



Gemeente
Amsterdam

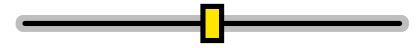


Knoppen



voor een
complete
stad

Knoppen



Programma in de gebiedsontwikkeling Vereveningsfonds

Woningbouw

1

2

3

4

5

Overig programma

6

7

8

9

10

Algemeen

11

Investeringsdomeinen

Maatschappelijke Voorzieningen

12

13

14

15

16

Openbare ruimte en mobiliteit

17

18

19

20

21

22

Beleid en afspraken

Volkshuisvesting

23

24

25

26

27

28

Economisch programma

29

30

31

32

33

34

Maatschappelijke voorzieningen

35

36

37

Mobiliteit

38

39

40

Samenvatting knoppen gebiedsontwikkeling (* € 1 miljoen)					Knop
Verdienvermogen waarde portefeuille (extra winst 2029-2040) voor 20.000 woningen					
van 40-40-20 naar	40-40-20 (incl 10% middensegment plus)	+20	tot	+50	2
	30-50-20	+50	tot	+100	
	40-30-30	+100	tot	+200	
	30-40-30	+150	tot	+250	
	1/3-1/3-1/3	+150	tot	+300	
Bestedingen (direct minder vereveningsruimte)					
Van 40-40-20 naar 50-30-20		-/-50	tot	-/-150	2
10 m ² grotere mdh (8.000 won)		-/-100	tot	-/-200	3
8.000 won mdh (25 jaar) naar eeuwigdurend		-/-250	tot	-/-350	4
15 jaar stopzetten uitponden soc. huurwon.		-/-150	tot	-/-200	4
10% vrije sector won 10% naar middensegment plus (40-50-10)		-/-80	tot	-/-150	2
2-5 m ² meer maatsch. voorz (MV) per woning		-/-20	tot	-/-50	12
2-5 m ² meer groen/sport (maaiveld) per woning		-/-150	tot	-/-300	9
Bereikbaarheid groeiende stad		-/-100	tot	-/-350	17
Verlagen afdracht (direct meer vereveningsruimte)					
Afdracht algemene middelen verlagen		-	tot	+ 180	11
Afdracht reserve schaalsprong verlagen		-	tot	+ 120	11

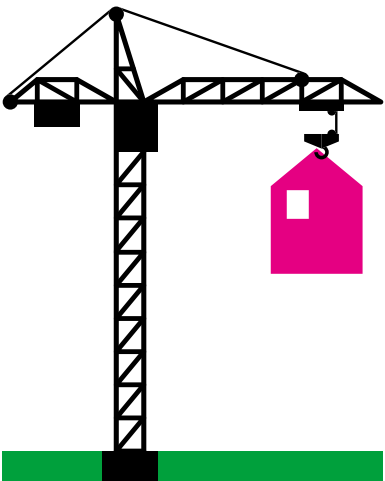
Tabel: Samenvatting financiële effecten VEF van knoppen gebiedsontwikkeling. Zie voor aandachtspunten en uitwerking bij de knoppen.

Aantal nieuwbouw-woningen per jaar



Gemeentelijke ambitie voor de jaarlijkse woningbouwproductie

De huidige ambitie is **7.500 woningen** per jaar. De realisatie van de woningbouwambitie is naast gemeentelijke inspanningen vooral ook afhankelijk van de van ontwikkelende partijen en corporaties. Zij zijn daarbij weer afhankelijk van marktomstandigheden. De afgelopen **10 jaar** lag de gemiddelde woningbouwproductie op ca. **6.000 woningen** per jaar. Een dergelijk hoge bouwproductie over een langere periode is de afgelopen eeuw niet eerder voorgekomen.



Effecten op schaarstes

- **Financieel.** Voor het uitgeven van grond of het aanpassen van de erfpachtvoorwaarden ontvangt de gemeente inkomsten. De hoogte daarvan wordt in belangrijke mate bepaald door het segment van de woningen die worden gebouwd (zie knop 2) en de locatie van de ontwikkeling. Daartegenover staan de kosten die gemeente moet maken in de planvorming en voor het bouwrijp maken. Afhankelijk van het ambitieniveau voor de complete stad betekent het bouwen van woningen ook dat er moet worden geïnvesteerd in bereikbaarheid, openbare ruimte en voorzieningen. Volgens de huidige referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen betekent elke 1.000 woningen extra ca. 20 miljoen aan investeringen. Wat er daadwerkelijk nodig is wordt, net als voor de investeringen in bereikbaarheid, bepaald door de kenmerken van het gebied dat wordt ontwikkeld.
- **Ruimte.** Tot begin jaren '30 zitten er genoeg woningen in de planvoorraad om de bouw van 7.500 woningen mogelijk te maken. Hoewel met name de plannen die verder in de tijd liggen nog uitwerking vragen is daarmee de ruimte in beeld die nodig is voor de bouw van 7.500 woningen per jaar. Wanneer het college een andere ambitie stelt betekent dit versnellen/vertragen van de planvorming dan wel het omzetten van programma van/ naar wonen. Hierbij geldt dat ontwikkelingen die verder in de tijd liggen in de regel minder vast liggen en dus makkelijker zijn aan te passen.
- **Uitvoeringscapaciteit.** De uitvoeringscapaciteit is zowel binnen de gemeente als in de markt een belangrijke belemmering voor het snel vergroten van de woningbouwproductie.
- **Netcongestie.** De afgelopen periode werd de woningbouw niet direct geraakt door netcongestie. Vanaf 1 juli 2026 verandert de werkwijze van netbeheerders t.a.v. kleinverbruik. Tot deze datum wordt nog capaciteit voor de woningbouw gereserveerd. Na 1 juli 2026 komen zowel aanvragen voor woningbouw (kleinverbruik) als grootverbruik op één integrale wachtlijst en vervalt de reserveringssysteem. Hierdoor lopen woningbouwprojecten op de middellange termijn risico op vertraging. De onzekerheden die dit voor gemeente en ontwikkelende partijen met zich meebrengt kunnen door bijstelling van de woningbouwambitie worden vergroot dan wel verkleind.



Maatschappelijke effecten

- Belangrijkste effect van het bouwen van woningen is het vergroten van het **aanbod beschikbare woningen**. Dit draagt bij aan de toegankelijkheid van de woningmarkt. Een passende woning is de basis vanwaaruit Amsterdammers zich kunnen ontplooiën en mee kunnen doen aan het sociale leven in de stad. De segmentering (knop 2), doelgroepenprogrammering (knop 24) en omvang (knop 3) van de woningen bepalen samen met eventuele toewijzingscriteria (knop 23) voor welke groepen de toegankelijkheid van de woningmarkt door deze extra woningen wordt vergroot. Zij bepalen de **betaalbaarheid en passendheid** van de woning.



Aandachtspunten

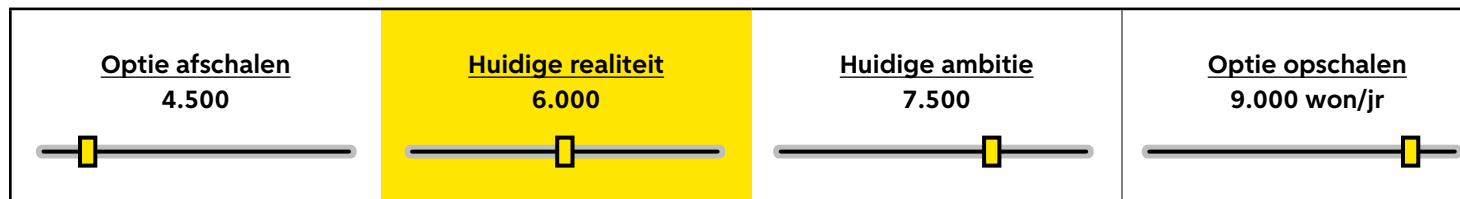
- Voor het bouwen van woningen is de gemeente **afhankelijk van corporaties en ontwikkelaars**. Wanneer deze hun businesscase niet rond krijgen of onvoldoende capaciteit hebben om de plannen uit te voeren worden de woningen niet gebouwd.
- Voor plannen met geplande start bouw de komende (nieuwe) coalitieperiode geldt dat veelal al afspraken zijn vastgelegd en voorinvesteringen zijn gedaan. Deze zijn niet of zeer moeilijk aan te passen. Hierdoor zullen effecten pas op **langere termijn zichtbaar** zijn.
- Voor deel van de lopende plannen zijn afspraken gemaakt met het Rijk, gekoppeld aan realisatietermijnen, over cofinanciering. Als we niet of later ontwikkelen kan dit gevolgen hebben voor deze **rijksbijdragen**.
- Opschalen betekent dat **extra geld** nodig zal zijn voor het versneld realiseren van bereikbaarheid (knop 17), groen (knop 21) en maatschappelijke voorzieningen (knop 12). De mate waarin wordt bepaald door de ambities ten aanzien van de compleetheit van de stad.
- Afschalen betekent dat er voor MV t/m 2029 middelen vrij komen om de dekking voor onderhoud in de bestaande stad te verhogen, nu dekking voor 65%.



Aantal nieuwbouwwoningen per jaar

Knop

1



Effecten op schaarstes				
Financieel – gemeente*	Zie inzet: Vergroten verdienvermogen gebiedsontwikkeling			
Financieel MV (uitgaande van 90% dekking van de opgave)	95 miljoen per jaar	127,5 miljoen per jaar	160 miljoen per jaar	190 miljoen per jaar
Financieel effect mobiliteit	Met een hogere woningbouwambitie neemt de behoefte aan mobiliteitsinvesteringen toe. De specifieke hoogte daarvan is afhankelijk van de te ontwikkelen gebieden. Zie ook knop 17 t/m 19			
Druk op de ruimte	✓ Positief. Kunnen langer vooruit met huidige planvoorraad	— Neutraal. Zit in de plannen waarvan deel doorschuift	— Neutraal. Zit in de plannen	✗ Negatief. Versneld nieuwe planvoorraad nodig. Ruimte voor andere functies onder druk
Netcongestie	✓ Positief effect	— Neutraal	✗ Negatief effect	✗ Zwaarder negatief effect
Capaciteit ambtelijk en bouwsector	✓ Positief effect	— Neutraal	✗ Negatief effect	✗ Negatief effect
CO ₂	7,6 Kton p/j	11,4 Kton p/j	14,25 Kton p/j	17,1 Kton p/j
Maatschappelijke effecten				
Sociaal maatschappelijk	Voldoende dekking voor MV investering en t/m 2030 extra dekking voor onderhoud bestaande stad	Neutraal - dekking voor 90% van referentienormen	Zonder extra middelen, een incomplete sociale infrastructuur en ondersteuning in buurten (dekking valt naar 70%)	Zonder extra middelen, een incomplete sociale infrastructuur en ondersteuning in buurten (dekking valt naar 65%)
Aantal betaalbare woningen**	✗ Negatief effect	— Neutraal	✓ Positief effect	✓ Positief effect
Economie	✗ Negatief effect op vestigingsklimaat door afschalen woningbouw	— Neutraal	✓ Beperkt positief door hogere productie woningen	✓ Positief effect op vestigingsklimaat door meer woonruimte. ✗ Potentieel negatief effect bij minder ruimte voor bedrijven en kantoren
Bereikbaarheid, openbare ruimte en groen	✗ Meer regionale verkeersbewegingen. Meer druk op OV, minder op OR en groen ✓ Vermindert druk op lokaal mobiliteitssysteem	-	— Neutraal. Zit in de plannen	✗ Meer lokale verkeersbewegingen. Meer druk op OV, OR en groen. Meer parkeerdruk

* Zie ook Inzet: corporatiemiddelen

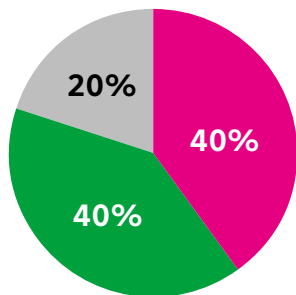
** Uitgaande van huidige vastgestelde woonprogramma's en segmentering

Segmentering Nieuwbouw

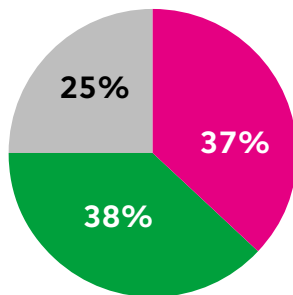
Zorgen voor voldoende betaalbare (sociale en middeldure) woningen in de nieuwbouw

Sinds 2017 is de ambitie **40%** sociale huur, **40%** middensegment huur en **20%** vrije sector huur. Hierop wordt actief gestuurd bij de vaststelling van nieuwe gebiedsontwikkelingen. Door de toevoeging van nieuwe plannen is de afgelopen jaren de planvoorraad steeds dichterbij de geambieerde verhouding komen te liggen. In de huidige vastgestelde plannen is **37%** sociale huur, **38%** middensegment en **25%** vrije sector.

Ambitie 2017



Huidige vastgestelde plannen



! Aandachtspunten

- Voor plannen met geplande start bouw de komende (nieuwe) coalitieperiode geldt dat veelal al afspraken zijn vastgelegd. Van de 60.000 woningen met een investeringsbesluit staan er ca. 20.000 gepland voor de komende twee jaar. Hiervoor liggen de afspraken vast. 10.000 woningen staan gepland in de stedelijke vernieuwing waar corporaties hun bezit vervangen en nauwelijks vrije sector bijbouwen. Voor 10.000 woningen wordt al afgeweken van 40-40-20. Hieruit volgt dat voor 20.000 (1/3) woningen van het programma in investeringsbesluiten gekeken kan worden of **programmatische aanpassing mogelijk** is. Voor zachtere plannen en nieuwe plannen zijn programmatische afspraken eenvoudiger. Hierdoor zal het effect van aanpassingen in programma en financiën pas op **langere termijn zichtbaar** zijn.
- Wijziging in beleid kan vanwege heronderhandelingen en aanpassing van de plannen leiden tot **vertraging** in lopende plannen.
- Compatibiliteit met Rijksbeleid** (Wet regie volkshuisvesting). Momenteel vindt op landelijk niveau besluitvorming plaats over de Wet versterking regie volkshuisvesting. Afhankelijk van de uiteindelijke vorm van de wet, verplicht deze gemeenten om minimaal 2/3 van de nieuwbouw in de betaalbare segmenten te bouwen. Omdat Amsterdam al relatief veel sociale woningbouw kent (meer dan 30%) legt de (concept) wet de nadruk voor Amsterdam op meer middensegment en geldt de aanvullende eis in het wetsvoorstel om tenminste 40% van de nieuwbouwwoningen in het middensegment te bouwen. Mocht Amsterdam kiezen voor een afwijkende segmentering, bijvoorbeeld door meer sociale woningbouw te ambiëren, dan bestaat de kans dat het Rijk dit meeweegt in toekomstige subsidie-toekenningen. Het wetsvoorstel maakt dit vooralsnog niet onmogelijk. Hierover zal meer duidelijk worden na definitieve vaststelling van de wet.
- Het binnen de percentages sturen op aantallen werkt grote vrije sectorwoningen en kleine betaalbare woningen in de hand. Een ontwikkelaar (en de gemeente) verdient immers het meeste op vierkante meters vrije sector en dat wordt geoptimaliseerd door grote vrije sectorwoningen te bouwen.
- Een deel van de sociale en middensegment woningen gaat na verloop van tijd door liberalisering of uitponding naar de vrije sector.

Maatschappelijke effecten

- Met hoge(re) percentages sociaal en middensegment wordt gestuurd op de **betaalbaarheid** van wonen in de stad.
- Extra vrije sector zou kunnen leiden tot **grotere woningen** en daarmee kunnen leiden tot een meer passend nieuwbouwaanbod voor gezinnen (met hogere inkomens) in de stad.

Effecten op schaarstes

- Financieel.** De nieuwbouwsegmentering heeft een groot effect op het verdienvermogen van de gebiedsontwikkeling en daarmee op de stand van het Vereveningsfonds. Daarmee geldt dat hoe meer ingezet wordt op betaalbaarheid, hoe minder grond en erfpacht-inkomsten de gemeente binnenkrijgt. De financiële effecten hiervan zijn voor het stedelijk gemiddelde concreet gemaakt in de inzet Vergroten Verdienvermogen.
- Ruimte.** Segmentering in de nieuwbouw heeft in de basis geen effect op het ruimtebeslag. Gemiddeld zijn vrije sectorwoningen in de nieuwbouw wel groter dan woningen in het betaalbare segment. Hiermee dient bij verschuivingen in de segmentering rekening te worden gehouden.
- De effecten op netcongestie en uitvoeringscapaciteit zijn beperkt.

Varianten op de hoofdknop

- Uitgangspunt variëren per type gebied (transformatie, gemeentelijke locatie, stedelijke vernieuwing).
- Apart uitgangspunt voor particuliere transformatieprojecten (Stedelijk Kader).
- Middensegment-huur verbreden naar "middensegment-plus" (huren tot ca. 1.600 pm).
- Uitgangspunt sociaal uitsplitsen naar uitgangspunt regulier en uitgangspunt studentenwoningen.



Segmentering Nieuwbouw



<p>Optie afschalen Sociaal, middensegment gelijk, vrije sector neemt toe</p>	<p>Huidige inzet 40-40-20</p>	<p>Optie opschalen Middensegment, sociaal neemt af, vrije sector gelijk</p>
---	---	--

Effecten op schaarstes			
Financieel – gemeente	Zie inzet: Vergroten verdienvermogen gebiedsontwikkeling. Hier zijn verschillende segmenteringen financieel doorgerekend		
Financieel – marktpartijen	✓ Positief effect	— Neutraal	✓ Positief effect
Aanbod sociaal	✗ Negatief effect	— Neutraal	✗ Negatief effect
Aanbod middensegment	— Neutraal	— Neutraal	✓ Positief effect
Maatschappelijke effecten			
Betaalbaarheid	✗ Negatief effect	— Neutraal	— Neutraal. Overall gelijk, maar aanbod sociaal neemt af



Woninggrootte in betaalbare nieuwbouw



Zorgen voor een goede mix zodat er voor verschillende doelgroepen betaalbaar nieuwbouwaanbod is

Binnen de gebiedsgerichte doelgroepen-programmering specifiek inzetten op aandeel betaalbare (gezins)woningen **> 70 m² gbo** (sociaal en middeldure huur).

Effecten zijn bepaald bij gelijk aantal nieuwbouwwoningen en gelijke segmentering. Gekozen is voor inzet op grotere betaalbare woningen omdat de bouw hiervan grote impact heeft en het meest onder druk staat.



Maatschappelijke effecten

- Inzet op deze knop levert **meer grote betaalbare woningen met meer woonkwaliteit** (oa door grotere aanpasbaarheid aan toekomstige specifieke woonbehoeften) op.
- Omdat mensen in een grotere woning langer kunnen blijven zitten heeft dit positief effect op de **sociale cohesie** in de buurt.
- Mogelijk maakt de bouw van grotere betaalbare woningen de stad aantrekkelijker voor **cruciale beroepsgroepen**.
- Over het algemeen hebben kleinere en grotere huishoudens een ander **mobiliteitspatroon**.



Effecten op schaarstes

- **Financieel.** Sturen op grotere betaalbare nieuwbouwwoningen heeft effect op de grondexploitatie (zie Handelingsperspectief Verdienvermogen en effect op de corporatief Financiën (zie inzet Beperkingen Corporatiemiddelen).
- **Ruimte.** Wanneer grotere woningen worden gebouwd nemen die per stuk meer ruimte in. Grotere woningen vragen dus meer ruimte of naar beneden bijstellen van het woningaantal.



Aandachtspunten

- Voor woningen met geplande start bouw de komende coalitieperiode geldt dat veelal al afspraken zijn vastgelegd. Effect zal pas op langere termijn zichtbaar zijn.
- In transformatieprojecten is sturing zeer lastig en is het veelal complex om een sluitende business case te krijgen. Bij een negatieve businesscase zal de erfpachter/eigenaar niet gaan transformeren.



Varianten op de hoofdknop

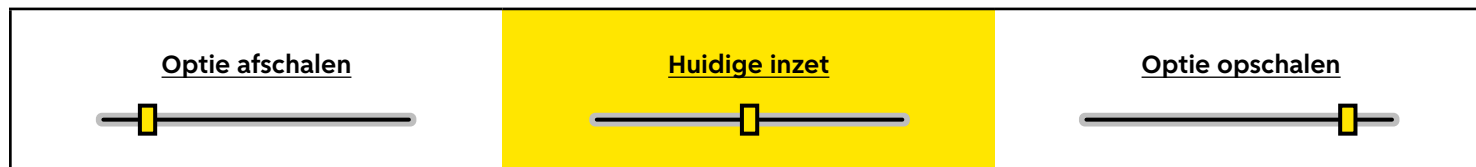
- Verschillende aanpak per type locatie (rekening houdend met regie die gemeente heeft, zie inzet Kenmerken Ontwikkelvormen).
- Invoeren aandeel grote vrije sectorwoningen (gericht op doorstroming, lange verhuisketen).
- Invoeren maximaal aandeel kleine woningen < 50 m² gbo (voorkomen concentratie kleine woningen).
- Invoeren gemeentelijke objectsubsidie voor grote betaalbare woningen (woonfonds).



Woninggrootte in betaalbare nieuwbouw

Knop

3



Effecten op schaarstes			
Financieel – gemeente Zie inzet Verdienvermogen	✓ Positief	— Neutraal	✗ Negatief
Financieel – corporaties/markt Zie Inzet corporatiemiddelen	✓ Positief	— Neutraal	✗ Negatief (verslechterde businesscase)
Ruimte	✓ Bij gelijk woonprogramma kunnen meer woningen worden gerealiseerd*	— Neutraal	✗ Negatief (woningen nemen meer ruimte in beslag) Gelijk woon- programma: minder woningen
Maatschappelijke effecten			
Betaalbaarheid	✗ Negatief, want minder grote betaalbare woningen	— Neutraal	✓ Positief, want meer grote betaalbare woningen
Aanpasbaarheid	✗ Negatief, minder grotere woningen die aanpasbaar gebouwd kunnen worden	— Neutraal	✓ Positief, meer woningen die aanpas- baar gebouwd kunnen worden.
Verduurzaming	✓ Positief effect, want bij gelijk woon- programma en CO ₂ -uitstoot meer woningen	— Neutraal	✗ Negatief effect. Want bij gelijk woonprogramma en CO ₂ -uitstoot minder woningen
Economie	Hoe kleiner de woning hoe meer behoeft aan third places, zoals bijvoorbeeld horeca	— Neutraal	✓ Mogelijk positief voor tegengaan arbeidstekorten in cruciale beroepen
Verkeer, OV, groen	Meer jongvolwassenen is meer nadruk op OV en fiets, minder auto	— Neutraal	Meer grote woningen / Meerpersoons- huishoudens betekent meer kans op autogebruik
Leefbaarheid	✗ Negatief, minder doorstroming, minder sociale cohesie	— Neutraal	✓ Positief, meer doorstroming, meer sociale cohesie



Behoud Middensegment



Waarborgen dat nieuwe middensegmentwoningen ook op lange termijn in het middensegment verhuurd worden

Aanpassen van de minimale instandhoudingstermijn van **25 jaar** naar eeuwigdurende middenhuur. Dit dient te worden vastgelegd in nieuwe erfpachtcontracten of anterieure overeenkomsten in het geval van eigen grond.



Maatschappelijke effecten

- Langer behoud van middensegmentwoningen heeft op de langere termijn een positief effect op de **betaalbaarheid** van de woningvoorraad.



Effecten op schaarstes

- **Financieel.** Het langer behouden van nieuwbouwwoningen voor het middensegment heeft een negatief financieel effect op de grondopbrengsten en daarmee op het VEF, zie inzet Verdienvermogen. Voor marktpartijen geldt ook dat de businesscase bij langer behoud minder aantrekkelijk wordt.



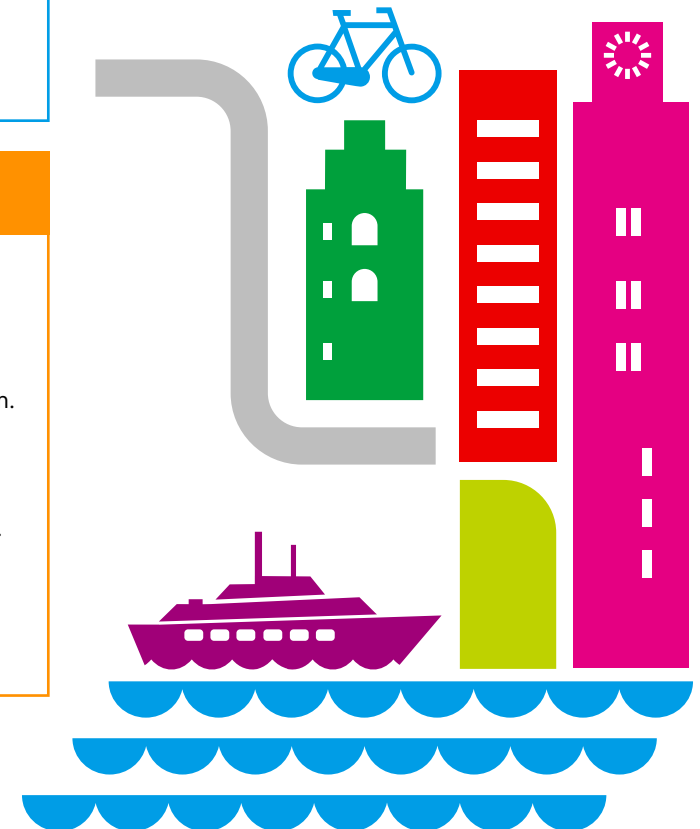
Aandachtspunten

- Kan worden toegepast in nieuwe contracten. Effect zal pas op **langere termijn** zichtbaar zijn.
- Afschalen kan voor de markt een stimulans zijn om middenhuur te realiseren en daarmee bijdragen aan de **betaalbaarheid** van de woningmarkt op de korte termijn.
- Andersom kan voor een aantal marktpartijen opschalen betekenen dat zij afhaken (geen aantrekkelijke investering en/of beleggingsobject). Kan betekenen dat er te weinig/geen **inschrijvingen komen op tenders**.
- **Corporaties** hebben niet voldoende (investerings) capaciteit om volledige aandeel middenhuurwoningen te realiseren. Overigens is ook niet elke corporatie geïnteresseerd in eeuwigdurende middenhuur.



Varianten op de hoofdknop

- **Lobby richting Rijk** voor aanscherpen (of in ieder geval niet versoepelen) Wet betaalbare huur.
- Vergroten mogelijkheden voor corporaties / mogelijkheid voor **corporaties** om ook voor middenhuur geborgd geld te lenen.
- **Objectsubsidie** voor grote eeuwigdurende middensegmentwoningen.



Behoud Middensegment

Knop

4



Optie afschalen
Verkoop en verhuur in vrije
sector mogelijk na 10 jaar



Huidige inzet
Verkoop mogelijk na 25 jaar
(na 20 jaar is bij mutatie verhuur
in vrije sector mogelijk)

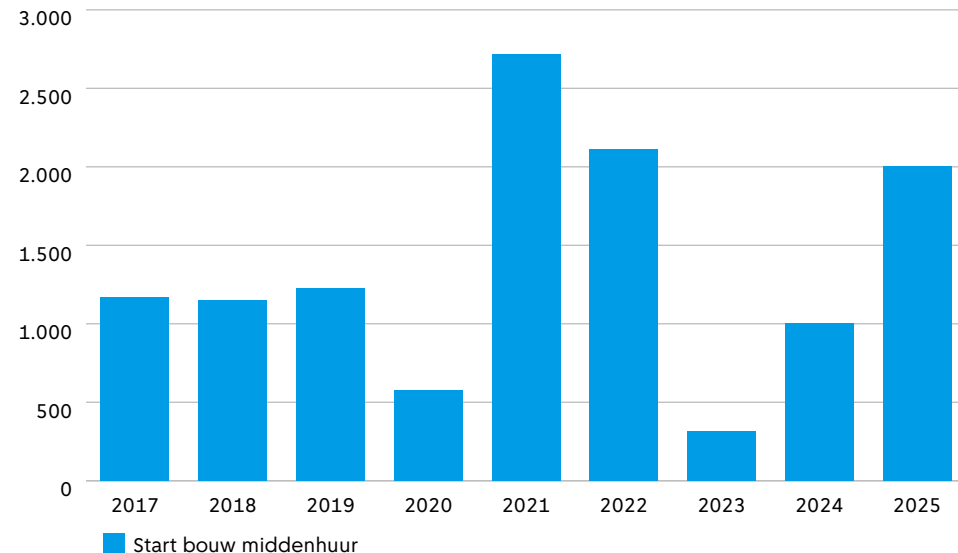


Optie opschalen
Geen verkoop of verhuur in vrije
sector mogelijk (eeuwigdurende
middenhuur)



Effecten op schaarstes

Financieel – gemeente (zie inzet Verdienvermogen)	✓ Positief effect	— Neutraal	✗ Negatief effect op grondopbrengst (VEF)
Financieel – marktpartij/corporatie	✓ Positief effect op businesscase	— Neutraal	✗ Negatief effect op businesscase
Maatschappelijke effecten			
Betaalbaarheid	✗ Negatief effect (na 10 jaar kan woning na mutatie in vrije sector verhuurd worden of verkocht)	✗ Negatief effect (na 20 jaar kan woning na mutatie in vrije sector verhuurd worden en na 25 jr verkocht)	✓ Positief effect (lange termijn)



Toekomstbestendige Nieuwbouw



Inzet op natuurinclusieve, klimaatadaptieve, energie-neutrale en circulaire woongebouwen met woonkwaliteit

Voor toekomstbestendige nieuwbouw zetten we in op natuurinclusieve bouw (zie: Plan Biodiversiteit en toolbox natuurinclusief bouwen), Circulaire bouw (zie: Handreiking circulair ontwikkelen) en klimaatadaptieve bouw (zie: Gids klimaatadaptief bouwen).

Maatregelen die hiervoor kunnen worden ingezet zijn:

- Sturen (eisen en ambities) op woon- en gebouwkwaliteit in projectontwikkelingen (o.a. tenders, corporatie-nieuwbouw).
- Borgen woon- en gebouwkwaliteit via Omgevingsplan, Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, Beeldkwaliteitsplannen, ontwerp Stedenbouwkundig plannen en bouwenveloppen.
- Sturen op duurzaamheidsindicatoren op gebied van natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie, circulair bouwen en klimaatneutraal bouwen (paris proof).
- Afspraken maken met corporaties, bijvoorbeeld over aanpasbaar bouwen.



Effecten op schaarstes

- **Financieel.** Bij hogere ambities nemen de bouwkosten toe. Als dit een eis is of beleid wordt dan heeft dit een groot negatief financieel effect op de grondprijzen en daarmee op het VEF. Omdat voor 80% van de woningen de marktwaarde (huren) begrensd zijn, komt een stijging van de bouwkosten direct ten laste van de grondprijs.
- **Ruimte.** Opschalen van ambities op dit vlak kan ook ruimte vragen en ten koste gaan van bijvoorbeeld woningbouwprogramma.



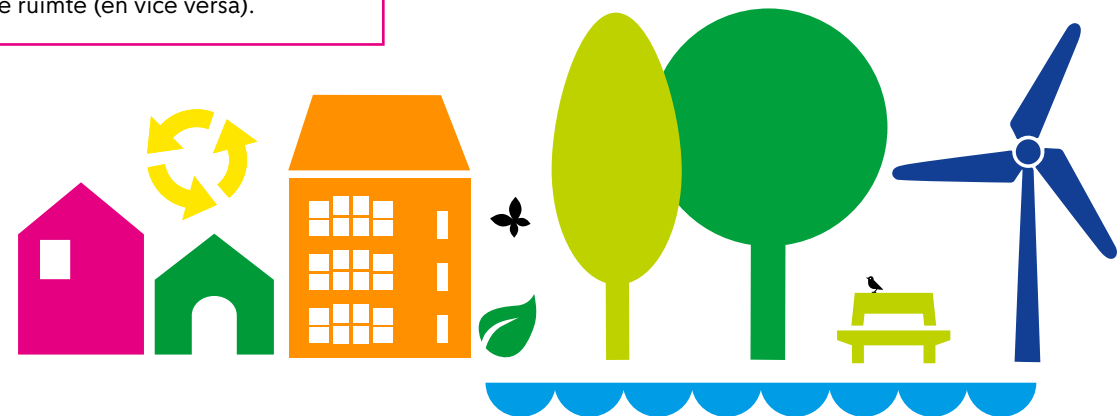
Maatschappelijke effecten

- Door in te zetten op toekomstbestendige nieuwbouw verbeterd de **woonkwaliteit en leefbaarheid**.
- Tijdens het bouwproces beperken duurzame bouwmethoden en materialen de **CO₂ uitstoot**. Ook de CO₂ uitstoot van het gebruik van de woning kan worden teruggedrongen (goede isolatie, duurzame vormen van energieopwek en warmtebronnen).
- De **energielasten** kunnen door toekomstbestendig bouwen worden teruggebracht.
- Door **klimaatadaptatie** in het gebouwd programma een plek te geven vermindert dit de noodzaak voor klimaatadaptatie in de openbare ruimte (en vice versa).



Aandachtspunten

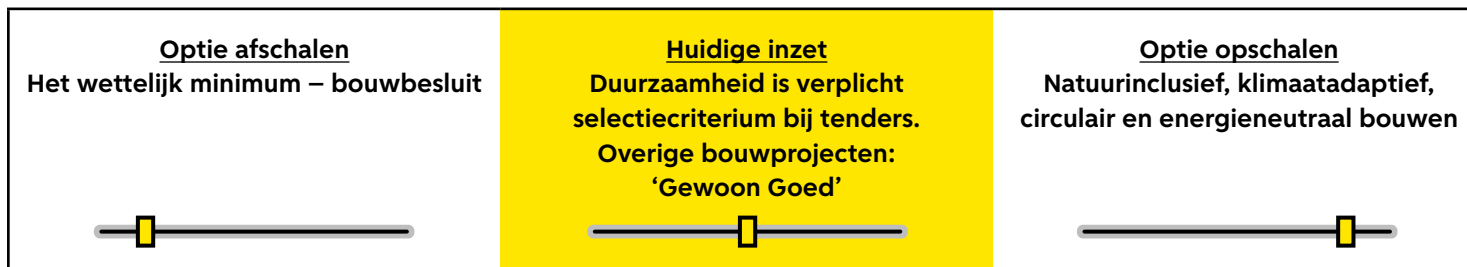
- Beperking investeringen op korte termijn zorgt voor onvoorziene kosten op lange termijn. De kosten worden neergelegd bij de volgende generaties.
- Nieuwbouw die niet toekomstbestendig wordt ontworpen, vormt een belemmering voor het behalen van de Amsterdamse klimaatdoelen.
- Huren wordt niet direct goedkoper door minder inzet op duurzaamheid. Op langere termijn is er een verband tussen toekomstbestendigheid en de hoogte van energie- en onderhoudskosten.
- Opschalen staat haaks op het principe “Gewoon Goed”. Dit principe brengt focus aan in ambities en randvoorwaarden en geeft ruimte aan de markt.
- Risico op overvragen van marktpartijen op dit punt, hetgeen tot vertraging – of afstel – kan leiden.
- De nationale politiek streeft naar gestandaardiseerde bouw- en omgevingsnormen, wat mogelijk de ruimte voor gemeenten beperkt om bovenwettelijke eisen te stellen.



Toekomstbestendige Nieuwbouw

Knop

5



Effecten op schaarstes			
Financieel gemeente	Bij lagere stichtingskosten worden de grondprijzen hoger; positief effect op het VEF	Neutraal	Bij hogere stichtingskosten worden de grondprijzen lager; groot negatief effect op het VEF
Financieel marktpartijen en corporaties	Bouwkosten nemen af	Neutraal	Bouwkosten nemen toe
Ruimte	Ruimte-efficiënte mogelijkheden voor extra woningbouw	Neutraal	Minder woningen mogelijk binnen dezelfde beperkte ruimte
Maatschappelijke effecten			
Woonkwaliteit	✗ Negatief	Neutraal	✓ Positief
CO ₂ -reductie (paris proof)	✗ Negatief	Neutraal	✓ Een focus op volledig biobased bouwen, materiaalreductie en circulaire ontwerpprincipes kan leiden tot een jaarlijkse reductie van circa 600 tot 1.000 kton CO ₂ -uitstoot
Circulaire economie	✗ Negatief op korte termijn	Neutraal	✓ Positief
Betaalbaarheid	✗ Lagere bouwkosten. Energielasten waarschijnlijk hoger	Neutraal	Hogere bouwkosten. Energielasten waarschijnlijk lager
Leefbaarheid	✗ Negatief	Neutraal	✓ Positief
V&OR en groen	Minder klimaatadaptatie, druk op OR en groen	Neutraal	✓ Minder druk op OR en groen. Meer klimaatadaptatie



Planvoorraad kantoren

Aanpassing van de planvoorraad kantooroppervlak

De kantorenmarkt is momenteel sterk in ontwikkeling. Aan de ene kant zien we populaire locaties met hoge prijzen en veel vraag. Aan de andere kant zien we in minder aantrekkelijke kantooromgevingen prijzen dalen en leegstandscijfers oplopen. Deze knop betreft de mogelijkheden de kantorenvoorraad op deze ontwikkelingen aan te passen. De financiële effecten hiervan zijn moeilijk op stedelijk niveau door te rekenen omdat locaties sterk verschillen. Er zijn wel twee voorbeeldberekeningen gemaakt ter illustratie.

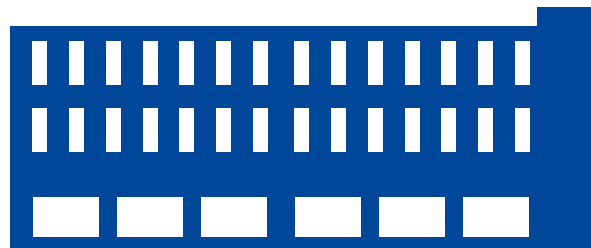
Maatregelen

- Richting 1: Plancapaciteit kantoren op locaties met hogere leegstand (bijv. rekenvoorbeeld Schinkelkwartier) te verkleinen en ter vervanging meer bedrijfsruimten/ wonen/voorzieningen.
- Richting 2: Plancapaciteit vergroten op locaties waar meer vraag naar is (rekenvoorbeeld Zuidas) ten koste van wonen.



Maatschappelijke effecten

- **Leefbaarheid.** Vitale buurten zijn gebaat bij een gemengd programma. Wanneer de ontwikkeling van buurten te eenzijdig wordt, heeft dat effecten op de leefbaarheid. Zo is de afgelopen jaren juist getracht om op de Zuidas woningen toe te voegen om ook buiten kantoor tijden te zorgen voor levendigheid. Andersom komt het de leefbaarheid van het Schinkelkwartier ten goede wanneer hier ook wordt gewerkt.
- **Mobiliteit.** Voor monofunctionele werkgebieden geldt dat hier 's ochtends veel mensen naartoe trekken om te werken en dat die na kantoor tijden weer vertrekken. Voor monofunctionele woongebieden geldt het omgekeerde. Dit betekent dat het OV in de spits niet optimaal benut wordt omdat de vervoersvraag maar een kant op gaat. Dit betekent dat veel capaciteit nodig is om werknemers naar de kantoorgebieden te brengen maar de treinen/ bussen/metro's/trams grotendeels leeg terugrijden. Soortgelijke dynamiek geldt ook voor de auto en andere modaliteiten. Gemengde buurten stimuleren nabijheid maar ook optimale benutting van het mobiliteitssysteem.
- **Vestigingsklimaat.** Toevoeging van kantoorruimte op aantrekkelijke locaties kan het vestigingsklimaat versterken. Tegelijkertijd zoeken veel afnemers van kantoorruimte ook naar gemengde milieus om hun bedrijf te vestigen
- **Woningmarkt.** Omzetten van kantoren naar woonruimte draagt bij aan de bouwopgave in de stad.



Effecten op schaarstes

- **Financieel.** Beide varianten van de knop kennen een positief effect op de grondexploitatie en daarmee op het Vereveningsfonds. Zie ook de rekenvoorbeelden bij deze knop en de tabel met bandbreedtes grondopbrengsten per functie in inzet Verdienvermogen.
- **Ruimte.** Beide varianten gaan uit van gelijkblijvend ruimtebeslag maar andere programmatische invulling van de te ontwikkelen ruimte.
- **Netcongestie.** Omdat kantoren vaker een grootverbruiks-aansluiting hebben is het omzetten van woningen naar kantoor in potentie problematischer vanuit het perspectief van netcongestie dan andersom.
- **Ambtelijke capaciteit.** In alle gevallen kost het omzetten van programma in lopende plannen capaciteit om plannen aan te passen en, in veel gevallen, heronderhandelingen met grondeigenaren en erfpachters.





Aandachtspunten

- In plannen voor de korte termijn is aanpassing van de planvoorraad lastig en kan dit tegen **juridische consequenties** oplopen.
- Aanpassing planvoorraad kantoren vraagt een juridische toets. Bestaande plannen zijn al planologisch geoptimaliseerd. Een andere programmering is niet zonder meer mogelijk zonder ingrijpende aanpassing van **wet- en regelgeving** (bijvoorbeeld luchthavenindelingsbesluit en beperkingen van gevoelige functies in deze zones).
- Door programmatisch te optimaliseren kan ook tegemoet worden gekomen aan de belangen van het Rijk waardoor bovenplanse- en schaa spronginvesteringen eerder in aanmerking komen voor (verhoogde) **Rijksbijdragen**.



Planvoorraad kantoren



	<u>Plan capaciteit verkleinen</u> Op locaties met relatief laag rendement 	<u>Plan capaciteit vergroten</u> Op locaties met relatief hoog rendement 
Financieel	✓ Positief, zie rekenvoorbeeld	✓ Positief, zie rekenvoorbeeld
Ruimte	— Neutraal. Ruimte wordt omgezet van kantoor- naar woonprogramma maar te ontwikkelen programma blijft gelijk	— Neutraal. Ruimte wordt omgezet van woon- naar kantoorprogramma maar te ontwikkelen programma blijft gelijk
Netcongestie	✓ Positief. Omzetting naar woningen zou tijdige aansluiting makkelijker maken	✗ Negatief. Omzetting naar kantoorwoningen zou tijdige aansluiting lastiger maken
Capaciteit	✗ Negatief. Omzetten planvoorraad kost ambtelijke capaciteit	
Leefbaarheid	Gaat ten koste van de mening in het gebied	✗ Negatief effect op leefbaarheid en vitaliteit van deze plek
Mobiliteit	✗ Negatief. Minder menging gaat ten koste van nabijheid en optimale benutting van het mobiliteitssysteem	
Vestigingsklimaat	✗ Negatief. Gaat ten koste van aanbod kantoorruimte ✓ Positief. Toegankelijke woningmarkt draagt bij aan vestigingsklimaat	✓ Positief. Toevoeging van kantoorruimte kan vestigingsklimaat versterken ✗ Negatief. Minder menging kan ten koste gaan van de aantrekkelijkheid van gebieden
Woningmarkt	✓ Positief. Toevoegen van woningen draagt bij aan de bouwopgave	✗ Negatief. Er worden minder woningen gebouwd

Rekenvoorbeeld Zuidas

Plan capaciteit vergroten op locaties met relatief hoog rendement
 Woonprogramma Zuidas bedraagt 5.300 woningen. Voor berekening aangehouden gemiddelde woninggrootte is 60 m² gbo. Totaal woningbouwprogramma is 318.000 m² gbo. Gemiddelde actuele grondwaarde kantoor op Zuidas bedraagt € 4.250 per m² bvo en voor wonen € 2.350 per m² gbo (o.b.v. 40/40/20 verhouding).
 Gaan we 5%, 10% of 15% van het woonprogramma omzetten naar kantoor dan levert dit respectievelijk +/- € 30 miljoen, +/- € 60 miljoen en +/- € 120 miljoen meer grondopbrengsten op.

Rekenvoorbeeld Schinkelkwartier

Plan capaciteit verkleinen op locaties met relatief laag rendement

- Het kantoorprogramma voor Schinkelkwartier bedraagt circa 690.000 m² bvo.
- Actuele grondwaarde kantoor is € 850 per m² bvo.
- Gewogen gemiddelde actuele grondwaarde voor wonen (obv 40/40/20) is € 2.000 per m² gbo.
- Verschil met kantoor is € 1.150 per m².

Gaan we 5%, 10% of 15% van het kantoorprogramma omzetten naar wonen (o.b.v. 40/40/20 verhouding) dan levert dit respectievelijk +/- € 40 miljoen, +/- € 80 miljoen en +/- € 120 miljoen meer grondopbrengsten op.
 NB. De plannen in Schinkelkwartier zijn nog niet vastgesteld en de kosten onbekend. Het is dus nog niet bekend of de toekomstige investeringsbesluiten met een omzetting naar woningbouw een positief saldo hebben. Met name omdat er flink moet worden geïnvesteerd in de bereikbaarheid van het gebied.

Ruimte reserveren voor innovatie(clusters)

Optimaal benutten van de ruimte in innovatiedistricten voor het versterken van de kenniseconomie

In een innovatiedistrict komt een unieke combinatie van economische-, ruimtelijke- en netwerk assets samen. De mix en massa van bedrijven, organisaties, kennis- en onderzoeksinstituten en innovatie facilitators vormen de economische assets. Ruimtelijke assets gaan over de kwaliteit van de publieke en private gebouwen, de openbare ruimte en de voorzieningen. Tot slot gaan netwerk assets over de voordelen die partijen ervaren door interacties binnen en tussen netwerken (Strategie Innovatiedistricten, 2023). In het kader van de complete stad focussen we op de ontwikkeling van ruimtelijke assets.

Maatschappelijke effecten

- Door de ontwikkeling van innovatiedistricten te stimuleren worden **innovatie, valorisatie en experimenteren** versneld. Daarmee meer oplossingen voor maatschappelijke uitdagingen en problemen.
- Ontwikkeling van de kenniseconomie draagt bij aan het **verdienvermogen** en de strategische autonomie van de stad en Nederland.
- Via onderwijs kan worden bijgedragen aan **talentontwikkeling** in tekortsectoren.
- **Leefbaarheid** wordt versterkt door gedeelde voorzieningen en faciliteiten en betere verbindingen met de stad.

Belangrijke maatregelen daarbij zijn:

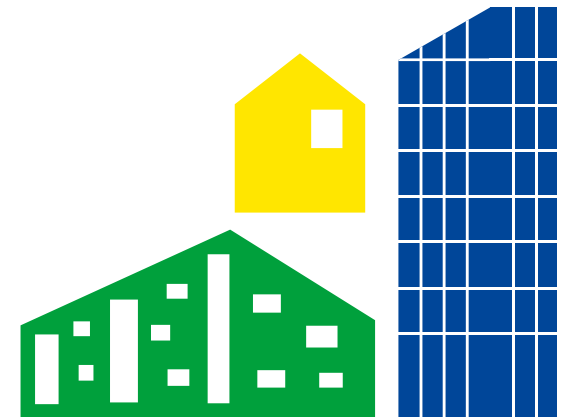
- De ruimteclaims vanuit innovatie in beeld brengen;
- Faciliteren extra ruimtes voor scale-ups; bijvoorbeeld vanuit het Omgevingsplan [\(zie ook knop 29\)](#). Hiervoor kunnen ook o.a. specifiek op innovatiegerichte werkcorporaties of compensatiefondsen worden ontwikkeld [\(zie knop 31 en 32\)](#).
- Faciliteren van verzamelgebouwen zoals van MATRIX op Amsterdam Science Park en Zuidas.
- Instellen van regelluwe zones om experimenten mogelijk te maken.
- Richting 1: Plan capaciteit kantoren op locaties met hogere leegstand (bijv. rekenvoorbeeld schinkelkwartier) te verkleinen en ter vervanging meer bedrijfsruimten/wonen/voorzieningen.
- Richting 2: Plan capaciteit vergroten op locaties waar meer vraag naar is (rekenvoorbeeld Zuidas) ten koste van wonen.

Effecten op schaarstes

- **Ruimte.** Scale-ups en verzamelgebouwen vragen ruimte. Door multi-gebruik en hergebruik van bestaande en leegstaande gebouwen kan dat worden beperkt.
- **Netcapaciteit.** Activiteiten in de kenniseconomie leggen beslag op datacapaciteit en energie als het om reken-capaciteit gaat (slechts klein deel van de opgave).
- **Financieel.** Stimuleren van innovatieclusters vraagt investeringen in openbare ruimte en voorzieningen. Daarnaast kan de gemeente ervoor kiezen om in gebouwen te investeren. Zij is onder andere aandeelhouder van MATRIX.

Aandachtspunten

- Goede **publiek-private samenwerking** is essentieel voor het succes van innovatiedistricten.
- Een goed innovatiedistrict biedt niet alleen ruimte aan onderwijs- en onderzoeksinstituten maar ook aan **woningen en voorzieningen**.



Ruimte reserveren voor innovatie(clusters)



Effecten op schaarstes			
Financieel	Afschalen ontwikkeling innovatiedistricten	Investeren via grondexploitatie in openbare ruimte en voorzieningen	Aanvullende investeringen in openbare ruimte, voorzieningen en gebouwen
Ruimte	Ruimte komt beschikbaar voor andere functies	— Neutraal	Aanvullende ruimte reserveren en ontwikkelen tbv kenniseconomie
Capaciteit	✓ Positief	— Neutraal	✗ Negatief. O.a. capaciteit t.b.v. publiek-private samenwerking
Netcongestie	✓ Mogelijk positief	— Neutraal	✗ Mogelijk negatief bijvoorbeeld bij grotere vraag naar (energie voor) reken capaciteit
Maatschappelijke effecten			
Kenniseconomie	✗ Negatief	— Neutraal	✓ Positief
Verdienvermogen	✗ Negatief	— Neutraal	✓ Positief
Talentontwikkeling	✗ Negatief	— Neutraal	✓ Positief
Leefbaarheid	✗ Negatief	— Neutraal	✓ Positief



Planvoorraad bedrijfsruimten aanpassen

Aandeel bedrijfsruimte in transformatieontwikkelingen

In transformatiegebieden worden werklocaties omgezet naar gemengde stedelijke milieus, vaak betreft het bedrijventerreinen. Meer dan de helft van de planvoorraad voor woningbouw komt van transformatielocaties. Op veel te transformeren bedrijventerreinen wordt een beperkt deel van de bedrijfsruimte (tijdelijk) behouden of zijn er ambities om dit terug te bouwen. Mede doordat het in de huidige marktomstandigheden lastig is hier bedrijfsruimte te realiseren slagen we er maar beperkt in bedrijfsruimte terug te brengen. Hierdoor neemt de ruimte voor bedrijvigheid op centraal in de stad gelegen locaties snel af. Gegeven deze situatie kan ervoor worden gekozen minder bedrijfsruimte te transformeren of juist in te zetten op bestaande bedrijfsruimte behouden.



Maatschappelijke effecten

- Transformatiegebieden maken een substantieel deel uit van de gemeentelijke woningbouwplannen. Hier meer bedrijfsruimte behouden betekent minder ruimte voor woningbouw met negatieve effecten op toegankelijkheid van de woningmarkt. Aangezien woningbouw in hoge dichtheden plaatsvindt dan ontwikkeling van bedrijfsruimte, gaat dit snel.
- Met name als gevolg van transformatie staat de bedrijfsruimtemarkt onder druk. Meer ruimte behouden voor bedrijven in transformatiegebieden kan hierin ontspanning brengen en zo bijdragen aan gedifferentieerde arbeidsmarkt, het functioneren van de stad en de stedelijke economie.
- Afhankelijk van het bedrijf zal rekening gehouden moeten worden met overlast (geur, geluid, verkeer) van de bedrijvigheid in te ontwikkelen stedelijke milieus.
- Wanneer bedrijfsruimtes op centraal gelegen locaties worden getransformeerd moeten stadsverzorgende bedrijven zich elders vestigen heeft dit effect op het mobiliteitssysteem doordat afstanden langer worden.
- Door transformatie van verouderde bedrijfsruimte kunnen stappen worden gezet in het verduurzamen van de stad. Tegelijkertijd moet vanuit circulair perspectief zo veel mogelijk worden ingezet op het behoud van bestaande panden.



Varianten op de hoofdknop

- **Gebiedsgericht op- en afschalen.** De hoofdknop gaat uit van aanpassing van de programmatische verhoudingen binnen een transformatiegebied. Wanneer ervoor wordt gekozen om in bepaalde transformatiegebieden geheel af te zien van woningbouw kan hier (door intensivering) gecompenseerd worden voor de bedrijfsruimte die uit transformatiegebieden verdwijnt. Dit heeft als belangrijk voordeel dat te behouden gebieden dan ook minder investeringen behoeven die voor transformatiegebieden wel moeten worden gedaan (openbare ruimte, groen, voorzieningen en fijnmazige bereikbaarheid).



Effecten op schaarstes

- **Financieel.** Woningbouwprogramma is (bij 40-40-20) aanmerkelijk lucratiever dan bedrijfsruimte. Het ontwikkelen van bedrijfsruimte in transformatiegebieden heeft dus een substantieel minder resultaat dan transformatie naar wonen. Door middel van een rekenvoorbeeld wordt dit inzichtelijk gemaakt. De financiële effecten van behoud van bedrijfsruimte zijn afhankelijk van of de woningbouwplannen winstgevend of verlieslatend zijn en of er eventueel rijksmiddelen aan de woningbouwplannen zijn verbonden.
- **Ruimte.** Wonen kan in hogere dichtheden gerealiseerd worden dus transformatie maakt intensivering van het ruimtegebruik mogelijk. Dit vergroot echter wel de druk op het toevoegen van bedrijfsruimte elders in stad of regio.
- **Netcongestie.** Wanneer gekozen wordt voor behoud van bedrijven kunnen deze gebruik maken van bestaande aansluitingen. Nieuwe ontwikkelingen kunnen de problematiek van netcongestie vergroten.



Aandachtspunten

- Programmatische aanpassingen zijn lastiger naarmate plannen al verder gevorderd zijn. Het effect van deze maatregel zal dus pas op termijn zichtbaar worden.
- Bij het beperken van de te transformeren bedrijfsruimte vallen inkomsten uit woningbouw weg. Dit kan de financiële basis van het project aantasten.
- Waar we al hebben aangegeven te gaan transformeren of zelfs al plannen hebben creëert hiervan afzien het risico op juridische stappen van ontwikkelaars. Afschalen kan niet direct worden ingevoerd er moet voorzienbaarheid worden gecreëerd.
- Er zijn al rijks gelden ontvangen voor sommige woningbouwprojecten. Deze aandachtspunten zijn gebaseerd op bepaalde woningaantallen die gehaald moeten worden. Aanpassing programma's brengt dit in gevaar.



Planvoorraad bedrijfsruimten aanpassen



Rekenvoorbeeld

- Gewogen gemiddelde actuele grondwaarde wonen is € 1.539 per m² gbo (o.b.v. 40/40/20 verhouding) en € 500 per m² bvo voor bedrijf/kantoor.
- Het huidige/bestaande programma bedraagt 200.000 m² bvo bedrijfsruimte.
- Stel dat we 5%, 10% en 15% van de planvoorraad voor bedrijfsruimte in de stad behouden, dan levert dat respectievelijk -/ € 62 miljoen, -/ € 124 miljoen en -/ € 186 miljoen minder grondopbrengsten op.

➤ Zie toelichting

➤ Toelichting bij rekenvoorbeeld

De (negatieve) opbrengsten van het opschalen (afschalen) van woningbouw in transformatiegebieden voor het vereveningsfonds is sterk afhankelijk van de gekozen transformatielocatie en hoe dit ruimtelijk wordt vertaald. Zo verschillen de potentiële huurinkomsten van vrijesectorwoningen en bedrijfsruimten sterk tussen transformatielocaties en heeft het meer of minder stapelen van functies of het zoneren van bedrijven en woningen invloed op de (genormeerde) bouwkosten. Om deze reden moeten de geschatte effecten van deze maatregel voor het vereveningsfonds als indicatief worden gezien op basis van enkele voorbeeldlocaties en zonder rekening te houden met een andere ruimtelijke invulling van projectplannen.

Knop

8

Optie beperken
Van transformatiebedrijfsruimte
naar wonen



Huidige inzet



Optie opschalen
Transformatie van bedrijfsruimte
naar wonen



Effecten op schaarstes

Financieel	✗ Negatief. Zie rekenvoorbeeld	Op dit moment is de bedrijvenstrategie het vertrekpunt	✓ Positief. Hogere opbrengsten Grex door omzetten bedrijfsmeters naar wonen
Ruimte binnen plangebied	Doordat woningen in hogere dichtheden worden ontwikkeld dan bedrijven neemt het te ontwikkelen programma toe	-	Doordat woningen in hogere dichtheden worden ontwikkeld dan bedrijven neemt het te ontwikkelen programma toe
Ruimtedruk buiten plangebied	Er moet gezocht naar ruimte om woningbouw-opgave elders (in stad of regio) te compenseren	-	Er moet gezocht worden naar ruimte om behoefte aan bedrijfsruimte elders (in stad of regio) te compenseren
Netcongestie	— Blijft gelijk	-	Meer druk door ontwikkeling
Capaciteit	Minder capaciteit, benodigd als bestaande bedrijfsruimtes behouden blijven	-	Meer capaciteit voor transformatie van gebieden

Maatschappelijke effecten

Behouden werkgelegenheid en industrie	✓ Positief	-	✗ Negatief
Vitaliteit van buurten vergroten	✗ Negatief	-	✓ Positief
Duurzaamheid	✗ Negatief. Verduurzaming van de gebieden kan achter blijven, doordat er weinig tot niets gebeurt	-	✓ Positief. Er kan expliciet worden ingezet op verduurzaming van de gebieden en bedrijven
Functioneren van de stad	✓ Positief. Behoud ruimte voor stadsverzorgende bedrijvigheid op centrale plekken	-	✗ Negatief. Verder verlies ruimte voor stadsverzorgende bedrijvigheid op centrale plekken
Circulair	Behoud bestaande panden is in lijn met circulaire ambities	-	✗ Negatief. Sloop bestaande panden is niet circulair
Woningbouwopgave	✗ Negatief. Beperkt mogelijkheden woningbouw	-	✓ Positief. Vergroot ruimte voor woningbouw
Overlast	Menging van wonen en bedrijfsruimte kan overlast met zich meebrengen	-	Minder bedrijfsruimte beperkt risico van overlast door bedrijvigheid
Mobiliteit	Behoud van bedrijfsruimte in de stad beperkt lange afstanden bij verplaatsing als gevolg van stadsverzorgende bedrijvigheid	-	Verdwijnen van bedrijfsruimte in de stad leidt tot lange afstanden bij verplaatsing als gevolg van stadsverzorgende bedrijvigheid

Sportnorm



Aanpassen van de Sportnorm

De norm voor georganiseerde buitensport is gedifferentieerd per type nieuwe buurt; functiemix en dichtheid beïnvloeden demografie en dus sportvraag- en aanbod. In de Omgevingsvisie is een nieuw woonmilieu toegevoegd, naast de al **3 bestaande types**. Bij de actualisatie van de referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen is de sportnorm niet meegenomen. Voor dit nieuwe buurttype is dus nog geen norm bepaald. Voor dit buurttype kan de sportopgave in een bandbreedte gedefinieerd worden.



Maatschappelijke effecten

- Sporten heeft een positief effect op de **gezondheid** en het welbevinden van mensen.
- Verbeterde **gezondheid** vermindert de druk op het zorgsysteem.
- In de tabel zijn de **maatschappelijke baten** gekwantificeerd.



Effecten op schaarstes

- **Ruimte.** Hoe hogere norm wordt vastgelegd, hoe groter het ruimtebeslag. Er zijn momenteel in de stad al onvoldoende locaties om aan de sportvraag die samenhangt met de groei van de stad te voldoen.
- **Financieel MV.** Verhoging van de sportnorm vraagt aanvullende middelen voor investeren en programmering (exploitatie) van sportvoorzieningen (zie **knop 12**). Investeringsomvang is ca €0,75 mln per verhoging van de norm met m² extra op 6000 woningen per jaar.
- **Financieel Vereveningsfonds.** Aanpassen van de sportnorm heeft effecten op de grondexploitatie en daarmee het Vereveningsfonds. Dan wel door de mate waarin sportruimte vraagt die niet voor rendabeler programma kan worden ingezet dan wel doordat vanuit de grondexploitatie moet worden bijgedragen aan realisatie van sportvoorzieningen buiten de gebiedsontwikkeling.
- **Uitvoeringscapaciteit.** Aanpassing van de sportnorm heeft effect op de ambtelijke en marktcapaciteit die benodigd is voor de aanleg van sportvoorzieningen.
- **Netcongestie.** Wanneer voor sportvoorzieningen grootverbruikaansluitingen benodigd zijn vergroten deze de problematiek van netcongestie.



Aandachtspunten

- **Zorgkosten** stijgen op lange termijn, als ook de druk op het algehele zorgsysteem, sporten en een gezonde levensstijl kunnen helpen dit af te remmen.
- Ruimte voor **bewegingsonderwijs** is wettelijke verplichting.
- Verwacht toename **wachtlijsten** georganiseerde buitensport.
- Maatschappelijke kosten en baten manifesteren zich over een **lange termijn** (>10 jaar).
- Toename van sportareaal betekent toename structurele **beheerkosten**.

Huidige sportnorm

Luwe stadsbuurt

9 m² per woning

Gemengde stadsbuurt

5 m² per woning

Hoogstedelijke buurt

ongedefinieerd

Hoogstedelijk centrum

2 m² per woning



Optie afschalen

Huidige inzet

Optie opschalen

Effecten op schaarstes			
Ruimte	Norm voor hoogstedelijke buurt op 2m ² per woning	Norm voor hoogstedelijke woonbuurt op 3,5 m ² per woning	Norm voor hoogstedelijke woonbuurt op 5 m ² per woning
Financieel effect Vereveningsfonds	✓ Positief	— Neutraal	✗ Negatief (zie ook inzet Verdienvermogen)
Financieel (kosten - investering in sportvelden en toebehoren; excl. structurele beheerkosten)	1,5 mio	2,625 mio (uitgaande van opgave bij 6000 woningen uitgedrukt in voetbalvelden)	3,75 mio
Maatschappelijke effecten			
Financieel (opbrengsten – Sociaal rendement in euro's, zoals, minder zorgkosten, arbeidsproductiviteit,...) Bron	4,140 mio	7,245 mio (uitgaande van opgave bij 6000 woningen uitgedrukt in voetbalvelden)	10,35 mio



Naar voren halen investeringen leefbaarheid & veiligheid



Deze knop gaat over het naar voren halen van investeringen t.b.v. sociale veiligheid en leefbaarheid in gebiedsontwikkeling. Specifiek de investeringen in de openbare ruimte

Het betreft het in nieuwe plannen de geplande (en niet tijdelijke) investeringen in de openbare ruimte in de fasering naar voren halen. Bijvoorbeeld door de aanleg van het groen, verharding en verlichting in de openbare ruimte. Dit ter bevordering van de leefbaarheid van de (toekomstige) bewoners, ondernemers en andere gebruikers ten tijde van de ontwikkeling. Of het verbeteren van de veiligheid van de (toekomstige) bewoners, ondernemers, reizigers door het gebied en andere gebruikers.



Maatschappelijke effecten

- Het naar voren halen van investeringen in openbare ruimte en groen hebben een positief effect voor de **bewoners** die er als eerste komen wonen, zij zullen eerder voorzieningen in hun gebied hebben. Ook voor omwonende en mensen die door het gebied reizen is het eerder een fijner gebied.
- Het tijdig investeren in de openbare ruimte heeft ook een positief effect op de **(ervaren) veiligheid** in het gebied.
- Het tijdig investeren kan het vertrouwen in en daarmee het **draagvlak** voor de ontwikkeling vergroten.



Effecten op schaarstes

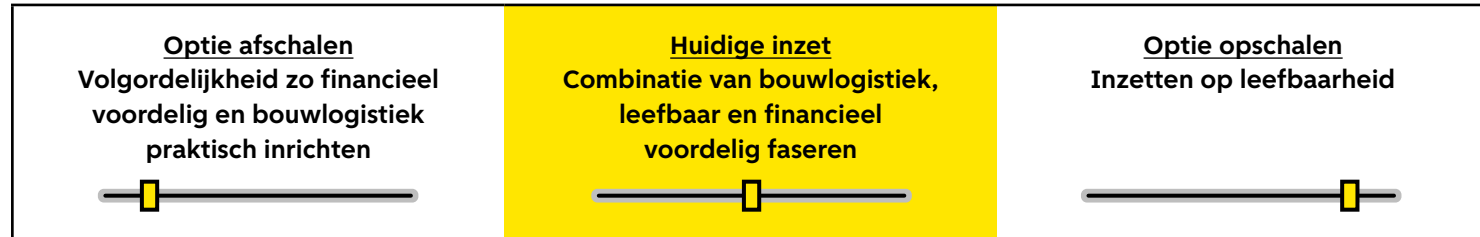
- **Financieel.** Het naar voren halen van investeringen in de openbare ruimte heeft een negatief financieel effect. Op het moment dat de baten verder in de tijd achter gaan lopen op de kosten zorgt dit voor een grotere en langere negatieve kasstroom. Dit betekent hogere rentelasten. Hiervoor moeten de risicoreserveringen in het Vereveningsfonds worden aangesproken. Het nog meer naar voren halen van kosten betekent een grotere aanspraak op de risicoreserveringen en het risico dat deze buffers de komende jaren niet meer toereikend zijn. Per casus zal het ook maatwerk zijn waardoor het beprijzen verschilt. Beheerkosten vallen eerder in de tijd. Belangrijk om te realiseren is dat er nu al een probleem is met het opvangen van de vertraging van de opbrengsten als gevolg van netcongestie, dit zou de druk op de kasstroom verder verhogen. Het precieze effect is niet te becijferen.
- **Uitvoeringscapaciteit.** Het eerder in beheer nemen van assets vraagt ook om eerdere inzet ambtelijke capaciteit.
- Deze knop heeft geen of beperkte invloed op netcongestie en ruimtebeslag.



Aandachtspunten

- Ten aanzien van afschalen op dit onderwerp is het maximaal vooruit trekken van de baten ook gelimiteerd. Ook noodzakelijk om **draagvlak** te houden in de omgeving voor de gebiedsontwikkeling. Er is ook een ondergrens voor wat een gebied nodig heeft aan investeringen in leefbaarheid en (sociale) veiligheid, hier dient men niet onder te gaan. Deze grens is per casus verschillend. In de huidige realiteit wordt altijd gezocht een optimale fasering met aandacht voor de bouwlogistiek en leefbaarheid van het gebied.
- De mate waarin tijdig investeren draagvlak creëert in de omgeving voor verdichting en ontwikkeling hangt af van de ontwikkeling. Dit zal **maatwerk** zijn, omdat elk gebied anders is en een andere mate van leefbaarheid kent in de start situatie (bijvoorbeeld; type locatie-in bestaande stad met bestaande voorzieningen/ stedelijke vernieuwing d.m.v. sloop en nieuwbouw waarbij de corporaties aan zet zijn voor de investeringen in de leefbaarheid en veiligheid/ of juist oud en verlaten bedrijventerrein. Ook de omvang van het gebied en aantal speelt een grote rol.
- **Balans in inkomsten en uitgaven.** Het naar voren halen van de kosten (investeringen in de leefbaarheid) kan niet ongelimiteerd voor lopen op de baten (grondopbrengsten).
- De **bouwlogistiek** kan in sommige gevallen een limiterende factor zijn.
- **Beheer** moet eerder opgeschaald worden (eerder in de tijd).

Naar voren halen investeringen leefbaarheid & veiligheid



Effecten op schaarstes			
Financieel gemeente (zie inzet Gemeentefinanciën)	✓ Positief. Het precieze effect is niet te becijferen	De kosten gaan momenteel al voor de baten uit. Dit zorgt voor een negatieve kasstroom, dit zet het Vereveningsfonds onder druk	✗ Negatief. Op het moment dat de baten nog verder achter gaan lopen op de kosten zorgt dit voor een grotere en langere negatieve kasstroom met hogere rentelasten
Capaciteit	✓ Positief, gekeken naar beheercapaciteit	-	✗ Negatief, vooral gekeken naar de beheercapaciteit
Maatschappelijke effecten			
Maatschappelijk draagvlak	Draagvlak voor verdichting (in de omgeving) neemt af	-	Tijdig investeren zorgt voor meer draagvlak in de omgeving om door te bouwen in de bestaande stad
Leefbaarheid	✗ Negatief effect	-	✓ Positief effect voor de bewoners die er als eerste komen wonen, zij zullen eerder voorzieningen in hun gebied hebben. Ook voor omwonende en mensen die door het gebied reizen is het eerder een fijner gebied
Veiligheid (gevoel van)	✗ Negatief effect op het gevoel van veiligheid	-	✓ Positief effect. Voor bewoners, bezoekers en omwonenden (naast het projectgebied)

Afdracht Vereveningsfonds (VEF)



Variëren in de jaarlijkse afdracht van het VEF aan de Algemene middelen en Reserve Schaa sprong

Vanuit het Vereveningsfonds wordt jaarlijks structureel **€ 12 miljoen** afgedragen aan de algemene middelen en tot en met 2037 jaarlijks **€ 12 miljoen** aan de Reserve Schaa sprong-investeringen. Indien deze afdrachten hoger of lager worden ontstaat er jaarlijks direct (met een zelfde bedrag) meer of minder vereveningsruimte. Indien er geen afdrachten zijn, ontstaat er jaarlijks **€ 24 miljoen** meer vereveningsruimte die kan worden ingezet voor nieuwe plannen die geld kosten.

Bijvoorbeeld voor plannen in de stedelijke vernieuwing of voor een van de andere knoppen zoals gepresenteerd in het handelingsperspectief Verdienvermogen. Ook kan deze extra ruimte worden gebruikt om extra buffers op te bouwen voor risico's zoals vertraging als gevolg van netcongestie. Op dit moment zijn de risicoreserveringen in het VEF voldoende om de huidige risico's op te kunnen vangen, maar als bijvoorbeeld de netcongestie langer aanhoudt dan voorzien of de mondiale ontwikkelingen dusdanig verslechteren dat de buffers niet meer voldoende, dan kan het voorkomen dat er geld bij moet vanuit de algemene middelen/verlagen van de afdracht.



Effecten op schaarstes

- **Financieel.** Het gaat hier om een verschuiving tussen ambities.
- De impact op **capaciteit, ruimte, netcongestie en CO₂** uitstoot zijn afhankelijk van waarvoor wordt gekozen (zie uitwerkingen desbetreffende knoppen).



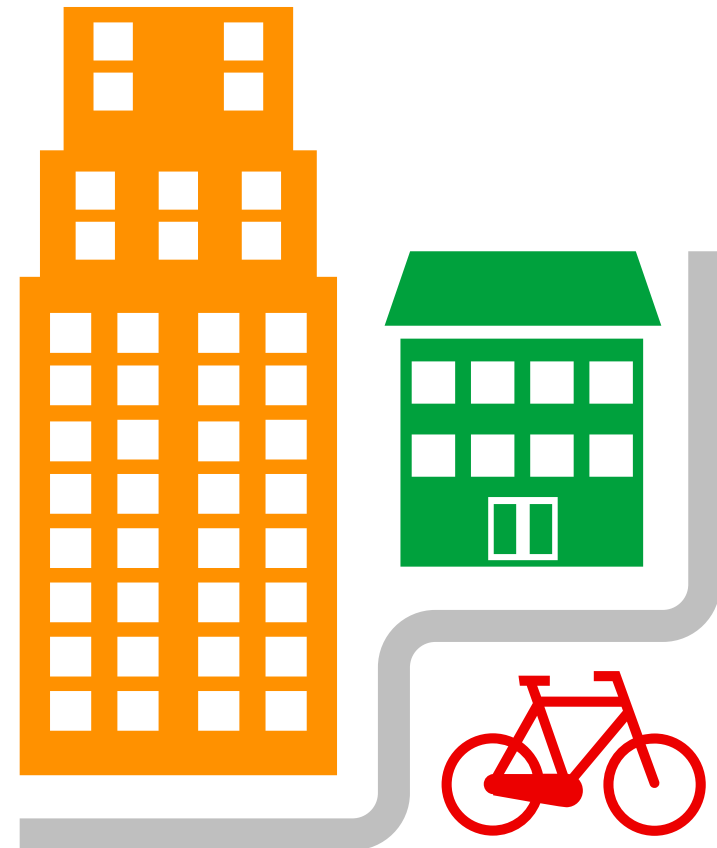
Maatschappelijke effecten

- De maatschappelijke effecten van deze maatregel zijn afhankelijk van waar middelen worden weggehaald en aan worden gealloceerd.
- Variatie in de afdracht reservering Schaa sprong zal impact hebben op de bereikbaarheid van de stad en regio.

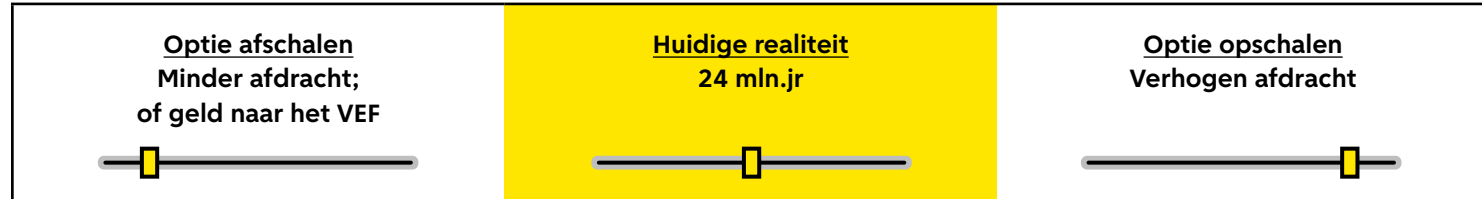


Aandachtspunten

- Het VEF moet winst maken om aan de afdrachten te kunnen voldoen. De waarde van het VEF is de afgelopen periode sterk afgenomen. Hierdoor is er met de huidige afdracht zeer beperkt ruimte voor het opstarten van nieuwe plannen en opvangen van aanvullende risico's.
- Om voldoende winst te maken is netcongestie een groot knelpunt.



Afdracht Vereveningsfonds (VEF)



Effecten op schaarstes			
Financieel VEF	✓ Positief voor VEF	24 mln/jr	✗ Negatief voor VEF
Ruimte	Afhankelijk van waar middelen af-/toenemen		
Netcongestie			
Capaciteit ambtelijk			
CO ₂			
Maatschappelijke effecten			
Afhankelijk van waar middelen af-/toenemen			
Bereikbaarheid, (Specifiek bij afschalen afdracht Reserve Schaalsprong)	✗ Verslechtering regionale bereikbaarheid langere termijn	-	✓ Verbetering regionale bereikbaarheid langere termijn



Investeringsruimte Maatschappelijke Voorzieningen



Mate van complete stad op het gebied van maatschappelijke voorzieningen

De referentienormen maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen bevatten uitgangspunten ten aanzien van het mee laten groeien van het maatschappelijke voorzieningenaanbod met de woningbouw.

De investeringsruimte Maatschappelijke voorzieningen bepaalt de mate waarin het voorzieningenniveau kwantitatief mee kan groeien met de woningbouw en in hoeverre er ruimte is voor extra kwaliteit. Er is gelimiteerde investeringsruimte voor zowel bestaande en nieuwe maatschappelijke voorzieningen in de stad. De totale jaarlijkse investeringsopgave is € 550 mln. Voor de periode 2026 – 2030 is de gemiddelde jaarlijkse investeringsruimte € 280 mln. Voor de periode vanaf 2030 neemt dat naar verwachting af naar € 220 mln voor bestaande stad en groei van de stad. Dit betekent keuzes maken en dat (financiële) ruimte voor de groei van de stad en de bestaande stad niet los van elkaar kunnen worden gezien. De juiste balans tussen investeren in groei en bestaand is de basis, uiteraard met het doel elkaar te versterken.



Maatschappelijke effecten

- Investeringsruimte in maatschappelijke voorzieningen zijn een manier om de **gezondheid** (door zorg en preventie) van Amsterdammers te verbeteren. Ook zorgt het ervoor dat Amsterdammers kunnen **leren, ontwikkelen en blijven meedoen** in de samenleving
- Het voorzieningenniveau in de buurt heeft een grote impact op de **leefkwaliteit en leefbaarheid** in de buurt. Doordat maatschappelijke voorzieningen ook vaak plekken zijn waar buurtbewoners elkaar ontmoeten hebben ze ook een positief effect op de sociale binding in de wijk.
- **Nabijheid** van voorzieningen beperkt de mobiliteit door de stad en vermindert de noodzaak van grote infrastructuurinvesteringen.

In de periode 2026 -2030 is er ca. 127,5 mln. per jaar beschikbaar om te investeren in maatschappelijke voorzieningen waarmee 90% van de referentienorm voor 6000 woningen invulling kan krijgen. Dit betekent dat er voor de vervangingsopgave in de bestaande stad ca. 65% van de opgave financiële ruimte is.

In de periode vanaf 2030 is er ca. 67,5 mln. per jaar beschikbaar om te investeren in maatschappelijke voorzieningen waarmee 90% van de referentienormen voor 3200 woningen invulling kan krijgen uitgaande van het in stand houden van 65% van de vervangingsopgave, wat al (onder) het gewenste minimum is, en zonder investeren in gemeentelijke ambities (zie opties opschalen). Als vastgehouden wordt aan 6.000 woningen betekend dit dat er maar voor 45% van de referentienormen geld is.

Bij de huidige berekeningen is uitgegaan van een realisatie van 6.000 woningen per jaar voor de periode 2026 – 2030 en van 3200 woningen voor de periode vanaf 2030 of bij behoud van 6.000 woning een dekking van 45% van referentienormen. Bij de knop aantal nieuwbouwwoningen per jaar is inzichtelijk gemaakt welke investeringsruimte er nodig is bij een veranderd bouwtempo.



Effecten op schaarstes

- **Financieel.** Het bouw en ambitieniveau heeft een directe impact op de benodigde investeringsruimte. Investeringsruimte in maatschappelijke voorzieningen zijn geen onderdeel van de GREX maar zijn onderdeel van het investeringsdomein maatschappelijke voorzieningen.
- **Ruimte.** Over het algemeen zijn de referentienormen ruimtelijk goed geborgd in de gebiedsontwikkelingsplannen (ongeveer 8% van de ruimte), dit met uitzondering van georganiseerde veldsporten (zie **knop 8**). Dit betekent dat bij het constant houden van de inzet en zelfs het opschalen van 90 naar 100% uitvoering van de referentienormen hiervoor ruimte is in de gebiedsontwikkeling. Afschalen betekent dat in gebiedsontwikkeling ruimte vrijkomt.
- **Netcongestie.** Diverse maatschappelijke voorzieningen worden geraakt door netcongestie. Dit is een aandachtspunt bij opschalen. Bijvoorbeeld voor toevoeging van opvanglocaties is geen garantie op aansluiting.



Aandachtspunten

- Voor plannen met geplande start bouw de komende (nieuwe) coalitieperiode geldt dat veelal al afspraken zijn vastgelegd. Deze knop sorteert dus pas geleidelijk en op **termijn effecten** in het gerealiseerde programma.
- Op dit moment reserveren we ruimte voor essentiële voorzieningen (vluchtelingen), maar hiervoor is nog geen **structurele dekking** om deze te realiseren.
- Hierin zit nog een keuze om extra **financiële ruimte** toe te voegen (investeringsplafond verhogen) of dit ten koste te laten gaan van bestaand budget voor de bestaande stad, waardoor de dekking hiervan verder daalt, nu 65%.
- T.b.v. **maatschappelijk initiatief**, is naast investeringsruimte structureel budget voor programmering nodig en borging in de ambtelijke organisatie.

Investeringsruimte Maatschappelijke Voorzieningen



Optie afschalen -12,5 mln 	Huidige realiteit 127,5 / 67,5 mln 	Basis op orde/ volledige dekking +12,5 mln 	Optie opschalen +5 mln
---	--	--	--------------------------------------

Effecten op schaarstes				
Financieel 2026 – 2030 6.000 woningen	-12,5 miljoen (80% dekking)	127,5 mln (90% dekking)	<ul style="list-style-type: none"> Vluchtelingen Asiel en Migratie +10 mln voor 104 plekken/jr* Maatschappelijk initiatief (+2,5 mln voor 500 m²/jr) 	+5 mln uitbreiden refnormen met sociale werkplaatsen, voedselbanken
Financieel > 2030 6.000 woningen	-	67,5 mln (45% dekking)	+12,5 mln voor elke 10% meer dekking	+5 mln uitbreiden refnormen met sociale werkplaatsen, voedselbanken
Ruimte	6,5% van de gebouwde ruimte in gebiedsontwikkeling	8% van de gebouwde ruimte in gebiedsontwikkeling	8% van de ruimte (zit wel in norm maar niet in dekking)*	1.000 m ² per jaar erbij
Netcongestie	— Neutraal	— Neutraal	✗ Negatief. Opganglocaties	— Neutraal (mits kleinverbruik aansluitingen)
Maatschappelijke effecten				
Leefbaarheid	✗ Negatief bij lagere dekking van de norm	— Neutraal	✓ Positief doordat ook bestaande stad profiteert van extra voorzieningen	✓ Positief door uitbreiding voorzieningen voor meest kwetsbare bewoners
Nabijheid voorzieningen	✗ Negatief bij lagere dekking van de norm	— Neutraal	✓ Positief doordat ook bestaande stad profiteert van extra voorzieningen	✓ Positief voor meest kwetsbare bewoners
Asielopvang	Geen structurele oplossing. De benoemde onderdelen vertegenwoordigen de ontbrekende 10%	— Neutraal. Geen structurele oplossing	Structurele oplossing	N.v.t.

* Zie ook [knop 36](#) Versnellen en Inpassen zorg-/opvanglocaties.

Extra middelen voor voorzieningen in kwetsbare gebieden



Ongelijk investeren voor gelijke kansen

Extra middelen voor ondersteunende voorzieningen (buurthuis, jongerencentra, K&C, sport, etc.) in Noord, Nieuw West en Zuidoost. Met deze financiële middelen kunnen we makkelijker afwijken van standaard Programma's van eisen en nieuwe voorzieningen extra ruimte geven en/of in bestaande gebieden actiever voorzieningen toevoegen.

Maatschappelijke effecten

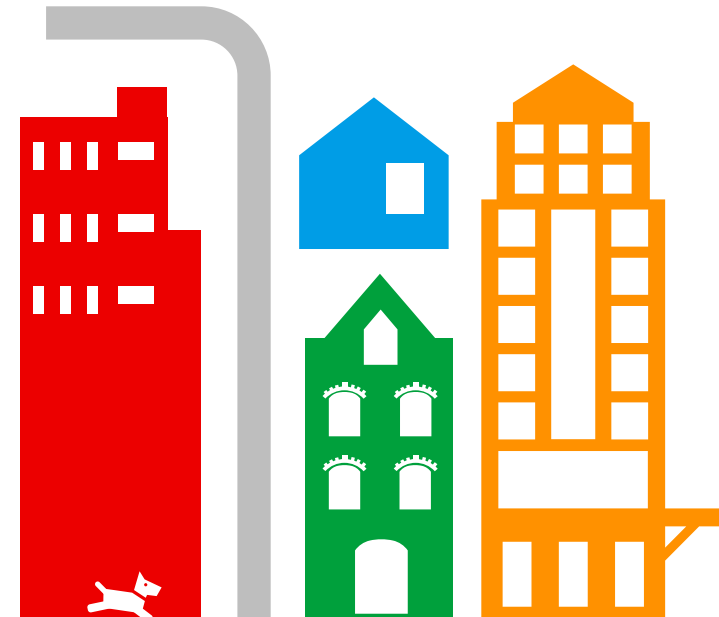
- **Gelijke kansen.** Door middel van extra middelen lopen we achterstanden in voor buurten waar bewoners minder kansen hebben. We kunnen betere ondersteuning bieden in kwetsbare gebieden.
- Door extra voorzieningen wordt de **sociale cohesie** versterkt.

Effecten op schaarstes

- **Financieel.** Momenteel worden bestaande middelen ongelijk geprioriteerd. Opschalen vraagt om aanvullende financiële inzet in zowel gebouwde voorziening als programmering. Het betreft per 500 m² € 2,5 mln aan investeringen en 0,5 mln voor programmering.
- **Ruimte.** Aanvullende voorzieningen vragen om extra ruimte.
- **Ambtelijke capaciteit.** Aanvullend programma leidt tot extra personele inzet en inzet vanuit de (bouw)markt.

Aandachtspunten

- Extra investeringsruimte voor Noord, Nieuw West en Zuidoost stimuleren extra inzet en creëren extra mogelijkheden in deze gebieden. Maar kan alleen als er ook middelen zijn voor **programmering** en extra ruimte is voor procesmiddelen.
- Uitgave van middelen **hangt samen** met kansen/timing die zich in gebiedsontwikkeling en vastgoedmarkt voordoen.



Extra middelen voor voorzieningen in kwetsbare gebieden



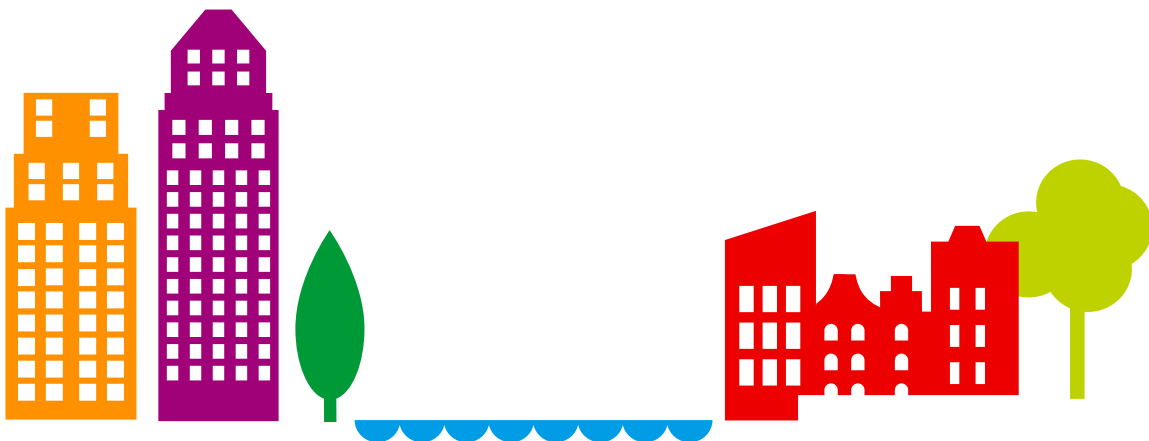
<p>Optie afschalen Bestaande middelen worden niet langer ongelijk geprioriteerd</p>	<p>Huidige inzet Bestaande middelen worden ongelijk geprioriteerd</p>	<p>Optie opschalen +500m² voor drie stadsdelen</p>
--	--	--

Effecten op schaarstes

Financieel	Bestaande middelen worden niet langer ongelijk geprioriteerd	— Neutraal	7.5 miljoen (3x 500 m ²) + 1.5 mil t.b.v. programmering
Ruimte	— Neutraal maar ruimtebeslag slaat op andere plekken neer	— Neutraal	✗ Negatief, er is aanvullende ruimte nodig wat vaak ten kosten gaat van ander programma
Capaciteit	— Neutraal	— Neutraal	✗ Negatief: leidt tot extra projecten die gerealiseerd moeten worden

Maatschappelijke effecten

Ongelijk investeren	✗ Negatief, er wordt niet langer ongelijk geïnvesteerd	— Neutraal	✓ Positief. Nog betere ondersteuning in kwetsbare gebieden
Sociale cohesie	✗ Negatiefegatief voor kwetsbare gebieden	— Neutraal	✓ Positief



Inclusief onderwijs huisvesten



Bieden van inclusief onderwijs, IKC's, gecombineerd met het ondersteunen van gezinnen door de inzet van familiescholen, ten behoeve van de optimale ontwikkeling van kinderen

Maatregelen

- Gebouwen omvormen tot/nieuwbouwen van IKC's, en geschikt maken voor inclusief onderwijs familieschool (via verordening en financiering).
- Meervoudig gebruik van gebouwen stimuleren door aanpassing verordening.
- Lobby richting rijk voor extra middelen om maatschappelijke opgave vorm te geven (ook voor exploitatie door schoolbesturen).



Maatschappelijke effecten

- Amsterdammers die kwetsbaar zijn worden beter bereikt en dit versterkt de **bestaanszekerheid** en sociale ondersteuning.
- Het zorgt voor **nabijheid** en makkelijkere samenwerking tussen sociale partners.
- Omdat familiescholen zich voornamelijk richten op leerlingen met lage sociaaleconomische positie en hun familie wordt **kansengelijkheid** versterkt.



Effecten op schaarstes

- **Ruimte.** Scholen moeten groter worden.
- **Financieel.** Circa € 3 miljoen per jaar voor 4 scholen.
- **Netcongestie.** Neutraal, heeft weinig effect op de aansluiting van de school, die al groot is.

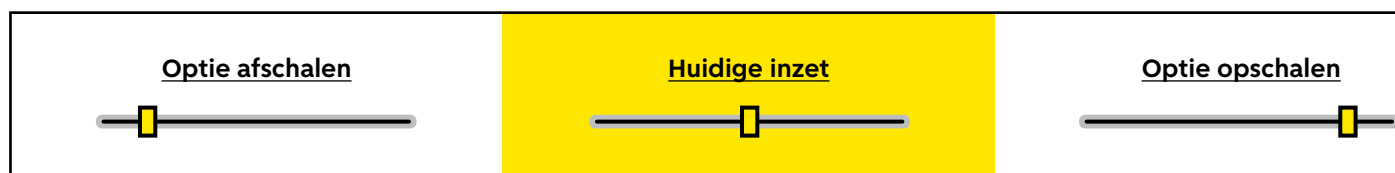


Aandachtspunten

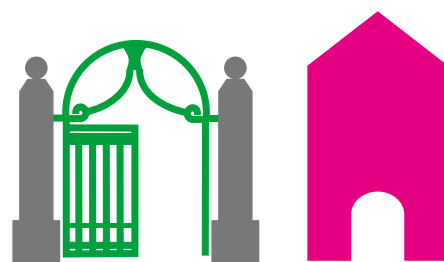
- **Termijn** waarop effecten optreden.
- **Juridische consequenties** bij niet halen wettelijke verplichtingen.
- Betreft alleen gebouwen die **nieuwgebouwd of gerenoveerd** worden.
- Bij **gelijkblijvend plafond** betekent deze inzet op kwaliteit van de nieuwbouw minder aantallen nieuwbouw en renovatie.



Inclusief onderwijs huisvesten



Effecten op schaarstes			
Financieel – Investering extra ruimte inclusiefonderwijs	Temporiseren	Reguliere IKC	Ca. 700k per school extra. 3 mln per jaar
Financieel – Exploitatie middelen t.b.v. meervoudig gebruik	N.v.t.	Niet aanwezig	✗ Negatief
Ruimte	Temporiseren van nieuwbouw en renovatie	IKC-vorming bij nieuwbouw	Extra m ² voor inclusief onderwijs en familieschool
Maatschappelijke effecten			
Bestaanszekerheid	Verslechtering bestaanszekerheid	— Neutraal	Vergroot bestaanszekerheid door integrale aanpak
Sociaal vangnet	Verkleint sociaal vangnet	— Neutraal	Sociaal vangnet steviger
Ongelijk investeren	Verkleint kanselijkheid	— Neutraal	Vergroot kansen van leerlingen met lage SES en zorg/ondersteuningsvraag



Toekomstbestendige Maatschappelijke Voorzieningen

Keuzes maken rondom duurzaamheid bij eigen gemeentelijke investering

Op dit moment worden nieuwe voorzieningen gerealiseerd in lijn met de wettelijke verplichtingen. Ze voldoen daarmee niet aan alle duurzaamheidsambities van 2030 en geheel niet aan die van 2050. Er is binnen de portefeuille incidentele ruimte/geld om de grootstedelijke voorzieningen (specials) en **ca. 20 schoolgebouwen** duurzamer te bouwen. Standaard alle gebouwen naar een hoger duurzaamheidsniveau brengen om te voldoen aan de ambities van 2030 en verder, vraagt structureel een hogere investering. Vanaf **1 januari 2028** voor overheidsgebouwen en **1 januari 2030** voor scholen, is van BENG (Bijna Energieneutrale Gebouw) naar ENG (Energie neutraal Gebouw) verplicht vanuit wetgeving.



Maatschappelijke effecten

- Door te investeren in toekomstbestendige maatschappelijke voorzieningen dragen we bij aan de **verduurzaming** van de stad zoals vastgelegd in de raadsbrief “onze stad van morgen”, onder andere op het gebied van CO₂ reductie (zie ook kader sturen op CO₂ budget).
- Toekomstbestendige maatschappelijke voorzieningen hebben een positief effect op de **gezondheid en leefbaarheid**.
- Van investeringen in de verduurzaming van gemeentelijke panden gaat een **voorbeeldfunctie** uit naar andere vastgoedpartijen.



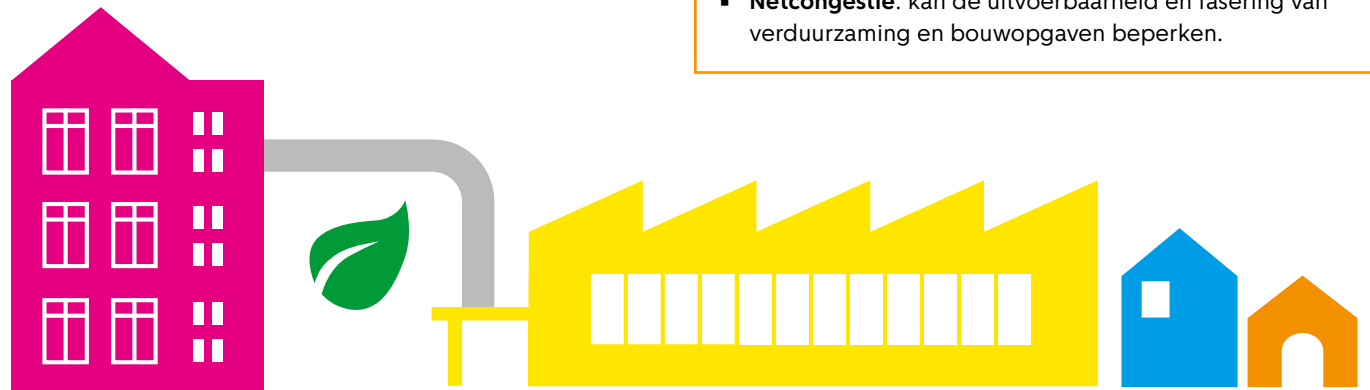
Effecten op schaarstes

- **Financieel.** Het duurzaam realiseren van maatschappelijke voorzieningen en daarmee behalen van (toekomstige) wettelijke verplichtingen vraagt structurele verhoging van de investeringsruimte (zie tabel).
- De effecten op ruimte, netcongestie en uitvoeringscapaciteit zijn beperkt en vooral context afhankelijk.



Aandachtspunten

- Vergroting van **klimaatveiligheidsrisico's** bij acceptatie van een lager beschermingsniveau.
- **Negatieve effecten op langere termijn**, terwijl baten vooral op korte termijn optreden. Hogere toekomstige schade- en herstelkosten door bijvoorbeeld overstromingen kunnen die huidige besparingen kunnen overtreffen.
- Niet voldoen aan **wettelijke klimaatverplichtingen** en gemeentelijke duurzaamheidsambities brengt juridische risico's met zich mee.
- Toename van **mobilitetsdruk** op wegen en openbaar vervoer door grotere afstanden.
- Wanneer gebouwen geen rol spelen in klimaatadaptatie wordt **wateroverlast** afgewenteld op de openbare ruimte.
- Gelijke kwaliteitsambitie van belang: opschalen vraagt ook verduurzaming van **bestaande gebouwen** om kwaliteitsverschillen te voorkomen.
- **Hogere CO₂-potentie in bestaand vastgoed:** verduurzaming van bestaand vastgoed levert meer reductie dan nieuwbouw.
- **Circulair bouwen** essentieel: ZEB (opschaaloptie 1) verlaagt vooral gebruiksfase-CO₂; zonder circulair bouwen blijft de totale klimaatimpact onvolledig.
- **Budgettaire flexibiliteit bij verminderde woningbouw:** een gelijk plafond biedt ruimte voor extra investeringen in toekomstbestendige maatschappelijke voorzieningen.
- **Netcongestie:** kan de uitvoerbaarheid en fasering van verduurzaming en bouwopgaven beperken.



Toekomstbestendige Maatschappelijke Voorzieningen



	<u>Optie afschalen</u> Mogelijkheden om ambitieniveau terug te brengen	Huidige inzet	<u>Optie opschalen</u> In verschillende mate voldoen aan hogere standaarden dan nu het geval is
Opties	1. Amsterdamse hemelwater-verordening afschalen 2. Verwijsafstand verhogen, nieuwe buurten krijgen geen eigen school 3. Vergroende/ uitdagende schoolpleinen niet realiseren 4. Incidentele middelen terugtrekken	BENG (bijna energieneutraal) + gasloos + Amsterdamse hemelwater verordening. Incidentele middelen voor specials (€ 32,5 mln.) en Onderwijshuisvesting (€ 20 mln.), niet voor JZB, S&B en K&C. Meerjarig, flexibel te gebruiken als eenmalige ophoging van het plafond MV	1. Verhogen tot niveau ZEB (Zero Emission Building), conform wetgeving voor nieuwe overheidsgebouwen vanaf 2028 2. Verhogen tot niveau 'voorbereid op Parijs 2050' 3. Volledig realiseren alle gemeentelijke duurzaamheidsambities
Financieel	1. -3 miljoen 2. 15 miljoen 3. 240 K	— Neutraal	1. +7,5 miljoen* 2. +10 miljoen* 3. +25 miljoen*
Extra duurzaamheid vanuit incidentele middelen	1. Ca. 20 schoolgebouwen middels VLOA regeling extra duurzaam 2. Extra duurzaamheid specials is deels geborgd door incidenteel budget		
Maatschappelijke effecten			
Klimaatadaptatie	✗ Negatief bij optie 1, 3 en 4	— Neutraal	✓ Positief bij optie 2 en 3
CO ₂ Reductie	✗ Negatief bij optie 1, 2, 3 en 4	— Neutraal	✓ Positief bij 1,2,3
Circulair	— Neutraal	— Neutraal	✓ Positief bij optie 2 en 3
Gezondheid	✗ Negatief bij optie 3 en 4	— Neutraal	✓ Positief bij optie 2 en 3
Leefbaarheid	✗ Negatief bij 3, 2	— Neutraal	-
Nabijheid	✗ Negatief bij optie 2, 4	— Neutraal	-

* Excl. specials. voor scholen vanaf ca 2028, voor JZB voorzieningen per direct.

* Excl. kosten voor netcongestie maatregelen.

Mitigerende Maatregelen Netcongestie

Beperken van belemmerende werking netcongestie voor de gebiedsontwikkeling

Op dit moment heeft het elektriciteitsnet onvoldoende capaciteit voor de vraag naar nieuwe en zwaardere elektriciteitsaansluitingen. De netbeheerder plaatst nieuwe gebouwen, of gebouwen met een hogere elektriciteitsbehoefte dan voorheen, hierdoor op een wachtlijst, met een geschatte wachttijd van ongeveer **tien jaar**.

Dit vormt een risico voor gebiedsontwikkelingen en voor de vervanging en verduurzaming en uitbreiding van bestaande voorzieningen in de stad. In 2024 zijn er 2.000 gemeentelijke projecten geïdentificeerd die mogelijk hinder kunnen ondervinden van deze netcongestie, waaronder ca. 600 projecten gericht op de realisatie van voorzieningen. Op basis van een eerste stedelijke analyse wordt uitgegaan van een jaarlijkse investering van 10 miljoen euro om passende maatregelen te treffen, zodat netcongestie geen belemmering vormt voor het in gebruik nemen van maatschappelijke en bereikbaarheidsvoorzieningen en gebiedsontwikkeling. Deze maatregelen (waaronder bijvoorbeeld generatoren) kunnen extra CO₂ uitstoten, nemen aanvullende ruimte in beslag en zijn altijd duurder dan een regulieren netaansluiting. Het doel van deze oplossingen zijn per definitie als overbruggingsmaatregel voor congestie en niet voor permanente inzet.



Effecten op schaarstes

- **Financieel.** Om de gevolgen van netcongestie te mitigeren is **jaarlijks circa € 10 miljoen** nodig voor alternatieve energieoplossingen, waaronder generatoren en batterijen. De daadwerkelijke kosten per domein en de bijbehorende exploitatiekosten moeten nader worden uitgewerkt. Dit bedrag is domeinoverstijgend en betreft ook mitigerende maatregelen voor elektrificatie wagenpark en veren, maatschappelijke voorzieningen etc. Wanneer als gevolg van netcongestie gebiedsontwikkelingsprojecten vertragen betekent dit dat grondopbrengsten ook uitgesteld worden. Dit leidt tot een aanzienlijke verslechtering van het Vereveningsfonds.
- **Ruimte.** Mitigerende maatregelen vragen tijdelijk extra fysieke ruimte in de gebiedsontwikkeling, voor het plaatsen van bijvoorbeeld generatoren en batterijen, op een veilige manier.
- **Netcongestie.** Het betreft inzet op tijdelijke maatregelen. Voor structurele versterking van het netwerk is het Programma EVA opgezet dat in Taskforce verband zo snel mogelijk het netwerk uitbreidt met Liander en TenneT.
- **Uitvoeringscapaciteit.** Het nemen van mitigerende maatregelen zal vragen om ambtelijke capaciteit binnen (gebiedsontwikkelings)projecten om afspraken te maken met netbeheerders, ontwikkelende partijen en in communicatie naar de buurt. Daarnaast vraagt dit ook een centraal inkoopvraagstuk om onrechtmatigheid omtrent de inzet van deze oplossingen te voorkomen. Hier loopt al een voorbereidingstraject voor.
- **CO₂ uitstoot.** Mitigerende maatregelen, met name tijdelijke generatoren om piekbelasting op te vangen, stoten o.a. CO₂ uit. Ook stikstof kan in sommige gevallen een rol spelen. Er zal altijd worden gekeken naar een oplossing met zo laag mogelijke uitstoot en dit moet worden afgewogen tegen de juiste MKBA.



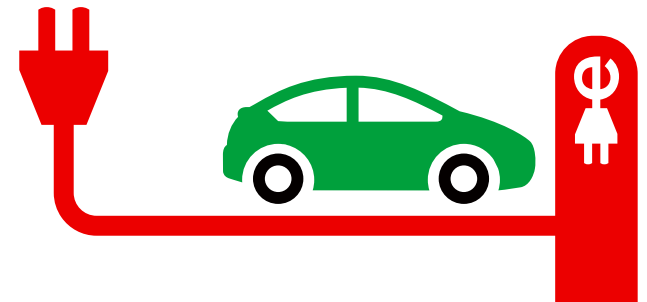
Maatschappelijke effecten

- Door netcongestie staat de uitvoering van **gebiedsontwikkeling (woningbouw)**, verduurzaming en de verdere groei van de stad, en daardoor ook de opbrengsten, onder druk. Vanaf 1 juli 2026 worden ook **woningbouwprojecten** op wachtlijsten geplaatst. Hier bereidt de gemeente zich nu uit te spreiden op voor om deze gevolgen zoveel mogelijk te mitigeren.
- De afgelopen periode werden met name functies waarvoor een grootverbruiks aansluiting benodigd is, geraakt door netcongestie. Dit betrof niet zozeer de woningbouw maar wel voorzieningen als scholen en supermarkten die belangrijk zijn voor de **leefbaarheid** in een buurt.
- Ook de ontwikkeling van bedrijfsruimten wordt geraakt door netcongestie. Dit zet het **vestigingsklimaat en verdienvermogen** van de stad onder druk.
- Door tekorten op het stroomnet komt de **energietransitie** en daarmee de verduurzaming van de stad onder druk.

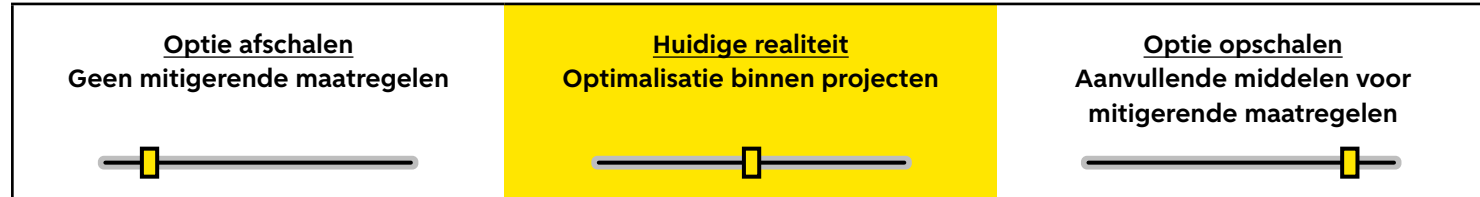


Aandachtspunten

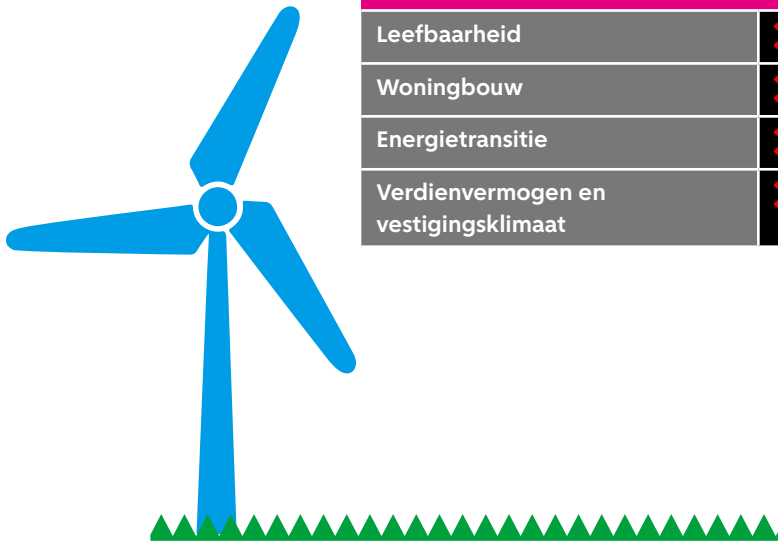
- Deze knop betreft het nemen van tijdelijke maatregelen. Continue inzet op **versterking van het stroomnet** blijft noodzakelijk.



Mitigerende Maatregelen Netcongestie



Effecten op schaarstes			
Financieel	— Neutraal. Doordat meer projecten vertragen verslechtert het Vereveningsfonds	— Neutraal	€10 mln/jaar. Vertragingen in gebiedsontwikkeling en de negatieve kasstroom wordt zoveel mogelijk beperkt
Ruimte	— Neutraal	— Neutraal	✗ Negatief. Ruimtebeslag o.a. generatoren en batterijen
Uitvoeringscapaciteit	— Neutraal	— Neutraal	✗ Negatief. Aanvullende inzet vanuit projecten
CO ₂ uitstoot	✓ Positief. Geen uitstoot door mitigerende maatregelen zoals generator	— Neutraal	✗ Negatief door uitstoot generatoren, schatting ca 45 kt CO ₂ /jaar
Maatschappelijke effecten			
Leefbaarheid	✗ Negatief	— Neutraal	✓ Positief
Woningbouw	✗ Negatief	— Neutraal	✓ Positief
Energietransitie	✗ Negatief	— Neutraal	✓ Positief
Verdienvermogen en vestigingsklimaat	✗ Negatief	— Neutraal	✓ Positief



Bovenplanse Investerings Bereikbaarheid

Mate van complete stad op het gebied van bereikbaarheid en openbare ruimte

Om nieuw te ontwikkelen gebieden bereikbaar te maken zijn investeringen nodig. Naast kleinschalige ingrepen betreft het ook grotere investeringen die niet alleen belangrijk zijn voor de nieuwe gebieden, maar ook bijdragen aan de versterking van het stedelijke (en regionale) mobiliteitssysteem. Bovenplanse investeringen overstijgen de plangrenzen van de grondexploitatie. Hoe hoger het tempo van ontwikkeling, hoe groter de jaarlijkse behoefte aan bovenplanse investeringen. Met het woningbouwtempo van de afgelopen periode zijn niet alle daaraan gerelateerde bovenplanse investeringen gedaan. Een groot deel van deze investeringen is in de tijd vooruitgeschoven. Financiering vindt plaats vanuit verschillende dekkingsbronnen: het Vereveningsfonds, Openbare Ruimte en Mobiliteit (ORM) en een regionale bijdrage vanuit de Vervoerregio (VRA), in de huidige werkwijze grofweg 3x 33%. Het zwaartepunt van deze investeringen ligt tussen 2030-2035. Het betreft dus (grotendeels) een inhaalslag. Door prijsstijgingen en gebrek aan investeringsruimte overschrijden ramingen het beschikbare budget bij alle drie de financiers. In deze knop ligt de nadruk op het financieringstekort bij ORM in de periode 2030-2035. Het volledig inlopen van vooruitgeschoven investeringen in de periode 2030-2035 is alleen al vanuit planvormingstermijnen en begrenzing van de uitvoeringscapaciteit (ambtelijk en in de markt) niet haalbaar. Wel zou kunnen worden ingezet op het niet verder laten oplopen van achterstanden of het gedeeltelijk inlopen hiervan.



Maatschappelijke effecten

- Investerings hebben direct effect op de **brede bereikbaarheid** van gebiedsontwikkelingslocaties maar hebben ook positieve effecten op de bereikbaarheid van omliggende buurten en het stedelijk netwerk als geheel. Mobiliteit en gebiedsontwikkeling lopen synchroon en duurzame mobiliteit is daarmee een aantrekkelijk alternatief voor de auto.
- Met de huidige infrastructuur investeringen geven we invulling aan de transitie naar **duurzaam en gezond** bewegen. Het investeringsvolume bepaalt hierin het tempo.
- Bij verder afschalen dreigt juridisch risico voor de haalbaarheid van gebiedsontwikkelingsplannen en de daarin opgenomen **woningen**bouw.
- Scopewijzigingen en uitvoeringstempo hebben effect op de **leefbaarheid** in omliggende gebieden.



Aandachtspunten

- Hoewel de ervaring leert dat projecten in de praktijk vaak wat langer doorlopen en programmeringen worden bijgesteld, moet op het moment van de uitvoeringsbesluiten de dekking wel beschikbaar zijn.
- Wanneer we bereikbaarheidsinvesteringen niet doen of doorschuiven in de tijd dreigen rijkssubsidies.
- onder de huidige afspraken te vervallen. Ditzelfde geldt voor de bijdragen van de Vervoerregio.
- Bij opschalen worden achterstanden niet direct ingelopen door de tijd die nodig is voor planvoorbereiding. Voor veel projecten heeft wel al een deel van de planvorming plaatsgevonden.
- Bij afschalen wordt de juridische onderbouwing van Omgevingsplannen voor de bouw van o.a. woningen onzekerder.
- Investerings in nieuwe infrastructuur vragen op termijn ook middelen voor beheer en onderhoud (en in sommige gevallen exploitatie).
- Afschalen kan reputatieschade met zich meebrengen.
- Afschalen betekenen vertraging en brengt risico van extra prijsstijgingen projecten in de toekomst met zich mee.



Effecten op schaarstes

- **Financieel.** Het ambitieniveau heeft direct impact op de benodigde investeringsruimte.
 - In Investeringsdomein ORM is vanaf 2030 ca 20,5 mln per jaar beschikbaar. Dit is in scenario's, inclusief de optie afschalen, te weinig om de geprioriteerde projecten uit te voeren.
 - Momenteel wordt vanuit het Vereveningsfonds 25 mln per jaar gespaard voor een bijdrage aan bovenplanse mobiliteit. Hierdoor is momenteel ca 100 mln voor dit doel gereserveerd. Of in de toekomst ook gespaard kan worden is afhankelijk van het verdienvermogen (zie inzet Verdienvermogen Vereveningsfonds). Bij de huidige plannen lijkt het reserveren van 25 mln per jaar voldoende om bij te dragen aan hde uitvoering van geprioriteerde projecten in beperkte scope. Wanneer projecten in volledige scope worden uitgevoerd lijkt de bijdrage vanuit het Vereveningsfonds met de huidige uitgangspunten lastig haalbaar.
 - Langjarig lijkt een bijdrage van €25-30 mln/jaar vanuit de Vervoerregio (VRA) voor deze opgave realistisch. Dit is afhankelijk van prioritering binnen de portefeuille. Bij de huidige uitgangspunten lijkt dit voldoende voor een volwaardige bijdrage van de VRA aan de uitvoering van geprioriteerde projecten in beperkte scope. Wanneer projecten in volledige scope worden uitgevoerd lijkt de bijdrage vanuit de VRA met de huidige uitgangspunten lastig haalbaar.
- **Ruimte.** De impact op de ruimte is investering-specifiek. Sommige investeringen in bereikbaarheid vragen ruimte (meestal al gereserveerd), andere creëren juist ruimte door ander/efficiënter gebruik.
- **CO₂.** Impact is investering-specifiek.
 - Impact CO₂ bij aanleg (negatief).
 - Impact op CO₂ uitstoot mobiliteitssysteem: afhankelijk van ingreep maar overwegend verbetering t.o.v. huidige situatie.
- **Capaciteit.** Het ambitieniveau heeft direct impact op de benodigde ambtelijke- en uitvoeringscapaciteit in de markt.



Bovenplanse Investeringen Bereikbaarheid



Maatregelen die bij het basisscenario horen:

- HOV ZaanIJ en Van Hasseltzone
- Cruciale mijl en Tramstalling (Zeeburgereiland)
- Stationsgebied BijlmerArena
- Uitbreiding IJ-veren

Opschalen omvat:

- Weespertunnel
- Carré Zuidas
- Sloterweg/Schinkelbrug (bijdrage ORM)

Knop 17

Optie afschalen
Afschalen scope
geprioriteerde projecten



Basis op orde
= geprioriteerde
projecten continueren



Optie opschalen
= aanvullende projecten en
gedeeltelijk tekort inlopen



Effecten op schaarstes

	Totale kosten afschalen 143 mln/jaar	Totale kosten basis 178 mln/jaar	Totale kosten opschalen 192 mln/jaar
Totale kosten	Totale kosten afschalen 143 mln/jaar	Totale kosten basis 178 mln/jaar	Totale kosten opschalen 192 mln/jaar
Financieel aandeel ORM (huidige ruimte is 20,5 mln/jr)	€54 mln/jaar (t.o.v. huidige ruimte €33,5 mln/jr tekort)	€66 mln/jaar (t.o.v. huidige ruimte €45,5 mln/jr tekort)	€71,2 mln/jaar (tov huidige ruimte €51 mln/jr tekort)
Bijdrage gebiedsontwikkeling/ Vereveningsfonds	Bijdrage lijkt haalbaar	Bijdrage lijkt moeilijk haalbaar	Bijdrage lijkt niet haalbaar
Externe bijdrage Vervoerregio Amsterdam	Bijdrage lijkt haalbaar	Bijdrage lijkt moeilijk haalbaar	Bijdrage lijkt niet haalbaar
Externe bijdrage Rijk	Scopewijziging beperkt van invloed op bestaande afspraken	— Neutraal	Mogelijkheden voor aanvullende Rijksaanvragen
Capaciteit ambtelijk+markt	Minder capaciteit nodig	Huidige inzet planvorming en meer inzet uitvoering	Meer inzet planvorming en -uitvoering
CO ₂	Impact is investering specifiek. Impact CO ₂ bij aanleg is negatief. Stimulering mobiliteitstransitie is CO ₂ positief		

Maatschappelijke effecten

Brede bereikbaarheid	HOV ZaanIJ rijdt minder betrouwbaar door kleinere scope van Hasseltzone	Afdoende ontsluiting van geplande en reeds gebouwde woningen: inhaalslag wordt gemaakt	Verbeteren bereikbaarheid van de groeiende stad, specifiek Weespertunnel, Carré Zuidas en Sloterweg/Schinkelbrug
Duurzaam en gezond	Vertraging mobiliteitstransitie	Gestage transitie	Versnelde transities mogelijk maken
Leefkwaliteit	✗ Negatief. Scopewijzigingen gaan ten koste van leefbaarheid	— Neutraal	✓ Positief. Leefkwaliteit verbeterd door uitvoering aanvullende projecten
Omvang woningvoorraad	Noord en Zaanstad minder betrouwbaar bereikbaar	Lopende plannen zijn haalbaar. Voldoende nieuwe ontwikkelingen mogelijk	Versnellen bouwproductie mogelijk vanuit mobiliteit



Groeiadaptatie openbare ruimte en mobiliteit

De mate waarin de openbare ruimte en verkeersinfrastructuur in de bestaande stad zich aanpast aan veranderend en intensief gebruik als gevolg van de groei

Als de stad groeit, vergt dit ook aanpassingen in de bestaande stad (anders dan onderhoud). Dit wordt ook wel stadsverbetering genoemd. De financiering hiervoor wordt primair bekostigd vanuit Programma 2 (zie Staat van de Programma's, zowel exploitatie als investeringen). Momenteel is in aanvulling hierop in de Nota Investeringen €6,8 mln per jaar opgenomen voor groeiadaptatie vanaf 2030. Wanneer eerder een slag geslagen wordt in groeiadaptatie betreft het vanwege de noodzakelijke planvoorbereidingstermijnen kleinschaliger ingrepen die vanuit de exploitatiebegroting worden gedekt. Hiervoor is, in lijn met de Staat van de programma's, bij de opschaaloptie een aanvullende post van €9,5 mln/jaar opgenomen.



Maatschappelijke effecten

- Door de juiste ingrepen in de openbare ruimte te doen neemt **de ervaren drukte** in de openbare ruimte af.
- Investerings in groeiadaptatie zullen met name gericht zijn op het accommoderen van modaliteiten die bijdragen aan **duurzaam en gezond** bewegen. Modaliteiten die dit niet doen krijgen minder ruimte
- Bij versnelde groeiadaptatie biedt de mogelijkheid om de openbare ruimte **toekomstbestendig** in te richten.



Aandachtspunten

- De openbare ruimte bestaande stad krimpt of groeit niet mee, waardoor **drukke** toeneemt. De openbare ruimte wordt alleen anders verdeeld en geprioriteerd.
- Groeiadaptatie is een manier om ook **bewoners bestaande stad** meer te laten profiteren van groei.
- Koppelkansen met **klimaatadaptatie**.
- Bij meer groeiadaptatie neemt het **aantal werkzaamheden** en daarmee de overlast toe.

Mogelijke maatregelen hierbij zijn:

- Tweede fietsring
- P+R locaties
- 30 km/u-inrichting
- Klimaatadaptatie + vergroening
- Meer ruimte voor fiets en voetganger
- Aanleg fietsenstallingen

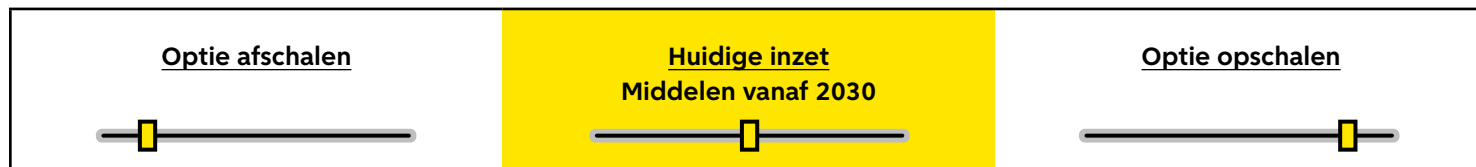


Effecten op schaarstes

- **Financieel.** Het aanpassen van de openbare ruimte en verkeersinfrastructuur aan de groei van de stad kost geld. Vanaf 2030 is hier in de Nota Investeringen €6,8 mln per jaar voor opgenomen.
- **Ruimte.** Groeiadaptatie gaat met name om een andere verdeling van de schaarse openbare en verkeersruimte in de stad en heeft dus geen significant effect op het totale ruimtebeslag.
- **Uitvoeringscapaciteit.** Aanvullende groeiadaptatie vraagt om aanvullende ambtelijke en uitvoeringscapaciteit uit de markt.



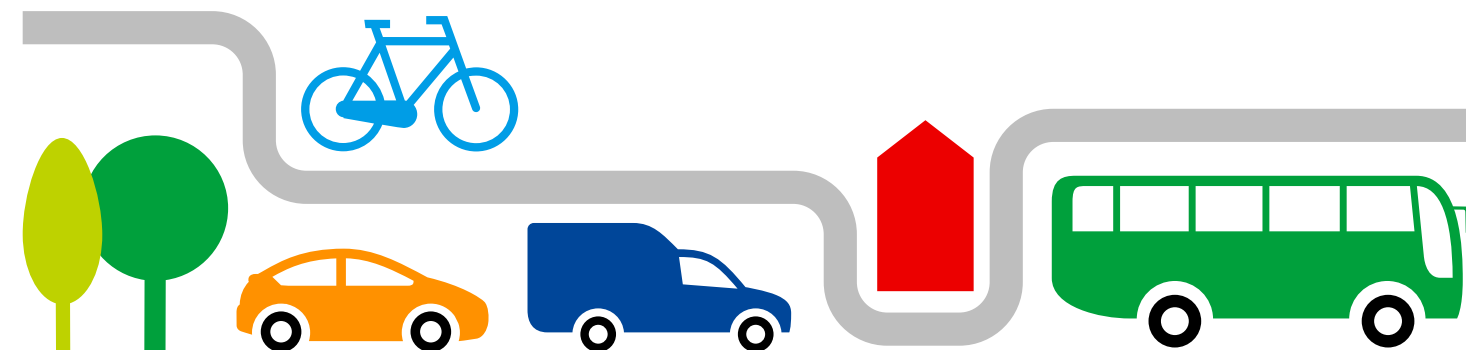
Groeiadaptatie openbare ruimte en mobiliteit



Effecten op schaarstes			
Financieel	10 mln/jaar	6,8 mln/jaar*	€9,5 mln tot 2030** €16,3 mln/jaar vanaf 2030
Ruimte	Ruimte in de bestaande stad blijft gelijk. Herverdeling tussen modaliteiten		
Capaciteit	✓ Minder capaciteit nodig	— Gelijke capaciteit nodig	✗ Meer capaciteit nodig
Verkeersruimte	Huidige straat verdeling blijft in stand	Herverdeling ruimte vordert gestaag	Herverdeling ruimte versnelt
Maatschappelijke effecten			
Ervaren drukte in de stad	✗ Drukke neemt toe	— Drukke blijft gelijk	✓ Verlicht drukte
Duurzaam en gezond	✗ Stagnatie mobiliteitstransitie	✗ Vertraging mobiliteitstransitie	✓ Versnelde transitie mogelijk maken
Stad toekomst bestendig inrichten	✗ Minder toekomstbestendige openbare ruimte	-	✓ Openbare ruimte meer klaar voor de toekomst

* Opgenomen in de Nota Investerings voor de periode 2030-2040.

** Intensiveringsaanvraag in de Staat van de Programma's (programma Stadsverbetering) van €9,5 mln/jaar in 2026-2030 voor kleinschaliger aanpassingen die al eerder tot uitvoering kunnen leiden.



Schaalsprong- investeringen mobiliteit



Grote infrastructurele projecten van bovenstedelijke betekenis

Schaalsprong investeringen tillen de bereikbaarheid van de stad naar een hoger niveau. Een viertal projecten wordt nu voorbereid, al dan niet samen met het Rijk. Elk project kent haar eigen tijdspad, dynamiek en financieringssysteem .

Het betreft de volgende projecten:

- Zuidasdok plus 3de perron op Station Zuid
- Sprong over het IJ (Oostbrug en Westbrug)
- OVSA (sluiten metroring 1ste fase)
- OVAH (doortrekken Noord-Zuidlijn)



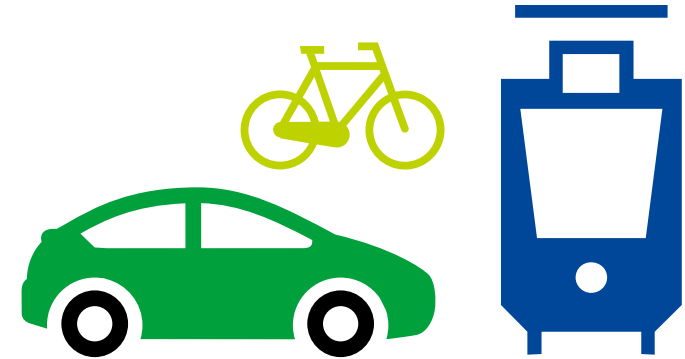
Maatschappelijke effecten

- In een steeds verder groeiende stad maken deze investeringen in bereikbaarheid een schaa spring mogelijk in het **systeem op stedelijk en regionaal niveau**.
- Schaalspronginvesteringen ontsluiten **woningbouwlocaties**. In het geval van **Haven-Stad** zijn deze randvoorwaardelijk voor uitvoering van de plannen.
- Schaalspronginvesteringen hebben een positief effect op de **vestigingsklimaat** van de MRA en versterken de concurrentiepositie en economische groei.



Effecten op schaarstes

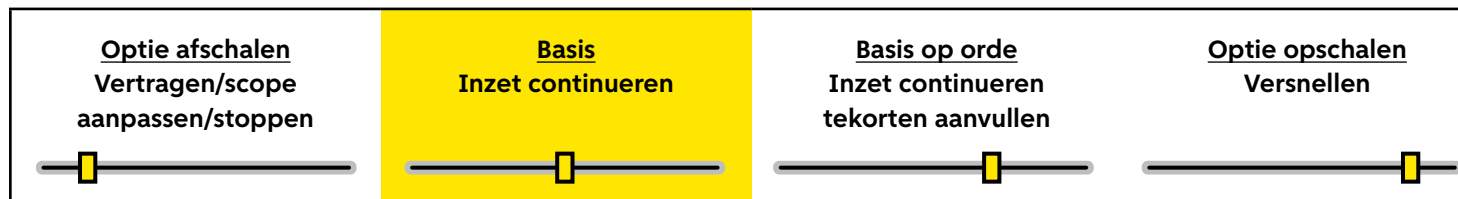
- **Financieel**. Het betreft aanzienlijke investeringen waarvoor deels middelen zijn gereserveerd. Bij afschalen van de ambitie schaa sprong vallen deze vrij. De knop heeft aanzienlijke financiële consequenties.
- **Ruimte**. De ruimte voor de fysieke infrastructuur is voor het grootste deel gereserveerd. Aanleg speelt wel netwerkruimte vrij elders in het stedelijk netwerk.
- **CO₂**. Impact is investering specifiek. Impact CO₂ bij aanleg is negatief. Stimulering mobiliteitstransitie is CO₂ positief.
- **Capaciteit**. Dergelijk grote projecten vragen veel ambtelijke en bouwcapaciteit.



Aandachtspunten

- Termijn waarop effecten optreden. Schaalsprongprojecten vragen lange voorbereidingstijd.
- Juridische consequenties/claims van niet realiseren voorgenomen investeringen.
- Verwachtingen bij partners en bewoners zijn gewekt / reputatie schade.

Schaalsprong- investerings mobiliteit



Effecten op schaarstes				
Financieel	✓ Positief. Aanzienlijke besparing/reserves vallen vrij	Huidige inzet	Huidige inzet + aanvullen tekort planvormingskosten (indicatie 6 mln/jr) + tekort Zuidasdok (€73 mln) + tekort Oostbrug (wordt eind Q1 bekend)	✗ Negatief. Aanzienlijke investering (orde grootte afhankelijk van resultaten planvormingsfase)
Ruimte	Nieuwe OV- en fietsverbindingen creëren ruimte op het wegennet en ontsluiten nieuwe gebieden voor gebiedsontwikkeling			
Capaciteit (ambtelijk)	✓ Positief. Minder capaciteit nodig	— Neutraal	✗ Negatief. Aanvullende capaciteit nodig	✗ Negatief. Meer capaciteit nodig
CO ₂	Impact is investering specifiek. Impact CO ₂ bij aanleg is negatief. Stimulering mobiliteitstransitie is CO ₂ positief			
Maatschappelijke effecten				
Woningbouw productie	✗ Negatief. Mogelijkheid woningbouwproductie neemt af	-	— Neutraal. Woningbouw kan plaatsvinden op zelfde tempo	✓ Positief. Woningbouwproductie kan groeien (Havenstad)
Bereikbaarheid/ nabijheid	✗ Negatief. Bereikbaarheid/nabijheid neemt af	-	✓ Positief. Bereikbaarheid verbetert op termijn	✓ Positief. Bereikbaarheid/nabijheid neemt toe
Economische groei	✗ Negatief. Stad groeit minder hard	-	✓ Positief. Stad kan (op termijn) groeien	✓ Positief. Stad kan sneller groeien

Klimaatadaptatie

Een klimaatveilige en gezonde inrichting van de openbare ruimte

De inrichting van de stad beschermt tegen de veiligheids-, economische en gezondheidsrisico's van extreem weer. Bij ruimtelijke keuzes wordt rekening gehouden met water, bodem en hitte, zodat toekomstige schade en gezondheidsrisico's door extreem weer worden voorkomen en meewegen in investeringen. Op basis van de huidige klimaatrechtspraak kan worden betoogd dat op de gemeente een zorgplicht rust om adequate klimaatadaptatiemaatregelen te treffen.

Maatschappelijke effecten

- Het investeren in klimaatadaptatie in de openbare ruimte **beperkt schaderisico's** bij extreem weer.
- Door een klimaatadaptieve openbare ruimte blijven **vitale systemen** langer beschermd en werkzaam in het geval van heftige neerslag.
- Klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte is ook een groene en gezonde inrichting wat de **leefbaarheid** in de stad ten goede komt.



Effecten op schaarstes

- **Financieel.** Het klimaatadaptief maken van de openbare ruimte vraagt veel geld. Tegelijkertijd is ook de financiële schade die kan optreden als gevolg van extreem weer, bijvoorbeeld bij een overstroming, groot. Het uitgangspunt van de aanpak klimaatadaptatie is, dat maatregelen zoveel mogelijk worden gekoppeld aan de bestaande beheer- en onderhoudscyclus, inclusief renovatie en vervanging.
- **Ruimte.** Klimaatmaatregelen vragen om ruimte in de openbare ruimte, bijvoorbeeld voor wadi's.
- **Uitvoeringscapaciteit.** Gebiedspecifiek inrichten van de openbare ruimte op klimaatadaptatie is complexer dan een standaard inrichting in zowel ontwerp als uitvoering.



Aandachtspunten

- Momenteel is sprake van acceptatie van grotere veiligheidsrisico's.
- Gezondheidsrisico's en -kosten nemen toe als gevolg van hitte en wateroverlast; momenteel leidt hitte gemiddeld al tot circa 100 vroegtijdige sterfgevallen per jaar in Amsterdam.
- Kosten en risico's worden afgewenteld op de toekomst.
- Er is sprake van gebrekkige conformiteit met nationale en regionale beleidskaders, met mogelijke juridische consequenties wanneer de zorgplicht niet wordt nageleefd of schade ontstaat door het nalaten van maatregelen.
- Bouwen in risicovolle gebieden vereist bovenwettelijke maatregelen; het ophogen van het maaiveld heeft daarbij grote consequenties voor de planvorming. Bij bouwen op risicovolle locaties bestaat ook risico dat later meer en duurere beheersmaatregelen nodig zijn.
- De ondergrond kent concurrerende functies (natuur, infiltratie, waterberging).
- Niet alle klimaatadaptieve maatregelen passen binnen of worden meegenomen in de USTOR.
- Bij afschalen wordt geen opvolging gegeven aan de aanbeveling uit het rekenkameronderzoek Klimaatbestendig bouwen.

Een flink aantal maatregelen maakt onderdeel uit van deze inzet:

Hitte

- Realiseren van minimaal 30% schaduw in de openbare ruimte.
- Maximale afstand van 300 meter tot een koele plek.
- Zonwering bij gebouwen.

Droogte

- Verbetering van groeiplaatsen van bomen.
- Infiltratie van de eerste 15 mm neerslag per bui.

Waterberging en infiltratie

- Toepassing van wadi's en doorlatende verharding.
- Gebruik van doorlatende verharding.
- Ondergrondse en bovengrondse waterberging, ook ten behoeve van droogteperiodes.

Grondwatermanagement

- Ophogen van het bouwpeil (maaiveldhoogte).
- Inzet van drainsystemen bij hoge grondwaterstanden.

Funderingen en bodemdaling

- Diepe funderingen en lichte bouwmaterialen ter beperking van zetting en bodemdaling.
- Maaiveldophoging in risicogebieden.

Watertoets

- Bouwen uitsluitend na watertoets.
- Beperkingen voor bouwen in risicogebieden.

Algemeen

- Aanpassen van vitale en kwetsbare infrastructuur tegen klimaatverandering.
- Na schade klimaatrobuust herstel.



Optie afschalen
Wettelijk minimum
verder uit zicht

Huidige inzet
Voldoet niet aan
wettelijk minimum

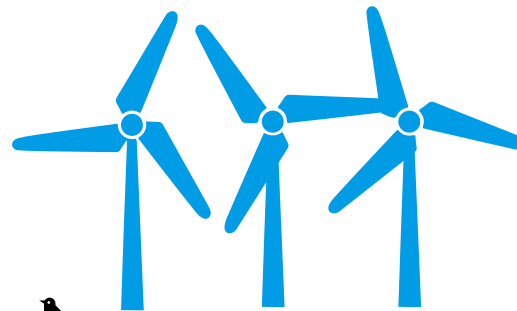
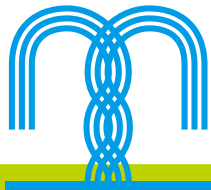
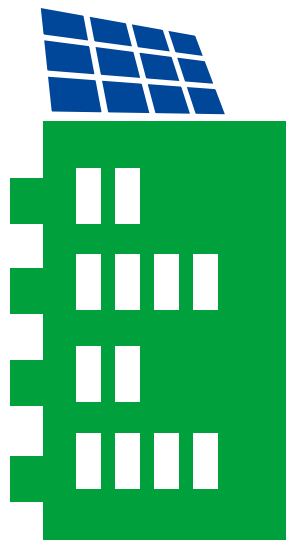
Optie opschalen
Robuuste inzet
klimaatveiligheid

Effecten op schaarstes

Financieel	✓ Positief op korte termijn (bij uitblijven weerextremen), negatief op lange termijn	In de Nota Investeringsen is vanaf 2030 €7 mln/jaar opgenomen voor waterbergende maatregelen en wadi's	Tot 2050 is een jaarlijkse uitgave van ruim €50 miljoen nodig. Deze inzet leidt op de lange termijn tot een positief financieel effect. Bij niets doen ontstaat een risico op ten minste €1,07 miljard aan schade
Ruimte	✓ Positief. Minder ruimte nodig voor waterberging en vergroening	-	✗ Negatief. Extra ruimte nodig voor maatregelen, zoals waterberging en vergroening
Uitvoeringskracht	✓ Positief. Minder inzet nodig voor maatregelen, maar meer in crisisbeheersing en herstelwerkzaamheden	-	✗ Negatief. Meer uitvoeringskracht nodig voor realisatie maatregelen en crisisbeheersing
CO ₂	✗ Negatief		✓ Positief

Maatschappelijke effecten

Groen en gezond	✗ Negatief	-	✓ Positief
Vitale systemen	✗ Negatief. Vitale systemen worden kwetsbaarder voor weerextremen en minder toekomstbestendig	-	✓ Positief. Vitale systemen worden robuuster en toekomstbestendig



Rigoreus Vergroenen

Inzet op meer en functioneler groen voor meer sociaal welzijn, biodiversiteit en economische groei en minder gezondheidschade en zorgkosten in toekomstig klimaat

Rigoreus vergroenen is een van de vijf strategische keuzes uit de Omgevingsvisie 2050. Door middel van deze knop wordt deze ambitie concreet gemaakt. Momenteel helen we het wettelijk minimum uit de Natuurherstelwet en Kaderrichtlijn Water niet. In het plan Rigoreus Vergroenen wordt gesteld wat minimaal nodig is om de stad te vergroenen tot 2050.



! Aandachtspunten

- Het vergroten van het aandeel groen kan ten koste gaan van **andere functies** in de openbare ruimte.
- Om toch zoveel mogelijk functies te behouden, zijn soms duurdere of **complexere oplossingen** nodig.
- Een hoger aandeel en diversiteit aan groen leidt tot **hogere beheerkosten**.
- Er is een overlap met de inzet in **klimaatadaptatie** en -veiligheid. Deze moet nog nader gepreciseerd.
- Investeringsvraag bij opschalen is een zeer grove **inschatting** en moet verder uitgehard naar aanleiding van eventuele bestuurlijke wensen op dit vlak.

Een flink aantal maatregelen maakt onderdeel uit van deze inzet:

Bomen

- Toename van boomkroonbedekking in versteende buurten van 19% naar 30%.
- 25.000 nieuwe toekomstbestendige bomen en verbeterde groeiplaatsen voor 70.000 bestaande bomen.
- Verankeren van groennorm en boomkroonbedekking in beleid.

Parken

- Aanleg van 6 nieuwe stadsparken.
- Behoud en kwaliteitsimpuls van bestaande parken.

Ecologie & groenblauwe structuur

- 158 km extra ecologische groenblauwe verbindingen, 30 km natuurvriendelijke oevers.
- Opnemen van de Amsterdamse Ecologische Structuur in de Hoofdgroenstructuur.

Buurtvergroening & hitteaanpak

- Vergroening van buurten door ontwikkeling van 300 locaties tot een koele plek ($\pm 200 \text{ m}^2$), zoals een buurtpark.

Gebouwen, kavels & bouwen

- Verankeren van natuurinclusieve bouwstandaarden.
- Toepassen van maatregelen uit de Toolbox Natuurinclusief Ontwerpen.

Waterkwaliteit

- Extra maatregelen voor realisatie van de Kaderrichtlijn Waterdoelen.

Maatschappelijke effecten

- Een groen en gezonde inrichting leidt tot verbetering van de **luchtkwaliteit**.
- Rigoreus vergroenen komt ten goede aan de **biodiversiteit**.
- Door groen routes te versterken wordt **duurzaam en gezond bewegen** gestimuleerd.
- Groen inrichting biedt meer ruimte voor **recreatie** en aangenaam verblijf in de openbare ruimte. Volgens diverse onderzoeken komt dit ook de sociale cohesie in buurten ten goede.
- Voor **klimaatadaptatie** en -veiligheid is groene inrichting van de openbare ruimte randvoorwaardelijk.

Effecten op schaarstes

- **Financieel.** Een groene openbare ruimte vraagt substantiële investeringen. Niet alleen bij aanleg maar ook in beheer en onderhoud. Het uitgangspunt is, dat maatregelen zoveel mogelijk worden gekoppeld aan de bestaande beheer- en onderhoudscyclus, inclusief renovatie en vervanging.
- **Ruimte.** Vergroening van de openbare ruimte vraagt ruimte. Dit kan ten koste gaan van bijvoorbeeld parkeerplekken maar ook spanning opleveren met bijvoorbeeld de ruimtevraag vanuit de energietransitie, het mobiliteitssysteem of de verdichtingsopgave.
- **Uitvoeringscapaciteit.** Vergroenen vraagt om aanvullende capaciteit in ontwerp, aanleg, beheer en onderhoud.
- **CO₂.** Vergroening heeft een positieve invloed op het gemeentelijke CO₂ balans.

Rigoreus Vergroenen



<p><u>Optie afschalen</u> Wettelijk minimum verder uit zicht</p>	<p><u>Huidige inzet</u> Voldoet niet aan wettelijk minimum</p>	<p><u>Optie opschalen</u> Robuuste inzet klimaatveiligheid</p>
--	--	--

Effecten op schaarstes			
Financieel	✓ Positief	In de Nota Investeringsen is vanaf 2030 €8,5 mln/jaar opgenomen voor versnelde vervanging van bomen en het vullen van lege boomspiegels	Circa 10 miljoen extra per jaar nodig voor rigoreus vergroenen.
Ruimte	✓ Positief	-	✗ Negatief
Uitvoeringskracht	— Neutraal	-	Beperkte toename
Netcongestie	✗ Negatief. Groen vermindert hittestress en daarmee elektriciteitsverbruik.	-	✓ Positief
CO ₂	✗ Negatief. Groen neemt CO ₂ op en een aantrekkelijke, groene openbare ruimte stimuleert duurzame mobiliteit zoals wandelen en fietsen.	-	✓ Positief
Maatschappelijke effecten			
Groen en gezond	✗ Negatief	-	✓ Positief
Veiligheid	✗ Negatief	-	✓ Positief
Luchtkwaliteit	✗ Negatief	-	✓ Positief
Biodiversiteit	✗ Negatief	-	✓ Positief



Park + Ride

Inzetten op het in stand houden van P+R faciliteiten aan de randen van de stad

Park + Ride (P+R) biedt reizigers van buiten de stad de mogelijkheid om hun auto te laten staan en met het OV verder de stad in te reizen. Veel van deze faciliteiten staan onder druk. Zo wordt de bestaande P+R Noord ongeveer een derde kleiner vanwege de realisatie van een elektriciteitsonderstation. P+R Sloterdijk wordt een stuk kleiner vanwege de noodzakelijke verbetering van het openbaar vervoer en de ontwikkeling van Havenstad. P+R Zeeburg I is al opgeheven vanwege woningbouw en P+R Zeeburg II en III zullen om diezelfde reden eveneens komen te vervallen. P+R Boven 't Y komt te vervallen omdat deze garage onderdeel is van de parkeeroplossing van de gebiedsontwikkeling van het Buikslotermeerplein. In totaal bedraagt het verlies aan P+R plaatsen daarmee **814** op een huidig totaal van **4.724**. Samen met de regio wordt geprobeerd compensatie voor de te verdwijnen P+R-plaatsen te realiseren.

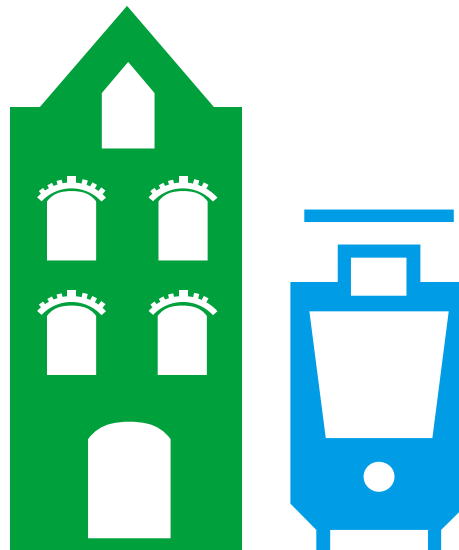


Maatschappelijke effecten

- Amsterdam wil minder autoverkeer in de stad. P+R locaties aan de randen van de stad vangen autoverkeer af maar zorgen wel voor een alternatief voor bezoekers aan de stad vanuit de regio en verder. P+R faciliteiten dragen zodoende bij aan **duurzame bereikbaarheid** van de stad.
- Amsterdam zet in op duurzame en gezonde manieren van verplaatsing. P+R faciliteiten zijn een belangrijk onderdeel van de **mobiliteitstransitie** die hiervoor nodig is.
- Door autoverkeer aan de randen van de stad af te vangen is er minder parkeerruimte nodig in de stad. Hierdoor kan de openbare ruimte gebruikt worden ter bevordering van de **leefbaarheid**, bijvoorbeeld voor vergroening en verblijven.

Maatregelen

- Uitbreiding van P+R Muiden (+700 plekken), kosten €14 mln (incidenteel)
- Uitbreiding van P+R Noord (+1.050 plekken), €56 mln (incidenteel)



Effecten op schaarstes

- **Financieel.** Uitbreiding van de P+R capaciteit vraagt een incidentele investering.
- **Ruimte.** Ruimte wordt efficiënter benut dan bij parkeeroplossingen op straat. Echter, de P+R faciliteiten zelf vragen wel ruimte.
- **Uitvoeringscapaciteit.** Benodigd voor planvorming en realisatie van de P+R.



Aandachtspunten

- **Uitbreiding P+R faciliteiten in Muiden.** In Muiden zouden 700 extra P+R plaatsen gerealiseerd kunnen worden. Een eerste globale raming van deze locatie komt uit op € 21 miljoen waar het Rijk € 7 miljoen aan kan bijdragen (incidenteel). De bijdrage uit de regio (VRA) en Amsterdam is nog ongewis evenals het eigenaarschap. Dat laatste is relevant omdat als Amsterdam niet eigenaar is, het niet als investering kan worden aangemerkt. Een verkenning moet uitwijzen of de investering rendabel is en inpasbaar in het investeringsdomein.
- Een mogelijkheid voor P+R compensatie binnen Amsterdam is het bouwen van een P+R faciliteit naast de bestaande **P+R locatie in Noord**. Er kunnen hier maximaal 1.050 plaatsen worden gerealiseerd, die gefaseerd kunnen worden opgeleverd. Het zou een rendabele investering kunnen zijn, maar de eerste raming van deze locatie toont een hoge prijs: circa € 57 miljoen (incidenteel). Dit is niet inpasbaar in de investeringsruimte van het portfolio ORM. Om deze reden is dit project begin 2022 gestopt. In 2026 start een verkenning of de toenmalige uitgangspunten van deze locatie inmiddels substantieel zijn gewijzigd en in hoeverre partijen zoals de Vervoerregio Amsterdam willen bijdragen aan de investering.



<u>Optie afschalen</u> 	<u>Verdwijnde P+R plekken compenseren P+R Muiden</u> 	<u>Optie opschalen</u> <u>P+R Muiden en Noord</u>
----------------------------	--	--

Effecten op schaarstes			
Financieel	€0	€14 mln (incidenteel)	€71 mln (incidenteel)
Ruimte	Minder ruimte voor geparkeerde auto's, meer auto's op straat	Gelijk blijvend, ruimteclaim verplaatst	Meer ruimte voor geparkeerde auto's, minder auto's op straat
Uitvoeringscapaciteit	✓ Positief	neutraal	✗ Negatief. Planvorming vraagt capaciteit
Maatschappelijke effecten			
Aantal P+R plekken	3.910 plekken	4.610 plekken	5.660 plekken
Duurzame bereikbaarheid	✗ Negatief. Duurzame bereikbaarheid neemt af	-	✓ Positief. Duurzame bereikbaarheid neemt toe
Mobiliteitstransitie	✗ Negatief. Mobiliteitstransitie stagneert	-	✓ Positief. Mobiliteitstransitie versnelt
Leefbaarheid	✗ Negatief. Meer auto's op straat in de buurt dus minder ruimte voor groen en verblijven	-	✓ Positief. Minder auto's op straat in de buurt dus meer ruimte voor groen en verblijven



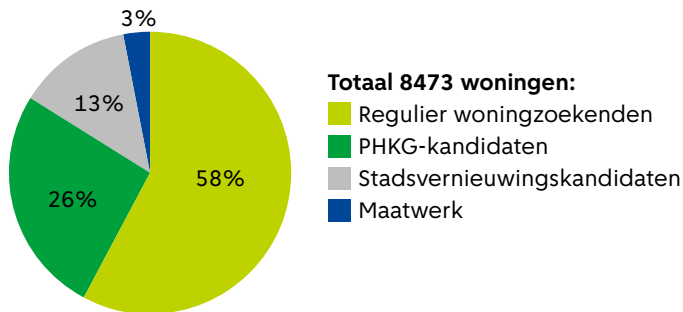
Toewijzing vrijkomend aanbod



Vrijkomend aanbod sociaal passend toewijzen

In 2024 werden door de corporaties een kleine **8.500 zelfstandige sociale huurwoningen** verhuurd. Door afspraken te maken over voorrangsgroepen kan gestuurd worden op welke huishoudens (eventueel voor specifieke woningen) in aanmerking komen.

Woningtoewijzingen WoningNet 2024



! Aandachtspunten

- Opschalen voor een **doelgroep** heeft negatief effect op de kansen van andere doelgroepen.
- Het gaat hierbij om zowel bestaande woningen als woningen in de **nieuwbouw** die beschikbaar komen.
- Termijn** waarop effecten optreden (jaarlijks aanbod is beperkt).
- Juridische consequenties** bij niet halen wettelijke verplichtingen.
- Meer beroep op zorg, WMO, maatschappelijke opvang bij minder aanbod voor deze **aandachtsgroepen** (vraagt gemeentelijke investeringen en inzet elders).
- Minder toewijzen aan de doelgroepen/voorrangsgroepen per woning heeft effect op **ruimtegebruik**: minder passend gebruiken van de woningvoorraad (bv. 1 of 2 personen in grote woning).
- Minder toewijzen aan uitstroom maatschappelijke opvang bespaart niet zozeer zorgkosten bij de opvanglocatie (want de opvang heeft wachtlijsten), maar beperkt wel aantal **daklozen**, die dan weer in de maatschappelijke opvang kunnen instromen.
- Meer toewijzen aan bepaalde doelgroepen heeft wel effect op **capaciteit**, bij de gemeente of in de zorg of bij de corporaties. Bijv. meer huisvesten statushouders vergt meer medewerkers die de matching doen én die zorgen voor uitkeringen/ inrichten woningen, etc.
- Meer uitstroom uit maatschappelijke opvang vergt meer zorg in de **begeleiding** bij omslagroute (is nu vaak knelpunt).

👤 Maatschappelijke effecten

Het betreft hier een verdelingsvraagstuk van de schaarse woningen in de stad. De maatschappelijke effecten zijn dan ook **afhankelijk van de doelgroep waaraan wel/niet wordt toegewezen** (zie overzichtstabel). Omdat het aanbod beperkt is, betekent het sturen op toewijzing aan de ene doelgroep een relatieve verslechtering van de slaagkans voor een woningzoekende die niet tot deze doelgroep behoort.

🏠 Effecten op schaarstes

Omdat het bestaande woningen betreft en er bij toewijzing niet wordt gedifferentieerd in huurprijzen, zijn financiële effecten en effecten op ambtelijke capaciteit, netcongestie en ruimtebeslag verwaarloosbaar. Voor indirecte effecten zie aandachtspunten.



Toewijzing vrijkomend aanbod



	 <u>Optie afschalen</u>	 <u>Huidige inzet realiteit</u>	 <u>Optie opschalen</u>
Voor stadsdeelbewoners	Slaagkansen lager; minder doorstroming stadsdeel; geen bijdrage probleem krap wonen; minder sociale cohesie	— Neutraal	Meer doorstroming (aanbod) in stadsdeel; Meer fysiek passend; meer sociale cohesie
Voor jongeren	Slaagkansen lager: geen bijdrage aan probleem krapwonende gezinnen; uitstel uit huis gaan en gezinsvorming	Max. 6% van het totale corporatiebezit wordt verhuurd aan jongeren t/m 27 jaar. 2024: 5%	Meer kansen voor jongeren; grotere bijdrage aan oplossen krapwonende gezinnen; minder lange verhuisketens, hiermee geen bijdrage doorstrom
Voor ouderen	Kleinere bijdrage aan passend wonen voor ouderen (nultreden); kleinere bijdrage aan verkleinen te ruim wonen, hiermee minder grote woningen vrijgespeeld en kleinere bijdrage doorstrom. Toename beroep op zorg en WMO	— Neutraal	Grotere bijdrage aan passend wonen voor ouderen (nultreden); grotere bijdrage aan verkleinen te ruim wonen, hiermee meer grote woningen vrijgespeeld en grotere bijdrage doorstrom
Voor gezinnen	Geen bijdrage probleem krap wonen; meer vertrek gezinnen uit de stad; beperkt bijdrage doorstroming	— Neutraal	Grotere bijdrage probleem krap wonen; draagt bij aan behoud gezinnen voor de stad, draagt bij aan doorstroming
Voor vitale beroepsgroepen	Kleinere bijdrage aan behoud van beroepsgroepen voor de stad, t.b.v. personeelstekort in o.a. zorg en onderwijs	Ambitie 300/jaar. 2024: 240	Grotere bijdrage aan behoud en daarmee aan tegengaan tekorten in o.a. zorg en onderwijs van beroepsgroepen voor de stad
Voor kwetsbare groepen	Niet voldoen aan taakstelling statushouders; toename dakloosheid; onvoldoende capaciteit opvang/langdurig verblijf opvang	Afspraak PHKG: 30% van aanbod sociale huur. 2024: 2181 woningen toegewezen (26% van het jaarlijks aanbod)	Minder druk opvang; minder dakloosheid; voldoen aan taakstelling statushouders
Voor stedelijk vernieuwingsurgente	Risico op vertragen stedelijke vernieuwingsprojecten	15% aanbod sociale huur. 2024: 1081	Draagt bij aan versnelling stedelijke vernieuwing en woningbouw
Voor regulier woningzoekenden	Minder aanbod. Meer scheefwonen. Vertrek uit de stad. Verkleint kansen regulier woningzoekenden; gaat in tegen doel volksinitiatief "Eerlijke kansen op sociale huurwoningen"	Jaarlijks gaat 50% naar regulier woningzoekenden. Binnen de regulier woningzoekenden hebben de ongelabelde woningzoekenden de minste kans, voor hen loopt een pilot voor 100 woningen	Vergroot kansen regulier woningzoekenden; komt tegemoet aan doel volksinitiatief "Eerlijke kansen op sociale huurwoningen"



Doelgroepen- programmering niewbouw

Zorgen voor een goede mix zodat er voor verschillende doelgroepen betaalbaar nieuwbouwaanbod is

Specifieke woonvormen hebben vaak fysiek andere woningen. Denk aan rolstoelwoningen, ouderenwoningen met aanvullende eisen aan toegankelijkheid maar ook aan studentenwoningen waar het gebouw juist het delen van voorzieningen als keukens en sanitair mogelijk maakt. Als we specifiek voor deze groepen passende woningen willen aanbieden moeten hier bij de bouw al eisen en uitgangspunten worden meegegeven. Momenteel is de doelstelling **40 rolstoelwoningen** per jaar op te leveren. Met de corporaties zijn afspraken gemaakt over het bouwen van **84 rolstoelwoningen**. Voor geclusterde ouderenhuisvesting en Jongeren- en studentenwoningen wordt gebiedsgericht gekeken wat mogelijk is.



Maatschappelijke effecten

Belangrijkste reden om te sturen op specifieke groepen is het **divers en toegankelijk** houden van de stad voor diverse groepen mensen. Voor de maatschappelijke effecten van jongeren- en studenten- en ouderenwoningen verwijzen we naar **knop 23** (toewijzing vrijkomend woningaanbod).

Specifieke opmerkingen per doelgroep

- **Jongeren- en Studentenhuisvesting** is veelal een financieel haalbaar product, omdat het om kleine woningen gaat. Opschalen van het aantal kan betekenen – als het aantal woningen gelijk blijft – dat er in een gebied meer ruimte ontstaat voor andere functies. Meer Jongeren- en Studentenhuisvesting gaat ten koste van woningen voor andere doelgroepen. NB. Regelmatig worden woningen pas ná start bouw als jongeren- of studentenwoning gelabeld, waardoor deze aantallen niet in de formele telling zijn opgenomen.
- Meer **geclusterde ouderenhuisvesting** gaat ten koste van woningen voor andere doelgroepen. NB. Ouderen kunnen ook in een reguliere nieuwbouwwoning (willen) wonen. Positief is dat in Amsterdam een groot deel van de nieuwbouw een ‘nultredenwoning’ is. Opschalen is bevorderlijk voor de doorstroming (zie ook inzet Doorstroming).
- **Rolstoelwoningen** zijn (vanwege de vereiste draaicirkels) relatief groot en kostbaar. In de nieuwbouw worden ze mondjesmaat toegevoegd. Het is zaak de bestaande woningen te behouden. Opschalen vraagt extra budget voor de subsidieregeling (€ 20.000 per woning van 3 kamers en € 30.000 voor een 4-kamerwoning) en inzet op onderhandeling bij de samenwerkingsafspraken met de corporaties.



Aandachtspunten

- Voor plannen met geplande start bouw de komende (nieuwe) coalitieperiode geldt dat veelal al afspraken zijn vastgelegd. Effect zal dus pas **op langere termijn zichtbaar** zijn.
- Minder rolstoelwoningen en/of geclusterde ouderenhuisvesting heeft ook effect op **zorg- en WMO-kosten**. Door minder geschikte woningen zullen deze waarschijnlijk toenemen.
- In het verleden had Amsterdam streefaantallen per doelgroep die bij elkaar optelden tot onmogelijke ambities. Dit kwam omdat uit werd gegaan van woningbehoefte, er werd geen relatie gelegd met de realiteit (realistisch aanbod/verdeling van schaarste).
- **Opschalen één doelgroep gaat ten koste van de anderen.**



Doelgroepen- programmering niewbouw



	Optie afschalen	Huidige inzet	Optie opschalen
Jongeren- en studenten- huisvesting (SH)	Overlaten aan de markt/corporaties	Gebiedsgerichte doelgroepen- programmering: op gebiedsniveau wordt bekeken wat mogelijk en wenselijk is	Nader te bepalen stedelijke doelstelling
Geclusterde ouderenhuisvesting (SH+MDH)	Overlaten aan de markt/corporaties	Gebiedsgerichte doelgroepen- programmering: op gebiedsniveau wordt bekeken wat mogelijk en wenselijk is	Nader te bepalen stedelijke doelstelling
Rolstoelwoningen (SH)	Overlaten aan de markt/corporaties. Er wordt geen rolstoelwoning extra gerealiseerd. Al ingeplande rolstoel- woningen verder weg in de tijd zullen uit nieuwbouwprojecten vervallen	In de samenwerkingsafspraken met de corporaties is een ambitie opgenomen. Doelstelling in de AAV: 40 rolstoel- woningen per jaar	In 4 jaar tijd tekort wegwerken. We realiseren 60 rolstoelwoningen per jaar



Toekomstbestendige bestaande corporatievoorraad



Onderhoud en verduurzamen corporatiewoningen

Momenteel worden jaarlijks **6.750 tot 8.250 corporatiewoningen** verbeterd en verduurzaamd. Middels prestatieafspraken met corporaties en huurdersvereniging kunnen afspraken gemaakt worden dit tempo te verhogen of te verlagen (zie inzet **Beperkingen Corporatiemiddelen**). De gemeente doet dit niet zelf.

Deze afspraken kunnen gaan over:

- Verduurzaming van corporatiewoningen, waaronder verbetering van isolatie en verduurzaming van de energievoorziening.
- Aanpak van EFG-woningen: opschaling van de energielabels van corporatiewoningen.
- Aanpak van schimmelproblematiek: uitvoering van de motie om alle corporatiewoningen in 2030 schimmelvrij te maken.



Maatschappelijke effecten

- Het toekomstbestendiger maken van woningen heeft positieve effecten op de **woonkwaliteit**. Woningen zijn beter geïsoleerd en hebben meer comfort.
- Door verduurzaming van de woning werden de **energiekosten** beperkt. Daar staat tegenover dat, wanneer hiervoor binnen de geldende afspraken ruimte is, huurprijzen kunnen stijgen.
- Het verbeteren van de woonkwaliteit heeft positieve effecten op de **gezondheid** van bewoners, bijvoorbeeld door het voorkomen van schimmelproblematiek.
- Verduurzaming van de woning beperkt de woning gebonden **CO₂ uitstoot** doordat warmte langer vastgehouden kan worden en duurzamere warmte- en energiebronnen gebruikt worden.



Effecten op schaarstes

- Deze knop heeft significante impact op de **financiën van de corporaties** (zie inzet beperkingen corporatiefinanciën). Corporaties hebben maar zeer beperkt mogelijkheden een gedeelte van hun duurzaamheidsinvesteringen terug te verdienen.

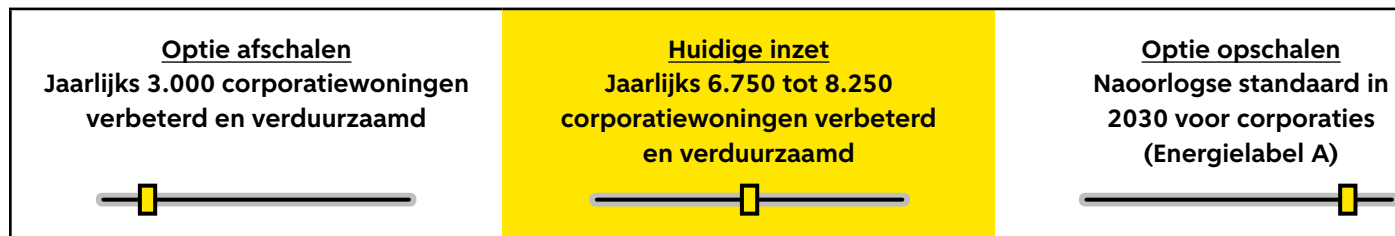


Aandachtspunten

- Het huidige onderhoudsniveau bevindt zich al op een kritisch minimum. Afschaling vergroot het risico dat niet wordt voldaan aan wettelijke onderhoudsplichten, de nationale prestatieafspraken en de doelstellingen uit het Klimaatakkoord.
- Het terugschroeven van onderhoud en verduurzaming leidt tot versnelde kwaliteitsachteruitgang van de woningvoorraad en genereert op termijn hogere beheers- en investeringskosten voor corporaties.
- Corporaties investeren zowel in nieuwe sociale woningen, als in verduurzaming en verbetering bestaande voorraad. Zij hebben nu al onvoldoende middelen om deze volkshuisvestelijke opgave te realiseren. De corporaties zijn genoodzaakt woningen te verkopen om voldoende investeringsruimte te genereren. Dit staat op gespannen voet met de keuze om het verduurzamen van de corporatievoorraad op te schalen.
- Het is de vraag of corporaties de kosten voor snelle verduurzaming kunnen dragen. Een financiële bijdrage van overheidspartijen kan wellicht nodig zijn om opschaling te realiseren.
- Uitvoerbaarheid snelle opschaling is een aandachtspunt.



Toekomstbestendige bestaande corporatievoorraad



Effecten op schaarstes

Financieel effect corporaties (zie Inzet: corporatiemiddelen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beperkt positief effect op financiën corporaties op korte termijn wat betreft verduurzamingskosten. Cashflow wordt niet per definitie positief ▪ Onderhoudskosten nemen toe 	Huidige inzet betekent negatieve cashflow corporaties. Corporaties hebben nu reeds onvoldoende middelen om hun volkshuisvestelijke opgave te realiseren	Zwaarder negatief effect op financiën corporaties. Zie Inzet: corporatiemiddelen
---	--	---	--

Maatschappelijke effecten

Woonkwaliteit	✗ Negatief	— Neutraal	✓ Positief
Betaalbaarheid (energiearmoede)	✗ Negatief effect op financiën huurders door hogere energielasten	— Neutraal	✓ Positief effect op financiën huurders door lagere energielasten
Gezondheid	✗ Negatief	— Neutraal	✓ Positief
CO ₂ -reductie	✗ Negatief	— Neutraal	✓ Positief



Toekomstbestendige particuliere woningvoorraad



Verduurzamen en toekomstbestendig maken van woningen in particulier bezit, zoals koopwoningen en particuliere huurwoningen

Met name vooroorlogs particulier bezit is nog maar in beperkte mate toekomstbestendig. Hier vinden we dikwijls lage energielabels en veel vocht- en schimmelproblematiek. Zonder verduurzaming van particuliere woningen kunnen de klimaatdoelen niet worden gehaald.

Mogelijk te nemen maatregelen zijn:

- Samenwerking met het Rijk opzoeken voor het wegnemen van juridische obstakels.
- Uitbreiding van het isolatie-offensief. Advies of maatregelsubsidiering voor eigenaren en bewoners.
- Inzet van gemeentelijke middelen uit het klimaatfonds.
- Uitbreiding aanpak voor VvE's, gericht op versnelling van verduurzaming.
- Volkshuisvestingsfonds voor de stadsdelen Nieuw-West en Zuid-Oost inzetten ten behoeve van het toekomstbestendig maken particuliere woningvoorraad.



Maatschappelijke effecten

- Het toekomstbestendiger maken van woningen heeft positieve effecten op de **woonkwaliteit**. Woningen zijn beter geïsoleerd en hebben meer comfort.
- Door verduurzaming van de woning werden de **energiekosten** beperkt. Daar staat tegenover dat, verduurzaming van de woning in de particuliere voorraad doorwerkt in de hoogte van de huur of de eigenaar bewoners hier kosten voor moeten maken.
- Het verbeteren van de woonkwaliteit heeft positieve effecten op de **gezondheid** van bewoners, bijvoorbeeld door het voorkomen van schimmelproblematiek.
- Verduurzaming van de woning beperkt de woning gebonden **CO₂ uitstoot** doordat warmte langer vastgehouden kan worden en duurzamere warmte- en energiebronnen gebruikt worden.



Effecten op schaarstes

- Verduurzaming van de particuliere voorraad is momenteel maar beperkt afdwingbaar. Huiseigenaren en particuliere verhuurders zullen in veel gevallen verleid moeten worden door **subsidies of ondersteuning**. In 2025 was €5,7 mln beschikbaar voor het isolatieoffensief.
- Verduurzaming vraagt ook **investeringen van VvE's en verhuurders**.
- Een substantiële verduurzaming van de particuliere voorraad vraagt **ambtelijke inzet**. De mate waarin en het type werk is afhankelijk van de aard en omvang van de gekozen maatregelen.
- De effecten op ruimtebeslag en netcongestie zijn verwaarloosbaar. De woningen staan er al en hebben al een netaansluiting.



Aandachtspunten

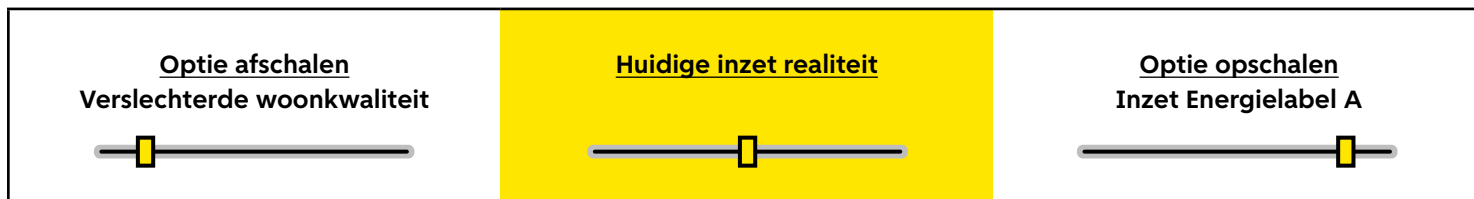
- Veel problemen zijn **niet goed in beeld**, zoals bijvoorbeeld de omvang van de funderingsproblematiek.
- Het aantal woningen met een EFG label in 2025: 25.311. De totale particuliere woningvoorraad betreft 291.659 woningen. Een groot deel van de woningvoorraad (104.888 woningen) is echter **ongelabeld**. Het aandeel EFG labels ligt naar verwachting dus substantieel hoger.
- De huidige juridische kaders binnen het appartementsrecht belemmeren de uitvoering van de Amsterdamse isolatie- en warmteambities, doordat voor noodzakelijke verduurzamingsmaatregelen vaak unanimititeit of hoge instemmingsdrempels gelden. Verduurzaming vraagt aanpassing van **landelijke wet- en regelgeving** en dus lobbyinspanning.
- Ten aanzien van VvE's dient rekening gehouden te worden met een lange **doorlooptijd** en langdurige besluitvorming.
- Het uitgangspunt **ongelijk investeren voor gelijke kansen** zal losser gehanteerd moeten worden om de particuliere voorraad toekomstbestendig te maken.



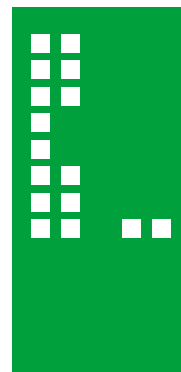
Varianten op de hoofdknop

- Focus op lage inkomensgroepen.

Toekomstbestendige particuliere woningvoorraad



Effecten op schaarstes			
Financieel gemeente	✓ Positief	Kosten isolatieoffensief VVE's: 5,7 miljoen (2025)	✗ Negatief, afhankelijk van hoogte subsidies
Maatschappelijke effecten			
Woonkwaliteit	✗ Negatief	— Neutraal	✓ Positief
Betaalbaarheid (energiearmoede)	✗ Negatief	— Neutraal	✓ Positief
Betaalbaarheid woonlasten	✓ Positief	— Neutraal	✗ Negatief
Gezondheid	✗ Negatief	— Neutraal	✓ Positief
CO ₂ -reductie	✗ Negatief	— Neutraal	✓ Positief

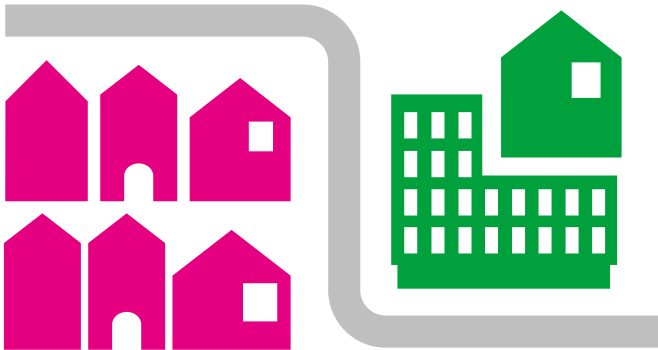


Behoud sociale corporatiewoningen



Bestaande corporatiewoningen in het sociale segment behouden

De gemeente bezit zelf geen sociale woningen. Door prestatieafspraken met corporaties en huurdersvereniging kunnen echter wel afspraken worden gemaakt over aantallen en type woningen dat door corporaties wordt verkocht of geliberaliseerd (boven maximale sociale huurprijs verhuurd). De afgelopen jaren werden er gemiddeld ca. **600 woningen** per jaar door corporaties verkocht en **90 geliberaliseerd**.



Maatschappelijke effecten

- Wanneer wordt ingezet op behoud van sociale corporatiewoningen heeft dit op de korte termijn een positief effect op het **aanbod sociale woningen** en daarmee op de betaalbaarheid van de Amsterdamse woningmarkt. Daarbij moet opgemerkt dat deze maatregel stevig ingrijpt op het verdienvermogen van corporaties en daarmee hun mogelijkheden voor nieuwbouw en daarmee het aanbod van sociale huurwoningen op de lange termijn beperkt (zie inzet Corporatiemiddelen)
- Wanneer wordt ingezet op behoud van sociale corporatiewoningen heeft dit een negatief effect op de beschikbaarheid van **middensegment woningen**. Met name geliberaliseerde woningen komen doorgaans in het middeldure huursegment terecht. Ook een deel van verkochte corporatiewoningen valt in de middeldure koopsector (tot € 420.000). (Zie inzet Middensegment).
- Bij verkoop en, in minder mate, liberalisatie, worden vaak investeringen in **verduurzaming** van de woning gedaan. Bij behoud zijn die geringer of blijven ze uit.



Aandachtspunten

- Voor corporaties zijn **verkoopinkomsten** cruciaal om überhaupt investeringen te kunnen doen in nieuwbouw en/of verduurzaming. Waardoor je kunt zeggen: geen verkoop leidt tot negatief effect op aanbod sociale huurwoningen, want corporaties kunnen er minder door bouwen.
- Bij meer verkoop en liberalisatie wordt schaarste qua **betaalbare grote woningen** groter (woningen in de bestaande voorraad die verkocht of geliberaliseerd worden zijn doorgaans groter dan nieuwe sociale woningen die worden toegevoegd).



Effecten op schaarstes

- **Financieel**. De financiële effecten zijn met name voor de **corporaties**. De inkomsten uit verkoop (koopsom) en liberalisatie (hogere huuropbrengsten) zijn belangrijke inkomstenbronnen.
- Omdat de gemeente voor corporaties een lagere grondprijs hanteert wordt de gemeente bij verkoop van corporatiewoningen hiervoor gecompenseerd. Bij volledig stopzetten uitponden is de financiële impact hiervan ca 10 tot 12,5 mln per jaar op het **Vereveningsfonds** (zie inzet Verdienvermogen).
- Omdat het bestaande woningen betreft is de impact op **ambtelijke capaciteit, netcongestie en ruimte** verwaarloosbaar.



Varianten op de hoofdknop

Naast algemene stedelijke afspraken kunnen er ook specifieke afspraken gemaakt worden over welke woningen wel/niet worden behouden bijvoorbeeld ten aanzien van:

- Gebiedsgericht variëren om gemengde wijken te garanderen.
- Gebiedsgericht variëren om woningen met hoogste opbrengstpotentieel af te stoten.
- Specifieke woningen, bijvoorbeeld rolstoelwoningen uitsluiten van verkoop en/of liberalisatie.
- Woningen > 70 m² uitsluiten van verkoop en/of liberalisatie om voldoende grote woningen in sociale voorraad te behouden.

Behoud sociale corporatiewoningen



Effecten op schaarstes			
Financieel (zie inzet: corporatiemiddelen)	✗ Negatief effect op financiën corporaties	— Neutraal	✓ Positief effect op financiën corporaties
Financieel gemeente (zie inzet: Gemeentefinanciën)	✗ Negatief. Geen afdracht aan gemeente per verkochte of geliberaliseerde woning	— Neutraal	✓ Positief. Meer afdracht door corporaties
Aanbod sociale woningen	✓ Positief effect (maar beperkt investeringsruimte corporaties)	— Neutraal	✗ Negatief effect (maar vergroot investeringsruimte corporaties)
Aanbod middenhuurwoningen	✗ Negatief effect	— Neutraal	✓ Positief effect (afhankelijk van uitwerking afspraak)
Maatschappelijke effecten			
Betaalbaarheid (slagkans doelgroep sociale huur)	✓ Positief effect	— Neutraal	✗ Negatief effect
Verduurzaming	✗ Negatief effect	— Neutraal	✓ Positief effect



Vergroten eigenaarschap



Zorgen voor meer collectieve zeggenschap bij toekomstige bewoners in ontwerp- en beheerfase

Door in de nieuwbouw in te zetten op een groter aandeel wooncoöperaties wordt de invloed van Amsterdammers op hun woning en woonomgeving vergroot.



Maatschappelijke effecten

- **Passend wonen.** Omdat bewoners zelf het beste weten wat hun woonwensen zijn én welke financiële trade-offs ze daarin maken draagt particulier opdrachtgeverschap bij aan, althans voor de eerste bewoners, passend en betaalbaar wonen.
- **Leefbaarheid.** Vanuit de betrokkenheid met de omgeving hebben wooncorporaties en andere vormen van particulier opdrachtgeverschap vaak een positief effect op de leefbaarheid en sociale binding in de buurt.
- Omdat met **wooncorporaties** afspraken gemaakt worden over eeuwigdurende middeldure huur, draagt het ook bij aan de **lange termijn betaalbaarheid** van de woningvoorraad.



Effecten op schaarstes

- **Financieel.** Het opschalen op deze optie heeft een substantieel kosteneffect en effect op schuldpositie/ investeringsruimte van de gemeente, doordat met wooncoöperaties afspraken worden gemaakt over eeuwigdurende middenhuur/sociale huur.
- **Capaciteit.** Het begeleiden van vormen van particulier opdrachtgeverschap vraagt substantiële inzet van ambtelijke capaciteit voor begeleiding van het initiatief.
- **Ruimte.** In de praktijk vragen vormen van particulier opdrachtgeverschap om door de gemeente uitgifbare kavels. Deze kavels worden steeds schaarser en zijn ook voor een groot aantal andere opgaven in de stad van groot belang. Particulier opdrachtgeverschap vergroot dus de schaarste aan dit type kavel.



Aandachtspunten

- Effecten van programmatische aanpassingen zijn pas op **langere termijn** zichtbaar.
- In de praktijk koppelen vormen van zelfbouw vaak ander doelen aan hun ontwikkeling dan enkel woningbouw, bijvoorbeeld in de vorm van **sociale initiatieven** voor buurt circulair, duurzaam en groen. Dit verschilt echter per initiatief.
- **Vrij uitgifbare kavels** nemen af – dus om langjarig op te schalen lijkt ook de inzet nodig van marktpartijen/ corporaties.



Varianten op de hoofdknop

- Inzet in de nieuwbouw op groter aandeel zelfbouw (CPO/ MO) in koop en wooncoöperaties in betaalbare huur.



Vergroten eigenaarschap



<p>Optie afschalen 0% wooncoöperaties (alleen inzet op 75-150 CPO en MO/jr.)</p>	<p>Huidige inzet Geen streefgetal (in de praktijk 1-2%; 75-150 woningen/jr)</p>	<p>Optie opschalen 5% wooncoöperaties (325 woningen/jr)</p>
---	--	--

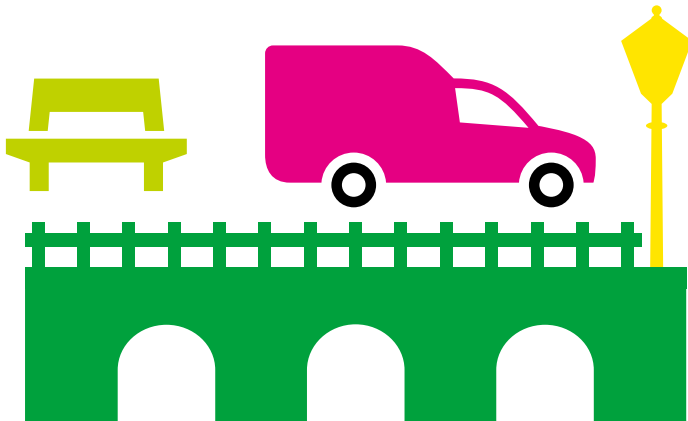
Effecten op schaarstes			
Financieel - gemeente	Beperkt effect (ca. 3.000 euro uitgespaarde kosten per woning)	— Neutraal (kosten ambitie van 75-150/jr. beperkt door gebruik landelijk leenfonds en beter benutten middelen)	✗ Negatief (325 x 3.000 euro, voorn. rentekosten/jr., en 325 x 50K investeringsruimte/jr.)
Capaciteit	Beperkt effect (minder werkdruk en capaciteit Team Zelfbouw nodig)	— Neutraal	✗ Negatief effect (meer werkdruk en capaciteit Team Zelfbouw nodig)
Ruimte	Minder druk op vrij uitgeefbare kavels	— Neutraal	Meer druk op vrij uitgeefbare kavels
Maatschappelijke effecten			
Groeï (productie en tempo)	✗ Negatief (bepoefd concept, komt nu goed op stoom)	— Neutraal	✓ Positief
Betaalbaarheid	✗ Negatief (naar verwachting geen eeuwigdurend betaalbare huur meer)	— Neutraal (bijdrage aan eeuwigdurend betaalbare huur; 25% soc./75% mid. + gemeenschappelijkheid/deeleconomie)	✓ Positief (subst. meer eeuwigdurend betaalbare huur; 25% soc./75% mid. + gemeenschappelijkheid/deeleconomie)
Leefbaarheid	✗ Negatief (minder sociale binding in buurten)	— Neutraal (focus op samen wonen, met de buurt, woon- en leefkwaliteit)	✓ Positief (sociaal waarde-gedreven, woon- en leefkwaliteit gebouw en buurt centraal)
Passende woningen	✗ Negatief	— Neutraal (wonen op maat + inzet op gemeenschappelijke ruimten)	✓ Positief (wonen op maat + inzet op gemeenschappelijke ruimten)

Omgevingsplan benutten



Door middel van het Omgevingsplan sturen op de gewenste vormen van bedrijvigheid en sociale functies

Wanneer we flexibel bestemmen worden panden vooral ingevuld met de meest lucratieve functies (wonen, supermarkt, kantoor). De juiste functie zit hierdoor niet altijd op de juiste plek. Door selectiever te bestemmen kunnen functies en voorzieningen met grote maatschappelijke meerwaarde maar beperkt economisch rendement voor de stad worden behouden of kan de kans worden vergroot dat deze in nieuwe ontwikkelingen een plek vinden. Zie ook de inzet Kwetsbaar niet-woonprogramma.



Maatschappelijke effecten

- Door middel het omgevingsplan stadsverzorgende bedrijven te beschermen kan gestuurd worden op het behoud van bedrijven die noodzakelijk zijn voor het **functioneren van de stad**.
- Door middels het omgevingsplan te sturen op maatschappelijke functies met een hoog sociaal rendement kan worden bijgedragen aan de **maatschappelijke opgaven** in de stad.
- Het omgevingsplan biedt ook mogelijkheden om te sturen op bedrijven die van belang zijn voor **het onderhoud van de stad en de circulaire economie**.

Mogelijke maatregelen:

- In investeringsbesluiten of omgevingsplan een maximum van bepaalde type niet-wonen functies opnemen die graag door de markt worden gebouwd (zoals bijvoorbeeld kantoren en supermarkten). Door dit maximum kan ook worden gerekend met de juiste grondprijs. Op dit moment wordt vaak breed bestemd waardoor minder rendabele functies niet worden gerealiseerd en altijd wordt gerekend met de 'hoogste' grondwaarde binnen de bestemming.
- Minimale milieucategorie van boven de 3.1 op bedrijventerreinen leggen zodat oneigenlijk gebruik kan worden voorkomen en bedrijven die in een gemengd stedelijk milieu kunnen huisvesten geen ruimte gebruiken op bedrijventerreinen met een hogere milieucategorie.
- De juridische definitie van bedrijfsruimte aanscherpen om zo het juiste bedrijf op de juiste plek te krijgen en ook andere grondprijzen te kunnen gebruiken. Hierdoor kan ook concreter worden gemaakt welke bedrijven nodig zijn voor de stad. Denk aan stadsverzorgende en duurzame bedrijven die bij dragen aan onderhoud en innovatie van de stad.
- In de gebiedsontwikkeling terughoudend zijn met het breed bestemmen en juist actief specifiek te bestemmen zodat de juiste functie op de juiste plek komt. Hierdoor wordt automatisch ook gestuurd op betaalbaarheid.

Effecten op schaarstes

- **Financieel**. Wanneer door het Omgevingsplan gestuurd wordt op minder rendabele functies verslechteren de grondopbrengsten.
- **Ruimte**. Het ruimtebeslag verandert niet maar schaarse ruimte wordt anders verdeeld.
- **Uitvoeringscapaciteit**. Het omzetten van het Omgevingsplan vraagt ambtelijke capaciteit.
- **Netcongestie**. Effecten zijn afhankelijk van te vestigen functies.

Aandachtspunten

- Kan voor bestaande stad niet direct worden ingevoerd er moet voorzienbaarheid worden gecreëerd. Dus effecten pas haalbaar op **langere termijn**.
- Risico op **planschade**, moet worden onderzocht.
- Beperkt **flexibiliteit** in gebiedsontwikkeling in, waar nu breed bestemd wordt.
- **Handhaving** is een randvoorwaarde om daadwerkelijk in de praktijk het gewenste resultaat te behalen.
- Dit instrument dient **specifiek** te worden ingezet. Ook economisch rendabeler functies hebben een meerwaarde voor de stad. Als op te veel plekken te specifiek bestemd wordt, dan komen andere functies in het gedrang.

Omgevingsplan benutten



Effecten op schaarstes			
Financieel	Geen effect	Op dit moment is de bedrijvenstrategie het vertrekpunt voor al dan niet te transformeren bedrijventerreinen	Mogelijk negatief effect op grexen door versmallen bestemming wordt gerekend met een andere grondwaarde. Het vraagt veel proces kosten
Ruimte	Ander gebruik ruimte		
Netcongestie	Effecten afhankelijk van te vestigen functies		
Capaciteit	Geen effect	-	Veel capaciteit voor omzetten omgevingsplannen en handhaving
Maatschappelijke effecten			
Functioneren van de stad	✗ Negatief effect. Minder sturing stadsverzorgende functies	-	✓ Positief effect. Meer sturing stadsverzorgende functies
Onderhoud van de stad en de circulaire en energie transitie	✗ Negatief effect. Minder sturing op functies	-	✓ Positief effect. Meer sturing op functies
Sociaal programma	✗ Negatief. Minder sturing op functies met hoog sociaal rendement	-	✓ Positief. Meer sturing op functies met hoog sociaal rendement



Subsidies bedrijfsruimten

Financieel stimuleren van (bepaalde vormen van) bedrijfsruimte

Voor een steeds groter deel van de Amsterdamse bedrijvigheid wordt bedrijfsruimte in de stad onbetaalbaar. Met name intensieve/gestapelde vormen van bedrijvigheid komen hierdoor maar moeilijk van de grond. Dit heeft negatieve effecten op de stedelijke economie, aanbod van werkgelegenheid en het functioneren van de stad.

Door (bepaalde vormen van) bedrijfsruimte voor (bepaalde vormen van) bedrijvigheid financieel te stimuleren kan deze trend gekeerd worden. Hiervoor kunnen verschillende maatregelen worden uitgewerkt:

- De financiële haalbaarheid van de realisatie van (gestapelde) bedrijfsruimte kan worden vergroot door verlenen van subsidies (bij bijvoorbeeld gestapelde bouw) en/of garantstellingen door de gemeente;
- Subsidieregeling voor eenmalige investeringen (onrendabele top) om een pand gebruiksklaar te maken voor ondernemerscollectieven (naar voorbeeld van de Stek in Noord);
- Naar voorbeeld van de gemeente Leiden kan de gemeente Amsterdam een fonds inrichten voor betaalbare bedrijfsruimte. Met het geld uit het fonds kunnen panden worden aangekocht of kunnen stichtingen die voor betaalbare werkruimte zorgen, een eenmalige publieke investering ontvangen om de exploitatie sluitend te maken. Hierdoor kunnen blijvende lage huren voor gebruikers mogelijk gemaakt worden.

Maatschappelijke effecten

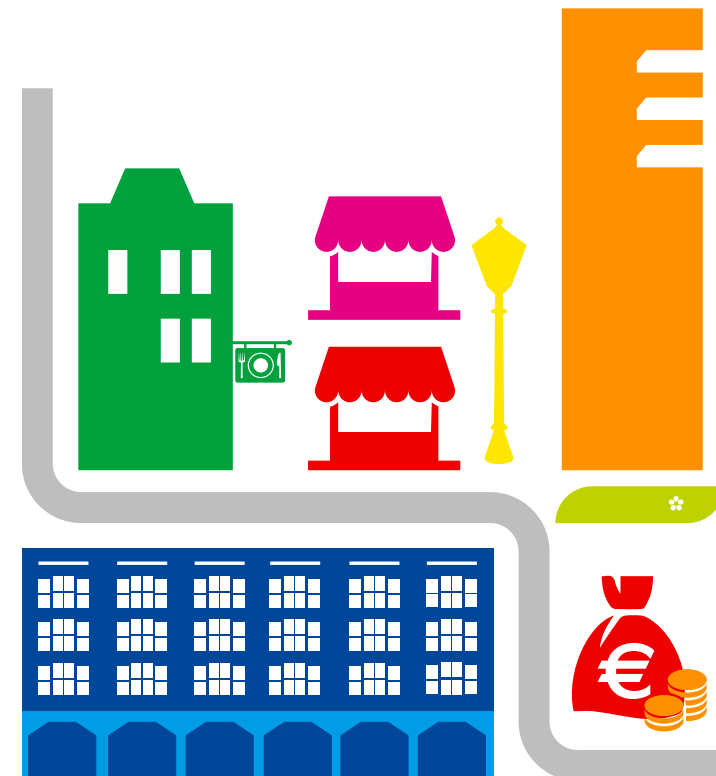
- Het aanbod van (betaalbare) **bedrijfshuisvesting** wordt vergroot.
- Door intensieve en/of gestapelde vormen van bedrijvigheid te stimuleren wordt de **efficiëntie van het ruimtegebruik** vergroot.
- Bedrijfsverzamelgebouwen stimuleren kruisbestuiving en **samenwerking ondernemers**.
- **Betaalbaarheid van bedrijfshuisvesting** voor de beoogde doelgroep wordt vergroot.

Effecten op schaarstes

- **Financieel.** De maatregelen bij deze knop moeten nog nader worden uitgewerkt. Eerste schattingen geven aan dat minimaal €1 mln nodig is voor de uitvoering van een effectieve subsidieregeling.
- **Ruimte.** Wanneer met name ruimte intensieve bedrijfshuisvestingsconcepten worden gestimuleerd, stimuleert dit efficiënt ruimtegebruik.
- **Netcongestie.** Nieuwe bedrijfsvestigingen hebben doorgaans een grootverbruiks aansluiting nodig. Netcongestie vormt hierbij in grote delen van de stad een belemmering.
- **Uitvoeringscapaciteit.** Het opzetten en uitvoeren van subsidieregelingen vraagt ambtelijke capaciteit. Dit evenals het begeleiden van innovatieve ruimtelijke concepten.

Aandachtspunten

- Deze maatregel dient nog te worden uitgewerkt en **juridisch getoetst op haalbaarheid**.
- Belangrijk aspect hierbij is het voorkomen dat subsidies worden gezien als **onrechtmatige overheidssteun**.
- Afbakening **doelgroep** is ingewikkeld (om praktische en financiële redenen). Voor welke groep ondernemers binnen 'bedrijfsruimte' is extra inzet van de gemeente wenselijk of noodzakelijk? En hoe zorgen we dat die subsidies bij de juiste groepen terecht komt?



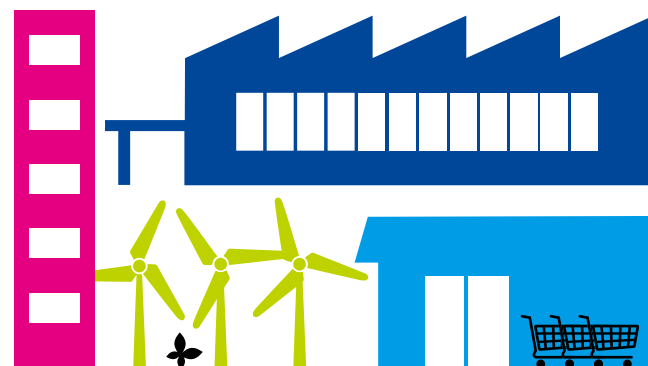
Subsidies bedrijfsruimten



Huidige inzet
Geen subsidiering
bedrijfsruimte

Optie opschalen
Subsidiering bedrijfsruimte –
zie beschrijving maatregelen

Effect op schaarstes		
Financieel	— Neutraal	✗ Negatief. Substantiële financiële inzet benodigd, bedrag nader uit te werken en afhankelijk van gekozen inzet
Ruimte	— Neutraal	✗ Negatief. Doordat realisatie bedrijfsruimte wordt gestimuleerd groter ruimtebeslag
Netcongestie	— Neutraal	✗ Negatief. Doordat realisatie bedrijfsruimte wordt gestimuleerd neemt behoefte aan netcapaciteit toe
Capaciteit	— Neutraal	✗ Negatief. Ambtelijke capaciteit nodig voor optuigen en uitvoeren subsidieregeling
Maatschappelijke effecten		
Betaalbare werkruimtes	— Neutraal	✓ Positief. Bij effectieve subsidieregeling neemt aanbod aan betaalbare ruimtes toe
Stimulering ondernemerschap	— Neutraal	✓ Positief. Startups krijgen een betere kans om te starten omdat (aanvangs)huren lager liggen. Samenwerking wordt gestimuleerd
Ruimtegebruik	-	✓ Positief. Intensieve/gestapelde vormen van bedrijfshuisvesting kunnen worden gestimuleerd



Bedrijfs- & sociale ruimte laten afnemen door de werkcorporatie



Door middel van een op te richten werkcorporatie om realisatie van bedrijfsruimte te stimuleren

De markt is terughoudend in het realiseren van bedrijfs- & sociale ruimte, met name in intensiever gestapelde vormen terwijl dit wel is waar we vanuit het oogpunt van intensief gebruik van de schaarse ruimte behoefte aan hebben. Door hogere bouwkosten staat ook de betaalbaarheid van bedrijfs- & sociale ruimte onder druk.

In deze maatregel worden bedrijfs- en sociale ruimte (of een deel daarvan, bijvoorbeeld max. 25%) afgenomen door een Werkcorporatie (WCA) om de ontwikkelaar garantie te bieden op verhuur/koop. Een dergelijke organisatie is in staat om actief zoet en zuur met elkaar te verrekenen. Voor de gemeente zelf is dit niet mogelijk. Momenteel wordt er een werkcorporatie voor een pand opgericht, dit is als voorbeeld genomen bij de uitwerking van deze knop.

Maatschappelijke effecten

- Het aanbod van (betaalbare) **bedrijfshuisvesting** wordt vergroot.
- Door intensieve en/of gestapelde vormen van bedrijvigheid te stimuleren wordt de **efficiëntie van het ruimtegebruik** vergroot.
- Werkcorporaties stimuleren kruisbestuiving en **samenwerking ondernemers**.
- **Betaalbaarheid van bedrijfshuisvesting** voor de beoogde doelgroep wordt vergroot.

Aandachtspunten

- Bij deze maatregel is het van belang om in het omgevingsplan zo strak mogelijk te bestemmen om de grondprijs laag te houden.
- Met name variant 3 kan de aantrekkelijkheid van ontwikkelen bedrijfsruimte elders beperken.

Varianten

1. Gemeente zoekt/organiseert dat er een werk corporaties klaar staan om af te nemen van ontwikkelaar. En doet dit eventueel met woningbouwcorporaties die hier ook zoekend in zijn.
2. Gemeente neemt marktconform zelf de bedrijfs- sociale ruimte af van de ontwikkelaar en zet deze ook marktconform weg bij werkcorporatie.
3. Gemeente neemt af en zet weg voor lagere huurprijs/ grondprijs.

Effecten op schaarstes

- **Financieel.** De maatregelen bij deze knop moeten nog nader worden uitgewerkt. In een aantal varianten vraagt dit financiële bijdrage of garantstelling van de gemeente.
- **Ruimte.** Wanneer met name ruimte intensieve bedrijfshuisvestingsconcepten worden gestimuleerd, stimuleert dit efficiënt ruimtegebruik.
- **Netcongestie.** Nieuwe bedrijfsvestigingen hebben doorgaans een grootverbruiks aansluiting nodig. Netcongestie vormt hierbij in grote delen van de stad een belemmering.
- **Uitvoeringscapaciteit.** Het opzetten en uitvoeren van een werkcorporatie vraagt ambtelijke capaciteit. Dit evenals het begeleiden van innovatieve ruimtelijke concepten.

Varianten op de hoofdknop

- Andere afname vormen dan een werkcorporatie kunnen worden verkend. Zo wordt in Wenen gewerkt met een plinten BV.



Bedrijfs- & sociale ruimte laten afnemen door de werkcorporatie



Effecten op schaarstes			
Financieel	✓ Positief. Vervallen middelen voor lopend initiatief	Op dit moment wordt één werkcorporatie opgericht, maar wel in een pand van de gemeente. 100.000 stichtingskosten 50.000 kwartiermaker	Basis proceskosten minimaal 50.000 euro per jaar voor een kwartiermaker Variant 1: geen aanvullende middelen Variant 2: garantie risico Variant 3: zie voorbeeldberekening
Ruimte	— Geen effect	-	Stimuleert intensief ruimtegebruik
Netcongestie	✓ Positief indien minder bedrijfsruimte wordt gerealiseerd	-	✗ Negatief. Als bedrijfsruimte wordt gerealiseerd kan dit meer vragen
Capaciteit	✓ Positief	-	✗ Negatief. Veel capaciteit voor opzetten en aanspreken corporatie
Maatschappelijke effecten			
Betaalbare werkruimtes voor (lokaal) ondernemerschap	✗ Negatief	-	✓ Positief
Startups krijgen een kans om te starten in buurten	✗ Negatief	-	✓ Positief
Sociale functies	✗ Negatief	-	✓ Positief

Voorbeeldberekening variant 3

Het bedrijfsruimte ontwikkelprogramma in de stad bedraagt circa 500.000 m² bvo.
 Stel dat we voor 5%, 10% of 15% van het bedrijfsruimteprogramma de huurwaarde begrenzen (cappen) op € 125 per m² vvo per jaar, dan levert dat respectievelijk -/- € 10 miljoen, -/- € 20 miljoen en -/- € 30 miljoen minder grondopbrengsten op. Hierbij geldt de aanname dat de huurprijsgrenzing leidt tot circa 40% lagere actuele grondopbrengsten per m² bvo.



Afkoop en compensatiefonds voor bedrijven

Oprichten van een compensatiefonds om ontwikkelaars te stimuleren bedrijfsruimte te realiseren

Bedrijfsruimte zit vaak wel in de plannen van gebiedsontwikkelingsprojecten, met name voor gemengde productieve milieus. Onder de huidige omstandigheden lukt het vaak niet om bedrijfsruimte te realiseren. Voor deze opgave is de gemeente afhankelijk van de markt.

De markt kan gestimuleerd worden middels een afkoopfonds voor gebiedsontwikkeling waarin ontwikkelaars moeten afdragen aan een (gebied overstijgend) fonds indien ze minder bedrijfsruimten realiseren dan geëist. Deze middelen kunnen dan weer gebruikt worden als bijdrage aan ontwikkelaars die meer realiseren dan geëist. Hiermee komen de ambities voor gemengde buurten en een economisch vitale en sterke stad dichterbij. Omdat dit nog niet wordt gedaan is enkel de optie opschalen uitgewerkt. De precieze uitwerking en omvang van afkoop en stimulering moet nog verder uitgewerkt/uitgedacht worden.

Maatschappelijke effecten

- Voor het **functioneren van de stad** is voldoende bedrijfsruimte nodig. Het oprichten van een compensatiefonds kan hieraan bijdragen.
- Momenteel blijft in de ontwikkeling van productieve wijken de realisatie van bedrijfsruimte achter op andere ontwikkelingen, met name wonen. Het stimuleren van de ontwikkeling van bedrijfsruimte kan de ambities voor **complete vitale buurten** dichterbij brengen.
- In een gemengde stad is ook voldoende **werkgelegenheid voor praktisch opgeleiden** en mensen met afstand tot de arbeidsmarkt. Voor specifieke sectoren is het hierbij van belang dat arbeidsplaatsen in de buurt van de woonomgeving zitten. Het realiseren van bedrijfsruimte in transformatiegebieden kan hieraan bijdragen.



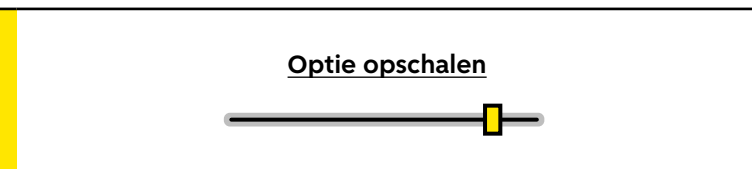
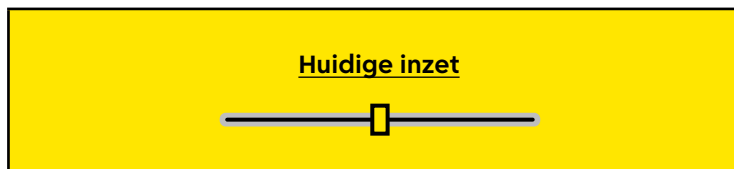
Effecten op schaarstes

- **Financieel.** Uitgangspunt is een financieel neutraal afkoopfonds wat gevoed wordt door afdrachten uit de markt.
- **Ruimte.** In de lopende plannen is al bedrijfsruimte opgenomen. Het fonds richt zich op het daadwerkelijk realiseren van deze opgave.
- **Uitvoeringscapaciteit.** Opzetten en uitvoering geven aan een dergelijk fonds vraagt flinke ambtelijke capaciteit.
- **Netcapaciteit.** Nieuwe bedrijfsvestigingen hebben doorgaans een grootverbruiks aansluiting nodig. Netcongestie vormt hierbij in grote delen van de stad een belemmering.

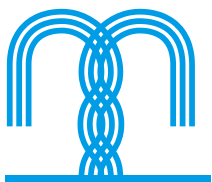
Aandachtspunten

- De mogelijkheden en concrete invulling van een compensatiefonds moeten nader worden uitgewerkt. Belangrijk aspect hiervan is om een afwegingskader te ontwikkelen wat op welke plek en wanneer moet worden afgedragen.
- Om de afkoopsom goed te laten functioneren en in te kunnen zetten op de juiste plek, is een stadsbreed inzicht nodig op inkomsten en uitgaven van het fonds. Dit betekent dat verschillende grexen onderdeel moeten zijn van het compensatiefonds.
- Het invoeren van afkoop- en compensatiefonds kan de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling als geheel moeilijker maken en kan leiden tot vertraging of uitval van projecten.

Afkoop en compensatiefonds voor bedrijven



Effecten op schaarstes		
Financieel	— Neutraal voor bedrijven, maar deze wordt niet gerealiseerd	— Neutraal. Geen effect op grondwaarde en daarmee Vereveningsfonds. Veel kosten voor proces (vraagt verdere uitwerking om te kunnen kwantifiëren)
Ruimte	— Neutraal. Bestaande plannen wordt nu al ruimte gereserveerd voor bedrijfsruimte, maar deze wordt niet gerealiseerd	— Neutraal. Ruimte is al opgenomen in lopende plannen
Netcongestie	— Neutraal	✗ Negatief. Het heeft effect als meer bedrijfsruimte wordt gerealiseerd
Maatschappelijke effecten		
Capaciteit	— Neutraal	✗ Negatief. Veel ambtelijke capaciteit om proces te begeleiden
Complete vitale buurten	— Neutraal	✓ Positief effect. Er wordt meer bedrijfsruimte gerealiseerd wat gemengde productieve wijken oplevert
Accommoderen van werkgelegenheid voor praktisch opgeleiden	-	✓ Positief effect
Functioneren van de stad	✗ Negatief. Door transformatie verdwijnen stadsverzorgende functies	✓ Positief. Realisatie van bedrijfsruimte compenseert voor verlies van bedrijfsruimte door transformatie



Erfpachtsysteem (bedrijven) aanpassen

Aantrekkelijker maken ontwikkeling bedrijfsruimte door aanpassen erfpachtvoorwaarden

Momenteel dient voor bedrijfsruimte de canon eeuwigdurend te worden afgekocht. Dit vraagt een grote investering aan de voorkant. Door jaarlijkse canonbetaling toe te staan worden de kosten over een langere periode gespreid. Dit kan het realiseren en afnemen van bedrijfstvastgoed financieel aantrekkelijker maken. Daarnaast kan sociale bedrijfsruimte als categorie in de erfpachtbepalingen worden geïntroduceerd.

Maatregelen

- Jaarlijkse canonbetaling toestaan naast afkoop tijdvak (alleen voor eigenaar/eindgebruiker).
- Vaste lage grondwaarde t.b.v. ('sociale') bedrijfsruimte. Hierbij is het van belang om verder uit te werken wat 'sociale' bedrijven zijn en wat de argumentatie is om te werken met een lagere grondwaarde.
- Herijken definities in grondprijnsbeleid t.b.v. betaalbaarheid van economische en sociale functies.



Maatschappelijke effecten

- Voor het **functioneren van de stad** is voldoende bedrijfsruimte nodig. Het mogelijk maken van jaarlijkse canonafracht kan de realisatie van bedrijfsruimte aantrekkelijker maken.
- Momenteel blijft in de ontwikkeling van productieve wijken de realisatie van bedrijfsruimte achter op andere ontwikkelingen, met name wonen. Het stimuleren van de ontwikkeling van bedrijfsruimte kan de ambities voor **complete vitale buurten** dichterbij brengen.
- In een gemengde stad is ook voldoende **werkgelegenheid voor praktisch opgeleiden** en mensen met afstand tot de arbeidsmarkt. Voor specifieke sectoren is het hierbij van belang dat arbeidsplaatsen in de buurt van de woonomgeving zitten. Het realiseren van bedrijfsruimte in transformatiegebieden kan hieraan bijdragen.

Rekenvoorbeeld

De kasstroom/opbrengsten uit bedrijfsruimte voor komende 5 jaar is circa € 200 miljoen. Uitgangspunt is dat alle bedrijfsruimte worden uitgegeven onder AB2016. Betekent verplichte afkoop van de grondwaarde, waarbij de eeuwigdurende afkoopsom gelijk is aan de grondwaarde. Als we voor **5%, 10% en 15%** van de uit te geven bedrijfsruimtemeters canonbetaling toestaan dan levert dit respectievelijk **€ 10 miljoen, € 20 miljoen en € 30 miljoen minder kasstroom** op voor de komende 5 jaar.



Effecten op schaarstes

- **Financieel.** Het toestaan van jaarlijkse canonbetaling voor (een deel van) het te realiseren bedrijfstvastgoed betekent dat de kasstroom voor de gemeente verslechterd, zie rekenvoorbeeld.
- **Ruimte.** Deze knop heeft geen effect op het ruimtebeslag. Het is een maatregel gericht op het haalbaar maken van het realiseren van het beoogd programma.
- **Netcapaciteit.** Nieuwe bedrijfsvestigingen hebben doorgaans een grootverbruiks aansluiting nodig. Netcongestie vormt hierbij in grote delen van de stad een belemmering.
- **Uitvoeringscapaciteit.** Opzetten van een alternatieve regeling vraagt substantiële capaciteit, ook van de reeds zwaarbelast afdeling erfpacht.



Aandachtspunten

- Deze maatregel dient nog te worden uitgewerkt en juridisch getoetst op haalbaarheid.
- Afbakening doelgroep is om praktische en financiële redenen ingewikkeld. Voor welke groep ondernemers binnen 'bedrijfstvastgoed' is extra inzet van de gemeente wenselijk of noodzakelijk? En hoe zorgen we dat die subsidies bij de juiste groepen terecht komt?

Indicatie bandbreedte grondwaarden bedrijfsruimte

Bedrijventerrein		2025		2020	
Sloterdijk Poort-Noord en Zuid	€ 600	€ 850	€ 300	€ 500	€ 500
Sloterdijk IV (De Heining)	€ 400	€ 700	€ 300	€ 500	€ 500
Buiksloterham	€ 450	€ 850	€ 300	€ 500	€ 500
Zeeburgereiland	€ 600	€ 850	€ 300	€ 500	€ 500
Businesspark Amsterdam Osdorp	€ 450	€ 850	€ 300	€ 400	€ 400

Erfpachtsysteem (bedrijven) aanpassen



Huidige inzet
Eeuwigdurende afkoop erfpacht

Optie opschalen
Mogelijkheid voor jaarlijkse canonbetaling

Effecten op schaarstes		
Financieel	— Neutraal	✗ Negatief. Zie rekenvoorbeeld
Ruimte	— Neutraal. In bestaande plannen wordt nu al ruimte gereserveerd voor bedrijfsruimte, maar deze wordt niet gerealiseerd	— Neutraal. Ruimte is al opgenomen in lopende plannen
Netcongestie	— Neutraal	✗ Negatief. Het heeft effect als meer bedrijfsruimte wordt gerealiseerd
Capaciteit	— Neutraal	✗ Negatief. Veel ambtelijke capaciteit om aanpassing voorwaarden mogelijk te maken
Maatschappelijke effecten		
Functioneren van de stad	— Neutraal	✓ Positief. Brengt realisatie van bedrijfsruimte dichterbij
Complete vitale buurten	— Neutraal	✓ Positief. Er wordt meer bedrijfsruimte gerealiseerd wat gemengde productieve wijken oplevert
Accommoderen van werkgelegenheid voor praktisch opgeleiden	-	✓ Positief



Ruimte in winkelstraten gebruiken voor andere niet-woonfuncties



Leegstand van winkels benutten voor toevoegen maatschappelijk programma en bedrijfsruimte

In de bestaande stad wordt onderzoek gedaan naar wat de winkelstraat van de toekomst is. In de motie tegengaan monocultuur is hier aandacht voor gevraagd. Wellicht zijn er op bepaalde plekken in de stad kansen om bestaande winkelfuncties te gebruiken voor ander niet-woonprogramma. Denk aan bedrijfsruimte of een maatschappelijke voorziening. Deze knop vraagt verder onderzoek en verdieping om zicht te krijgen op potentiële plekken. Als de knop wordt doorgevoerd is een afwegingskader nodig voor waar wel/niet.



Maatschappelijke effecten

- Door in leegstaande winkelpanden andere functies mogelijk te maken kan ruimte gecreëerd worden voor andere functies zoals **maatschappelijke voorzieningen, maatschappelijk initiatief of (stadsverzorgende) bedrijvigheid**.
- Het tegengaan van leegstand vergroot de **leefbaarheid** in buurten en voorkomt verloedering.
- Wanneer winkelfuncties worden omgezet maakt dat de **vestiging van retail in de toekomst** lastiger. Het kan verstandig zijn winkelbestemmingen te behouden op plekken waar, bijvoorbeeld door woningbouw, de verwachting is dat er in de toekomst meer behoefte ontstaat.



Effecten op schaarstes

- **Financieel.** Omzetten van bestemmingen heeft geen direct financieel effect, er moet wel voorzienbaarheid worden gecreëerd. Wel kan dit verloedering tegengaan wat een positief effect kan hebben op ontwikkelingen in de omgeving.
- **Ruimte.** Wanneer leegstand wordt aangepakt wordt de ruimte efficiënter benut.
- **Netcongestie.** Neutraal effect omdat panden doorgaans al een aansluiting hebben.
- **Uitvoeringscapaciteit.** Omzetten bestemmingen en opstellen van een afwegingskader vraagt ambtelijke capaciteit.

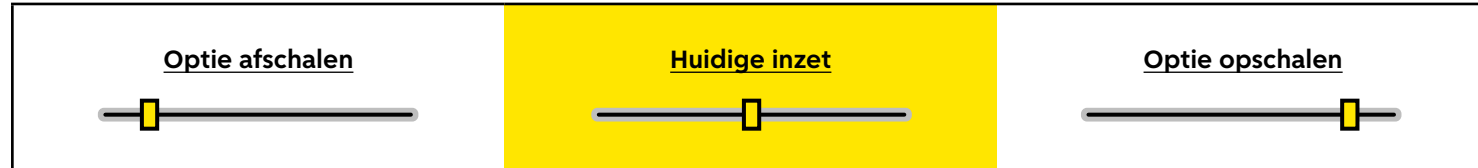


Aandachtspunten

- In sommige gevallen kan het juist verstandig zijn om onbenutte winkel ruimte in de stad die niet goed functioneert te behouden. Bijvoorbeeld met het oog op toekomstige verdichting en meer draagvlak voor voorzieningen.
- Er moet verder onderzoek worden gedaan naar welke plekken potentie bieden voor deze maatregelen.
- Een handreiking/afwegingskader is randvoorwaardelijk.



Ruimte in winkelstraten gebruiken voor andere niet-woonfuncties



Effecten op schaarstes			
Financieel	Indirecte negatieve effecten voor ontwikkeling in de omgeving door leegstand	Behouden winkelstraten	Indirecte positieve effecten voor ontwikkeling in de omgeving door aanpak leegstand
Ruimte	✗ Negatief. Leegstand wordt niet aangepakt		✓ Positief. Ruimte in de stad wordt beter benut
Netcongestie	— Geen effect		— Geen effect
Capaciteit	— Geen effect		Vraagt om verdere verdieping naar geschikte plekken en het uitwerken van een handreiking. Meer capaciteit nodig, vooral voor het omzetten van omgevingsplannen
Maatschappelijke effecten			
Ruimte reserveren voor accommodatie van stads-verzorgende bedrijven	-	-	Meer ruimte beschikbaar voor bedrijven
Vitaliteit van buurten vergroten en levendigheid behouden	-	-	Voorkomen leegstand en verloedering
Retailaanbod	✓ Positief. Winkelbestemming blijft behouden voor toekomstige behoefte		✗ Negatief. Winkelbestemming verdwijnt

Evenredige spreiding van opvangplekken voor MO/BW, asiel, migratie



Evenredige spreiding van opvangplekken voor MO/BW (Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen), asiel, migratie door de stad

Momenteel landen kwetsbare functies als opvangplekken voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen (asiel en migratie vaak in kwetsbare gebieden. Dit kan leiden tot een cumulatie van problemen. Om dit te voorkomen zouden juist draagkrachtige buurten kwetsbare functies moeten huisvesten. In de praktijk is dit, onder andere door hogere vastgoedkosten, vaak lastig te verwezenlijken. Opschalen in deze knop betekent meer inzetten op koop van bestaande panden binnen de ring voor deze doeleinden. Dit vraagt om extra middelen t.b.v. onrendabele top voor opvanglocaties binnen de ring.



Maatschappelijke effecten

- **Leefbaarheid.** Door ongelijk te investeren worden kwetsbare buurten ontzien wat hier een positief effect heeft op de leefbaarheid.
- **Integratie.** Zorgen voor opvangplekken in draagkrachtiger wijken komt ook de integratie ten goede.



Effecten op schaarstes

- **Financieel.** Opschalen van deze knop vraagt om aanvullende middelen. Orde grootte € 20 mln voor 750 plekken.
- **Ruimte.** Druk op de ruimte wordt niet groter maar verschuift binnen de stad. Dit betekent wel dat andere typen gebieden in aanmerking komen. Binnen de ring zijn minder gebiedsontwikkelingslocaties waardoor minder concurrentie optreedt met andere ruimtevragers in de gebiedsontwikkeling. Tegelijkertijd is inpassing in bestaande buurten vaak lastiger.
- **Netcongestie.** Wanneer opgave verschuift van nieuwe panden in gebiedsontwikkeling naar bestaande panden is vaak al een aansluiting voorhanden.

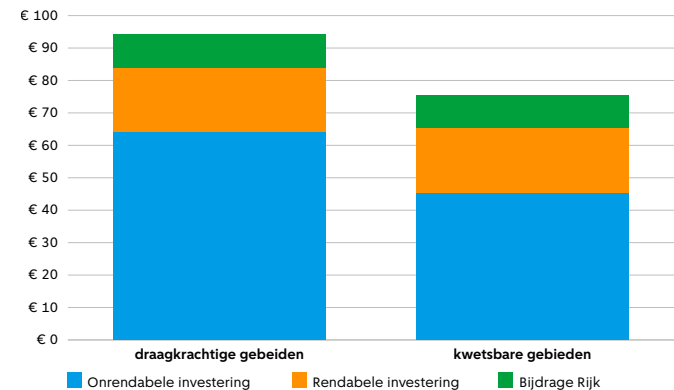


Aandachtspunten

- Als we meer voorzieningen voor kwetsbare groepen binnen de ring willen zijn we afhankelijk van **beschikbaarheid geschikte panden** in de stad die te koop aangeboden worden.
- Aankopen van panden, betekent dat **een andere functie** uit de stad verdwijnt, meestal een economische (kantoor) of andere maatschappelijke voorzieningen.



Varianten op de hoofdknop



Evenredige spreiding van opvangplekken voor MO/BW, asiel, migratie



Huidige inzet
 Ongelijke spreiding – plekken voornamelijk in kwetsbare wijken

Optie opschalen
 Evenredige spreiding – 750 plekken in draagkrachtige wijken

Effecten op schaarstes		
Financieel	Ongelijke spreiding van plekken	20 mln t.b.v. 750 plekken
Ruimte	Huidige kaders leiden tot grotere kans voor opvang plekken in Noord, Nieuw-West en Zuidoost	Opgave heeft meer kans van slagen in bestaande stad en dus betere spreiding, waardoor mogelijk minder concurreert met andere opgave in de gebiedsontwikkeling.
Netcongestie	— Neutraal	✓ Positief: Opgave verschuift naar panden/gebieden waar al een aansluiting is
Maatschappelijke effecten		
Leefbaarheid	Bieden van opvang en kans mee te doen in de maatschappij	Bieden van opvang en kans mee te doen in de maatschappij. Ontzien kwetsbare gebieden



Versnellen en Inpassen zorg-/opvanglocaties



Het inlopen van de opgave door opvang te prioriteren voor zorg- en opvanglocaties

Voor deze maatregel is enkel de opschaaloptie uitgewerkt in twee varianten:

Maatregelen

- Bouwen in bestaand groen (ook sport etc.)
- Opvang in te passen in (lopende) gebiedsontwikkeling ten kosten van:
 - woningen
 - ander niet woonprogramma (kantoor/bedrijven)
 - groen



Maatschappelijke effecten

- Het versnellen van de realisatie van zorg- en opvanglocaties maakt dat achterstanden op dit punt kunnen worden ingelopen en de stad betere ondersteuning kan bieden aan haar **meest kwetsbare bewoners**. Het **zorgaanbod** wordt versterkt.
- Door inpassing van nieuwe kleinschalige voorzieningen kunnen grotere locaties in kwetsbare gebieden met een grote impact op de **leefbaarheid** daar eerder worden gesloten.
- Inpassing in de gebiedsontwikkeling heeft hier programmatische consequenties, bijvoorbeeld voor **woningbouw**.
- Wanneer opvang in het groen wordt gerealiseerd gaat dit ten kosten van de **ambitie rigoreus vergroenen**.
- Structurele inpassing zorgt voor minder **onzekerheid** in de beschikbaarheid van opvangplekken en daarmee samenhangende incidentele kosten.



Effecten op schaarstes

- **Financieel**. De normkosten voor zorg- en opvanglocaties zijn hetzelfde. Wanneer locaties in de gebiedsontwikkeling worden gerealiseerd dan gaat dit ten kosten van ander programma. Omdat maatschappelijke grondprijs lager is dan die van wonen of economisch programma (zie inzet Verdienvermogen) betekent dit al snel verminderde inkomsten voor de grondexploitatie.
- **Ruimte**. Afhankelijk van de gekozen optie gaat realisatie ten koste van gebouwd programma in de gebiedsontwikkeling of het groen.
- **Uitvoeringscapaciteit**. Dit leidt tot extra capaciteit t.b.v. zoeken van locaties en maken van afwegingen waar dit kan en waar niet. Waarbij in de lopende gebiedsontwikkeling rekening gehouden moet worden met extra proceskosten.

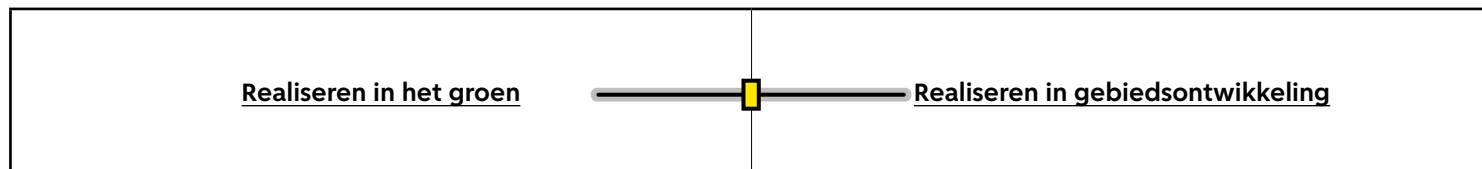


Aandachtspunten

- Bestaande plannen programmatisch en financieel wijzigen kan leiden tot **vertraging** in planvorming / woningbouw andere voorzieningen, sport en groen, kantoren, bedrijvigheid. Waarbij er ook meer **proceskosten** gemaakt worden. De mate waarin verschilt per **type plangebied** (transformatie, verdichting zal meer zijn dan bij uitleg gebieden). Daarnaast is ook door gesloten contracten de mogelijkheden ook beperkter.



Versnellen en Inpassen zorg-/opvanglocaties



Effecten op schaarstes		
Financieel MV	Normkosten zijn gelijk	
Financieel gebiedsontwikkeling	N.v.t.	Een opvang locatie heeft een maatschappelijke grondprijs en kan minder opleveren dan woningbouw of kantoren, afhankelijk van waar en ten kosten van welk programma dit gaat zijn de kosten hoger/lager (zie inzet Verdienvermogen)
Ruimte	1 voorziening (1700 – 2500m ²) = 500m ² groen minder	1 voorziening 1700 – 2500 m ²) = 28 – 42 woningen minder
Uitvoeringscapaciteit	Dit leidt tot extra capaciteit tbv zoeken van locaties en maken van afwegingen waar dit kan en waar niet	Dit leidt tot extra capaciteit tbv zoeken van locaties en maken van afwegingen waar dit kan en waar niet. Waarbij in de lopende gebiedsontwikkeling rekening gehouden moet worden met extra proceskosten
Maatschappelijke effecten		
Woningbouw	N.v.t.	Minder ruimte voor woningbouw. Daarnaast kan dit tot vertraging leiden in gebiedsontwikkeling waardoor programma later gerealiseerd wordt
Leefkwaliteit	Versnelt afbouw bestaande overlast in kwetsbare gebieden door vervangen van bestaande opvang	
Zorgaanbod	Draagt bij aan doorstroom in zorg	
Duidelijkheid	Zorgt voor minder onzekerheid en daarmee samenhangende incidentele kosten bij realisatie	

Locatie sportrealisatie

Aanpassen realisatie opgave voor georganiseerde buitensport kwalitatief of kwantitatief

Vanuit de referentienorm maatschappelijke voorzieningen wordt aangegeven in welke mate het sportareaal in de stad mee dient te groeien met de woningbouw. Met name door gebrek aan ruimte in de stad slagen niet alle gebiedsontwikkelingsprojecten erin deze opgave een plek te geven. Hierdoor drijft het tekort aan sportruimte in verschillende gebieden de komende jaren op te lopen.

Maatregelen

- De invulling van de opgave georganiseerde buitensport aanpassen.
- Andere invulling geven aan realisatie norm – multifunctioneel gebruik sportparken; zowel in gebouwde voorzieningen als in buitenruimte. Bijvoorbeeld onderwijs, kinderopvang, buurtvoorziening, biodiversiteit, klimaatadaptatie, energieopwek.



Maatschappelijke effecten

- **Nabijheid.** Wanneer de sportopgave wordt gerealiseerd daar waar woningen worden gebouwd en dus behoefte ontstaat zijn sportgelegenheden nabij. Dit verkleint de behoefte aan verplaatsingen.
- Tevens verkleint nabijheid van sportvoorzieningen de barrière om te gaan sporten waardoor **sportparticipatie** toeneemt en positieve effecten op oa gezondheid optreden.
- Nabijheid van sportvoorzieningen is extra belangrijk voor **kinderen** die minder dan volwassenen in staat zijn zich zelfstandig over grote afstanden te verplaatsen.



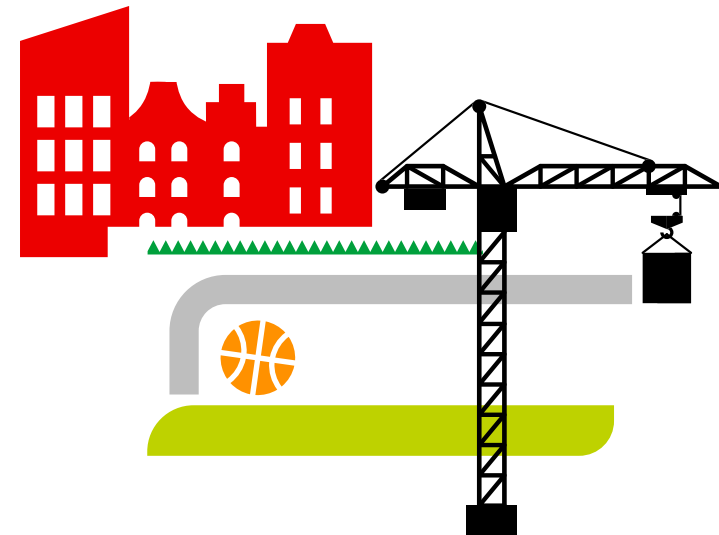
Effecten op schaarstes

- **Financieel MV.** Normkosten voor aanleg sportpark blijven gelijk.
- **Financieel Vereveningsfonds.** De locatie van sportrealisatie heeft effecten op de grondexploitatie en daarmee het vereveningsfonds. Wanneer sport buiten de gebiedsontwikkeling wordt gerealiseerd kan de ruimte binnen de gebiedsontwikkeling worden ingezet voor rendabeler programma. Hieruit volgt dan wel een financiële verplichting voor de grondexploitatie om bij te dragen aan het elders realiseren van sportruimte.
- **Ruimte.** Wanneer sport niet binnen de gebiedsontwikkeling wordt gerealiseerd vergroot dit de druk op andere locaties zoals het groen in en om de stad. Sport binnen de gebiedsontwikkeling betekent minder ruimte voor andere functies of vergroot de noodzaak voor intensief en meervoudig ruimtegebruik.
- Effecten op uitvoeringscapaciteit en netcongestie zijn locatieafhankelijk maar niet direct te koppelen aan de opties in deze knop.

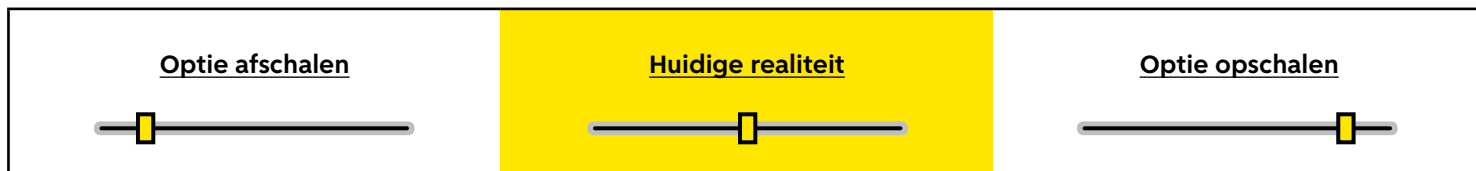


Aandachtspunten

- **Termijn** waarop effecten optreden, bestaande plannen kunnen niet zomaar worden aangepast.
- **Totale opgave** verandert niet. De keuze voor meer of minder realisatie in de gebiedsontwikkeling betekent meer/minder realisatie daarbuiten.
- **Juridische consequenties** wanneer plannen dienen te worden aangepast of bij niet halen wettelijke verplichtingen.



Locatie sportrealisatie



Effecten op schaarstes			
Ruimte voor sport	Bij > 1.000 woningen 25% van de opgave voor georganiseerde sport binnen gebiedsontwikkeling	Bij > 1.000 woningen 50% van de opgave voor georganiseerde sport binnen gebiedsontwikkeling	Bij > 1.000 woningen 75% van de opgave voor georganiseerde sport binnen gebiedsontwikkeling
Ruimte voor woningen	Per 6.000 woningen > extra ruimte in gebiedsontwikkeling: 15.000 m ²	— Neutraal	Per 6.000 woningen > minder ruimte in gebieds-ontwikkeling: 15.000 m ²
Financieel	Meer grondopbrengsten: zie inzet Verdienvermogen	Gelijke grondopbrengsten	Minder grondopbrengsten: zie inzet Verdienvermogen
Maatschappelijke effecten			
Nabijheid	✗ Negatief	— Neutraal	✓ Positief
Sportparticipatie (mn van kinderen)	✗ Negatief	— Neutraal	✓ Positief



Parkeeroplossingen in gebiedsontwikkeling

Om in hoge dichtheden te bouwen en hoge kosten voor ondergronds parkeren te vermijden zijn in verschillende gebiedsontwikkelingen en transformatiegebieden één of meerdere mobiliteitshubs ingepland. Deze zogenaamde wijkhubs zijn gebouwde voorzieningen waar voertuigen kunnen worden geparkeerd voor bewoners, bezoekers, deelmobiliteit voor de gehele buurt. Meer functies die moeilijk nog een plek kunnen krijgen in de openbare ruimte of kostbaar zijn inpandig in woonblokken te realiseren zoals bijvoorbeeld afvalinzameling, nutsvoorzieningen, pakketlockers zouden daar ook een plek kunnen vinden. Hubs zijn daarmee als het ware een verlengstuk van de openbare ruimte. Voor de optimalisatie van ruimte, mobiliteitsopties en betaalbaarheid voor bewoners (sociaal) te borgen is blijvend grip op de exploitatie van hubs nodig vanuit de gemeente. Eigendom (gedeeltelijk) van de hub zou die grip geven.



Maatschappelijke effecten

- Door de realisatie van hubs ontstaat meer ruimte in de openbare ruimte voor onder andere **klimaatadaptatie, vergroenen en verblijven**.
- Hubs kunnen een bijdrage leveren aan het tegengaan van **vervoersarmoede** door hier parkeeroplossingen aan te bieden voor bewoners en bezoekers die zich dat anders niet kunnen veroorloven.
- Hubs kunnen gecombineerd worden met andere functies waardoor ze een sociale functie in de wijk kunnen vervullen.

De financiering van de ontwikkeling en de exploitatie van de wijkhubs is nog een vraagstuk en heeft een rendabel en onrendabel deel. Het rekenvoorbeeld van Buiksloterham (hieronder) laat zien dat dit mogelijk leidt tot een financieel dilemma. Het rekenvoorbeeld laat tevens zien dat het financieel tekort mogelijk groter wordt als de markt de hub ontwikkelt en in eigendom neemt dan wanneer de gemeente dat doet. De business case en/of waarde van een hub is mogelijk te verbeteren als meer functies worden toebedeeld/meegenomen of ruimte meer optimaal benut. Een integraal onderzoek naar organisatie en financiering van wijkhubs door verschillende directies gezamenlijk is opgestart.

Rekenvoorbeeld hubs in gebiedsontwikkeling Buiksloterham

Verschillen in de onrendabele top tussen gemeente en markt ontstaan door hantering van andere rekenregels:

- andere afschrijvingstermijnen
- andere rendementseisen en rentes voor vreemd vermogen



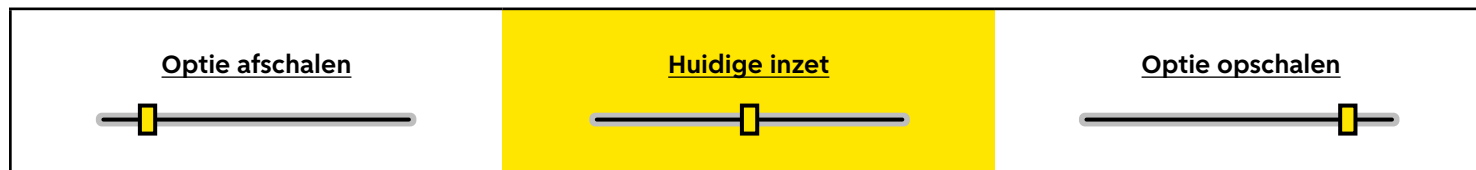
Effecten op schaarstes

- **Financieel.** De aanleg en exploitatie van hubs heeft een rendabel en een onrendabel deel. Het rekenvoorbeeld laat hierbij de verschillen zien in wanneer gemeente en markt de aanleg en exploitatie voor hun rekening nemen. Door de aanleg van hubs wordt bouwen in hoge dichtheden en dus met meer rendement mogelijk.
- **Ruimte.** Hubs vragen ruimte in het stedenbouwkundig plan maar spelen elders ruimte vrij, met name doordat minder ruimte nodig is voor straatparkeren.
- **Ambtelijke capaciteit.** Wanneer hubs niet worden gerealiseerd vraagt dit herziening van stedenbouwkundige plannen. Tegelijkertijd kost het opzetten van een aanpak voor de realisatie van hubs ambtelijke capaciteit.

Gebieden/locaties waar (wijk)hubs op dit moment al zijn opgenomen in de plannen zijn:

- Noord: Buiksloterham, Hamerkwartier
- IJburg: Strandeiland
- Zeeburgereiland: Sluisbuurt
- Zuidoost: K-Midden, Amstel III, Nieuwe Kern
- Zuidas: Ravel
- West: Schinkel, Sloterdijk

De gemeente betaalt altijd linksom of rechtsom de onrendabele top van een investering. Over het algemeen is ontwikkeling, eigendom en financiering door de markt duurder. Daarnaast zorgt eigendom van de markt ervoor dat gemeente zeggenschap verliest over gebruik van de hub (maatschappelijk en financieel), extra wensen moet betalen en niet de winst pakt van tariefverhogingen parkeren in de openbare ruimte.



Effecten op schaarstes			
Financieel	Hubs zijn onderdeel van de (vastgestelde) stedenbouwkundige plannen. Niet bouwen van hubs leidt tot minder woningen bouwen en/of noodzaakt tot andere parkeeroplossingen met beiden grote negatieve consequenties	Geen geld gereserveerd in grex/ investeringen Nog in onderzoek: financiële consequenties nog niet duidelijk	Meer gebiedsontwikkelingen en transformaties die meer hubs nodig hebben en daarom meer investerings- en exploitatiebudget benodigd
Ruimte	Meer ruimte nodig voor parkeren en mogelijk veel minder ruimte voor woningen	Optimalisatie van ruimte in de huidige gebiedsontwikkelingen	Verdere optimalisatie van ruimte mogelijk door opnemen andere functies in de hubs
Capaciteit ambtelijk/markt	Waarschijnlijk opnieuw moeten maken van stedenbouwkundige plannen en veel proceskosten	Huidige inzet Onderzoek naar optimalisatie en governance/financiering is reeds opgestart	Capciteit voor realisatie hubs in gebiedsontwikkeling
Maatschappelijke effecten			
Klimaatadaptatie/groen	✗ Negatief. Meer parkeerdruk op straat en minder ruimte voor klimaatadaptatie/groen	— Blijft gelijk	Verlicht moeizame ruimtelijke inpassing
Vervoersarmoede	✗ Negatief. Minder mogelijkheden om hierop te sturen	— Blijft gelijk	Mogelijkheden om hierop te sturen nemen toe



Rekenvoorbeeld	Aantal hubs	Grote hub (aantal plekken)	Begrote kosten	In grex gereserveerd	Beoogde opbrengst business case	Financieel tekort (investering + exploitatie)
Buiksloterham						
Gemeentelijk perspectief						
Hub kavel 18	1	290	€ 17.000.000	€ 7.791.324	€ 9.300.000	-€ 3.600.000
Hub kavel 39	1	259	€ 21.812.607		€ 8.100.000	-€ 7.000.000
Hub kavel 24 (hub op kavel 39 is als referent aangehouden)					€ 8.100.000	-€7.000.000
Totaal	3	circa 808	€60.625.21		€25.500.000	-€17.600.000
Marktperspectief						
Hub kavel 18	1	290	€ 17.000.000		€ 4.800.000	-€ 8.800.000
Hub kavel 39	1	259	€ 21.812.607		€ 3.800.000	-€ 11.400.000
Hub kavel 24	1	259	€21.812.607		€3.800.000	-€11.400.000
Totaal	3	circa 808	€60.625.214		€12.400.000	-€ 31.600.000

Doelgroepgericht Parkeerbeleid

Herverdelen van de schaarse parkeerruimte in de stad

Verskillende milieus hebben verschillende parkeerbehoefte. Mensen met sociale huurwoningen hebben over het algemeen minder auto's dan mensen uit midden-segment en die weer minder dan de mensen met een koopwoning. Enerzijds bepalen van hoeveelheid parkeerruimte per woning. Anderzijds verdelen van beschikbare parkeerruimte naar doelgroep. Ten koste van wie het niet/minder nodig heeft en/of geld van wie het kan betalen. Kan door meer plek in de OR (t.k.v. dichtheid) en/of subsidiëren van parkeerplekken in parkeergarages (t.k.v. investeringen/GREX/huizenprijzen).

Maatregelen

- Afschalen: Minder doelgroepen (zorgpersoneel, onderwijzers, herhuisvesters, ...) faciliteren met vergunningen, zodat plekken bij nieuwbouw allemaal verkocht/verhuurd kunnen worden tegen markttarief.
- Huidig: Geen vergunningen, geen parkeerplekken bij sociale woningbouw, maar wel enkele uitzonderingen.
- Opschalen: Meer parkeerplaatsen door hogere norm en parkeervergunningen/abonnementen voor specifieke doelgroepen, zoals vitale beroepen.



Maatschappelijke effecten

- Door middel van doelgroepgericht parkeerbeleid worden parkeermogelijkheden benut door die groepen die dit vanwege persoonlijke of arbeid gerelateerde omstandigheden het hardste nodig hebben. Dit zorgt voor een **inclusievere samenleving**.
- Wanneer doelgroepgericht beleid erop gericht is om beroepsgroepen te faciliteren waar de stad behoefte aan heeft zoals leraren en zorgpersoneel dan komt dit het **functioneren van de stad** ten goede.
- Doelgroepgericht parkeerbeleid kan **autogebruik** stimuleren.



Effecten op schaarstes

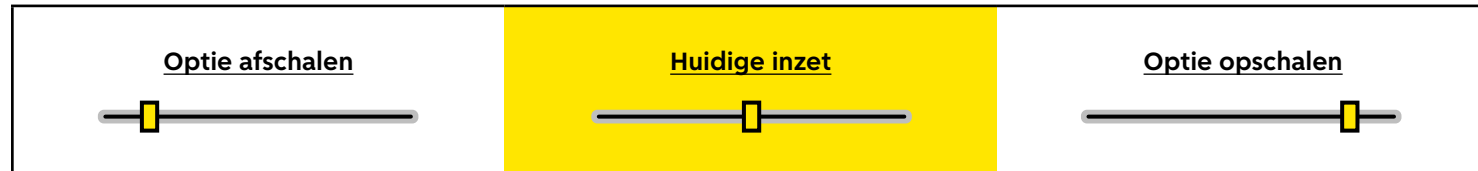
- **Financieel.** Parkeerplekken vragen ruimte en ruimte kost geld. Het rekenvoorbeeld gaat uit van een gemiddelde prijs van €40.000 voor een inpandige parkeerplek. Wanneer deze markt contrair wordt aangeboden gaat dit ten kosten van de winst van de ontwikkelaar wat zich vertaalt in de grondprijs. Wanneer parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden aangelegd gaat dit ten koste van andere ruimtevragers waaronder ook verdichtingsmogelijkheden. Ook dit heeft effecten op de grondexploitatie.
- **Ruimte.** Doelgroepgericht parkeerbeleid is primair een verdelingsvraagstuk. Echter, wanneer doelgroepgericht parkeerbeleid wordt opgeschaald en het aantal vrij beschikbare parkeerplaatsen gelijk blijft, dan legt dit een extra claim op de ruimte. Ook moet rekening gehouden worden met extra vervoersbewegingen doordat doelgroepen gestimuleerd worden de auto te nemen.
- **Netcongestie.** Effecten beperkt. Opschalen van doelgroepgericht parkeerbeleid kan om extra laadvoorzieningen vragen.
- **Uitvoeringscapaciteit.** Het aanpassen en uitvoeren van nieuw doelgroepgericht beleid vraagt ambtelijke capaciteit.



Aandachtspunten

- Afschalen vraagt aanvullende grote investeringen in alternatieven (m.n. OV) als we alternatief voor de auto willen bieden.
- In de APV staat verankert dat mensen met een beperking recht hebben op een parkeerplek. Bij verder afschalen kan niet voldaan worden aan de APV.

Doelgroepgericht Parkeerbeleid



Effecten op schaarstes			
Financieel	Levert $0,05 \times 7.500 \times 20.000 = 7,5$ mln / jaar op	— Gelijk	Kost $0,1 \times 7500 \times 20.000 = 15$ mln / jaar
Ruimte	— Gelijk	— Gelijk	Kost openbare ruimte, ook door extra autoverkeer óf meer behoefte aan OV/ fietsinfra
Netcongestie	— Gelijk	— Gelijk	Extra laadvoorzieningen
Maatschappelijke effecten			
Inclusiviteit	Inclusiviteit neemt af (autobezit wordt luxe)	-	Inclusiviteit neemt toe (ook sociale huurders maken kans op auto parkeerplek)
Autogebruik	✓ Positief. Autogebruik neemt af	-	✗ Negatief. Autogebruik neemt toe
Functioneren van de stad	✗ Negatief. Wanneer doelgroepbeleid voor cruciale beroepen wordt teruggebracht	-	✓ Positief. Wanneer doelgroepbeleid voor cruciale beroepen wordt opgeschaald

Rekenvoorbeeld hubs in gebiedsontwikkeling Buiksloterham
 Aannames: * pp kost 40.000 - * 7500 woningen/jaar - * We leggen €20.000 bij voor doelgroepplek en op andere parkeerplekken spelen we quitte - * Nu 0,05 plek/woning voor doelgroep - * Behoefte 0,1 plek/woning extra voor sociaal/doelgroepen



Sociaal rechtvaardige openbare ruimte en mobiliteit



Zorgen dat mensen zich veilig voelen in de openbare ruimte en dat die openbare ruimte ook voor hen is ingericht om te gebruiken

De openbare ruimte wordt steeds intensiever, door meer mensen en voor meer doeleinden gebruikt. Dit brengt spanningen met zich mee. Voor mensen die slecht ter been zijn of met een beperking vormen drukke plekken een uitdaging. Andere groepen zoals jonge vrouwen voelen zich op bepaalde tijdstippen en plekken onveilig in de openbare ruimte. Het is belangrijk dat alle Amsterdammers zich thuis blijven voelen in de openbare ruimte. Bovendien is het belangrijk te zorgen dat iedereen voldoende betaalbare en toegankelijke mobiliteitsopties heeft om zich te verplaatsen in de stad. Dit vraagt om keuzes in hoe en voor wie de openbare ruimte en het mobiliteitssysteem inrichten. Uit deze keuzes volgen investeringsopgaven.



Maatschappelijke effecten

- Investerings in de openbare ruimte kunnen de **veiligheid** of het gevoel van veiligheid verbeteren.
- Door bij keuzes in de openbare ruimte en het mobiliteitssysteem meer rekening te houden met (economisch) kwetsbare Amsterdammers neemt **vervoersarmoede** in de stad af.
- Een toegankelijke inrichting van de openbare ruimte en het mobiliteitssysteem draagt bij aan een **inclusieve stad**.

Maatregelen openbare ruimte

- Hoger beheerniveau openbare ruimte en groen
- Aanpak tunnels, sociale veiligheid
- Verbeteren verlichting
- Meer ruimte voetganger, meer bankjes
- Verbeteren looproutes OV
- Veilige en toegankelijke oversteken

Maatregelen mobiliteit

- Structureel investeren in diversiteit aan mobiliteitsopties in de gebieden (actieve mobiliteit, fijnmazig openbaar vervoer, deelmobiliteit, doelgroepenvervoer oplossingen die bijdragen aan inclusiviteit, bijv. vrijwilligers vervoer of Kidsvrij
- Gratis OV en/of fiets voor specifieke doelgroepen
- Vergroten beschikbaarheid van rolstoeltaxi's
- Pilot goedkope deelmobiliteit in de nacht



Effecten op schaarstes

- **Financieel.** Momenteel wordt ca €10 mln per jaar geïnvesteerd in een toegankelijke en sociaal rechtvaardige openbare ruimte en mobiliteit. Wanneer gekozen wordt voor een hogere inzet zal dit bedrag omhoog moeten.
- **Ruimte.** Sociaal rechtvaardige openbare ruimte vraagt niet per se meer openbare ruimte maar wel keuzes ten aanzien van de inrichting en daarmee verdeling van de schaarse ruimte in de stad.
- **Uitvoeringscapaciteit.** Opschalen van deze ambitie vraagt om meer ambtelijke en uitvoeringscapaciteit in de markt. Wat voor capaciteit is afhankelijk van de maatregelen.
- **Netcongestie.** Effecten zijn afhankelijk van de gekozen maatregelen.

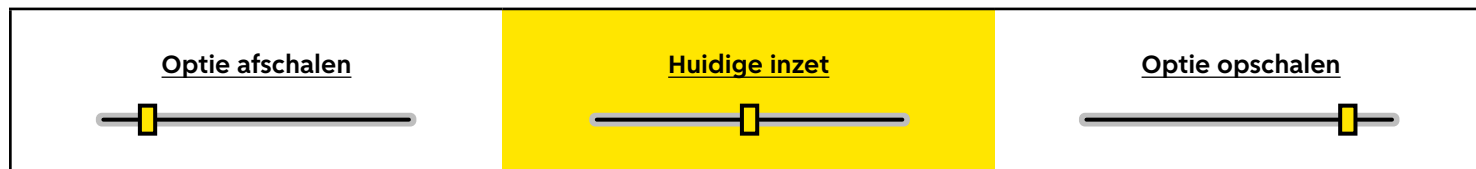


Aandachtspunten

- Er kan spanning ontstaan tussen verschillende beleidsdoelen bijv. fijnmazig vs. snel en betrouwbaar OV of vergroenen vs. verlichten.



Sociaal rechtvaardige openbare ruimte en mobiliteit



Effecten op schaarstes			
Financieel	<5 mln	+/- 10 mln	>30 mln
Ruimte	Keuzes hebben invloed op verdelingsvraagstuk schaarse ruimte		
Capaciteit ambtelijk/markt	Minder inzet	Huidige inzet	Meer capaciteit nodig in uitvoering op straat, maar ook chauffeurs
Maatschappelijke effecten			
(gevoel van) Veiligheid	✗ Neemt af	— Blijft gelijk	✓ Neemt toe
Vervoersarmoede	✗ Neemt toe	— Blijft gelijk	✓ Neemt af
Inclusieve stad	✗ Minder inclusief	— Net zo inclusief	✓ Meer inclusief

