluit voor de ontwikkeling van Amstel III vast. In dit besluit en de bijlagen daarbij werden de plannen voor Amstel III gedetailleerd uiteengezet. Het door het college vastgestelde strategieberesluit is begin 2012 ter kennisname aan de gemeenteraad verstrekt. De inhoud van het strategieberesluit en de bijlagen daarbij komen grotendeels identiek terug in het latere investeringsbesluit in 2012 en bespreken we daar meer in detail. Onderdeel van dit Strategieberesluit was een financiële bijlage. In deze bijlage werd een financiële toelichting gegeven op het Strategieberesluit, waaronder de belangrijkste overwegingen voor de ontwikkeling en de verwachte financiële effecten.

#### *Overwegingen voor ontwikkeling van Amstel III*

Een belangrijk uitgangspunt was dat het college ervoor kiest om de ontwikkeling van Amstel III te laten verlopen op basis van de strategie "ruimte voor initiatieven". Het ging dan om een passieve vorm van grondbeleid waarbij de gemeente zich faciliterend en stimulerend opstelt ten aanzien van het introduceren van andere functies dan kantoren en bedrijven. Deze strategie bestond vooral uit het bieden van een passend juridisch planologisch kader. In de financiële bijlage was de strategie "ruimte voor initiatieven" afgezet tegen twee andere mogelijke strategieën: "Niets doen" en "Op korte termijn fors ingrijpen". Beide alternatieve scenario's werden financieel onwenselijk of onhaalbaar geacht. Zo zou het scenario "Niets doen" mogelijk leiden tot een grote vermindering van erfpachtopbrengsten in de periode 2025 - 2045.<sup>vi</sup> Bij het andere scenario "Op korte termijn fors ingrijpen" zou daarentegen sprake zijn van grote gemeentelijke kosten om de transformatie van Amstel III te bewerkstelligen. Deze zeer hoge kosten, ontstaan door onder meer de (nog) hoge prijzen van het aanwezige vastgoed en de lage prijzen van woningen, werden financieel niet haalbaar geacht.<sup>114</sup> Een ander belangrijk uitgangspunt was "de baat gaat voor de kost uit": de gemeente wilde in principe eerst verdienen op de ontwikkeling en dan pas kosten maken. Daarbij was het de bedoeling om de opbrengsten van erfpachtconversies zoveel mogelijk in te zetten voor het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte in Amstel III.<sup>115</sup>

<sup>iv</sup> Er waren amendementen, maar dat kon niet omdat het *Strategieberesluit 2011* op 25 januari 2012 ter kennisname was (dat stond verkeerd in de titel van de voordracht). De wethouder zou wel aanpassingen doen zegde hij toe, die voor de gemeenteraad in 2013 terug te zien zouden zijn in het bestemmingsplan. Bron: Raadsnotulen van de vergadering 25 januari 2012, p. 75.

<sup>vi</sup> Deze vermindering ontstaat in deze periode omdat er dan sprake is van canonherzieningen en daarbij dan rekening moet worden gehouden met verlaagde waarden als gevolg van structurele leegstand, veroudering van het vastgoed en de economische crisis.



### *Transformatie-exploitatie: opbrengsten investeren in gebied*

De financiële uitwerking van de gebiedsontwikkeling van Amstel III moest de vorm krijgen van een zogenaamde transformatie-exploitatie. De reden hiervoor was dat bij een transformatie zoals de gebiedsontwikkeling van Amstel III het niet goed mogelijk is om vooraf realistische ramingen te maken van de verwachte grondkosten en -opbrengsten. De gemeente volgt het initiatief van marktpartijen. In de transformatie-exploitatie voor Amstel III werden daarom in principe alleen de zeker geachte kosten en opbrengsten verwerkt. Concreet ging het om het resterende budget voor het afmaken van de openbare ruimte uit de voorgaande grondexploitatie van Amstel III (503.01), de opbrengsten en daarmee gemoeide kosten van erfpachtconversies waarvoor concrete plannen zijn en die binnen afzienbare tijd uitgevoerd konden worden en proceskosten voor de looptijd van vijf jaar. Verder was een belangrijk uitgangspunt van de transformatie-exploitatie dat de opbrengsten uit de ontwikkeling niet ten gunste van het Vereveningsfonds werden gebracht, maar gebruikt konden worden om in het gebied te investeren. Het was de bedoeling na vijf jaar de transformatie-exploitatie te evalueren en te besluiten over de verdere werkwijze en looptijd.<sup>116</sup>

### *Financiële uitwerking voorgestelde ontwikkeling Amstel III*

Financieel werd voorgesteld de actieve grondexploitaties in Amstel III af te sluiten. Het ging dan onder meer om de lopende grondexploitatie 503.01 Amstel III.<sup>lvii</sup> Het saldo van deze actieve grondexploitaties was samen € 43,8 miljoen positief (NCW per 1-1-2011). Daarnaast waren er in het verleden al herhaaldelijk winstmeningen gedaan uit de ontwikkeling van Amstel III voor in totaal ruim € 248 of € 300 miljoen. De resterende kosten en opbrengsten van af te sluiten grondexploitaties moesten vervolgens worden ondergebracht in twee restplannen voor de Kantorenstrook en de Bedrijvenstrook van Amstel III. Het restplan voor de Kantorenstrook werd daarbij opgenomen in de nieuwe transformatie-exploitatie Kantorenstrook Amstel III (503.84). Voor de transformatie-exploitatie betekende dit dat er circa € 6,1 miljoen aan kosten werden verwacht om het restplan uit te voeren. Het ging dan onder meer om kosten voor herinrichtingen, het verbeteren van de bereikbaarheid en 'Premie op actie'.<sup>lviii</sup> Met uitzondering van 'Premie op actie' zouden deze activiteiten onafhankelijk van de daadwerkelijke voortgang van de transformatie worden uitgevoerd. Daar tegenover werd ter hoogte van hetzelfde bedrag als de kosten een deel van de verwachte winst op de afgesloten grondexploitaties niet toegevoegd aan het Vereveningsfonds, maar als opbrengsten in de transformatie-exploitatie opgenomen. Naast het restplan voor de Kantorenstrook bevatte de transformatie-exploitatie ook de verwachte kosten (€ 2,2 miljoen) en opbrengsten (€ 4,0 miljoen) voor nieuwe transformaties. Per saldo had de transformatie-exploitatie Kantorenstrook Amstel III 503.84 een positief resultaat van € 1,9 miljoen (€ 2,2 miljoen op basis van NCW per 1-1-2012). Verder werd benadrukt dat het saldo van de transformatie-exploitatie altijd minimaal 'neutraal' moest blijven. Tot slot werd een aantal zaken die niet in de transformatie-exploitatie waren opgenomen expliciet genoemd: twee, als zeer gewenst gekarakteriseerde, verbeterpunten bij fietsverbindingen en het (groot) onderhoud van de openbare ruimte. Dit laatste zou door het stadsdeel moeten worden uitgevoerd.<sup>117</sup>

<sup>lvii</sup> Daarnaast worden de volgende actieve grondexploitaties genoemd: 503.17 Kavel 206A (Plaza Arena), 503.21 Kavel 214 (Cisco), 503.23 Foodstrip, 503.26 Doortrekken Holterbergweg en 503.10, 503.13, 503.20 die bij afsluiting worden doorberekend aan 503.01.

<sup>lviii</sup> 'Premie op actie' is het beleid bij de gebiedsontwikkeling van Amstel III om de openbare ruimte en bereikbaarheid te verbeteren als beloning voor de bereidheid van eigenaren om te investeren in het gebied.

### 6.3.5 Studentenhuisvesting AMC Campus (juli 2012)

In de zomer van 2012 heeft het college ingestemd met een raadsvoordracht voor het vaststellen van een investeringsbesluit voor het ontwikkelen van studentenhuisvesting in Paasheuvelwijk. Het ging om de zogenaamde AMC campus die moest voorzien in tenminste huisvesting voor 500 studenten, 150 m<sup>2</sup> aan voorzieningen (geen detailhandel), inpandig fietsparkeren en parkeren voor bezoekers. Deze ontwikkeling moest worden gerealiseerd op 'kavel 188' en werd financieel ondergebracht in grondexploitatie 503.87. Het verwachte saldo van deze grondexploitatie was € 1,2 miljoen positief (NCW per 1-1-2012). Dit investeringsbesluit is abusievelijk echter nooit vastgesteld door de gemeenteraad.<sup>118</sup>

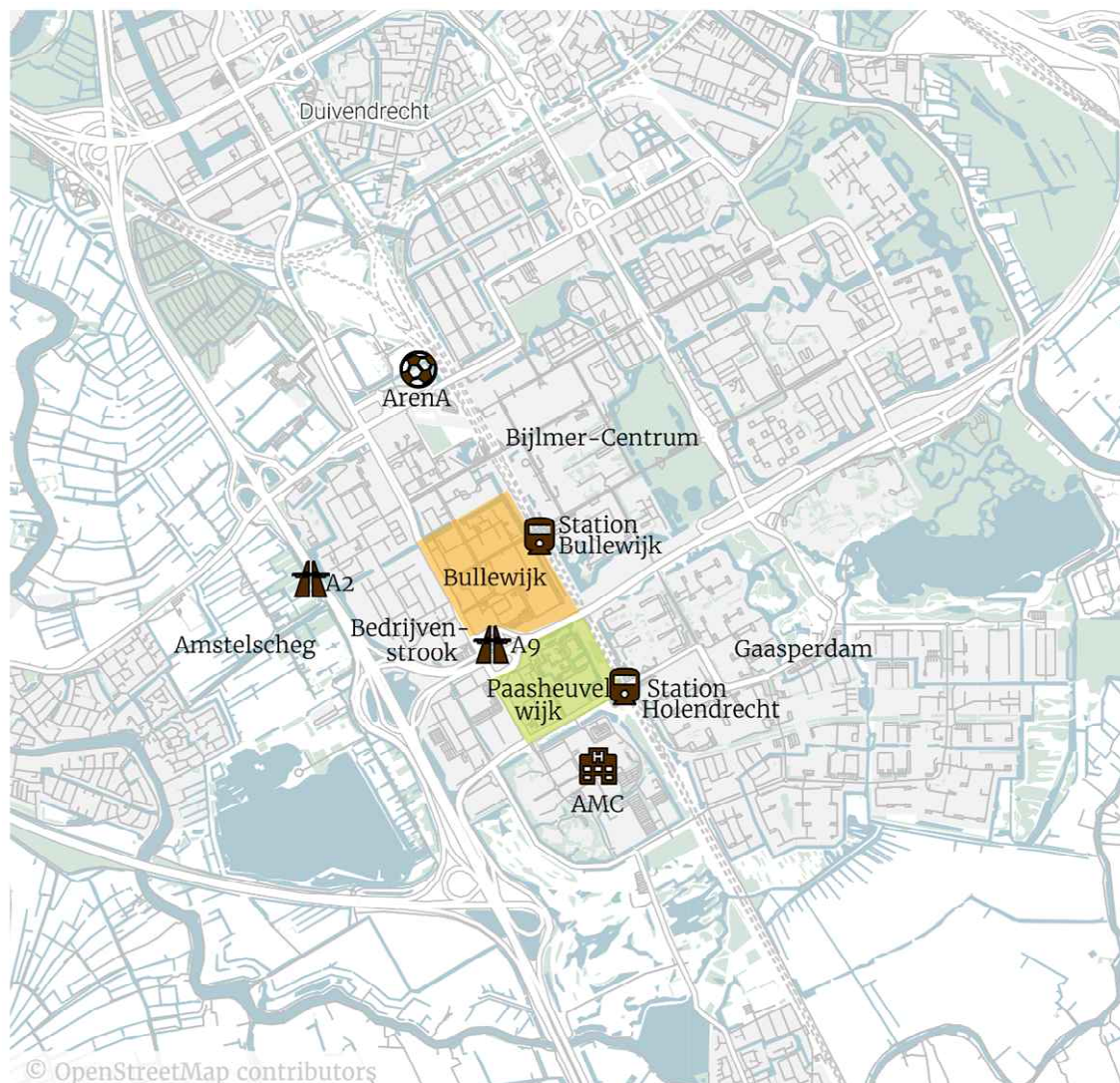
## 7 Uitgangssituatie van het gebied (2011/2012)

In dit hoofdstuk beschrijven we de uitgangssituatie van Amstel III kantorenstrook aan de start van de gebiedsontwikkeling. We hanteren 2011/2012 als uitgangssituatie van de gebiedsontwikkeling van Amstel III. We hebben hiervoor gekozen omdat de gemeenteraad in 2012 het eerste investeringsbesluit voor de transformatie van Amstel III kantorenstrook nam. Hoewel we 2011/2012 als uitgangssituatie voor Amstel III kantorenstrook hanteren, realiseren wij ons dat het gebied is gevormd door ontwikkelingen die voor deze periode hebben plaatsgevonden. Daarom beschreven we in het vorige hoofdstuk de historische context van de ontwikkelingen in het gebied voorafgaand aan het *Investeringsbesluit 2012*. De ontwikkelingen in Amstel III kantorenstrook die vanaf het *Investeringsbesluit 2012* hebben plaatsgevonden komen aan bod in de zes volgende hoofdstukken. Deze ontwikkelingen plaatsen wij in relatie tot de uitgangssituatie van de Amstel III kantorenstrook ten tijde van het *Investeringsbesluit 2012*. In de volgende paragrafen beschrijven we verschillende aspecten van de uitgangssituatie van Amstel III kantorenstrook in 2011/2012. Hierbij richten we ons achtereenvolgens op de ligging van het gebied, het ruimtegebruik, de grondposities, en de infrastructuur en OV-verbindingen.

### 7.1 Ligging van het gebied

Ons onderzoek gaat over de gebieden Bullewijk en Paasheuvelwijk in de kantorenstrook van Amstel III. Amstel III als geheel ligt aan de westkant van Stadsdeel Zuidoost en wordt ruwweg begrensd door de snelweg A2 in het westen, de spoorbaan in het oosten, de Arenapoort in het noorden en het Amsterdam Universitair Medisch Centrum, locatie AMC (kortweg: AMC) in het zuiden. Amstel III bestaat uit een bedrijvenstrook in het westen en een kantorenstrook in het oosten. Ons onderzoek gaat over de kantorenstrook. De Holterbergweg/Muntbergweg vormt de begrenzing tussen de kantorenstrook en de bedrijvenstrook. Dwars door de kantorenstrook loopt de snelweg A9. Middenin de kantorenstrook aan de A9 ligt de IKEA. Het deelgebied ten noorden van de A9 is Bullewijk en het deelgebied ten zuiden van de A9 is Paasheuvelwijk. Bullewijk ligt bij metrostation Bullewijk en Paasheuvelwijk ligt bij trein- en metrostation Holendrecht.<sup>119</sup>

## Kaart 7.1 - Globale ligging van Amstel III Kantorenstrook: Bullewijk en Paasheuvelwijk



Door Rekenkamer Metropool Amsterdam Gemaakt met LocalFocus

*Bron: Rekenkamer Amsterdam op basis van kaart van LocalFocus.*

Ten oosten van Amstel III aan de andere kant van het spoor liggen de gebieden Bijlmer-Centrum en Gaasperdam. Het Arena-gebied ten noorden van Amstel III is een centrum-, uitgaans- en evenementengebied van nationale betekenis. Het AMC-gebied in het zuiden is een gebouwencomplex van gezondheidszorg, onderwijs en onderzoek. Ten westen van de snelweg A2 ligt het groene landschap van de Amstelscheg. Amstel III is een van de gebieden in de zogeheten Amstelcorridor, een kralensnoer van nieuwbouw- en transformatiegebieden tussen het Amstelstation in het noorden en het AMC in het zuiden.<sup>120</sup>

De plangrenzen en naamgeving zijn in de loop van de gebiedsontwikkeling veranderd. Wij gebruiken in ons onderzoek de plangrenzen van de grondexploitaties voor Bullewijk en Paasheuvelwijk uit het meest recente investeringsbesluit van de gemeenteraad, de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* (zie kaart 12.1). Het gebied werd met dit besluit aan de noordkant kleiner dan voorheen omdat het Atlasgebied bij de Arena niet meer onder de grondexploitatie Bullewijk viel sinds 2021. Het Atlasgebied is een kantoreengebied waar geen woningbouw was voorzien. Er kwamen in 2021 ook op verschillende plekken oppervlakten

bij. Het ging onder andere om het spoor met groenstrook, om geplande woningbouw op Karspeldreef 15 aan de andere kant van het spoor en om woningbouw bij de Tafelbergweg in het zuidwesten.<sup>121</sup> Het totale oppervlak van ons onderzoeksgebied is 1.243.730 m<sup>2</sup>. Dit is de optelsom van 701.708 m<sup>2</sup> van de grondexploitatie Bullewijk en 542.022 m<sup>2</sup> van de grondexploitatie Paasheuvelwijk.<sup>122</sup>

## 7.2 Ruimtegebruik uitgangssituatie: kantoren met leegstand

De kantorenstrook Amstel III bestond in 2011 vooral uit kantoren op parkeervelden. Aan de westkant van het gebied stonden naast kantoren ook bedrijfsruimten. Midden in de kantorenstrook was (en is) aan de snelweg A9 de grootschalige detailhandelsvestiging IKEA gevestigd. Enerzijds werd Amstel III in 2011 gezien als een van de belangrijkste economische motoren van Amsterdam. Anderzijds kampte het monofunctionele kantorengedebied met ongeveer 30% leegstand. In ons onderzoeksgebied plus Atlas Arena en Arena Plaza, stond ongeveer 200.000 m<sup>2</sup> leeg van 720.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak, was toen de inschatting.<sup>lix</sup> Het vastgoed had een relatief hoge boekwaarde, hoger dan de waarde van eventuele andere functies. De hoeveelheid parkeerplaatsen was met gemiddeld een parkeerplaats per 65 m<sup>2</sup> vloeroppervlak royaal, en dat was een belangrijke vestigingsfactor voor de zakelijke dienstverlening in het gebied. In de buitenruimte ontbraken verblijfsruimtes en samenhangend groen. De eerste nieuwe functies kwamen rond 2011 in het gebied, zoals horeca, fitness, een kinderdagverblijf, een oogziekenhuis, een kerk, diverse voorzieningen en een hotel. Er waren nog geen inwoners in het gebied, maar er was wel een initiatief om studenten te gaan huisvesten in Paasheuvelwijk aan de kant van het AMC.<sup>123</sup>

---

<sup>lix</sup> In het voorjaar 2024 heeft het projectteam Amstel III een nieuwe reconstructie gemaakt van het kantooroppervlak, met het jaar 2017 als nul situatie. Zie paragraaf 3.2.1.



### Kaart 7.2 - Leegstandspercentage van bruto vloeroppervlak in 2011



*Bron: Selectie onderzoeksgebied door de rekenkamer uit figuur 6 in Gemeente Amsterdam, Strategiebesluit Amstel III van monofunctioneel werkgebied naar multifunctionele stadswijk, Projectbureau Zuidoostlob, 5 september 2011, p. 9.*

### 7.3 Grondposities

In 2011 had de gemeente bijna alle kavels in de kantorenstrook Amstel III in erfpacht uitgegeven. Voor de transformatie van Amstel III is deze erfpachtsituatie een belangrijk gegeven. De eigenaren van de panden (erfpachters) waren overwegend vastgoedfondsen. Dit zijn de groene kavels op de kaart die volgt.<sup>124</sup>



## Kaart 7.3 - Erfpachters juni 2011



Bron: Selectie onderzoeksgebied door de rekenkamer uit figuur 9 in Gemeente Amsterdam, Strategieberesluit Amstel III van monofunctioneel werkgebied naar multifunctionele stadswijk, Projectbureau Zuidoostlob, 5 september 2011, p. 12.

## 7.4 Infrastructuur en OV-verbindingen

Amstel III ligt aan snelwegen. De doorgaande autoroute door Amstel III kantorenstrook van noord naar zuid was (en is) de Holterbergweg/Muntbergweg in het verlengde van de Spaklerweg. De hoofdstructuur van wegen in Amstel III bestond verder uit noord-zuid en oost-west georiënteerde hoofdwegen met een aantal doodlopende ontsluitingswegen. Amstel III kantorenstrook had in 2011 een afzonderlijk systeem voor langzaam verkeer. Dit betekent dat fiets- en voetpaden niet direct verbonden waren met de auto-infrastructuur. In 2011 vond de gemeente dat de hoofdstructuur goed functioneerde voor auto's. Wel stond in de toelichting van het *Bestemmingsplan 2013* vermeld dat de bereikbaarheid voor auto's op bepaalde momenten onder druk stond, bijvoorbeeld als meerdere grote evenementen in ArenAPoort West tegelijk plaatsvonden. De gemeente vond dat de infrastructuur tekort schoot voor fietsers, voetgangers en recreanten. Amstel III kantorenstrook lag in de uitgangssituatie bij stations voor trein en metro. Daarnaast waren er meerdere buslijnen. De gemeente vond de OV-ontsluiting van het gebied op het moment van het *Bestemmingsplan 2013* goed.<sup>125</sup>

## 8 Investeringsbesluit 2012

### *Besluitvorming*

De gemeenteraad stelde op 29 november 2012 het *Investeringsbesluit Kantorenstrook Amstel III* vast, met daarbij de zogenoemde transformatie-exploitatie en spelregelkaarten. Bij de transformatie-exploitatie hoort ook de financiële paragraaf. In het raadsbesluit werd aangegeven dat dit besluit conform het *Strategiebesluit* was zoals dat op 1 november 2011 werd vastgesteld door het college van B en W en in de gemeenteraadsvergadering van 25 januari 2012 werd besproken.<sup>126</sup> De gemeenteraad nam toen kennis van het *Strategiebesluit 2011*. De vaststelling van het investeringsbesluit door de gemeenteraad volgde ongeveer tien maanden later. Dit pakket van transformatie-exploitatie, spelregelkaarten en strategiebesluit noemen wij kortweg *Investeringsbesluit 2012*.

### *Plangrenzen in relatie tot ons onderzoeksgebied*

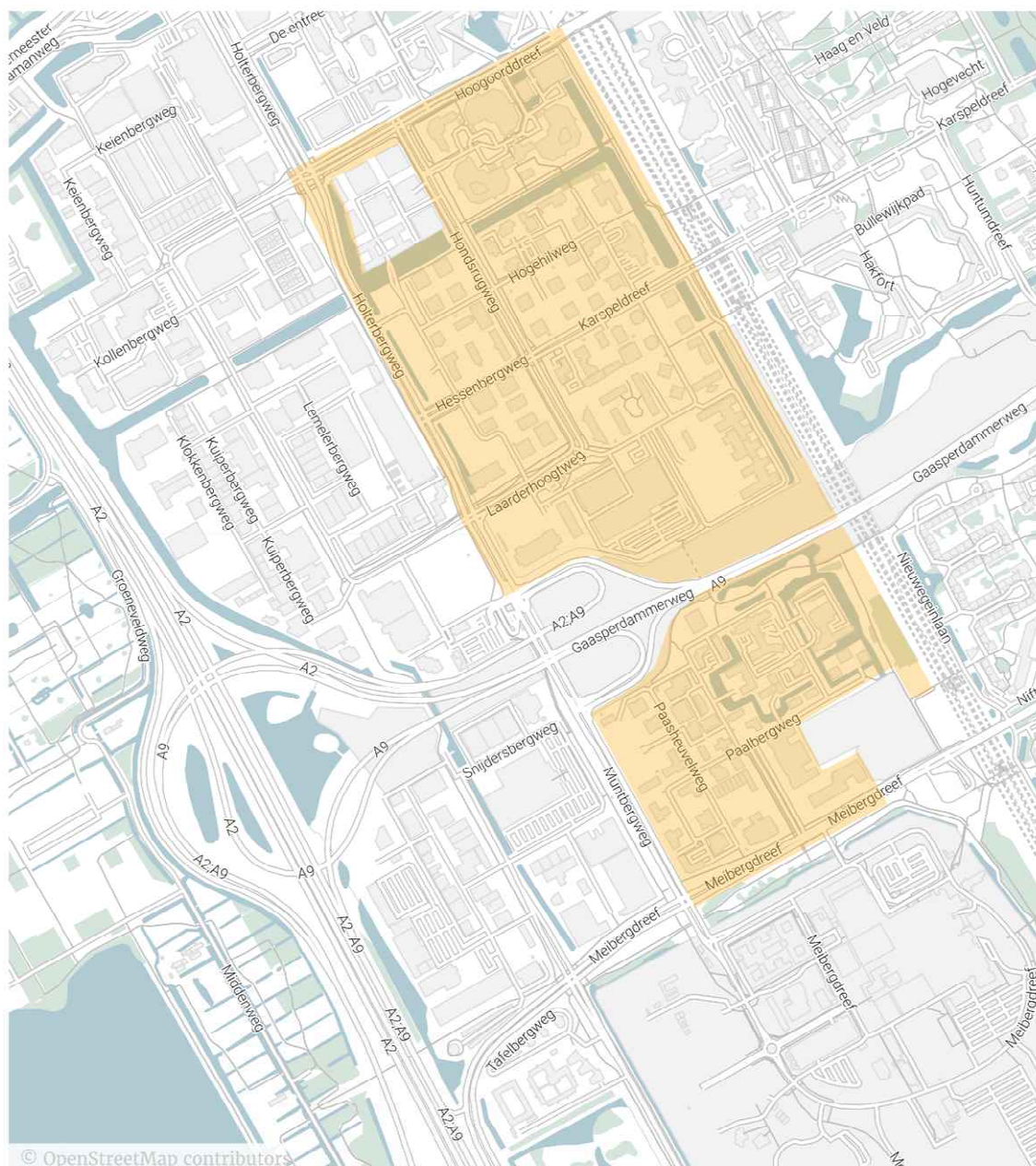
Met hetzelfde raadsbesluit stemde de gemeenteraad ook in met de grondexploitatie 'Bedrijvenstrook Amstel III'. In het strategiebesluit werd ook ingegaan op de bedrijvenstrook, maar het accent lag op de kantorenstrook.<sup>127</sup> Wij gaan in dit hoofdstuk alleen in op het deel over de kantorenstrook, omdat dit relevant voor ons onderzoeksgebied is. De kantorenstrook was in 2012 groter dan het plangebied in 2021 (zie kaart die volgt). Het Atlasgebied bij de ArenA viel in 2012 nog binnen de plangrenzen en vanaf 2021 erbuiten.

### **Kaart 8.1** - Plangrenzen *Strategiebesluit 2011*



Bron: Gemeente Amsterdam, Strategiebesluit Amstel III van monofunctioneel werkgebied naar multifunctionele stadswijk, *Projectbureau Zuidoostlob 5 september 2011*, p. 7.

## Kaart 8.2 - Plangrenzen trex Kantorenstrook Amstel III 2012



Door Rekenkamer Metropool Amsterdam Gemaakt met LocalFocus

*Bron: Gemeente Amsterdam, Financiële paragraaf Transformatie-Exploitatie Kantorenstrook Amstel III, bijlage bij raadsbesluit 29 november 2012, p. 33, bewerking Rekenkamer Amsterdam.*

### Aanleiding en opgave

Woningbouw was in 2012 niet de aanleiding voor de transformatie. De aanleiding voor het besluit was de leegstand in kantoren in Amstel III van ongeveer 30%. Amstel III was als monofunctioneel kantorengebied 'uit de mode', en de gemeente maakte zich zorgen dat het gebied zou afglijden en dat de werkgelegenheid verloren zou gaan. De opgave in de kantorenstrook die de gemeente in 2011/2012 formuleerde voor Amstel III kantorenstrook was "om de toenemende leegstand te keren, het gebied zijn waarde voor de werkgelegenheid te laten behouden en tegelijkertijd nieuwe functies aan het gebied toe te voegen. Amstel III van monofunctioneel zorgkind naar een inspirerend multifunctioneel



gebied met wonen."<sup>128</sup> Woningbouw was daarmee niet het hoofddoel in het begin van de ontwikkeling, maar een alternatief en oplossing voor de (structurele) kantorenleegstand.

## 8.1 Woningbouwdoelen

### *Aantallen woningen en oppervlak*

Voor de eerste tien jaar – de periode 2011 tot 2021 – ging de gemeente uit van de bouw van 500 woningen met een gemiddelde grootte van 100 m<sup>2</sup> per woning. Maximaal ging het om 50.000 m<sup>2</sup> bvo wonen, maar het was ook denkbaar dat er in het geheel geen woningen zouden worden gebouwd in deze periode (het minimum was 0 m<sup>2</sup> wonen). Voor de periode tot 2040 vond de gemeente de bouw van ongeveer 2.000 woningen realistisch op basis van afzetbaarheid in de markt. De *Structuurvisie 2040 (2011)* had een ambitie van 5.000 woningen tot 2040 in Amstel III – minimaal 500.000 m<sup>2</sup> en maximaal 800.000 m<sup>2</sup> – maar bij het besluit over Amstel III twijfelde de gemeente over het realisme van deze ambitie. De gemeente wilde een begin maken met woningbouw in Amstel III door een pilot in de nichesectoren en met studentenhuysvesting bij het AMC.<sup>129</sup> Over het aandeel betaalbare woningen staat niets in de openbare stukken van 2011/2012. Het projectteam Amstel III geeft aan dat er tot 2017 de facto geen segmentatiedoel was voor Amstel III. Er werden maatwerkafspraken gemaakt voor projecten zoals OurDomain en BlueGray, die bestuurlijk werden afgestemd.<sup>130</sup>

### *Doelgroepen en afstemming met de Bijlmermeer*

De doelgroepen voor de 500 woningen in Amstel III waren onder andere studenten, starters, expats en mensen die in collectief particulier opdrachtgeverschap bouwen. De gemeente noemde dat niches in de woningmarkt. De gemeente wilde niet dat de woningbouw in Amstel III zou concurreren met de vernieuwing van de Bijlmermeer, en dat vond zij bij deze 'niches in de woningmarkt' niet het geval. Pas op het moment dat de overgang naar meer reguliere woningbouw zou worden gemaakt in Amstel III, zou afstemming van de woningbouw vooral belangrijk worden.<sup>131</sup>

### *Bouwhoogte en dichtheid*

In de spelregels voor de ontwikkelmogelijkheden stonden de maximale bouwhoogtes volgens het *Investeringsbesluit 2012*. Wij kijken naar de bouwhoogtes in het onderzoeksgebied, en laten daarom de bouwhoogtes in het Atlasgebied bij de ArenA (o.a. roze op de kaart die volgt) buiten beschouwing. In ons onderzoeksgebied werd in 2012 een bouwhoogte toegestaan van 30 meter, met hoogteaccenten tot 60 meter. De minimale te bouwen dichtheid werd 1,5 FSI. Het maximale bebouwingspercentage op de bouwvelden tussen de Holterbergweg en Hondsrugweg – dus tegen de bedrijvenstrook aan in grijs op de kaart – werd 80%. Op de andere bouwvelden – dichter bij de metrostations – werd dit 60%.<sup>132</sup>

### Kaart 8.3 - Spelregelkaart ontwikkelmogelijkheden (2012)



Bron: Gemeente Amsterdam, TREX Amstel III kantorenstrook Spelregelkaart ontwikkelmogelijkheden, bijlage bij raadsbesluit 29 november 2012.

## 8.2 Kantoren

### Opgave kantorenstrook

De opgave in de kantorenstrook was om de toenemende leegstand te keren en het gebied zijn waarde voor de werkgelegenheid te laten behouden. Deze werkfunctie vond de gemeente voor de stad van groot belang. In de kantorenstrook – met de toenmalige plangrenzen – werkten ongeveer 21.000 mensen. In 2011/2012 werd de kantorenstrook Amstel III echter als representant gezien voor problematische, monofunctionele kantorenlocaties in Nederland. In Amstel III stond toen ongeveer 30% van de kantoren leeg. De verwachting was dat minimaal 50% van deze leegstand structureel zou zijn, dus 15% van het kantooroppervlak. De gemeente was er destijds zeker van dat van de 720.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte die toen aanwezig werd verondersteld<sup>lx</sup>, er 100.000 m<sup>2</sup> in de toekomst niet langer als kantoor in gebruik zou worden genomen. Amstel III was 'uit de mode', omdat er geen levendigheid was en het gebied was ingericht voor auto's. Moderne bedrijven willen een stedelijke leefomgeving met voorzieningen en ruimte om elkaar te ontmoeten en daarin voorzag Amstel III niet, zo stelde de gemeente.<sup>133</sup>

<sup>lx</sup> In het voorjaar 2024 kwamen er nieuwe inzichten bij het projectteam Amstel III over de uitgangssituatie voor kantoorruimte in het gebied, de nieuwe inschatting is dat de uitgangssituatie aanzienlijk minder ruimte voor kantoren omvatte dan waar bij aanvang van was uitgegaan (zie paragraaf 3.2.1 voor meer details).



*Verwachte eindbeeld*

Het is duidelijk dat de gemeente de waarde van Amstel III voor de werkgelegenheid wilde behouden. Over wat dat zou gaan betekenen voor het kantooroppervlak in het gebied, was de gemeente in het onderliggende strategiebepsluit echter niet helemaal consequent. Het verwachte eindbeeld voor 2040 van de gemeente was dat het oppervlakte voor kantoorruimte in Amstel III in de periode tot 2040 bijna zou halveren tot 360.000 m<sup>2</sup>. Maar dit was wel onzeker door de marktontwikkeling. De eerste tien jaar wilde de gemeente een afname van 35.000 m<sup>2</sup> kantoorvloeroppervlak, en in elk geval geen toename van kantoren (720.000 m<sup>2</sup> was het maximum waar men toen van uitging). Om de afname te bereiken moesten initiatiefnemers die kantoren herontwikkelen, minimaal dezelfde hoeveelheid kantooroppervlakte weghalen. Tot zover was het duidelijk. Maar in de programmatische overzichtstabel staat voor de periode 2010 tot 2020 wat anders, namelijk minimaal 720.000 m<sup>2</sup> en maximaal 727.500 m<sup>2</sup> kantoren.<sup>134</sup> Dit laatste impliceert dat er geen echte daling in de kantooroppervlakte zou moeten worden nagestreefd. In de praktijk, zo geeft het projectteam Amstel III aan, werd in afstemming met de Kantorenloods gekeken naar mogelijkheden in toekomstige ontwikkelingen in het gebied waren om kantoorruimte die zou verdwijnen bij herontwikkeling terug te bouwen in plaats van het terugbouwen van de kantoorruimte op hetzelfde kavel. Als voorbeeld noemden zij de ontwikkeling van OurDomain waar 30.000 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte verdween en op andere plekken in Paasheuvelwijk in de toekomst mocht worden teruggebouwd.<sup>135</sup>

### 8.3 Voorzieningen, winkels en horeca

*Voorzieningen*

In het Investeringsbesluit werd het belang van voorzieningen voor de transformatie van het Amstel III gebied benadrukt. Voorzieningen worden genoemd als *"een belangrijke motor voor de uiteindelijke vestiging van het wonen, als ook voor de versterking van de levendigheid in het gebied. Hierbij gaat het om functies als onderwijs, cultuur, sport en ontspanning, religie en overige maatschappelijke voorzieningen zoals kinderdagverblijven."* Tot het moment van het strategiebepsluit zou 'in de afgelopen jaren' al zo'n 33.000 m<sup>2</sup> aan voorzieningen zijn toegevoegd. Het ging dan niet alleen om maatschappelijke voorzieningen zoals onderwijs, maar ook om horeca, fitness, een kerk en een jeugdgevangenis. Tot 2040 werd het mogelijk geacht om de voorzieningen in de kantorenstrook met 40.000 m<sup>2</sup> te laten groeien, waarbij de helft haalbaar werd geacht voor 2021. Voor onderwijs werd als ambitie genoemd om 1 à 2 middelgrote onderwijsvoorzieningen toe te voegen. Onduidelijk was voor welke periode deze ambitie zou moeten gelden.<sup>136</sup>

**Tabel 8.1** - Programma (maatschappelijke) voorzieningen Amstel III (2012)

| Programma voorzieningen Amstel III (m <sup>2</sup> ) | 2010   | 2010-2020 (minimum) | 2010-2020 (maximum) |
|------------------------------------------------------|--------|---------------------|---------------------|
| Onderwijs                                            | -      | 1.000               | 8.000               |
| Cultuur                                              | -      | 500                 | 1.000               |
| Sport / leisure                                      | -      | 300                 | 2.000               |
| Religie                                              | -      | 300                 | 5.000               |
| Maatschappelijk                                      | -      | 5.000               | 5.000               |
| <b>Voorzieningen</b>                                 | 33.000 | 40.100              | 54.000              |

Bron: Strategiebepsluit Amstel III, *Detailhandel en horeca*, 2012, p. 24.

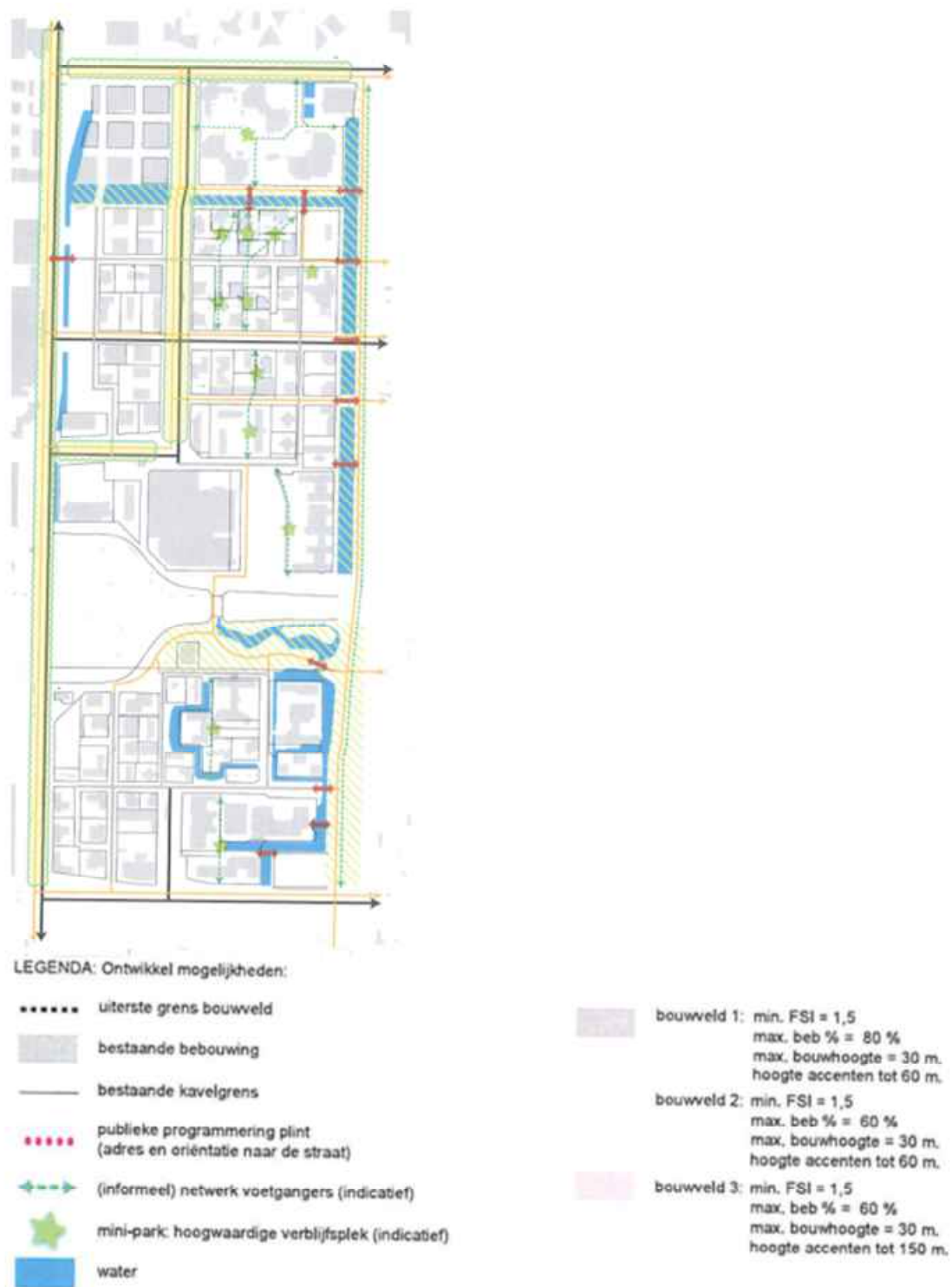
Het programma detailhandel voor 2040 was in 2012 nog niet duidelijk. In de periode van 2010 tot 2020 was het programma 200 tot 1.000 m<sup>2</sup> buurtverzorgende winkels, verspreid over kleine vestigingen. Deze winkels waren bedoeld voor mensen die in de kantoren werkten en voor bewoners. Vermeld werd dat het detailhandelsbeleid in Amsterdam vrij restrictief was, met inzet op het versterken van de bestaande centra. Vanuit dit perspectief was er nauwelijks ruimte voor het ontwikkelen van detailhandel in Amstel III. Maar om een multifunctioneel gebied te realiseren vond de gemeente buurtverzorgende winkels in Amstel III nodig. De Commissie Winkelpanning ging hiermee akkoord.<sup>137</sup> De gemeente wilde horeca in Amstel III, maar reguliere horeca werd nog niet levensvatbaar geacht. Daarom wilde de gemeente als aanjagers zogenoemde ambulante handel – zoals een lunchbus – en eventueel tijdelijke horeca op een braakliggende kavel.<sup>138</sup>

## 8.4 Openbare ruimte en stedenbouw

### *Openbare ruimte*

De kwaliteit van de openbare ruimte moest verbeterd worden. De gemeente zette € 8 miljoen in voor het verbeteren van de verblijfskwaliteit en het verbeteren van de ontsluiting. Verder zou de gemeente pas geld gaan uitgeven aan de openbare ruimte, nadat er geld verdiend was met transformatie-initiatieven. Dus als de markt op een plek ging bouwen in Amstel III, zou de gemeente bij die plek de openbare ruimte verbeteren in aansluiting op het initiatief van de markt. Als het woningen betrof, was het de bedoeling om de straat als buurtstraat in te richten voor 30 km per uur en om te voldoen aan de wettelijke geluidsnormering. De straat krijgt dan drempels en klinkers en wordt groener ingericht, zo was de bedoeling.<sup>139</sup> De gemeenteraad stelde bij het *Investeringsbesluit 2012* ook spelregelkaarten vast, waarvan een voor de openbare ruimte. Op deze kaart staat de visie op de openbare ruimte tot 2040, met de buurtstraten, parken, laanbeplanting, water, bruggen, en verbeterde fiets- en voetgangersverbindingen.<sup>140</sup>

## Kaart 8.4 - Spelregelkaart openbare ruimte (2012)



Bron: Gemeente Amsterdam, TRIX Amstel III kantorenstrook Spelregelkaart openbare ruimte, bijlage bij raadsbesluit 29 november 2012.

### Stedenbouwkundig ontwikkelkader

Bij het *Investeringsbesluit 2012* stelde de gemeenteraad de spelregelkaart met ontwikkelmogelijkheden vast (zie kaart 8.3). Hierop stonden de grenzen van de bouwvelden (rooilijnen), bouwhoogtes, dichtheden, bebouwingspercentages, en ook spelregels voor parkeren, plinten, voetpaden en miniparken op de bouwkvelds. Dit stedenbouwkundig

ontwikkelkader werd het toetsings- en beoordelingskader voor bouwinitiatieven. Groen en voetpaden moesten niet alleen in de openbare ruimte komen, maar ook op de kavels van initiatiefnemers. De gemeente wilde hier kwalitatief goede buitenruimte creëren in plaats van monotone parkeervelden. Het was de bedoeling om bij intensivering van de bebouwing, het parkeren op het maaiveld geleidelijk om te zetten naar gebouwd parkeren, bijvoorbeeld ondergronds.<sup>141</sup> De gemeente zag de grootste opgave in de maaiveldinrichting op het private terrein van de eigenaren en bedrijven. De gemeente stelde dat de private kavels meer als gezamenlijke opgave moeten worden gezien. Daarmee bedoelde de gemeente in het bijzonder dat private terreinen misschien ook geschikt zouden moeten worden gemaakt voor bezoekersparkeren. De gemeente vond dit nodig om de transformatie succesvol te laten zijn. Omdat elk bedrijf zijn eigen parkeerterrein had met eigen slagboom en omheining en er geen bezoekersparkeren mogelijk was in de openbare ruimte kon je in feite alleen met de auto komen in Amstel III als je een afspraak had. Dit vond de gemeente onwenselijk.<sup>142</sup>

## 8.5 Ontwikkelstrategie en instrumentarium

De gemeenteraad ging in 2012 akkoord met een ontwikkelingsstrategie voor Amstel III die 'ruimte voor initiatieven' werd genoemd. Hierbij faciliteerde en stimuleerde de gemeente, en zorgde voor aanpassing van de openbare ruimte. Initiatieven uit de markt waren zowel programmatisch als in tempo leidend. De gemeente voerde daarmee een passief grondbeleid. De rol die de gemeente voor zichzelf zag was zich inspannen om – op het gebied van regelgeving en juridisch planologisch kader – initiatieven van eigenaren en beleggers mogelijk te maken. Als een initiatiefnemer investeerde, zou de gemeente dat belonen door de openbare ruimte te verbeteren. De gemeentelijke inzet was 'de baat gaat voor de kost uit', dus eerst verdienen en dan uitgeven.<sup>143</sup>

Bij de ontwikkelstrategie werden ook instrumentarium en maatregelen beschreven. Slechts een klein deel daarvan zou direct door het gemeentelijke projectteam Amstel III kunnen worden uitgevoerd, voor de rest was de ontwikkeling afhankelijk van stedelijke of landelijke maatregelen. Bij het projectteam lagen bijvoorbeeld de loketfunctie voor initiatiefnemers, en de ingrepen in de openbare ruimte. Een ruimtelijk consoliderend bestemmingsplan zou transformaties van kantoorruimtes naar andere functies mogelijk moeten maken, met ruimte voor experimenten. Het was de bedoeling dat Amstel III een proeftuin zou worden, waarbij Amstel III beleidsarm zou worden en niet perse zou moeten voldoen aan al het gemeentelijk beleid. De leegstandsverordening zou ingezet kunnen worden, bijvoorbeeld om tijdelijk gebruik te stimuleren. Maar ook werd de nadruk gelegd op het aanbieden van gunstige financiële regelingen, zoals het fiscaal aantrekkelijk maken van transformatie, afwaarderen<sup>lxi</sup> van vastgoed, en het toetsen van andere nieuwe erfpachtinstrumenten.<sup>144</sup> De gemeente stelde dat iedereen het erover eens was dat afwaarderen uiteindelijk de sleutel voor transformatie zal zijn, maar dat marktpartijen daar op dat moment nog niet toe bereid leken. Zij wachtten nog af en bleven inzetten op kantoorgebruik. De gemeente stelde dat de transformatie alleen op gang zou komen met een gunstige businesscase voor de initiatiefnemers. Daarbij werd ook positief aangekeken tegen een ervaring in Amstel III<sup>lxii</sup> met het verrekenen van de inbrengwaarde van te slopen vastgoed met de grondprijs.<sup>145</sup>

<sup>lxi</sup> Term uit de bedrijfseconomie: verlaging van de boekwaarde van bezittingen of vorderingen; hangt samen met afschrijven. Bron: <https://www.encyclo.nl/begrip/AFWAARDERING>, geraadpleegd op 27 november 2023.

<sup>lxii</sup> Dit was een experiment in het kader van de bestuursopdracht Transformatie incourant commercieel vastgoed om vier nieuwe erfpachtinstrumenten te toetsen. In Amstel III is geëxperimenteerd met het

## 8.6 Financiële randvoorwaarden

De gemeenteraad stelde bij het *Investeringsbesluit 2012* ook de transformatie-exploitatie Kantorenstrook Amstel III (503.84) vast. Het besluit over de transformatie-exploitatie was grotendeels hetzelfde als het eerder door het college genomen besluit bij het vaststellen van het Strategiebesluit in 2011. Per saldo werd voor de transformatie-exploitatie (nog steeds) een positief resultaat verwacht van € 1,9 miljoen (€ 2,2 miljoen op basis van NCW per 1-1-2012). Ten opzichte van het Strategiebesluit werd afgeweken ten aanzien van de ingrepen in de openbare ruimte in de Spoorzone, Molenwetering en de Holterbergweg. Waar deze ingrepen eerst onvoorwaardelijk zouden worden uitgevoerd als onderdeel van het restplan voor de kantorenstrook, werden deze nu, op advies van het Ontwikkelingsbedrijf, in 'substantiële mate' afhankelijk gemaakt van de daadwerkelijke voortgang van de transformatie. Het onvoorwaardelijk uit te voeren deel van de beoogde investeringen in de Spoorzone werd daarmee kleiner.<sup>146</sup>

## 8.7 Participatie

Bij het opstellen van het *Strategiebesluit 2011* – waarnaar verwezen wordt in het *Investeringsbesluit 2012* – heeft de gemeente bijeenkomsten georganiseerd en op verzoek presentaties gegeven. De VAZO<sup>lxiii</sup>/KVK, de stichting vrienden van Duivendrecht, Rijkswaterstaat, drie bewoners, de Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling (ARS), Synco Bio Partners en DTZ Zadelhof hebben reacties gegeven. De gemeente maakte hieruit op dat er veel draagvlak was voor de transformatie, maar gaf ook de volgende kernpunten van kritiek weer. Een aantal partijen maakte zich zorgen over de bereikbaarheid, door de toename van het programma in Amstel III. Ook vroeg een aantal partijen zich af of de gemeentelijke inzet voldoende zou zijn, en of de markt deze ontwikkeling op gang kan brengen. Een aantal partijen had behoefte aan een meer uitgewerkt beeld van het wonen.<sup>147</sup>

# 9 Verloop tot 2017

## 9.1 Momenten 2013-2014

### 9.1.1 Mobiliteitsaanpak Amsterdam 2030 (juni 2013)

Op 13 juni 2013 stelde de gemeenteraad de Mobiliteitsaanpak Amsterdam vast, getiteld 'Amsterdam Aantrekkelijk Bereikbaar'. Dit was een uitwerking van de Structuurvisie 2040 op het gebied van verkeer, vervoer en openbare ruimte. Parallel aan de Mobiliteitsaanpak Amsterdam zijn het Meerjarenplan Fiets, de Visie op Regionaal OV, het Parkeerplan en de Plusnetten verder uitgewerkt. Samen met de al vastgestelde beleidsnota's en lopend beleid werden zij het mobiliteitsbeleid van de gemeente Amsterdam. De centrale vraag in de Mobiliteitsaanpak is hoe de gemeente met minder middelen en in beperkte ruimte oplossingen kan vinden voor de groeiende mobiliteitsvraag. In de Mobiliteitsaanpak is het antwoord hierop om voorrang te geven aan kostenefficiënte en ruimtebesparende vervoerswijzen en het beter benutten van bestaande capaciteit. Voor korte afstanden is de fiets kostenefficiënter dan het OV en op langere afstanden kan het OV ruimte-efficiënt zijn.

---

verrekenen van de inbrengwaarde van te slopen vastgoed met de grondprijs. Dit werkte gunstig in een situatie dat er werd verdicht en per saldo grondopbrengsten konden worden ingezet voor de inbrengwaarde. Dit project is overigens vanwege afzetrisico's uiteindelijk niet doorgegaan.

<sup>lxiii</sup> Bedrijvenvereniging voor Amsterdam Zuidoost.



Op 11 september 2013 stelde de gemeenteraad het *Bestemmingsplan Amstel III Oost* vast (kortweg: *Bestemmingsplan 2013*). Dit is de kantorenstrook. Het bestemmingsplangebied was aan de kant van de ArenA ruimer dan ons onderzoeksgebied, net zoals bij het *Investeringsbesluit 2012* het geval was. De gemeente verwachtte bij het opstellen van het *Bestemmingsplan 2013* dat de transformatie van Amstel III pas op langere termijn op gang zou komen. Redenen voor deze verwachting waren de economische crisis en de geringe bereidwilligheid tot afboeken van boekwaardes van leegstaande kantoren.<sup>149</sup>

[illegible]

Het bestemmingsplan werd het planologisch-juridisch kader voor het toen nog monofunctionele kantorengedebiet met leegstand, waar transformatie en functiemenging wenselijk werden gevonden. Dit bestemmingsplan was conserverend en bood tegelijk ruimte

voor verandering. Het was conserverend omdat het grotendeels de in erfpacht uitgegeven vierkante meters bvo vastlegde. Dit werd het programma van het *Bestemmingsplan 2013*, op een kleine marge voor uitbreiding van niet-kantoorfuncties na. De planologische ruimte die er in het oude bestemmingsplan uit 1988 nog was voor kantoren, maar die nog niet in erfpacht was uitgegeven, verviel (ongeveer 150.000 m<sup>2</sup>). De IKEA kreeg de afzonderlijke bestemming 'detailhandel' voor grootschalige detailhandel, en een benzinestation en nutsgebouw kregen de bestemming 'bedrijf'. Het *Bestemmingsplan 2013* bood ruimte aan diverse alternatieve functies zoals lichte bedrijven, horeca, hotels, dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, beperkt en lokaal gerichte detailhandel, cultuur en ontspanning, sport en recreatie. Het overgrote deel van de percelen kreeg de bestemming 'gemengd' die de bestaande kantoorfunctie regelde met toevoeging van de alternatieve functies, waarbij ook ruimte was voor de aanleg van ontsluitingswegen, groen en water. De ruimte voor de andere functies was binnen het totale programma onbeperkt en kon overal worden gerealiseerd. Uitzonderingen hierop waren de maximale bruto vloeroppervlaktes in het bestemmingsplangebied voor detailhandel (1.000 m<sup>2</sup>) en hotels (33.750 m<sup>2</sup>). Er kwamen wel maxima voor de grootte per vestiging van de alternatieve functies. Deze staan in de tabel die volgt. Via een afwijkingsbevoegdheid werd overschrijding van 5% van het voor een functie bepaalde maximum bruto vloeroppervlak mogelijk, indien aangetoond werd dat het aantal m<sup>2</sup> bvo kantoor met minimaal 10% afnam.<sup>150</sup>

**Tabel 9.1** - Andere functies dan kantoor binnen de bestemming 'gemengd', en de afwijkingsmogelijkheid voor detailhandel

| Functie                                                                        | Maximum bruto vloeroppervlak binnen totaalprogramma bestemmingsplangebied Amstel III Oost 2013, dat iets groter is dan ons onderzoeksgebied | Maximum bruto vloeroppervlak per vestiging            |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Lichte bedrijven in milieuhinder categorieën 1 en 2 (en 3.1 onder voorwaarden) | Geen beperking                                                                                                                              | 1.000 m <sup>2</sup> , eventueel meer via afwijking   |
| Maatschappelijke dienstverlening                                               | Geen beperking                                                                                                                              | 1.000 m <sup>2</sup> , eventueel meer via afwijking   |
| Consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening                              | Geen beperking                                                                                                                              | 200 m <sup>2</sup> , eventueel meer via afwijking     |
| Culturele, sportieve en recreatieve voorzieningen                              | Geen beperking                                                                                                                              | 1.000 m <sup>2</sup> , eventueel meer via afwijking   |
| Horeca I: Fastfood                                                             | Geen beperking                                                                                                                              | 200 m <sup>2</sup> (niet méér mogelijk via afwijking) |
| Horeca III (Café) en IV (Restaurant)                                           | Geen beperking                                                                                                                              | 1.000 m <sup>2</sup> , eventueel meer via afwijking   |

| Functie                      | Maximum bruto vloeroppervlak binnen totaalprogramma bestemmingsplangebied Amstel III Oost 2013, dat iets groter is dan ons onderzoeksgebied | Maximum bruto vloeroppervlak per vestiging                                         |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Horeca V: Hotel              | 33.750 m <sup>2</sup>                                                                                                                       | 10.000 m <sup>2</sup> , eventueel verhogen tot 17.500 m <sup>2</sup> via afwijking |
| Detailhandel (via afwijking) | 1.000 m <sup>2</sup> , waarvan 200 m <sup>2</sup> al vergund en nog max. 4 vestigingen van 200 m <sup>2</sup> mogelijk via een afwijking    | 200 m <sup>2</sup>                                                                 |

Bron: Gemeente Amsterdam, Bestemmingsplan Amstel III Oost, regels en toelichting, pp. 185-187.

#### *Wonen en andere geluidgevoelige functies*

Alleen een perceel vlakbij het AMC waar studentenwoningen zouden komen, kreeg de bestemming wonen (geel op de kaart hiervoor, zie ook paragraaf 6.3.5). Verder was de woningbouw nog niet concreet genoeg en was er maatwerk nodig door het geluid van wegen en spoor. Overall wonen toestaan zou leiden tot hoge onderzoekskosten. Omdat wonen wel een gewenste functie was, werd in het bestemmingsplan op kansrijke gebieden voor wonen een wijzigingsbevoegdheid gelegd. Deze wijzigingsbevoegdheid betrof de mogelijkheid om binnen de bestemming 'gemengd' (daar waar aangegeven) bij concrete initiatieven wonen en andere functies toe te staan die gevoelig zijn voor geluid en voor en luchtkwaliteit. Daarbij zouden nog wel een procedure voor een hogere grenswaarde voor geluid en bouwkundig akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn. Het wijzigingsgebied omvat de donkeroranje-gestreepte percelen op de kaart hiervoor, dus het merendeel van het gebied. De wijzigingsbevoegdheid voor het college van B en W had als voordeel dat de gemeente aan een initiatief in 14 weken medewerking zou kunnen geven in plaats van in 26 weken. Naast wonen zijn andere gevoelige functies bijvoorbeeld kinderdagverblijven, verzorgingshuizen en scholen.<sup>151</sup>

#### *Kritiek op parkeren en wegbestemmen van kantoor*

Voor het *Bestemmingsplan 2013* organiseerde de gemeente een participatieproces met huurders en eigenaren, en inspraak. Hieruit haalde de gemeente twee hoofdpunten van kritiek. Het eerste belangrijke kritiekpunt ging over parkeren. Door eigenaren werd verzocht om de bestaande ruime parkeersituatie te handhaven. In reactie op deze kritiek verduidelijkte de gemeente de regels voor parkeren. De gemeente gaf daarbij aan de bestaande parkeerplaatsen te respecteren. Alleen bij fysieke uitbreiding zou de nieuwe parkeernorm van toepassing worden. En bij transformatie in combinatie met een fysieke uitbreiding moest een verrekening met de al aanwezige parkeerplaatsen plaats te vinden. Het andere belangrijke kritiekpunt ging over de wijzigingsbevoegdheden om m<sup>2</sup> kantoor weg te bestemmen. Eigenaren waren het oneens dat na twee jaar transformatie of leegstand van hun kantoor de kantoorbestemming er af zou worden gehaald, ook wel 'wegbestemmen' genoemd. Kunnen terugvallen op de kantoorfunctie was voor hen en voor hun financiers een belangrijke zekerheid, en zij wilden geen extra straf bovenop leegstand. De gemeente

ging hierin mee omdat het risico op forse schadeclaims zeer groot was, en wegbestemmen werd vrijwillig.<sup>152</sup>

### 9.1.3 Welstandcriteria Amstel III Kantoren- en Bedrijvenstrook (september 2013)

*Nieuwe welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2013*

In 2013 ontwikkelde de gemeente Amsterdam een nieuwe welstandsnota: *De Schoonheid van Amsterdam 2013*. Voorafgaand aan de verlening van een bouwvergunning wordt het uiterlijk van het bouwwerk, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving, beoordeeld om te bepalen of het voldoet aan esthetische eisen; het moet letterlijk 'wel staan'. De welstandsnota is het inhoudelijk kader voor die beoordeling. De nieuwe welstandsnota onderscheidde verschillende gebiedstypen in de stad. Amstel III kantorenstrook viel daar in de typologie "werken". Voor Amstel III was vanwege de gebiedstransformatie die er plaatsvindt besloten om specifiek welstandsbeleid op te stellen dat in moest gaan op de specifieke omstandigheden van het gebied en meer flexibiliteit moest bieden op de onderdelen waar het kan.<sup>153</sup>

*Welstandsbeleid Amstel III Kantoren- en Bedrijvenstrook 2013*

Op 2 juli 2013 informeerde het college van B en W de gemeenteraad over het *Welstandsbeleid Amstel III Kantoren- en Bedrijvenstrook* (kortweg: *Welstandsbeleid Amstel III 2013*). Op 11 september 2013 stelde de gemeenteraad het *Welstandsbeleid Amstel III 2013* vast. Het *Welstandsbeleid Amstel III 2013* werd als onderdeel toegevoegd aan de in ontwerp zijnde welstandsnota *De Schoonheid van Amsterdam 2013*. De breed gedeelde ambitie was om het monofunctionele kantoorgebied Amstel III te transformeren naar multifunctioneel, divers en levendig stuk stad met aantrekkelijke en goed functionerende openbare ruimte en gebouwen. Voor de Kantorenstrook in Amstel III was in november 2011 door het college van B en W al besloten dat bouwplannen voor transformatie van bestaande, leegstaande kantoorgebouwen vrij zouden blijven van welstandscriteria. In het *Welstandsbeleid Amstel III 2013* bleef dit onveranderd. Voor (sloop)nieuwbouw projecten en andersoortige verbouwingsprojecten golden wel welstandscriteria. In het *Welstandsbeleid Amstel III 2013* lag voor de kantorenstrook in Amstel III de nadruk op de aansluiting van de begane grondfuncties op de openbare ruimte om zo meer levendigheid te creëren.<sup>154</sup>

### 9.1.4 Context: Coalitieakkoord (juni 2014)

Het nieuwe college van B en W wilde de bouwproductie in Amsterdam opvoeren naar 5.000 woningen per jaar in 2018, staat in het *Coalitieakkoord 2014-2018*.<sup>155</sup> Anderhalf jaar na de het *Investeringsbesluit 2012* voor Amstel III, werden de stedelijke ambities voor woningbouw dus verhoogd. Dit is terug te zien in de *Herziening Investeringsbesluit 2017* voor Amstel III. De daarin opgenomen doelen voor woningbouw zijn een stuk hoger dan in 2012 (zie paragraaf 10.1 voor meer informatie over de herziening van de doelen in 2017).

## 9.2 Momenten 2015-2016

### 9.2.1 Opening Blue Gray, de eerste woningen in Amstel III (december 2015)

In december 2015 werd studentencomplex Blue Gray geopend, in Paasheuvelwijk tegenover het AMC. Het was het eerste woongebouw in Amstel III.<sup>156</sup> De 348 studentenwoningen blijven tot en met 2030 staan. De kavel is van de gemeente. De gemeente wil hier na 2031 een alles-



in-een school te bouwen voor basisonderwijs.<sup>157</sup> Het gaat daardoor om tijdelijke woningen in een voormalig tijdelijk kantoorgebouw.

### Afbeelding 9.1 - Blue Gray op Meibergdreef 2



Bron: <https://www.amsterdam.nl/projecten/amstel-iii/>, geraadpleegd op 13 november 2023.

## 9.2.2 Ontwikkeling komt op gang in zuidoostelijk deel van Paasheuvelwijk (eind 2015)

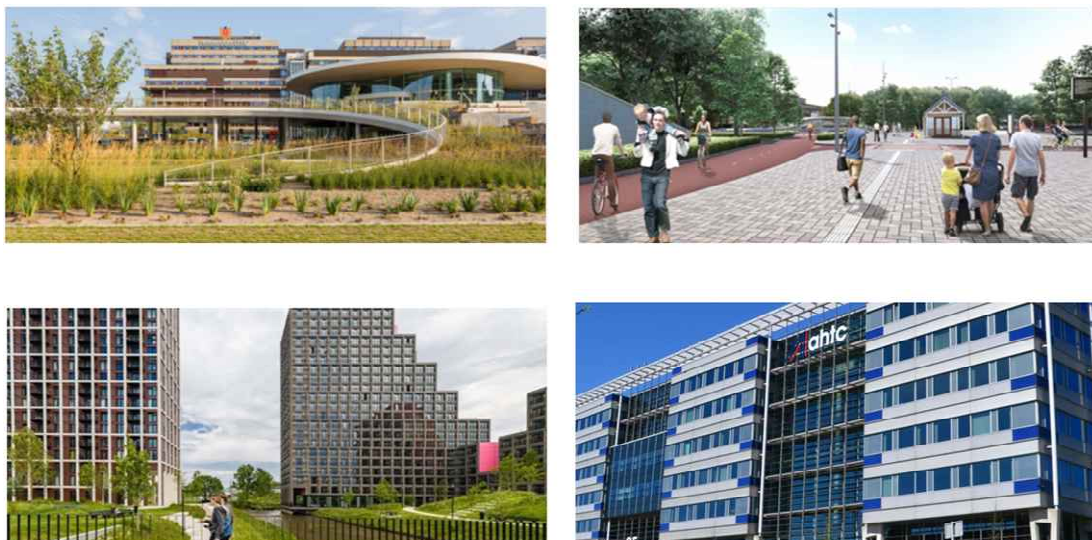
In dezelfde zuidoostelijke hoek van het gebied als Blue Gray, kwamen eind 2015 meer initiatieven. Er kwam een initiatief voor woningbouw op de plek van een al lang leegstand kantoor, Holendrecht Centre. Het leegstaande kantoorgebouw ernaast kreeg een nieuwe invulling als Amsterdam Health & Technology Center met verschillende kantoorgebruikers binnen dit thema die zich graag nabij het AMC vestigden. Ook zette de gemeente in dezelfde periode in op herinrichting en vergroening van de openbare ruimte in dit gebied, in samenwerking met het AMC dat aan de slag ging met de hoofdingang van het ziekenhuis. We lichten deze ontwikkelingen hieronder toe.

Eind 2015 zette de gemeente in op planvorming met betrokken marktpartijen voor de bouw van ongeveer 1.500 studenten- en jongerenwoningen aan de Meibergdreef bij station Holendrecht en het AMC. De woningbouw zou tot stand moeten komen door sloop van het zogenoemde Holendrecht Centre op een in erfpacht uitgegeven kavel, in combinatie met een leeg gemeentelijke kavel. De locatie ligt naast het in 2015 geopende studentencomplex Blue Gray. Het kantoorgebouw Holendrecht Centre stond in 2016 ongeveer negen jaar leeg. De omgeving van deze woningen moest de gewenste kwaliteit bieden en in verbinding staan met de omliggende en aangrenzende woon- en werkgebieden.<sup>158</sup> De gemeente zag dit als unieke kans om een belangrijk entreegebied in een keer een nieuw gezicht te geven, en als belangrijke aanjager voor de gewenste transformatie.<sup>159</sup> De betrokken marktpartijen waren internationaal investeerder Greystar en ontwikkelaar Blauwhoed.<sup>160</sup> De drie woongebouwen die hier zijn gerealiseerd, staan nu bekend als OurDomain, en werden in 2020 en 2021 opgeleverd.<sup>161</sup>

In dezelfde periode kreeg een kantoorgebouw naast Holendrecht Centre een nieuwe invulling. Dit gebouw werd vroeger gebruikt door een bank. In 2017 werd het verhuurd aan bedrijven en publieke organisaties in de sector van gezondheid en technologie. Het gebouw kreeg de naam Amsterdam Health & Technology Center (AHTC). In dit gebouw kwam ook het Amsterdam Health & Technology Institute (AHTI). In AHTI werken de gemeente Amsterdam en het Amsterdam UMC (de twee universitaire ziekenhuizen) samen. Een van de doelen van AHTI is het bevorderen van gezondheid-technologische innovaties en ondernemerschap.<sup>162</sup>



## Afbeelding 9.2 - Ontwikkelingen in de buurt van station Holendrecht in 2021/2022



Bronnen: (streef)beelden van entreegebied AMC, stationsplein Holendrecht en OurDomain: <https://www.amsterdam.nl/projecten/amstel-iii/>, geraadpleegd op 13 november 2023 & foto van AHTC: <https://www.iamsterdam.com/en/business/setting-up/amsterdam-life-sciences-district>, geraadpleegd op 12 december 2023.

De gemeente zette in deze periode ook in op de openbare ruimte rond station Holendrecht en het AMC. Dit ligt binnen Amstel III kantorenstrook, deels in andere grondexploitaties dan Paasheuvelwijk. De bedoeling in 2017 was om stationsplein Holendrecht parkachtig in te richten en de infrastructuur te verbeteren. Een gedeelte van de overkapping boven het voetpad naar het AMC zou verwijderd worden. De herinrichting van het stationsplein was in 2021 klaar en de vergroening van entreegebied naar het AMC was in 2022 afgerond. Daarnaast investeerde de gemeente in het Spoorpark, waarin fietspad, wandelpad, nieuwe fiets-/ voetgangersbrug en sport- en spelvoorzieningen zijn gerealiseerd.<sup>163</sup> Tegelijk investeerde het AMC zelf in een nieuwe entree. In 2017 werd een prijsvraag uitgeschreven voor de nieuwe hoofdingang in een groene omgeving. In 2020 begon de sloop van het oude voorterrein en anderhalf jaar later was het klaar.<sup>164</sup>

### 9.2.3 Context: Collegebesluit Koers 2025 (mei 2016)

Het college van B en W stemde op 24 mei 2016 in met *Koers 2025*. Dit is een ruimtelijke ontwikkelstrategie voor Amsterdam van 2016 tot 2025. In *Koers 2025* staat hoe de gemeente 5.000 woningen per jaar kan gaan bouwen, zoals de ambitie was in het *Coalitieakkoord 2014-2018*. Op Amstel III lagen geen zogenoemde versnellingslocaties voor *Koers 2025* en er werd in de eerste jaren na 2016 geen actieve ontwikkeling voorzien. Wel hield men er rekening mee dat transformatie naar onder andere woningbouw 'verspreid' zou plaatsvinden, zo stond in *Koers 2025*.<sup>165</sup>

### 9.2.4 Aanwijzing als stedelijk project (juli 2016)

De gemeenteraad besloot op 13 juli 2016 om de verantwoordelijkheid voor Amstel III bij het college van B en W te leggen. Amstel III kantorenstrook werd toen aangewezen als stedelijk project. De bestuurscommissie moest wel betrokken blijven. Financiële gevolgen had de aanwijzing tot stedelijk project niet.<sup>166</sup>

## 9.3 Momenten 2017

### 9.3.1 Stedelijke kaders: nieuwe regels voor betaalbare woningen waaronder 40-40-20 (2017)

Op meerdere momenten in 2017 kwamen er nieuwe kaders voor betaalbare woningen. Het ging om kaders voor de minimale grootte van middensegmentwoningen, het *Actieplan Meer Middeldure Huur* en de *Woonagenda 2025* met daarin de 40-40-20-segmentatie. Deze stedelijke kaders waren relevant voor de herziening van het investeringsbesluit Amstel III waarover de gemeenteraad later in 2017 besloot.

#### *Kaders minimale grootte van middensegmentwoningen*

Het college van B en W stelde op 31 januari 2017 regels vast waardoor nieuwe middensegmentwoningen minimaal 40 m<sup>2</sup> moesten zijn. Het college regelde dit via de voorwaarden van tenders bij nieuwe gronduitgifte en in erfpachtcontracten bij transformatie. De voorwaarde was dat woningen kleiner dan 40 m<sup>2</sup> een huur onder de liberalisatiegrens moeten hebben. De liberalisatiegrens is de landelijk vastgestelde bovengrens voor sociale huur. De directeur Grond en Ontwikkeling van de gemeente kreeg het mandaat om in bepaalde gevallen een uitzondering te maken op deze regels. De aanpassing gold voor woningen die in 2018 tot en met 2022 werden opgeleverd en waarover nog geen afspraken waren gemaakt.<sup>167</sup> De aanleiding voor de nieuwe regels was een motie die de gemeenteraad aannam op 14 juli 2016. Door veranderingen in landelijke regelgeving kon de huurprijs voor woningen tot 40 m<sup>2</sup> boven de liberalisatiegrens komen. De gemeenteraad vond dat onwenselijk.<sup>168</sup>

#### *Actieplan Meer Middeldure Huur*

Op 8 juni 2017 stelde de gemeenteraad het *Actieplan Meer Middeldure Huur 2017-2025* vast. Hierin staan nieuwe voorwaarden voor middeldure huur. De voorwaarden gaan over de huurprijzen en toewijzing van middeldure huurwoningen. De gemeenteraad stelde de uitpondtermijn voor middeldure huur vast op 25 jaar. Dit betekent dat de woningen ten minste 25 jaar middeldure huurwoningen moeten blijven en niet als koopwoning mogen worden verkocht. Met de nieuwe voorwaarden stuurt de gemeente ook op woninggrootte voor gezinnen. De gemeente bepaalt dit per project. Door de nieuwe voorwaarden verwachtte de gemeente lagere grondopbrengsten.<sup>169</sup>

#### *Woonagenda 2025*

In de vergadering van 19 juli 2017 stelde de gemeenteraad de *Woonagenda 2025* vast. Per direct werd het stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering 40% gereguleerde huur (sociaal), 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop. Daarbij streeft de gemeente ernaar dat een significant deel van het middensegment in de nieuwbouw groter wordt dan 70 m<sup>2</sup>. Dit streven voor woninggrootte kwam in het raadsbesluit *Woonagenda 2025* doordat de gemeenteraad een amendement aannam. Ook nam de gemeenteraad een motie aan over voldoende gezinswoningen. Per plangebied bepaalt de gemeente welk programma wordt gerealiseerd. Het gaat om plannen waarvoor nog geen investeringsbesluit is vastgesteld en geen contracten zijn gesloten of op een andere manier juridische en financiële verplichtingen zijn aangegaan.<sup>170</sup> Voor de uitvoering van het nieuwe uitgangspunt 40-40-20 stelde het college van B en W op 20 juni 2017 spelregels vast. Het college vond dit wenselijk om 40-40-20 op een goede wijze toe te passen in projecten.<sup>171</sup>

### 9.3.2 Stedelijke kaders: Nota Ruimte voor de Economie van morgen (mei 2017)

Het college van B en W stemde op 9 mei 2017 in met de *Nota Ruimte voor de Economie van Morgen*. Deze nota is de economische uitwerking van de stedelijke groeistrategie *Koers 2025*. Amstel III wordt in de *Nota Ruimte voor de Economie van morgen* gezien als een kantorengedebied dat door transformatie een innovatiedistrict kan worden. Innovatiedistricten zijn werk-woongebieden waar, meestal rond een kennisinstituut, clusters van bedrijven verbinding zoeken voor de ontwikkeling van innovatie en nieuwe startups. De menging in dichtbebouwd gebied van woningen en bedrijven zorgt voor een grote vraag naar voorzieningen zoals winkels, horeca en andere ontmoetingsplekken die cruciaal zijn voor ontmoetingen die uiteindelijk kunnen leiden tot innovatie, zo wordt in de nota gesteld. In een innovatiedistrict is indicatief 40 tot 50% van het bruto vloeroppervlak ingevuld als economische ruimte. De ontwikkeling is voorafgaand aan 2017 al in gang gezet, want in leegstaande kantoren van Amstel III hadden zich al een aantal bedrijven en laboratoria gevestigd op het gebied van medische techniek en gezondheidswetenschappen. Daarbij zijn het AMC en het Amsterdam Health & Technology Institute economische trekkers voor Amstel III.<sup>172</sup>

#### Afbeelding 9.3 - Principetekening innovatiedistrict



Bron: Gemeente Amsterdam, *Nota Ruimte voor de Economie van Morgen*, 18 juli 2017, p. 59.

### 9.3.3 Nota Parkeernormen Auto (juni 2017)

Op 8 juni 2017 stelde de gemeenteraad de *Nota Parkeernormen Auto 2017* vast. Een belangrijk uitgangspunt van deze nota is dat bij nieuwbouw bewoners en werknemers geen parkeervergunning krijgen voor parkeren op straat, ongeacht de beschikbaarheid van parkeerplekken op eigen terrein.<sup>lxiv</sup> Parkeerplekken komen in of onder het nieuwe gebouw, of worden gereserveerd in bestaande, nabijgelegen parkeergarages. Het doel is het aantal auto's op straat te verminderen om meer ruimte te creëren voor voetgangers en fietsers en een aantrekkelijker openbare ruimte. In de nota staat hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij nieuwe bouwprojecten, op eigen terrein door de ontwikkelaar te realiseren. Bij de normen worden verschillende gebieden in Amsterdam onderscheiden, vooral op basis van de bereikbaarheid per openbaar vervoer. De nota beoogt eenduidige parkeernormen en brengt het aantal parkeerplekken bij nieuwbouw omlaag. De gemeente kiest ervoor om geen minimumparkeernorm meer te hanteren voor nieuw gebouwde sociale en middeldure

<sup>lxiv</sup> In Amstel III was op 1 januari 2024 nog geen betaald parkeren, maar dit wordt in de toekomst wel ingevoerd. Bron: <https://www.amsterdam.nl/parkeren/uitbreiding-betaald-parkeren-zuidoost/>, geraadpleegd op 2 oktober 2024.

huurwoningen. Door geen minimumparkeernorm te stellen, hebben woningcorporaties en andere ontwikkelaars van sociale en middeldure huurwoningen de keuze of zij parkeerplaatsen op eigen terrein maken of niet. De verplichte minimumparkeernorm voor vrije sectorwoningen wordt lager.<sup>173</sup>

## 10 Herziening Investeringsbesluit 2017

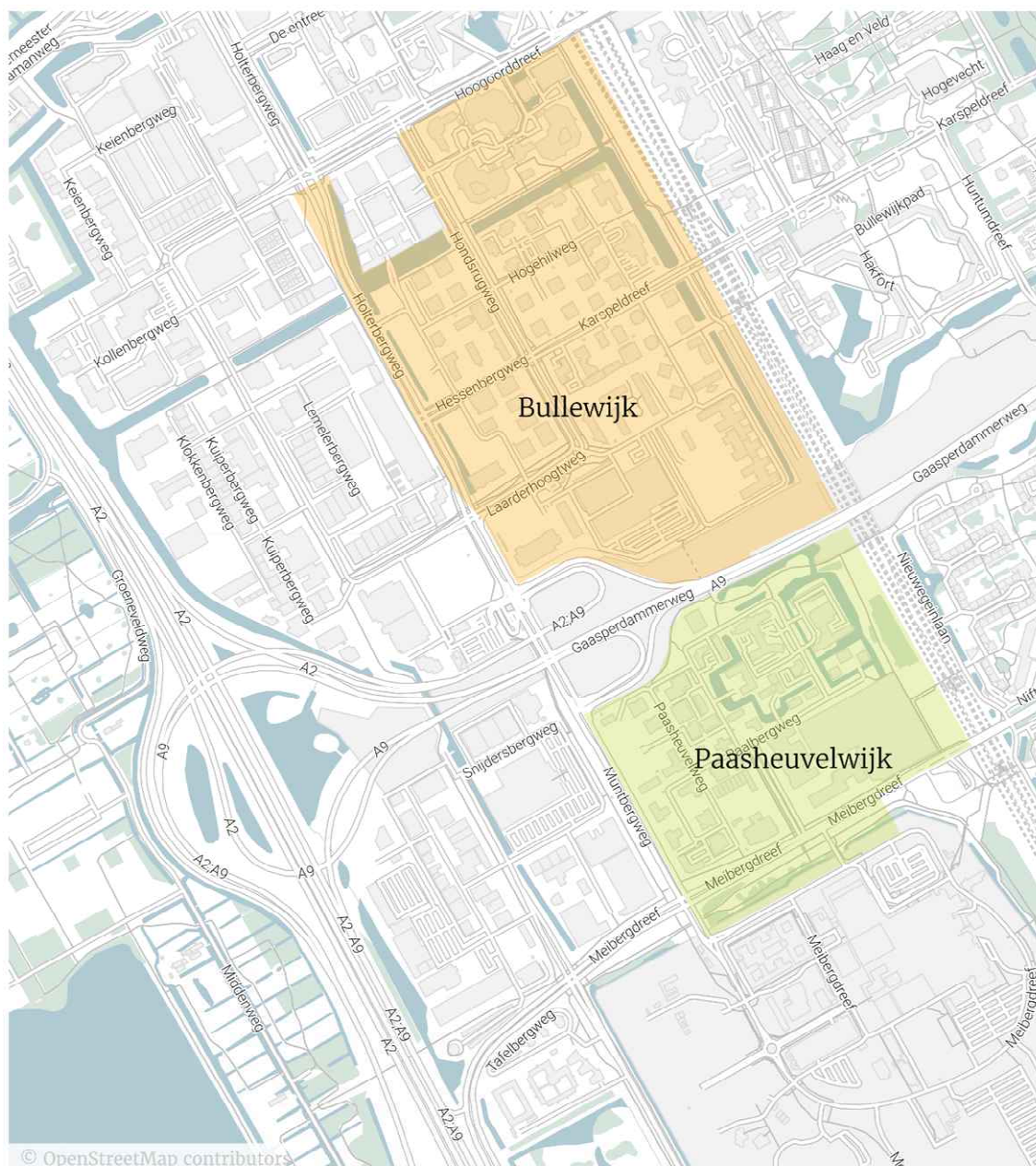
De gemeenteraad stemde op 21 december 2017 in met de *Herziening Investeringsbesluit Amstel III Kantorenstrook* (kortweg: *Herziening Investeringsbesluit 2017*). Hiermee stelde de gemeenteraad een ontwikkelperspectief vast, en de bijbehorende grondexploitaties en het krediet. Het ontwikkelperspectief heette voluit het *Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III*. Hierin staan doelen, ambities, randvoorwaarden en spelregels voor de transformatie tot een gemengd stedelijk gebied. De gemeenteraad gaf bij de *Herziening Investeringsbesluit 2017* aan het college van B en W de bevoegdheid om de ruimtelijke uitgangspunten van het ontwikkelperspectief te wijzigen. Deze wijzigingsbevoegdheid kan in incidentele gevallen gebruikt worden.<sup>174</sup>

De naamgeving van de gebieden binnen Amstel III was in 2017 anders dan de namen bij het gemeenteraadsbesluit in 2021. Wij gebruiken in ons onderzoek de meest recente namen die het projectteam Amstel III gebruikt: Bullewijk en Paasheuvelwijk. De grondexploitatie voor Bullewijk heette in 2017 Urban District. In 2017 werden er twee andere namen voor Paasheuvelwijk gebruikt. In de grondexploitatie was de naam Paasheuvelweg Campus en in het ontwikkelperspectief van 2017 werd Paasheuvelwijk Holendrecht genoemd.

De plangrenzen waren in 2017 anders dan de plangrenzen uit 2021 die wij in ons onderzoek gebruiken (zie kaart die volgt). Een van de veranderingen gaat over het Atlasgebied bij de ArenA. Het Atlasgebied viel in 2017 nog binnen de plangrenzen en vanaf 2021 erbuiten. In dit kantoreng gebied was overigens in 2017 al geen transformatie meer voorzien, en ook geen woningbouw. Een andere verandering betrof het spoor met de groenstrook, die in 2017 nog niet binnen het plangebied viel, en vanaf 2021 wel. Ook werd in 2021 het Tafelbergweggebied toegevoegd. En zo waren er nog meer veranderingen.<sup>175</sup>



## Kaart 10.1 - Plangrenzen grondexploitaties Bullewijk en Paasheuvelwijk 2017



Door Rekenkamer Metropool Amsterdam Gemaakt met LocalFocus

*Bron: Gemeente Amsterdam, Financiële paragraaf Amstel III, bijlage bij raadsbesluit Herziening Investeringsbesluit 2017, 21 december 2017, deel 2 p. 45 en deel 3 p. 54, bewerking Rekenkamer Amsterdam.*

Bij de *Herziening Investeringsbesluit 2017* nam de gemeenteraad twee moties en twee amendementen aan, waarop wij in dit hoofdstuk ingaan.

- Motie '1Zuidoost', om segregatie tussen Amstel III en de Bijlmer tegen te gaan.
- Motie over nadere doorlichting woningbouwprogramma's.
- Twee amendementen over grotere sociale huurwoningen.



## 10.1 Woningbouwdoelen

### 10.1.1 Herziene woningbouwdoelen

#### *Beoogd aantal woningen*

De gemeenteraad stemde in 2017 in met het van toevoegen van in totaal ongeveer 15.000 woningen in de kantorenstrook Amstel III. Daarbij ging het om 5.000 woningen tot 2028 en daarna tot 2040 nog 10.000 woningen.<sup>176</sup> Bij het *Investeringsbesluit 2012* dacht de gemeente nog dat 2.000 woningen realistisch zou zijn tot 2040. De gemeente verhoogde het woningbouwdoel daarmee van 2.000 naar 15.000 woningen.

#### *Beoogde verdeling sociaal-midden-vrij*

Voor de woningbouw gold volgens de *Herziening Investeringsbesluit 2017* een segmentatie van 40-40-20: 40% sociale huurwoningen, 40% middeldure woningen en 20% vrije sector. Deze segmentatie gold op gebiedsniveau.<sup>177</sup> Per buurt en per project worden afspraken gemaakt over de segmentatie en over woninggroottes, zo was in 2017 de bedoeling.<sup>178</sup> Het stedelijke uitgangspunt 40-40-20 dat eerder in 2017 was ingegaan, werkte dus snel door in de besluitvorming over Amstel III.

#### *Beoogde woninggroottes*

Het woningbouwprogramma in de *Herziening Investeringsbesluit 2017* had een focus op grotere sociale huurwoningen en op grotere middeldure huur- en koopwoningen. De focus op grotere sociale huurwoningen – groter dan 45 m<sup>2</sup> – is er door de gemeenteraad ingezet met een amendement. Daarnaast verwijderde de gemeenteraad met een amendement een passage waarin juist de onmogelijkheid van grotere sociale huurwoningen werd beschreven. In de voorgedragen documenten stond namelijk dat het opleggen van extra eisen voor woninggrootte in 2017 nog niet haalbaar was voor de sociale huurwoningen. Toch adviseerde de wethouder in de gemeenteraadsvergadering positief over deze twee amendementen over grotere sociale huurwoningen.<sup>179</sup>

Bij grotere middeldure huurwoningen gaat het in Amstel III ook om woningen voor gezinnen. Een gezin vanaf drie personen heeft in het algemeen een behoefte aan een woning van ongeveer 80 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte, zo stond in het ontwikkelperspectief van 2017. Het was toen voor middeldure huurwoningen in Amstel III de bedoeling dat er zowel reguliere als grote woningen zouden komen. Hierbij werden geen oppervlaktes vermeld. De gemeente verwachtte echter tot 2022 nog niet dat er grotere woningen zouden worden gerealiseerd. In 2017 bestond de planvoorraad aan woningen in Amstel III voor de eerste vijf jaar namelijk vooral uit kleine woningen, inclusief woningen met een zogenoemd friends-concept<sup>lxv</sup>. Amstel III was in 2017 nog geen aansprekend woongebied. De verwachting was toen dat studenten en starters hier wel voor lage huurprijzen wilden gaan wonen. Daarnaast waren kleine woningen voor ontwikkelaars aantrekkelijk om te bouwen.<sup>180</sup> Hoe groot de gemiddelde woningen zijn die met de *Herziening Investeringsbesluit 2017* mogelijk worden is niet expliciet aangegeven. Dat komt, doordat het niet geheel duidelijk is met welke totaal bruto vloeroppervlakte voor woningen wordt rekening gehouden<sup>181</sup>

<sup>lxv</sup> Het 'friends-concept' zoals beschreven in het ontwikkelperspectief voor Amstel III in 2017 is bedoeld voor studenten en jonge starters. Zij zijn meestal jonger dan 30 jaar en behoren niet tot hetzelfde huishouden. Zij delen een woningen. De 'friends' appartementen zijn anders ingedeeld dan normale appartementen. Ze hebben twee gelijkwaardige slaapkamers (minimaal 11 m<sup>2</sup> gbo) ten koste van ruimte in de woonkamer.

### *Beoogde doelgroepen*

In het door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelperspectief stonden in 2017 de beoogde doelgroepen in Amstel III. Als een van de opgaven zag de gemeente om het woon- en werkprogramma aan te laten sluiten bij de voorkeuren van nieuwe kenniswerkers, studenten en starters én van bestaande inwoners van Zuidoost en de stad als geheel, die een volgende stap willen maken in hun wooncarrière. De ambitie was dat mensen in Amstel III relatief snel een geschikte en betaalbare woning konden vinden. Ook was de ambitie dat het een gebied zou worden waar bestaande inwoners van stadsdeel Zuidoost en andere delen van de stad een volgende stap in hun wooncarrière kunnen maken.<sup>182</sup>

De beoogde doelgroepen verschilden per fase in de gebiedsontwikkeling. De eerste fase bestond uit ongeveer 5.000 woningen. De doelgroepen in de eerste fase waren studenten en jonge starters ('opwaarts mobilen'). Bij deze doelgroepen werden kleine wooneenheden met lage huurprijzen, inclusief wooneenheden met het friends-concept passend geacht. Deze wooneenheden zijn meestal voor eenpersoonshuishoudens, en soms voor tweepersoonshuishoudens. Daarnaast vond de gemeente het van belang om ook in de eerste fase te sturen op grotere woningen voor tweeverdieners, senioren en gezinnen die behoren tot de groepen van creatieve ondernemers en maatschappijkritische idealisten<sup>lxvi</sup>. Voor deze doelgroepen ging het onder andere om casco-kluswoningen, die zijn ontwikkeld in collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo).<sup>lxvii</sup> In de latere fasen komen er doelgroepen bij, namelijk traditionele burgers en kosmopolieten. Het betreft onder andere eenpersoonshuishoudens en tweeverdieners, gezinnen, senioren en expats. Hiervoor zouden grotere woningen moeten worden gerealiseerd.<sup>183</sup>

### *Uitpondtermijnen*

In de openbare stukken van de *Herziening Investeringsbesluit 2017* vonden wij geen uitpondtermijnen voor Amstel III. Eerder in 2017 stelde de gemeenteraad stedelijk de uitpondtermijn voor middeldure huur vast op 25 jaar. Het projectteam Amstel III wijst er wel op dat destijds ook sprake was van prestatieafspraken met woningcorporaties over uitpondtermijnen.<sup>184</sup>

### *Bouwhoogtes*

De toegestane bouwhoogtes en de beoogde dichtheid werden bij de *Herziening Investeringsbesluit 2017* een stuk hoger dan in het *Investeringsbesluit 2012*. De basishoogte werd verdubbeld, en de hoogteaccenten in Bullewijk gingen van maximaal 60 naar maximaal 100 meter. In 2017 werd verdichting het uitgangspunt voor Amstel III. Amstel III had in 2017 een Floor-Space Index (FSI) van 0,85.<sup>lxviii</sup> Uitgangspunt was dat er uiteindelijk een FSI van 2 tot 3 zou ontstaan. Hoogbouw werd gezien als een middel voor verdichting. De basishoogte voor hoogbouw werd 60 meter. In Bullewijk werden gebouwen tot 80 en 100 meter beperkt toegestaan. In Paasheuvelwijk werd in 2017 de maximale hoogte bepaald op 60 tot 70 meter. Logische plekken voor hoogbouw bevonden zich volgens de *Herziening Investeringsbesluit 2017* vooral bij OV-stations Bullewijk en Holendrecht en als markeringsplekken voor bijzondere plekken zoals de koppen van het Hondsrugpark. Het was niet de bedoeling om hoogbouw direct aan de straat te ontwikkelen, maar wel als los gebouw op een kavel of wat naar achteren. Voor hoogbouw stonden in de *Herziening Investeringsbesluit 2017* spelregels. Zo moest bebouwing boven de basishoogte alzijdig – dus naar alle richtingen – georiënteerd zijn en los staan van de omliggende bebouwing. Ook moest de onderlinge afstand van de hogere bebouwing groter zijn dan de helft van de bouwhoogte van het betreffende gebouw

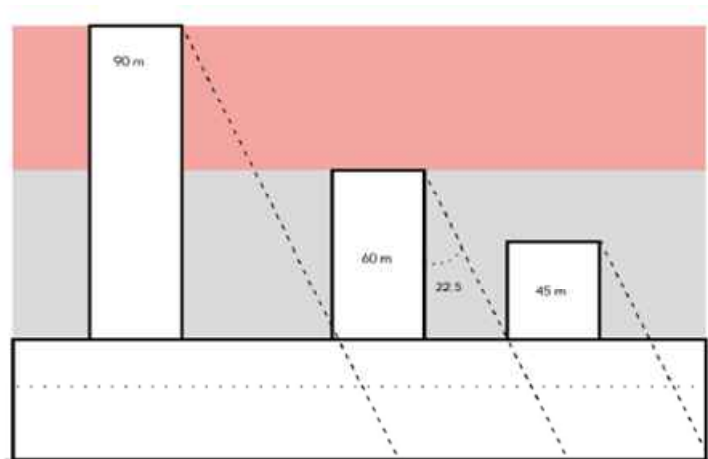
<sup>lxvi</sup> Hiermee werden geëngageerd, betrokken mensen bedoeld.

<sup>lxvii</sup> Bij cpo gaat het om een groep ondernemende/creatieve burgers die samen een heel blok ontwikkelen.

<sup>lxviii</sup> FSI is het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak gedeeld door het terreinoppervlak.

(zie de afbeelding die volgt). Als ontwikkelaars een hogere bouwhoogte dan 60 meter zouden willen, is dat maatwerk waarbij de hogere bouwhoogte moet worden onderbouwd met een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) en moet worden getoetst door de supervisor. Daarbij vond de gemeente het belangrijk om een lichte, zonnige en aantrekkelijke openbare ruimte te behouden.<sup>185</sup>

### Afbeelding 10.1 - Minimale onderlinge afstand tussen hoogbouw in relatie tot hoogte.



Bron: Gemeente Amsterdam, Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III – Deel II van de Herziening Investeringsbesluit Amstel III Kantorenstrook, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017, p. 67.

### 10.1.2 Motie nader doorlichten woningbouwprogramma's

Bij de behandeling van *Herziening Investeringsbesluit 2017* nam de gemeenteraad een motie aan over het nader doorlichten van woningbouwprogramma's. Het verzoek aan het college van B en W was als volgt:<sup>186</sup>

- 1 Verschillende opties voor woningbouwprogramma's voor de wijken van Amstel III door te rekenen en voor te leggen aan de raad bij besluitvorming over deze gebieden, zodat er meer inzicht ontstaat in effecten van de 'knoppen' waar de raad aan kan draaien;
- 2 Hiertoe verschillende scenario's op te nemen, waarin in ieder geval inzichtelijk is wat de effecten zijn aan van het draaien van de volgende 'knoppen':
  - Grotere of kleinere woningen
  - Meer of minder studentenwoningen binnen de sociale huur
  - Relatief meer of minder woningen met 1-, 2-, 3-, of 4+kamerwoningen
  - Meer of minder koop binnen middenhuur
  - Meer of minder betaalbare middenwoningen (< 800 euro)
  - Meer of minder sociale huurwoningen (bandbreedte: 0-100%)
  - Meer of minder middenwoningen (bandbreedte: 0-100%)
  - Meer of minder dure woningen (bandbreedte: 0-100%);
- 3 In ieder geval inzicht te bieden in de effecten van het draaien aan de verschillende knoppen op:
  - Het aantal en type woningen (ook in bvo/gbo)
  - De exploitatie

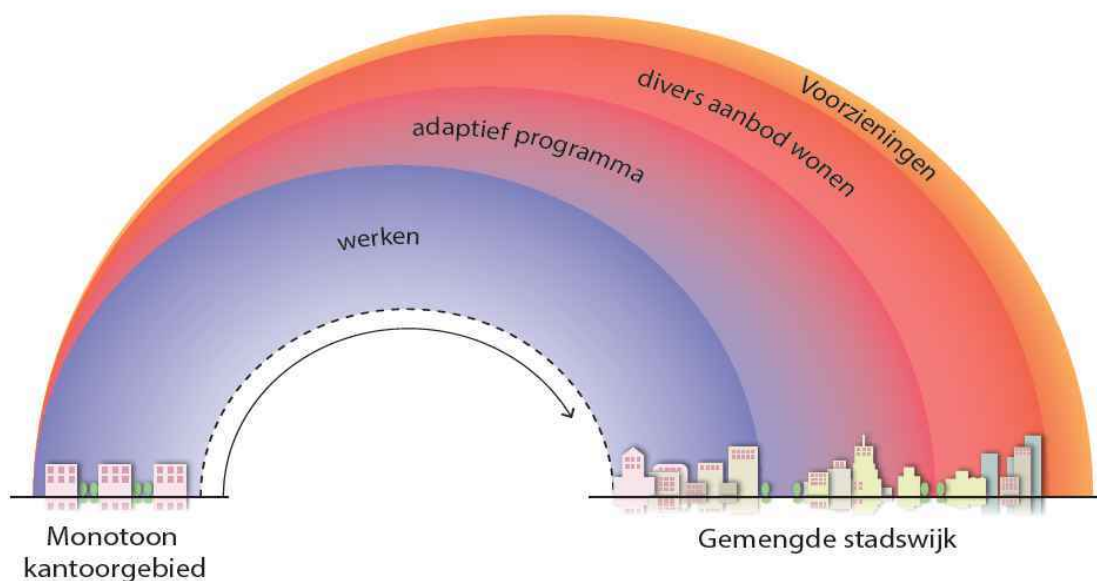
- De mate waarin voldaan wordt aan de vraag of behoefte
- De vastgestelde uitgangspunten van Amstel III.

## 10.2 Kantoren en de verhouding wonen-werken

Het is de bedoeling dat Amstel III transformeert naar een gemengd woon- en werkgebied, waarbij de werkfunctie sterk aanwezig blijft maar niet in oppervlak groeit. De situatie op de kantorenmarkt verbeterde sinds het *Investeringsbesluit 2012*. Toen was er toenemende leegstand in kantoren, terwijl de leegstand in 2017 was verminderd tot 15%. In 2017 was er een groeiende vraag, waar de gemeente met Amstel III een bijdrage aan wilde leveren. Voor de werkmilieus werd verwezen naar de *Nota Ruimte voor de Economie van Morgen 2017*. Het idee bij de *Herziening Investeringsbesluit 2017* was dat Paasheuvelwijk gericht zou zijn op medische en andere techniek voor de gezondheidszorg. Door de ligging bij het AMC was dit in 2017 al aan het ontstaan. Voor Bullewijk werd een creatief karakter beoogd, met kleinschalige werkfuncties in de plinten en op de eerste verdieping, kantoor-bedrijfsverzamelgebouwen en mensen die hun werk bij hun huis hebben georganiseerd.<sup>187</sup>

Amstel III omvatte in 2017 720.000 m<sup>2</sup> bvo kantoren, volgens de inzichten die er toen waren. De verwachting was toen dat het toekomstige woonprogramma in bruto vloeroppervlak hieraan gelijk zou worden, dus een verhouding van 50% wonen en 50% werken. Bij verdere verdichting zou het aandeel wonen 70% kunnen worden op een totaal van 2,1 miljoen m<sup>2</sup> bvo voor wonen, nieuwe werkmilieus en voorzieningen. De verhouding in Paasheuvelwijk zou ongeveer 50-50 worden, en in Bullewijk ongeveer tweederde wonen en eenderde werken.<sup>188</sup> Rekenkundig klopt de verdeling van de twee gebieden niet met het nagestreefde totaal van 70% wonen bij verdere verdichting. Daarnaast is het ons niet duidelijk of de voorzieningen meegenomen werden onder het aandeel wonen of het aandeel werken. De woon-werkverhouding lijkt daarmee vooral een grof beeld te schetsen, in plaats van een precies eindbeeld.

**Afbeelding 10.2** - Beeld bij het programmatisch perspectief in de Herziening Investeringsbesluit 2017



Bron: Gemeente Amsterdam, Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III – Deel II van de Herziening Investeringsbesluit Amstel III Kantorenstrook, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017, p. 39.

### 10.3 Voorzieningen

Met de herziening van het investeringsbesluit bekrachtigde de gemeenteraad niet alleen de visie voor de transformatie met als uitgangspunt 5.000 woningen tot 2028 oplopend tot 15.000 woningen in 2040. Ook legde de gemeenteraad expliciet vast dat deze groei gepaard moet gaan met 'bijbehorende voorzieningen'.<sup>189</sup> Voor voorzieningen gold in de *Herziening Investeringsbesluit 2017* als richtlijn dat deze ongeveer 10 tot 12% van het totale programma beslaan. Wat betreft de commerciële voorzieningen zijn er in 2017 al enkele horeca-initiatieven. De gemeente wilde horeca-initiatieven stimuleren voor de aantrekkelijkheid van het gebied. Er was in 2017 nog geen supermarkt en de gemeente signaleerde hiervoor op dat moment nog te weinig draagvlak en veronderstelde dat bewoners voor dagelijkse boodschappen naar omliggende bestaande winkelgebieden zouden gaan, maar zag wel mogelijkheden voor het ontwikkelen van één (buurt)supermarkt. Het programma aan maatschappelijke voorzieningen dat werd nagestreefd is beschreven in deel 2 van het besluit om het investeringsbesluit te herzien. Hierin werd gesteld dat om het benodigde programma voor maatschappelijke voorzieningen te bepalen gebruik is gemaakt van een rekenprogramma met de naam "voorzieningenmodel". Met dit model was berekend dat het volgende aanbod van maatschappelijke voorzieningen past bij de verwachte groei van 5.000 woningen in de periode 2018-2022:<sup>190</sup>

- 2 basisscholen
- 0,7 middelbare school
- 1 ouder-kind-jongerencentrum
- 20 groen en recreatielocaties (speelplekken, speelvelden, parkjes)
- 4 huisartsen
- 6 tandartsen
- 3 fysiotherapeuten
- 0,5 'ruimte voor kunst en cultuur'
- 0,1 bibliotheek

In het stuk werd verder meer in detail ingegaan op onderwijs. In het bijzonder werd gesteld dat het realiseren van basisscholen lastig is aangezien de gemeente nauwelijks grondposities heeft en de meeste grond in erfpacht is uitgegeven. Daarbij werd ook gemeld dat men verwachtte uiteindelijk 8 basisscholen nodig te hebben. Ook werd gesteld dat de gemeente inzet op uitbreiding van twee nieuwe internationale scholen waarvan er één in Zuidoost moest komen en ruimte moest bieden aan 700 basisschool leerlingen en 700 leerlingen voor het voortgezet onderwijs. Daarnaast verwachtte de gemeente dat ook op het Ajax complex een basisschool zou komen. De eerste stap was echter om gebruik te maken van de bestaande basisscholen in Zuidoost. Wat betreft het voortgezet onderwijs werd ook gesteld dat in Reigersbos er al een brede scholengemeenschap was die nog ruimte heeft voor toekomstige bewoners van Amstel III. In het geval een extra school voor voortgezet onderwijs nodig is, verwachtte de gemeente dat dit een VMBO school zou zijn.<sup>191</sup>

Wat betreft sporten en spelen werd in 2017 voor Amstel III ingezet op "De Bewegende Stad". Hiermee werd bedoeld dat bewegen een vanzelfsprekend onderdeel is van het alledaags leven. Op basis van de in 2017 geldende Amsterdamse sportnormen voor gemengde stadsbuurten werd in Amstel III voor 2040 uitgegaan van een sporthal<sup>lxix</sup>, 1 m<sup>2</sup> sport en bewegen in de openbare ruimte binnen het plangebied per woning, en 5 m<sup>2</sup> aan sportvelden

<sup>lxix</sup> Sporthallen: norm is 1 per 24.000 inwoners. Amstel III zal naar verwachting in 2040 circa 30.000 nieuwe inwoners tellen. In dat geval zal behoefte zijn aan 1 sporthal.



per woning. De sportvelden zouden binnen het plangebied moeten komen of binnen een acceptabele fietsafstand van hemelsbreed 1.500 meter rond het plangebied.<sup>192</sup>

## 10.4 1Zuidoost

Een belangrijk doel in de *Herziening Investeringsbesluit 2017* was dat Amstel III integraal onderdeel zou worden van stadsdeel Zuidoost. De harde overgang van de spoordijk zou ruimtelijk moeten vervagen en er zou geen tweedeling meer moeten zijn. Sociaaleconomisch was het idee dat Amstel III door een gemengd programma aan woningbouw, werkgelegenheid en voorzieningen een veel logischer onderdeel zou gaan uitmaken van stadsdeel Zuidoost.<sup>193</sup>

De gemeenteraad nam bij de behandeling van de *Herziening Investeringsbesluit 2017* de motie 1Zuidoost aan. Hiermee verzoekt de gemeenteraad het college van B en W het volgende:<sup>194</sup>

- Holendrecht-West en H-Buurt Zuid onderdeel te maken van Amstel III, zodat Amstel III als het ware een natuurlijk onderdeel van Zuidoost wordt,
- Voorstellen te doen om Holendrecht-West en H-Buurt Zuid te versterken op een manier die ten gunste komt van de bewoners, ondernemers en gebruikers,
- Hierbij speciale aandacht te hebben voor de huidige voorzieningen in Holendrecht-West en H-Buurt Zuid (o.a. winkelcentra, scholen, etc.) en te voorkomen dat het voorzieningenniveau in deze gebieden onder druk komt te staan door Amstel III,
- Te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om erop te sturen dat de bevolking van Amstel III en Holendrecht-West/H-buurt Zuid op tal van kenmerken gelijk zal scoren, namelijk zeer divers.

Het toenmalige raadslid Geenen diende onder andere deze motie in. Inleidend lichtte hij toe dat dat er eigenlijk geen verschil zou mogen zijn tussen hoe Amstel III er uiteindelijk uit gaat zien en hoe de wijken eruit zien aan de andere kant van het spoor. Beide gebieden zouden volgens hem heel divers moeten zijn. Hij vond dat je eigenlijk niet zou mogen merken in welke wijk je bent.<sup>195</sup>

## 10.5 Andere randvoorwaarden voor de complete wijk

### *Bereikbaarheid*

Een randvoorwaarde die in de *Herziening Investeringsbesluit 2017* genoemd werd voor een succesvolle ontwikkeling van Amstel III was het verbeteren van de lokale verbondenheid voor de voetganger en de fietser. Gesteld werd dat deze verbondenheid voor langzaam verkeer veel minder goed was dan die voor auto en spoorverkeer. Het ging om voetpaden die ontbraken en fietsroutes die onduidelijk waren of als sociaal onveilig werden ervaren. De ambities voor fietsroutes stonden op de ambitiekaart (zie de kaart die volgt). Een van de ideeën was in 2017 om een doorgaande fietsroute te maken vanaf station Duivendrecht richting Abcoude. Deze fietsroute zou een sociaal veilige route moeten worden met op verschillende plekken een bijzondere openbare ruimte.<sup>196</sup>

### *Investeren in openbare ruimte en spelregels voor bebouwing*

Voor een succesvolle transformatie werd het in 2017 nodig gevonden dat de gemeente investeert in de openbare ruimte, en dat de gemeente regels stelt aan de bebouwing. Voor de nieuwe bewoners werd het noodzakelijk geacht om de openbare ruimte aantrekkelijker, gevarieerder en herkenbaarder te maken. De beoogde inrichting werd in 2017 omschreven als stads en groen. Het beoogde beeld werd bepaald door straten met grote bomen, rijke bermen, groene plantsoentjes en hofjes die met elkaar verweven zijn. Het beoogde groen

stond op de ambitiekaart (zie de kaart die volgt). Ook moest de openbare ruimte sociaal veilig worden. Het ontwerp moest gericht zijn op het straatleven en op de menselijke maat. Bullewijk en Paasheuvelwijk moesten elk een eigen karakter krijgen – zo was de bedoeling – waarbij Paasheuvelwijk opener en groener moest worden dan Bullewijk. Voor gebouwen en voor de aansluiting van gebouwen op de openbare ruimte werden spelregels geformuleerd. Het ging dan om spelregels voor variatie in korrelgrootte van gebouwen<sup>lxx</sup>, bouwhoogtes, rooilijnen, plinten, entrees en parkeren.<sup>197</sup>

## Kaart 10.2 - Ambitiekaart ruimtelijk perspectief 2030-2040 in de Herziening Investeringsbesluit 2017



Bron: Gemeente Amsterdam, Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III – Deel II van de Herziening Investeringsbesluit Amstel III Kantorenstrook, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017, p. 54.

### Duurzaamheid

In 2017 werd gesteld dat de gebiedsontwikkeling van Amstel III duurzaam moest zijn, in aansluiting op de toenmalige gemeentelijke doelstellingen in de *Agenda Duurzaamheid*. Hierbij kwamen een aantal aspecten naar voren: duurzame mobiliteit, klimaatadaptief bouwen, tegengaan van hittestress en energietransitie. Bij dat laatste gaat het in Amstel III

<sup>lxx</sup> De footprint van een gebouw, dat wil zeggen breedte en diepte.

om de transitie naar duurzame energiebronnen, zoals de overgang van aardgas naar een ander systeem. De keuze hiervoor moest in 2017 nog gemaakt worden.<sup>198</sup>

## 10.6 Ontwikkelstrategie

De ontwikkelstrategie werd in een apart document beschreven bij de *Herziening Investeringsbesluit 2017*, met als ondertitel "verleiden, sturen en samenwerken". Het idee was dat de ontwikkeling van Amstel III alleen een succes kon worden door intensieve samenwerking van de gemeente met marktpartijen en met zittende ondernemers in het gebied. De gemeente zou de markt moeten verleiden omdat bijna alle grond in erfpacht is uitgegeven. Een gebouweigenaar die erfpachter is maakt namelijk zelf een keuze en de gemeente kan niet afdwingen dat een erfpachter gaat transformeren. De eigenaar kan kiezen voor nieuwbouw met kantoren, woningen en voorzieningen – met verdichting – wat de voorkeur van de gemeente heeft. Maar een eigenaar kan ook de bestaande situatie behouden of het bestaande gebouw transformeren. Het was de bedoeling dat het ontwikkelperspectief richting en kaders zou geven, maar ook comfort aan marktpartijen zou geven over de inzet van de gemeente. Bijvoorbeeld met welk raamwerk de gemeente de openbare ruimte inricht en dat de gemeente zich inzet voor de gebiedsmarketing.

Met het ontwikkelperspectief gaf de gemeente in 2017 een toekomstbeeld met doelen, randvoorwaarden en spelregels. De inzet was om te regelen wat moet en vrij te laten wat kan. Het ontwikkelperspectief had daarom een hoog abstractieniveau, dat een kader biedt voor uitwerkingen per deelgebied. Het was de bedoeling dat deze deelgebiedsvisies samen met de markt worden opgesteld. Er werd voor Amstel III geen masterplan, stedenbouwkundig plan en zelfs geen nieuw bestemmingsplan gemaakt. In plaats daarvan besluit het college van B en W over gedetailleerde aanvragen voor afwijkingen van het bestemmingsplan. Daarin borgt de gemeente onder andere dat de gemeentelijke ambities en doelstellingen in de plannen worden verwerkt, waaronder de aandelen betaalbare woningen. Het idee was dat dit extra zekerheid geeft naast de erfpachtvoorwaarden.<sup>199</sup>

## 10.7 Financiële randvoorwaarden

In 2017 werd, als onderdeel van de herziening van het investeringsbesluit, ook de lopende transformatie-exploitatie van de Kantorenstrook (503.84) afgesloten. De reden voor het afsluiten was er mede in gelegen dat met ingang van 2016 het college had besloten dit instrument op te heffen. Het beëindigen van de transformatie-exploitatie van de Kantorenstrook leverde een positief saldo op van € 8,5 miljoen wat ten gunste van het Vereveningsfonds werd gebracht.<sup>200</sup>

In plaats daarvan werd het gebied financieel opgeknapt in twee (deels) nieuwe grondexploitaties: Amstel III Urban district in Bullewijk (503.89) en Amstel III Paasheuvelweg Campus in Paasheuvelwijk (503.87). Voor de grondexploitatie in Bullewijk werd door de gemeenteraad een negatief saldo vastgesteld van € 10,1 miljoen (NCW per 1-1-2017). De lopende grondexploitatie in Paasheuvelwijk werd met hetzelfde besluit herzien en vastgesteld met een verwacht negatief saldo van € 7 miljoen (NCW per 1-1-2017). Deze laatste grondexploitatie richtte zich voor deze herziening op de ontwikkeling van studentenhuisvesting op kavel 188 en werd uitgebreid naar het gehele gebied tussen de A9 en het AMC.<sup>201</sup>

Beide grondexploitaties werden voor drie jaar vastgesteld: 2018, 2019 en 2020. Hier werd voor gekozen door onzekerheid over de markt en omdat onzeker was of de transformaties werkelijk zouden gaan plaats vinden. Bij beide grondexploitaties werd ook vastgelegd dat

toekomstige meeropbrengsten uit erfpachtwijzigingen ten gunste zouden komen van de grondexploitatie. Met de grondprijzen die in 2017 voor de functie wonen golden, werden in dit gebied slechts in uitzonderlijke gevallen meeropbrengsten verwacht bij een wijziging naar een woonbestemming. Daarom waren in de grondexploitaties voor de eerste drie jaar geen meeropbrengsten meegenomen. Het was de verwachting dat dit in de latere fasen anders zou worden. Voor beide grondexploitaties gold dat kosten voor het beheer van de openbare ruimte, ter hoogte van - indicatief - € 95.000 per jaar, niet waren opgenomen. Wél werd daarover opgemerkt dat een kwaliteitsverhoging van de openbare ruimte, en daarmee samenhangende hogere kosten voor beheer, nodig waren voor het laten slagen van de transformatie van Amstel III.<sup>202</sup>

### 10.7.1 Financiële verwachting voor tien jaar

Hoewel het herziene investeringsbesluit een beperkte tijdshorizon had, werd er ook een doorkijk gegeven naar de verwachtingen voor 10 jaar. Met het aantrekkelijker worden van Amstel III als woongebied werd daarbij verwacht dat na 2020 de prijzen voor woningen en daarmee ook de grondprijzen voor de functie wonen zouden gaan stijgen. De gemeente ontvangt dan de grondopbrengsten – de meerwaarde uit erfpachtwijzigingen – ten gunste van de grondexploitatie van het gebied. De totaal verwachte investering over een looptijd van tien jaar was € 76,8 miljoen. In 2017 was de verwachting dat daar € 28,8 miljoen aan grondopbrengsten tegenover zou staan. De gemeente vond in 2017 de resterende € 48 miljoen in verhouding staan tot de 5.000 woningen die naar verwachting in de periode 2018-2028 gerealiseerd zouden gaan worden. De gemeente was dus bereid om omgerekend bijna € 10.000 bij te leggen per woning, onder andere voor de aanpassing van de openbare ruimte.<sup>203</sup>

## 10.8 Participatie

### 10.8.1 Consultatie en participatie in 2017

Sinds 2012 overlegde de gemeente met stakeholders in Amstel III, met een verbindende rol voor het gebiedsplatform ZO!City<sup>lxxi</sup>. In 2017 heeft de gemeente Amsterdam verschillende participatie-activiteiten georganiseerd in Amstel III, voor erfpachters, ontwikkelaars, beleggers, ondernemers, bezoekers, bewoners en omwonenden. In de eerste helft van dit jaar ging de gemeente in een werkatelier in gesprek met erfpachters, ontwikkelaars en beleggers. Rond de zomer communiceerde de gemeente de conceptplannen met onder andere een publieksgericht magazine, en organiseerde een inloopbijeenkomst voor alle stakeholders. Mensen konden op- en aanmerkingen geven. De gemeente ontving een reactie.<sup>204</sup>

### 10.8.2 Participatieplan

Het idee van de gemeente was in 2017 dat participatie zeer bruikbare informatie oplevert, en belanghebbenden medeverantwoordelijk maakt voor de ontwikkeling van Amstel III. De gemeente stelt in Amstel III de ervaring te hebben opgedaan dat plannen die zijn ontwikkeld met breed draagvlak goed aansluiten bij de markt en weinig bezwaren ondervinden. De gemeente was in 2017 van plan om samen met initiatiefnemers tot gezamenlijk gedragen

---

<sup>lxxi</sup> ZO!City fuseerde op 1 januari 2021 met bedrijvenvereniging VAZO, citymarketing bureau Zuidoost tot Stichting Zuidoost City. Zuidoost City is een gebieds- en citymarketingorganisatie. Bronnen: <https://zuidoostcity.nl/over-ons/> en [Zuidoost City | LinkedIn](#) geraadpleegd op 15 november 2023.

deelgebiedsvisies te komen. En wanneer er bijvoorbeeld plannen worden ontwikkeld voor een nieuwe inrichting van de openbare ruimte, was de bedoeling om met vele belanghebbenden meningen en ideeën boven tafel te krijgen en tot een beter en breder gedragen plan te komen. Een voorbeeld waarbij dat al zo is gebeurd is Spoorpark Zuid bij Station Holendrecht. Beleggers, ondernemers, omwonenden en studenten leverden inbreng voor het ontwerp. Het door professionals uitgewerkte plan werd vervolgens teruggekoppeld aan de deelnemers van de ontwerpssessie.<sup>205</sup>

## 11 Verloop tot 2021

### 11.1 Momenten 2018

#### 11.1.1 Stedelijke kaders: referentienorm maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen (januari 2018)

Op 30 januari 2018 stemde het college van B en W in met de *Notitie Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen* (verder: *Referentienormen 2018*). De referentienormen zijn een ruimtelijke vertaling van bestaand beleid. Daarbij wordt opgemerkt dat de referentienormen niet bindend zijn en dat afwijkingen mogelijk zijn: "*Het inpassen van alle ambities in gebiedsontwikkeling, zeker in de gevallen met een grote geclusterde ruimteclaim, wordt een uitdaging. Hierbij kan het voorkomen dat niet alle ambities kunnen worden gerealiseerd. Als dit het geval is, helpen de interne referentienormen dit inzichtelijk te maken en zal de keuze bestuurlijk worden voorgelegd.*"<sup>206</sup>

De *Referentienormen 2018* hangen af van het woonmilieu van de gebiedsontwikkeling. In 2016 in *Koers 2025* heetten deze woonmilieus grootstedelijke centra, gemengde stadsbuurten en groenblauwe woonbuurten. De woonmilieus heten in de *Referentienormen 2018*: centrum stedelijk, gemengd stedelijk en groen-blauw. Er zijn normen voor: onderwijs, jeugd, zorg, basisvoorzieningen, werk, participatie en inkomen, kunst en cultuur, sport, en voor groen, spelen en sporten in de openbare ruimte. De precieze normen zijn gedetailleerd uitgewerkt op het niveau van specifieke voorzieningen. Ter illustratie zijn hieronder de normen voor onderwijsvoorzieningen op een rij gezet voor een wijk van 10.000 woningen.

**Tabel 11.1** - Illustratie stedelijke referentienormen voor onderwijs

| Stedelijke referentienormen - Onderwijs (10.000 woningen) | Centrum stedelijk     | Gemengd stedelijk | Groen blauw |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------|
| Primair onderwijs                                         | 4,8 school            | 6,9 school        | 8,8 school  |
| Voortgezet onderwijs                                      | 1 school              | 1,8 school        | 2,4 school  |
| Schooltuinencomplex                                       | 1 per 50.000 woningen |                   |             |

Bron: *Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen* (9 januari 2018) en bewerking Rekenkamer Amsterdam.



### 11.1.2 Voorbeeld actieve marktpartijen Amstel III: Oprichting Stichting Hondsrugpark (april 2018)

De gemeente zag op basis van halfjaarlijkse voortgangsrapportages dat de markt in 2016 nog aarzelde, maar in 2018 en 2019 actiever werd. Marktpartijen gingen meer in gesprek met de gemeente, kochten gebouwen aan en maakten plannen, constateerde de gemeente in 2021. Een voorbeeld van meer commitment van de markt was de oprichting van Stichting Hondsrugpark, in 2018, door de ontwikkelaars en beleggers Amvest, Certitudo Capital, COD, DUQER, Synchroon, Vastint en Wonam.<sup>lxxii</sup> Met de stichting willen zij zich inzetten voor de totstandkoming van het Hondsrugpark. De stichting doet ook aan 'placemaking', bijvoorbeeld met evenementen. Op 9 december 2020 tekenden de gemeente en de Stichting Hondsrugpark een intentieovereenkomst om minimaal een kwart van de huurwoningen te reserveren voor woningzoekenden uit Zuidoost. Het streefpercentage van 25% geldt zowel voor de sociale, middeldure en vrijesector huurwoningen die door leden van stichting worden gebouwd.<sup>207</sup>

### 11.1.3 Uitvoeringsagenda Zuidoost (april 2018)

Op 30 april 2018 werd, in opdracht van stadsdeel Zuidoost, de *Uitvoeringsagenda maatschappelijke voorzieningen Amsterdam Zuidoost* gepubliceerd (hierna: de Uitvoeringsagenda). Dit document was een uitvloeisel van een afspraak tussen de Amsterdamse stadsdelen om de benodigde maatschappelijke voorzieningen in de toekomstige stad in beeld te brengen.<sup>lxxiii</sup> Hiervoor was in Zuidoost nagegaan welke voorzieningen er al waren en aan welke voorzieningen, gegeven de verwachte groei en verdichting, een tekort was. Deze analyse, gemaakt met behulp van de stedelijke referentienormen, liet zien wat de benodigde voorzieningen waren op het vlak van: onderwijs, jeugd, zorg, basisvoorzieningen, sport en kunst & cultuur. Groen maakte geen onderdeel uit van de Uitvoeringsagenda. De Uitvoeringsagenda had een tijdshorizon tot 2030.<sup>208</sup> Het uitgangspunt van de Uitvoeringsagenda was een verwachte groei van Zuidoost met zo'n 25.000 - 28.000 woningen tot en met 2030: een stijging van ca. 70% in ruim 10 jaar.<sup>209</sup> Voor Amstel III was rekening gehouden met bouw van 10.000 nieuwe woningen tot en met 2030.<sup>lxxiv</sup> De nieuwbouw was ten noorden van de A9 ingedeeld in het stedelijk milieu 'centrum-stedelijk' en ten zuiden en ten zuiden van de A9 in 'gemengde stadsbuurt'. De precieze toerekening van de verwachte nieuwbouw aan deze twee stedelijke milieus is niet vermeld. De analyse mondde uit in een advies voor de benodigde voorzieningen in Amstel III waarvoor in totaal 26.200 m<sup>2</sup> bvo nodig is. In onderstaande tabel is samengevat om welke voorzieningen het ging.

<sup>lxxii</sup> Inmiddels zijn er partners bijgekomen en partners uitgegaan. Medio maart 2024 waren de partners in Stichting Hondsrugpark: Amvest, COD, de Alliantie, DUQER, Great Grey Investments, Vastint, Eigen Haard en Wonam. Bron: Interview, 14 maart 2024.

<sup>lxxiii</sup> Voorheen maakten stadsdelen vergelijkbare analyses in het kader van het *Meer jaren investeringsplan sociale accommodaties*, ook wel MIPSa genoemd (Uitvoeringsagenda maatschappelijke voorzieningen Amsterdam Zuidoost, pp. 10-11).

<sup>lxxiv</sup> Bij de analyse van de benodigde voorzieningen in Amstel III is ook rekening gehouden met 500 tijdelijke woningen. Daarentegen is geen rekening gehouden met zo'n 800 woningen op Paalbergweg 1-3 en Paasheuvelweg 40 omdat, zo wordt gemeld, 'voor deze projecten geen serieuze gesprekken lopen op dit moment.' (Stadsdeel Zuidoost, *Uitvoeringsagenda maatschappelijke voorzieningen Amsterdam Zuidoost* (definitief, versie 01 - concept voor besluitvorming), 30 april 2018, Bijlage III - Onderbouwing woningbouwprognose, p. 2).

**Tabel 11.2** - Advies voorzieningen Amstel III (Uitvoeringsagenda)

| Soort voorziening                | Aantal (m <sup>2</sup> bvo) | Opmerkingen                                                                                                                      |
|----------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Primair onderwijs</b>         | 5 (19.000)                  | In de toelichting werd ook de mogelijkheid van 6 genoemd. Inclusief kinderopvang, gymzalen en buitenruimte.                      |
| <b>OKT (ouder- en kind team)</b> | 1 (650)                     |                                                                                                                                  |
| <b>1e lijnszorg</b>              | 3 (3.750)                   | Waarvan 2 gezondheidscentra, 1 dagbestedingslocatie en 1.000 m <sup>2</sup> over kleine praktijkruimtes te verdelen 1e lijnszorg |
| <b>24-uursopvang</b>             | 1 (1.000)                   |                                                                                                                                  |
| <b>Buurtkamer</b>                | 3 (450)                     |                                                                                                                                  |
| <b>Jongerencentrum</b>           | 1 (350)                     |                                                                                                                                  |
| <b>Speelvelden</b>               | 12                          |                                                                                                                                  |
| <b>Speelplekken</b>              | 40                          |                                                                                                                                  |
| <b>Cultuurcluster</b>            | 1 (1000)                    |                                                                                                                                  |

*Bron: Stadsdeel Zuidoost, Uitvoeringsagenda maatschappelijke voorzieningen Amsterdam Zuidoost (definitief, versie 01 - concept voor besluitvorming), Bijlage I - Conclusies in tabelvorm, 30 april 2018 en bewerking Rekenkamer Amsterdam.*

Het advies voor 5 (tot 6) basisscholen kwam volgens de Uitvoeringsagenda overeen met de behoefte bij de verwachte groei in Amstel III. Ten aanzien van het primair onderwijs werd ook in het advies vermeld dat in Zuidoost de behoefte aan alles-in-één scholen anders was dan waar het gemeentelijk beleid om vroeg. Het ging dan met name om de 'traditionele' kinderopvang waarvoor in de plaats men meer behoefte heeft aan 'welzijnsachtige activiteiten'. Voor Amstel III werd verder expliciet benoemd dat het primair onderwijs het liefst geografisch goed gespreid moest worden, mede met het oog op de 'verwijsafstand'. Daarom werd geadviseerd om nu al kavels te reserveren of aan te wijzen voor primair onderwijs. Daarbij werd opgemerkt dat een groot deel van Amstel III op basis van eisen voor luchtkwaliteit en geluid niet geschikt was voor het huisvesten van scholen.<sup>210</sup> In de Uitvoeringsagenda werd ook het advies voor andersoortige voorzieningen beargumenteerd. Daaruit bleek dat soms, in het geval een locatie voor een ouder- en kindteam (in het vervolg: OKT), het advies om meer vroeg dan op basis van de stedelijke referentienormen nodig was. Omgekeerd werd geadviseerd om in Amstel III geen buurthuis te realiseren omdat hiervoor geen goede ruimte was te vinden (de consequentie hiervan was dat het aantal buurtkamers uit het advies als een 'absoluut minimum' wordt omschreven). Een vergelijkbaar argument werd gegeven voor de gezondheidscentra waar de stedelijke referentienormen een behoefte van 3 centra (in plaats van 2) opleverden en er deels om die reden werd ingezet om aanvullend kleinschalige ruimte te realiseren. Tot slot is het vermeldenswaardig dat er geadviseerd werd om een jongerencentrum in Amstel III te realiseren met als argument dat dit zou helpen om een 'loop in de wijk' te krijgen.<sup>211</sup>

Naast deze voorzieningen waarvoor werd geadviseerd deze in Amstel III te realiseren, werd ook een aantal voorzieningen benoemd die op het niveau van het stadsdeel moesten worden gerealiseerd. Het ging dan met name om 2 middelbare scholen en om sportvoorzieningen in de vorm van een sporthal en een openlucht zwembad.<sup>212</sup> Over de middelbare scholen werd opgemerkt dat, op basis van het 'voorzieningenmodel', er 3 nieuwe scholen nodig waren. Vermeld werd dat vervolgens was gekeken naar wat de daadwerkelijke behoefte was in Zuidoost, waarbij 2 nieuwe middelbare scholen zouden volstaan. Verder werd gesteld dat Zuidoost behoefte had aan een volwaardig aanbod van middelbare scholen. Het ging volgens de Uitvoeringsagenda dan niet alleen om uitbreiding van de onderwijscapaciteit, maar ook het soort aanbod. Specifiek zou het bestaande aanbod in ieder geval moeten worden uitgebreid met een gymnasium.<sup>213</sup>

#### 11.1.4 Context: Woningbouwplan 2018-2025 (november 2018)

Op 20 november 2018 stemde het college van B en W in met het *Woningbouwplan 2018-2025*. Daarmee zette het toenmalige college de woningbouwambitie uit het *Coalitieakkoord 2018-2022* om naar gemeentelijk beleid. Het college beoogde met het *Woningbouwplan 2018-2025* de start bouw van 52.500 woningen in zeven jaar, waarvan 17.500 sociale huurwoningen door corporaties en 11.690 middeldure huurwoningen. Gemiddeld dus 7.500 woningen per jaar.<sup>214</sup> Dit heeft geen direct effect op de doelstelling voor de Amstel III.

#### 11.1.5 Beantwoording Motie 1Zuidoost (november 2018)

Op 20 november 2018 beantwoordde het college van B en W de Motie '1Zuidoost', waarmee de gemeenteraad aan het college de opdracht gaf om segregatie tussen Amstel III en de Bijlmer tegen te gaan. De gemeenteraad nam deze motie aan bij de *Herziening Investeringsbesluit 2017*. De motie bevatte vier punten (zie paragraaf 10.4). Wij vatten hieronder per punt samen hoe het college aangaf de motie uit de voeren.

##### *Amstel III als natuurlijk onderdeel van Zuidoost*

De gemeente zette in op een aantal acties voor de verbinding tussen Amstel III en de bestaande wijken aan de andere kant van het spoor. Daarbij ging het bijvoorbeeld om activiteiten om ontmoetingen te faciliteren, zoals een tijdelijke tentoonstelling en rondleidingen voor nieuwe bewoners van Amstel III door bewoners van de bestaande wijken. Bij plannen voor de openbare ruimte kijkt de gemeente naar de verbinding tussen beide kanten van het spoor, met hulp van een adviesteam van het Rijk.<sup>215</sup>

##### *Versterken Holendrecht-West en H-Buurt Zuid*

De gemeente gaf aan voor Holendrecht-West en H-Buurt Zuid plannen te maken om de sociaaleconomische situatie, de openbare ruimte en de veiligheid te verbeteren. Deze plannen vallen niet onder de verantwoordelijkheid van het projectteam Amstel III. Voor de H-buurt ging de gemeente bijvoorbeeld onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om de werkloosheid te verlagen en vraag en aanbod (in bijvoorbeeld Amstel III) meer op elkaar aan te laten sluiten. Een voorbeeld van het verbeteren van de openbare ruimte en veiligheid was het winkelcentrum in Holendrecht-West. De gemeente beoogde daarmee ook dat toekomstige bewoners van Amstel III hiervan gebruik gaan maken.<sup>216</sup>

##### *Voorzieningen als versterking*

De gemeenteraad vroeg het college te voorkomen dat het voorzieningenniveau in de bestaande buurten onder druk komt te staan door Amstel III. Het college benadrukte dat hier integraal naar wordt gekeken op het niveau van het gehele gebied van Zuidoost. Het ging daarbij uitdrukkelijk om meer dan de ontwikkeling van Amstel III. In totaal werd een groei van 30.000 woningen in Zuidoost als geheel verwacht. Het uitgangspunt daarbij was

dat Zuidoost als één grote stad wordt gezien met een logische verdeling van voorzieningen. Elke buurt moet daarin de voorzieningen hebben die op buurniveau nodig zijn, zoals een basisschool en kinderopvang. Maar voor andere voorzieningen, zoals voortgezet onderwijs, werd op een hoger niveau gekeken. Het college wees daarbij op de analyse gemaakt voor het benodigde programma in de Uitvoeringsagenda. Specifiek merkte het college op dat uit de Uitvoeringsagenda blijkt dat de voorzieningenbehoefte in de H-buurt groter is dan het huidige aanbod. Het college gaf daarbij aan dat daarom al werd gekeken naar een tijdelijk 'huis van de buurt' nabij het Bullewijkpad dat ook een functie kan vervullen voor Amstel III en dat ook werd bekeken of twee bestaande scholen kunnen uitbreiden. Ook werd onder meer onderzocht of een basisschool voor het Paasheuvelweggebied gevestigd kan worden in Holendrecht. Tot slot benadrukte het college dat iedere buurt, dus ook Amstel III, zijn aandeel zou krijgen van 'moeilijke' voorzieningen zoals opvangvoorzieningen.<sup>217</sup>

Naast de maatschappelijke voorzieningen bekeek de gemeente ook de commerciële voorzieningen in samenhang. Er was een nieuw toetsingskader voor horeca en detailhandel van Bureau Stedelijke Planning. Het advies voor detailhandel was om zowel een geschikt winkelprogramma voor de dagelijkse boodschappen in Amstel III te realiseren, als versterking en uitbreiding van winkelcentrum Reigersbos en (in mindere mate) Holendrecht.<sup>218</sup>

#### *Een divers en gelijk Zuidoost*

Het college benoemde drie zaken om van Amstel III een diverse wijk te maken met binding met Zuidoost. Ten eerste een divers woningbouwprogramma in Amstel III, met bijzondere aandacht voor koopwoningen in het middensegment. Ten tweede probeerde het projectteam Amstel III om voorrang te regelen voor woningen voor inwoners uit Zuidoost. Op dat moment deed zij dat door te proberen om afspraken te maken met ontwikkelaars. Ten derde probeerde de gemeente te zorgen dat woningcorporaties positie krijgen in Amstel III. Dat was lastig omdat bijna alle kavels in erfpacht zijn uitgegeven. Voor de enkele kavels die de gemeente niet heeft uitgegeven, dacht de gemeente aan grotere woningen voor gezinnen in het sociale en middeldure segment.<sup>219</sup>

## 11.2 Momenten 2019 tot begin 2021

### 11.2.1 Amstel III: segmentatie 35-35-30 (maart 2019)

In de Staf Stedelijke Ontwikkeling op 18 maart 2019 werd een nieuwe segmentatie voor Amstel III afgesproken, namelijk 35% sociaal segment, 35% middensegment en 30% vrije sector (35-35-30). De voorwaarde hierbij was dat op het schaalniveau van Amsterdam Zuidoost en de ontwikkelingen op Amsterdams grondgebied in de gemeente Ouder-Amstel zou worden gestuurd op een woningbouwprogrammering van 40-40-20. In de Staf Stedelijke Ontwikkeling zaten vier bestuurders, namelijk drie wethouders en de portefeuillehouder Zuidoost. Vanaf de *Herziening Investeringsbesluit 2017* gold een segmentatie van 40-40-20. Als aanleiding voor de aanpassing naar 35-35-30 werd genoemd dat de transformatie in Amstel III dreigde stil te vallen, omdat 40-40-20 de financiële haalbaarheid voor marktpartijen te veel onder druk zette.<sup>220</sup>

Het projectteam Amstel III geeft aan er vanaf de staf van 18 maart 2019 gestuurd werd op de segmentatie 35-35-30, en dat dit voor Amstel III voor alle kavels als geheel gold en niet per kavel. Dit betekende dat maatwerkafspraken per kavel mogelijk werden zolang het eindbeeld 35-35-30 voor alle kavels samen gewaarborgd blijft. Met alle kavels worden ook de kavels bedoeld die al gerealiseerd waren of waarvoor al afspraken waren gemaakt. De gemeenteraad bekrachtigde het segmentatiedoel van 35-35-30 ongeveer twee jaar later, op

22 april 2021 met de *Actualisering Investeringsbesluit* (zie paragraaf 12.1.1). Volgens het projectteam is er na de staf van 18 maart 2019 op de voorgestelde wijze verder gewerkt en zijn er geen aanvullende bestuurlijk besluiten voorgelegd of gevraagd.<sup>221</sup> Het projectteam lichtte toe dat 35-35-30 bij de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021* door de gemeenteraad formeel werd besloten, maar dat er eerder al maatwerk op kavelniveau mogelijk was binnen het segmentatiedoel dat de gemeenteraad in 2017 had vastgesteld voor Amstel III. Dit segmentatiedoel werd immers op gebiedsniveau vastgesteld, met de ruimte om per project maatwerkafspraken te maken. Het projectteam lichtte tot slot toe dat maatwerk leveren ook passend is in de praktijk van transformatiegebieden.<sup>222</sup>

### 11.2.2 Amstel III: Naar een complete stad (april 2019)

In april 2019 werd een verdere uitwerking van de Uitvoeringsagenda opgesteld in opdracht van de ambtelijk opdrachtgever: *Naar een complete stad: ruimte voor voorzieningen in Zuidoost, DNK en ABPZ* (hierna: de voorzieningenstudie). Dit document was een voorzieningenstudie met als doel de benodigde ruimtereserveringen voor voorzieningen te formuleren en het benoemen van voorkeurslocaties. In deze voorzieningenstudie werd ingegaan op zowel maatschappelijke voorzieningen als op commerciële voorzieningen.<sup>223</sup> De voorzieningenstudie mondde uit in adviezen op het niveau van deelgebieden binnen Amsterdam Zuidoost. Het advies voor maatschappelijke voorzieningen in Amstel III is in navolgende tabel samengevat. Groen maakte, net als in de Uitvoeringsagenda, geen onderdeel uit van het advies. Sport werd daarentegen, vanwege het grote beslag dat dit legt op de beschikbare ruimte, wel meegenomen.<sup>224</sup> Naast de maatschappelijke voorzieningen werd geadviseerd in Amstel III ruimte te reserveren voor detailhandel (5.600 m<sup>2</sup>) en horeca (8.200 m<sup>2</sup>) waarbij wel rekening moest worden gehouden met reeds in gang gezette ontwikkelingen.<sup>lxv</sup>

**Tabel 11.3 - Advies Naar een complete stad**

| Soort voorziening                        | Aantal (m <sup>2</sup> bvo) | Opmerkingen                                                                |
|------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Alles-in-één school</b>               | 5 (20.000)                  | Mogelijk ook 6. In ieder geval één locatie in Gaasperdam.                  |
| <b>Kinderopvang zelfstandig</b>          | 1 (720)                     |                                                                            |
| <b>OKT</b>                               | 1 (650)                     |                                                                            |
| <b>Jeugdbehandel-/ woonlocatie</b>       | 2 (400)                     |                                                                            |
| <b>Praktijkruimte jeugdhulpverlening</b> | 2 (400)                     |                                                                            |
| <b>Gezondheidscentrum</b>                | 1 (1.250)                   | Daarnaast is ook sprake van kleinschalige praktijkruimte voor 1e lijnszorg |

<sup>lxv</sup> Het advies voor commerciële voorzieningen is gebaseerd op een rapport van het (externe) Bureau Stedelijke Planning) dat speciaal is opgesteld ten behoeve van de voorzieningenstudie. Daarbij wordt opgemerkt dat de praktijk in Amstel III het advies al weer deels heeft ingehaald en dat er op verschillende plekken in het gebied al afspraken met ontwikkelaars zijn gemaakt over commerciële voorzieningen.(bron: Gemeente Amsterdam, *Naar een complete stad: ruimte voor voorzieningen in Zuidoost, DNK en ABPZ*, april 2019, pp. 20, 36-37).



| Soort voorziening                   | Aantal (m <sup>2</sup> bvo) | Opmerkingen                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>24-uursopvang</b>                | 1 (1.000)                   | Wordt gerekend tot het bovenwijks programma, zoekgebied is Paasheuvelwijk of AMS. Daarnaast wordt een winteropvang genoemd van 1.000 m <sup>2</sup> die, als bij ArenApoort geen plaats kan worden gevonden, nabij metrostation Holendrecht kan komen. |
| <b>Dagbesteding</b>                 | 1 (250)                     |                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Buurtkamer (maatschappelijk)</b> | 4 (600)                     |                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Buurtkamer (particulier)</b>     | 9                           | Collectieve ruimtes voor de buurt.                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Jongerencentrum</b>              | 1 (350)                     |                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Cultuurcluster</b>               | 1 (1.000)                   |                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Overige sport</b>                | 2                           | Zoekgebied IKEA kavel                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Openbare sport</b>               | - (10.000)                  |                                                                                                                                                                                                                                                        |

*Bron: Gemeente Amsterdam, Naar een complete stad: ruimte voor voorzieningen in Zuidoost, DNK en ABPZ, april 2019, pp.10-11, 38 en bewerking Rekenkamer Amsterdam.*

Het advies voor maatschappelijke voorzieningen in Amstel III was gebaseerd op dezelfde uitgangspunten als de Uitvoeringsagenda. Zo werd uitgegaan van dezelfde stedelijke milieus en ook van dezelfde verwachte groei met 10.000 woningen tot 2030.<sup>225</sup> Ten aanzien van twee voorzieningen werd afgeweken van de Uitvoeringsagenda. Het ging dan allereerst om de buurt(werk)kamers. Daarover werd gesteld dat in Zuidoost meer behoefte was aan buurtkamers dan waar de referentienormen om vragen. Daarom werd voorgesteld om, onder meer in Amstel III, meer buurtkamers te realiseren. Daarnaast werd aangegeven dat er naast alles-in-één scholen ook behoefte was aan losse kinderdagverblijven.<sup>226</sup> Ten opzichte van de Uitvoeringsagenda waren er ook nog andere wijzigingen. Met name bij wat in de Uitvoeringsagenda 1e lijnszorg werd genoemd was een aanzienlijke bijstelling zichtbaar. In plaats van 2 gezondheidscentra was sprake van één gezondheidscentrum. In de voorzieningenstudie werd daarover gesteld dat de Uitvoeringsagenda om één gezondheidscentrum vraagt in Amstel III. Daarbij werd wel opgemerkt dat na 2025 er naar verwachting behoefte zou ontstaan aan een extra gezondheidscentrum.<sup>227</sup> Omgekeerd werd nu geadviseerd om 4 jeugdbehandel-/woonlocaties in Amstel III te realiseren, waar dit in de Uitvoeringsagenda nog als een niet gebiedsgebonden opgave gold.<sup>228</sup> Tot slot werd ook het aantal alles-in-één scholen als een aandachtspunt benoemd. Mochten er meer dan 10.000 woningen worden gebouwd dan zouden er meer scholen nodig zijn terwijl de huidige opgave al moeilijk binnen Amstel III is te realiseren (en mede daarom al voor één school ruimte wordt gezocht in Gaasperdam).<sup>229</sup>

De voorzieningenstudie eindigde met een reeks aanbevelingen. Deels waren deze inhoudelijk. Zo werd aangegeven dat er 'nog op te lossen programmapunten' waren. Het ging dan om locaties voor een zwembad, sporthallen en basisscholen in het gebied van de ArenApoort/Bijlmer centrum. De meeste aanbevelingen waren verder vooral procedureel van aard waaronder de aanbeveling om de voorzieningenstudie periodiek te actualiseren en een regiegroep voor voorzieningen op te richten.<sup>230</sup>

### 11.2.3 Stedelijke kaders: beleidsaanpassingen sociale en middeldure huur (juni 2020)

Op 2 juni 2020 besloot het college van B en W over beleidsaanpassingen voor sociale en middeldure huurwoningen, waarvan wij er in deze paragraaf drie uitlichten. Deze maatregelen gingen in op 10 juni 2020.<sup>231</sup> Het collegebesluit was gebaseerd op de Intentieverklaring van 3 februari 2020 tussen de gemeente Amsterdam, de leden van de IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland), Vastgoed Belang (Vereniging van particuliere beleggers in vastgoed) en de NEPROM (Nederlandse Vereniging van Projectontwikkeling Maatschappijen). De maatregelen gelden voor plannen voor nieuwe woningen waarbij nog geen afspraken met marktpartijen zijn gemaakt, en die niet in de (pre)contractuele fase zitten.<sup>232</sup>

#### *Maximale huurverhoging middeldure huurwoningen*

Het collegebesluit van 2 juni 2020 betekende een herijking van het *Actieplan Meer Middeldure huur* (2017). Voor nieuwe middeldure huurwoningen, wordt de jaarlijkse maximale huurverhoging die de verhuurder mag vragen 1% hoger dan de Consumentenprijsindex (CPI). Door deze maatregel werd de grondprijs en daarmee de grondopbrengst voor de gemeente hoger. Voor deze woningen wordt voor 25 jaar maximaal de huurverhoging gemaximeerd voor zittende huurders, en 20 jaar in het geval van nieuwe huurders. De bovengrens voor het middensegment stijgt jaarlijks met de CPI. Het gevolg van de toegestane huurverhoging boven CPI is dat de huren op een gegeven moment buiten het middeldure segment kunnen vallen.<sup>233</sup>

#### *Uitpondtermijn particuliere sociale huurwoningen*

Voor particuliere sociale huurwoningen werd een uitpondtermijn van 25 jaar vastgesteld, en de gemeente neemt dit mee in de grondprijs. In deze 25 jaar geldt de gereguleerde huurprijs volgens landelijke regelgeving en mag de woning niet als koopwoning worden verkocht. Door deze maatregel werd de grondprijs en daarmee de grondopbrengst voor de gemeente lager.<sup>234</sup>

#### *Segmentatie transformatiegebieden 30-40-30 onder voorwaarde*

De segmentering 40-40-20 werd 30-40-30 in transformatiegebieden als corporaties de sociale huurwoningen afnemen. In dat geval geldt minimaal 30% sociale huurwoningen en minimaal 40% middensegment. Het voordeel van het onderbrengen van sociale huurwoningen bij corporaties is dat ze lang in het sociale segment blijven, mogelijk groter zijn dan bij particuliere sociale huurwoningen, en vaker aan beoogde doelgroepen toegewezen worden. Als de ontwikkelaar aantoonbaar geen corporatie kan vinden, dan zijn andere verdelingen mogelijk (naar 0-80-20 of 0-100-0) onder voorwaarde dat er door de gemeente aan te wijzen maatschappelijke beroepsgroepen gehuisvest worden.<sup>235</sup> Bij Amstel III werd bij de *Actualisering Investeringsbesluit Amstel 2021* besloten tot een andere verdeling, namelijk een segmentatie van 35-35-30 waar sinds de staf van 18 maart 2019 op gestuurd werd in Amstel III.

### 11.2.4 Stedelijke kaders: Zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw koopwoningen (juli 2020)

Voor nieuwbouw koopwoningen en transformaties gold vanaf 8 juli 2020 een verhuurverbod volgens de beleidsregels *Nieuwbouwkoopwoningen voor eigenaar-bewoners*. Eind 2023 gold dit beleid nog. Hierin is een algemeen verbod op verhuur vastgelegd. Dit verhuurverbod staat ook wel bekend als de zelfbewoningsplicht. Het college van B en W nam het besluit hierover op 2 juni 2020. De zelfbewoningsplicht is ook van toepassing op transformatieprojecten

waarbij de bestemming wijzigt. Het verhuurverbod wordt opgenomen in de erfpachtvoorwaarden en geldt voor onbepaalde tijd. Het nieuwe beleid van de zelfbewoningsplicht wordt alleen toegepast bij ruimtelijke projecten waarvoor nog een (herzien) investeringsbesluit wordt genomen.<sup>236</sup> Voor Amstel III werd het investeringsbesluit op 22 april 2021 geactualiseerd. Vanaf toen werd de zelfbewoningsplicht van toepassing op nieuwe koopwoningen in Amstel III. In de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* wordt vermeld dat het verhuurverbod van toepassing is op koopwoningen.<sup>237</sup>

### 11.2.5 Masterplan Zuidoost (januari 2021)

Het *Masterplan Zuidoost* is een plan voor twintig jaar van een alliantie van partijen, waaronder de gemeente Amsterdam. In de Alliantie Zuidoost zijn basisscholen, middelbare scholen, woningbouwcorporaties, Rijk, politie, Openbaar Ministerie, maatschappelijke partners op het gebied van welzijn, (jeugd)hulp, ondernemers, werkgevers en kunst- en cultuursector, gemeente en bewoners vertegenwoordigd. Op 26 januari 2021 nam het college van B en W een besluit over het Masterplan Zuidoost, en informeerde de gemeenteraad hierover op 4 februari 2021. De gemeentelijk inzet loopt bestuurlijk via het bestuurlijk team Zuidoost. Het bestuurlijk team Zuidoost bestaat naast de burgemeester, de stadsdeelvoorzitter en twee wethouders uit de stadsdeeldirecteur van Zuidoost, stedelijk directeur sociaal en/of gebiedsgericht werken en de programmadirecteur.<sup>238</sup>

De focus van het masterplan ligt op het duurzaam verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in Zuidoost, waarbij prioriteit ligt bij de jeugd. Het masterplan zet in op vijf ambities, waarvan de tweede het meeste raakt aan ons onderzoek. De tweede ambitie is: "In Zuidoost opgroeien en wonen betekent dat je goed en veilig woont en over straat kunt gaan".<sup>239</sup> We gaan in het vervolg van deze paragraaf dieper in op veiligheid en wonen.

Amsterdam Zuidoost is een relatief onveilig stadsdeel en een aantal geweldsincidenten in 2019 was de aanleiding voor het Masterplan Zuidoost. Bewoners gingen toen de straat op. De zogenoemde veiligheidsindex liet hogere indexcijfers zien voor Zuidoost ten opzichte van de rest van de stad en de regio. Deze veiligheidsindex is een combinatie van de criminaliteitsindex, de overlastindex en de onveiligheidsbelevingsindex. Het doel is dat in 2040 de veiligheidssituatie in Zuidoost in alle buurten structureel minimaal op hetzelfde niveau is als de veiligheidssituatie in de rest van de stad.<sup>240</sup>

Er komen in Zuidoost veel nieuwe woningen, en de bedoeling is dat bestaande bewoners hiervan profiteren. In het *Masterplan Zuidoost* staat dat er tot 2030 ongeveer 60.000 inwoners bijkomen, ten opzichte van 90.000 inwoners in 2020. De Alliantie Zuidoost wil tweedeling tussen bestaande en nieuwe buurten tegengaan, en zet in op verbinding. Een van de manieren om bestaande bewoners meer te laten profiteren van nieuwbouw is dat zij voorrang krijgen bij toewijzing van woningen. Een voorbeeld dat in het masterplan staat is de afspraak over voorrang met ontwikkelaars bij het Hondsrugpark in Amstel III. Maar in het masterplan staan ook zorgen over Amstel III. Een zorg is dat in Amstel III een eenzijdige woningvoorraad en een eenzijdige wijk dreigt te ontstaan qua woninggrootte.<sup>241</sup>

## 12 Actualisering Investeringsbesluit 2021

De gemeenteraad stelde op 22 april 2021 de *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III 2021-2024* vast (kortweg *Actualisering Investeringsbesluit 2021*), met grondexploitaties voor Bullewijk en Paasheuvelwijk. Deze actualisering was al voorzien in de *Herziening Investeringsbesluit 2017*. Toen werd besloten om de looptijd van de grondexploitaties op te

knippen in drie fasen<sup>lxxvi</sup>, om tussentijds te sturen. De *Actualisering Investeringsbesluit 2021* bestaat uit vier grondexploitaties. Voor de actualisering zijn er vooral twee van belang: Bullewijk en Paasheuvelwijk (zie kaart 12.1). Paasheuvelwijk heette toen nog Paasheuvelweggebied. De plangrenzen van deze grondexploitaties werden bij de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* gewijzigd. Relevant voor de woningbouw is dat Karspeldreef 15 – aan de andere kant van het spoor – werd toegevoegd en mogelijke woningbouw aan de Tafelbergweg in het zuidwesten.<sup>242</sup>

Door de verandering van de plangrenzen in 2021 werd de oppervlakte plangebied binnen de grondexploitaties Bullewijk en Paasheuvelwijk samen 26% groter. Het totale oppervlak van de grondexploitatie Bullewijk ging van 617.637 m<sup>2</sup> naar 701.708 m<sup>2</sup>. Het oppervlak van de grondexploitatie Paasheuvelwijk ging van 372.125 m<sup>2</sup> naar 542.002 m<sup>2</sup>.<sup>243</sup>

Ons casusonderzoek gaat over Bullewijk en Paasheuvelwijk, met de grenzen van deze twee grondexploitaties zoals vastgesteld bij de *Actualisering Investeringsbesluit 2021*. Andere gebieden binnen Amstel III<sup>lxxvii</sup> vallen buiten ons onderzoeksgebied, en zijn als context relevant.

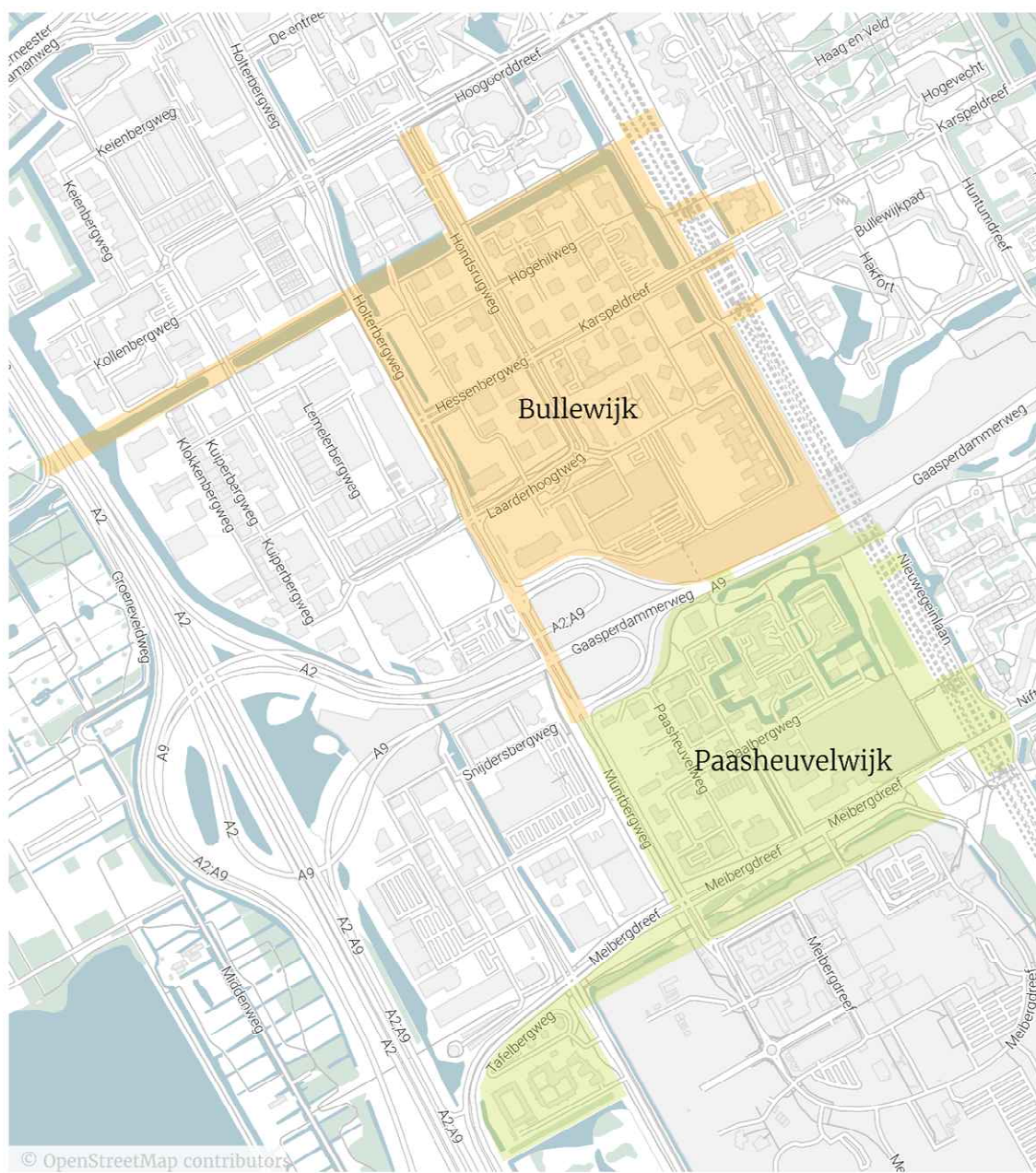
---

<sup>lxxvi</sup> Fase 1: 2018-2020, fase 2: 2021-2024, fase 3: 2025-2017.

<sup>lxxvii</sup> Andere gebieden binnen Amstel III zijn de twee andere grondexploitaties in de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* – AMC (Amsterdam Universitair Medisch Centrum, locatie AMC) en Restplan Holendrecht – en de bedrijvenstrook aan de andere kant van de Holterbergweg.



**Kaart 12.1** - Plangrenzen Bullewijk en Paasheuvelwijk in de Actualisering Investeringsbesluit 2021

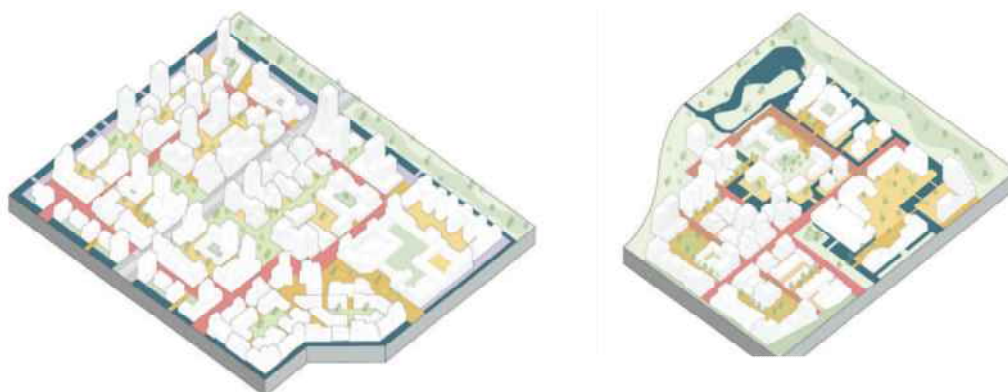


Door Rekenkamer Metropool Amsterdam Gemaakt met LocalFocus

*Bron: Gemeente Amsterdam, Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, p. 7, bewerking Rekenkamer Amsterdam.*



## Afbeelding 12.1 - Beelden van de plannen voor Bullewijk (links) en Paasheuvelwijk (rechts), 2021



Bron: Gemeente Amsterdam, Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, pp. 89 en 92, bewerking Rekenkamer Amsterdam.

## 12.1 Woningbouwdoelen

### 12.1.1 Actualisatie woningbouwdoelen

#### Beoogd aantal woningen

Het beoogd aantal woningen in de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* is tenminste 10.000 tot 2040. Dit is een verandering ten opzichte van de *Herziening Investeringsbesluit 2017*, waarin stond dat er ruimte is voor 15.000 woningen tot 2040. De aanleiding voor de verandering was een onderzoek naar voorzieningen. Bij de actualisering werd wel aangegeven dat verder onderzocht zal worden of bovenop de 10.000 woningen nog 5.000 woningen kunnen worden toegevoegd. Of dit kan hangt af van of de benodigde (maatschappelijke) voorzieningen kunnen worden ingepast en of het gebied de eventuele mobiliteitsgroei aan kan.<sup>244</sup>

Amstel III is verdeeld in deelgebieden, waarvan acht deelgebieden met woningbouwdoelen. De andere deelgebieden bestaan vooral uit openbare ruimte. De verdeling van de woningen over de deelgebieden binnen Amstel III was bij de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021* voor zes van de acht deelgebieden met woningen gekwantificeerd. Daarbij werd echter uitgegaan van 15.000 woningen totaal, terwijl de opgave waarover de gemeenteraad heeft besloten 10.000 woningen is. De uitgangspunten voor de deelgebieden kwamen voort uit de deelgebiedsvisies die zijn opgesteld door stakeholders en de gemeente Amsterdam. Van twee gebieden was het programma nog niet gekwantificeerd, omdat de gesprekken met stakeholders nog liepen of nog gevoerd moesten worden.<sup>245</sup>

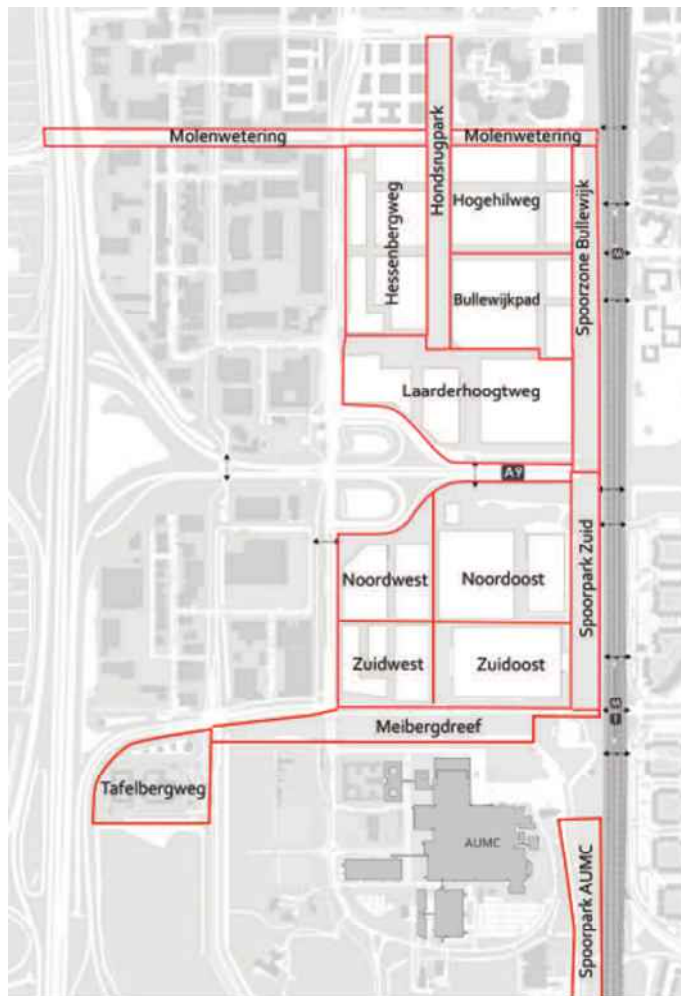
Uit de tabel die volgt blijkt dat er voor de zes deelgebieden die al gepland waren in totaal 1.475.000 m<sup>2</sup> bvo wonen was gepland. Daar komt het woonprogramma van twee (nog te plannen) deelgebieden later nog bij. Alleen al op basis van de 6 geplande deelgebieden is het geplande bruto vloeroppervlak voor de functie wonen meer dan twee keer zo groot als het oppervlak aan kantoren in het gebied. Het aandeel wonen wordt hierdoor meer dan twee derde van het totaal. Dit is hoger dan vermeld staat in het programmatisch perspectief in de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* (zie paragraaf 12.2 over kantoren).

**Tabel 12.1** - Woonprogramma per deelgebied zoals bekend bij de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021*

| Grondexploitatie      | Deelgebied      | Beoogd aantal woningen bij totaal van 15.000 | Wonen in m <sup>2</sup> bvo bij totaal van 15.000 woningen |
|-----------------------|-----------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Bullewijk</b>      | Hogehilweg      | 3.300                                        | 400.000                                                    |
|                       | Bullewijkpad    | 2.600                                        | 350.000                                                    |
|                       | Hessenbergweg   | 2.900                                        | 300.000                                                    |
|                       | Laarderhoogtweg | onbekend                                     | onbekend                                                   |
| <b>Paasheuvelwijk</b> | Noordwest       | 1.000                                        | 150.000                                                    |
|                       | Zuidwest        | 1.000                                        | 160.000                                                    |
|                       | Zuidoost        | 1.600                                        | 115.000                                                    |
|                       | Noordoost       | onbekend                                     | onbekend                                                   |

*Bron van de cijfers: Gemeente Amsterdam, Bijlagen Actualisering Investeringsbesluit Amstel III - Ruimtelijke uitgangspunten deelgebieden en kaartmateriaal 2021-2024, gemeenteraadsvergadering 22 april 2021.*

## Kaart 12.2 - Deelgebieden binnen Amstel III

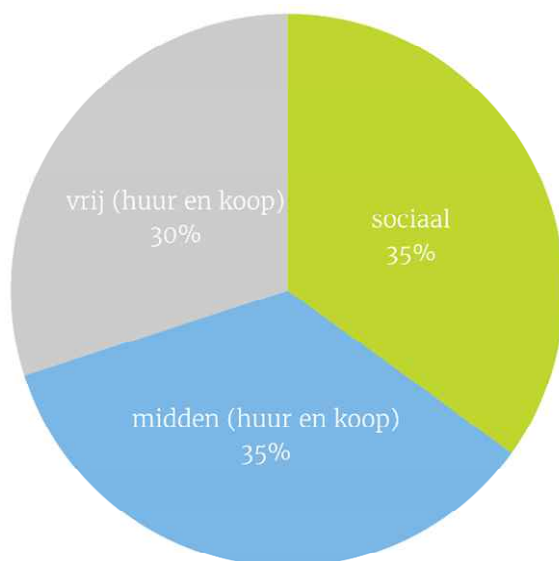


Bron: Gemeente Amsterdam, Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief, *bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021*, p. 29.

### Beoogde verdeling sociaal-midden-vrij

De gemeenteraad stemde met de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* op 22 april 2021 in met het segmentatiedoel 35% sociaal segment, 35% middensegment en 30% vrije sector (35-35-30). Een belangrijke voorwaarde daarbij was dat op het schaalniveau van Amsterdam Zuidoost en de ontwikkelingen op Amsterdams grondgebied in de gemeente Ouder-Amstel, wordt gestuurd op 40-40-20.<sup>246</sup>

**Figuur 12.1** - Beoogde aandelen betaalbare woningen Amstel III



Door Rekenkamer Metropool Amsterdam Gemaakt met LocalFocus

Bron: Rekenkamer Amsterdam op basis van beslispunt 5 in het Raadsbesluit Actualisering Investeringsbesluit Amstel III, 21 april 2021.

Volgens de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* is het de wens om naast huurwoningen ook koopwoningen te realiseren in het middensegment en de vrije sector. Voor deze woningen zal een verhuurverbod worden opgelegd. Het streven is om de sociale huurwoningen vooral door woningcorporaties te laten realiseren, zo staat in de *Actualisering Investeringsbesluit 2021*. De gemeente heeft echter in Amstel III nauwelijks grond om uit te geven aan woningcorporaties. De verwachting in de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021* was daarom dat erfpachters vaak zelf het sociale segment realiseren – dus als particuliere sociale huurwoning – met een uitpondtermijn van 25 jaar. Een andere mogelijkheid is dat erfpachters het sociale segment in opdracht van een woningcorporatie realiseren.<sup>247</sup>

#### Beoogde woninggroottes

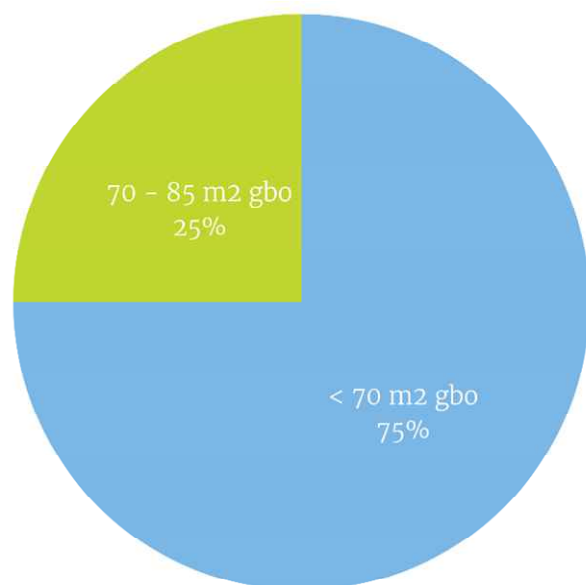
In het gewenste eindbeeld van het woonprogramma in 2040<sup>lxxviii</sup> staan woninggroottes. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in kleine woningen (kleiner dan 70 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak, met twee kamers), middelgrote woningen (70 tot 85 m<sup>2</sup> gbo, met drie of vier kamers) en grote woningen (meer dan 85 m<sup>2</sup> gbo). Grote woningen komen niet voor in het gewenste eindbeeld bij de betaalbare segmenten, maar alleen in de vrije sector.

De wens is dat:<sup>248</sup>

- een kwart van de sociale huurwoningen middelgroot is;
- een kwart van de middeldure huurwoningen middelgroot is;
- de helft van de middeldure koopwoningen middelgroot is;
- bijna de helft van de vrije sector huurwoningen groot is, en de rest middelgroot;
- twee derde van de vrije sector koopwoningen groot is, en de rest middelgroot.

<sup>lxxviii</sup> Dit gewenste eindbeeld rekent met 15.000 woningen en 40-40-20-segmentatie (in plaats van 35-35-30). Daarom hebben wij de procentuele verdeling van woninggroottes weergegeven en geen absolute cijfers. Het gaat om de tabel op p. 46 van het Ontwikkelperspectief bij de *Actualisering Investeringsbesluit 2021*.

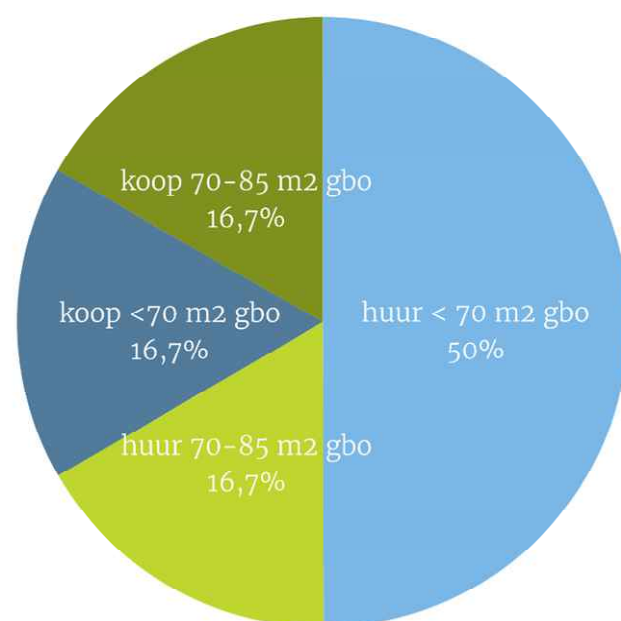
**Figuur 12.2** - Gewenst eindbeeld woninggroottes sociale huur



Door Rekenkamer Metropool Amsterdam Gemaakt met LocalFocus

Bron: Rekenkamer Amsterdam, op basis van Gemeente Amsterdam, Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, tabel bovenaan p. 46.

**Figuur 12.3** - Gewenst eindbeeld woninggroottes middensegment



Door Rekenkamer Metropool Amsterdam Gemaakt met LocalFocus

Bron: Rekenkamer Amsterdam, op basis van Gemeente Amsterdam, Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, tabel bovenaan p. 46.



In de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021* werd gemeld dat in de praktijk van Amstel III bleek dat de tot dan toe gerealiseerde betaalbare woningen voor het merendeel kleine huurwoningen waren. De stand van zaken op dat moment voldeed dus nog niet aan het eindbeeld wat betreft woninggrootte. In het najaar van 2020 waren ruim 5.000 woningen opgeleverd, in aanbouw, of gecontracteerd. Hiervan waren alle sociale huurwoningen kleiner dan 70 m<sup>2</sup> gbo. In het middensegment waren bijna alle woningen huurwoningen kleiner dan 70 m<sup>2</sup> gbo, namelijk 93%. De rest van de middensegmentwoningen waren koopwoningen van 70 tot 85 m<sup>2</sup> gbo. In het vrije segment waren de woningen wel middelgroot of groot.<sup>249</sup>

#### *Beoogde doelgroepen*

In de beginfase trok Amstel III vooral starters op de woningmarkt, studenten, expats, singles en stellen zonder kinderen, zo staat in de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021*. Redenen daarvoor waren dat de woningen klein zijn, de onbekendheid van het gebied en dat het gebied nog niet af is en weinig winkels en voorzieningen heeft. Voor de latere fasen van de transformatie vindt de gemeente een verbreding naar andere doelgroepen wenselijk, met een divers woningaanbod. In de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* staat namelijk dat het wenselijk is dat Amstel III een mix wordt van doelgroepen, variërend van kleine huishoudens tot gezinnen met kinderen, jong en oud, nieuwkomer en doorstromer, Amsterdammer of 'import'. Amstel III wil daarbij wel bekend staan als plek waar nieuwkomers, starters en mensen uit Zuidoost relatief snel een woning kunnen vinden. Ontwikkelaars in Amstel III hebben de bereidheid getoond om zich in eerste instantie te richten op bewoners van stadsdeel Zuidoost en op mensen die werken in beroepsgroepen die aan Zuidoost gebonden zijn, zoals onderwijs en zorg.<sup>250</sup>

#### *Uitpondtermijnen*

Voor de particuliere sociale huurwoningen en voor de middenhuur woningen geldt in Amstel III de standaard uitpondtermijn van 25 jaar.<sup>251</sup> Voor de sociale huurwoningen van woningcorporaties geldt geen uitpondtermijn, maar gelden wel de samenwerkingsafspraken tussen de woningcorporaties, de huurderskoepels en de gemeente. Volgens de samenwerkingsafspraken 2024-2027 mogen woningcorporaties de sociale huurwoningen in Amstel III niet verkopen.<sup>252</sup>

#### *Bouwhoogtes*

In de *Herziening Investeringsbesluit 2017* stonden globale regels voor hoogbouw. In de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* worden de regels verfijnd en verwerkt in de spelregels voor de deelgebieden. In de plannen van 2021 moet relatief hoog worden gebouwd in Bullewijk nabij het station en de Arenapoort, dus in het noordoostelijk deel van Amstel III (bruin op de visiekaart hieronder). De bouwhoogte loopt af richting de landelijke Amstelscheg. Er zijn een aantal doorkijken gepland zonder hoogbouw, zoals bij de Meibergdreef. De rode sterren op de kaart zijn hoogte-accenten.

- In het oostelijk deel van Bullewijk (Bullewijkpad, Hogehilweg) komen de hoogste gebouwen van Amstel III. De bedoeling is dat er hoogbouw komt in diverse hoogten tussen 70 en 100 meter. Hoger is denkbaar aan de randen en op logische plekken, zoals de hoek van de Hondsrugweg of naast de metro.
- Het Hessenbergweggebied (roze op de kaart) heeft torens van maximaal 60 meter. Gebouwen aan de parkrand gaan bij uitzondering tot maximaal 75 meter.
- Paasheuvelwijk (paars) heeft een maximale hoogte van 60 meter in de vorm van een soort groot carré. Een enkel gebouw aan de parkrand kan bij uitzondering tot maximaal 75 meter hoog worden. Tussen de vier wanden kan zo een herkenbaar centrum worden gerealiseerd in het hart van de buurt. Binnenin het carré wordt veel lager gebouwd, met het karakter van een stadsdorp.<sup>253</sup>

Alhoewel in de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* wordt gesproken van het verfijnen van globale regels uit 2017, zien wij dat het nu ook mogelijk is om bij uitzondering hoger te bouwen dan volgens de *Herziening Investeringsbesluit 2017* mocht. In Bullewijk werd hoger dan 100 meter in 2021 wel denkbaar op bepaalde plekken, terwijl dat in 2017 nog niet zo was. In Paasheuvelwijk mag vanaf 2021 een enkel gebouw bij uitzondering tot 75 meter hoog worden, terwijl het maximum in 2017 nog 70 meter was.

### Kaart 12.3 - Zones hoogbouw Amstel III en hoogte-accenten



Bron: Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, p. 82, bewerking Rekenkamer Amsterdam. Onderbouwing woningbouwdoelen.*

Bij de onderbouwing van de woningbouwdoelen beschrijven we achtereenvolgens:

- de onderbouwing van het nieuwe segmentatiedoel 35-35-30;
- de beantwoording van de motie nader doorlichten woningbouwprogramma's;
- de adviezen van directie Wonen.

#### *Onderbouwing segmentatiedoel*

De segmentatie van 35-35-30 voor Amstel III werd afgesproken tussen drie wethouders en de portefeuillehouder Zuidoost in de Staf Stedelijke Ontwikkeling op 18 maart 2019 (zie paragraaf 11.2.1), vanwege de financiële haalbaarheid voor ontwikkelaars. Dat was op dat moment een afwijking van het uitgangspunt van 40-40-20 dat toen gold.<sup>254</sup> In de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* werd het hoge aandeel sociaal segment in de aangrenzende wijk mede als legitimatie genoemd voor het verlagen van het doel voor sociaal segment in Amstel III van 40 naar 35%. Volgens de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* was het aandeel sociale huur in de Bijlmer 76%.<sup>255</sup>

#### *Beantwoording motie nader doorlichten woningbouwprogramma's*

Bij de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* deed het college van B en W een motie af die de gemeenteraad bij de *Herziening Investeringsbesluit 2017* had aangenomen. In deze motie werd gevraagd om de verschillende opties voor woningbouwprogramma's van Amstel III door te rekenen en voor te leggen aan de raad, zodat er meer inzicht zou ontstaan in de effecten van de 'knoppen' waar de raad aan kan draaien (zie ook paragraaf 10.1.2). In dit kader werden een verkenning en een woningbouwmonitor gemaakt.

Eén van de uitkomsten van de verkenning was dat er vraag is naar betaalbare woningen die groter zijn dan 80 m<sup>2</sup>. In de beginfase van Amstel III zijn echter vooral kleine (huur)woningen gebouwd. In de raadsvoordracht bij de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* geeft het college van B en W aan dat grotere betaalbare woningen lastig te realiseren zijn in een transformatiegebied, door de (ver)bouwkosten en de gemeentelijke grondprijzen. Grotere betaalbare woningen hebben een lager rendement en bij onvoldoende rendement zal een erfpachter niet willen transformeren zo wordt gesteld. Het college van B en W verwachtte wel dat in een latere fase van de transformatie er meer bereidheid van marktpartijen zou zijn. Bij de beantwoording ging het college van B en W ook in op de beperkte sturingsmogelijkheden van de gemeente op de woningbouwprogrammering in Amstel III. Deze mogelijkheden zijn volgens de gemeente beperkt omdat bijna alle grond al is uitgegeven in erfpacht, en omdat er op dat moment slechts op één kavel een woningbouwcorporatie actief was. Dat is logisch door de uitgangssituatie in Amstel III, met kantoren en bedrijven die geen eigendom waren van woningcorporaties. Bij de afdoening van de motie verwees het college niet naar verschillende opties voor woningbouwprogramma's voor de gemeenteraad.<sup>256</sup> Het college heeft dus – met redenen omkleed – de motie niet geheel uitgevoerd.

#### *Adviezen directie Wonen 2018 tot en met 2020*

De gemeentelijke directie Wonen gaf meerdere adviezen over de woningbouwprogrammering in stadsdeel Zuidoost, waaronder Amstel III:

- Advies over woningbouwprogrammering Amstel III, De Nieuwe Kern en Amstel Business-park, 15 februari 2018
- Advies woningbouwprogrammering Zuidoost, 18 juni 2018
- Paasheuvelweggebied advies woningbouwprogrammering, 13 juni 2019

- Stadsdeel Zuidoost monitor woningbouw naar doelgroepen & advies, 10 september 2020.<sup>lxix</sup>

In deze adviezen vroeg directie Wonen in Amstel III aandacht voor koopwoningen, het inschakelen van woningcorporaties, en woningen die groot genoeg zijn voor gezinnen. Hiervoor is inderdaad aandacht in de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021*. We lichten dit toe aan de hand van het advies van de directie Wonen van 18 juni 2018.<sup>lxxx</sup> We beginnen met dit advies, omdat het projectteam dit advies aan ons heeft aangeleverd als advies dat gebruikt is voor de actualisatie.

- Ten eerste was het advies om óók in te zetten op koopwoningen in het middensegment. Middeldure koop is inderdaad opgenomen in de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021*.
- Het tweede advies was om woningcorporaties te verleiden in het gebied te investeren en woningen te realiseren. Het streven in de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021* was inderdaad om de sociale huurwoningen vooral door woningcorporaties te laten realiseren.
- Ten derde adviseerde directie Wonen om Amstel III aantrekkelijk te maken voor gezinnen door te investeren in voorzieningen voor deze groep en voldoende woningen (25%) in het programma op te nemen met een grootte van meer dan 70 m<sup>2</sup> gbo met minstens drie kamers binnen de segmenten sociaal, middeldure huur en koop. Dit is ook opgenomen in de actualisatie.<sup>257</sup>

In de woningbouwmonitor voor Zuidoost van 10 september 2020 werden de eerdere adviezen voor Amstel III over koopwoningen in het middensegment en over woningen voor gezinnen opnieuw genoemd. Directie Wonen signaleerde dat er op dat moment vooral particuliere huurwoningen van tussen de 40 en 60 m<sup>2</sup> gbo toegevoegd werden in Amstel III en vond voor de diversiteit van het gebied de verbreding richting koop (en eventueel wat grotere corporatiewoningen) wenselijk.<sup>258</sup>

De verschuiving van het programma van Amstel III naar meer koopwoningen en grotere woningomvang werd op 15 februari 2018 ook al als advies gegeven. Het achterliggend streven is een duurzaam aantrekkelijke wijk voor alle doelgroepen. De directie Wonen keek daarvoor vanuit een bredere context dan de wijk naar de woningbehoefte. De directie Wonen zag vanuit onder andere de Bijlmer een vraag naar sociale huurwoningen van grotere woningomvang die goed in Amstel III, De Nieuwe Kern en Amstel Businesspark opgevangen zou kunnen worden als voor woningcorporaties de juiste condities worden gecreëerd. De mogelijkheden om grotere betaalbare woningen te realiseren werden groter geacht in De Nieuwe Kern dan in de andere gebieden, vanwege het grondbezit van de gemeente. Ook maakte de directie Wonen een inschatting in hoeverre mensen 'duurzaam' in een wijk wonen, namelijk hoe lang ze er blijven. Uit een analyse bleek dat koopwoningen en woningomvang belangrijk zijn in relatie tot woonduur. Door veel kleine huurwoningen ontstaat volgens directie Wonen het risico van een doorgangsgebied, waar mensen slechts kort wonen en geen duurzame relatie aangaan met hun omgeving. Directie Wonen zag dit risico voor Amstel III, waar de sturingsmogelijkheden van de gemeente beperkt zijn om de gewenste woningbouwprogrammering te realiseren door de beperkte grondpositie van de gemeente. Om toch grotere gezinswoningen te realiseren suggereerde directie Wonen deze te concentreren op een kavel en vanwege de moeilijkheid van grote woningen een hogere

---

<sup>lxix</sup> In 2021 volgde een nieuwe editie van deze monitor, maar we nemen hier alleen de adviezen mee die in de voorbereiding van de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021* verschenen.

<sup>lxxx</sup> Omdat dit advies uit 2018 was, ging directie Wonen toen nog uit van een segmentatie van 40-40-20 en van 15.000 woningen.

dichtheid toe te staan (density bonus). Om grotere middenhuur woningen te kunnen realiseren zijn volgens directie Wonen ook aangepaste grondprijzen nodig.<sup>lxxxix</sup>

Het advies van directie Wonen voor Paasheuvelwijk uit 2019 heeft vergaande gevolgen voor de contracten die nog moeten worden afgesloten in dit deel van Amstel III. De directie Wonen benadrukt dat dit advies moet gelezen worden in de context dat er al veel studio's voor alleenwonenden gebouwd werden. Het advies gaat over de nog toe te voegen woningen, met het oog op een evenwichtige woningmarkt. Voor deze resterende ruimte in Paasheuvelwijk was het advies<sup>lxxxix</sup>:

- In het sociaal segment 80% te bouwen voor gezinnen, en alle sociale huur door corporaties te laten realiseren. Hierdoor kunnen er meer kwetsbare groepen aanspraak maken op deze woningen. De particuliere sociale huurwoningen die er al veel zijn in het gebied trekken vooral andere groepen zoals expats.
- In het middensegment 80% koop te bouwen voor starters.
- In de vrije sector 100% koop te bouwen.

Het projectteam Amstel III geeft aan dat het advies van de directie Wonen voor Paasheuvelwijk niet is overgenomen. Daar waren uiteenlopende redenen voor die met de directie Wonen zijn besproken. Zo werd het bouwen van 80% van sociaal segment voor gezinnen niet haalbaar geacht voor particuliere eigenaren en woningcorporaties. Ook was er sprake van onvoldoende vraag in de markt naar koopwoningen in het middensegment, wat ook gold voor de vraag naar vrije sector koop. Deze gesprekken hebben er wél toe geleid dat er maatregelen werden genomen om de bouw van grotere woningen in het sociale en middensegment te stimuleren.<sup>lxxxix</sup>

## 12.2 Kantoren

In deze paragraaf gaan we in op de doelen voor kantoren. Naast de kantoren is het de bedoeling dat er in Amstel III kleinschalige bedrijven komen als buurtfaciliteiten. Denk bijvoorbeeld aan ambachtelijke werkplaatsen, kleinschalige kantoorfuncties, zzp'ers en dienstverleners zoals kappers, elektriciens, loodgieters, autoverhuur, wasserette of schoonheidsspecialist. Deze kleine bedrijven vallen in de systematiek van Amstel III onder de voorzieningen, die we in de volgende paragraaf beschrijven. Bedrijven die hinder veroorzaken – zoals industriële bedrijven – zijn niet toegestaan in ons onderzoeksgebied binnen Amstel III.

Volgens de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021* is de bedoeling dat het totale vloeroppervlak kantoren<sup>lxxxix</sup> ongeveer gelijk blijft in Amstel III en dat het een eigentijdse werklocatie wordt. Met eigentijds bedoelde de gemeente kantoorconcepten die beter aansluiten bij de huidige

---

<sup>lxxxix</sup> De directie Grond en Ontwikkeling stelt dat de grondprijzen residueel worden vastgesteld op basis van vastgelegde kaders. In bepaalde gevallen kan er een minimale grondprijs worden gehanteerd, die mogelijk lager uitvalt. Dit is van toepassing op specifieke (maatschappelijke) voorzieningen, mits aan enkele voorwaarden wordt voldaan. Bij de berekening van de grondprijzen voor middenhuurwoningen wordt rekening gehouden met de gecapte huurinkomsten, die de marktwaarde verlagen, evenals met de woningoppervlakte. Hierdoor zijn de grondprijzen voor grote middenhuurwoningen volgens de directie lager dan die voor kleine middenhuurwoningen.

<sup>lxxxix</sup> Voor het totale oppervlak kantoor werd in de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021* het getal 720.000 m<sup>2</sup> bvo genoemd, maar dat getal blijkt niet juist. Dat komt onder andere doordat de plangrenzen veranderden. Zie toelichting in Hoofdstuk Stand van zaken, paragraaf kantoor.



kantorenmarkt, en dat het kantooroppervlak grotendeels gemoderniseerd zou worden voor nieuwe generaties bedrijven en werknemers. Het doel is om de verouderde kantoren te transformeren of te vervangen door nieuwe kantoren en te mengen met andere functies. Uiteindelijk zal volgens het werkprogramma de verhouding twee derde wonen en een derde kantoren zijn, maar het doel is dat Amstel III een belangrijk werkgebied blijft.

Paasheuvelwijk heeft een ander kantoorkarakter dan Bullewijk. Paasheuvelwijk wordt – verwijzend naar de *Nota Ruimte voor de Economie van morgen 2017* – een innovatief ‘life science district’ van startups, incubators, instituten en bedrijven die nauwe banden hebben met het AMC, het Amsterdam Health & Technology Institute (AHTI) en het Europees geneesmiddelen centrum (EMA) aan de Zuidas. In Bullewijk zullen de kantoren minder georiënteerd zijn op de medische sector.<sup>262</sup> Het voorgaande is vergelijkbaar met de *Herziening Investeringsbesluit 2017*.

Net zoals het woonprogramma is het kantoorprogramma verdeeld over de acht deelgebieden binnen Amstel III, voor zover bekend ten tijde van de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021*. Het kantoorprogramma gaat uit van een situatie met 15.000 woningen.

**Tabel 12.2** - Kantoorprogramma per deelgebied zoals bekend bij de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021*

| Grondexploitatie      | Deelgebied      | Kantoren in m <sup>2</sup> bvo bij<br>totaal van 15.000<br>woningen |
|-----------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Bullewijk</b>      | Hogehilweg      | 100.000                                                             |
|                       | Bullewijkpad    | 100.000                                                             |
|                       | Hessenbergweg   | 50.000                                                              |
|                       | Laarderhoogtweg | onbekend                                                            |
| <b>Paasheuvelwijk</b> | Noordwest       | 60.000                                                              |
|                       | Zuidwest        | 60.000                                                              |
|                       | Zuidoost        | 32.700                                                              |
|                       | Noordoost       | onbekend                                                            |

Bron: Gemeente Amsterdam, Bijlagen Actualisering Investeringsbesluit Amstel III - Ruimtelijke uitgangspunten deelgebieden en kaartmateriaal 2021-2024, *gemeenteraadsvergadering 22 april 2021 en bewerking Rekenkamer Amsterdam*.

## 12.3 Voorzieningen

### 12.3.1 Commerciële voorzieningen

De voorzieningen zullen geleidelijk ontwikkeld worden gedurende de transformatie. De bedoeling is dat er een aantrekkelijk aanbod van commerciële voorzieningen (en maatschappelijke voorzieningen - zie paragraaf 12.3.2) ontstaat. Het is niet de bedoeling dat de voorzieningen in Amstel III ten koste gaan van de levensvatbaarheid van winkels en voorzieningen in het nabijgelegen Arenapoort gebied of de buurten aan de andere kant van

het spoor zoals winkelcentrum Holendrecht.<sup>263</sup> De tabel die volgt geeft de conservatieve raming uit de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021* van het voorzieningenaanbod in 2020 en in 2030. Het gaat dus niet om 2040.

**Tabel 12.3** - Raming commerciële voorzieningen in *Actualisatie Investeringsbesluit 2021* voor 2020 en 2030

| Soort voorziening                      | Situatie 2020 | Raming 2030 in aantal             | In m <sup>2</sup> bvo                |
|----------------------------------------|---------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Supermarkten</b>                    | 1             | 4-5                               | 4.500 - 5.600                        |
| <b>Aanvullende detailhandel</b>        | -             |                                   | 1.500 - 1.900 <sup>lxxxiii</sup>     |
| <b>Horeca (excl. hotels)</b>           | 7-9           | 40-50                             | Minimaal 8.200 <sup>lxxxiv</sup>     |
| <b>Hotels</b>                          | 4             | 4                                 |                                      |
| <b>Kleinschalige buurtfaciliteiten</b> | -             | 400-800 buurtgerichte ondernemers | 80.000, bij voorkeur op begane grond |

Bron: Gemeente Amsterdam, Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief, *bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, pp. 48-52, bewerking Rekenkamer Amsterdam.*

In de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* staat meer informatie over de commerciële voorzieningen. Zo zijn de vierkante meters bvo voor winkels en horeca bekend voor zes van de acht deelgebieden binnen Amstel III, uitgaande van 10.000 woningen. Voor deze deelgebieden zijn ook de maatschappelijke voorzieningen bekend. Voorzieningen voor groen, sport en spelen staan vermeld, maar de acht deelgebieden geven samen niet het totaal voor Amstel III weer. Dat komt, doordat er naast de acht deelgebieden nog andere deelgebieden zijn die voornamelijk bestaan uit openbare ruimte, zoals het Spoorpark.<sup>264</sup>

Het deelgebied Laarderhoogtweg waarin de IKEA ligt wordt samen met stakeholders nog verder uitgewerkt, zo werd vermeld. Hiervoor zijn nog geen vierkante meters bvo voor winkels en horeca bekend. Wel is duidelijk dat de gemeente dit gebied ziet als de verbinding tussen Bullewijk en Paasheuvelwijk, en als belangrijk voor commerciële voorzieningen. Deze plek wordt gezien als “[...] in ieder geval de beoogde plek voor de grootste detailhandelslocatie van Amstel III. De bedoeling is dat deze functie voor Amstel III en de IKEA elkaar gaan versterken. Een plek waar je je dagelijkse boodschappen doet, je bekende ontmoet of waar je naast de boodschappen ook kan uitrusten op een terras.”<sup>265</sup>

<sup>lxxxiii</sup> Supermarkten plus aanvullende detailhandel werd in de Actualisering Investeringsbesluit 2021 veel meer dan de 1.000 m<sup>2</sup> maximaal die via een afwijking in het Bestemmingsplan 2013 stond. Hiervoor is in 2019 door een bureau een distributie planologisch onderzoek gedaan voor heel Zuidoost, zo lichtte het projectteam Amstel III toe. Een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) geeft uitsluitsel over de uitbreidings- en groeimogelijkheden voor de detailhandel in een bepaald gebied. Afzetgebied en omgevingsfactoren als parkeren, bereikbaarheid en uitstraling worden onder de loep genomen. Bron: e-mail ambtelijke organisatie 17 juni 2024.

<sup>lxxxiv</sup> Minimaal 8.200 m<sup>2</sup> aan horeca (40-50 zaken) waarvan ongeveer 1.400 m<sup>2</sup> in combinatie met centra voor dagelijkse boodschappen en 6.800 m<sup>2</sup> verspreid over de buurten.

### 12.3.2 Doelen maatschappelijke voorzieningen, groen en sport

Onderdeel van de Actualisering Investeringsbesluit 2021 is een uiteenzetting over de noodzakelijke maatschappelijke voorzieningen. In zijn algemeenheid werd verwacht dat waar de huidige bewoners van Amstel III nog veel gebruik maakten van voorzieningen in omliggende wijken, dit de komende jaren zou gaan veranderen. Er zou naar verwachting een behoefte ontstaan aan een 'echt basispakket voorzieningen'. Tegelijkertijd werd gewezen op de moeilijkheid om met name scholen te realiseren in Amstel III. Dit had onder meer te maken met het 'zware pakket wettelijke eisen dat aan scholen wordt gesteld'. Maar ook werd gesteld dat 'veel marktpartijen niet staan te springen om een school op hun kavel in te passen.' Dit leidde tot de situatie die werd omschreven als het 'maximum laadvermogen' voor woningbouw. Simpel gezegd hield dit in dat weliswaar in Amstel III, in theorie, duizenden woningen konden worden gebouwd, maar dat dit in de praktijk beperkt zou worden door wat de gemeente kon garanderen wat betreft het basispakket voorzieningen. Concreet werd gemeld dat het voorzieningenprogramma dat werd voorgesteld in de Actualisering passend was voor een groei van ongeveer 10.000 woningen tot en met 2030. In het geval er meer voorzieningen in of nabij Amstel III kunnen worden gerealiseerd zou dit verhoogd kunnen worden naar 15.000 woningen.<sup>266</sup>

Het programma maatschappelijke voorzieningen in de Actualisering is gebaseerd op de referentienormen Maatschappelijke Voorzieningen (zie ook paragraaf 11.1.1). Hierover werd gesteld dat dit het wenselijke aanbod opleverde bij 10.000 woningen.<sup>267</sup> In de raadsvoordracht van de Actualisering werd expliciet gesteld dat "Amstel III [momenteel] voldoet [...] alle geldende stedelijke normen." De uitzondering hierop zijn de voorzieningen voor de georganiseerde buitensport.<sup>268</sup> In de volgende tabel is een overzicht van de geraamde maatschappelijke voorzieningen weergegeven voor onderwijs, zorg en cultuur. Naast deze maatschappelijke voorzieningen werd in de Actualisering ook aangegeven dat er voor groen in totaal 186.000 m<sup>2</sup> moet worden ingeruimd.<sup>269</sup>

**Tabel 12.4 - Raming programma maatschappelijke voorzieningen - bij 10.000 woningen – in de Actualisering Investeringsbesluit 2021**

| Soort voorziening                  | Aantal (m <sup>2</sup> bvo) | Opmerkingen                                                                            |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Alles-in één-school</b>         | 5 (20.000)                  | 2 in Bullewijk, 2 in Paasheuvelwijk, 1 in Gaasperdam bij A9 die ook Amstel III bediend |
| <b>Gezondheidscentrum</b>          | 1 (1.100 / 1.250)           | Bullewijk <sup>lxxxv</sup>                                                             |
| <b>Jeugdbehandel-/ woonlocatie</b> | 2 (400)                     | 1 in Bullewijk, 1 in Paasheuvelwijk (gemengd met woningbouw)                           |
| <b>24-uursopvang (bovenwijken)</b> | 1 (1.200)                   | Paasheuvelwijk/ AMC (gemengd met woningbouw)                                           |
| <b>Dagbesteding (bovenwijken)</b>  | 1 (250)                     | Bullewijk                                                                              |
| <b>Buurtteam</b>                   | 1 (200)                     |                                                                                        |

<sup>lxxxv</sup> Het projectteam Amstel III heeft aangegeven dat de tabel met het programma maatschappelijke voorzieningen abusievelijk twee gezondheidscentra in Bullewijk vermeldt. Dit moet volgens hen 1 gezondheidscentrum zijn en hebben wij in dit overzicht gecorrigeerd.

| Soort voorziening                                     | Aantal (m <sup>2</sup> bvo) | Opmerkingen                         |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| Jongerencentrum                                       | 1 (1)                       | Bullewijk                           |
| Buurtkamer                                            | 4 (800)                     | 2 in Bullewijk, 2 in Paasheuvelwijk |
| Cultuurcluster<br>(broedplaatsen,<br>expositieruimte) | 1 (1.000)                   | Bullewijk                           |
| Sport in openbare<br>ruimte                           | - (9.000)                   | In m <sup>2</sup> grondoppervlak.   |
| Georganiseerde<br>buitensport                         | 2 (24.000)                  | In m <sup>2</sup> grondoppervlak.   |
| Speelvelden                                           | 9 (9.000)                   | In m <sup>2</sup> grondoppervlak.   |
| Speelplekken                                          | 31 (4.500)                  | In m <sup>2</sup> grondoppervlak.   |

Bron: Gemeente Amsterdam, Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief, *bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021*, pp. 54, 55, 56, en aanvulling rekenkamer op basis van Bijlage 1 bij commissievoordracht Actualisering Investeringsbesluit Amstel III, 14 april 2021 en aanvullende informatie van projectteam Amstel III.

Wat betreft de geraamde voorzieningen voor onderwijs werd aangegeven dat er al voor 2 basisscholen ruimte was gevonden in Bullewijk. Op de langere termijn werd verwacht dat daar 2 scholen in Paasheuvelwijk bij moesten komen. Verder was ruimte gereserveerd voor een basisschool op 'het talud van de A9' in Gaasperdam. Voor het voortgezet onderwijs werd gesteld dat hiervoor kinderen uit Amstel III terecht zouden kunnen bij de bestaande scholengemeenschappen in Zuidoost.<sup>270</sup>

Ten opzichte van de voorzieningenstudie uit 2019 valt een aantal veranderingen op. Ten eerste is er geen sprake meer van een OKT (in de voorzieningenstudie en de daaraan ten grondslag liggende Uitvoeringsagenda werd er één OKT geadviseerd). Ten tweede viel op dat er alleen nog werd ingezet op 4 buurtkamers en er geen vermelding was van 9 'particuliere' buurtkamers die in de voorzieningenstudie nog noodzakelijk werden geacht.

In de raadsvoordracht werd gemeld dat op het moment van de actualisering er contractuele afspraken waren gemaakt met marktpartijen voor de realisatie van de hiervoor genoemde 2 scholen in Bullewijk, een gymzaal, een gezondheidscentrum, een jongerentalentencentrum, een gezinshuis en een aantal buurtkamers. Ook werd er gewezen op de betekenis van kerkgemeenschappen en de vestiging van een aantal kerken in Amstel III.<sup>271</sup> De kunst- en cultuurvoorzieningen bestonden uit een reservering van minimaal 1.000 m<sup>2</sup>. De uitwerking hiervan moest nog plaatsvinden. De reeds lopende experimenten met kunst en cultuur en placemaking vormden een 'belangrijk fundament' hiervoor, zo woerd gemeld. Tot slot had onder meer stadsdeel Zuidoost aangedrongen op het uitbreiden van de collectie buitenkunstwerken.<sup>272</sup>

De groennorm wordt behaald binnen het plangebied Amstel III, zo vermeldde de gemeente. Eén van de grotere eenheden nieuw groen is het Hondsrugpark. Het was in 2017 een ambitie om dit park te realiseren, en dat komt met de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* een stap dichterbij. De gemeenteraad stemde bij de actualisatie namelijk in met de gefaseerde transformatie van de Hondsrugweg naar het Hondsrugpark. Het ontwerp

hiervoor wordt samen met de (toekomstige) bewoners en gebruikers opgesteld, zo is de bedoeling.<sup>273</sup>

#### **Kaart 12.4** - Groen en water gepland in Amstel III Bullewijk en Paasheuvelwijk volgens *Actualisering Investeringsbesluit 2021*



Bron: Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, p. 76, bewerking Rekenkamer Amsterdam.*

### **12.3.3 Spelregels plintprogramma**

In Amstel III is het de bedoeling dat voorzieningen zoals winkels, horeca en buurtkamers in de 'plinten' komen, op de begane grond van gebouwen. Redenen hiervoor zijn dat dit goed is voor de levendigheid en de sociale veiligheid, én dat buurtfaciliteiten gebaat zijn bij zo'n plek. De plinten komen op de plekken in Amstel III waar 'reuring' wenselijk is. Volgens de toenmalige modelberekeningen waren zulke plinten mogelijk in ongeveer 15% van de plannen. Richting marktpartijen stuurde de gemeente daarom aan op dat voorzieningen en buurtfaciliteiten – die met name in de plint gerealiseerd worden – 10 tot 12% van het programma beslaan. Dit beoogde percentage is in 2021 gelijk gebleven ten opzichte van 2017.

In de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* staan de volgende spelregels voor de plinten.<sup>274</sup> Het projectteam Amstel III geeft aan dat deze spelregels in de praktijk niet hard zijn, omdat ze in de uitvoering lastig blijken.<sup>275</sup>

- In de plinten zit ook een onderscheidend 'Zuidoost DNA', dus ook lokale ondernemers uit Zuidoost. De gemeente stelt op gebiedsniveau vast welk percentage plintruimte 'betaalbaar' moet zijn en het plintenteam bewaakt de kwaliteit van die functies.



- Mix van kleinschalig en grootschalig voor een gevarieerd straatbeeld: ruimten op de begane grond hebben zijn relatief klein – van 50 m<sup>2</sup> tot maximaal 250 m<sup>2</sup> – met uitzondering voor ruimtes van maximaal 10 meter van de plint voor bijvoorbeeld een supermarkt.
- Heldere gebiedsgerichte visie: marktpartijen, gemeente en gebiedsnetwerken maken samen een concrete visie op gewenste locaties voor diverse plintfuncties
- Voorkomen van startleegstand: het streven is dat de plinten gevuld zijn met goede functies zodra de eerste woningen in een blok worden opgeleverd. Daartoe komt er een verplichting dat plinten direct worden gevuld met tijdelijke functies als de plint langer dan één maand leeg staat.
- Bestaande kennis en netwerken benutten: De gemeente en ontwikkelaars bundelen kennis en richten een plintenteam op. Alle betrokken organisaties dragen naar rato bij om het plintenteam te bekostigen. Personele deelname van ontwikkelaars aan de organisatie blijft vrijwillig.
- De plinten krijgen een zo flexibel mogelijke bestemming. Daardoor kunnen delen van de plint makkelijk van functie veranderen en blijft er sprake van een dynamische wisselwerking met de straat.

## 12.4 Uitgangspunt 1Zuidoost

Een belangrijk uitgangspunt in de transformatie is dat Amstel III geen 'eiland' wordt binnen Zuidoost, maar een uitbreiding van Zuidoost. Kortweg houdt dit in dat het de bedoeling is dat Amstel III kansen schept voor woningzoekenden, creatieven en (beginnende) ondernemers uit Zuidoost.<sup>276</sup>

Het is de bedoeling om fysieke, sociaaleconomische en culturele verbindingen te realiseren tussen beide kanten van het spoor. Westelijk van het spoor ligt Amstel III en oostelijk liggen de Bijlmer en Gaasperdam. Voor de fysieke verbinding zijn de onderdoorgangen onder het spoor bij het transformatiegebied getrokken, en is de bedoeling dat de spoorzone met een park een ruggengraat in plaats van een scheiding wordt. Economisch gaat het bijvoorbeeld over banen en werk voor ondernemers. Met de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* werd voor vier jaar een sociaal programma toegevoegd, met focus op drie thema's: jeugd, buurtontwikkeling en meedoen. Wat betreft jeugd is de bedoeling om jongeren in Zuidoost intensief te betrekken bij de transformatie van Amstel III. Buurtontwikkeling moet ervoor zorgen dat er in sociaal opzicht echte buurten ontstaan, met kansen voor mensen uit heel Zuidoost. Meedoen houdt in dat Amstel III doorgroeikansen biedt voor ondernemers uit Zuidoost, kansen voor werkzoekenden en voor mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt.<sup>277</sup>

In de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* staat niet alleen wat de gemeente wil bereiken voor 1Zuidoost, maar ook hoe de gemeente dat wil doen. Zo wil de gemeente voorwaarden opnemen in eigen uitvragen voor het realiseren van maatschappelijke voorzieningen, scholen en werken in de openbare ruimte. Ook wil de gemeente bij de transformatie van kavels met marktpartijen in gesprek. Dit gebeurt in principe op vrijwillige basis, maar is niet geheel vrijblijvend. Uitgangspunten worden namelijk in een afsprakenbrief voor een te transformeren kavel opgenomen. Over het algemeen is dat een combinatie van commerciële en maatschappelijke voorzieningen. En in de daarop volgende realisatieovereenkomst worden die uitgangspunten concreet gemaakt in uitvoerbare en te monitoren voorstellen voor invulling, zo is het idee. De gemeente beargumenteerde in de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* dat een bijdrage van marktpartijen aan 1Zuidoost ook in hun voordeel is.<sup>278</sup>

## 12.5 Andere randvoorwaarden voor de complete stad

In dit onderzoek gaan we niet in op alle doelen voor het realiseren van Amstel III. Bij het realiseren van een duurzame, complete wijk komt namelijk veel kijken en omvat daarom vele aspecten en is gebonden aan allerlei voorwaarden. In deze paragraaf lichten we wél enkele randvoorwaarden uit: bereikbaarheid en mobiliteit, duurzaamheid en geluid en andere wettelijke ruimtelijke beperkingen.

### 12.5.1 Bereikbaarheid en mobiliteit

De opgave voor de bereikbaarheid van Amstel III wordt in de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* als een vraagstuk gezien dat mede samenhangt met de ontwikkelingen in heel Zuidoost. Daarom wordt aangekondigd dat de mobiliteit in de hele 'Zuidoostflank' integraal zal worden bekeken. Dat neemt niet weg dat ook specifieke vraagstukken en ambities voor het gebied Amstel III worden benoemd. Zo is het de bedoeling dat Amstel III een autoluw gebied wordt. Het autoverkeer moet worden teruggedrongen ten gunste van lopen, fietsen en openbaar vervoer. Dat betekent dat ook inrichting van het gebied hierop moet worden aangepast. Betere fiets- en looproutes zijn daarom noodzakelijk, volgens het investeringsbesluit, inclusief betere hoofdfietsroutes tussen Amstel III en de binnenstad.<sup>279</sup>

### 12.5.2 Duurzaamheid

Duurzaamheid wordt in de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* als integraal onderdeel gezien van de herinrichting- en transformatieprojecten. Bijvoorbeeld door duurzaamheidsprestaties op te nemen in deelgebiedsvisionen, in afsprakenbrieven met ontwikkelaars, in aanbesteding van werken in de openbare ruimte en in het omgevingsplan. Eén van de duurzaamheidsambities is een duurzame warmtevoorziening (en soms koudevoorziening). Naast het bestaande gasnet en stadswarmtenet was het de bedoeling om een nieuw warmte- en/of koudenet aan te leggen met ondergrondse warmte/koude opslag bronnen. De wethouder en de portefeuillehouder van stadsdeel Zuidoost plaatsen in hun voorwoord wel een kanttekening: "de hoge duurzaamheidsambities mogen de komst van sociale en middensegment woningen niet in de weg zitten".<sup>280</sup>

### 12.5.3 Geluid en andere wettelijke ruimtelijke beperkingen

De transformatie van Amstel III moet passen binnen het stedelijk hoogbouwbeleid en binnen milieucontouren van geluid, fijnstof, milieurisico's en luchthaven Schiphol. Vooral bij drukke wegen in het gebied is sprake van hinder door verkeersgeluid en fijnstof. In het oostelijk deel van Amstel III zijn de voorkeurswaarden voor geluid niet overal haalbaar, en zal het college van B en W een hogere geluidsbelasting op de gevels van woningen en andere gevoelige bestemmingen moeten toestaan. Amstel III heeft weinig last van de contouren van Schiphol, maar bij gebouwen hoger dan 62 á 67 meter NAP moet wel eerst onderzocht zijn of zij de radarapparatuur van Schiphol niet verstoren.<sup>281</sup>

## 12.6 Financiële randvoorwaarden

Onderdeel van de besluitvorming door de gemeenteraad over de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* waren ook de twee grondexploitaties in Bullewijk en Paasheuvelwijk. De aldus geactualiseerde grondexploitaties krijgen een looptijd tot eind 2024. De grondexploitatie Amstel III Bullewijk (503.89, voorheen Amstel III Urban District genaamd) leidde naar verwachting tot een positief saldo van € 4,3 miljoen (NCW per 1-1-2020). Hierbij was rekening gehouden met een verwacht investeringsniveau van € 97,4 miljoen. Het positieve saldo moest ten gunste van het Vereveningsfonds worden gebracht. Voor de

grondexploitatie Amstel III Paasheuvelweggebied (503.87, voorheen Amstel III Paasheuvelweg Campus genaamd) werd een negatief saldo verwacht van € 14,5 miljoen (NCW per 1-1-2020) op basis van onder meer een investeringsniveau van € 42,2 miljoen.<sup>282</sup>

Voor beide grondexploitaties gezamenlijk werd een maximaal, taakstellend, saldo vastgesteld van € 15 miljoen (negatief). Dit betekende dat het tekort op de twee grondexploitaties dit bedrag niet mag overschrijden. Daarnaast werd besloten dat eventuele meeropbrengsten in de grondexploitaties niet ten gunste van het Vereveningsfonds komen, maar ingezet mogen worden voor investeringen in Amstel III. Daarnaast werd gewezen op een aantal risico's waaronder het risico dat het beheer van de openbare ruimte niet op het gewenste niveau komt. Tot slot werd de raad geïnformeerd over de indicatieve kosten voor maatschappelijke voorzieningen bij een realisatie van 10.000 woningen. De kosten hiervan werden geschat op € 61 miljoen en maken geen onderdeel uit van de grondexploitaties. Voor deze kosten zou dekking moeten worden gevonden in de huisvestingsplannen voor maatschappelijke voorzieningen.<sup>283</sup>

## 12.7 Ontwikkelstrategie van co-creatie

### 12.7.1 Co-creatie en processtappen

In de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* wordt benadrukt dat de transformatie van Amstel III in feite inhoudt dat "*de Amsterdamse ontwikkelpraktijk opnieuw [wordt] uitgevonden*". Dit komt omdat de gemeente, in tegenstelling tot de voorheen gangbare ontwikkelingen, nergens zomaar over de grond kan beschikken. De gemeente heeft daarentegen de medewerking van de kaveleigenaren nodig. Dat is de reden dat wordt ingezet op "voortdurende en vrijwillige co-creatie met de kaveleigenaren en een proces van geleidelijke verandering". Opgemerkt wordt dat de schaal waarop dit in Amstel III gebeurt volstrekt nieuw is voor Amsterdam en dat Amstel III daardoor functioneert als proeftuin. De ervaringen van het projectteam in de voorgaande jaren zijn vervolgens vervat in de processtappen die de ontwikkelstrategie vormen<sup>284</sup>:

- 1 Met het Ontwikkelperspectief Amstel III in de *Herziening Investeringsbesluit 2017* en *Actualisering Investeringsbesluit 2021* geeft de gemeente globaal richting.
- 2 Op basis daarvan worden deelgebiedsvisies gemaakt voor clusters van kavels. Deze visies worden samen met de erfpachters en hun ontwikkelaars opgesteld, op basis van gelijkwaardigheid.
- 3 Vervolgens dient de marktpartij een concreet plan (gebouwtransformatie of sloop/nieuwbouw) in bij de gemeente. Het initiatief wordt geformaliseerd via een afsprakenbrief met 'kavelpaspoort'. Daarin staan afspraken over programma, grondwaarden en ambities.
- 4 Is het plan helemaal uitgewerkt dan volgt een gedetailleerde realisatieovereenkomst met een definitief gebouwontwerp en indien nodig een maaiveldontwerp. Met dat pakket wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. Vrijwel alle transformatieplannen zijn in strijd met het bestaande bestemmingsplan van Amstel III, bijvoorbeeld omdat er woningen worden toegevoegd en met grotere bouwvolumes wordt gewerkt. Voor de omgevingsvergunning moet dan eerst een besluit worden genomen over afwijking van het bestemmingsplan.

- 5 De gemeente neemt haar eigen deelverantwoordelijkheid voor de infrastructuur (verkeer en deels<sup>lxxxvi</sup> kabels & leidingen) en een vernieuwde openbare ruimte. Daarnaast faciliteert het projectteam het planproces van marktpartijen.

### 12.7.2 Faciliteren, regisseren, investeren

In de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* werd de strategie gericht op 'faciliteren, regisseren én investeren'. Deze strategie is, zo wordt gemeld, al geleidelijk vanaf 2020 ingezet. De strategie werd aangepast omdat de transformatie echt was begonnen en er investeringen van de gemeente nodig waren. Bijvoorbeeld investeringen in maatschappelijke basisvoorzieningen en in de openbare ruimte. Daarnaast stelt de gemeente op verzoek van marktpartijen een meer regisserende rol te hebben aangenomen, en niet meer alleen globale sturing op hoofdlijnen. De gemeente vindt zelf naast investeren ook regisseren meer nodig dan in 2017, omdat Amstel III op steeds meer plekken in de uitvoeringfase komt. Met regisseren bedoelde de gemeente de rol als beleidsmaker, maker van het ontwikkelperspectief, regisseur van beleidsplannen, scheidsrechter tussen partijen, regelgever en handhaver.<sup>285</sup>

### 12.7.3 Zo nodig verwerven

Kavels verwerven die in erfpacht zijn uitgegeven, is niet de voorkeursstrategie van de gemeente omdat dit veel geld en tijd kost. In de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* sluit de gemeente de mogelijkheid echter niet uit. Een reden hiervoor kan zijn als kavels verwerven de enige oplossing is om doorgroei naar 15.000 woningen mogelijk te maken. Een andere reden is als blijkt dat marktpartijen belangrijke onderdelen van het woonprogramma niet uit kunnen voeren, zoals de grotere betaalbare woningen.<sup>286</sup>

## 12.8 Participatie

### 12.8.1 Inspraak, advies en participatie bij het raadsbesluit

De gemeente heeft participatie georganiseerd voor de *Actualisering Investeringsbesluit 2021*. Dit verliep via een informele inspraakperiode, een enquête, informatiebijeenkomsten en themabijeenkomsten over energie, wonen en 'plinten'. Alle bewoners van Zuidoost waren volgens de gemeente uitgenodigd voor de online informatiebijeenkomsten met een flyer die zij in de bus hebben ontvangen, en via andere kanalen. Op 12 november 2020 waren er ruim 500 kijkers bij de online informatiebijeenkomst. Op de online bijeenkomst voor vastgoedeigenaren en ontwikkelaars op 11 november 2020 waren 100 mensen. Ook vond een werkbijeenkomst plaats met WomenMakeSoutheast (WMS).<sup>287</sup>

De resultaten van de participatie zaten als bijlage bij de raadsvoordracht *Actualisering Investeringsbesluit 2021*. Onderdeel van de participatie was een uitgebreid rapport met adviezen van WMS. WMS pleitte daarbij met name voor een grotere betrokkenheid van bewoners bij de ontwikkeling van Amstel III. Ook vroeg WMS aandacht voor een programma aan wonen, werk en voorzieningen in Amstel III dat past bij Zuidoost. Het ging dan ook om het bieden van doorstroombmogelijkheden voor de huidige bewoners van Zuidoost naar woningen in Amstel III. Specifiek werd gevraagd om het realiseren van grotere woningen in het gebied. Daarnaast benadrukte WMS het belang van de identiteit en uitstraling van

<sup>lxxxvi</sup> Wij nemen aan dat de gemeente van een 'deelverantwoordelijkheid' spreekt, omdat zij voor een deel verantwoordelijk is voor kabels en leidingen.

Amstel III, deze moeten goed aansluiten op het bestaande Zuidoost. Daarbij zag WMS een belangrijke rol weggelegd voor de inrichting van de openbare ruimte.<sup>288</sup> In de reactie van de gemeente werd onderkend dat de mogelijkheden voor participatie, mede gezien de voorgeschiedenis, beperkt zijn. Ook wees de gemeente erop dat eerder er weinig interesse van bewoners van Zuidoost was voor de ontwikkeling van Amstel III. Verder werd aangegeven dat een deel van de wensen en adviezen van WMS betrekking hebben op zaken die volgens de gemeente geen onderdeel uitmaken van de gebiedsontwikkeling, maar te maken hebben met andere vormen van gemeentelijk beleid. Ook werd gewezen op (financiële) beperkingen om bepaalde wensen, zoals grotere woningen, te realiseren. Dat lag anders voor de inrichting van de openbare ruimte: daar deed de gemeente de uitnodiging aan WMS om daarbij met elkaar samen te werken. In zijn algemeenheid onderschreef de gemeente ook de wens om Amstel III te laten aansluiten op de behoeften van zowel de bestaande als de nieuwe bewoners. Specifiek werd toegezegd dat er een voorrangsregeling zal komen voor bewoners van Zuidoost (waarbij al werd verwezen naar de destijds recent afgesloten intentieovereenkomst met de Stichting Hondsrugpark).<sup>289</sup>

Naast WMS hebben ook de Stichting Hondsrugpark en de BIZ Paasheuvel Village uitgebreid gereageerd op de plannen voor Amstel III.<sup>lxxxvii</sup>

- De Stichting Hondsrugpark pleitte voor meer duidelijkheid van de gemeente in de plannen voor de gebiedsontwikkeling, en niet zozeer voor meer regie. In het bijzonder ging de stichting daarbij in op de stand van zaken van de plannen voor het Hondsrugpark, dat essentieel is voor de ontwikkeling van Amstel III, maar tegelijkertijd ook nog onduidelijk. Daarnaast geeft de stichting de gemeente lopende het traject voor zichzelf duidelijkere wensen kreeg, en dat dit flexibiliteit van de erfpachters en ontwikkelaars vroeg. Verder wees de stichting ook op de toenemende regeldruk in de gebiedsontwikkeling die vertragend werkt en een risico vormt voor het succes van de gebiedsontwikkeling. Ook uitte de stichting zorgen over de aangekondigde gemeentelijke bezuinigingen op het gemeentelijk projectteam. Tot slot gaf de stichting aan dat meer ruimte voor de inbreng van marktpartijen bij de ontwikkeling van Amstel III wenselijk is, aangezien dit tot dan toe als enigszins beperkt werd ervaren.<sup>290</sup> In reactie gaf de gemeente aan veel waardering te hebben voor de inbreng van en samenwerking met de stichting. In het bijzonder werd benadrukt dat de komst van het Hondsrugpark ook door de gemeente als essentieel werd gezien en dat met het raadsbesluit ook geld zal worden gereserveerd voor het park. Wél gaf de gemeente expliciet aan dat er nog geen sprake was van een daadwerkelijk ontwerp voor het park, ook om hierover geen verkeerde verwachtingen te wekken bij bewoners.<sup>291</sup>
- De BIZ Paasheuvel Village maakte vergelijkbare punten in de reactie. Zo werd gewezen op de grote hoeveelheid ambities en eisen die vertragend werken. Daarbij pleitte de BIZ voor meer oog voor haalbaarheid en het stellen van prioriteiten. Ook wees de BIZ op de noodzaak voor meer ruimte voor inbreng bij het ontwikkelen van de plannen voor Amstel III. De BIZ gaf daarbij aan dat in het verleden de gelijkwaardigheid in de samenwerking soms werd gemist. Tot slot uitte ook de BIZ zorgen over de bezuinigingen van de gemeente Amsterdam, in het bijzonder in het geval dit leidt tot het uitblijven van de benodigde investeringen in de openbare ruimte.<sup>292</sup> In reactie gaf de gemeente aan, in

---

<sup>lxxxvii</sup> Daarnaast heeft ook DUQER, mede namens diverse andere partijen, een reactie gegeven die hoofdzakelijk ingaat op aspecten die specifiek bij door hen ontwikkelde kavels spelen. Daarnaast spreekt DUQER in de reactie ook de zorgen uit over de aangekondigde gemeentelijke bezuinigingen en de gevolgen hiervan op de ambtelijke capaciteit (bron: DUQER, zienswijze actualisatie ontwikkelperspectief Amstel III, 3 december 2020).



algemene zin, altijd te streven naar een optimale balans tussen de verschillende eisen en ambities. Daarnaast werd erop gewezen dat Amstel III een gefaseerde aanpak kent die de mogelijkheid biedt voor tussentijdse bijsturing en dat daarom de BIZ wordt aange- moedigd te blijven meedenken. De gemeente onderstreepte daarbij het belang dat wordt gehecht aan een goede samenwerking en kondigde aan de BIZ bij diverse onder- werpen te gaan betrekken. Tot slot wees de gemeente erop dat de zorgen over de bezui- nigingsopgave werden gedeeld, maar dat de noodzakelijke investeringen in Paasheuvel- wijk met het aankomende besluit zouden worden gereserveerd.<sup>293</sup>

### 12.8.2 Participatieplannen voor de uitvoering

In de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* schreef de gemeente dat zij voor projecten in de openbare ruimte participatie zal organiseren. Voor de ontwikkelingen op de kavels van erfpachters ziet de gemeente geen leidende rol voor zichzelf. Daarbij wordt aangegeven dat volgens de nieuwe Omgevingswet initiatiefnemers zelf de verantwoordelijkheid krijgen om belanghebbenden te informeren en te betrekken bij hun plan.<sup>294</sup>

Wat betreft de participatie bij openbare ruimte projecten heeft de gemeente in het bijzonder de intentie om de organisatie WomenMakeSoutheast (WMS) te betrekken bij de inrichting van de openbare ruimte in Amstel III. Het doel hiervan was om de identiteit van Zuidoost in het ontwerp van de openbare ruimte te krijgen. Daarnaast is WMS uitgenodigd om gevraagd en ongevraagd met concrete investeringsvoorstellen te komen die bijdragen aan de eenheid van Zuidoost.<sup>295</sup>

## 13 Verder verloop tot 1 januari 2024

### 13.1 Momenten 2021-2022

#### 13.1.1 Amstel III: Welstandskader en Beeldkwaliteitsplan (april 2021)

Tegelijk met de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* stelde de gemeenteraad het welstandskader en het beeldkwaliteitsplan vast voor Amstel III Bullewijk en Paasheuvelwijk. Dit is een wijziging van de welstandsnota *De Schoonheid van Amsterdam* van 2013 voor de kantorenstrook Amstel III. In 2013 was het gebiedstype 'Kantoren' binnen het ruimtelijk systeem 'Kantoren en bedrijventerreinen'. Het gebiedstype wordt in 2021 'Samengestelde woonblokken' binnen het ruimtelijk systeem 'Woongebieden na 1985'. Het welstandsniveau verandert en de mogelijkheid vervalt om gebouwen met een solitaire kantoorfunctie welstandsvrij te transformeren naar een andere functie. Dit is nodig om aanvragen voor omgevingsvergunningen voor bouwplannen te toetsen aan passende welstandseisen. Het beeldkwaliteitsplan is afgestemd met ontwikkelaars.<sup>296</sup>

In het beeldkwaliteitsplan is Amstel III onderverdeeld in gebieden met eigen karakters (zie de tabel die volgt). Voor elk gebied gelden specifieke uitgangspunten, naast de algemene criteria. De zone tussen de Hullenbergweg en de A9 – het gebied rond IKEA – is niet opgenomen, en wordt mogelijk later toegevoegd.<sup>297</sup>

**Tabel 13.1** - Gebieden met eigen karakters in het beeldkwaliteitsplan Amstel III Bullewijk en Paasheuvelwijk

| Gebied                        | Karakter       | Voorbeelden van uitgangspunten                                                                                                       |
|-------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hogehilgebied en Bullewijkpad | mix-to-the max | Ruimtelijke structuur van pleinen en pockets verbonden door paden. Grote mix van functies in hoge dichtheid. Metropolitaan karakter. |
| Hessenbergweggebied           | residentieel   | Hoogstedelijke buurt met intieme uitstraling. Stedelijke randen en rustig binnengebied met groene hoven.                             |
| Paasheuvelwijk                | stadsdorp      | Stevige randen en stads-dorpse binnengebieden. Schaalmix van small, medium en large volumes.                                         |

Bron: Gemeente Amsterdam, Beeldkwaliteitsplan Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, pp. 23, 27, 31.

### 13.1.2 Stedelijke kaders: Omgevingsvisie 2050 (juli 2021)

Op 8 juli 2021 stelde de gemeenteraad de *Omgevingsvisie 2050* vast. Hierin staat dat de kantorenstrook van Amstel III zal veranderen in een heel nieuw stuk stad, met levendige straten en volop groen en voorzieningen. En dat er woningen komen, met behoud van de werkfunctie. Specifiek staat het verminderen van de barrièrewerking van de A9 tussen de buurten in Amstel III op de kaart, vooral voor fietsers. Het verminderen van de barrièrewerking is vermeld als een project overstijgende opgave.<sup>lxxxviii</sup> Bij hoogbouw staat Bullewijk expliciet vermeld: bouwen in hoge dichtheden bij openbaar vervoer stations als goed bereikbare plek is de inzet in de *Omgevingsvisie 2050*, onder andere bij Bullewijk. Ten westen van ons onderzoeksgebied – in het noordelijk deel van de bedrijvenstrook Amstel III – komt op termijn mogelijk menging met woningen. Dit kan echter alleen als de gewenste intensivering met gestapelde bedrijfsgebouwen succesvol is verlopen en er per saldo meer bedrijfsruimte komt. De bedrijvenstrook van Amstel III is in de *Omgevingsvisie 2050* een pilotgebied voor grootschalige intensivering.<sup>298</sup>

### 13.1.3 Stedelijke kaders: Transformatie-impuls (januari 2022)

Op 18 januari 2022 stelde het college van B en W de *Transformatie-impuls* vast. Daarmee wilde het college een versnelling stimuleren van transformatieprojecten met betaalbare woningbouw. Het gaat om projecten waarbij sprake is van wijziging van een bestaand erfpachtrecht van een particuliere partij. De impuls is een tegemoetkoming van 10% op de grondwaarde voor het betaalbare, gereguleerde woonprogramma van transformatieprojecten. Specifiek gaat het om particuliere sociale huur (woningen die voor minimaal 25 jaar sociaal verhuurd worden), middeldure huur (woningen die voor minimaal 25 jaar of eeuwigdurend middelduur verhuurd worden) en middeldure koop (dit heet

<sup>lxxxviii</sup> Het projectteam Amstel III geeft aan dat op een later moment de vraag zal worden opgepakt hoe de barrièrewerking van de A9 zal worden verminderd en wie daar verantwoordelijk voor is. Wel worden er maatregelen genomen om die barrière kleiner te maken met name doordat de route die voor de reuring moet zorgen loopt van ArenA naar AMC. Daarnaast wordt het wijkcentrum zo gesitueerd dat het beide delen van Amstel III bedient aan weerszijde van de A9. Bron: e-mail ambtelijke organisatie, 17 juni 2024 .

inmiddels sociale koop). De *Transformatie-impuls* geldt voor transformatieprojecten waarvoor in de periode vanaf 1 februari 2022 tot uiterlijk 1 februari 2023<sup>lxxxix</sup> grondprijzafspraken worden gemaakt die binnen deze periode ook schriftelijk worden vastgelegd.<sup>299</sup> Door de *Transformatie-impuls* kunnen de grondopbrengsten voor de gemeente, tussen de € 4 en € 5 miljoen lager uitvallen, uitgaande van ca. 1.500 betaalbare woningen. Dit zijn (indicatief) globaal de financiële gevolgen voor de hele gemeente die toen werden verwacht.<sup>300</sup> Per woning is dat ongeveer € 3.000. In Amstel III is de *Transformatie-impuls* verdisconteerd in de grondprijzen, zo geeft het projectteam aan.<sup>301</sup>

### 13.1.4 Warmteplan Amstel III Paasheuvelwijk en omgeving (februari 2022)

Op 16 februari 2022 stelt de gemeenteraad het *Warmteplan Amstel III-Paasheuvelweggebied en omgeving 2022* vast. Kaart 13.1 toont de gebiedsafbakening van het warmteplan. Het warmteplan is een instrument waarmee de gemeente sturing kan geven aan de realisatie van een collectief energiesysteem in een gebied. Het doel van het warmteplan is "*het realiseren van een collectief energiesysteem dat voldoet aan een hoge mate van energiezuinigheid en milieuprestatie*". Het plan is om in Paasheuvelweggebied en omgeving een collectief energiesysteem te ontwikkelen waarbij onder meer restwarmte uit een datacenter wordt ontsloten en in de (nabije) toekomst ook uit andere duurzame bronnen. De gemeente wenst met dit warmteplan innovatie te stimuleren en onderzoekt in een open dialoog met partijen de realisatie van een collectief energiesysteem. In het warmteplan is voorzien in een collectief energiesysteem voor 4.500 woningequivalenten<sup>xc</sup>. Het warmteplan treedt in werking op een nader door het college te bepalen datum, niet eerder dan 1 januari 2023 en is tien jaar geldig. Projectontwikkelaars hebben volledige keuzevrijheid om een warmtevoorziening te realiseren die voldoet aan de geldende eisen. Als ontwikkelaars een omgevingsvergunning indienen vóór inwerkingtreding van het warmteplan, dan worden zij (na goedkeuring van deze aanvraag) niet verplicht om aan te sluiten op een collectief energiesysteem.<sup>302</sup>

<sup>lxxxix</sup> In het *Woningbouwplan 2022-2028* stond dat het college de *Transformatie-impuls* wilde verlengen tot 1 februari 2024.

<sup>xc</sup> Een woningequivalent bestaat uit één woning (ongeacht de woninggrootte) of uit een voorziening met een bruto vloeroppervlak van 100 m<sup>2</sup>. Het warmteplan is opgesteld voor een maximaal aantal aansluitingen. Het betreft 3.500 + 1000 = 4.500 aansluitingen van woningequivalenten (waarvan 3.500 woningen en 100.000 m<sup>2</sup> BVO niet-wonen).

**Kaart 13.1** - Gebiedsafbakening warmteplan Amstel III - Paasheuvelweggebied en omgeving (zwarte stippellijn) volgens *Warmteplan Amstel III- Paasheuvelweggebied en omgeving 2022*<sup>303</sup>



Bron: Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit Vaststellen Warmteplan Amstel III- Paasheuvelweggebied en omgeving 2022, bijlage bij raadsbesluit 16 februari 2022, p. 8, bewerking Rekenkamer Amsterdam.

### 13.1.5 Context: Amsterdams Akkoord (juni 2022)

Op 1 juni 2022 stelde de gemeenteraad het coalitieakkoord vast voor de bestuursperiode 2022-2026. De woningbouwambitie van 7.500 woningen per jaar voor Amsterdam blijft.<sup>304</sup> Het college van B en W moet deze ambitie uitwerken in een nieuw woningbouwplan.<sup>305</sup> Het nieuwe bestuur wilde daarbij minder eisen (of eisen aanpassen) voor woningbouw. Specifiek worden de BENG+ (Bijna Energieneutrale Gebouwen+) eisen geschrapt vooruitlopend op het verbod van de rijksoverheid om zelf additionele duurzaamheidseisen te stellen als gemeente.<sup>306</sup>

### 13.1.6 Stadsdeelvoorrang geregeld in Huisvestingsverordening (juni 2022)

Bij de *Wijziging Huisvestingsverordening 2022* werd geregeld dat bewoners voorrang kunnen voorrang krijgen op een deel van de nieuwbouwwoningen in hun eigen stadsdeel. Daarvoor moeten zij de afgelopen tien jaar minstens zes jaar onafgebroken in het stadsdeel hebben gewoond. In overleg met zowel marktpartijen als woningcorporaties kan bij de eerste verhuring van een wooncomplex tot 25% van de woningen met voorrang worden toegewezen aan bewoners uit het stadsdeel. Het gaat in deze regeling om de sociale en middeldure huurwoningen. De bedoeling van de stadsdeelvoorrang is de band tussen 'zittende' bewoners en de nieuwe buurt te versterken en de doorstroming te bevorderen (zie ook paragraaf 10.4 en paragraaf 11.1.5). De wooncomplexen waarvoor stadsdeelvoorrang geldt staan na afstemming met de eigenaar in een bijlage van de Huisvestingsverordening. De afstemming gebeurt op basis van vrijwilligheid. In 2022 ging het

in Amstel III om het wooncomplex op Paasheuvelweg 17 (Hillside). Na het jaar van eerste verhuring wordt het complex uit de bijlage bij de verordening verwijderd.<sup>307</sup>

De stadsdeelvoorrang die via de *Huisvestingsverordening* in 2022 werd geregeld, werd in Amstel III eerder in een minder geformaliseerde vorm toegepast. Op 9 december 2020 tekenden de gemeente en de Stichting Hondsrugpark een intentieovereenkomst om minimaal een kwart van de huurwoningen te reserveren voor woningzoekenden uit Zuidoost (zie paragraaf 11.1.2 over Stichting Hondsrugpark). Een minder formele stadsdeelvoorrang (niet via de *Huisvestingsverordening*) werd bijvoorbeeld toegepast bij gebouw LIV De KARSP, dat in 2022 werd opgeleverd in Bullewijk. De eigenaar maakte met de gemeente afspraken om bij de toewijzing van de woningen voorrang te geven aan mensen uit Zuidoost.<sup>308</sup> Andere voorbeelden van stadsdeelvoorrang die toen nog niet via de *Huisvestingsverordening* liep zijn OurDomain en Trinity Buildings. Bij Trinity Buildings werd 25% van de huurwoningen gereserveerd voor mensen met sleutelberoepen in de zorg en het onderwijs, en bewoners uit Zuidoost.<sup>309</sup> Bij OurDomain was er een voorrangsregeling voor inwoners van Zuidoost, zorgmedewerkers van Amsterdam UMC, leraren en zorgpersoneel in Amsterdam die moeite hebben om een woning te vinden en op de urgentielijst staan zich met voorrang inschrijven.<sup>310</sup>

### 13.1.7 Context: Actualisatie Meerjarenperspectief Grondexploitaties (september 2022)

Op 27 september 2022 informeerde het college van B en W de gemeenteraad over de *Actualisatie Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022*. Dit document geeft inzicht in de ontwikkeling van grondexploitaties in Amsterdam, voor alle plannen bij elkaar ('portefeuille'). Het college spreekt van een 'kantelpunt'. De waarde van de portefeuille aan projecten is in 2022 namelijk sterk gedaald, en het *Vereveningsfonds* kan na 2026 negatief worden. Dit komt door hogere inflatie, vertragingen en de uitnamen voor de algemene middelen van de gemeente. Het college wil een gezond en robuust *Vereveningsfonds*, en dus geen negatieve waarde. Het college wil daarom tekorten terugdringen bij plannen met een tekort, overschotten vergroten bij plannen met een overschot, en kritischer kijken naar andere zaken die betaald worden uit het *Vereveningsfonds*. Het is mogelijk dat dit ten koste gaat van vastgestelde ambities. Voor de plannen die al zijn vastgesteld en in uitvoering zijn, wordt gekeken in hoeverre bijsturing mogelijk is.<sup>311</sup> Ook in Amstel III werd bijgestuurd na het AMPG 2022, zo lichtte het projectteam Amstel III toe. Investerings in de openbare ruimte die niet direct aan een transformatie van een kavel gerelateerd waren, werden niet meer gedaan. Een uitzondering daarop is het Hondsrugpark, vanwege het grote belang van dit park voor Amstel III.<sup>312</sup>

## 13.2 Momenten 2023

### 13.2.1 Context: Woningbouwplan 2022-2028 (januari 2023)

Op 31 januari 2023 informeerde het college van B en W de gemeenteraad over het *Woningbouwplan 2022-2028*. In dit plan staat hoe het college uitvoering geeft aan zijn nieuwbouwambities, aan de hand van drie thema's. Hieronder volgen per thema een deel van de elementen uit het plan, met specifieke aandacht voor transformatiegebieden:

#### *Nieuwbouw van 7.500 woningen*

De ambitie blijft om jaarlijks 7.500 woningen te bouwen, met als uitgangspunt 40% sociaal, 40% middelduur en 20% vrije sector (40-40-20). Voor transformatiegebieden blijft 30%



sociaal mogelijk als een corporatie de sociale woningen afneemt (30-40-30). Ook de ambitie om een complete stad te maken blijft. Naast woningen gaat het dan bijvoorbeeld om voorzieningen, infrastructuur, kantoor- en bedrijfsruimte, openbare ruimte, water en groen. Het college van B en W schrijft dat investeringen in dit soort onderdelen van een gebiedsontwikkeling even belangrijk zijn als de woningen. Het college laat verder onderzoeken in hoeverre verdichting mogelijk is in gebiedsontwikkelingen. Vanwege de slechte marktomstandigheden neemt het college ook een aantal maatregelen. Een van de maatregelen is de tijdelijke beperking van de indexering van de overeengekomen grondprijzen tot maximaal 5% per kalenderjaar. Deze maatregel, oorspronkelijk ingevoerd voor 2023, werd later verlengd tot en met 2024 (zie paragraaf 13.2.6). In het Woningbouwplan staat de impuls 'Gewoon Goed' beschreven. Via deze impuls probeert de gemeente de haalbaarheid van woningbouwprojecten te vergroten, zonder onder de kwalitatieve ondergrens te zakken die nodig is voor een goede en complete stad. Dit wordt bereikt door eisen te verminderen, ruimte te scheppen voor optimalisatie en alternatieven in de bouwplanuitwerking en te standaardiseren.<sup>313</sup>

#### *Bouwen van een goede mix*

De gemeentelijke ambitie blijft een 'ongedeelde stad', met een gedifferentieerd woningaanbod. Dit betekent woningen met verschillende afmetingen en voor verschillende doelgroepen. Het college constateert dat de huidige marktomstandigheden leiden tot de bouw van gemiddeld kleinere woningen en beperkt (vrijkomend) aanbod. De uitdaging voor realisatie van een gedifferentieerd aanbod ziet het college met name in transformatiegebieden. Het college wil onderzoeken of het beeld klopt dat in (sommige) transformatiegebieden een relatief eenzijdig aanbod ontstaat van met name kleinere woningen. Het onderzoek moet gaan over sturing op differentiatie in woninggrootte. Daarbij is voor het college ook de vraag hoe woonkwaliteit van kleine woningen geborgd kan worden. Voor kwalitatief goede kleine woningen noemt het Woningbouwplan enkele aandachtspunten. Zo moet de woning niet té klein zijn; de regels rond minimale oppervlaktes, het wooncomfort en de bouwveiligheid, zoals vastgelegd in het Bouwbesluit<sup>xci</sup> zijn de afgelopen jaren gaandeweg geminimaliseerd volgens het Woningbouwplan. Het Bouwbesluit staat toe dat een zelfstandige woning 15 m<sup>2</sup> groot is. Volgens het Woningbouwplan moet een kleine woning daarnaast een goede plattegrond hebben. Een slim ontwerp, met voldoende daglicht en een efficiënte indeling, kan bijdragen aan het comfort van een kleine woning volgens het Woningbouwplan. Daarnaast dragen gedeelde voorzieningen bij aan de kwaliteit van kleine woningen, zo werd vermeld. Voor de doelgroepen van nieuwbouw wil het college in 2023 een nieuwe werkwijze uitwerken, met gebiedsgerichte doelgroep-programmering. Prioritering tussen de doelgroepen jongeren- en studentenhuysvesting, geclusterde ouderenhuisvesting, wooncoöperaties en zelfbouw vindt het college hierbij nodig. Voor gezinnen gaat het om woningen met voldoende kamers en vierkante meters.<sup>314</sup>

#### *Versnellen en versimpelen*

In dit thema gaat het om mogelijkheden voor de gemeente om bij te dragen aan een zo efficiënt mogelijke voorbereiding en uitvoering van de woningbouwproductie. Het college gaat een voorstel maken om het besluitvormingsproces van gebiedsontwikkeling en participatie daarin te verbeteren. Het college wil de financiële consequenties van keuzes in een gebiedsontwikkeling eerder meewegen, onder de noemer 'rekenen en tekenen'. Wat

---

<sup>xci</sup> Wij gebruiken het woord Bouwbesluit, omdat de bron van deze tekst het Woningbouwplan 2022-2028 van de gemeente Amsterdam uit 2023 is. Op 1 januari 2024 is het Bouwbesluit vervangen door het Besluit bouwen werken leefomgeving, zie <https://omgevingswet.overheid.nl/helpcentrum/aanvragen-melden/bouwbesluit-2012-besluit-bouwwerken> geraadpleegd op 5 november 2024.

betreft duurzaamheid moet in Amsterdam alleen de *Hemelwaterverordening* nog als bovenwettelijke eis gelden. Het college wil de *Transformatie-impuls* met één jaar verlengen.<sup>315</sup>

### 13.2.2 Context: Terugval woningbouwproductie en Doorbouwakkoord (september 2023)

In september 2023 informeerde het college van B en W de gemeenteraad over een terugval in de woningbouwproductie in 2023 en over extra maatregelen om deze terugval te beperken. Zo onderzoekt het college maatregelen voor het *Grondprijnsbeleid 2024* (zie ook paragraaf 13.2.6) en wil zij de *Startbouwimpuls* van het Rijk benutten (zie ook paragraaf 13.2.5). Het college schrijft aan de raad dat de aanpak en de aanvullende maatregelen worden ondersteund door de betrokken koepels NEPROM, IVBN, AFWC, Bouwend Nederland en Vastgoed Belang.<sup>316</sup>

Deze koepelorganisaties, woningcorporaties, projectontwikkelaars, bouwbedrijven, investeerders en overige partijen ondertekenden het *Doorbouwakkoord Amsterdam 2023*.<sup>xci</sup> Zij willen zich blijven inzetten om gemiddeld jaarlijks 7.500 woningen in Amsterdam te realiseren, waarbij ze erkennen dat het de komende jaren zeer uitdagend is om dit te halen. Dit willen zij onder meer doen door gezamenlijk naar oplossingen te zoeken voor haalbare businesscases. Daarbij willen zij echter niet door een kwalitatieve ondergrens zakken die voor een goede en complete stad vereist is.<sup>317</sup>

### 13.2.3 Faillissement van Certitudo Capital Group (september 2023)

Op 19 september 2023 is het Brabantse vastgoedbedrijf Certitudo Capital Group (hierna: Certitudo) failliet verklaard. In totaal had Certitudo plannen voor de bouw van 1.300 woningen op veertien verschillende kavels in Amstel III. In reactie op de schriftelijke vragen van het lid Von Gerhardt (VVD) inzake het faillissement van Certitudo stelt het college op 23 oktober 2023 dat ze als gevolg van het faillissement vertraging verwacht in het tempo van de woningbouwproductie. Dat komt, omdat naar een nieuwe eigenaar moet worden gezocht voor verschillende kavels. De overname van de kavels van Certitudo heeft volgens het college geen gevolgen voor de woningsegmentatie in Amstel III. In Amstel III wordt namelijk gestuurd op gebiedsniveau op de verhouding 35-35-30 en niet per project. De gemeente Amsterdam had op de kavels van Certitudo afspraken gemaakt over de realisatie van o.a. woningen en kantoren in de volgende drie projecten:

- Amstel Next (Hettenheuvelweg 26);
- &Amsterdam (Hettenheuvelweg 12, 14, 16);
- Paasheuvelweg (Paasheuvelweg 6, 8, 14, 44, 39-50).

Daarnaast had Certitudo ook de locaties Hessenbergweg 95 en Hessenbergweg 8-10 in bezit. Op deze locaties waren nog geen projecten gestart. De locatie Hessenbergweg 95 is half maart 2023 aangekocht door de gemeente voor het realiseren van een basisschool.<sup>318</sup>

#### *Gemeentelijk voorkeursrecht Paasheuvelweg (20 december 2023)*

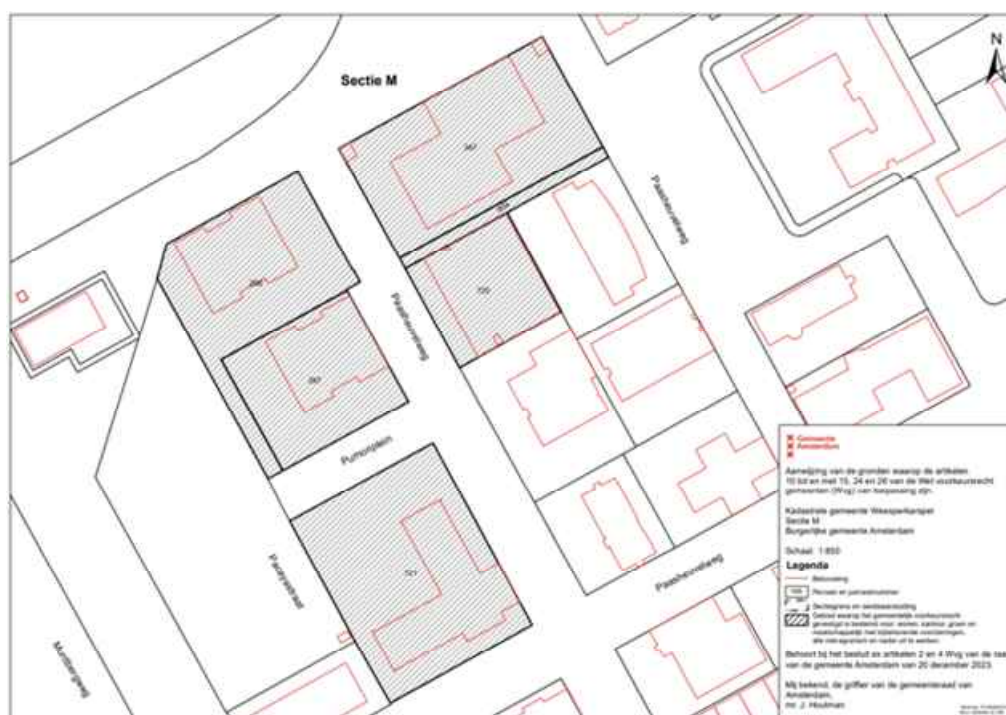
Op 3 oktober 2023 heeft het college een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd op de percelen van het failliete Certitudo aan de Paasheuvelweg. Hiermee verkrijgt de gemeente

---

<sup>xci</sup> Het *Doorbouwakkoord* kon gedurende langere tijd ondertekend worden via een webpagina van de gemeente Amsterdam. Begin 2024 stond de website nog open voor ondertekening. <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/vastgoedprofessionals/woningbouw-transformatie/doorbouwakkoord-amsterdam/>, geraadpleegd op 11 januari 2024.

een voorkeurspositie op de grondmarkt in het gebied. Op deze manier wil de gemeente het mogelijk maken zelf actief op te treden bij de ontwikkeling van deze gronden en zelf de regie te houden bij de herontwikkeling van de locatie. De gemeente gebruikt de structuurvisie 'Omgevingsvisie Amsterdam 2050', vastgesteld op 8 juli 2021, als planologische grondslag op basis waarvan het voorkeursrecht kan worden gevestigd. Op 20 december 2023 heeft de gemeenteraad besloten in te stemmen met het voorkeursrecht op de percelen van Certitudo op Paasheuvelweg 6, 8A, 8B, 14, 14A-14E, 39, 44, 46, 50 voor een duur van drie jaar. Kaart 13.2 toont de gebieden waarop het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is in Amstel III. De gebieden zijn aangeduid als toekomstig gebied bestemd voor wonen, kantoor, groen en maatschappelijk met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.<sup>319</sup>

**Kaart 13.2** - Gemeentelijk voorkeursrecht op locatie Paasheuvelweg volgens Raadsbesluit Instemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de locatie Paasheuvelweg te Amsterdam, 2023.<sup>320</sup>



Bron: Gemeente Amsterdam, Bijlage Raadsbesluit Instemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de locatie Paasheuvelweg te Amsterdam, Kadastrale kaart met nummer TK-30404274-02, bijlage bij raadsbesluit 20 december 2023, p.1, bewerking Rekenkamer Amsterdam.

### 13.2.4 Voorzieningenstrategie Amstel III (2023)

In april 2023 heeft de projectorganisatie de *Voorzieningenstrategie Amstel III 2040 - Concept* (versie 13 april 2023, hierna: de Voorzieningenstrategie) opgesteld. De Voorzieningenstrategie was een update van de voorzieningenstudie uit 2019 voor het gebied Amstel III. Het doel van de Voorzieningenstrategie is om de gemeente en ontwikkelaars een integrale en concrete leidraad te geven voor de noodzakelijke voorzieningen en de daadwerkelijke invulling van plinten in kavels. Daarnaast is het de bedoeling om de Voorzieningenstrategie te verwerken in een nieuw Ontwikkelperspectief (bij een toekomstige actualisatie van het investeringsbesluit voor Amstel III).<sup>321</sup>

De Voorzieningenstrategie bevestigde enerzijds het bestaande uitgangspunt voor de noodzakelijke voorzieningen zoals vastgelegd bij *Actualisering Investeringsbesluit 2021*. Maar de Voorzieningenstrategie keek ook verder dan de scope van deze actualisering. Het document biedt een doorkijk naar de noodzakelijke voorzieningen als Amstel III door zou groeien naar 15.000 woningen in 2040. Hiermee werd gekeken naar welke behoefte er dan bestaat aan voorzieningen en hoeveel voorzieningen kunnen worden gemaakt. Deze analyse is uitgesplitst naar drie verschillende momenten: 2025, 2030 en 2040.<sup>322</sup>

Aan de Voorzieningenstrategie lag een analyse van de benodigde voorzieningen op basis van de stedelijke referentienormen ten grondslag. Deze analyse is gemaakt op basis van 15.000 woningen (waarvan 2.000 studentenwoningen), met verder dezelfde uitgangspunten als de eerdere analyses voor 10.000 woningen. In de Voorzieningenstrategie werd benoemd dat de opgave voor het realiseren van voldoende scholen (basisonderwijs en voortgezet onderwijs) het grootste is en maatgevend is voor de verdere groei van Amstel III naar 15.000 woningen. Tegelijkertijd werd de opgave voor te realiseren voorzieningen zoals die op basis van de stedelijke referentienormen in beeld komt, genuanceerd. De uitkomsten waren, zo wordt gesteld, "niet één op één te vertalen naar Amstel III." Daarbij werd aangegeven dat voor het voortgezet onderwijs in Amstel III er in het verleden geen voorziening was opgenomen omdat de bestaande scholen in Zuidoost nog groeiruimte hadden. In zijn algemeenheid werd aangekondigd dat er in 'het voorjaar van 2023' zou worden gewerkt aan een update van de voorzieningenstudie voor heel Zuidoost. Naar verwachting moest dit een goed beeld van de benodigde voorzieningen in Amstel III opleveren.<sup>323</sup> In de volgende tabel geven wij een samenvatting weer van de benodigde voorzieningen op basis van de stedelijke referentienormen en doorgroei naar 15.000 woningen in Amstel III.

**Tabel 13.2 - Programma voorzieningen Amstel III bij 15.000 woningen (op basis van stedelijke referentienormen)**

| Soort voorziening                  | Aantal (m <sup>2</sup> bvo) | Opmerkingen                                                                                                                |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Primair onderwijs</b>           | 7,1 (24.793)                | Daarnaast onder meer ook 14,2 kinderdagverblijf en 7,1 buitenschoolse opvang.                                              |
| <b>Voortgezet onderwijs</b>        | 1,6 (10.075)                |                                                                                                                            |
| <b>Jeugdbehandel-/woonlocaties</b> | 5,9 (1.170)                 |                                                                                                                            |
| <b>OKT</b>                         | 0,7                         |                                                                                                                            |
| <b>1e lijnszorg</b>                | 4,7 (4.200)                 | Daarnaast onder meer 910 m <sup>2</sup> maatschappelijke dienstverlening en wijkzorg en 4,3 apotheek (650 m <sup>2</sup> ) |
| <b>Opvanglocatie</b>               | 7,8 (7.800)                 | Daarnaast ook 2 dagbesteding (390 m <sup>2</sup> )                                                                         |
| <b>Buurtkamer</b>                  | 4,1 (819)                   | Daarnaast ook 819 m <sup>2</sup> voor Huis van de Wijk                                                                     |
| <b>Jongerencentrum</b>             | 1,2 (300)                   |                                                                                                                            |
| <b>Kunst - wijkniveau</b>          | - (3.500)                   | Daarnaast ook 2.800 m <sup>2</sup> voor kunstvoorziening met stedelijke functie                                            |
| <b>Sporthal</b>                    | 1,1 (1.591)                 |                                                                                                                            |

| Soort voorziening          | Aantal (m <sup>2</sup> bvo) | Opmerkingen                      |
|----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Zwembad                    | 0,3 (1.226)                 |                                  |
| Georganiseerde buitensport | - (41.500)                  | In m <sup>2</sup> grondoppervlak |
| Speelplekken               | 46,7 (7.000)                | In m <sup>2</sup> grondoppervlak |
| Speelvelden                | 14,0 (14.000)               | In m <sup>2</sup> grondoppervlak |
| Groen                      | - (332.000)                 | In m <sup>2</sup> grondoppervlak |

*Gemeente Amsterdam, Voorzieningenstrategie Amstel III 2040 - Concept versie 13 april 2023, bijlage 4 - Maatschappelijke voorz. en bewerking Rekenkamer Amsterdam.*

Ten opzichte van de opgave zoals vastgelegd in de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* valt niet alleen het in de Voorzieningenstrategie benoemde verschil op in de benodigde voorzieningen voor basis- en voortgezet onderwijs. Ook was er sprake van een aanzienlijk groter aantal benodigde kinderdagverblijven (ruim 14 in plaats van 6). Verder was op basis van de referentienormen een OKT voorziening nodig (die niet werd genoemd in de actualisering). Wat betreft opvanglocaties valt ook op dat het aantal aanzienlijk hoger was dan de geldende opgave voor 24-uursopvang (bijna 8 voorzieningen van in totaal 7.800 m<sup>2</sup> bvo ten opzichte van 1 voorziening van 1.200 m<sup>2</sup> bvo).<sup>xciii</sup> Tot slot was er sprake van een grote stijging van de benodigde ruimte voor groen: van 186.000 m<sup>2</sup> naar 332.000 m<sup>2</sup>.

Naast de hiervoor besproken analyse van de behoefte aan voorzieningen bij groei van Amstel III naar 15.000 woningen in 2040, geeft de Voorzieningenstrategie ook een doorkijk naar wat er werd verwacht aan werkelijk aanwezige voorzieningen in 2025, 2030 en 2040.<sup>xciv</sup> Ten aanzien van de maatschappelijke voorzieningen werd een indicatief beeld geschetst van het aantal en soort voorzieningen (zie tabel hierna voor een overzicht van de opgesomde maatschappelijke voorzieningen). Dit indicatieve beeld is moeilijk af te zetten tegen de opgave zoals gedefinieerd in de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* of zoals berekend op basis van de stedelijke referentienormen. Daarvoor zijn de omschrijvingen té verschillend. Dat neemt niet weg in dat een aantal verschillen opvallen. Zo worden in 2040 bij een groei met 15.000 woningen er 5 basisscholen en 5 kinderdagverblijven verwacht wat hetzelfde is als in de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* waar dit aantal toereikend werd geacht voor 10.000 woningen. Daarentegen verwacht men in de doorkijk naar 2040 wel 2 hoger onderwijs locaties, die in de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* in het geheel nog niet tot de opgave voor Amstel III behoorden en is er sprake van 1 zwembad.<sup>324</sup> Het projectteam Amstel III geeft aan dat bij het bepalen van de benodigde hoeveel scholen in Amstel III specifiek is gekeken naar het aantal kinderen dat in de wijk werd verwacht. Daarbij is er vanuit gegaan dat voor de te bouwen studentenwoningen en studio's er geen rekening hoeft te worden gehouden met bewoning door huishoudens met kinderen. Daarnaast zijn een aantal woningbouwprojecten die gestaakt zijn, niet meegenomen in deze berekeningen, maar zodra deze worden hervat worden deze weer meegeteld.<sup>325</sup>

<sup>xciii</sup> Inmiddels is bekend dat de gewenste 24-uursopvang niet haalbaar bleek. De reden hiervoor was dat hoewel het mogelijk was om deze voorziening fysiek te realiseren, de exploitatie financieel niet haalbaar bleek vanwege de geldende rijksbijdragen hiervoor. Bron: E-mail 17 juni 2024.

<sup>xciv</sup> De precieze betekenis van deze doorkijk wordt in de Voorzieningenstrategie niet geduid. Het is de interpretatie van de rekenkamer dat het hier gaat om beelden van de concrete verwachtingen ten aanzien van voorzieningenaanbod dat mogelijk of waarschijnlijk wordt geacht in Amstel III.



**Tabel 13.3** - Indicatieve doorkijk maatschappelijke voorzieningen 2025, 2030 en 2040

| 2025: 2.500 woningen                       | 2030: 8.000 woningen                            | 2040: 15.000 woningen                           |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 2 huisartspraktijken                       | 2 huisartspraktijken                            | 4 huisartspraktijken                            |
| 2 fysiotherapiepraktijken                  | 1 gezondheidscentrum, 2 fysiotherapiepraktijken | 1 gezondheidscentrum, 4 fysiotherapiepraktijken |
| 2 scholen (fotovakschool/ bartenderschool) | 2 hoger onderwijs locaties                      | 2 hoger onderwijs locaties                      |
| 4 specialistische medische centra          | 3 specialistische medische centra               | 2 specialistische medische centra               |
| 3 sportscholen                             | 4 buurtkamers, 1 infocentrum Amstel III         | 4 buurtkamers, 1 infocentrum Amstel III         |
|                                            | 2 KDV's, 2 basisscholen                         | 5 KDV's, 5 basisscholen                         |
|                                            | 1 sociaal buurtteam, 1 spreekkamer gezinshuis   | 1 sociaal buurtteam, 1 spreekkamer gezinshuis   |
|                                            | 1 24-uurszorgopvang, diverse zorgwoningen       | 1 24-uurszorgopvang, diverse zorgwoningen       |
|                                            | n.t.b. maatschappelijke voorziening             | n.t.b. maatschappelijke voorziening             |
|                                            | 1 behandelwooneenheid jeugd                     | 1 behandelwooneenheid jeugd                     |
|                                            | 1 jongerentalentcentrum                         | 1 jongerentalentcentrum                         |
|                                            | 5 yoga-studio's                                 | 7 yoga-studio's                                 |
|                                            | 10 fitnesscentra, 3 gyms                        | 15 fitnesscentra, 5 gyms                        |
|                                            | Dansschool                                      | Dansschool, muziekschool                        |
|                                            | VR-room                                         | 1 Zwembad, 1 VR-room                            |

Bron: Gemeente Amsterdam, Voorzieningenstrategie Amstel III 2040 - Concept versie 13 april 2023, pp. 36-37 en bewerking Rekenkamer Amsterdam.

De Voorzieningenstrategie gaat niet alleen in op de maatschappelijke voorzieningen zoals hiervoor besproken. In het document wordt ook weergegeven wat de verwachtingen zijn ten aanzien van andere (commerciële) voorzieningen: detailhandel, horeca en diensten. Onder diensten wordt in de Voorzieningenstrategie verstaan 'kleinschalige ambachtelijke en verzorgende buurtfaciliteiten (exclusief winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen)'.<sup>326</sup> Over diensten wordt in de Voorzieningenstrategie opgemerkt dat men 20.000 tot 25.000 m<sup>2</sup> bvo denkt toe te kunnen voegen. Dit is aanzienlijk minder dan de opgave van 80.000 m<sup>2</sup> bvo zoals is vastgelegd in de *Actualisering Investeringsbesluit 2021*. De reden hiervoor is dat de beschikbare ruimte in de plint naar verwachting onvoldoende is om meer diensten te kunnen huisvesten. In plaats van de 10-12% van het totaal programma bvo m<sup>2</sup> voor voorzieningen waarmee in de *Actualisering Investeringsbesluit 2021* werd gerekend

(zie paragraaf 12.3.3), is de inschatting dat de werkelijke ruimte in plinten uit zal komen rond de 8%.<sup>327</sup>

### 13.2.5 Toekenning Startbouwimpuls door het Rijk (november 2023)

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties maakte op 20 november 2023 de toekenning bekend van de Startbouwimpuls (SBI). De SBI is bedoeld om bij een aantal woningbouwprojecten die door de economische omstandigheden niet door konden gaan, de bouw toch te kunnen starten. De rijksoverheid geeft hiervoor een bijdrage van gemiddeld €10.000 per woning.<sup>328</sup> De gemeente Amsterdam kreeg van deze SBI-toekenning totaal € 18,3 miljoen euro voor 2.105 woningen in veertien projecten, gemiddeld € 8.673 per woning.<sup>329</sup> Twee van deze projecten liggen in Amstel III, namelijk de projecten op Paasheuvelweg 24 en Hessenbergweg 109-119.<sup>330</sup>

### 13.2.6 Stedelijke kaders: tijdelijke crisismaatregel herijking grondprijzafspraken (december 2023)

Op 12 december 2023 stelde het college van B en W het beleid *Grondprijzbepaling voor nieuwe erfpachtrechten* voor 2024 vast. Daarbij verlengde het college twee tijdelijke crisismaatregelen en er kwam een derde crisismaatregel bij. Dit deed het college om marktpartijen tegemoet te komen in de economisch moeilijke tijd voor de bouw. De eerste maatregel die met een jaar verlengd werd, was de gematigde indexering van grondprijzafspraken. Ten tweede werd de financiële tegemoetkoming van de transformatieimpuls verlengd tot 1 januari 2025. De derde maatregel was nieuw en betrof de tijdelijke crisismaatregel herijking grondprijzafspraken. Dit hield in dat in 2024 partijen die de erfpachtaanbieding voor een vergevorderd project nog niet hadden geaccepteerd, eenmalig bij de gemeente het verzoek mochten doen om herijking van hun grondprijzafspraken. De grondprijs werd dan geactualiseerd. Als deze lager was dan eerder was overeengekomen, dan gold deze lagere grondprijs. Het aanbod voor een herijkingsverzoek gold uitsluitend voor overeenkomsten die voortkwamen uit transformatieprojecten, tenders of 1-op-1-uitgiftes (exclusiviteitsovereenkomsten) die vóór 1 januari 2024 waren afgesloten, mits de erfpachtaanbieding nog niet was geaccepteerd. Daarnaast moest het bouwplan zich in een vergevorderd stadium bevinden, wat betekende dat er minimaal een door de gemeente goedgekeurd Voorlopig Ontwerp beschikbaar moest zijn. Voor tenderprocedures golden extra strikte eisen: er mocht geen sprake zijn van een 'wezenlijke wijziging' in de oorspronkelijke tenderopdracht. Bovendien was de verlaging van de grondwaarde begrensd en mocht deze een vooraf vastgesteld maximum niet overschrijden. De precieze voorwaarden voor de tijdelijke crisismaatregel herijking grondprijzafspraken staan in de raadsinformatiebrief.<sup>331</sup>

### 13.2.7 Stedelijke kaders: huisvestingsplannen maatschappelijke voorzieningen (december 2023)

Eind 2023 stelde de gemeenteraad vier met elkaar samenhangende, geactualiseerde huisvestingsplannen voor maatschappelijke voorzieningen vast. Deze nieuwe plannen beslaan de periode 2023 - 2027. De plannen laten de opgave zien voor het realiseren van nieuwe maatschappelijke voorzieningen als gevolg van de groei van de stad, vervanging van verouderde voorzieningen in de bestaande stad en aanpassingen en toevoegingen van voorzieningen in specifieke buurten. Het uitgangspunt voor het bepalen van de opgave voor maatschappelijke voorzieningen waren de stedelijke referentienormen uit 2018 en de verwachte woningbouw in de stad. Concreet was voor de periode 2023 - 2027 rekening

gehouden met een verwachte woningbouw van in totaal bijna 40.000 woningen (in stadsdeel Zuidoost is rekening gehouden met een woningbouw van bijna 5.700 woningen). Dit is vervolgens vertaald naar de investeringsopgave voor onderwijshuisvesting, schooltuinen, jeugd-, zorg- en basisvoorzieningen, sport en bewegen en kunst en cultuur. In totaal bedraagt de investeringsopgave ruim € 970 miljoen in de periode 2023 - 2027. De beschikbare investeringsruimte is echter lager: in totaal bijna € 850 miljoen. Er werd dan ook geconstateerd dat de opgave groter is dan financieerbaar en realiseerbaar. Tegelijkertijd wordt de verwachting uitgesproken dat de woningbouw in Amsterdam waarschijnlijk achter zal blijven bij de verwachtingen. Indien dat echter niet het geval is, zullen bestuurlijke keuzes noodzakelijk zijn, zo wordt aangekondigd. Daarbij werden uiteenlopende beheersmaatregelen genoemd die variëren van het beperken van de verdere uitbreiding van de stad tot het tijdelijk beperken van investeringen voor vervanging van bestaande voorzieningen en de realisatie en exploitatie van voorzieningen laten geschieden door private partijen.<sup>332</sup>

### 13.2.8 Amsterdam Life Sciences District, strategisch innovatiedistrict (december 2023)

In december 2023 legde het college van B en W de Strategie Innovatiedistricten voor besluitvorming aan de gemeenteraad voor. De Strategie Innovatiedistricten is een verdere uitwerking van de Omgevingsvisie 2050 en moet de ontwikkeling van de kenniskwartieren en campussen in Amsterdam tot innovatiedistricten stimuleren. Paasheuvelwijk en het AMC zijn aangewezen als innovatiedistrict: het Amsterdam Life Sciences District.<sup>xxv</sup> De beschreven strategie voor dit gebied legt de nadruk op het realiseren van meer ruimte voor kleinschalige kantoren en labruimtes om zo de kritieke massa voor bedrijven die actief zijn in de 'life sciences' te laten groeien. Voor deze strategie wordt benoemd dat er een 'volgende stap' moet worden gezet ten aanzien van de 'governance' van het gebied: een structuur waarin partijen het gebied gezamenlijk verder ontwikkelen. Daarnaast wordt het belang onderschreven van het verder verbeteren van de openbare ruimte in het gebied. Woningbouw specifiek voor doelgroepen zoals zorgpersoneel biedt, volgens de Strategie Innovatiedistricten, een kans om personeel aan te trekken.<sup>333</sup> Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuidoost heeft een advies gegeven bij de Strategie Innovatiedistricten. In dit advies pleit het Dagelijks Bestuur onder meer voor een maatschappelijke verbinding van het gebied met omliggende buurten en partijen uit Zuidoost en het actief werven van bewoners uit Zuidoost. Expliciet suggereert het Dagelijks Bestuur ook om de naam van het district te wijzigen in Amsterdam Zuidoost Life en Science District.<sup>334</sup>

### 13.2.9 Projecten in Amstel III met betaalbare huur bij woningcorporaties (afgelopen drie jaar)

Aanvankelijk kwamen de betaalbare huurwoningen in Amstel III in de particuliere sector, en niet bij de woningcorporaties. Daar is de afgelopen jaren verandering in gekomen. Hieronder lichten we dit toe en noemen we voorbeelden van projecten waarbij afspraken zijn gemaakt met corporaties. Het is geen volledige opsomming.

Op het moment van de *Actualisatie Investeringsbesluit 2021* waren er in Amstel III nauwelijks projecten waarbij de sociale huurwoningen bij een woningcorporatie kwamen. Een van de

---

<sup>xxv</sup> Sinds mei 2019 wordt door het AHTC, gemeente Amsterdam & AmsterdaminBusiness, AUMC en kantoorontwikkelaars het gebied van AUMC en Paasheuvelwijk gepromoot als Amsterdam Life Sciences District. Bron: E-mail ambtelijke organisatie, 17 juni 2024.

verklaringen die de gemeente hiervoor toen gaf, was dat de gemeente vrijwel geen eigen kavels heeft die nog niet in erfpacht waren uitgegeven. De gemeente kon in Amstel III dus vrijwel geen grond uitgeven aan woningcorporaties tegen de relatief lage grondprijs voor sociale huur bij corporaties. Er kwamen toen vooral particuliere sociale huurwoningen. Een uitzondering hierop was het project Brisk op Hettenheuvelweg 50 in Bullewijk. Dit bouwproject van ontwikkelaar Synchroon bevat woningen in verschillende segmenten, kantoor, horeca, een maatschappelijke voorziening en een parkeergarage. Synchroon ontwikkelt de woningen zelf, maar het sociale segment is 'in opdracht' van woningcorporatie De Alliantie. De ontwikkelaar verkoopt de woningen als ze klaar zijn aan de corporatie. Deze constructie beviel zo goed, dat De Alliantie ook middeldure huurwoningen en koopwoningen gaat afnemen bij Synchroon in project Brisk.<sup>335</sup> Op onze peildatum van 1 januari 2024 was Brisk in aanbouw (zie paragraaf 3.1.1).

De afgelopen jaren werden er meer afspraken gemaakt over bouwprojecten met woningen bij woningcorporatie De Alliantie. In 2023 startte de bouw van De Tafelberg, aan de rand van Paasheuvelwijk waar vroeger een jeugdgevangenis zat. De Alliantie werkt hier samen met jeugdhulporganisatie Levvel. Er komen onder andere woningen voor jongeren.<sup>336</sup> Op Paasheuvelweg 24 is het plan dat de C3-kerk op de plek van het bestaande kerkgebouw een nieuw gebouw gaat realiseren met een zaal voor kerkdiensten, een buurtkamer, kantoor en woningen. De woningen worden sociale huur en middeldure huur en komen bij woningcorporatie De Alliantie. Dit project was op 1 januari 2024 nog niet in aanbouw.<sup>337</sup> Tot slot gaf het projectteam Amstel III aan dat ook voor het project Cambridge Towers aan de Paalbergweg 1 de ontwikkelaar een intentieovereenkomst heeft gesloten met De Alliantie voor de bouw van sociale huur en middeldure huurwoningen.<sup>338</sup>

Er zijn in Amstel III meer woningbouwcorporaties actief. Op een van de weinige kavels die de gemeente nog niet in erfpacht had uitgegeven, in Bullewijk, werkt de gemeente samen met woningcorporatie Eigen Haard.<sup>339</sup> Hier komt het project Anno Nu, waarvan de start van de bouw eind 2024 gepland is. Het project bevat onder andere sociale huurwoningen. Deze woningen krijgen twee, drie en vier kamers en zijn zestig tot negentig vierkante meter groot. Het is de bedoeling om de eerste tien jaar bij negentig woningen voorrang te geven aan statushouders. De woningen moeten groot genoeg zijn om ook aan gezinnen ruimte te bieden. Ook komen er in 'Anno nu' drie woningen voor gehandicapten.<sup>340</sup> Op een andere locatie in Bullewijk gaat wooncorporatie Rochdale sociale en middeldure huurwoningen verhuren, in een project van een ontwikkelaar. De start van de bouw van dit project is in 2024.<sup>341</sup>

## Onderzoeksverantwoording casus Amstel III

De werkzaamheden voor dit deelonderzoek zijn uitgevoerd van september 2023 tot en met september 2024. Voor dit onderzoek hebben we documenten geanalyseerd over Amstel III en over gemeentelijk beleid. Dit waren voornamelijk openbare stukken uit het raadsinformatiesysteem van de gemeente Amsterdam. Daarnaast kregen we documenten, enquêteresultaten en cijfers van de ambtelijke organisatie. We hebben interviews en groepsgesprekken gehouden. We nodigden mensen uit om mee te doen met ons onderzoek via LinkedIn, X, ons burgerpanel, onze website en via andere kanalen.

### 14 Onderzoeksteam

| Rekenkamer Amsterdam |                                |
|----------------------|--------------------------------|
| <b>Directeur</b>     | Annelies Daalder               |
| <b>Onderzoekers</b>  | Jurriaan Kooij (projectleider) |
|                      | Judith van Dijk                |
|                      | Tessa Gulpers                  |

### 15 Dankwoord

Wij willen onze dank uitspreken aan alle personen die hebben meegewerkt aan ons deelonderzoek naar de gebiedsontwikkeling Amstel III. Ten eerste willen we de mensen die in het gebied wonen en werken bedanken die inbreng hebben geleverd in ons onderzoek, en ook organisaties die hen vertegenwoordigen. We vonden het groepsgesprek en de interviews heel waardevol. Ten tweede willen we de ontwikkelaars en woningcorporatie bedanken voor hun bereidheid om mee te werken aan een interview, en voor hun openheid in deze gesprekken. Ten derde bedanken we de mensen van de gemeentelijke organisatie voor de gesprekken die we met hen voerden. Daarbij willen we in het bijzonder de ambtenaren van het projectteam Amstel III bedanken voor het aanleveren van documenten, het beantwoorden van vragen en de gevoerde gesprekken.



## Begrippenlijst

- **Afwaardering:** Term uit de bedrijfseconomie: verlaging van de boekwaarde van bezittingen of vorderingen; hangt samen met afschrijven. Bron: <https://www.encyclo.nl/begrip/AFWAARDERING>, geraadpleegd op 27 november 2023.
- **AMC:** Amsterdam Universitair Medisch Centrum, locatie AMC (voorheen Academisch Medisch Centrum)
- **BENG:** Voor alle nieuwbouw moeten de vergunningaanvragen sinds 1 januari 2021 voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive. BENG is een landelijke norm. Bron: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/beng>, geraadpleegd op 14 juni 2023.
- **Betaalbare huurwoningen:** Huurwoningen in het sociale en middensegment, waarvoor huurprijsgrenzen en inkomensgrenzen gelden die de overheid vaststelt. Het betreft sociale huurwoningen van woningcorporaties, particuliere sociale huurwoningen en gereguleerde middeldure huurwoningen. Zie <https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/huisvestingsvergunning-aanvragen-25437>, geraadpleegd op 22 mei 2024.
- **Betaalbare koopwoningen / sociale koopwoning:** Hiermee bedoelen we in dit rekenkameronderzoek sociale koopwoningen met de maximale koopprijs en inkomensgrens vastgesteld door de gemeente Amsterdam. Op 1 februari 2022 heeft het college van B en W besloten de naam middeldure koopwoningen te wijzigen in sociale koopwoningen. Bron: Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief 15 maart 2022 'Mogelijkheden bouw van sociale koopwoningen'.
- **Bvo / brutovloeroppervlak:** Het brutovloeroppervlak is de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek (Bron: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/bruto-vloeroppervlak/>, geraadpleegd op 14 juni 2023). In het begrip bvo worden dus ook niet of nauwelijks te benutten meters verwerkt. Denk aan oppervlakte van muren, kolommen, trapgaten of bergruimten. Als deze oppervlakten niet worden meegerekend dan wordt gesproken over de 'gebruiksoppervlakte' (gbo) of het woonoppervlak.
- **Collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo):** Bij cpo gaat het om een groep ondernemende/creatieve burgers die samen een heel blok ontwikkelen. Bron: Gemeente Amsterdam, *Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III – Deel II van de Herziening Investeringsbesluit Amstel III Kantorenstrook*, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017, p. 43.
- **College:** Kortere schrijfwijze van college van burgemeester en wethouders, of college van B en W. Het college van B en W vormt het dagelijks bestuur van de gemeente. De bevoegdheden die het college heeft, liggen vast in de Gemeentewet.
- **Complete wijk:** In de Omgevingsvisie 2050 gaat het niet alleen om de bouw van woningen, maar ook om de 'completeheid' en kwaliteit van de stad. De strategische keuzes in de omgevingsvisie laten zien wat hieronder wordt verstaan: een rigoureuus vergroende stad waar voldoende ruimte is voor duurzaam vervoer en waar de groei zich concentreert in complete en compacte stedelijke gebieden met daarin een mix van wonen, werken en voorzieningen en een gezonde leefomgeving die uitnodigt tot bewegen, ontmoeten en spelen. Bron: Gemeente Amsterdam, Omgevingsvisie Amsterdam 2050. Een menselijke metropool, 2021, p. 49.
- **ConsumentPrijsIndex (CPI):** Geeft de prijsontwikkeling weer van goederen en diensten die Nederlandse huishoudens aanschaffen voor consumptie. De CPI wordt onder andere

gebruikt bij de indexering van huren. Het Centraal Bureau voor de Statistiek publiceert maandelijks de CPI. De inflatie wordt gemeten als de procentuele stijging van de CPI in een bepaalde periode ten opzichte van dezelfde periode van het voorgaande jaar. Bron: <https://nl.wikipedia.org/wiki/Consumentenprijsindex>, geraadpleegd op 14 juni 2023.

- **Detailhandel / dagelijkse detailhandel:** In de spreektaal gaat het om winkels. In de begrippenlijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten: het bedrijfsmatig te koop aanbieden waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Er is een onderscheid tussen dagelijkse goederen zoals voedings- en genotmiddelen, en detailhandel in niet-dagelijkse goederen zoals kleding en schoeisel en elektrische artikelen. (Bronnen: <https://begrippenomgevingswet.nl/resultaat/detailhandel>, <https://begrippenomgevingswet.nl/gemeente/632/begrip/detailhandel%20in%20niet%20dagelijkse%20goederen%20non%20food>, geraadpleegd op 14 juni 2023)
- **Doelgroep-programmering:** Begrip uit het Woningbouwplan 2022-2028 (p. 43) van de gemeente Amsterdam, dat gaat over in welke mate en voor welke doelgroep er gebouwd zou moeten worden. Doelgroepen zijn bijvoorbeeld ouderen, jongeren, studenten, et cetera.
- **Erfpachter:** Iemand die het recht heeft om een stuk grond te mogen gebruiken. De erfpachter betaalt hiervoor een bedrag aan de eigenaar van de grond, en moet zich houden aan de erfpachtvoorwaarden.
- **Erfverpachter:** Eigenaar van de grond (meestal de gemeente) die de ander het recht geeft om deze grond te mogen gebruiken.
- **Erfpachtrecht:** Zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een anders onroerende zaak te houden en te gebruiken. Deze definitie staat in het Nederlandse Burgerlijk Wetboek. Bron: <https://nl.wikipedia.org/wiki/Erfpacht>, geraadpleegd op 14 juni 2023.
- **Exploitatiegebied:** Gebied waarvoor de gemeente een grondexploitatie heeft. Het is een begrip uit de financiële paragraaf van de gemeentelijke investeringsbesluiten.
- **Financieel kader:** De financiële paragraaf bij een investeringsbesluit voor een gebiedsontwikkeling – met daarin de grondexploitatie - waarmee de gemeenteraad heeft ingestemd. Het totaalresultaat, het totaalopbrengstenniveau en de totaalinvesteringsniveau uit de financiële paragraaf staan in het openbare raadsbesluit. De gemeenteraad stemt jaarlijks in met de actuele saldi van de actieve grondexploitaties en eventuele aanmerkelijke afwijkingen.
- **Floor-Space Index (FSI):** Het aantal vierkante meters brutovloeroppervlak gedeeld door het terreinoppervlak.
- **Friends-woningen:** Het 'friends-concept' zoals beschreven in het ontwikkelperspectief voor Amstel III in 2017 is bedoeld voor studenten en jonge starters. Zij zijn meestal jonger dan 30 jaar en behoren niet tot hetzelfde huishouden. Zij delen een woningen. De 'friends'-appartementen zijn anders ingedeeld dan normale appartementen. Ze hebben twee gelijkwaardige slaapkamers (minimaal 11 m<sup>2</sup> gbo) ten koste van ruimte in de woonkamer.
- **Gbo / gebruiksoppervlakte:** Zie bij het begrip bvo.
- **Genormeerd residueel:** De gemeente Amsterdam bepaalt de hoogte van de marktconforme grondwaarde door middel van de genormeerde residuele methodiek. Residueel betekent dat de waarde van de grond bepaald wordt door de opbrengstpotentie van de grond te verminderen met de stichtingskosten die benodigd zijn om de opbrengstpotentie te realiseren. Ofwel opbrengst minus kosten is grondwaarde. Genormeerd betekent dat de gemeente niet uitgaat van feitelijke opbrengsten- en kostenniveaus, maar van

‘genormeerde’ kosten- en opbrengstenniveaus voor vergelijkbare objecten. Bron: Gemeente Amsterdam, *Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2024*, 12 december 2023, p. 14.

- **Grondbeleid actief/faciliterend/passief:** Faciliterend ofwel passief grondbeleid wil zeggen dat het initiatief van de ontwikkeling bij de erfpachters ligt. Als de gemeente grondeigenaar is gaat het om wijziging van bestaande erfpachtrechten. Bij actief grondbeleid heeft de gemeente het initiatief en geeft nieuwe erfpachtrechten uit. Bron: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/vastgoedprofessionals/grondzaken-erfpacht/>, geraadpleegd op 14 juni 2023.
- **Grondprijs:** Gemeentelijke grondprijzen betreffen de prijzen die de gemeente vraagt voor erfpachtrechten bij uitgifte van nieuwe erfpachtrechten (actieve grondpolitiek) of de prijzen voor het wijzigen van bestaande erfpachtrechten (faciliterende grondpolitiek). Bron: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/vastgoedprofessionals/grondzaken-erfpacht/>, geraadpleegd op 14 juni 2023.
- **Grondprijsystematiek:** Grondprijzbeleid van de gemeente Amsterdam, met beleid voor grondprijzbepaling voor nieuwe erfpachtrechten en beleid voor grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. Op basis van de grondprijzen doet de gemeente een aanbieding voor de erfpachtcanon of afkoopsom. Op grond van Europese regelgeving ter voorkoming van staatssteun moeten grondprijzen marktconform zijn. Bron: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/vastgoedprofessionals/grondzaken-erfpacht/>, geraadpleegd op 14 juni 2023.
- **Grondrechten:** In de context van dit rekenkameronderzoek gaat het om grondeigendomsrechten en erfpachtrechten.
- **Gronduitgiften:** Bij actief grondbeleid geeft de gemeente Amsterdam bouwrijpe grond in erfpacht uit, op basis van het gemeentelijke selectiebeleid. Bron: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/vastgoedprofessionals/grondzaken-erfpacht/>, geraadpleegd op 14 juni 2023.
- **Grondopbrengst:** De opbrengsten van de gemeente in een gebiedsontwikkeling zijn voor een groot deel de grondopbrengsten. De grondopbrengsten hangen samen met de grondprijzen, en die hangen onder andere af van wat er gebouwd wordt.
- **Grondexploitatie (grex):** Een grondexploitatie (soms afgekort tot grex) is een begroting die wordt opgesteld om kosten en opbrengsten van een (deel van) een gebiedsontwikkeling in beeld te brengen. Als de grondexploitatie naar verwachting tot meer kosten leidt dan er opbrengsten zijn, dan heeft deze een zogenoemd ‘negatief saldo’ (en andersom een ‘positief saldo’).
- **Hittestress:** Door klimaatverandering neemt het aantal zomerse en tropische dagen toe. Steden kunnen hierdoor meer last krijgen van hitte, omdat daar vaak meer steen dan groen aanwezig is. Steen houdt warmte vast en straalt dit uit. Dat zorgt voor ‘hittestress’ in de stad. Bij hittestress kan het lichaam zichzelf niet goed afkoelen. Bron: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/groene-stad/samen-slag-klimaatbestendig-amsterdam/#hf9e9a1d7-a0fc-491c-94d5-4bc8bc2fa5f5>, geraadpleegd op 14 juni 2023.
- **Juridische en planologische kaders:** Regels en plannen die gelden voor een gebied, zoals een bestemmingsplan.
- **Kasstroomsturing:** Investerings in het gebied worden alleen gedaan als er zekerheid is over de opbrengsten.
- **Kavelpaspoort:** Hierin staan de eisen en voorwaarden die de gemeente stelt aan de inrichting van een kavel.

- **Korrelgrootte:** De korrelgrootte is de footprint van een gebouw, dat wil zeggen breedte en diepte. Bron: Gemeente Amsterdam, *Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III – Deel II van de Herziening Investeringsbesluit Amstel III Kantorenstrook*, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017, p. 66.
- **Liberalisatiegrens:** Maximale huur bij nieuwe verhuring van een sociale huurwoning. De rijksoverheid stelt dit bedrag jaarlijks vast. Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/hoeveel-huur-betaal-ik-maximaal-voor-mijn-woning>, geraadpleegd op 15 juni 2023.
- **Niet-wonen programma:** Het betreft alle functies die gepland zijn in de bouwblokken, met uitzondering van woningen. Hierbij kan gedacht worden aan maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, en commerciële functies zoals horeca, kantoren, bedrijfsruimtes en detailhandel.
- **Maatschappelijke voorzieningen:** Voorzieningen voor onderwijs (scholen), jeugd (bijvoorbeeld een Ouder Kind Team locatie), zorg (bijvoorbeeld huisarts, apotheek), basisvoorzieningen (bijvoorbeeld een buurtkamer), kunst en cultuur (zoals een bibliotheek, broedplaats). Bron: Gemeente Amsterdam, Notitie Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen, 9 januari 2018.
- **Middeldure huurwoning:** In dit onderzoek bedoelen we hiermee een gereguleerde middeldure huurwoning<sup>xvii</sup>. Een middeldure huurwoning is in de gemeente Amsterdam in 2024 een huurwoning met een kale huur tussen de € 879,66 en € 1.1220,40 per maand. Bij gereguleerde middeldure huurwoningen is de verhuurder verplicht een kale huur te vragen tot de gemaximeerde huur, op grond van erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of een bestemmingsplan. Ook moet de huurder een huisvestingsvergunning aanvragen. Voor een gereguleerde middeldure huurwoning geldt een inkomensgrens: het gezamenlijk inkomen van het huishouden mag niet hoger zijn dan € 75.362,- (bedrag 2024). Deze grens is niet van toepassing als de huurder een sociale huurwoning in Amsterdam leeg achterlaat. Bronnen: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/woonmogelijkheden/middeldure-huurwoning/> en <https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/huisvestingsvergunning-aanvragen-25437> geraadpleegd op 22 mei 2024.
- **Ontwikkelaar:** Een (project)ontwikkelaar is bezig met het tot stand brengen van één of meerdere (grootschalige) bouwprojecten.
- **Ontwikkelfrecht:** Recht om vastgoed te ontwikkelen.
- **Ontwikkelstrategie passief:** De rol van de gemeente is het faciliteren van de ontwikkelingen. Het initiatief voor de ontwikkeling ligt bij de erfpachters.
- **Ontwikkelstrategie actief:** De gemeente heeft het initiatief (zie ook het begrip Grondbeleid actief/faciliterend/passief).
- **Participatie:** Bewoners, ondernemers en organisaties kunnen meedenken, meewerken en meebepalen bij plannen die de gemeente maakt. Wij nemen in dit rekenkameronderzoek ook inspraak mee als het gaat over participatie. Inspraak is formeel van aard, en is de gelegenheid tot het naar voren brengen van zienswijzen naar aanleiding van een beleidsvoornemen van een bestuursorgaan. Bron: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/invloed/> en <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/invloed/participatie/>, geraadpleegd op 15 juni 2023.
- **Plaberum:** Het plan- en besluitvormingsproces ruimtelijke maatregelen van de gemeente Amsterdam. Hierin staan de stappen die de gemeente doorloopt voor de

<sup>xvii</sup> Ons onderzoek gaat niet over huurwoningen waarbij de verhuurder vrij is om een huurprijs te bepalen en zelf besluit om de woning met een huurprijs lager dan € 1.220,40 (bedrag 2024) te verhuren.

ontwikkeling van een gebied, waarbij elke stap wordt afgerond met een bestuurlijk besluit. Bron: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/vastgoedprofessionals/projecten/ontwikkeling-gebied-4-stappen/>, geraadpleegd op 15 juni 2023.

- **Plangebied:** Terrein waar een overheid samenhangende opvattingen of regels voor vastlegt, waarbij het terrein de gronden en wateren betreft binnen de grenzen van een ruimtelijk plan. Bron: <https://nl.wiktionary.org/wiki/plangebied>, geraadpleegd op 15 juni 2023.
- **Planvoorraad:** een raming van nieuw te bouwen woningen als toekomstige plannen worden uitgevoerd. Dit begrip wordt bijvoorbeeld gebruikt in het Woningbouwplan 2022-2028 van de gemeente Amsterdam. De planvoorraad is terug te vinden op: [https://maps.amsterdam.nl/woningbouwplannen\\_monitor/](https://maps.amsterdam.nl/woningbouwplannen_monitor/), geraadpleegd op 15 juni 2023.
- **Plint /plintprogramma:** De plinten zijn de ruimtes op de begane grond (de 'eerste bouwlaag') van bouwblokken. Het plintprogramma zijn de functies die gepland zijn in deze ruimtes, en waar de gemeente afspraken over maakt met de ontwikkelaar of erfpachter.
- **Projectteam:** In dit casusonderzoek van de rekenkamer Amsterdam betreft dit het gemeentelijke projectteam Amstel III, onder leiding van een senior projectmanager van de gemeente Amsterdam.
- **Referentienormen:** In dit rekenkameronderzoek bedoelen we hiermee de gemeentelijke normen in de Notitie Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen, zoals vastgesteld door het college van B en W op 30 januari 2018.
- **Sociale huurwoning:** Huurwoning met een huurprijs (de kale huurprijs die iedere maand verschuldigd is) tot € 879,66 per maand (bedrag 2024). In Amsterdam heeft een huurder een huisvestingsvergunning nodig om een sociale huurwoning te huren. Er zijn sociale huurwoningen van woningcorporaties en particuliere sociale huurwoningen, waarvoor verschillende inkomensgrenzen gelden. Bron: <https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/huisvestingsvergunning-aanvragen-25437> geraadpleegd op 22 mei 2024.
- **Tender:** Engels woord voor aanbesteding. In algemene zin is een tender een procedure waarbij door middel van inschrijving getracht wordt een bepaalde dienst of product te verkrijgen, die op basis van factorenafweging wordt verleend of verstrekt. Factoren zijn vaak prijs en/of kwaliteit. Bron: [https://nl.wikipedia.org/wiki/Tender\\_\(economie\)](https://nl.wikipedia.org/wiki/Tender_(economie)), geraadpleegd op 15 juni 2023. Bij gebiedsontwikkeling betreft het locaties die de gemeente Amsterdam aanbiedt voor de ontwikkeling van woningbouw en andere bestemmingen. Bron: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/vastgoedprofessionals/tenders-selectie/>, geraadpleegd op 15 juni 2023.
- **Transformatie / gebiedstransformatie:** Dit rekenkameronderzoek gaat over transformatie op gebiedsniveau, en dus niet over gebouwtransformatie. Gebiedstransformatie is het wijzigen van de functie van een gebied, vaak het omvormen van kantoor- of bedrijfsgebieden tot multifunctionele wijken waarin wonen en werken wordt gecombineerd. Dit zijn gebieden waar – met name – bestaande erfpachters en/of eigenaren hun vastgoed transformeren. Bron: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/vastgoedprofessionals/woningbouw-transformatie/>, geraadpleegd op 15 juni 2023.
- **Transformatie-impuls:** Tijdelijke regeling vastgesteld op 18 januari 2022 door het college van B en W. De impuls is een tegemoetkoming van 10% op de grondwaarde voor het betaalbare, gereguleerde woonprogramma van transformatieprojecten. Bron: Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief Tijdelijke financiële woningbouwimpuls in de vorm van een regeling Ambitiebonus en een regeling Transformatie-impuls, 18 januari 2022.



- **Trex / transformatie-exploitatie:** Een 'transformatie-exploitatie' betekent dat de gemeente de meeropbrengst van wijziging (bestemming/volume) van bestaande erfpachtrechten inzet in het gebied. De gemeente mag bij een trex pas investeren in het gebied, als hier inkomsten tegenover staan. Sinds 2017 worden transformatie-exploitaties niet meer actief ingezet door de gemeente. Het zijn reguliere grondexploitaties geworden. Bron: Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020, 30 september 2020, p. 73.
- **Uitpondtermijn:** Binnen de uitpondtermijn mag een verhuurder de woning niet verkopen. Bij gereguleerde betaalbare woningen gelden binnen de uitpondtermijn maximale huren.
- **Vereveningsfonds:** In dit fonds worden grondexploitaties in de gemeente Amsterdam met elkaar verrekend. Voor grondexploitaties met een verwacht negatief saldo moet voor dit tekort direct in het Vereveningsfonds een voorziening worden getroffen. Bij positieve grondexploitaties wordt de winst genomen wanneer deze is gerealiseerd. Bron: Gemeente Amsterdam, Woningbouwplan 2022-2028 met Raadsinformatiebrief, 31 januari 2023, p. 17.
- **(Woningbouw)segmentatie / segmentering:** De verdeling van het totale aantal woningen in een gebied tussen het sociale segment, middensegment en vrije sector. Een voorbeeld is de segmentatie van 40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrije sector, kortweg 40-40-20.
- **Woonprogramma:** Het geplande aantal vierkante meters voor woningen in het gebied. De geplande woningen zijn verdeeld in segmenten.
- **Woningcorporatie / corporatie:** Een woningcorporatie, woningbouwcorporatie of wooncorporatie (niet te verwarren met een wooncoöperatie) is een sociale woningbouworganisatie die zich richt op het bouwen, beheren en verhuren van kwalitatief goede woonruimte met een betaalbare huur voor mensen met een smalle beurs. Het kenmerk van deze woningbouw is dat de huuropbrengsten van deze woningen niet rendabel zijn ten opzichte van de stichtingskosten. Bron: <https://nl.wikipedia.org/wiki/Woningcorporatie>, geraadpleegd op 15 juni 2023.
- **Woonmilieus:** In dit rekenkameronderzoek bedoelen we hiermee de drie woonmilieus uit de Referentienormen 2018: centrum stedelijk, gemengd stedelijk en groen-blauw. Deze woonmilieus komen uit Koers 2025, met een iets andere benaming. Bron: Gemeente Amsterdam, Notitie Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen, 9 januari 2018, p. 12.
- **Woningbouwopgave:** Woningen die bijgebouwd moet worden. De woningbouwopgave is niet alleen kwantitatief maar ook kwalitatief. Het gaat dus niet alleen om aantallen, maar bijvoorbeeld ook om huisvesting bieden aan bepaalde groepen in de stad. Bron: Gemeente Amsterdam, Woningbouwplan 2018-2022, vastgesteld door het college van B en W op 20 november 2018, p. 4.

## Bijlagen

### Bijlage 1: Aanpassingen ten opzichte van transformatiemonitor

Wij hebben een aantal aanpassingen gedaan in de door het projectteam Amstel III aangeleverde gegevens voor de stand van zaken van de woningbouw op 1 januari 2024. Het projectteam leverde deze gegevens op 19 februari 2024 aan in de *Transformatiemonitor perspectiefvoorraad Amstel III* met peildatum 1 januari 2024. Wij hebben voor de bewerking van deze gegevens vragen gesteld, aanvullende informatie gekregen van het projectteam en aanpassingen bij het projectteam teruggelegd voor reactie.<sup>342</sup> Hieronder volgt het overzicht van de aanpassingen, waarbij wij de aantallen op kavelniveau en de adressen niet vermeld hebben vanwege de vertrouwelijkheid van gegevens op adresniveau:

- Op een kavel in Bullewijk bleken de vrije sector woningen koopwoningen te zijn in plaats van huurwoningen.
- Een kavel in Bullewijk is geheel verwijderd uit de tellingen, omdat het projectteam aangaf dat de ontwikkeling op deze kavel echt gestopt was door een faillissement. Op deze kavel waren afspraken gemaakt over huurwoningen in alle drie de segmenten.
- Een kavel in Bullewijk bleek met een latere peildatum en daardoor met te veel woningen opgenomen in de transformatiemonitor. Het aantal woningen hebben wij verlaagd naar de afspraken die er waren op de peildatum 1 januari 2024. Dit betrof sociale huur.
- Een kavel in Paasheuvelwijk hebben wij verplaatst van de telling 'in uitvoering' naar de telling 'in planvorming met afsprakenbrief', omdat de uitvoering pas over een paar jaar start.
- Door een technische Excel-invoerfout telde het bruto vloeroppervlak wonen van een kavel in Bullewijk niet mee in het totale bruto vloeroppervlak wonen van de transformatiemonitor. Wij hebben deze waarde wel meegeteld.
- In de transformatiemonitor stonden onder 'opmerkingen' woningen bestemd voor statushouders en de studenten- en jongerenwoningen, maar dit bleek niet te leiden tot complete tellingen. Wij hebben aanpassingen gedaan op basis van aanvullende informatie van het projectteam.
- In de transformatiemonitor zijn in het dashboard alleen de huurwoningen voor de segmentatie meegenomen, en niet ook de koopwoningen. Wij nemen in onze analyse van de segmentatie de koopwoningen wel mee. Wij doen dit omdat bij de Woonagenda 2017 middensegment en vrije sector zowel huur als koop betrof.

## Eindnoten

- <sup>1</sup> Gemeente Amsterdam, *Coalitieakkoord GroenLinks/D66/PvdA/SP. Een nieuwe lente en een nieuw geluid*, 2018, p. 32.
- <sup>2</sup> Gemeente Amsterdam, *Coalitieakkoord PvdA/GroenLinks/D66. Amsterdams Akkoord 2022-2026*, 2022, p. 52.
- <sup>3</sup> Gemeente Amsterdam, afdeling Onderzoek en Statistiek (op verzoek van AT5 en Parool), *Peiling partijvoorkeuren gemeenteraadverkiezingen 2022*, peiling onder 1.361 Amsterdammers, gepubliceerd februari 2022, <https://onderzoek.amsterdam.nl/publicatie/peiling-partijvoorkeuren-gemeenteraadverkiezingen-2022>, geraadpleegd op 8 juni 2023.
- <sup>4</sup> Gemeente Amsterdam, *Woningbouwplan 2022-2028 met Raadsinformatiebrief*, 31 januari 2023, p. 6.
- <sup>5</sup> Gemeente Amsterdam, *Omgevingsvisie Amsterdam 2050; een menselijke metropool*, 2021, p. 49.
- <sup>6</sup> Gemeente Amsterdam, *Woningbouwplan 2022-2028 met Raadsinformatiebrief*, 31 januari 2023, p. 23; Gemeente Amsterdam, *Woningbouwplan 2022-2028 Jaarrapportage 2023, Stand van zaken 1 januari 2024*, 13 februari 2024 vastgesteld in het college van B en W, p. 16.
- <sup>7</sup> Gemeente Amsterdam, *Woningbouwplan 2022-2028 met Raadsinformatiebrief*, 31 januari 2023, p. 23.
- <sup>8</sup> Gemeente Amsterdam, *Woningbouwplan 2022-2028 Jaarrapportage 2023, Stand van zaken 1 januari 2024*, vastgesteld in college van B en W 13 februari 2024, p. 27.
- <sup>9</sup> Gemeente Amsterdam, *Woningbouwplan 2022-2028 Jaarrapportage 2023, Stand van zaken 1 januari 2024*, vastgesteld in college van B en W 13 februari 2024, p. 27.
- <sup>10</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, tabel bovenaan p. 46.
- <sup>11</sup> Interview, 30 mei 2024.
- <sup>12</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, p. 46.
- <sup>13</sup> Gemeente Amsterdam, *Transformatiemonitor perspectiefvoorraad Amstel III 1 januari 2024*, aangeleverd op 19 februari 2024.
- <sup>14</sup> E-mail ambtelijke organisatie, 17 juni 2024; Interview, 28 februari 2024, p. 21.
- <sup>15</sup> E-mail ambtelijke organisatie, 17 juni 2024.
- <sup>16</sup> Interview 28 februari 2024, p. 21.
- <sup>17</sup> Gemeente Amsterdam, *Transformatiemonitor perspectiefvoorraad Amstel III 1 januari 2024*, aangeleverd op 19 februari 2024, bewerking Rekenkamer Amsterdam.
- <sup>18</sup> Gemeente Amsterdam, *Samenwerkingsafspraken AFWC, FAH, gemeente*, <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/samenwerkingsafspraken-afwc-fah-gemeente/>, geraadpleegd op 15 april 2024.
- <sup>19</sup> Gemeente Amsterdam, *Samenwerkingsafspraken 2020-2023, Amsterdamse prestatieafspraken tussen de woningcorporaties, de huurderskoepels en de gemeente*, p. 8.
- <sup>20</sup> Amsterdamse prestatieafspraken voor 2024 t/m 2027 tussen de woningcorporaties, de huurderskoepels en de gemeente, *Samen werken aan de volkshuisvesting*, ondertekend op 14 maart 2024.
- <sup>21</sup> E-mail, ambtelijke organisatie, 18 maart 2024.
- <sup>22</sup> Amsterdamse prestatieafspraken voor 2024 t/m 2027 tussen de woningcorporaties, de huurderskoepels en de gemeente, *Samen werken aan de volkshuisvesting*, ondertekend op 14 maart 2024, p. 16.
- <sup>23</sup> E-mail ambtelijke organisatie, 18 maart 2024.
- <sup>24</sup> Interview, 30 mei 2024.

- <sup>25</sup> Interview, 30 mei 2024.
- <sup>26</sup> Interview, 30 mei 2024.
- <sup>27</sup> Gemeente Amsterdam, Excel *Transformatiemonitor perspectiefvoorraad Amstel III 1 januari 2024*, aangeleverd op 19 februari 2024, bewerking Rekenkamer Amsterdam & Centraal Orgaan opvang asielzoekers, COA-locatie Amsterdam Hogehilweg, <https://www.coa.nl/nl/locatie/amsterdam-hogehilweg>, geraadpleegd op 19 maart 2024.
- <sup>28</sup> Centraal Orgaan opvang asielzoekers, COA-locatie Amsterdam Tafelbergweg, <https://www.coa.nl/nl/locatie/amsterdam-tafelbergweg>, geraadpleegd op 19 maart 2024.
- <sup>29</sup> Gemeente Amsterdam, *Transformatiemonitor perspectiefvoorraad Amstel III 1 januari 2024*, aangeleverd op 19 februari 2024, aanvullende informatie projectorganisatie, bewerking Rekenkamer Amsterdam.
- <sup>30</sup> E-mail ambtelijke organisatie, 17 juni 2024.
- <sup>31</sup> Gemeente Amsterdam, 'Anno nu' <https://www.amsterdam.nl/projecten/bullewijk/deelproject/anno-nu/> geraadpleegd op 22 april 2024.
- <sup>32</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van het geactualiseerde Investeringsbesluit Amstel III 2021-2024 met bijbehorende grondexploitaties Amstel III Bullewijk en Amstel III Paasheuvelweggebied*, gemeenteraadsvergadering 22 april 2021, p. 10.
- <sup>33</sup> E-mail ambtelijke organisatie, 7 mei 2024.
- <sup>34</sup> E-mail ambtelijke organisatie, 17 juni 2024.
- <sup>35</sup> E-mail ambtelijke organisatie, 17 april 2024, met daarin cijfers uit juni 2023 n.a.v. de monitoring van de stadsdeelvoorrang in Zuidoost.
- <sup>36</sup> Interview 28 februari 2024, p. 8; E-mail ambtelijke organisatie, 17 juni 2024.
- <sup>37</sup> E-mail ambtelijke organisatie, 17 juni 2024.
- <sup>38</sup> E-mail ambtelijke organisatie, 18 april 2024.
- <sup>39</sup> E-mail ambtelijke organisatie, 29 maart 2024; E-mail ambtelijke organisatie, 18 april 2024.
- <sup>40</sup> Gemeente Amsterdam, Memo *Nul-meting kantorenmetrage Amstel III*, 24 april 2024. pp 1-3.
- <sup>41</sup> E-mails ambtelijke organisatie, 18 april 2024 en 17 juni 2024.
- <sup>42</sup> E-mail ambtelijke organisatie, 17 juni 2024.
- <sup>43</sup> Gemeente Amsterdam, Memo *Nul-meting kantorenmetrage Amstel III*, 24 april 2024, pp. 1-3.
- <sup>44</sup> E-mail ambtelijke organisatie, 17 juni 2024.
- <sup>45</sup> Gemeente Amsterdam, <https://www.amsterdam.nl/projecten/bullewijk/deelproject/the-ensemble/> geraadpleegd op 15 april 2024.
- <sup>46</sup> Gemeente Amsterdam, <https://www.amsterdam.nl/projecten/bullewijk/deelproject/brisk/> geraadpleegd op 15 april 2024.
- <sup>47</sup> Gemeente Amsterdam, <https://www.amsterdam.nl/projecten/bullewijk/deelproject/integraal-kindcentrum/> geraadpleegd op 15 april 2024.
- <sup>48</sup> E-mail ambtelijke organisatie, 7 mei 2024.
- <sup>49</sup> E-mail ambtelijke organisatie, 7 mei 2024.
- <sup>50</sup> E-mail ambtelijke organisatie, 17 juni 2024.
- <sup>51</sup> Gemeente Amsterdam, *Voorzieningenstrategie Amstel III 2040* - Concept versie 13 april 2023, p. 52.
- <sup>52</sup> Gemeente Amsterdam, *Voorzieningenstrategie Amstel III 2040* - Concept versie 13 april 2023, p. 7, 22.
- <sup>53</sup> Gemeente Amsterdam, *Werkwijze Openbare Ruimte*, procesbeschrijving T1OR - 31 augustus 2023; Interview, 6 mei 2024.
- <sup>54</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, p. 56; Interview, 6 mei 2024.
- <sup>55</sup> Gemeente Amsterdam, Presentatie *Amstel III Openbare Ruimte*, 5 februari 2024, p. 8; Interview, 6 mei 2024.

<sup>56</sup> E-mail ambtelijke organisatie, 17 juni 2024; Interview, 6 mei 2024.

<sup>57</sup> Interview, 6 mei 2024.

<sup>58</sup> Gemeente Amsterdam, Presentatie Amstel III Openbare Ruimte, 5 februari 2024, p. 7, bewerking Rekenkamer Amsterdam.

<sup>59</sup> Gemeente Amsterdam, *Tijdslijn prognose Amstel III*, aangeleverd op 19 februari 2024; Interview, 19 maart 2024; Interview, 6 mei 2024.

<sup>60</sup> Interview, 6 mei 2024.

<sup>61</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, p. 55; Interview, 6 mei 2024.

<sup>62</sup> Interview, 6 mei 2024.

<sup>63</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, p. 55.

<sup>64</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, p. 55; Interview, 6 mei 2024.

<sup>65</sup> Interview, 6 mei 2024.

<sup>66</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, p. 56; Interview, 6 mei 2024.

<sup>67</sup> Interview, 6 mei 2024.

<sup>68</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, p. 56.

<sup>69</sup> Interview, 6 mei 2024.

<sup>70</sup> Interview, 6 mei 2024.

<sup>71</sup> Gemeente Amsterdam, Rapportage Brede Peiling Amstel III, oktober 2023, p. 4; Interview, 6 mei 2024.

<sup>72</sup> Interview, 6 mei 2024.

<sup>73</sup> Interview, 6 mei 2024.

<sup>74</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, pp. 71, 72.

<sup>75</sup> Gemeente Amsterdam, Rapportage Brede Peiling Amstel III, oktober 2023, p. 6; Interview, 6 mei 2024.

<sup>76</sup> Gemeente Amsterdam, Rapportage Brede Peiling Amstel III, oktober 2023, p. 4.

<sup>77</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen van de actuele saldi van actieve grondexploitaties Vereveningsfonds en Zuidas en kennisnemen van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) Vereveningsfonds 2024*, bijlage 3 (p. 8) en bijlage 4 (pp. 5, 6), 29 mei 2024.

<sup>78</sup> Email projectorganisatie Amstel III, d.d. 17 juni 2024.

<sup>79</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Afsluiten grondexploitaties Amstel III, vaststellen Investeringsbesluit en transformatie-exploitatie Kantorenstrook Amstel III, vaststellen van het restplan Bedrijvenstrook Amstel III en beschikbaar stellen van een krediet voor de Kantorenstrook Amstel III*, 29 november 2012.

<sup>80</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van het Ontwikkelperspectief Amstel III met bijbehorende grondexploitaties en het beschikbaar stellen van een krediet bij het gemeenteraadsbesluit 21 december 2017*.

<sup>81</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van het Ontwikkelperspectief Amstel III met bijbehorende grondexploitaties en het beschikbaar stellen van een krediet bij het gemeenteraadsbesluit 21 december 2017*.

<sup>82</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen van het geactualiseerde Investeringsbesluit Amstel III 2021-2024 met bijbehorende grondexploitaties Amstel III Bullewijk en Amstel III*



*Paasheuvelweggebied*, gemeenteraadsvergadering 22 april 2021; Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van het geactualiseerde Investeringsbesluit Amstel III 2021-2024 met bijbehorende grondexploitaties Amstel III Bullewijk en Amstel III Paasheuvelweggebied*, gemeenteraadsvergadering 22 april 2021, pp. 13 en 16.

<sup>83</sup> Interviews, 11 december 2023, 6 februari 2024, 12 februari 2024, 26 februari 2024, 28 februari 2024, 6 mei 2024, 30 mei 2024 en 3 september 2024.

<sup>84</sup> E-mail ambtelijke organisatie, 12 november 2024.

<sup>85</sup> Feitelijke reactie directie Grond en Ontwikkeling, 11 december 2024.

<sup>86</sup> Interviews, 20 februari 2024, 14 maart 2024, 21 maart 2024 en 4 april 2024.

<sup>87</sup> Interviews, 20 februari 2024, 11 maart 2024, 14 maart 2024, 21 maart 2024, 25 maart 2024, 26 maart 2024, en 4 april 2024; Uitkomst online enquête Rekenkamer Amsterdam, 24 januari 2024; Gemeente Amsterdam, *Rapportage Brede Peiling Amstel III*, oktober 2023.

<sup>88</sup> Interviews, 11 december 2023, 6 februari 2024, 12 februari 2024, 26 februari 2024, 28 februari 2024, 6 mei 2024, 30 mei 2024 en 3 september 2024.

<sup>89</sup> Feitelijke reactie directie Grond en Ontwikkeling, 11 december 2024.

<sup>90</sup> Feitelijke reactie directie Grond en Ontwikkeling, 11 december 2024.

<sup>91</sup> Feitelijke reactie directie Grond en Ontwikkeling, 11 december 2024.

<sup>92</sup> Feitelijke reactie directie Grond en Ontwikkeling, 11 december 2024.

<sup>93</sup> Feitelijke reactie directie Grond en Ontwikkeling, 11 december 2024.

<sup>94</sup> Feitelijke reactie directie Grond en Ontwikkeling, 11 december 2024.

<sup>95</sup> Feitelijke reactie directie Grond en Ontwikkeling, 11 december 2024.

<sup>96</sup> Interviews 20 februari 2024, 14 maart 2024, 21 maart 2024 en 4 april 2024.

<sup>97</sup> Interviews, 20 februari 2024, 11 maart 2024, 14 maart 2024, 21 maart 2024, 25 maart 2024, 26 maart 2024 en 4 april 2024; Uitkomst online enquête Rekenkamer Amsterdam, 24 januari 2024; Gemeente Amsterdam, *Rapportage Brede Peiling Amstel III*, oktober 2023.

<sup>98</sup> Feitelijke reactie directie Grond en Ontwikkeling, 11 december 2024.

<sup>99</sup> Feitelijke reactie directie Grond en Ontwikkeling, 11 december 2024.

<sup>100</sup> Feitelijke reactie directie Grond en Ontwikkeling, 11 december 2024.

<sup>101</sup> Gemeente Amsterdam, Woningbouwplan 2022-2028 Jaarrapportage 2023, Stand van zaken 1 januari 2024, vastgesteld in college van B en W, 13 februari 2024, pp. 39-40.

<sup>102</sup> Gemeente Amsterdam, *Bijlagen Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Ruimtelijke uitgangspunten deelgebieden en kaartmateriaal 2021-2024*, gemeenteraadsvergadering 22 april 2021, p. 12.

<sup>103</sup> Feitelijke reactie directie Grond en Ontwikkeling, 11 december 2024.

<sup>104</sup> Feitelijke reactie directie Grond en Ontwikkeling, 11 december 2024.

<sup>105</sup> Gemeente Amsterdam, *Bestemmingsplan Amstel III Oost, regels en toelichting*, p. 11; Gemeente Amsterdam, *Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III – Deel II van de Herziening Investeringsbesluit Amstel III Kantorenstrook*, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017, p. 24; [https://nl.wikipedia.org/wiki/Amstel\\_III](https://nl.wikipedia.org/wiki/Amstel_III), geraadpleegd op 20 december 2023.

<sup>106</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, p. 15.

<sup>107</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Afsluiten grondexploitaties Amstel III, vaststellen Investeringsbesluit en transformatie-exploitatie Kantorenstrook Amstel III, vaststellen van het restplan Bedrijvenstrook Amstel III en beschikbaar stellen van een krediet voor de Kantorenstrook Amstel III*, 29 november 2012 en de bijbehorende raadsvoordracht p. 4. en *Financiële toelichting Strategieberaad Transformatie Amstel III* (Kabinet), 13 oktober 2011, pp. 12-14.

<sup>108</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, p. 15.

<sup>109</sup> Gemeente Amsterdam, *Kantorenstrategie, kiezen en onderscheiden*, vastgesteld in de gemeenteraad op 14 juli 2011, pp. 9, 10, 46, 47.

- <sup>110</sup> Gemeente Amsterdam, *Strategiebesluit Amstel III van monofunctioneel werkgebied naar multifunctionele stadswijk*, Projectbureau Zuidoostlob, 5 september 2011, p. 9.
- <sup>111</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen van strategische keuzes in het kader van de 2e projectenschouw*, 26 januari 2011, pp. 2, 3; Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van strategische keuzes in het kader van de 2e projectenschouw* voor de vergadering van 26 januari 2011, pp. 2, 3; Gemeente Amsterdam, *Projectenschouw 2 - Strategische keuzes in projecten*, 23 november 2010, bijlage bij raadsvoordracht 2e projectenschouw, pp. 14-16.
- <sup>112</sup> Gemeente Amsterdam, *Structuurvisie 2040*, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 februari 2011, pp. 83, 183, 184.
- <sup>113</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Kennismemen van het strategiebesluit Amstel III, getiteld: 'Van monofunctioneel werkgebied naar multifunctionele stadswijk'*, 25 januari 2011.
- <sup>114</sup> Gemeente Amsterdam, Financiële toelichting Strategiebesluit Transformatie Amstel III (Kabinet), 13 oktober 2011, p.3, p.8-9 en p.20
- <sup>115</sup> Gemeente Amsterdam, Financiële toelichting Strategiebesluit Transformatie Amstel III (Kabinet), 13 oktober 2011, p. 3.
- <sup>116</sup> Gemeente Amsterdam, Financiële toelichting Strategiebesluit Transformatie Amstel III (Kabinet), 13 oktober 2011, pp. 12-14.
- <sup>117</sup> Gemeente Amsterdam, Financiële toelichting Strategiebesluit Transformatie Amstel III (Kabinet), 13 oktober 2011, pp. 3-4, 17, 22.
- <sup>118</sup> Gemeente Amsterdam, Collegevoordracht Vaststellen Investeringsbesluit (inclusief grondexploitatie en bouwvelop) en het beschikbaar stellen van een krediet voor Studentenhuisvesting AMC Campus, 17 juli 2012 en Raadsvoordracht Vaststellen van het Ontwikkelperspectief Amstel III met bijbehorende grondexploitaties en het beschikbaar stellen van een krediet, 21 december 2017.
- <sup>119</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, p. 10, 14, 27.
- <sup>120</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, p. 10, 14, 27.
- <sup>121</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van het geactualiseerde Investeringsbesluit Amstel III 2021-2024 met bijbehorende grondexploitaties Amstel III Bullewijk en Amstel III Paasheuvelweggebied*, gemeenteraadsvergadering 22 april 2021, pp. 13, 14, 17.
- <sup>122</sup> Gemeente Amsterdam, *Financiële Paragraaf Herziening Grondexploitatie 503.87 Amstel III Paasheuvelweggebied*, bijlage bij raadsbesluit Actualisering Investeringsbesluit 2021, p. 12; Gemeente Amsterdam, *Financiële Paragraaf Herziening Grondexploitatie 503.89 Amstel III Bullewijk*, bijlage bij raadsbesluit Actualisering Investeringsbesluit 2021, p. 12.
- <sup>123</sup> Gemeente Amsterdam, *Strategiebesluit Amstel III van monofunctioneel werkgebied naar multifunctionele stadswijk*, Projectbureau Zuidoostlob, 5 september 2011, pp. 5, 11, 18; Gemeente Amsterdam, *Bestemmingsplan Amstel III Oost, regels en toelichting*, gemeenteraad 11 september 2013, pp. 8, 15, 16.
- <sup>124</sup> Gemeente Amsterdam, *Strategiebesluit Amstel III van monofunctioneel werkgebied naar multifunctionele stadswijk*, Projectbureau Zuidoostlob, 5 september 2011, pp. 7, 11.
- <sup>125</sup> Gemeente Amsterdam, *Strategiebesluit Amstel III van monofunctioneel werkgebied naar multifunctionele stadswijk*, Projectbureau Zuidoostlob, 5 september 2011, p. 25; Gemeente Amsterdam, *Bestemmingsplan Amstel III Oost, regels en toelichting*, gemeenteraad 11 september 2013, pp. 47, 48.
- <sup>126</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Afsluiten grondexploitaties Amstel III, vaststellen Investeringsbesluit en transformatie-exploitatie Kantorenstrook Amstel III, vaststellen van het restplan Bedrijvenstrook Amstel III en beschikbaar stellen van een krediet voor de Kantorenstrook Amstel III*, 29 november 2012.

- <sup>127</sup> Gemeente Amsterdam, *Strategieberesluit Amstel III van monofunctioneel werkgebied naar multifunctionele stadswijk*, Projectbureau Zuidoostlob, 5 september 2011, p. 7.
- <sup>128</sup> Gemeente Amsterdam, *Strategieberesluit Amstel III van monofunctioneel werkgebied naar multifunctionele stadswijk*, Projectbureau Zuidoostlob, 5 september 2011, p. 11.
- <sup>129</sup> Gemeente Amsterdam, *Strategieberesluit Amstel III van monofunctioneel werkgebied naar multifunctionele stadswijk*, Projectbureau Zuidoostlob, 5 september 2011, pp. 15, 24, 46; Gemeente Amsterdam, *Financiële paragraaf Transformatie-Exploitatie Kantorenstrook Amstel III*, bijlage bij raadsbesluit 29 november 2012, p. 15.
- <sup>130</sup> E-mail ambtelijke organisatie, 29 maart 2024.
- <sup>131</sup> Gemeente Amsterdam, *Strategieberesluit Amstel III van monofunctioneel werkgebied naar multifunctionele stadswijk*, Projectbureau Zuidoostlob, 5 september 2011, p. 15.
- <sup>132</sup> Gemeente Amsterdam, *TREX Amstel III kantorenstrook Spelregelkaart en spelregels ontwikkelmogelijkheden*, bijlage bij raadsbesluit 29 november 2012.
- <sup>133</sup> Gemeente Amsterdam, *Strategieberesluit Amstel III van monofunctioneel werkgebied naar multifunctionele stadswijk*, Projectbureau Zuidoostlob, 5 september 2011, pp. 5, 11.
- <sup>134</sup> Gemeente Amsterdam, *Strategieberesluit Amstel III van monofunctioneel werkgebied naar multifunctionele stadswijk*, Projectbureau Zuidoostlob, 5 september 2011, pp. 16 en 24.
- <sup>135</sup> E-mail ambtelijke organisatie, 17 juni 2024.
- <sup>136</sup> Strategieberesluit Amstel III, 25 januari 2012, p. 17.
- <sup>137</sup> Gemeente Amsterdam, *Strategieberesluit Amstel III van monofunctioneel werkgebied naar multifunctionele stadswijk*, Projectbureau Zuidoostlob, 5 september 2011, pp. 20 en 24.
- <sup>138</sup> Gemeente Amsterdam, *Strategieberesluit Amstel III van monofunctioneel werkgebied naar multifunctionele stadswijk*, Projectbureau Zuidoostlob, 5 september 2011, p. 19.
- <sup>139</sup> Gemeente Amsterdam, *Strategieberesluit Amstel III van monofunctioneel werkgebied naar multifunctionele stadswijk*, Projectbureau Zuidoostlob, 5 september 2011, pp. 14, 25, 26.
- <sup>140</sup> Gemeente Amsterdam, *TREX Amstel III kantorenstrook Spelregelkaart en spelregels openbare ruimte*, bijlage bij raadsbesluit 29 november 2012.
- <sup>141</sup> Gemeente Amsterdam, *TREX Amstel III kantorenstrook Spelregelkaart en spelregels ontwikkelmogelijkheden*, bijlage bij raadsbesluit 29 november 2012.
- <sup>142</sup> Gemeente Amsterdam, *Strategieberesluit Amstel III van monofunctioneel werkgebied naar multifunctionele stadswijk*, Projectbureau Zuidoostlob, 5 september 2011, pp. 28-29.
- <sup>143</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Kennismemen van het strategieberesluit Amstel III, getiteld: 'Van monofunctioneel werkgebied naar multifunctionele stadswijk'*, 25 januari 2011 & Gemeente Amsterdam, *Strategieberesluit Amstel III van monofunctioneel werkgebied naar multifunctionele stadswijk*, Projectbureau Zuidoostlob, 5 september 2011, pp. 13 en 14.
- <sup>144</sup> Gemeente Amsterdam, *Strategieberesluit Amstel III van monofunctioneel werkgebied naar multifunctionele stadswijk*, Projectbureau Zuidoostlob, 5 september 2011, p. 47.
- <sup>145</sup> Gemeente Amsterdam, *Strategieberesluit Amstel III van monofunctioneel werkgebied naar multifunctionele stadswijk*, Projectbureau Zuidoostlob, 5 september 2011, pp. 32-34; 45-48.
- <sup>146</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Afsluiten grondexploitaties Amstel III, vaststellen Investeringsbesluit en transformatie-exploitatie Kantorenstrook Amstel III, vaststellen van het restplan Bedrijvenstrook Amstel III en beschikbaar stellen van een krediet voor de Kantorenstrook Amstel III*, 29 november 2012, p. 2.
- <sup>147</sup> Gemeente Amsterdam, *Strategieberesluit Amstel III van monofunctioneel werkgebied naar multifunctionele stadswijk*, Projectbureau Zuidoostlob, 5 september 2011, p. 40.
- <sup>148</sup> Gemeente Amsterdam, *Amsterdam Aantrekkelijk Bereikbaar, MobiliteitsAanpak 2030*, vastgesteld in de gemeenteraad op 13 juni 2013, pp. 4, 5, 7, 8, 40 en 41.
- <sup>149</sup> Gemeente Amsterdam, *Bestemmingsplan Amstel III Oost, regels en toelichting*, gemeenteraad 11 september 2013, p. 38.

<sup>150</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van het bestemmingsplan Amstel III Oost*, gemeenteraad 11 september 2013, pp. 2-5; Gemeente Amsterdam, *Bestemmingsplan Amstel III Oost, regels en toelichting*, pp. 37-38, 120, 186.

<sup>151</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van het bestemmingsplan Amstel III Oost*, gemeenteraad 11 september 2013, pp. 1-6; Gemeente Amsterdam, *Bestemmingsplan Amstel III Oost, regels en toelichting*, pp. 37, 62.

<sup>152</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van het bestemmingsplan Amstel III Oost*, gemeenteraad 11 september 2013, pp. 2, 5-9.

<sup>153</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen van de Welstandscriteria Amstel III Kantoren- en Bedrijvenstrook 2013*, gemeenteraadsvergadering 11 september 2013, p. 1; Gemeente Amsterdam, *(Beeld)kwaliteitskader transformatiegebied kantorenstrook Amstel III*, concept 11 juni 2013, gemeenteraadsvergadering 11 september 2013, pp. 1-4; Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van de Welstandscriteria Amstel III Kantoren- en Bedrijvenstrook*, gemeenteraadsvergadering 11 september 2013, pp. 1-3; Gemeente Amsterdam, *Welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam*, gemeenteraadsvergadering 4 juli 2013, p. 9.

<sup>154</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen van de Welstandscriteria Amstel III Kantoren- en Bedrijvenstrook 2013*, gemeenteraadsvergadering 11 september 2013, p. 1; Gemeente Amsterdam, *(Beeld)kwaliteitskader transformatiegebied kantorenstrook Amstel III*, concept 11 juni 2013, gemeenteraadsvergadering 11 september 2013, pp. 1-4; Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van de Welstandscriteria Amstel III Kantoren- en Bedrijvenstrook*, gemeenteraadsvergadering 11 september 2013, pp. 1-3.

<sup>155</sup> Gemeente Amsterdam, Amsterdam is van iedereen, *Coalitieakkoord 2014-2018*, 2014.

<sup>156</sup> Gemeente Amsterdam, *Ontwikkelstrategie Amstel III - Deel I van de Herziening Investeringsbesluit Amstel III Kantorenstrook*, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017, p. 10; Blauw, R. de, *Studentencomplex Blue Gray in voormalig ABN Amro kantoor wordt geopend*, nieuwsbericht PropertyNL, 9 december 2015.

<sup>157</sup> Gemeente Amsterdam, *Voortgangsoverzicht Amstel III Paasheuvelweggebied*, peildatum 1 oktober 2023 & Gemeente Amsterdam, *Afgeronde projecten Amstel III*, <https://www.amsterdam.nl/projecten/amstel-iii/deelproject/afgerond/>, geraadpleegd op 13 november 2023.

<sup>158</sup> Gemeente Amsterdam, *Gebiedsplan Amstel III / ArenApoort 2016*. Ter kennisname in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening, 18 mei 2016, pp. 6 en 9.

<sup>159</sup> Gemeente Amsterdam, *Gebiedsplan Amstel III / ArenApoort 2017*. Ter kennisname in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening, 19 april 2017, p. 5.

<sup>160</sup> Pots, B., Interview Greystar, *Holendrecht krijg een enorme lift*. In: Vastgoedjournaal, 1 juli 2016, <https://vastgoedjournaal.nl/news/27728/interview-greystar-lsquo-holendrecht-krijgt-enorme-lift-rsquo->, geraadpleegd op 12 december 2023.

<sup>161</sup> Gemeente Amsterdam, *Afgeronde projecten Amstel III*, <https://www.amsterdam.nl/projecten/amstel-iii/deelproject/afgerond/>, geraadpleegd op 13 november 2023.

<sup>162</sup> Gemeente Amsterdam, *Gebiedsplan Amstel III / ArenApoort 2017*. Ter kennisname in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening, 19 april 2017, p. 10; Gemeente Amsterdam, Amsterdam Life Sciences District, 26 oktober 2022, <https://www.iamsterdam.com/en/business/setting-up/amsterdam-life-sciences-district>, geraadpleegd 12 december 2023 en e-mail ambtelijke organisatie 17 juni 2024.

<sup>163</sup> Gemeente Amsterdam, *Gebiedsplan Amstel III / ArenApoort 2017*. Ter kennisname in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening, 19 april 2017, p. 10; Gemeente Amsterdam, *Afgeronde projecten Amstel III*, <https://www.amsterdam.nl/projecten/amstel-iii/deelproject/afgerond/>, geraadpleegd op 13 november 2023.

- <sup>164</sup> Amsterdam UMC, Nieuwe entree locatie AMC, <https://werkenbij.amsterdamumc.org/nl/nieuws/verhalen/nieuwe-entree-locatie-amc>, geraadpleegd op 12 december 2023.
- <sup>165</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht met bijlagen *Kennisnemen van “Koers 2025” een ruimtelijke ontwikkelstrategie van Amsterdam 2016-2025*, gemeenteraadsvergadering 14 september 2016, p. 37.
- <sup>166</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit en raadsvoordracht *Wijziging van de Verordening op de Bestuurscommissie 2013 in verband met wijziging van Bijlage B, overzichtskaart met de stedelijke gebieden, projecten en belangen behorende bij het bevoegdheidsregister*, 13 juli 2016, publicatie in Gemeenteblad op 20 juli 2016; E-mail ambtelijke organisatie, 17 juni 2024.
- <sup>167</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief *Afhandeling motie 929 van de leden Flentge, Moorman en Groot Wassink inzake de Voorjaarsnota 2016 (stop de Blokhokken)*, 31 januari 2017.
- <sup>168</sup> Gemeente Amsterdam, *Motie van de leden Flentge, Moorman en Groot Wassink inzake de Voorjaarsnota 2016 (stop de blokhokken)*, 14 juli 2016.
- <sup>169</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen van het actieplan “meer middeldure huur”*, 8 juni 2017.
- <sup>170</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit en raadsvoordracht *Vaststellen van de Woonagenda 2025*, 19 juli 2017; Gemeente Amsterdam, *Amendement van het lid Boomsma inzake de Woonagenda 2025 (doelstelling voor de grootte van woningen)*, 19 juli 2017; Gemeente Amsterdam, *Motie van het lid Moorman inzake de Woonagenda 2025 (bouw voldoende gezinswoningen)*, 19 juli 2017; Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief *Bestuurlijke reactie moties 942, 943, 951, 953, 954, 956, 957 en 962 inzake Woonagenda 2025*, 26 september 2017, p. 1.
- <sup>171</sup> Gemeente Amsterdam, *Spelregels voor woningbouwprogrammering*, ter bespreking en ter kennisneming voor de commissievergadering 12 juli 2017.
- <sup>172</sup> Gemeente Amsterdam, Nota en Voordracht voor de vergadering van de gemeenteraadscommissie *Ruimte voor de Economie van Morgen*, 18 juli 2017, nota pp. 11, 58-61.
- <sup>173</sup> Gemeente Amsterdam, *Nota Parkeernormen Auto*, vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2017, pp. 5, 6, 10, 15.
- <sup>174</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit en raadsvoordracht *Vaststellen van het Ontwikkelperspectief Amstel III met bijbehorende grondexploitaties en het beschikbaar stellen van een krediet*, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017.
- <sup>175</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van het geactualiseerde Investeringsbesluit Amstel III 2021-2024 met bijbehorende grondexploitaties Amstel III Bullewijk en Amstel III Paasheuvelweggebied*, gemeenteraadsvergadering 22 april 2021, pp. 13 en 17; Gemeente Amsterdam, *Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III – Deel II van de Herziening Investeringsbesluit Amstel III Kantorenstrook*, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017, p. 65.
- <sup>176</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van het geactualiseerde Investeringsbesluit Amstel III 2021-2024 met bijbehorende grondexploitaties Amstel III Bullewijk en Amstel III Paasheuvelweggebied*, gemeenteraadsvergadering 22 april 2021, p. 1.
- <sup>177</sup> Gemeente Amsterdam, *Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III – Deel II van de Herziening Investeringsbesluit Amstel III Kantorenstrook*, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017, p. 16.
- <sup>178</sup> Gemeente Amsterdam, *Ontwikkelstrategie Amstel III - Deel I van de Herziening Investeringsbesluit Amstel III Kantorenstrook*, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017, p. 15.
- <sup>179</sup> Gemeente Amsterdam, *Ontwikkelstrategie Amstel III - Deel I van de Herziening Investeringsbesluit Amstel III Kantorenstrook*, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017, p. 15; Gemeente Amsterdam, *Amendement Grotere sociale huurwoningen* van lid Geenen inzake Amstel III, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017; Gemeente Amsterdam, *Amendement Schrappen onmogelijkheid grotere sociale huurwoningen* van lid Geenen inzake Amstel III, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017; Gemeente Amsterdam, *Raadsnotulen vergadering 21 december 2017*, p. 54.



<sup>180</sup> Gemeente Amsterdam, *Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III – Deel II van de Herziening Investeringsbesluit Amstel III Kantorenstrook*, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017, pp. 41-43.

<sup>181</sup> Gemeente Amsterdam, *Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III – Deel II van de Herziening Investeringsbesluit Amstel III Kantorenstrook*, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017, pp. 39 en 44.

<sup>182</sup> Gemeente Amsterdam, *Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III – Deel II van de Herziening Investeringsbesluit Amstel III Kantorenstrook*, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017, pp. 26 en 33.

<sup>183</sup> Gemeente Amsterdam, *Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III – Deel II van de Herziening Investeringsbesluit Amstel III Kantorenstrook*, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017, pp. 39-42.

<sup>184</sup> E-mail ambtelijke organisatie, 17 juni 2024.

<sup>185</sup> Gemeente Amsterdam, *Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III – Deel II van de Herziening Investeringsbesluit Amstel III Kantorenstrook*, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017, pp. 46, 62, 63 en 67.

<sup>186</sup> Gemeente Amsterdam, *Motie van het lid Geenen inzake het Ontwikkelperspectief Amstel III (woningbouwprogramma's nader doorgelicht)*, aangenomen in de gemeenteraadsvergadering 21 december 2017.

<sup>187</sup> Gemeente Amsterdam, *Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III – Deel II van de Herziening Investeringsbesluit Amstel III Kantorenstrook*, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017, pp. 16, 24, 26, 44.

<sup>188</sup> Gemeente Amsterdam, *Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III – Deel II van de Herziening Investeringsbesluit Amstel III Kantorenstrook*, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017, pp. 39 en 44.

<sup>189</sup> Voordracht, Vaststellen van het Ontwikkelperspectief Amstel III met bijbehorende grondexploitaties en het beschikbaar stellen van een krediet, 22 november 2017, p. 1.

<sup>190</sup> Herziening Investeringsbesluit Amstel II deel 2 ruimtelijk en programmatisch ontwikkelperspectief, 21 december 2017, pp. 46, 49, 51.

<sup>191</sup> Herziening Investeringsbesluit Amstel II deel 2 ruimtelijk en programmatisch ontwikkelperspectief, 21 december 2017, pp. 51-52.

<sup>192</sup> Gemeente Amsterdam, *Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III – Deel II van de Herziening Investeringsbesluit Amstel III Kantorenstrook*, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017, pp. 46-53.

<sup>193</sup> Gemeente Amsterdam, *Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III – Deel II van de Herziening Investeringsbesluit Amstel III Kantorenstrook*, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017, pp. 27, 35.

<sup>194</sup> Gemeente Amsterdam, *Motie "1 Zuidoost" van lid Geenen inzake Amstel III*, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017.

<sup>195</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsnotulen van de vergadering 21 december 2017, p. 50.

<sup>196</sup> Gemeente Amsterdam, *Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III – Deel II van de Herziening Investeringsbesluit Amstel III Kantorenstrook*, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017, pp. 35 en 60.

<sup>197</sup> Gemeente Amsterdam, *Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III – Deel II van de Herziening Investeringsbesluit Amstel III Kantorenstrook*, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017, pp. 18, 38, 55-59, 66, 69 en 75.

<sup>198</sup> Gemeente Amsterdam, *Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III – Deel II van de Herziening Investeringsbesluit Amstel III Kantorenstrook*, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017, p. 27.

<sup>199</sup> Gemeente Amsterdam, *Ontwikkelstrategie Amstel III - Deel I van de Herziening Investeringsbesluit Amstel III Kantorenstrook*, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017, pp. 5, 10-15.

- <sup>200</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van het Ontwikkelperspectief Amstel III met bijbehorende grondexploitaties en het beschikbaar stellen van een krediet bij het gemeenteraadsbesluit* 21 december 2017.
- <sup>201</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van het Ontwikkelperspectief Amstel III met bijbehorende grondexploitaties en het beschikbaar stellen van een krediet bij het gemeenteraadsbesluit* 21 december 2017.
- <sup>202</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van het Ontwikkelperspectief Amstel III met bijbehorende grondexploitaties en het beschikbaar stellen van een krediet bij het gemeenteraadsbesluit* 21 december 2017.
- <sup>203</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van het Ontwikkelperspectief Amstel III met bijbehorende grondexploitaties en het beschikbaar stellen van een krediet bij het gemeenteraadsbesluit* 21 december 2017.
- <sup>204</sup> Gemeente Amsterdam, *Ontwikkelstrategie Amstel III - Deel I van de Herziening Investeringsbesluit Amstel III Kantorenstrook*, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017, pp. 19, 20; Gemeente Amsterdam, *Overzicht reacties Ontwikkelperspectief Amstel III* d.d. 15 september 2017, bijlage bij raadsvoordracht voor de gemeenteraadsvergadering 21 december 2017.
- <sup>205</sup> Gemeente Amsterdam, *Ontwikkelstrategie Amstel III - Deel I van de Herziening Investeringsbesluit Amstel III Kantorenstrook*, gemeenteraadsvergadering 21 december 2017, p. 12.
- <sup>206</sup> Commissievoordracht referentienormen maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen, 30 januari 2018.
- <sup>207</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, pp. 28 en 40.
- <sup>208</sup> Stadsdeel Zuidoost, *Uitvoeringsagenda maatschappelijke voorzieningen Amsterdam Zuidoost* (definitief, versie 01 - concept voor besluitvorming), 30 april 2018, pp.10-11.
- <sup>209</sup> Stadsdeel Zuidoost, *Uitvoeringsagenda maatschappelijke voorzieningen Amsterdam Zuidoost* (definitief, versie 01 - concept voor besluitvorming), 30 april 2018, p.14.
- <sup>210</sup> Stadsdeel Zuidoost, *Uitvoeringsagenda maatschappelijke voorzieningen Amsterdam Zuidoost* (definitief, versie 01 - concept voor besluitvorming), 30 april 2018, pp. 30-31.
- <sup>211</sup> Stadsdeel Zuidoost, *Uitvoeringsagenda maatschappelijke voorzieningen Amsterdam Zuidoost* (definitief, versie 01 - concept voor besluitvorming), 30 april 2018, pp. 36, 40-41, 45, 47-48.
- <sup>212</sup> Stadsdeel Zuidoost, *Uitvoeringsagenda maatschappelijke voorzieningen Amsterdam Zuidoost* (definitief, versie 01 - concept voor besluitvorming), Bijlage I - Conclusies in tabelvorm, 30 april 2018.
- <sup>213</sup> Stadsdeel Zuidoost, *Uitvoeringsagenda maatschappelijke voorzieningen Amsterdam Zuidoost* (definitief, versie 01 - concept voor besluitvorming), 30 april 2018, pp. 30, 33.
- <sup>214</sup> Gemeente Amsterdam, *Woningbouwplan 2018-2025*, november 2018.
- <sup>215</sup> Gemeente Amsterdam, *Bestuurlijke reactie op motie 1675 d.d. 21 december 2017 inzake het Ontwikkelperspectief Amstel III (1Zuidoost)*, 20 november 2018, pp. 1-4.
- <sup>216</sup> Gemeente Amsterdam, *Bestuurlijke reactie op motie 1675 d.d. 21 december 2017 inzake het Ontwikkelperspectief Amstel III (1Zuidoost)*, 20 november 2018, pp. 4-5.
- <sup>217</sup> Bestuurlijke reactie op motie 1675 d.d. 21 december 2017 inzake het Ontwikkelperspectief Amstel III (a Zuidoost), p. 5.
- <sup>218</sup> Gemeente Amsterdam, *Bestuurlijke reactie op motie 1675 d.d. 21 december 2017 inzake het Ontwikkelperspectief Amstel III (1Zuidoost)*, 20 november 2018, pp. 5-6.
- <sup>219</sup> Gemeente Amsterdam, *Bestuurlijke reactie op motie 1675 d.d. 21 december 2017 inzake het Ontwikkelperspectief Amstel III (1Zuidoost)*, 20 november 2018, pp. 6-7.
- <sup>220</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van het geactualiseerde Investeringsbesluit Amstel III 2021-2024 met bijbehorende grondexploitaties Amstel III Bullewijk en Amstel III Paasheuvelweggebied*, gemeenteraadsvergadering 22 april 2021, p. 11.
- <sup>221</sup> E-mails ambtelijke organisatie, 29 maart 2024 en 17 juni 2024.

<sup>222</sup> Interview, 30 mei 2024.

<sup>223</sup> Gemeente Amsterdam, *Naar een complete stad: ruimte voor voorzieningen in Zuidoost*, DNK en ABPZ, april 2019, pp. 4-5.

<sup>224</sup> Gemeente Amsterdam, *Naar een complete stad: ruimte voor voorzieningen in Zuidoost*, DNK en ABPZ, april 2019, p. 7.

<sup>225</sup> Gemeente Amsterdam, *Naar een complete stad: ruimte voor voorzieningen in Zuidoost*, DNK en ABPZ, april 2019, p. 6.

<sup>226</sup> Gemeente Amsterdam, *Naar een complete stad: ruimte voor voorzieningen in Zuidoost*, DNK en ABPZ, april 2019, p. 10-11.

<sup>227</sup> Gemeente Amsterdam, *Naar een complete stad: ruimte voor voorzieningen in Zuidoost*, DNK en ABPZ, april 2019, p. 35.

<sup>228</sup> Gemeente Amsterdam, *Naar een complete stad: ruimte voor voorzieningen in Zuidoost*, DNK en ABPZ, april 2019, p. 38.

<sup>229</sup> Gemeente Amsterdam, *Naar een complete stad: ruimte voor voorzieningen in Zuidoost*, DNK en ABPZ, april 2019, p. 35.

<sup>230</sup> Gemeente Amsterdam, *Naar een complete stad: ruimte voor voorzieningen in Zuidoost*, DNK en ABPZ, april 2019, pp. 69-70.

<sup>231</sup> Gemeente Amsterdam, Collegebesluit regeling *Beleidsaanpassingen volgend uit de intentieverklaring tussen de gemeente, beleggers en ontwikkelaars over betaalbare woningen*, 2 juni 2020.

<sup>232</sup> Gemeente Amsterdam, Voordracht voor de vergadering van de gemeenteraadscommissie *Kennisnemen van de beleidsaanpassingen volgend uit de intentieverklaring tussen de gemeente, beleggers en ontwikkelaars over betaalbare woningen*, 2 juni 2020.

<sup>233</sup> Gemeente Amsterdam, Voordracht voor de vergadering van de gemeenteraadscommissie *Kennisnemen van de beleidsaanpassingen volgend uit de intentieverklaring tussen de gemeente, beleggers en ontwikkelaars over betaalbare woningen*, 2 juni 2020.

<sup>234</sup> Gemeente Amsterdam, Voordracht voor de vergadering van de gemeenteraadscommissie *Kennisnemen van de beleidsaanpassingen volgend uit de intentieverklaring tussen de gemeente, beleggers en ontwikkelaars over betaalbare woningen*, 2 juni 2020.

<sup>235</sup> Gemeente Amsterdam, Voordracht voor de vergadering van de gemeenteraadscommissie *Kennisnemen van de beleidsaanpassingen volgend uit de intentieverklaring tussen de gemeente, beleggers en ontwikkelaars over betaalbare woningen*, 2 juni 2020.

<sup>236</sup> Gemeente Amsterdam, Commissievoordracht *Kennisnemen van het collegebesluit tot vaststelling van het beleid Nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners*, met bijlagen & Gemeente Amsterdam, *Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2024*, 12 december 2023, p. 35.

<sup>237</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, p. 45.

<sup>238</sup> Alliantie Zuidoost, *Masterplan Zuidoost; programma 2021-2040*, bijlage bij raadsinformatiebrief 4 februari 2021, pp. 7 en 52.

<sup>239</sup> Alliantie Zuidoost, *Masterplan Zuidoost; programma 2021-2040*, bijlage bij raadsinformatiebrief 4 februari 2021, pp. 6 en 9.

<sup>240</sup> Alliantie Zuidoost, *Masterplan Zuidoost; programma 2021-2040*, bijlage bij raadsinformatiebrief 4 februari 2021, pp. 6, 7, 17, 24.

<sup>241</sup> Alliantie Zuidoost, *Masterplan Zuidoost; programma 2021-2040*, bijlage bij raadsinformatiebrief 4 februari 2021, pp. 11, 36, 37.

<sup>242</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen van het geactualiseerde Investeringsbesluit Amstel III 2021-2024 met bijbehorende grondexploitaties Amstel III Bullewijk en Amstel III Paasheuvelweggebied*, gemeenteraadsvergadering 22 april 2021 & Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van het geactualiseerde Investeringsbesluit Amstel III 2021-2024 met bijbehorende grondexploitaties Amstel III Bullewijk en Amstel III Paasheuvelweggebied*,

gemeenteraadsvergadering 22 april 2021, pp. 5, 13, 14 en 17 & Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, p. 87.

<sup>243</sup> Gemeente Amsterdam, *Financiële Paragraaf Herziening Grondexploitatie 503.87 Amstel III Paasheuvelweggebied*, bijlage bij raadsbesluit Actualisering Investeringsbesluit 2021, p. 12 & Gemeente Amsterdam, *Financiële Paragraaf Herziening Grondexploitatie 503.89 Amstel III Bullewijk*, bijlage bij raadsbesluit Actualisering Investeringsbesluit 2021, p. 12.

<sup>244</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van het geactualiseerde Investeringsbesluit Amstel III 2021-2024 met bijbehorende grondexploitaties Amstel III Bullewijk en Amstel III Paasheuvelweggebied*, gemeenteraadsvergadering 22 april 2021, pp. 5-6.

<sup>245</sup> Gemeente Amsterdam, *Bijlagen Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Ruimtelijke uitgangspunten deelgebieden en kaartmateriaal 2021-2024*, gemeenteraadsvergadering 22 april 2021, p. 5.

<sup>246</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen van het geactualiseerde Investeringsbesluit Amstel III 2021-2024 met bijbehorende grondexploitaties Amstel III Bullewijk en Amstel III Paasheuvelweggebied*, gemeenteraadsvergadering 22 april 2021, pp. 1 en 11. en

<sup>247</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, pp. 45-46.

<sup>248</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, p. 46.

<sup>249</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, tabel bovenaan p. 45.

<sup>250</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, pp. 23, 25, 45, 46.

<sup>251</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, p. 46 & E-mail ambtelijke organisatie 18 maart 2024.

<sup>252</sup> Amsterdamse prestatieafspraken voor 2024 t/m 2027 tussen de woningcorporaties, de huurderskoepels en de gemeente, *Samen werken aan de volkshuisvesting*, ondertekend op 14 maart 2024, p. 16.

<sup>253</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, p. 81.

<sup>254</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van het geactualiseerde Investeringsbesluit Amstel III 2021-2024 met bijbehorende grondexploitaties Amstel III Bullewijk en Amstel III Paasheuvelweggebied*, gemeenteraadsvergadering 22 april 2021, p. 11.

<sup>255</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, p. 46.

<sup>256</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van het geactualiseerde Investeringsbesluit Amstel III 2021-2024 met bijbehorende grondexploitaties Amstel III Bullewijk en Amstel III Paasheuvelweggebied*, gemeenteraadsvergadering 22 april 2021, p. 10 & Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief *Afdoening motie 1673 d.d. 21 december 2017 van het voormalig lid Geenen van de PvdA*, 23 maart 2021.

<sup>257</sup> Gemeente Amsterdam, Directie Wonen, *Advies Woningbouwprogrammering Zuid Oost*, 18 juni 2018, p. 4.

<sup>258</sup> Gemeente Amsterdam, *Stadsdeel Zuidoost Monitoring woningbouw naar doelgroepen & advies*, 10 september 2020, p. 19.

<sup>259</sup> Gemeente Amsterdam, *Advies over woningbouwprogrammering Amstel III, De Nieuwe Kern en Amstel Businesspark*, advies directie Wonen, 15 februari 2018, pp. 3-5, 15.

<sup>260</sup> Gemeente Amsterdam, Directie Wonen, *Paasheuvelweggebied Advies Woningbouwprogrammering*, 13 juni 2019, pp. 5-7.

<sup>261</sup> E-mail ambtelijke organisatie, 17 juni 2024.

<sup>262</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, pp. 23, 44, 47.

<sup>263</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, p. 48.

<sup>264</sup> Gemeente Amsterdam, *Bijlagen Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Ruimtelijke uitgangspunten deelgebieden en kaartmateriaal 2021-2024*, gemeenteraadsvergadering 22 april 2021, p. 5.

<sup>265</sup> Gemeente Amsterdam, *Bijlagen Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Ruimtelijke uitgangspunten deelgebieden en kaartmateriaal 2021-2024*, gemeenteraadsvergadering 22 april 2021, p. 12.

<sup>266</sup> Bijlage 2 bij commissievoordracht Actualisering Investeringsbesluit Amstel III, 14 april 2021, p. 48.

<sup>267</sup> Bijlage 2 bij commissievoordracht Actualisering Investeringsbesluit Amstel III, 14 april 2021, p. 53.

<sup>268</sup> Bijlage 1 bij commissievoordracht Actualisering Investeringsbesluit Amstel III, 14 april 2021.

<sup>269</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, pp. 54, 55, 56.

<sup>270</sup> Bijlage 2 bij commissievoordracht Actualisering Investeringsbesluit Amstel III, 14 april 2021, p. 53.

<sup>271</sup> Bijlage 1 bij commissievoordracht Actualisering Investeringsbesluit Amstel III, 14 april 2021.

<sup>272</sup> Bijlage 2 bij commissievoordracht Actualisering Investeringsbesluit Amstel III, 14 april 2021, p. 53.

<sup>273</sup> Gemeente Amsterdam, *Raadsvoordracht Vaststellen van het geactualiseerde Investeringsbesluit Amstel III 2021-2024 met bijbehorende grondexploitaties Amstel III Bullewijk en Amstel III Paasheuvelweggebied*, gemeenteraadsvergadering 22 april 2021, pp. 6, 11 en 12.

<sup>274</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, pp. 50 en 51.

<sup>275</sup> Interview 30 mei 2024.

<sup>276</sup> Gemeente Amsterdam, *Raadsvoordracht Vaststellen van het geactualiseerde Investeringsbesluit Amstel III 2021-2024 met bijbehorende grondexploitaties Amstel III Bullewijk en Amstel III Paasheuvelweggebied*, gemeenteraadsvergadering 22 april 2021, p. 5.

<sup>277</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, pp. 10, 22, 39, 61-63.

<sup>278</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, pp. 10, 22, 39, 61-63.

<sup>279</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, pp. 25, 56, 57.

<sup>280</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, pp. 3, 26, 57.

<sup>281</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, p. 85.



- <sup>282</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen van het geactualiseerde Investeringsbesluit Amstel III 2021-2024 met bijbehorende grondexploitaties Amstel III Bullewijk en Amstel III Paasheuvelweggebied*, 22 april 2021.
- <sup>283</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen van het geactualiseerde Investeringsbesluit Amstel III 2021-2024 met bijbehorende grondexploitaties Amstel III Bullewijk en Amstel III Paasheuvelweggebied*, 22 april 2021, en *Financiële Paragraaf Grondexploitatie Amstel III 2021 - 2024* (Geheim), 26 februari 2021.
- <sup>284</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, pp. 30, 34, 35.
- <sup>285</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, pp. 6, 17, 30, 36.
- <sup>286</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van het geactualiseerde Investeringsbesluit Amstel III 2021-2024 met bijbehorende grondexploitaties Amstel III Bullewijk en Amstel III Paasheuvelweggebied*, gemeenteraadsvergadering 22 april 2021, p. 10 & Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, p. 36. en
- <sup>287</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van het geactualiseerde Investeringsbesluit Amstel III 2021-2024 met bijbehorende grondexploitaties Amstel III Bullewijk en Amstel III Paasheuvelweggebied*, gemeenteraadsvergadering 22 april 2021, pp. 7-9.
- <sup>288</sup> Women Make Southeast, Adviesrapport Amstel III, 4 december 2020.
- <sup>289</sup> Gemeente Amsterdam, Reactie gemeente op adviesrapport Amstel III, 12 januari 2021.
- <sup>290</sup> Stichting Hondsrugpark, Schriftelijke reactie op concept Investeringsnota Amstel III 2021-2025, 30 november 2020.
- <sup>291</sup> Gemeente Amsterdam, Reactie gemeente op "Schriftelijke reactie op concept Investeringsnota 2021-2024", 23 februari 2021.
- <sup>292</sup> Bestuur van de Stichting BIZ Paasheuvel Village, Reactie BIZ Paasheuvel Village op concept investeringsbesluit Amstel III 2021-2024, 4 december 2020.
- <sup>293</sup> Gemeente Amsterdam, Reactie gemeente op "reactie BIZ Paasheuvel Village op concept investeringsbesluit Amstel III 2021-2024", 25 februari 2021.
- <sup>294</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, p. 42.
- <sup>295</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van het geactualiseerde Investeringsbesluit Amstel III 2021-2024 met bijbehorende grondexploitaties Amstel III Bullewijk en Amstel III Paasheuvelweggebied*, gemeenteraadsvergadering 22 april 2021, p. 8.
- <sup>296</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit en raadsvoordracht *Vaststellen van het welstandskader en het Beeldkwaliteitsplan Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied*, 22 april 2021.
- <sup>297</sup> Gemeente Amsterdam, *Beeldkwaliteitsplan Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, pp. 7, 9, 12, 23, 27, 31.
- <sup>298</sup> Gemeente Amsterdam, *Omgevingsvisie 2050 Amsterdam, een menselijke metropool*, 8 juli 2021, pp. 109, 126, 130, 131, 225.
- <sup>299</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief *Tijdelijke financiële woningbouwimpuls in de vorm van een regeling Ambitiebonus en een regeling Transformatie-impuls*, 18 januari 2022.
- <sup>300</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief *Tijdelijke financiële woningbouwimpuls in de vorm van een regeling Ambitiebonus en een regeling Transformatie-impuls*, 18 januari 2022, p. 5.
- <sup>301</sup> Interview, 11 december 2023.
- <sup>302</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen Warmteplan Amstel III-Paasheuvelweggebied en omgeving 2022*, gemeenteraadsvergadering 16 februari 2022, pp.1-2; Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen Warmteplan Amstel III-Paasheuvelweggebied en omgeving 2022*, gemeenteraadsvergadering 16 februari 2022 BIJLAGE Nota van beantwoording warmteplan Amstel III

*Paasheuvelweggebied en omgeving*, p. 4; Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen Warmteplan Amstel III-Paasheuvelweggebied en omgeving 2022*, gemeenteraadsvergadering 16 februari 2022 *BIJLAGE Warmteplan Amstel III-Paasheuvelweggebied en omgeving*, p. 4; Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen van het besluit wijziging Warmteplan Amstel III-Paasheuvelweggebied en omgeving 2023*, *Voordracht voor de raadsvergadering van 25 januari 2023*, p. 1.

<sup>303</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen Warmteplan Amstel III-Paasheuvelweggebied en omgeving 2022*, *bijlage bij raadsbesluit 16 februari 2022*, p. 8, bewerking Rekenkamer Amsterdam.

<sup>304</sup> Gemeente Amsterdam, *Coalitieakkoord PvdA/GroenLinks/D66, Amsterdams Akkoord 2022-2026*, 2022, pp. 52 en 75.

<sup>305</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief *2e kwartaalrapportage woningbouw 2022*, 30 augustus 2022, p. 2.

<sup>306</sup> Gemeente Amsterdam, *Coalitieakkoord PvdA/GroenLinks/D66, Amsterdams Akkoord 2022-2026*, 2022, p. 76.

<sup>307</sup> Gemeente Amsterdam, *Wijziging Huisvestingsverordening Amsterdam 2022*, Gemeenteblad nr. 275879, 17 juni 2022, pp. 2, 3 en 13; Gemeente Amsterdam, *Voorrang voor zittende bewoners*, <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/woonmogelijkheden/voorrang-zittende-bewoners/> geraadpleegd op 16 april 2024; Gemeente Amsterdam, *Stappenplan Stadsdeelvoorrang op aangewezen nieuwbouwcomplexen*, 27 februari 2023.

<sup>308</sup> Wonam, *Feestelijke opening 'LIV de KARSP'* <https://wonam.nl/feestelijke-opening-liv-karsp/> geraadpleegd op 16 april 2024.

<sup>309</sup> Zuidoost City, *Bewoners Zuidoost voorrang bij Trinity Buildings*, bericht 30 november 2011, <https://zuidoostcity.nl/2020/11/30/bewoners-zuidoost-voorrang-bij-trinity-buildings/> geraadpleegd op 17 april 2024.

<sup>310</sup> Zuidoost City, *Inwoners Zuidoost krijgen voorrang bij OurDomain*, bericht 20 oktober 2020, <https://zuidoostcity.nl/2020/10/20/inwoners-zuidoost-krijgen-voorrang-bij-ourdomain/> geraadpleegd op 17 april 2024 & E-mail ambtelijke organisatie, 17 juni 2024.

<sup>311</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief *Actualisatie Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022*, 27 september 2022.

<sup>312</sup> Interview 30 mei 2022.

<sup>313</sup> Gemeente Amsterdam, *Woningbouwplan 2022-2028 met Raadsinformatiebrief*, 31 januari 2023, pp. 6 en 25; Gemeente Amsterdam, *Woningbouwplan 2022-2028 Jaarrapportage 2023*, Stand van zaken 1 januari 2024, vastgesteld in college van B en W, 13 februari 2024, pp. 39-40.

<sup>314</sup> Gemeente Amsterdam, *Woningbouwplan 2022-2028 met Raadsinformatiebrief*, 31 januari 2023, pp. 7, 38, 44.

<sup>315</sup> Gemeente Amsterdam, *Woningbouwplan 2022-2028 met Raadsinformatiebrief*, 31 januari 2023, pp. 8 en 49.

<sup>316</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief *Halfjaarrapportage Woningbouw 2023 en Doorbouwakkoord Amsterdam*, 19 september 2023, pp. 1, 4, 5, 6.

<sup>317</sup> Gemeente Amsterdam, NEPROM, IVBN, AFWC, Bouwend Nederland en Vastgoed Belang, *Doorbouwakkoord Amsterdam 2023*, bijlage bij Raadsinformatiebrief 19 september 2023.

<sup>318</sup> <https://www.parool.nl/amsterdam/vastgoedbedrijf-dat-bezig-is-met-bouw-van-1600-woningen-in-amsterdam-zuidoost-failliet-verklaard~ba776d9b1/>, geraadpleegd 21 september 2023; Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief - *Beantwoording schriftelijke vragen van het lid Von Gerhardt (VVD) inzake het faillissement van Certitudo Capital Group*, 13 oktober 2023, pp. 1-4; Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Instemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de locatie Paasheuvelweg te Amsterdam*, 20 december 2023, pp. 1-2; Gemeente Amsterdam, *Bijlage Raadsbesluit Instemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de locatie Paasheuvelweg te Amsterdam*, Kadastrale kaart met nummer TK-30404274-02, bijlage bij raadsbesluit 20 december 2023, p. 1; Gemeente Amsterdam, *Bijlage Raadsbesluit Instemmen met*

het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de locatie Paasheuvelweg te Amsterdam, Eigendomsinformatie, bijlage bij raadsbesluit 20 december 2023, pp. 1-12.

<sup>319</sup> <https://www.parool.nl/amsterdam/vastgoedbedrijf-dat-bezig-is-met-bouw-van-1600-woningen-in-amsterdam-zuidoost-failliet-verklaard-ba776d9b1/>, geraadpleegd 21 september 2023; Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief - Beantwoording schriftelijke vragen van het lid Von Gerhardt (VVD) inzake het faillissement van Certitudo Capital Group, 13 oktober 2023, pp. 1-4; Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit Instemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de locatie Paasheuvelweg te Amsterdam, 20 december 2023, pp. 1-2; Gemeente Amsterdam, Bijlage Raadsbesluit Instemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de locatie Paasheuvelweg te Amsterdam, Kadastrale kaart met nummer TK-30404274-02, bijlage bij raadsbesluit 20 december 2023, p. 1; Gemeente Amsterdam, Bijlage Raadsbesluit Instemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de locatie Paasheuvelweg te Amsterdam, Eigendomsinformatie, bijlage bij raadsbesluit 20 december 2023, pp. 1-12.

<sup>320</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage Raadsbesluit Instemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de locatie Paasheuvelweg te Amsterdam, Kadastrale kaart met nummer TK-30404274-02, bijlage bij raadsbesluit 20 december 2023, p. 1.

<sup>321</sup> Gemeente Amsterdam, Voorzieningenstrategie Amstel III 2040 - Concept versie 13 april 2023, pp. 8, 14.

<sup>322</sup> Gemeente Amsterdam, Voorzieningenstrategie Amstel III 2040 - Concept versie 13 april 2023, p. 10.

<sup>323</sup> Gemeente Amsterdam, Voorzieningenstrategie Amstel III 2040 - Concept versie 13 april 2023, p. 18 en bijlage 4 - Maatschappelijke voorz.

<sup>324</sup> Gemeente Amsterdam, Voorzieningenstrategie Amstel III 2040 - Concept versie 13 april 2023, pp. 36-37.

<sup>325</sup> E-mail ambtelijke organisatie 17 juni 2024.

<sup>326</sup> Gemeente Amsterdam, Voorzieningenstrategie Amstel III 2040 - Concept versie 13 april 2023, p. 14.

<sup>327</sup> Gemeente Amsterdam, Voorzieningenstrategie Amstel III 2040 - Concept versie 13 april 2023, pp. 7, 22.

<sup>328</sup> Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Nieuwsbericht *Startbouwimpuls goed voor versnelde bouw van ruim 31.000 woningen*, 20 november 2023.

<sup>329</sup> Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Toekenning Startbouwimpuls op 20 november 2023*, <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/startbouwimpuls/toekenning-per-gemeente>, geraadpleegd op 23 november 2023.

<sup>330</sup> Gemeente Amsterdam, Nieuwsbericht *14 Amsterdamse projecten ontvangen Startbouwimpuls*, 21 november 2023.

<sup>331</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief *Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2024, tijdelijke crisismaatregel herijking grondprijfsafspraken, verlenging gematigde indexering van grondprijfsafspraken en de transformatie-impuls*, 12 december 2023.

<sup>332</sup> Gemeente Amsterdam, Actualisatie Huisvestingsplannen 2023-2027, pp. 4, 11-12, 20-22.

<sup>333</sup> Gemeente Amsterdam, Strategie Innovatiedistricten Amsterdam, december 2023, p.1, p. 44-45.

<sup>334</sup> Stadsdeel Zuidoost, Advies op Concept Strategie Innovatiedistricten Amsterdam, 21 maart 2023.

<sup>335</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisering Investeringsbesluit Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied 2021-2024 - Ontwikkelperspectief*, bijlage bij raadsbesluit 22 april 2021, pp. 35 en 46 & Interview 20 februari 2024.

<sup>336</sup> Gemeente Amsterdam, Nieuwsbericht Amstel III 21 november 2023, *Start bouw van De Tafelberg*, <https://www.amsterdam.nl/projecten/amstel-iii/nieuws/start-bouw-tafelberg/>, geraadpleegd op 11 december 2023.

<sup>337</sup> Gemeente Amsterdam, Deelprojecten Amstel III, <https://www.amsterdam.nl/projecten/amstel-iii/deelproject/c3-community-centrum/>, geraadpleegd op 13 december 2023.

<sup>338</sup> E-mail ambtelijke organisatie, 17 juni 2024.

<sup>339</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van het geactualiseerde Investeringsbesluit Amstel III 2021-2024 met bijbehorende grondexploitaties Amstel III Bullewijk en Amstel III Paasheuvelweggebied*, gemeenteraadsvergadering 22 april 2021, p. 10.

<sup>340</sup> Gemeente Amsterdam, 'Anno nu'

<https://www.amsterdam.nl/projecten/bullewijk/deelproject/anno-nu/> geraadpleegd op 5 november 2024.

<sup>341</sup> Gemeente Amsterdam, Hessenbergweggebied: klaar voor de toekomst.

<https://www.amsterdam.nl/projecten/bullewijk/deelproject/hessenbergweggebied/> geraadpleegd op 5 november 2024.

<sup>342</sup> E-mails ambtelijke organisatie 29 maart 2024, 18 april 2024 en 7 mei 2024 & Memo's Rekenkamer Amsterdam 21 maart 2024, 8 april 2024, 22 april 2024 en 25 april 2024.