

Colofon

Aan deze publicatie werkten mee:

Christel Baeten (DWZS), Michiel Bassant (DIWV), Gozewijn Bergenhenegouwen (DWZS), Jos Gadet (DRO), Sebastiaan Jacobs (DRO), Niko Koers (PMB/DWZS), Fokko Kuik (DIWV), Maurits de Hoog (DRO), Gertjan Rohaan (DRO), Keimpe Reitsma (OGA), Laura Uittenbogaard (OGA), Laura Hakvoort (DRO), Rick Vermeulen (DRO), Lies ter Voort (OGA), Elvira Vreeswijk (DRO), Martijn van Vliet (EZ), Elmer Verhaak (DRO), Errik Buursink (DRO), Eveline Jonkhof (DRO), Art Klandermans (DWZS), Marloes Michels (SB).

Redactie

Sandra Langendijk

Contact

Elvira Vreeswijk (DRO)
e.vreeswijk@dro.amsterdam.nl

Voorwoord

Ondanks de crisis is het vertrouwen in de toekomst van de regio Amsterdam groot. De leefbaarheid in alle buurten van Amsterdam is de afgelopen jaren verbeterd. De komende jaren komt nog een groot aantal projecten gereed, zoals de Noord/Zuidlijn, de Rode Loper en de Amstelcampus. En er zijn vele particulieren die investeren in gebouwen en de fysieke omgeving. Ook de belangstelling voor zelfbouw laat zien dat Amsterdam veerkrachtig is. Nationaal en internationaal zien investeerders grote kansen voor de ontwikkeling van de Metropoolregio Amsterdam op middellange termijn. Recente ontwikkelingen, zoals de keuze van ASML om een nieuw onderzoeksinstituut op Amsterdam Science Park te vestigen, maar ook de grote belangstelling van multinationals en internationale topuniversiteiten voor een nieuw technologisch instituut voor toegepaste wetenschap, bevestigen dit beeld.

De ambitie om zowel mee te doen in de top vijf van innovatieve Europese metropolen als te blijven groeien, blijft daarmee onverminderd kansrijk. De manier waarop de overheid investeert en zich in de stad opstelt, zal de komende jaren echter wel veranderen. Doordat de middelen om te investeren teruglopen, zal het beschikbare budget steeds meer geconcentreerd worden ingezet. De focus komt de komende jaren nadrukkelijker te liggen op de bestaande stad. De transformatie van leegkomend vastgoed wordt één van de belangrijkste opgaven voor de stad.

Om aan te sluiten bij de opgaven en marktdynamiek in de stad wordt door de gemeente in verschillende delen van de stad een andere houding aan. Het gebied binnen de Ring is uitermate succesvol. Hier gaat het erom de marktdynamiek te verzilveren en conflicten, zoals rond het gebruik van de openbare ruimte en verdringing, te beperken. In het gebied buiten de Ring is de marktdynamiek lager maar liggen grote kansen voor innovatie en experiment. Hier ondersteunen fysieke ingrepen vooral sociaal-economische programma's. De focus van de ruimtelijke ontwikkeling zal de komende jaren op de Ringzone komen te liggen. Hier is het grootste maatschappelijk rendement te behalen, ligt de grootste transformatieopgave en is de bereikbaarheid het beste. Bovendien profiteren de gebieden binnen en buiten de Ringzone van een ontwikkeling in dit gebied. De overheid heeft bij dit alles niet vanzelfsprekend meer een leidende rol, maar schept ruimte voor initiatieven. Dat betekent meer beleidsruimte geven, het aantal regels zoveel mogelijk beperken en nog meer inzetten op stimuleren en prikkelen. Tijdens één van de sessies die hebben geleid tot dit strategisch plan kwam Alexander Rinnooy Kan met het motto dat de komende jaren de fysieke ontwikkeling van de stad zal leiden: 'Amsterdam maakt mogelijk'.

Inhoud

| | |
|---|----|
| Voorwoord | 3 |
| Inleiding | 7 |
| De totstandkoming van het strategisch plan | |
| 1 Veranderde context | 15 |
| Nieuwe strategieën voor stedelijke ontwikkeling | |
| 2 Economisch sterk en duurzaam | 27 |
| Aanscherping doelstellingen; mogelijke acties & projecten 2014 - 2018 | |
| 3 Gebiedstrategie | 51 |
| Mogelijke acties & projecten 2014 - 2018 | |
| 4 Conclusies | 59 |
| Bijlage | 63 |

Inleiding

De totstandkoming van het strategisch plan

Op 13 juli 2011 is in reactie op het rapport van de commissie Wijntjes over het Vereveningsfonds door de raad besloten een strategisch plan voor de ruimtelijke economische sector op te stellen. Uitgangspunt bij dit plan zijn de ambities uit Structuurvisie 2040. Doel van het strategisch plan is een integraal afwegingskader te bieden bij bestuurlijke besluitvorming over investeringen in de fysieke sector tot 2025 en concrete voorstellen te doen voor een agenda en de inzet van middelen in de ruimtelijke economische sector in de volgende twee collegeperiodes.

Minder investeringsmogelijkheden bij de gemeente vanwege de economische en de vastgoedcrisis vragen om andere manieren van werken en scherpe afwegingen en keuzes. Dit is in verschillende gemeentelijke veranderingstrajecten aan de orde, zoals in Eén-stad-één-opgave, de maatregelen rondom het Vereveningsfonds (ERAG), de Bestuursopdracht Stedelijke Vernieuwing en de Mobiliteitsaanpak Amsterdam. In deze trajecten wordt gewerkt aan een efficiënte organisatie van de ruimtelijke

Per zone wordt op basis van de keuzen en opgaven en van de marktdynamiek in het gebied de rol en houding van de overheid bepaald.

taken van de stad en de stadsdelen, gegeven de huidige economische situatie en een veranderende maatschappij. Hierin wordt zowel een cultuurverandering als een reorganisatie van de manier van werken aan de stad bepleit. Bij het schrijven van dit strategisch plan is nadrukkelijk aansluiting gezocht bij deze trajecten.

De totstandkoming van het strategisch plan

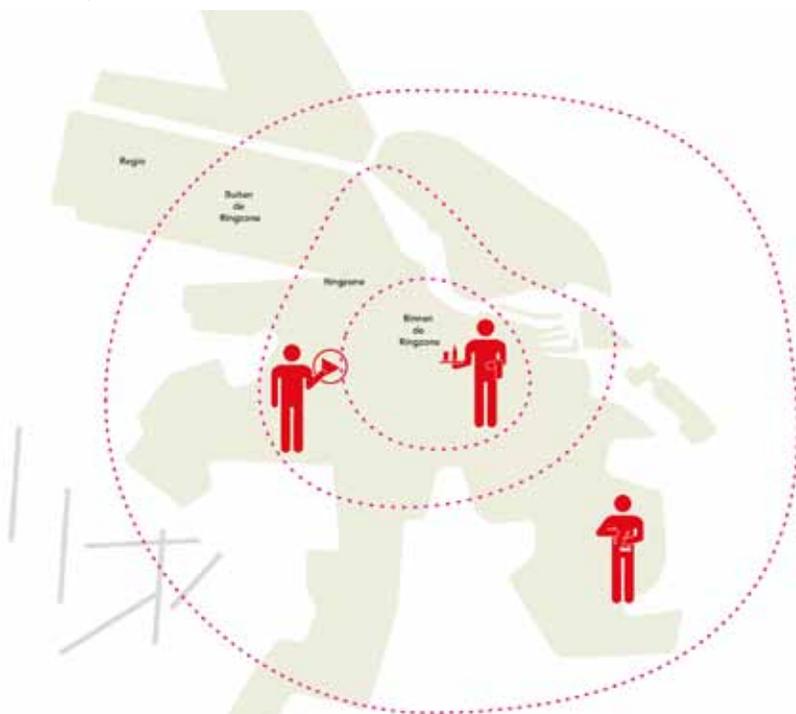
Het doel van het strategisch plan is het realiseren van de hoofddoelstelling van Structuurvisie 2040: een economisch sterke en duurzame stad in een regio die internationaal concurrerend is. Deze hoofddoelstelling is in de startfase van het strategisch plan geoperationaliseerd en in de gesprekken met investerende partijen geconcretiseerd in de volgende doelstellingen: een diverse stedelijke economie, het aantrekken van talent, het tegengaan van tweedeling, een goede balans tussen bereikbaarheid en een aantrekkelijke openbare ruimte, het op gang brengen van de energie- en grondstoffentransitie en tot slot een gezonde stad.

Het strategisch plan is in drie fasen tot stand gekomen:

Fase 1: Strategische analyse – Werk in uitvoering

In fase 1 is een analyse gemaakt van de opgaven voor de komende tien jaar. Dit is gebeurd op drie manieren: een ruimtelijk-economische, een programmatische en een financiële. Aan Paul Tang en Evelyn Pleijte van adviesbureau Boer & Croon is gevraagd te reflecteren op de noodzaak van investeringen in stedelijke ontwikkeling. In het rapport Vaste grond onder stedelijke ontwikkeling betogen zij dat om een succesvolle stad en metropool te kunnen blijven, het nodig is te blijven investeren in stedelijke ontwikkeling, vooral door het realiseren van aantrekkelijke stedelijke woonmilieus. Dat is wat talent naar de stad trekt, dé drijvende kracht achter innovatie en een nieuwe stedelijke economie.

Echter, door de crisis valt de woningbouw en de ontwikkeling van de daarbij horende woonmilieus stil terwijl de behoefte aan woningen onverminderd groot blijft gezien de groei van het aantal inwoners. In fase 1 van het strategisch plan is deze mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt geanalyseerd. Amsterdam zit in een spagaat: jong en hoogopgeleid talent wil in de stad wonen, maar vindt steeds moeilijker een betaalbare plek.




experimenteren en innoveren


faciliteren en verzilveren


activeren en versnellen

Aan de andere kant, de woningbouw is weliswaar sterk afgenomen, in infrastructuur, kennis en zorg wordt nog volop geïnvesteerd.

De centrale vraag aan het eind van deze fase 1 was: hoe kan de dynamiek in stedelijke ontwikkeling weer op gang worden gebracht om zo ruimte te geven aan het talent in de stad? De conclusie was dat voor het vlottrekken van stedelijke ontwikkeling een integrale aanpak noodzakelijk is. Beter benutten, concentreren en bundelen van inspanningen en investeringen staan daarbij voorop.

Fase 1, getiteld *Werk in Uitvoering*, is in maart 2012 bij de behandeling van de Kadernota 2013 ter kennisname aan de raad aangeboden.

Fase 2: Investeren in stedelijke ontwikkeling – een gebiedsgerichte strategie

De conclusies uit fase 1 zijn in fase 2 vertaald naar een strategie waarbij per gebied een verschillende rol en inzet van de gemeente ten opzichte van andere investerende partijen geformuleerd is, afhankelijk van de marktdynamiek en de opgaven die er in het bewuste gebied liggen. Hierdoor zou zowel het maatschappelijk als financieel rendement van investeringen kunnen worden vergroot. Deze gebiedsgerichte strategie komt neer op een onderscheid tussen het gebied binnen de Ring – binnen de Ring A10 en ten zuiden van het IJ –, de Ringzone – in het zuiden, westen en oosten is dat het gebied rondom de Ring A10 en het Ringspoor en in het noorden de noordelijke IJoever – en het gebied buiten de Ringzone (zie kader). Hoewel dit niet binnen de scope van het strategisch plan valt, is de regionale en zelfs nationale schaal een onlos-

Fase 2: Gebiedsgerichte inzet

Ringzone

In *Investeren in de stad*, de nota over fase 2 van het strategisch plan, kiest de gemeente voor een actieve rol in de stedelijke ontwikkeling op die plekken waar stedelijke woonmilieus in hoge dichtheid mogelijk zijn, waar de bereikbaarheid het beste is en waar het meeste te verdienen valt. Het gaat om de ontwikkeling van en rondom knooppunten en om zeer verschillende locaties als de Kolenkitbuurt, NDSM en Zuidas. Investeren in deze zone is niet alleen belangrijk voor het binden van talent aan de stad, maar ook voor het tegengaan van tweedeling. De Ringzone is een belangrijke stepping stone voor het verbinden van de gebieden buiten de Ring met de gebieden binnen de Ring.

Opbrengsten in het gebied zijn mogelijk omdat andere partijen bereid zijn in deze zone te investeren. Zo kan financieel rendement worden behaald op reeds gedane investeringen en worden nieuwe investeringen mogelijk gemaakt. Binnen de Ringzone zijn een aantal gebieden met extra potentie te onderscheiden. Dit zijn gebieden waar al jaren aan gewerkt wordt, zoals Ring-West, Zuidas en IJoevers. Maar ook gebieden waar recent ontwikkelingen op gang zijn gebracht, zoals Amstelstation, Overamstel, Zeeburgereiland, Houthavens en Sloterdijk. In en rond deze laatste gebieden is de komende jaren een sterke dynamiek te verwachten. Door het verwijderen van belemmeringen ontstaan hier mogelijkheden voor toekomstige gebiedsontwikkelingen en kunnen verbindingen gelegd worden met de regio. Zo vormen Sloterdijk en de Houthavens de opmaat voor Haven-Stad en de Zaan-IJ ontwikkeling en kunnen Amstelstation en Overamstel gaan zorgen voor een betere verbinding met Zuidoost en via de A2 richting Utrecht.

Buiten de Ring

Voor de gebieden buiten de Ringzone is de maatschappelijke opgave groot, maar zijn de financiële middelen van zowel markt als overheid voor fysieke ingrepen beperkt. Vanuit de stedelijke middelen worden investeringen in vernieuwing door corporaties en marktpartijen ondersteund en wordt geïnvesteerd in een goede bereikbaarheid. De stadsdelen blijven investeren in het onderhoud en de verbetering van de openbare ruimte en groen. Overige investeringen hebben een meer experimenteel of tijdelijk karakter: zelfbouw kavels of klushuizen, zoals in de Klarenstraat in Nieuw-West en Kleiburg in Zuidoost. De gemeente vervult hierin geen actieve rol, maar maakt dit wel mogelijk.

Binnen de Ring

Binnen de Ring, het economisch hart van Amsterdam, is de marktdynamiek dusdanig dat de gemeente kiest voor een faciliterende rol en het zorgen voor goede randvoorwaarden voor andere investerende partijen. Niet langer de gemeente maar, andere investerende partijen zijn hier aan zet. De gemeente draagt wel bij aan het vergroten van de aantrekkingskracht van het gebied voor bewoners, bezoekers en bedrijven door de bereikbaarheid te verbeteren en te zorgen voor een aantrekkelijker openbare ruimte, zoals beschreven in *Mobiliteitsaanpak Amsterdam*. Daarnaast schept zij randvoorwaarden voor dynamiek door bijvoorbeeld te zorgen voor de nodige juridisch planologische ruimte voor de transformatie van gebouwen. Maar voor extra ambities op het gebied van kwaliteit van de openbare ruimte zijn er vanuit de gemeente geen middelen beschikbaar.

makelijk onderdeel bij de afwegingen geweest rondom de inzet van stedelijke middelen.

Fase 2: *Investeren in stedelijke ontwikkeling*, is op 27 november 2012 besproken door het college van burgemeester en wethouders. Geconcludeerd werd dat gesprekken met investeringspartijen de strategie zou versterken.

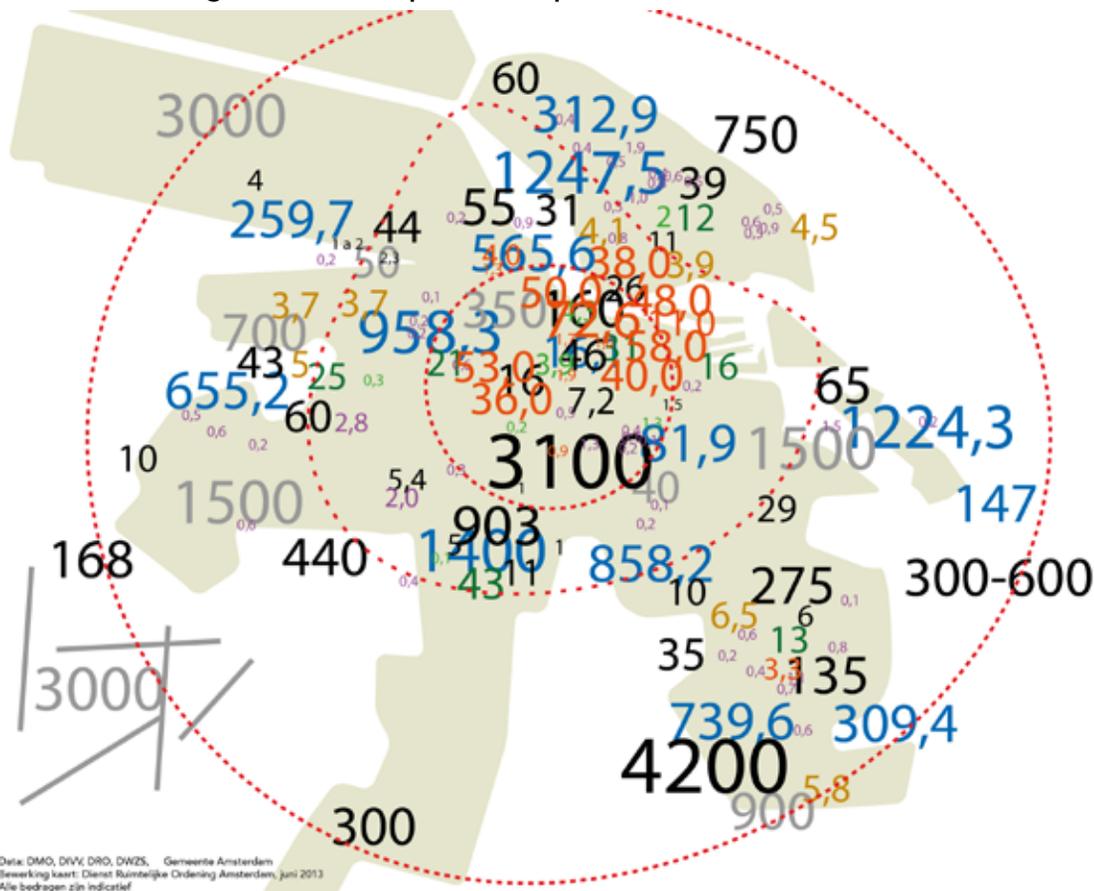
Fase 3: Ruimte voor stedelijke ontwikkeling – Amsterdam maakt mogelijk

In fase 3 zijn op basis van de resultaten van fase 2 gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van dertig investerende partijen in de stad uit verschillende sectoren. Het doel van de gesprekken was een beeld te krijgen van wat deze partijen willen betekenen voor de stad, hoe zij tegen de gemeentelijke voorstellen en dilemma's

aankijken, waar en hoe de gemeente belangrijke partijen kan stimuleren en faciliteren en waar kansen liggen om samen te werken om meer maatschappelijke waarde te creëren.

Fase 3 van het strategisch plan geeft de uitkomsten van deze gesprekken weer. Daarbij hoort een aantal concrete voorstellen voor de middellange termijn, op basis waarvan het gemeentebestuur keuzen op hoofdlijnen voor het ruimtelijk beleid kan maken. De gebiedsgerichte strategie is ook uitgewerkt in voorstellen voor mogelijke acties in de volgende collegeperiode van 2014 tot 2018. Het strategisch plan geeft daarmee ook richting aan het Amsterdamse beleid in de regio.

Totaal investeringen in de stad (publiek en privaat) 2010-2025



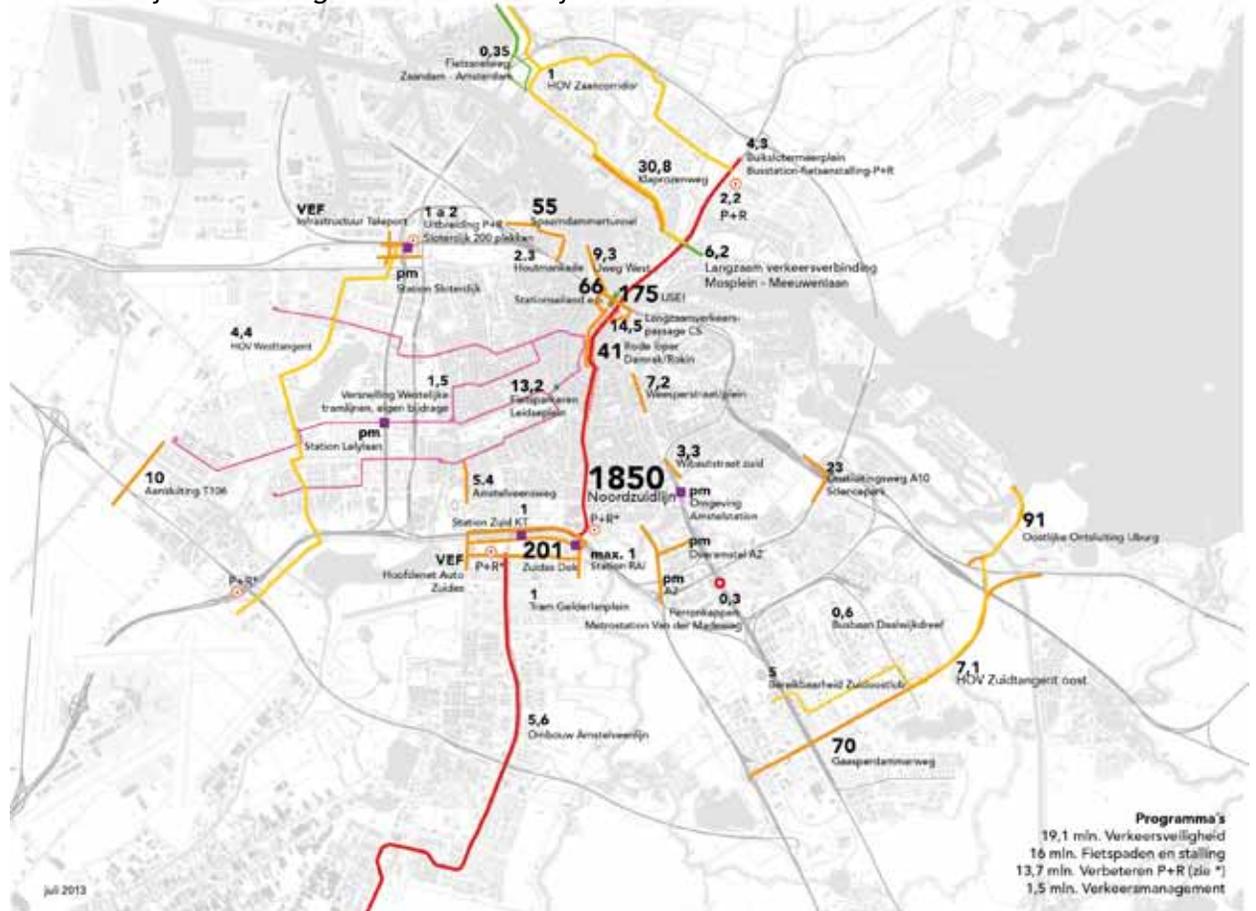
Verwachte publieke en private investeringen tot 2025: ongeveer €20 miljard, waarvan circa €10 miljard aan investeringen door Rijk en regio in infrastructuur.

- Legenda [tekst]**
- 0,5 Investeren in infrastructuur [in mln] 2014 - 2025
 - 0,5 Investeren in cultuurinstellingen [in mln] 2010 - 2025
 - 0,5 Investeren in groen en openbare ruimte [in mln] 2011 - 2013
 - 0,5 Investeren in doorlopende projecten openbare ruimte [in mln] 2012
 - 0,5 FMI [in mln] 2006 - 2012
 - 0,5 Marktinvesteringen in GREX-gebieden [in mln] 2010 - 2020
 - 0,5 Investeren in focusgebieden (stedelijke vernieuwing) [in mln] 2000 - 2014
 - 0,5 Marktinvesteringen buiten de GREX [in mln] 2010 - 2020

Data: DMO, DIVV, DRO, DWZS, Gemeente Amsterdam
 Bewerking kaart: Dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam, juni 2013
 Alle bedragen zijn indicatief

De stad investeert in de Noord/zuidlijn, de verbinding met Amstelveen en in hoogwaardig openbaar vervoer in Westelijke en oostelijke richting. Ook de ontsluiting van IJburg is een belangrijke investering.

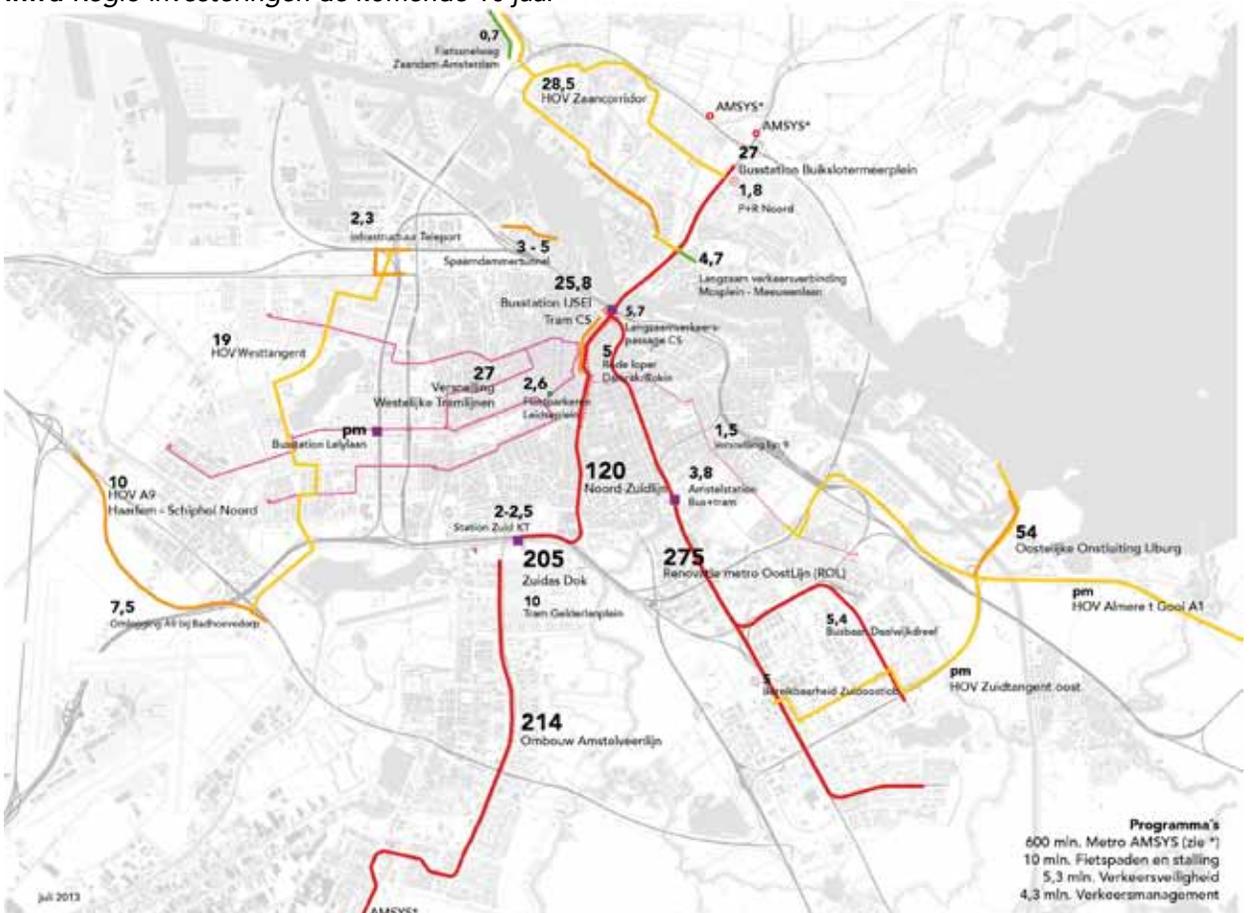
Infra Stedelijke investeringen de komende 10 jaar



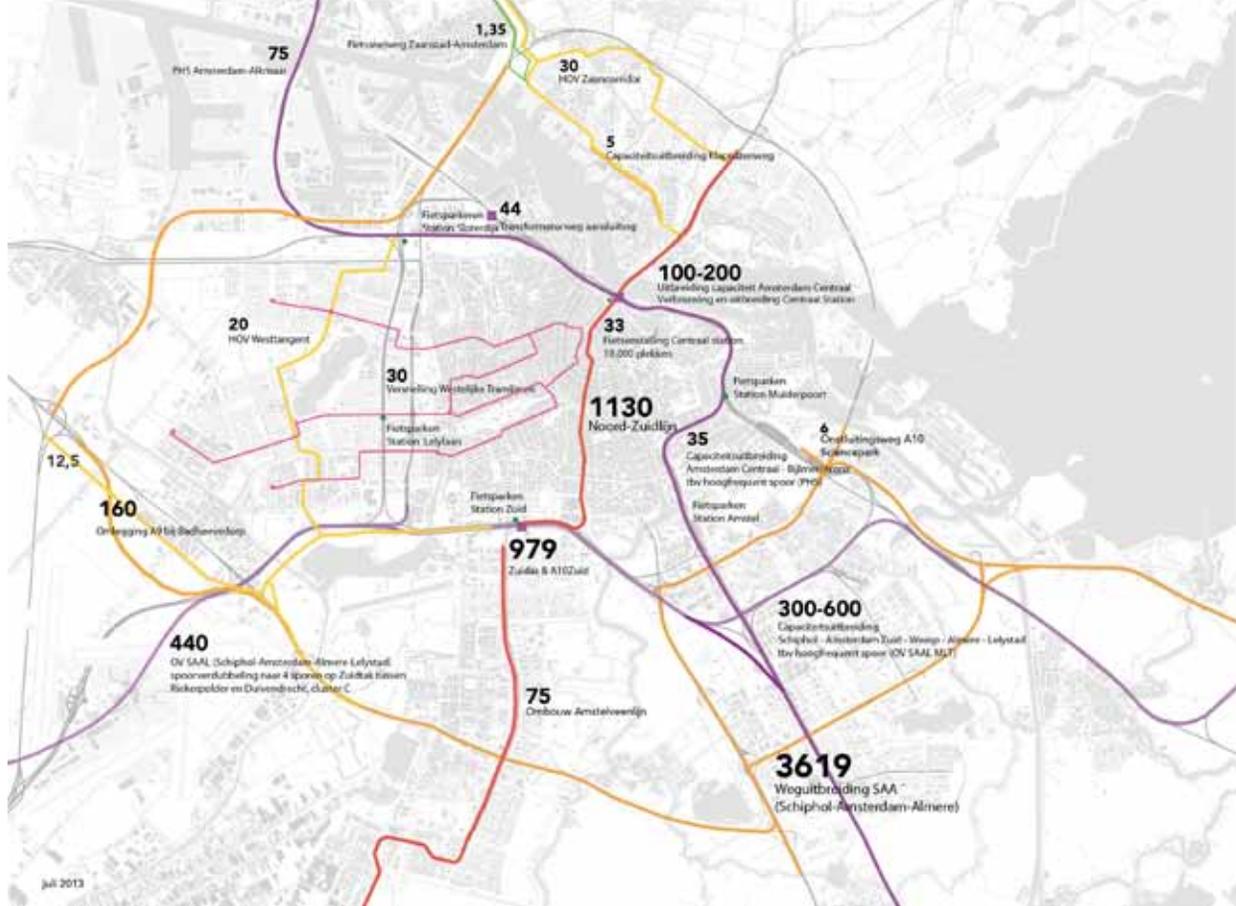
- spoorwegen
- hov (bus)lijnen
- metronet
- station
- autowegen
- tramlijnen
- Rode loper
- metrolijnen
- fietsroutes
- P&R

Infra Regio investeringen de komende 10 jaar

De regio investeert tot 2020 in de Noordzuidlijn, in de versnelling van de tramlijnen richting West en in de bereikbaarheid van Amsterdam en regio met name in het metronetwerk en HOV.



Infra Rijksinvesteringen de komende 10 jaar



- | | | | |
|-------------|-----------------|----------|------------|
| spoorwegen | hov (bus)lijnen | metronet | Rode loper |
| autowegen | tramlijnen | station | |
| metrolijnen | fietsroutes | P&R | |

Het Rijk investeert in de NoordZuidlijn en Zuidas. Daarnaast wordt geïnvesteerd in de wegverbindingen tussen Schiphol, Amsterdam en Almere. Prioriteit ligt op het programma hoogfrequent spoor in de corridor Eindhoven, Utrecht, Amsterdam en Alkmaar.

Gesprekspartners

Voor het strategisch plan is geïnventariseerd welke niet-gemeentelijke investeringen de komende tien jaar op stapel staan. Daaruit komt het volgende beeld naar voren. Investerings van niet-gemeentelijke partijen buiten de grondexploitaties lijken zich te concentreren langs het metronetwerk en in het centrumgebied. Maar ook de spin-off van investeringen in infrastructuur wordt zichtbaar. In grondexploitatiegebieden wordt circa zevenhonderd miljoen door niet-gemeentelijke partijen geïnvesteerd. Buiten de grondexploitatiegebieden lopen de investeringen eveneens in de honderden miljoenen. Ook blijken investerende partijen vaak publieke – rijk of provincie – dan wel semipublieke partijen te zijn, zoals woningcorporaties of de energiesector. De belangrijkste investeringen buiten de grondexploitatiegebieden worden gedaan in en rond de economische centra Schiphol en de haven en verder rond de zorg- en kennisinstellingen.

In fase 3 van het strategisch plan is met een selectie van vertegenwoordigers uit deze sectoren gesproken. In totaal zijn dertig gesprekken gevoerd.

Doel van de gesprekken was allereerst om de analyse en de gebiedsgerichte strategie uit fase 2 aan te scherpen. Een tweede doel was de rol en houding van de gemeente in relatie tot de investerende partijen verder te concretiseren. Voor het realiseren van haar ambities is de gemeente immers meer dan ooit afhankelijk van zowel de investeringskracht als de kennis en expertise van partijen van buiten de gemeente. De gesprekken worden door de marktpartijen gewaardeerd en er blijkt behoefte aan een vervolg. Het strategisch plan is zo een opmaat voor een nieuwe manier van werken geworden: een gemeente die nauwer samenwerkt met andere partijen.

Dynamisch afwegingskader

Gedurende het traject bleek dat het doel en de reikwijdte van het strategisch plan verbreed moesten worden. De reikwijdte van het strategisch plan is verbreed in die zin dat alle ruimtelijke strategieën volgend op de Structuurvisie met elkaar in verband zijn gebracht, zoals de Kantorenstrategie, de Klimaatstrategie, de Mobiliteitsaanpak Amsterdam en de Bestuursopdracht Stedelijke Vernieuwing. Deze aanpak leidt niet zondermeer tot eenduidige advisering en besluitvorming. De afwegingen zijn complex, roepen dilemma's op en vragen bovendien om afstemming met andere investerende partijen. Het uiteindelijke resultaat van het strategisch plan is daarom een document dat afwegingen laat zien en argumentatie geeft bij besluitvorming over concrete voorstellen voor investeringen en inspanningen in de ruimtelijke sector. De totstandkoming van het plan was een dynamisch proces waarbij gesprekken met vele

investerende partijen en experts en een nadere analyse van opgaven en kansen, leidde tot actualisering van de afwegingen. Met de publicatie van het strategisch plan is het nog niet klaar. Periodiek wordt gekeken of de inzet nog actueel is; in ieder geval eens in de vier jaar, voorafgaand aan een nieuw college. Het strategisch plan kan dus ook telkens worden gebruikt als input vanuit de ruimtelijke economische sector voor de onderhandelingen over het nieuwe programakkoord.

Leeswijzer

In Fase 3 van het strategisch plan is de analyse en de gebiedsgerichte strategie uit Fase 2 aan investerende partijen voorgelegd.

Hoofdstuk 1 licht een viertal rode draden uit de gesprekken toe. De context van de stedelijke ontwikkeling is ingrijpend veranderd. Dat noodzaakt tot nieuwe strategieën over de rolopvatting van de gemeentelijke overheid, de focus in de opgave, het benutten van de investeringsruimte en tot keuzen in de gebiedsgerichte aanpak.

In hoofdstuk 2 worden de inhoudelijke resultaten van de gesprekken thematisch weergegeven en uitgediept in nadere analyses. Dit is vervolgens uitgewerkt in concrete acties. Er zijn zes thema's geformuleerd. Dit zijn de oorspronkelijke doelstellingen van het strategisch plan, aangevuld met ambities die voortvloeien uit de gesprekken:

1. Economisch sterk: focus op een diverse stedelijke economie
2. Aantrekken van talent: focus op een toereikend en aantrekkelijk woningaanbod
3. Ongedeelde stad
4. Balans tussen een goed bereikbare en aantrekkelijke stad
5. Duurzame stad: focus op energie- en grondstoffentransitie
6. Gezonde stad

In hoofdstuk 3 worden de voorstellen uit hoofdstuk 1 en 2 vertaald naar acties en keuzen voor de aanpak in verschillende gebieden in de stad.

1 Veranderde context

Nieuwe strategieën voor stedelijke ontwikkeling

Uit de gesprekken met de partijen die investeren in de stad, komt een optimistisch beeld van de Amsterdamse regio naar voren. Hoewel de huidige economische en vastgoedcrisis aan geen van de partijen ongemerkt voorbijgaat, zien zij volop kansen in Amsterdam. Een samenwerkingsverband tussen overheid en markt biedt mogelijkheden om deze kansen te verzilveren. Veranderende omstandigheden vragen echter wel om een andere, meer marktgerichte houding van de overheid. Onderdeel hiervan is ook dat de gemeentelijke organisatie zich gedegen voorbereidt op wat volgens marktpartijen het komende decennium de grootste uitdaging voor Amsterdam gaat worden: de transformatie van de stad.

De gesprekspartners onderschrijven in grote lijnen de

doelstellingen uit fase 2 van het strategisch plan en maken deze tegelijkertijd concreter. Bovendien bepleiten zij gerichte acties waar het gaat om de grondstoffentransitie en het behouden van een gezonde stad.

In hoofdstuk 2 zullen de inhoudelijke voorstellen voor de verschillende terreinen afzonderlijk worden behandeld. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de veranderde context waarbinnen de stedelijke ontwikkeling plaats vindt.

Deze heeft grote consequenties voor de rolopvatting en werkwijze van de overheid, voor de focus in projecten en het benutten van de investeringsruimte van de gemeente en noodzaakt tot scherpe keuzen in de gebiedsgerichte aanpak.

1.1 Rolopvatting overheid: Amsterdam maakt mogelijk

De gesprekken over het strategisch plan, de aanpak en werkwijze, worden door de gesprekspartners ervaren als een goede stap op weg naar een broodnodige cultuurverandering bij de gemeente. Veel van de partijen zijn ook zelf bezig zich te heroriënteren op hun rol en inzet in de stedelijke ontwikkeling van Amsterdam en de regio. Hoe de gemeente deze rol de komende jaren zou moeten invullen, is in de gesprekken niet altijd eenduidig. Een gedeelde conclusie was dat het vooral gaat om enabling: de gemeente maakt stedelijke ontwikkeling mogelijk en faciliteert. Tegelijkertijd regisseert de gemeente ook ontwikkeling door scherpe keuzen te maken en vakmanschap in te zetten. De gemeente is ook gevraagd om meer specifiek te worden, om binnen de nu gehanteerde gebiedsindeling op thema's, zoals kennis of research & development, nadere keuzen te maken en dit vervolgens met stakeholders verder uit te werken. Keuzen maken betekent niet altijd dat de gemeente ook moet gaan investeren. Het gaat er veel meer om dat de overheid een rol als aanjager, verbinder en katalysator rondom bepaalde thema's en gebieden op zich neemt.

Veranderde rol overheid

De vragen hoe de overheid optimaal aan kan sluiten bij de kracht van de samenleving, en zo efficiënt en effectief mogelijk kan werken aan wat buurten en de stad nodig hebben, zijn actueler dan ooit. Afnemende financiële mid-

delen voor stedelijke ontwikkeling en allerlei ingrijpende maatschappelijke ontwikkelingen zorgen voor een zoektocht naar nieuwe manieren van ontwikkelen en financiering. Het is vaak niet meer de gemeente die het voortouw neemt in de stedelijke ontwikkeling. Het strategisch plan laat met haar aanpak, de gesprekken met de investerende partijen, de gebiedsgerichte strategie, de nadruk op het beter benutten en concentreren van investeringen en de focus op de bestaande stad en transformatie, zien hoe de stedelijke ontwikkeling is veranderd en welke rol de gemeente daarin kan spelen.

Stadsontwikkeling wordt kleinschaliger. Gebiedsontwikkelingen worden opgeknipt in kleinere, beter behapbare delen, de zogenaamde kavelsturing, waarbij gemeentelijke investeringen de markt en de maatschappij volgen. Grootschalige sloop- en nieuwbouwprojecten worden vervangen door renovaties en gerichte ingrepen in de buurt. Eigen verantwoordelijkheid en initiatief staan daarbij centraal. Tijdelijke invulling als gevolg van uitgestelde sloop-nieuwbouwplannen laten zien dat tijdelijke verhuur ook een middel kan zijn om menging te bewerkstelligen, zoals in Geuzenveld en de Kolenkitbuurt is gebeurd.

In de stadsdelen is dit 'gebiedsgericht werken' ontwikkeld waarbij de maatschappelijke opgaven leidend zijn in het denken en doen van het stadsdeel. Niet de kokers en belangen van verschillende organisatieonderdelen, maar

een integrale aanpak is het uitgangspunt, een aanpak die samen met bewoners, maatschappelijke partners en ondernemers wordt uitgewerkt.

Een van die maatschappelijke opgaven is het werken aan de energietransitie van de stad: zorgvuldiger omgaan met energie en het gebruik van duurzame energie staan hierin centraal. De energietransitie wordt niet voor de hele stad ineens geregeld, maar op locatie, waar met eindgebruikers, wordt gekeken naar de mogelijkheden voor decentrale energieopwekking. In het project Energiek Zuidoost wordt bijvoorbeeld middels co-creatie bekeken hoe de energiehuishouding van het gebied in elkaar zit, en waar kansen liggen voor samenwerking en uitruil, nieuwe technologie ingezet kan worden en waar de creatie van besparingspakketten of opslag mogelijk is.

Voor een goede bereikbaarheid worden bestaande en nieuwe infrastructuur, knooppunten en parkeercapaciteit beter benut. Investerings in de openbare ruimte worden gemaakt op basis van expliciete afwegingen tussen maatschappelijke doelen en kosten gedurende de gehele levenscyclus. De overheid is niet meer vanzelfsprekend de investerende partij. Ook private partijen hebben belang bij een goed ingerichte openbare ruimte en zijn bereid daarin te investeren. Dit is bijvoorbeeld gebeurd op het Rembrandtplein.

Herkennen en toepassen van de meest effectieve rol en houding in stedelijke ontwikkeling

Gesprekspartners en analyses wijzen op de noodzaak van flexibiliteit en ruimte voor innovatie en experiment waarbij de overheid niet per se een investerende rol heeft. Tegelijkertijd is er ook behoefte aan een gemeente die regie voert, die investeert, beleid neerzet en duidelijk maakt waar bijvoorbeeld ruimte is voor nieuwe datacentra of woonwerkgebieden, en paal en perk stelt aan de leegstand. Ook de overheid als verbinder, tussen verschillende belanghebbenden in en rond gebieden wordt nadrukkelijk genoemd.

De opgave voor stedelijke ontwikkeling is om de komende tijd per gebied, per buurt, per opgave, kans of initiatief, flexibel te zijn, de meest effectieve rol aan te nemen en de goede instrumenten in te zetten. Dit pleit voor de volgende hoofdboodschap in de samenwerking van gemeente met bewoners, ondernemers en investerende partijen in de ruimtelijke en economische sector: Amsterdam maakt mogelijk. Het is van groot belang dit ook mee te nemen in de ambtelijke reorganisatie waaraan nu in het kader van Eén-stad-één-opgave wordt gewerkt.

Keuzen op hoofdlijnen

In het strategisch plan zijn verschillende voorstellen gedaan. In fase 2 is voorgesteld om als overheid vooral

te investeren in de Ringzone. Daarnaast is geconstateerd dat de komende jaren de focus moet liggen op verdichting en transformatie van de bestaande stad. De resultaten van de gesprekken met de markt bevestigen deze inzet en scherpen hem verder aan. Dat betekent dat grote gemeentelijke investeringen in gebiedsontwikkeling zich zoveel mogelijk focussen op de Ringzone. Daarnaast wordt gekeken naar mogelijkheden voor verruiming en flexibilisering van de regelgeving rondom tijdelijke verhuur en transformatie van vastgoed.

Binnen de Ringzone zijn een aantal gebieden die geschikt zijn voor flexibele gebiedsvisies en transformatiestrategieën. Het gaat om gebieden waar in de meeste dynamiek te verwachten is, de plekken waar stedelijke ontwikkelingen de meeste kans maken, maar ook waar de leegstand het grootste is. Ook gesprekspartners hebben aangegeven dat er, op basis van hun eigen investeringsagenda, behoefte is aan een meer strategische gebiedsvisie vanuit de gemeente.

Uitgangspunt bij deze visies en strategieën die in het strategisch plan worden voorgesteld is dat het geen blauwdrukken zijn. Ze worden samen met belanghebbenden opgesteld. De visies en strategieën zijn flexibel en geven context aan gesprekken, initiatieven en investeringen van publieke en private partijen – van grote marktpartijen en instellingen tot kleinschalige initiatieven. Gezamenlijk wordt bepaald hoe en wanneer de toekomstige opgaven en ambities kunnen worden opgepakt. Dit is ook van belang voor het voorbereiden van toekomstige ontwikkelingen, zoals voor de werkzaamheden aan de infrastructuur na 2025, in samenwerking met Rijk en regio.

Acties

- Investeer in de Ringzone, in die delen van het gebied die de meeste potentie hebben. De overheid speelt hierin een actieve rol. Omdat de financiële middelen beperkt zijn is het belangrijke deze zo slim mogelijk, gebundeld en geconcentreerd, in te zetten, zodat deze optimaal en op meerdere manieren bruikbaar zijn.
- Het strategisch plan is leidend bij de afwegingen voor investeringen in stedelijke ontwikkeling. Het strategisch plan zal jaarlijks worden geüpdatet. De gesprekken met experts en investeerders hierover worden voortgezet. Zo kan eens per vier jaar zal een actuele versie van het strategisch plan als input dienen voor nieuwe collegeonderhandelingen.
- De focus ligt op verdichting, transformatie en betere benutting van de bestaande stad en infrastructuur. Dat betekent dat grotere gemeentelijke investeringen in gebiedsontwikkeling zich zoveel mogelijk focussen op de Ringzone.
- Zet in op verruiming en flexibilisering van de regel-

geving rondom bestemmingen, tijdelijke verhuur en transformatie van vastgoed.

- Het is belangrijk om investeerders en huidige en toekomstige gebruikers te betrekken in het beleid. Zo hebben de plannen de grootste kans van slagen.

Dilemma

Rolopvatting overheid: loslaten én regie voeren

Uit de gesprekken blijkt dat de marktpartijen enerzijds meer flexibiliteit van de overheid verwachten, maar tegelijkertijd ook meer visie en gebiedsgerichte sturing verwachten. Waar gaan we als overheid de komende jaren op inzetten? Dit is een dilemma, of eerder een spanningsveld waar de gebiedsontwikkeling de komende jaren mee te maken zal hebben. Wat betreft investeringen in de infrastructuur is de focus op de korte en middel-lange termijn helder: het bestaande beter benutten. Voor gebiedsontwikkeling geldt op de korte termijn dat vooral de markt wordt gevolgd. Maar voor de middel-lange en langere termijn vraagt die markt ook visie van de overheid. Dit leidt soms tot een spanningsveld. Een voorbeeld van die spanning zijn de strategieën die zijn

ontwikkeld voor Amstel III en Teleport. In eerste instantie zijn hier uitgewerkte visies ontwikkeld die door de lange doorloop geen aansluiting meer vonden bij de veranderende marktomstandigheden; de vraag naar kantoren nam enorm af. Nu zijn voor deze twee gebieden flexibele bestemmingsplannen opgesteld, waarin samen met marktpartijen richting wordt gegeven aan toekomstige ontwikkelingen, maar tegelijkertijd nieuwe initiatieven ook de ruimte krijgen. Er is vooral behoefte aan een overheid die initiatieven mogelijk maakt en per gebied, opgave of initiatief passende sturingsinstrumenten kiest. Ook voor investeringen in infrastructuur geldt voor de lange termijn dat door onzekerheden over toekomstige economische en ruimtelijke ontwikkelingen, nu nog geen concrete infrastructuurprojecten genoemd kunnen worden. Wel zullen de komende tijd studies worden gemaakt van verschillende scenario's voor de lange termijn: welk verkeers- en vervoerssystemen passen het beste bij deze scenario's? Deze mogelijke investeringen in de infrastructuur zijn nauw verbonden met allerlei andere plannen zoals voor woningbouw in de regio of stadsontwikkeling en dienen dus goed aan te sluiten op de bredere ruimtelijk-economische strategie.

1.2 De centrale opgave: van grootschalige gebiedsontwikkeling naar transformatie

In de gesprekken met de investerende partijen worden de eerdere analyses op één punt onomstotelijk bevestigd: de focus ligt de komende tien jaar op de bestaande stad en op het benutten van de investeringen die al zijn gedaan. Gebiedsontwikkeling zal de komende jaren op veel minder grote schaal plaatsvinden dan in het verleden. Kansen voor het toevoegen van nieuwe woon- en werkmilieus liggen veel meer in transformatie van de bestaande stad dan in uitleg en grootschalige sloop-nieuwbouwprojecten. Het gaat hierbij om het verdichten en diversifiëren van bestaand gebruik. Het ene probleem – toenemende leegstand – kan bovendien een oplossing bieden voor het andere – krapte op de woningmarkt. Ook hier zal de gemeente moeten zoeken naar een nieuwe rol. Regels en organisatie zijn vooral toegespitst op gebiedsontwikkeling en nieuwbouw. In de praktijk blijken deze regels niet geschikt te zijn voor de transformatieopgave. Dit vraagt om een gemeente die, binnen afwegingskaders, ruimte geeft aan initiatief. Uit de gesprekken en aanvullende analyses blijkt dat de transformatie van leegstaand en mogelijk leegkomend vastgoed één van de belangrijkste opgaven is.

De komende jaren komt veel bestaand vastgoed beschikbaar onder meer door reorganisaties in de financiële sector, in de zorg en bij de overheid. Ziekenhuizen

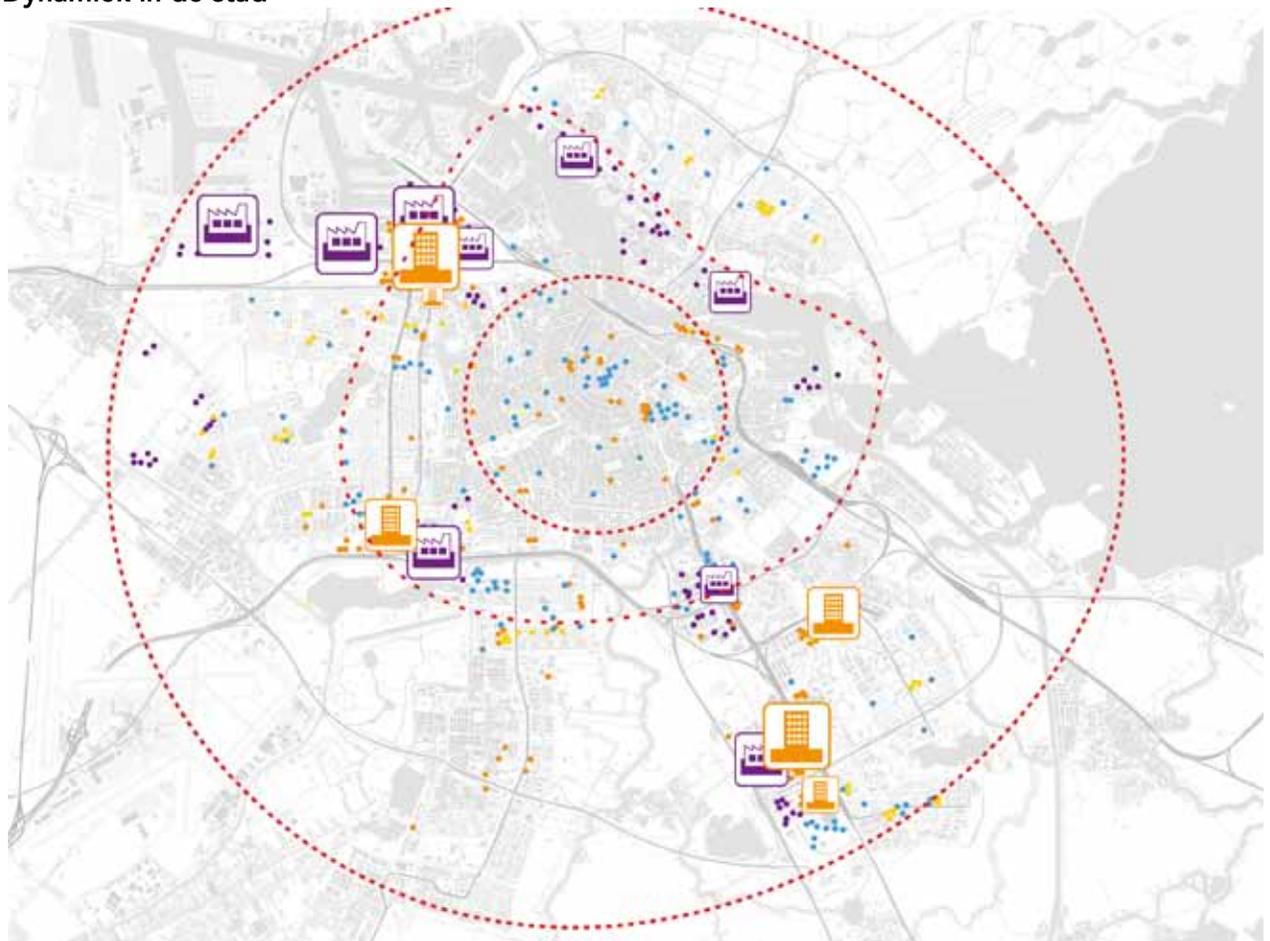
fuseren en decentraliseren naar kleine behandelcentra in buurten. Door de gewijzigde financiering van wonen en zorg voor ouderen komen verzorgingshuizen leeg te staan. Scholen fuseren en onderwijs verandert waardoor andere eisen aan schoolgebouwen worden gesteld. Deze worden vaak in nieuwbouw gezocht waardoor bestaande schoolgebouwen leeg komen te staan. Dit geldt ook voor de Universiteit van Amsterdam: er komen veel gebouwen vrij voor andere functies, met name in de binnenstad. Veel kantoren staan leeg en dat zal verder toenemen door flexibilisering onder invloed van Het Nieuwe Werken en het economische tij. Veel winkels met name in buurtwinkelstrips in de Tuinsteden staan leeg of komen leeg te staan. Dit geldt ook voor bedrijfsruimte. Zelfs de Penitentiare Inrichting Overamstel, beter bekend als de Bijlmerbajes, komt leeg te staan. In de dak- en thuislozenopvang wordt doorstroming naar begeleid zelfstandig wonen gestimuleerd en ook dit komt dus vrij. Tot slot staat heel veel religieus vastgoed leeg, zoals kerken.

Leegstand: opgave en kans

De leegstaande en mogelijk leegkomende panden staan verspreid over de hele stad met een grote concentratie in delen van de Ringzone – Sloterdijk, Riekerpolder, Amstelstation – en Amstel III. Leegstand heeft een grote

Dynamiek in de stad

In kantoren, bedrijven, maatschappelijk vastgoed en detailhandel wordt de komende jaren veel leegstand verwacht. Hoe groot deze zal zijn en waar deze precies neerslaat is moeilijk te voorspellen. Op basis van scenario's van de Economic Board zijn voor mogelijke leegstand bandbreedtes en locaties aangegeven. De locaties zijn verspreid over de stad. Zichtbaar is dat de komende 10 jaar de dynamiek en opgave rond leegstand groot is.



impact op de aantrekkelijkheid en het imago van deze gebieden, maar ook op het imago van de stad als geheel. Het stemt potentiële investeerders en beleggers niet optimistisch over de te behalen rendementen in deze stad. Tegelijkertijd biedt de leegstand ook kansen. Nu de nieuwbouw van woningen sterk is teruggelopen, kan transformatie van leegstaande en leegkomende kantoren en ander vastgoed ruimte bieden voor het binden van talent aan de stad. Herontwikkeling en transformatie kan ruimte bieden aan nieuwe stedelijke bedrijvigheid, de creatieve industrie en combinaties van wonen en werken. Het Volkskrant- en Trouwgebouw waar voorheen deze dagbladen gemaakt werden, bieden nu ruimte aan horeca en werkplekken voor creatieve bedrijven. Het zijn belangrijke plekken geworden in de stad. Tijdelijk gebruik met andere functies dan kantoormilieu kan dus leiden tot een heel nieuw stedelijk milieu, dat juist weer nieuwe investeerders trekt. De aanpak van het voormalige ACTA-gebouw, dat nu ruimte biedt aan zowel studentenwoningen als bedrijven in de creatieve sector, laat zien hoe transformatie een impuls kan geven aan een gebied buiten de Ring.

Tabel Omvang van de transformatieopgave in miljoen m²

| | Huidige leegstand | Schatting leegstand 2025 |
|------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| Kantoren* | 1,2 | 1,7-3,0 |
| Bedrijven** | 0,3 | 0,3-0,5 |
| Maatschappelijk vastgoed*** | 0,2 | 1,0-2,0 |
| Detailhandel | onbekend | 0,2-0,4 |

* Huidige leegstand, bron: OGA Gemeente Amsterdam [2013]

Schatting leegstand 2025, bron: Jester Strategy [2013], op basis van AEB scenario's

**Huidige leegstand: leegstaande bedrijfsruimte excl. 200.000m² in het havengebied en excl. 90 ha uitgifbare bedrijventerreinen, bron: ARRA Gemeente Amsterdam.

Schatting is gebaseerd op de bandbreedte leegstand 2008-2012, bron: ARRA Gemeente Amsterdam.

***Huidige leegstand en schatting leegstand 2025, bron: DRO Gemeente Amsterdam [2013]

Keuzen op hoofdlijnen

Grootschalige transformatie van leegstaande kantoren en ander leegstaand vastgoed zal ook in de komende jaren niet gemakkelijk zijn. De pandeigenaren moeten eerst de historische boekwaarden afschrijven om te komen tot een reële, actuele waardering van het pand, die beduidend

lager ligt. Het erkennen dat het pand niet meer als kantoor verhuurd zal worden aan die ene grote huurder die er flink voor wil betalen, is een pijnlijk proces. De financier speelt hierin een belangrijke rol. Daarnaast zijn niet alle lege panden rendabel te transformeren en staan niet alle lege panden op locaties die aantrekkelijk zijn voor andere functies.

Voor enkele leegkomende verzorgingshuizen is in een stimuleringsbijdrage voorzien om deze panden geschikt te maken voor jongerenhuisvesting. Daar waar de condities voor transformatie optimaal zijn – geschikte locatie, financier, gebruiker en een redelijk rendement – moeten de kansen optimaal worden benut. Hieronder volgen een aantal voorstellen voor hoe we in de toekomst met de kansen en opgaven rondom transformatie en leegstand om kunnen gaan:

1. Amsterdams Transformatieteam

De brede transformatieopgave vraagt om een integrale aanpak en een faciliterende en stimulerende rol van de gemeente. Dit in tegenstelling tot een meer sectorale en regisserende houding zoals nu het geval is bij de huidige werkwijze met de gemeentelijke loodsen; ambtenaren die ruimteaanbieders en ruimtevragers aan elkaar koppelen. Amsterdam heeft de volgende loodsen: de kantorenloods, de hotelloods, de bedrijvenloods, de stadsloods, programmanager studenten- en jongerenhuisvesting en Bureau Broedplaats. Voorstel is een Amsterdams Transformatieteam in te stellen. Dit team is breder van opzet dan het huidige transformatie team. Het brengt het aanbod van leegstaand vastgoed en de vraag naar ruimte in beeld, heeft brede kennis van de stad, en heeft (bouw)technische en inhoudelijke kennis op het vlak van vastgoed, planeconomie, herontwikkeling, transformatie, tijdelijk gebruik en ruimtelijke juridische mogelijkheden. Eigenaren van leegstaande panden kunnen hun lege pand aanmelden bij dit team. Het team koppelt de potentie van het pand aan de ruimtevraag van potentiële gebruikers via korte quickscans van gebouwen, gebieden en mogelijke gebruikers.

Dekking voor een dergelijk team kan komen uit de huidige budgetten voor de loodsen en het gemeentebrede Transformatieteam. De instelling van dit team wordt meegenomen in de nieuwe organisatie van de ruimtelijk-economische sector.

2. Flexibele gebiedsvisies en transformatiestrategieën

De gemeente gaat actief op zoek naar stakeholders en shareholders met wie gezamenlijk een flexibele gebieds-

visie opgesteld wordt. Het gaat om de gebieden waar dynamiek in leegstand aan de orde is gecombineerd met andere dynamiek, bijvoorbeeld investeringen in infrastructuur of investeringen van andere partijen, zoals de universiteiten in campusontwikkeling. De samenwerking kan vorm krijgen in een samenwerkingsvehikel (CV, BV, Shareholders INC, coöperatie, etc.) en een investeringsstrategie die de initiële partners voor een langere periode bindt, ook als de transformatie is voltooid. Nieuwe verdienmodellen kunnen worden onderzocht, zoals NY BID's (Business Improvement District) en TIF's (Tax Increment Financing). Eventueel kan hieraan later een (revolvent) fonds worden gekoppeld om startkapitaal voor initiatieven te genereren en een sloopfonds te voeden. Na verloop van tijd kunnen nieuwe beleggers of andere investeerders aanschuiven, met als doel gedeeld ondernemerschap.

3. Regelvrije zones

Om gebieden organisch te laten transformeren kan worden geëxperimenteerd met regelvrije zones en kaderstellende plannen zonder blauwdruk. Dat kan in bedrijven- en kantorengedebied de Sloterdijken, op het Marine Etablissement en Amstel III en op langere termijn in Haven-Stad. De gemeentelijke rol hierbij is inzetten op flexibilisering en aanpassing van de regelgeving – ook die op Rijksniveau – zodat concrete initiatieven gerealiseerd kunnen worden.

4. Transformatie gebouwen

Benut de tijdelijke invulling van leegstaande gebouwen zodat voorzien kan worden in de behoefte aan betaalbare woon- en werkruimte voor starters, kleinschalige bedrijfjes, de creatieve maakindustrie, fietsenstallingen, et cetera. Dit tijdelijke gebruik kan leiden tot een permanente transformatie en functiewijziging van het lege vastgoed.

De gemeente kan zelf een voortrekkersrol vervullen in de transformatie-ambitie middels het gemeentelijk vastgoed, dat wordt afgestoten. In de afgelopen decennia hebben bijvoorbeeld al veel gemeentelijke schoolgebouwen een andere functie gekregen. Voor de verkoop van gemeentelijk vastgoed kan de transformatiepotentie in beeld worden gebracht. Het gaat hier doorgaans om zeer gewild vastgoed op aantrekkelijke locaties. Enkele gemeentelijke panden zijn de afgelopen jaren al op de zelfbouwmarkt gebracht. Overigens is de leegstand van gemeentelijke panden op dit moment verwaarloosbaar klein (3 tot 5 procent), maar op termijn is hier ook een grotere dynamiek te verwachten.

1.3 Gemeentelijke investeringen

Uit de gesprekken komt een sterk geloof in de toekomst van Amsterdam naar voren. Marktpartijen zien grote kansen voor de ontwikkeling van de metropoolregio. De gesprekpartners roepen op om te blijven investeren in de stad zodat de ambitie om mee te doen in de top van innovatieve Europese metropolen waargemaakt kan worden.

In de vorige delen van het strategisch plan is uiteengezet welke gemeentelijke investeringen ten behoeve van de stedelijke ontwikkeling aan de orde zijn, de voorziene omvang van die investeringen en hoe die investeringen moeten worden benaderd vanuit rendementsoverwegingen. In aanvulling daarop zijn hier drie onderwerpen aan de orde: 1) nieuwe ontwikkelingen, 2) samenhang investeringen private investeerders en 3) mogelijkheden om investeringsruimte te benutten en te vergroten.

Nieuwe ontwikkelingen

Kavelsturing

Om de risico's rondom het Vereveningsfonds in te perken is de strategie nu om de eerdere gedane investeringen eerst zoveel mogelijk terug te verdienen en een stop te zetten op investeringen voor de langere termijn. Voorheen werden grote gebieden gelijktijdig ontwikkeld. Nu wordt per kavel bekeken wat er mogelijk is. Deze kavelsturing is bedoeld voor de korte termijn. Voor de verdere toekomst – waarop dit strategisch plan betrekking heeft – is van groot belang of en hoe de 'restplannen' kunnen worden gerealiseerd. Daarbij is de overheid in een situatie beland waarin gemeentelijke grondontwikkeling (voor woningbouw) zich in het overgrote deel van de gevallen zelf moet bedruipen. Dat impliceert een kritische benadering van bestaande maar bevroren projecten. Die kunnen pas verder worden ontwikkeld als er een evenwicht in kosten en opbrengsten wordt gevonden. Een deel van de Amsterdamse nieuwbouwcapaciteit zal daardoor komen te vervallen. Ook in die context zijn de mogelijkheden die transformatie biedt een verder te exploreren alternatief. De afweging van transformatieprojecten en bouw op nieuwe locaties komt daarmee ook meer in beeld.

Investeringsagenda Openbaar Vervoer Stadsregio

In de Investeringsagenda Openbaar Vervoer van de Stadsregio wordt net als in de Mobiliteitsaanpak gezocht naar een betere benutting van het stedelijk en regionaal openbaar vervoer, zoals ook wordt nagestreefd in de MobiliteitsAanpak. Afnemende budgetten noodzaken tot gerichte investeringen waardoor meer reizigers kunnen worden vervoerd tegen lagere kosten. De Investeringsagenda voor het openbaar vervoer reikt tot

2035. Het is volgend op de ruimtelijke plannen die nu worden voorzien voor 2025 en 2035.

Sturen op Balans

In de Nota Sturen op Balans wordt een gemeentelijk Meerjareninvesteringsprogramma (MIP) in het vooruitzicht gesteld, jaarlijks vóór de Kadernota op te stellen. Dit MIP biedt een integraal beeld van de consequenties van de investeringsbeslissingen van de gemeente. Als gevolg van de economische teruggang en de bezuinigingen, is de ruimte voor nieuwe investeringen verder onder druk komen te staan. Welke ambities hebben prioriteit? Daarvoor is het nodig om een goed prioriteringskader te ontwikkelen, waarin maatschappelijke kosten en baten belangrijke factoren vormen.

Het MIP is een middel om een afweging te kunnen maken welke gemeentelijke investeringen noodzakelijk zijn. Meerdere investeringen in stedelijke ontwikkeling in dit strategisch plan dienen hierin meegenomen te worden. Hierbij wordt rekening gehouden met diverse fondsen zoals het Mobiliteitsfonds, het Vereveningsfonds en het Amsterdams Investeringsfonds.

Keuzen op hoofdlijnen

1 Samenhang versterken met investeringen van private investeerders

De gesprekken met de investerende partijen leverden een scherper inzicht op in de manieren waarop private- en overheidsinvesteringen kunnen samenhangen. Hier kan veel verbeterd worden.

- De gemeente kan inspelen op investeringsmogelijkheden van corporaties door het erfpachtinstrumentarium en door overname van grondposities, gericht op een ruimere liquiditeit van corporaties.
- Uit de gevoerde gesprekken kwam naar voren dat door beter overleg met partijen als de Hogeschool

Tabel 1: Investerings naar zones in de afgelopen en komende 11 jaar

| In miljarden euro's prijspeil 2011 | 2001-2011 | 2012-2022 |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Binnen de ring | 23% | 16% |
| Ringzone | 23% | 39% |
| Buiten de ring | 35% | 25% |
| ZBE en IJburg | 19% | 21% |
| Totaal | 100% | 100% |

van Amsterdam en Liander meer samenhang in wederzijdse investeringen mogelijk is.

- De selectie van partijen voor de realisatie van vastgoed kan efficiënter worden vorm gegeven .
- De gelegenheid bieden om leegstaande gebouwen tijdelijk een andere functie te geven, is een belangrijke vorm van stedelijke ontwikkeling.

2. Investeringsruimte benutten en vergroten

Verschillende financiële bronnen voor stedelijke ontwikkelingen die in de afgelopen decennia voorhanden waren, spelen in het komende decennium geen rol. Om waar nodig investeringen op peil te kunnen houden, moet bezien worden of andere bronnen of andersoortig investeren in dit verlies kunnen voorzien. De veranderende opgave in de stedelijke ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld de verschuiving richting transformatie, vraagt om een andere benutting van de investeringsruimte. De volgende mogelijkheden kunnen – deels overlappend met hetgeen in fase 2 is opgenomen – hierin voorzien:

Afstemming gemeentelijke investeringen

- De benutting van investeringsruimte moet worden getoetst aan het strategisch plan. In de afgelopen maanden is de bestemming van middelen van het Amsterdams Investeringsfonds(AIF) en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting met die achtergrond bekeken. Eén van de criteria bij het toekennen van middelen aan de pijler Stedelijke Ontwikkeling en Bereikbaarheid is dat de bestemming past bij het strategisch plan. Een voorbeeld hiervan is het voorstel om de transformatie van vastgoed van zorginstellingen naar jongerenhuisvesting, te financieren via het Stimuleringsfonds. Dit sluit goed aan op het strategisch plan.
- Algemeen: investeringen in stedelijke ontwikkeling helder en expliciet betrekken bij het Meerjareninvesteringsprogramma (MIP, zie 1.3 Sturen op balans).

Zicht op publieke investeringen

Gemeentelijke investeringen laten zich indelen naar de mate waarin zij zijn gericht op het behalen van maatschappelijk en financieel rendement. Grondexploitaties zijn (deels) financieel renderend. Daarnaast pleegt de gemeente investeringen die à fonds perdu worden gefinancierd en niet met rente terugkomen. Dit geldt voor veel investeringen in de infrastructuur en de openbare ruimte. De gemeente investeert dan omdat er met de investering maatschappelijk rendement wordt beoogd.

In Fase 2 zijn de huidige en verwachte investeringsstromen naast elkaar gelegd. Hieruit blijkt dat de gemeentelijke middelen voor stedelijke ontwikkeling afnemen. Investeringsstromen in gebiedsontwikkeling moeten grotendeels ook in de gebiedsontwikkeling worden verdiend. Door de terugloop van de bouwactiviteiten blijven

de inkomsten achter bij de verwachtingen. Bovendien zal de Rijksbijdrage voor Stedelijke Vernieuwing vanaf 2015 vervallen. Vanuit stedelijke fondsen blijven echter wel tot 2025 middelen beschikbaar. Ook zullen de investeringen in de openbare ruimte en het groen naar verwachting afnemen. De mogelijke investeringen in infrastructuur zijn diffuser. Hoewel vanuit stad en regio de komende tien jaar minder geld te besteden is dan in het voorgaande decennium, zal een groter deel van de Rijksinvesteringen ten goede komen aan de bereikbaarheid van de metropoolregio Amsterdam. Financieel rendement van investeringen komt meer op de voorgrond te staan. Inmiddels is voor nieuwe grondexploitaties vastgesteld dat zij geen negatief saldo mogen hebben.

Tabel 2: Investerings en opbrengsten stedelijke ontwikkeling; 2013-2025; in mln euro, peildatum juli 2013

| | | Vereveningsfonds | Stimuleringsfonds Volkshuisvesting | Zuidas | Infrastructuur | Fonds Stedelijke vernieuwing (2013-2014) | Openbare ruimte t/m 2016 | Amsterdams Investeringsfonds* |
|--|--------|------------------|---------------------------------------|--------|----------------|---|--------------------------------|----------------------------------|
| Binnen de Ringzone | Kosten | 167 | | | 239 | 4 | 250 | 10 |
| | Baten | 352 | | | | | | |
| Ringzone | Kosten | 610 | 75 | 420 | 451 | | 45 | 27,5 |
| | Baten | 865 | 81 | 480 | | | | 28,5 |
| Buiten de Ringzone | Kosten | 378 | 73 | | 226 | 55 | 75 | 27,5 |
| | Baten | 479 | 43 | | | | | 28,5 |
| Uitbreiding (met regionale inzet) | Kosten | 295 | | | | | | |
| | Baten | 314 | | | | | | |
| Totaal | Kosten | 1451 | 148 | | 8.434 | 6 | | |
| | Baten | 2011 | 124 | | | | | |

* Middelen van de KDL (Klimaat, Duurzaamheid en Luchtkwaliteit)-pijler; uitgaande van €65 mln waarvan 13 mln geen (of laag) financieel rendement heeft (gerekend met 0), 45 miljoen gemiddeld 10% rendement haalt en 7 mln minimaal 4,5% rendement heeft.

Transformatie

- Maak voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar om de voorziene verschuiving van nieuwbouw naar transformatie te mogelijk te maken. Veel nieuwbouwprojecten gaan niet door. De proceskosten die hiervoor zijn gereserveerd, kunnen nu gebruikt worden voor het faciliteren van transformatie.
- Het erfpachtinstrument wordt ingezet ter stimulering en ondersteuning van transformatie. In de afgelopen periode is hiermee geëxperimenteerd. Deze experimenten kunnen worden voortgezet dan wel omgezet in beleid. Daar waar transformatie erfpachtmiddelen genereert, kan worden besloten deze weer in te zetten voor transformatie van ook andere gebouwen. Een verdergaand instrument zou zijn een deel van het resultaat van het Erfpachtbedrijf specifiek in te zetten voor transformatie.
- Maak gebruik van het eigen gemeentelijk onroerend goed voor het realiseren van nieuwe woonruimte. Rechtstreeks, door de gebouwen te verbouwen tot woning of indirect door de gebouwen te verkopen en de opbrengst te bestemmen voor het bouwen van woningen.

Vergroten investeringsruimte

- Optimaliseer de ontwikkeling van gebieden door

waar huurwoningen in het middensegment gebouwd worden, het gebruikelijke percentage van dertig procent sociale woningbouw los te laten. Daarnaast zou de investeringsruimte vergroot kunnen worden door de maximale grootte van sociale huurwoningen te beperken tot die van middensegmentwoningen.

- De behoefte aan woonruimte is de komende jaren groter dan waarin de markt kan voorzien. Hoe kan deze discrepantie worden 'opgevangen' zodat mensen niet buiten Amsterdam op zoek gaan naar woonruimte. Kan de gemeente een andere rol in de realisatie van woningen spelen? Uitzonderingen daargelaten als de inzet van het Stimuleringsfonds en startersleningen – stelt de gemeente zich faciliterend op en niet als marktdeelnemer. In de reactie op een Initiatiefvoorstel van de PvdA heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven dat het geen grote risicodragende rol met betrekking tot de woningbouw wil spelen – noch door grote investeringen, noch door garanties. Deze positie kan worden heroverwogen afhankelijk van ontwikkelingen in de afzet van woningen via nieuwbouw en transformatie in de komende jaren. Bij een dergelijke heroverweging zullen vele aspecten een rol spelen, waaronder de uitgangspunten van de Nota Sturen op Balans.

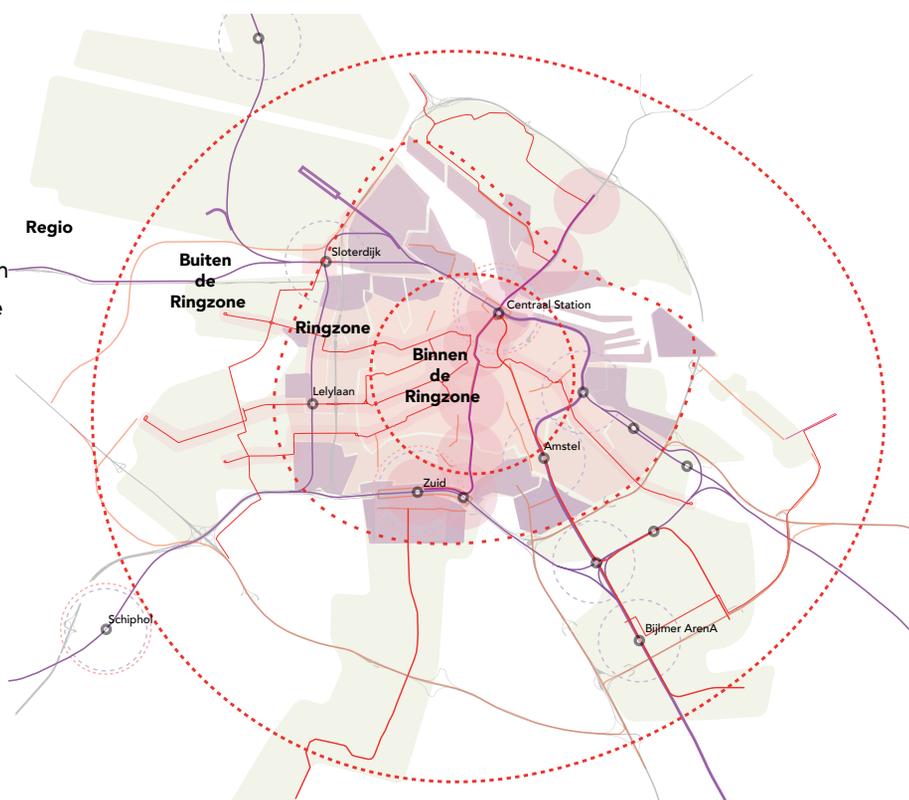
1.4 Gebiedsstrategie

Gesprekspartners roepen de gemeente op een actieve rol te blijven spelen in het realiseren van aantrekkelijke woon- en werkmilieus. De financiële ruimte is beperkt. Welke gemeentelijke ambities hebben prioriteit? Een zorgvuldige afweging is essentieel. Daarnaast is het belangrijk om al gedane investeringen zo goed mogelijk te benutten en nieuwe investeringen te bundelen op die plekken waar financieel en maatschappelijk rendement samenvallen. Het gaat daarbij zowel om overheids- als om marktinvesteringen. Dit vraagt om een goede coördinatie en timing.

Marktdynamiek is bepalend

Analyses van de ruimtelijke en economische dynamiek in de stad in Structuurvisie 2040 en de uitwerkingen daarvan in onder meer de Mobiliteitsaanpak en de Kantorenstrategie, laten zien dat er grote verschillen bestaan tussen delen van de stad qua marktdynamiek, ruimtelijk-economische opgaven en de inzet van financiële middelen – zowel reeds gedane investeringen als geplande investeringen in de komende tien jaar. Zaak is nu de nog beschikbare investeringsruimte uit stedelijke fondsen voor gebiedsontwikkeling, infrastructuur, stedelijke vernieuwing, openbare ruimte, groen en

tuur, stedelijke vernieuwing, openbare ruimte, groen en pm



cultuur zo effectief mogelijk in te zetten en een optimaal maatschappelijk en economisch rendement te behalen. Criteria daarvoor zijn: benutten van gedane investeringen, concentreren van verschillende sectorale investeringen op een beperkt aantal gebieden, waardecreatie en waardebehoud.

Voorgesteld wordt om in de gebiedsgerichte aanpak een onderscheid te maken tussen het gebied binnen de Ring A10 en ten zuiden van het IJ, de Ringzone (in het zuiden, westen en oosten het gebied rondom de Ring A10 en het Ringspoor; in het noorden de Noordelijke IJsoever) en tot slot het gebied buiten de Ring A10.

Ringzone – activeren en versnellen

In de Ringzone zijn stedelijke woon- en werkmilieus in hoge dichtheid mogelijk en is de bereikbaarheid het beste. Hier kan de stad volop ruimte bieden aan talent. Daarnaast zijn opbrengsten in het gebied mogelijk omdat andere partijen bereid zijn in deze zone te investeren.

Zo kan financieel rendement worden behaald op reeds gedane investeringen en worden nieuwe investeringen mogelijk gemaakt. Investeren in deze zone legt ook een verbinding tussen de gebieden binnen en buiten de Ring en is daarmee belangrijk voor het tegengaan van de tweedeling. Het is daarom verstandig de gemeentelijke investeringen te concentreren in de Ringzone.

Met nieuwbouw alleen zal noch voldaan worden aan de benodigde woningaantallen noch de volle potentie van de Ringzone worden benut. Juist in de Ringzone liggen grote kansen voor transformatie. In vergelijking tot de gebieden binnen en buiten de Ring kent dit gebied relatief weinig woningen maar juist veel kantoren, bedrijfsruimte en maatschappelijk vastgoed. Een groot deel van de transformatieopgave zal dan ook hier neerslaan. Verandering van functie alleen is echter niet voldoende. Om bedrijven en bewoners daadwerkelijk naar de Ringzone te trekken moeten er aantrekkelijke milieus ontstaan. Voor een groot deel gebeurt dit door het initiatief van bestaande en nieuwe gebruikers. Dit initiatief kan de gemeente activeren. Kansen liggen er vooral langs de stadsstraten, rond de knooppunten en in groen en openbare ruimte. De bereikbaarheid kan verbeterd worden door te investeren in de kwaliteit van knooppunten en aanpassing van het tramnet zodat het beter aansluit op de vraag, op het metronetwerk en op de andere economische centra dan alleen de binnenstad, zoals voorgesteld in de Mobiliteitsaanpak en de regionale Investeringsagenda Openbaar Vervoer.

Met het Zuidasdok worden aanzienlijke investeringen van Rijk, regio en gemeente gecombineerd om de condities te scheppen voor de ontwikkeling van een internationaal topmilieu in de ringzone.

Een actieve inzet op de Ringzone draagt bij aan het verbinden van de gebieden binnen en buiten de Ring. Voorbeeld is de pilot Jan Evertsenstraat waarin wordt verkend hoe deze verbinding zo goed mogelijk kan worden gelegd, uitgaande van de initiatieven van stakeholders en specifieke kwaliteiten van het gebied. De gemeente neemt hier een rol aan van verbinder van partijen en aanjager van nieuwe ontwikkeling, zonder daar direct investeringen aan te koppelen. Voorgesteld wordt deze aanpak breder dan in Ring-West in te zetten en te kijken in welke andere gebieden in de stad een dergelijke aanpak een vervolg zou kunnen krijgen. Corporaties met veel bezit langs stadsstraten zijn hierbij een natuurlijke partner en hebben ook tijdens gesprekken aangegeven

Ramada hotel



hier geïnteresseerd in te zijn.

Buiten de Ring – ruimte voor innovatie en experiment

Buiten de Ring A10 ligt de nadruk op sociale investeringen voor het behalen van maatschappelijk rendement. Daarmee is niet gezegd dat er in dit gebied geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden of dat er vanuit de fysieke sector niet meer wordt geïnvesteerd. Er is en wordt nog steeds geïnvesteerd in de vernieuwing van bestaande en de ontwikkeling van nieuwe aantrekkelijke woongebieden zoals IJburg. Investerings in vernieuwing door corporaties en marktpartijen worden ondersteund vanuit de stedelijke middelen. Zo worden deze investeringen gebundeld met sociaal-economische programma's voor energie, onderwijs en ondernemerschap op wijkniveau.

De stadsdelen blijven daarnaast investeren in het onderhoud en de verbetering van de openbare ruimte. Dat is vooral van belang voor het uitbouwen van de kwaliteiten van de centrumgebieden (CAN, Osdorpplein, Amsterdamse Poort-Arena) en het groen (Noorderpark, Sloterpark, Gaasperpark). Hierbij kan geprofiteerd worden van investeringen in infrastructuur zoals de Noord/Zuidlijn, de Westrandweg en de verlaging van de Gaasperdammerweg.

Het gebied buiten de Ring lijkt daarnaast, door de relatief lagere prijzen in combinatie met minder restricties, bij uitstek geschikt voor innovatie en experiment: zelfbouw-kavels, klushuizen, studentenhuisvesting, broedplaatsen en middensegment huurwoningen. De gemeente zal dergelijke initiatieven stimuleren en faciliteren. De tijdelijk verhuur aan studenten van woningen die op de nominatie stonden gesloopt te worden, hebben wijken in Nieuw-West een meer gemengd karakter gegeven. Voorgesteld wordt om met corporaties te verkennen of de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur kunnen worden verruimd.

Binnen de Ring – faciliteren en verzilveren

In het gebied binnen de Ring A10, het economisch hart van Amsterdam, is de marktdynamiek dusdanig dat hier wordt gekozen voor een faciliterende rol en het zorgen voor de goede voorwaarden voor investeringen van andere partijen. Het succes van het gebied is echter ook een bedreiging. Het leidt tot schaarste en druk en beperkt de diversiteit. Dit noodzaakt tot continue zorg, met name vanuit de hoek van bereikbaarheid en openbare ruimte. Binnen de Ring liggen kansen om actief op zoek te gaan naar partijen die de kosten om deze druk te weerstaan mede kunnen dragen, zoals bij de succesvolle aanpak van het Rembrandtplein. Door samen met de belangrijkste partners een toerismevisie op te stellen kunnen bereikbaarheid, spreiding en samenhang

tussen toeristische functies over de stad en regio worden verbeterd en afgestemd.

Faciliteren en verzilveren betekent dus niet dat de gemeente achteroverleunt, maar dat investerende partijen ruimte krijgen en aangemoedigd worden om te investeren in het gebied. De gemeente heeft een modererende rol en treedt op als verbinder en aanjager van initiatieven. Voortdurende inzet op een goed beheerde, veilige en aantrekkelijk ingerichte openbare ruimte is hiervoor een belangrijke voorwaarde.

In een aantal gebieden is sprake van een grote dynamiek en van transformatieopgaven die om een meer integrale aanpak vragen. De vertegenwoordigers van kennisinstellingen geven aan behoefte te hebben aan een verbindende rol van de overheid en een gezamenlijke visie op toekomstige ontwikkelingen rondom de oostelijke binnenstad: de leegkomende gebouwen rond de Weesperstraat bieden in combinatie met de aanwezige culturele en kennisinstellingen kansen voor transformatie naar een aantrekkelijke woonwerk omgeving. Kansen en opgaven liggen er ook voor het Marineterrein en voor het postcodegebied 1012.

Keuzen op hoofdlijnen

1. Activeren en versnellen in de Ringzone: kiezen voor een actieve rol in de stedelijke ontwikkeling op die plekken waar stedelijke woon- en werkmilieus in hoge dichtheid mogelijk zijn, waar de bereikbaarheid het beste is en waar het meeste te verdienen is. Hiervan is sprake in de Ringzone.
2. Ruimte voor innovatie en experiment buiten de Ring: nadruk op de sociale en economische investeringen voor het realiseren van de ongedeelde stad. Samen met stadsdelen en corporaties de leefbaarheid en de kwaliteit van de woon- en werkmilieus buiten de Ring op peil houden. Door experiment en innovatie, zoals de klusflats in Zuidoost worden deze gebieden verder op de kaart gezet en ontstaan mogelijkheden voor nieuwe woon- en werkmilieus. Inzet op goede verbindingen met gebieden binnen de Ring.
3. Faciliteren en verzilveren binnen de Ring: andere investerende partijen zijn aan zet en de gemeente moedigt dit aan, lokt het uit en faciliteert initiatieven en zorgt voor de goede randvoorwaarden.

Dilemma's

Hoe leidend is de voorkeur voor de Ringzone?

In fase 2 van het strategisch plan is een nadrukkelijke keuze gemaakt voor een gedifferentieerde inzet per zone waarbij met name de Ringzone het gebied zou moeten zijn waar de investeringen en de inzet zich op zouden moeten gaan richten. Uit de gesprekken blijkt dat de

markt deze indeling ondersteunt en dat ook de potentie van de Ringzone gezien wordt. Maar voor de korte termijn bepaald de markt waar de gemeente investeert. De kavelsturing zorgt er immers voor dat de gemeente alleen investeert als daar ook investeringen van de markt tegenover staan. Op de midden en langere termijn is dit niet aan de orde. We weten nog niet waar de markt dan zal investeren. Dan speelt de vraag in hoeverre bij voorinvesteringen, waarbij nog geen afnemer van de grond in beeld is, prioriteit gegeven moet worden aan de Ringzone. Vanuit infrastructuur is die prioriteit voor de Ringzone evident. Voor de plannen die binnen het Vereveningsfonds vallen geldt dat naast de deze gebiedsgerichte afwegingen ook nog andere afwegingen kunnen spelen, zoals specifieke kenmerken en kansen van een gebied (denk bijvoorbeeld aan het Marineterrein). Daarnaast zijn financiële afwegingen hier altijd van belang.

Nadere prioritering binnen de Ringzone gewenst

Bij de prioritering binnen de Ringzone geldt dat de grote gebiedsontwikkelingsprojecten, die sinds de jaren negentig op gang gebracht zijn, de hoogste prioriteit hebben: Zuidas, Ringzone West, (Noordwestelijke) IJ oevers.

De laatste jaren is echter ook een groot aantal andere projecten op gang gebracht: Amstelstation, Overamstel, Zeeburgereiland, Sloterdijk. In deze gebieden is in de komende jaren ook veel dynamiek te verwachten door de aanwezigheid van veel kantoren, bedrijfsruimte en maatschappelijk vastgoed. Dat geldt op langere termijn ook voor de Schinkelhoek en de noordoostelijke IJever. Het strategisch plan stelt voor om de gebieden rondom de stations Amstel en Sloterdijk in de periode tot 2025 prioriteit te geven boven de andere onderdelen van de Ringzone. Samen met stakeholders wordt in de komende jaren een flexibele transformatiestrategie opgesteld.

Beide gebieden hebben te maken met toenemende leegstand, zijn goed bereikbaar en hebben prioriteit in het regionale en stedelijke mobiliteitsbeleid. Voortbordurend op deze dynamiek en hun ligging in de stad zijn er mogelijkheden hier aantrekkelijke milieus te creëren. Bovendien is hun ontwikkeling relevant voor de toekomstige transformatie in de A2-corrider (richting Arena en Amstel III) en Zaan-IJ (Haven-Stad). Dat betekent dat in andere delen van de Ringzone (Zeeburgereiland, Schinkelhoek) een meer afwachtende en op tijdelijke initiatieven gerichte strategie wordt voorgesteld.

Ook bij het stimuleren van ontwikkelingen op de langere termijn via middelen uit het Vereveningsfonds ten behoeve van voorinvesteringen ligt de prioriteit, naast op de reeds bestaande projecten, op investeringen rondom station Amstel en station Sloterdijk.

2 Economisch sterk en duurzaam:

Aanscherping doelstellingen

De gesprekken hebben geleid tot een aanvulling en een aanscherping van de ambities in het strategisch plan. Ze geven ideeën en input voor de manier waarop deze onder de huidige omstandigheden, in samenspel met andere investeerders in de stad, gerealiseerd moeten worden. Dit leidt tot zes doelstellingen voor de ruimtelijke ontwikkeling van Amsterdam tot 2025. Allereerst wordt ingegaan op hoe een sterke en duurzame economie er in 2025 uitziet. Er moet ruimte geboden worden aan een omslag naar een diverse stedelijke economie. Vervolgens worden de vier doelstellingen uit Fase 2 verder uitgewerkt: het aantrekken van talent; het tegengaan van tweedeling; het zorgen voor een goede

bereikbaarheid en aantrekkelijke openbare ruimte; en de energietransitie van de stad. Hieraan wordt – op basis van de gesprekken – een nieuw thema toegevoegd: de gezonde stad. Ook wordt de doelstelling energietransitie uitgebreid met grondstoffentransitie. De transformatie van de bestaande stad loopt als een rode draad dwars door alle doelstellingen heen.

Telkens wordt per doelstelling de opgave geschetst. Deze wordt vervolgens onderbouwd met een analyse van actuele ontwikkelingen. Daarna worden hier concrete voorstellen aan gekoppeld.

2.1 Focus op een diverse stedelijke economie

De Structuurvisie 2040 en het strategisch plan richten zich op een economisch sterke en duurzame stad en regio. Dit wordt tijdens de gesprekken onderschreven waarbij een aantal belangrijke verschuivingen worden benoemd. De grote beweging is die van een op industrie, distributie en diensten georiënteerde economie naar een economie waarin kennis, creativiteit en vernieuwingsvermogen steeds belangrijker worden (zie de Kennis- en Innovatieagenda en de uitwerking daarvan in het programma 2014-2020 van de Amsterdam Economic Board). De zakelijke en financiële dienstverlening hebben door de crisis een flinke klap gekregen waardoor stad en regio op zoek moeten naar nieuwe economische groeimotoren. De

gesprekspartners wijzen de semipublieke sector – cultuur, onderwijs, zorg en toerisme – als belangrijk onderdeel van de stedelijke economie. Ook de nieuwe maakindustrie – kennisintensieve bedrijven die producten maken – wordt aangestipt als één van de toekomstige pijlers van de stedelijke economie. De terugkeer van industriële activiteiten geeft kansen, vooral wanneer deze gelieerd is aan kennisintensieve sectoren.

Alle gesprekspartners zijn het er over eens: talent, bedrijven, kennisinstituten en toeristen zijn de belangrijkste ingrediënten voor een duurzame stedelijke kennis-economie. Investeer dus in aantrekkelijke woonmilieus, in een goede kennisinfrastructuur, in een innovatieve en ondernemende cultuur en een aantrekkelijke en bereikbare openbare ruimte. In het programma 2014-2020 van de Amsterdam Economic Board waarin strategie en werkwijze uiteen wordt gezet om de positie in de top 5 van Europese metropolen te versterken wordt ingezet op de thema's kennis&innovatie, menselijk kapitaal, internationale connectiviteit en verbeteren van randvoorwaarden. De volgende analyse bouwt voor op dit programma en het daaraanvoorafgaande Kennis- en Innovatieagenda van de Board.

3D-printer



Analyse

Stedelijke economie is een kenniseconomie

De Amsterdamse regio ontwikkelt zich al geruime tijd richting een kenniseconomie, of stedelijke economie met aanverwante bedrijvigheid. Deze stedelijke economie is een economie waarbij de toegevoegde waarde vooral zit in kennis en creativiteit. Dit menselijk kapitaal is vanwege agglomeratievoordelen, face-to-face contacten en verzilvering van cultureel kapitaal, op de stad gericht. Dit is ook de belangrijkste reden waarom Amsterdam en soortgelijke steden in de wereld groeien in inwonertal. In stedelijke regio's zoals Metropoolregio Amsterdam treedt sinds jaar en dag een ruimtelijke differentiatie op. Grootschalige, ruimte-extensieve en veel verkeer aantrekkende activiteiten verplaatsen zich naar de rand van de stad of regio. Voorbeelden hiervan zijn grote financiële en zakelijke bedrijven naar kantoorlocaties aan de rand van de stad, logistieke en industriële bedrijvigheid naar bedrijventerreinen in Westpoort of rond Schiphol en datacentra op verschillende plekken in de regio. De (kern) steden van de metropolen ontwikkelen zich tot gebieden waar mensen wonen, waar kleinschalige en startende bedrijven – die behoefte hebben aan veel interactie en onderling contact – zich nestelen, waar de vrijetijds- en

beleveniseconomie floreert en waar publieke serviceorganisaties op gebied van onderwijs en zorg zijn gevestigd. De stedelijke kenniseconomie kenmerkt zich in de private sector door verhoudingsgewijs kleinschalige bedrijfsomvang naast de grote publieke dienstverleners in zorg, hoger onderwijs en infrastructuur en vervoer. De behoefte aan en noodzaak van interactie, ontmoeting en flexibiliteit is groot.

Stevige internationale positie van Amsterdam

Amsterdam heeft een stevige mondiale positie in die economie. Van de 120 steden met het beste concurrentievermogen neemt Amsterdam een zeventiende plaats in, zo blijkt uit onderzoek in 2012 in opdracht van het Engelse opinieblad The Economist. In deze ranking staat New York op nummer 1, en Londen, Parijs, Zürich en Frankfurt net boven Amsterdam. In de European Cities Monitor 2011 van Cushman & Wakefield neemt Amsterdam de vierde positie in op de lijst van Europese zakensteden. In de recent gepubliceerde Global Cities Index van het Martin Prosperity Institute, staat Amsterdam op plaats 4 van de ruim zestig wereldsteden wereldwijd die in het onderzoek met elkaar zijn vergeleken. Amsterdam vormt de kernstad van Metropoolregio Amsterdam, het internationaal-economisch centrum

Nieuwe internationale bedrijven in de Amsterdamse regio 2012

In 2012 vestigden zich in de regio 126 nieuwe internationale bedrijven.



van de – ondanks de recessie, nog steeds – welvarende, hoogopgeleide, stabiele, verstedelijkte Nederlandse economie. Kenmerkend daarbij is dat in de ogen van buitenlanders Amsterdam een aantrekkelijke combinatie biedt van een kosmopolitische uitstraling, de aanwezigheid van economische en sociaal-culturele functies (zie kaart 'Investeringen in cultuur 2006-2016') die horen bij een wereldstad naast kleinschaligheid. De aantrekkelijkheid van Amsterdam hangt in grote mate samen met de aantrekkelijkheid van de regio en Nederland vanwege de schaalvoordelen die nodig zijn om internationaal te concurreren als kennisintensieve metropool. Goede verbindingen met andere economische ankerpunten in de regio en het land zijn daarom essentieel. Daarom moet onderlinge samenwerking tussen regio en stad worden versterkt, en waar mogelijk worden uitgebreid.

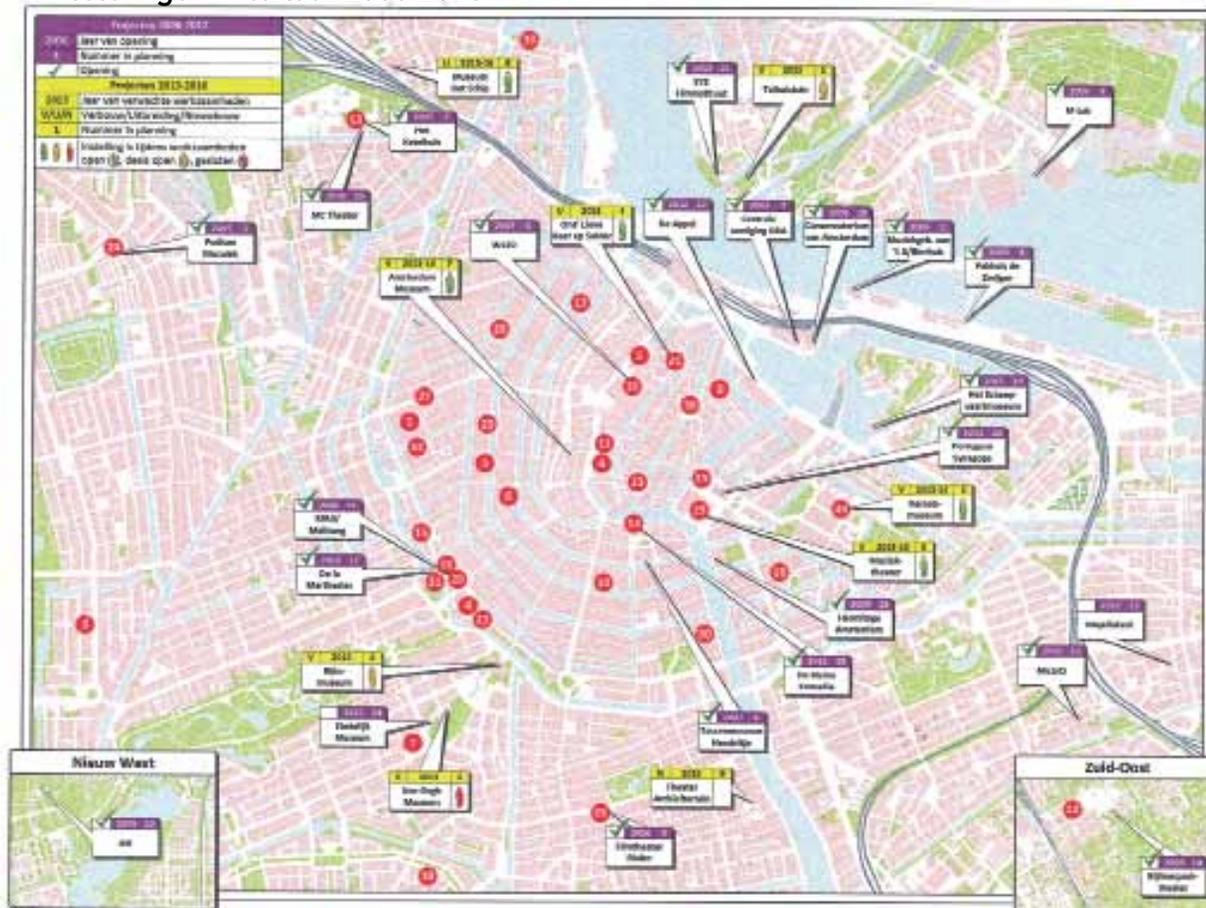
Antwoord op de crisis: flexibiliteit en diversiteit

De stevige globale positie is kwetsbaar. Amsterdam is gevoelig voor de labiele financiële markten. De hervormingen van de financiële sector zal de eerstkomende jaren nog voelbaar zijn in consumentengedrag en -vertrouwen. Europa bevindt zich, ook wat betreft de demografische ontwikkelingen (vergrijzing) en het onvoldoende concurrerende vermogen van Zuid-Europa, in een

moeilijke fase. Bovendien ligt een mondiale economische krachtenverschuiving in het verschiet door de revolutie in de schaliegaswinning, waarvan de gevolgen nog ongewis zijn. Dit alles duidt op een zekere onvoorspelbaarheid van de (economische) toekomst. Inmiddels is de groei van het bruto binnenlands product (BBP) in Nederland zelfs lager dan waar het Centraal Planbureau (CPB) in 2006 rekening mee hield in het 'slechtste' scenario van de Welvaart- en Leefomgevingsonderzoeken (WLO) Oude, historische steden hebben tegen onvoorspelbaarheid, labiele markten en macro-economische verschuivingen een buffer ontwikkeld: diversiteit en flexibiliteit. 'Flexibiliteit heeft dus een waarde. Waarom nu al vastleggen waar er in de komende decennia wel en niet geïnvesteerd gaat worden, als we helemaal niet weten hoe de vraag zich ontwikkelt? Waarom vasthouden aan een bepaalde ruimtelijke ordeningsdoctrine als we zien dat deze niet meer in lijn is met de huidige vraag? De toekomst is ongewis en de samenleving is er bij gebaat als beleid gemakkelijk kan inspelen op veranderingen' (Centraal Planbureau 2013; Economische krachten achter verval en opleving van steden).

In de Stad wordt veel geïnvesteerd in sociaal-culturele functies, zowel in verbouwing, en uitbreiding als nieuwbouw. In paars de voor 2013 afgeronde projecten, in geel lopende projecten tot 2016. Bij de rode bolletjes is achterstallig onderhoud aangepakt. (Bron: DMO, Gemeente Amsterdam, kaart is een moment-opname en aan verandering onderhevig).

Investeringen in cultuur 2006-2016



Groeisectoren: zorg, cultuur, kennis en toerisme

De belangrijkste opgave is dan ook om in de toekomst economisch sterk en internationaal concurrerend te blijven door een diverse en flexibele economie te koesteren en te accommoderen. Dit noodzaakt tot heroriëntatie of 'aanpassen en zichzelf opnieuw uitvinden' van de verschillende economische sectoren, ook de nieuwe. Daarvoor is het noodzakelijk de lokale kennisontwikkeling te koppelen aan de kennisontwikkeling buiten de Amsterdamse regio; het samenbrengen van 'local buzz' en 'global pipelines'. De vestiging van het Advanced Research Center for Nanolithography (ARCNL) waarin ASML samenwerkt met AMOLF en beide universiteiten en het Amsterdam Metropolitan Solutions (AMS) instituut dat TUDelft, LUWageningen en MIT oprichten zijn hiervan sprekende voorbeelden.

In de kenniseconomieën van New York, Londen, Parijs en Zürich zit momenteel de meeste groei in de medische- en zorgsector, hoger onderwijs en onderzoek, creatieve industrie en toerisme en cultuur. Volgens de verschillende gesprekspartners zit de Amsterdamse groeipotentie in ICT, cultuur, onderwijs, semi-publieke dienstverlening, zorg, de creatieve (maak)industrie en het toerisme. Stadsdeel Centrum wijst er overigens op dat de groei van het aantal toeristen haar grenzen bereikt heeft. De binnenstad kan wat dit betreft niet veel meer hebben, de groei zal grotendeels elders opgevangen moeten worden. Vandaar dat spreiding van toerisme en ontwikkeling van toeristische trekpleisters buiten het van oudsher toeristische gebied van groot belang is. Toerisme, of meer in het algemeen de vrijetijds- en beleveniseconomie, vormt immers een belangrijke bron van werkgelegenheid voor mensen met beperkte formele scholing: een momenteel kwetsbare groep op de arbeidsmarkt.

Crisis in de financiële en vastgoedsector

De groei zit in Amsterdam niet (meer) in de financiële sector, waar de werkgelegenheid daalt. Werkgelegenheid zit vooral in de hiervoor genoemde sectoren en vraagt naast hoogopgeleiden ook arbeidskrachten met een middelbare scholing. Ook in de vastgoedsector is sprake van een terugval, die naast conjuncturele vooral structurele oorzaken kent. De behoefte aan grote oppervlaktes kantoor- en bedrijfsruimten is als gevolg van de digitale revolutie en het 'nieuwe werken' in rap tempo minder geworden. Dat wil niet zeggen dat er geen behoefte meer is aan kantooruimte. In de binnenstad van Amsterdam is het aantal kantoorvestigingen tussen 2001 en 2012 met 27 procent toegenomen. Maar de vraag is veranderd; het betreft nu kleine oppervlakten en de locatie-eisen zijn veel sterker gericht op centrumstedelijke

milieus: gemengd, flexibel en aantrekkelijk. Enkele grote ondernemingen als de Fortisbank zijn juist vertrokken. Aan de rand van de stad en in de regio blijft behoefte aan grootschaligere werklocaties; voor kantoren, logistieke bedrijvigheid en data-centra. De huidige inzichten geven aan dat de komende jaren voldoende voorraad is om in die vraag te voorzien.

Beschikbaarheid van talent hangt samen met aantrekkelijke woon- en werkmilieus

Steden zijn meer en meer de centra van economische dynamiek en groei en brandpunten van interactie. Zoals uit de analyse blijkt en tijdens de gesprekken benadrukt werd, staat of valt een diverse en flexibele economie met de beschikbaarheid van talent. Dat betekent dat het meer dan ooit van belang is om te blijven investeren in het bouwen aan een aantrekkelijke stad. Het menselijk kapitaal verkiest aantrekkelijke steden: schone, leefbare, goed ontsloten woonmilieus met een rijk voorzieningenniveau in de directe omgeving, een gevarieerd groenaanbod en aantrekkelijke openbare ruimten.

Dat heeft ingrijpende ruimtelijke gevolgen. Uit de literatuur, analyses vooraf, en de gesprekken met vertegenwoordigers uit het Amsterdamse bedrijfsleven, wordt duidelijk dat er (meer dan) voldoende aanbod is van specifieke kantoren- en bedrijvenlocaties. Meer grote en intensief gebruikte kantoren kunnen we bovendien binnen de Ring niet kwijt. Zaak is wel deze 'traditionele' locaties te verlevendigen en te diversifiëren. Dat vergt 'werklocatiebeleid' op maat, waarbij de overheid op hoofdlijnen de regie blijft voeren.

De stad als werkplek

Gemengde woon-werk- en vrijetijdsmilieus met parken in de directe omgeving, zijn in een kenniseconomie de ideale voedingsbodem voor nieuwe economische activiteiten. De (hele) stad is je werkplek. Van Zuidas tot (kleinere) kantoren en bedrijven ingebed in het centrumstedelijke milieu en ontmoetingsplaatsen als Dauphine, de Openbare Bibliotheek (OBA), de Coffee Company of het Westerpark.

Amsterdam Science Park heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een divers gebied voor wetenschap en bedrijf. Naast onderzoeks- en bedrijfsgebouwen is er ruimte voor onderwijs, sport, horeca en wonen. Interessant is de komst van ARCNL, een onderzoeksinstituut op het gebied van nanolithografie in samenwerking met ASML. Vestigingsfactoren als de kracht van Science Park als kenniscluster en het in Amsterdams aanwezige menselijk kapitaal spelen hier een belangrijke rol.

Natuurlijk zijn clusters van belang, maar met name wanneer ze zijn ingebed in of grenzen aan het gemengde woon-, werk- en vrijetijdsmilieu in de stad. Zo werkt

bijvoorbeeld de Vrije Universiteit (VU) aan een nieuwe campus op de Zuidas waar naast onderwijsfaciliteiten, verwante bedrijven en medewerkers en studenten worden gehuisvest.

Verbinding van internationale bereikbaarheid aan lokale nabijheid zijn cruciaal in een kenniseconomie. Aandacht voor snelle, betrouwbare en comfortabele verbindingen is dan ook essentieel. Dat geldt zowel op internationaal, regionaal als op lokaal niveau. Schiphol blijft dan ook een belangrijke troef voor onze stad en regio. Na het gereed komen van de Noord/Zuidlijn zal het voor de aankomende zakelijke of toeristische reiziger mogelijk zijn om na het passeren van de paspoortcontrole in een half uur – pak weg – de Nachtwacht, een Van Gogh of een Mondriaan te aanschouwen.

Keuzen op hoofdlijnen

1. Behoud en verzilver de (potentiële) ontmoetingsplekken van Amsterdam, zoals de culturele hotspots (Museumplein, Leidseplein en de oostelijke binnenstad), parken, winkelmilieus en andere openbare ruimte.
2. Faciliteer en stimuleer de ontwikkeling van kennisintensieve 'ankerpunten' (Science Park, Kennisplein VU, Amstel- en Roeterseilandcampus), en verlevendig kansrijke grotere werklocaties als Zuidas.
3. Zet in op het aantrekken van kennisinstellingen, zoals het nieuwe onderzoeksinstituut ARCNL en Amsterdam Metropolitan Solutions (AMS).
4. Zet in op het ruimte bieden aan talent en het vlottrekken van de woningmarkt (zie paragraaf 2.2).

Acties

- Maak wonen en nieuwe economische activiteiten mogelijk op monofunctionele kantoren- en bedrijfslocaties. Accepteer dat vernieuwende bedrijfsconcepten niet altijd goed passen in het strikte onderscheid tussen kantoor en bedrijf. Het adagium dat de nieuwe economie zich graag in oude gebouwen vestigt, vraagt om een flexibele en maatwerkbenadering bij het ruimtelijk mogelijk maken hiervan.
- Maak samen met AmsterdamMarketing, culturele instellingen, het toeristisch bedrijfsleven, midden- en kleinbedrijf (MKB), horeca, NS-stations een strategisch perspectief op toerisme die ingaat op spreiding

en samenhang tussen toeristische functies over de stad en de regio. Het doel is de aantrekkelijkheid te vergroten, de drukke binnenstad te ontlasten en met name de Ringzone een impuls te geven.

- Doe nadere verkenningen naar hoe goed de stad in de toekomst bereikbaar zal blijven. Voor de periode na 2025 zal dit als de metropoolregio blijft groeien opnieuw belangrijk worden. Dit kan ook betekenen dat aanpassing of uitbreiding van bestaande infrastructuurnetwerken weer aan de orde is, zoals verdere uitbouw van het metronetwerk of een ander gebruik van de Rijksinfrastructuur. Gezien de lange voorbereidingstijd van investeringen vraagt dit nadere verkenningen en tijdige agendering bij het Rijk en regionale partners op basis van een integrale, stedelijke visie op een verkeers- en vervoerssysteem dat past bij de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de stad op lange termijn.
- Biedt ruimte aan nieuwe, groene datacentra.

Dilemma

Het adagium dat bestaande (lege) panden een nieuw leven verdienen met vaak een andersoortige invulling, vraagt om een flexibele en maatwerkbenadering. Ze kunnen een plek worden waar in de toekomst gewoond kan worden maar ook een plek waar nieuwe woon/werkmilieus kunnen ontstaan en dus plekken bieden voor bedrijvigheid die past bij een diverse stedelijke economie. De vraag is of en in welke mate de bestaande regelgeving hier ruimte aan kan bieden. We hebben immers met de regio afspraken gemaakt over de hoeveel vierkante meters kantoren die we nog kunnen realiseren in de stad. En ook voor bedrijven die bijvoorbeeld milieu- en/of geluidshinder veroorzaken is er ruimte nodig. Dat betekent dat de leegkomende gebouwen niet zondermeer naar allerlei bestemmingen kunnen worden omgebouwd. Om toch ruimte te geven aan nieuwe vormen van wonen en werken is het nodig om de flexibiliteit in de regionale afspraken rondom kantoren en bedrijven (PLABEKA) te bewaken en ter discussie te stellen. Een kwalitatieve benadering - waaraan willen we ruimte geven - moet voorop staan. Hierover moet met de partijen in de regio gesproken worden.

¹ In de periode 2006-2010 zijn 7000 eenheden gerealiseerd, de helft in nieuwbouw en de helft door labelen in bestaande bouw. In de jaren 2011 en 2012 zijn er 5.500 studentenwoningen gerealiseerd en nog eens 1197 jongerenwoningen. In totaal zijn dat bijna 14.000 woningen.

2.2 Ruimte voor talent: 100.000 nieuwe Amsterdammers in 2025

De aanwezigheid van talent, van voldoende gekwalificeerd personeel, is essentieel voor innovaties en economische dynamiek in de stad. De toegankelijkheid en het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus, stedelijk en regionaal, was daarom een centraal onderwerp in de gesprekken. Dan is het belangrijk om goed na te denken over het soort woningen dat wordt aangeboden. Vooral voor jonge starters is de toegankelijkheid van de woningmarkt ondermaats; hier moet veel aandacht aan worden besteed. De geïnterviewde partijen geven verder aan dat het vergroten van het middensegment een kernpunt zou moeten zijn in de gemeentelijke inzet. De ontwikkeling van kleinere en betaalbare woningen, in vooral de Ringzone, door zowel transformatie als nieuwbouw wordt genoemd als middel. Maar ook ruimte creëren in de bestaande voorraad en ruimte voor experimenten met bijvoorbeeld klusflats buiten de Ringzone biedt goede mogelijkheden voor deze groep. Wil dit laatste kans van slagen hebben, dan is een goede verbinding met de gebieden binnen de Ring en de nabijheid van voorzieningen zoals hoge scholen, café's en parken.

Ruimte bieden aan Amsterdammers en het aantrekken van talent gaat niet alleen om huisvesting, maar om het totaalplaatje: de aanwezigheid van aantrekkelijke en bereikbare woon- en werkmilieus. Daarbij horen goede voorzieningen zoals cafés, winkels, sportvelden, maar ook gerenommeerde kennisinstellingen en een kwalitatief goede openbare ruimte. Ook is een deugdelijk functionerend openbaar vervoersnetwerk en een goede bereikbaarheid per auto en fiets belangrijk. In deze paragraaf wordt ingegaan op de woningbouwopgave.

Analyse

Amsterdam groeit

Begin 2013 telde Amsterdam, na een sterke daling in de jaren zeventig en tachtig, en een langzaam herstel in de jaren negentig en tweeduizend, opnieuw precies 800.000 inwoners. In de afgelopen jaren is de groei zelfs

spectaculair: sinds 2010 is de bevolking toegenomen met meer dan dertigduizend inwoners. Voor de economische ontwikkeling van Amsterdam was het aantrekken van hooggekwalificeerde werknemers een kritische succesfactor. Deze groei werd hoofdzakelijk opgevangen door nieuwbouw van studentenwoningen, sociale huurwoningen en (dure) koopwoningen.

Onder de nieuwe Amsterdammers bevonden zich veel jongeren van tussen de 18 en 30 jaar. De afgelopen jaren is dan ook actief beleid gevoerd voor het huisvesten van studenten en jongeren. Tussen 2006 en 2012 zijn er ongeveer veertienduizend eenheden gerealiseerd via nieuwbouw en het toewijzen van sociale huurwoningen aan studenten bestaande huurwoningen, in zowel permanente als tijdelijke huisvesting¹, zowel in bestaande voorraad als nieuwbouw. Gericht beleid voor de huisvesting van alumni van opleidingen uit andere Nederlandse steden en van jonge kenniswerkers uit het buitenland was minder noodzakelijk omdat velen woonruimte in de stad vonden in de bestaande voorraad.

De stad als roltrap

Dat sloot aan bij het in de jaren negentig ontdekte fenomeen van de 'opwerkingsfabriek', 'emancipatiemachine' of 'roltrap': jonge mensen trekken naar de stad omdat zij daar het beste hun carrière kunnen starten en hun positie kunnen verbeteren. Een volgende stap is dat zij zich 'settelen' – met een partner en later kinderen. Vervolgens verhuizen zij naar grotere woningen in de stad of in de voorsteden. Bij iedere vervolgstap komen woningen beschikbaar voor een volgende generatie.

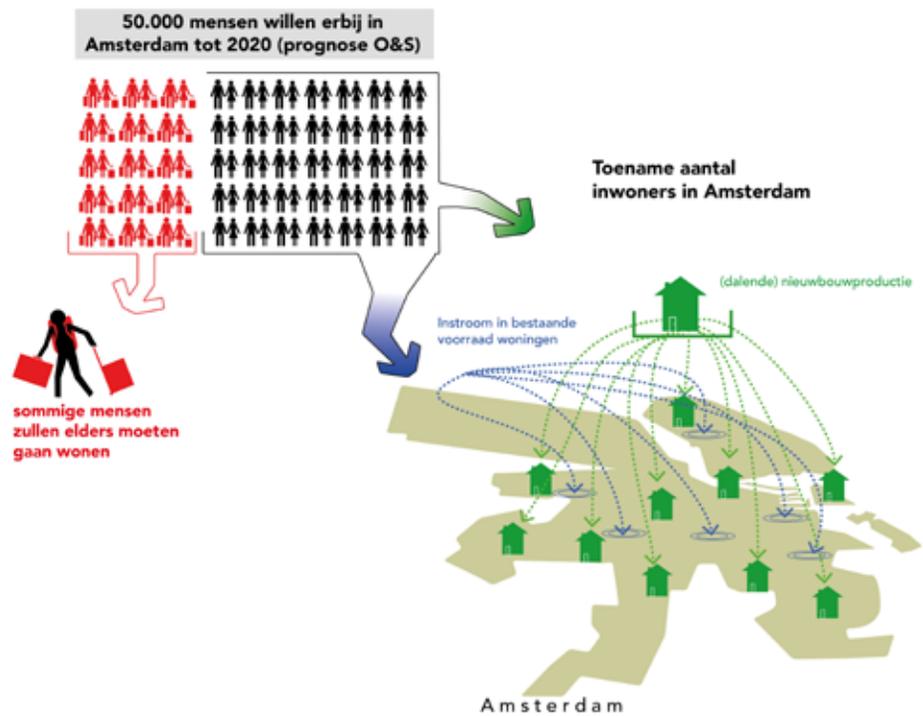
De aanvullende nieuwbouw in De Aker, het Oostelijk Havengebied en op IJburg bood zo niet alleen veel doorgroeiers op de woningmarkt een perspectief in of dichtbij de stad, maar uiteindelijk ook veel starters. De hoge nieuwbouwproductie tussen 2005 en 2010 ging daardoor gepaard met een hoge mutatiegraad (Vitale stad, Gemeente Amsterdam, oktober 2011). Zo kon reeds aanwezig talent voor stad en regio worden behouden

De Primos-prognoses laten zien dat er op dit moment een verschil is tussen de woningvoorraad en het gewenste aantal woningen (op basis van demografische prognoses). Door groei van het aantal huishoudens zal dit de komende jaren alleen maar oplopen. Inclusief het inlopen van het huidige tekort zijn er in de periode 2010-2015 ruim 66.000 extra woningen nodig in Amsterdam.

Tabel bevolking en woningbehoefte Amsterdam 2010-2025

| | Bevolking | Huishoudens | Woning voorraad | Gewenste woning voorraad | Woningbehoefte excl inlopen tekort | Woningbehoefte incl inlopen tekort |
|---------|-----------|-------------|-----------------|--------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 2010 | 767.456 | 422.073 | 394.196 | 409.517 | 0 | 15.321 |
| 2013 | | | | | | |
| 2015 | 813.662 | 448.946 | | 435.141 | 25.624 | 40.945 |
| 2020 | 842.391 | 463.293 | | 450.209 | 40.692 | 56.013 |
| 2025 | 862.966 | 473.744 | | 460.422 | 50.905 | 66.226 |
| '10-'25 | 95.510 | 51.671 | | | 50.905 | 66.226 |

Bron: Primos-prognose 2011, ABF



terwijl ook nieuwe Amsterdammers een plek in de stad konden vinden.

In het verlengde van dit succes zijn in deze periode een groot aantal nieuwe woningbouwprojecten op stapel gezet: Houthavens, Amstelkwartier, Buiksloterham, Zeeburgereiland. Volgens Amsterdamse traditie zat in deze projecten ook minimaal 30 procent sociale huur om ook aan mensen met een lager inkomen ruimte in de stad

te bieden.

Stagnerende doorstroom op de woningmarkt

Bij het uitbreken van de crisis had Amsterdam meer dan zestigduizend woningen in planning. Door het stilvallen van de afzet en vervolgens ook van de bouw van nieuwe woningen vanaf 2010 is van doorstroming op de lokale en regionale woningmarkt echter nauwelijks meer

Investeren in aantrekken talent

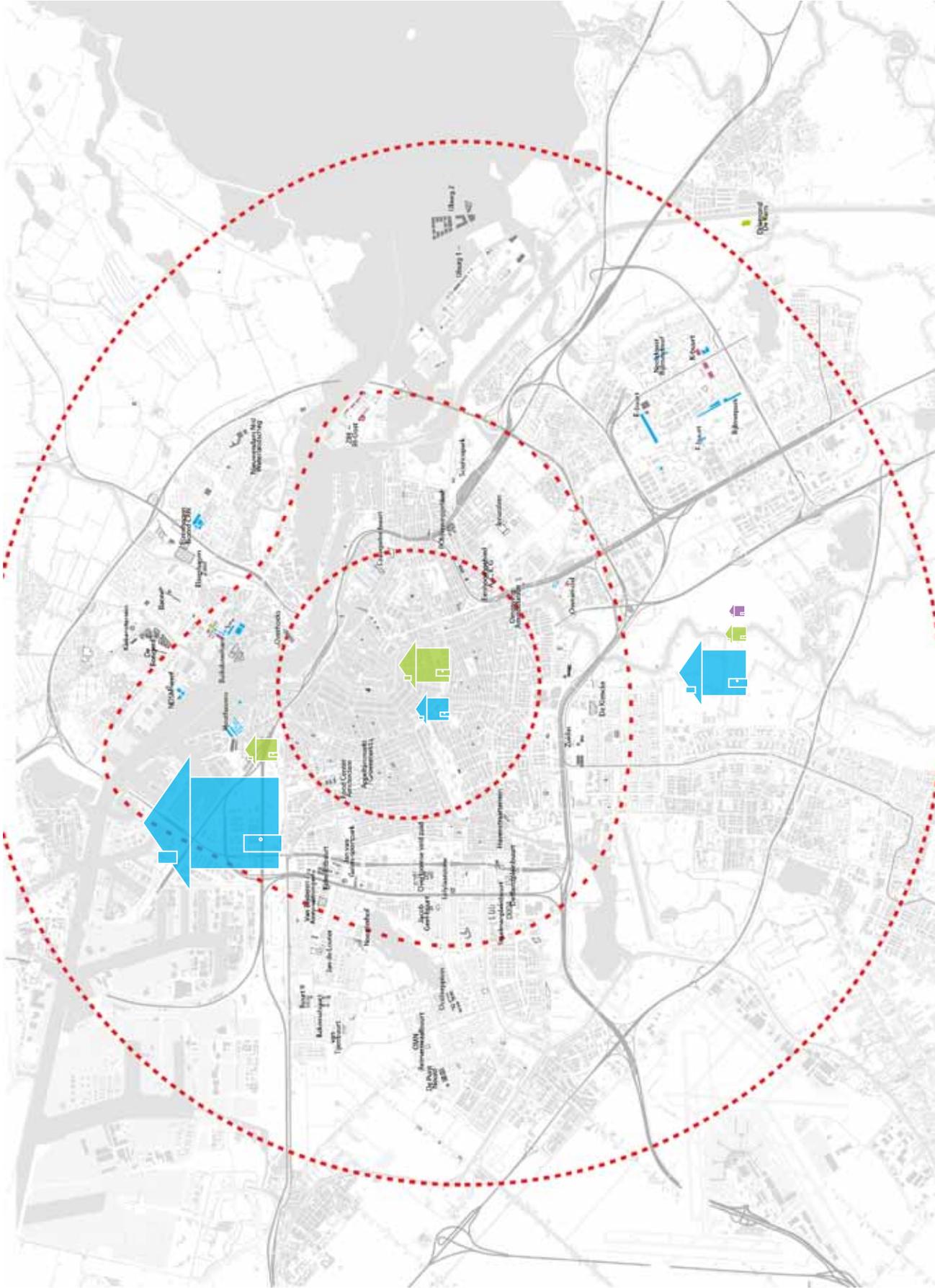
Projecten moeten nog meer dan voorheen financiële overwegingen en maatschappelijk rendement combineren. Vanuit financieel oogpunt moeten reeds gedane investeringen zoveel mogelijk worden benut en nieuwe investeringen gebundeld. Projecten uit het vereveningsfonds als de Houthavens, Science Park, Overamstel en de Kolenkitbuurt dragen in belangrijke mate bij aan de realisatie van aantrekkelijke stedelijke milieus én aan een ongedeelde stad. Buiten het vereveningsfonds zijn de Zuidas, 1012 en de Noord/Zuidlijn speciale projecten. Hierin is door de gemeente de afgelopen jaren enorm geïnvesteerd. Door afspraken met het rijk en de stadsregio over financiering van de metrolijn, het Zuidasdok en daarmee samenhangende investeringen als OV-SAAL leveren deze investeringen een enorme multiplier aan investeringen van derden op. Investeringen in 1012 leiden tot nieuwe investeringen van kleinere en grotere particuliere partijen en winkelketens zoals de Bijenkorf.

Ook vanuit maatschappelijk rendement bekeken hebben deze projecten veel waarde voor stad en regio. Aan de Zuidas wordt een voor Nederland uniek internationaal milieu ontwikkeld. Deze ontwikkeling afmaken is cruciaal voor het aantrekken van bepaalde internationale bedrijven en het huisvesten van een selecte groep internationaal talent. Een dergelijke ontwikkeling is op geen enkele andere plek in stad of regio mogelijk.

De Noord/Zuidlijn verbindt Amsterdam Noord met de culturele en zakelijke centra van de stad en fungeert vanuit regionaal oogpunt als verdeler van vervoersstromen. Zij verlicht de druk op de binnenstad en schept kansen voor investeringen rond de haltes. 1012 draagt bij aan de versterking en vernieuwing van het economisch hart van Amsterdam.

Aantallen geplande woningen in grootstedelijke en coalitieprojecten 2013 tot en met 2016

Aantallen geplande woningen volgens de indeling van de kavelsturing van het Verenigingsfonds



groene projecten
blauwe projecten
paarse projecten

VE-STIFO actief
particulier
stadsdeel actief

zuidas actief
foodcenter
niet actief

Classificatie van projecten geaggregeerd naar projectniveau (daadwerkelijke classificatie is op kavelniveau) en naar zone.
Grootstedelijke en coalitieprojecten die zijn opgenomen in het Verenigingsfonds zijn onderverdeelt in groen, blauw en paars.
Voor groene projecten geldt dat deze actief in de markt worden gezet. blauwe projecten worden niet actief in de markt gezet maar blijven wel beschikbaar. Voor paarse projecten worden voorlopig geen inspanningen gedaan.

sprake. Van veel mensen staat het huis 'onder water', een vervolgstap is voorlopig niet aan de orde. Wooncarrière maken wordt bemoeilijkt doordat een vervolgstap op een sociale huurwoning in de vorm van middensegment huurwoningen ontbreekt. De grootste gevolgen van het teruglopen van de nieuwbouw van woningen worden vooral gevoeld door starters op de Amsterdamse woningmarkt. Nu de roltrap stukt, komen minder starterswoningen en sociale huurwoningen vrij. Bovendien komen huishoudens die meer verdienen dan 34.000 euro per jaar door recente wetgeving niet langer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Gecombineerd met stringenter hypotheekvoorschriften maakt dit dat steeds meer starters zijn aangewezen op het middensegment huur. En juist in dat segment is de afgelopen jaren weinig toegevoegd. Hierdoor is met name voor deze groep – cruciaal voor de dynamiek en economische ontwikkeling in de stad – de Amsterdamse woningmarkt slecht toegankelijk.

Onverminderde behoefte aan woningen

Terwijl de economie van het land én van de stad niet of nauwelijks groeien en er ook veel minder wordt gebouwd dan gehoopt, blijft de bevolkingsgroei in Amsterdam juist hoog. Dit wordt deels verklaard uit de stabiele, relatief hoge natuurlijke aanwas – er worden steeds meer kinderen geboren in de stad – en een lagere uitstroom naar de regio. Een deel van deze gezinnen wil graag in de stad blijven wonen omdat ze het een aantrekkelijk woonmilieu vindt. Maar er zijn ook gezinnen die graag naar de regio willen, maar niet kunnen. Tegelijkertijd blijft de stad heel aantrekkelijk voor studenten en voor alumni van opleidingen uit andere steden. Amsterdam is een kansrijke plek om een carrière te starten, ook of juist in crisistijd.

ACTA gebouw



De Primos-prognose uit 2011 laat zien dat de groei de komende jaren aanhoudt. Amsterdam zou in 2040 mogelijk 870 duizend tot maar liefst 960 duizend inwoners kunnen tellen. Dit leidde in de in 2011 vastgestelde Structuurvisie Amsterdam 2040 tot een opgave om in de komende decennia de bouw van 75 duizend tot negentigduizend woningen mogelijk te maken, vooral in centrum-stedelijke milieus: compact, gemengd met werk en voorzieningen, nabij het centrum van de stad. Tabel 1 laat de belangrijkste cijfers zien, toegespitst op de periode tot 2025. Juist in deze periode is de woningbehoefte hoog en neemt het aantal huishoudens in potentie met circa Vijftigduizend toe.

Spagaat: demografische vraag naar woningen en stokkende woningproductie

In de jaren vóór de crisis zou het antwoord op een dergelijke opgave ongetwijfeld het opvoeren van de nieuwbouwtaakstelling geweest zijn, het liefst op locaties zo dicht mogelijk bij het bestaande centrum-stedelijke milieu. Nieuwbouw was immers in de afgelopen decennia een goed middel om doorstroming mogelijk te maken. De daadwerkelijke afzet van nieuwe woningen is vooralsnog echter zwak en de financiële en ontwikkelingscondities voor het voorzien in locaties en productie zijn ook niet zonder meer positief. In gesprekken met economische deskundigen komt naar voren dat de gevolgen van de crisis nog langere tijd zullen voortduren, met name door het benodigde afbouwen van schulden. Amsterdam zit in een spagaat van een sterk toenemende bevolking en een tragere toevoeging van woningen dan voorzien. Hoe kan worden voorkomen dat de stad op slot gaat? Het is gegeven de huidige markt niet waarschijnlijk dat alleen door nieuwbouw de komende jaren de behoefte aan circa vijftigduizend nieuwe woningen kan worden opgevangen. Daarom moet er ook worden gekeken naar ruimte in de bestaande voorraad en de mogelijkheden van transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen:

- Nieuwbouw

Door in te zetten op nieuwe manieren van ontwikkeling, het faciliteren van verschillende initiatieven als kluswoningen, zelfbouw en het actief in de markt zetten van kansrijke kavels probeert Amsterdam de woningproductie op gang te houden. Ondanks deze inspanningen kan echter – rekening houdend met de productie van sociale huurwoningen en studentenwoningen – de eerstkomende jaren geen hogere productie dan tweeduizend woningen per jaar worden verwacht. Afhankelijk van het succes van deze initiatieven en verdere economische ontwikkelingen² kan daarna herstel optreden.

- **Bestaande voorraad**

Naast nieuwbouw kan ook op andere manieren aan de behoefte in woningen worden voorzien. Ondanks dat de afgelopen jaren de woningproductie is gedaald, hebben toch meer mensen een plek in de stad gevonden. Hierdoor is de gemiddelde woningbezetting gestegen. Nieuwkomers vinden onorthodoxe oplossingen om toch aan woonruimte te komen. Ze betrekken leegstaande panden door middel van tijdelijke verhuur of delen een woning. De stad werkt als een 'spons'. Het is aan de gemeente deze sponswerking te faciliteren en tegelijkertijd misstanden te voorkomen.

- **Transformatie**

Recent wordt geëxperimenteerd met de transformatie van leegstaande gebouwen naar woningen. Het voormalige ACTA-gebouw, het GAK-gebouw en Tetterode in Bos en Lommer zijn hier voorbeelden van. Interessant is dat dergelijke gebouwen zich uitstekend lenen voor het realiseren van middensegment huurwoningen waar momenteel grote behoefte aan bestaat.

Keuzen op hoofdlijnen

1. De afgelopen jaren is vooral in de hogere segmenten gebouwd. De gemeentelijke inzet richt zich nu sterker op ruimte voor starters, middeninkomens en studenten; de woningtypen waaraan nu de grootste behoefte is. Toevoeging van met name woningen voor starters en middeninkomens biedt mensen een kans een volgende stap te zetten in hun wooncarrière en draagt daarmee bij aan het vlottrekken van de woningmarkt.
2. Creëer toegankelijke en aantrekkelijke stedelijke milieus. Formuleer hierbij een scherpe kwantitatieve ambitie tot 2025: inzet op honderdduizend nieuwe Amsterdammers en vijftigduizend nieuwe woningen door nieuwbouw, extra ruimte in de bestaande voorraad en door transformatie. Bevestig deze ambitie voor de volgende collegeperiode: toevoeging van twintigduizend woningen of realisering van tienduizend woningen door transformatie (zie ook dilemma hieronder).
3. Op andere manieren faciliteren van nieuwbouw: investeerdersloket, team Gebiedsontwikkeling dat zich met kavelsturing bezighoudt, zelfbouw, de mogelijkheden van het omzetten van koop naar huur onderzoeken, zoeken naar andere financieringsmogelijkheden.
4. Optimaliseer de spons: faciliteer flexibele samenlevingsvormen en zet in op afname van de leegstand van woningen.

Acties

- Zet in nieuwbouwprojecten waar mogelijk een programma op om van koop naar huur over te kunnen

stappen. De effecten hiervan op het Vereveningsfonds moeten voor 1 maart 2014 in uiteenlopende scenario's worden onderzocht zodat een inschatting kan worden gemaakt of deze effecten acceptabel zijn en dus niet financieel te nadelig voor de gemeente.

- Zet in de bestaande voorraad in op bewoning van leegstaande woningen. Onderzoek om welke panden het gaat en maak (tijdelijke) bewoning mogelijk.
- Verken in overleg met corporaties de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur.
- Maak bij transformatie gebruik van het eigen gemeentelijk onroerend goed voor het realiseren van nieuwe woonruimte. Rechtstreeks, door de gebouwen te verbouwen of indirect door de gebouwen te verkopen en de opbrengst te bestemmen voor het bouwen van woningen of transformatie. Sluit convenanten over de transformatie van leegkomend vastgoed met onder meer zorginstellingen, de Universiteit van Amsterdam, de Hogeschool van Amsterdam, en de Rijksgebouwendienst.

Dilemma

Wel of geen kwantitatieve ambities?

Het formuleren van kwantitatieve ambities maakt de voorstellen concreet en zorgt dat ze niet vrijblijvend zijn. Den Haag en Rotterdam doen dit al. Doordat we als overheid over minder directe sturingsmogelijkheden beschikken, is die kwantitatieve ambitie echter niet altijd te realiseren, waarmee die ambitie aan kracht dreigt in te boeten. Hieronder zijn de voors en tegens van mogelijke ambities geformuleerd.

- Vierkante meters transformatie naar woningen
Een doelstelling in de transformatie van commercieel en maatschappelijk vastgoed naar woningen geeft richting aan het handelen. In de evaluatie van het transformatiebeleid door de Rekenkamer is de kwantitatieve ambitie echter ter discussie gesteld. Zij stelt dat het niet mogelijk is een ambitie te formuleren als er geen invloed op uitgeoefend kan worden. We zijn bij het omzetten van vastgoed naar woningen afhankelijk van de wensen en mogelijkheden van de eigenaren.
- 100.000 nieuwe Amsterdammers
De productie van vijftigduizend woningen is gekoppeld aan de potentie van deze stad om blijvend nieuwkomers te binden. Demografische prognoses gaan uit van honderdduizend nieuwe Amsterdammers. Moeten we hier onze ambities op afstemmen? Ja, want feit is dat terwijl de woningmarkt in de stad op slot zit, er nog steeds tienduizend Amsterdammers per jaar bij komen waaronder (circa 40 procent borelingen). Mede door de geboortes

Een ongedeelde stad is gebaat bij goede verbindingen tussen binnen en buiten de ring. Deze kan gelegd worden door de ontwikkeling van de ringzone langs stadsstraten. Daarnaast moet worden aangehaakt op de dynamiek die uitgaat van investeringen in bijvoorbeeld winkelcentra.

neemt de gemiddelde woningdichtheid toe. De stad werkt voorlopig nog als spons en trekt zich niets aan van de geblokkeerde woningmarkt. Nee, want het is niet duidelijk hoe lang de stad nog als spons kan werken, de voorspellingen zijn somber. Omdat ook de woningmarkt op slot zit, is het niet waarschijnlijk dat de demografische prognoses uitkomen.

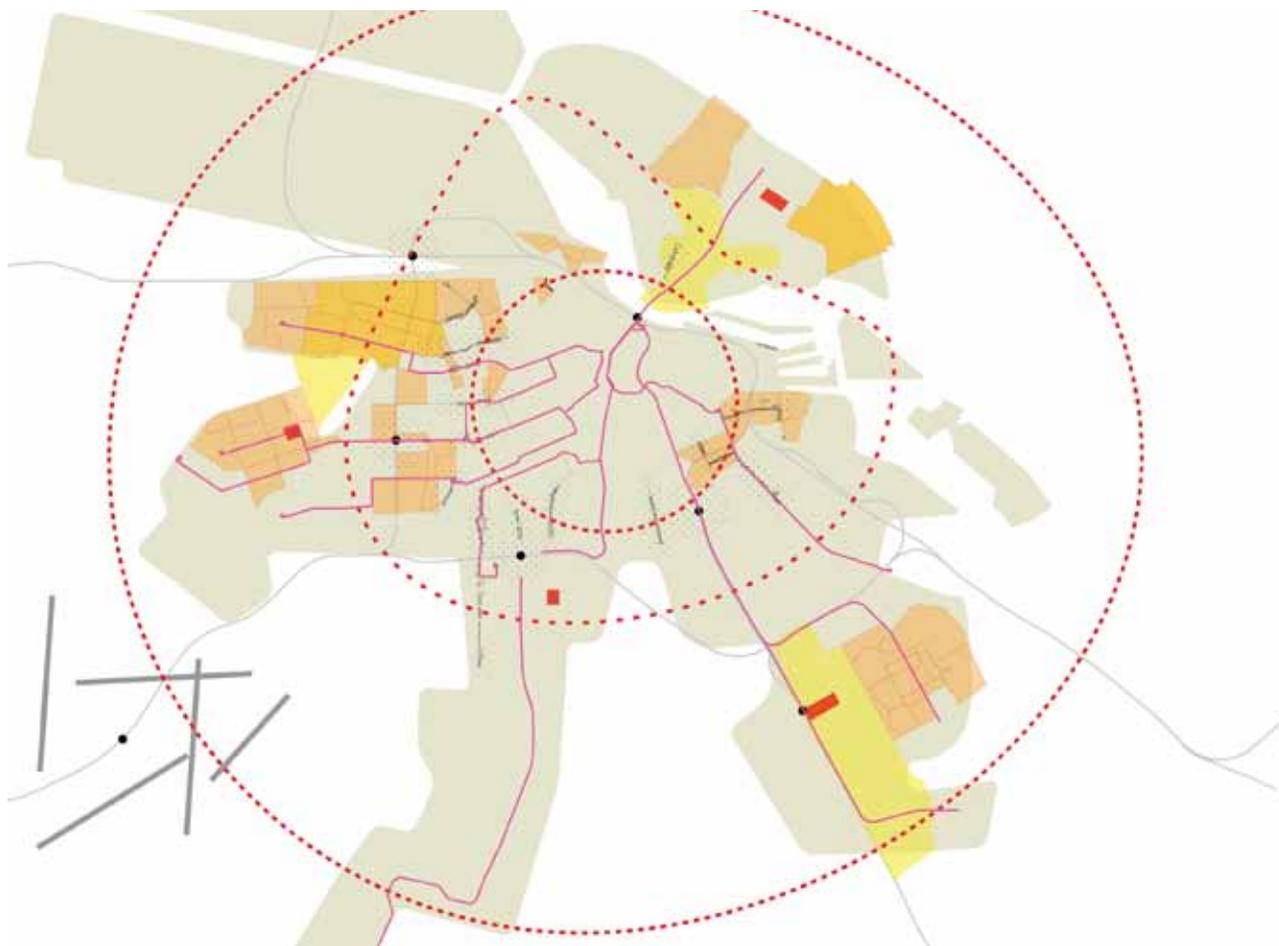
- 50.000 nieuwe woningen voor 2025
- De groeipotentie van deze stad is enorm, er is op grond van demografische ontwikkelingen en prognoses uitgerekend dat er een woningbehoefte is van ten minste vijftigduizend nieuwe woningen tot 2025. Kiezen voor een doelstelling van vijftigduizend nieuwe woningen laat zien hoe belangrijk deze ambitie is

2.3 Ongedeelde stad

Sociaal economische tegenstellingen worden scherper. Dit manifesteert zich ook in ruimtelijke segregatie. Sociaal-economische zwakkere groepen wonen steeds meer buiten de Ring en de mensen met kansen binnen

voor de ontwikkeling van de stad. Echter, de overheid bouwt geen woningen en is afhankelijk van investeerders en ontwikkelaars. Voor een ambitie van vijftigduizend woningen in tien jaar is een gemiddelde jaarproductie nodig van vijfduizend woningen uit nieuwbouw en transformatie. Het langjarig gemiddelde laat een productie zien van 2.200 woningen per jaar, voor de komende paar jaar zitten we onder dat gemiddelde. Daarmee komt de doelstelling van vijftigduizend woningen sterk onder druk te staan. Het aanjagen van een woningbouwproductie van vier- à vijfduizend woningen per jaar zal aanzienlijke gemeentelijke budgetten vergen.

de Ring. De crisis versterkt deze dynamiek en zet de verhoudingen in de stad op scherp. De zorg hierover wordt door veel gesprekspartners gedeeld. Daarbij wordt vooral gewezen op het belang van onderwijs en werk.



 stadsstraat
 winkelcentrum buiten de ring
 stedelijke vernieuwing 2009

 Hervorming stedelijke vernieuwing 2012
 mogelijkheden voor experimenten met tijdelijke voorzieningen in en aan de openbare ruimte

Het streven is een ongedeelde stad; zoveel mogelijk diversiteit in alle buurten. De stedelijke vernieuwing, die mede gericht was op het realiseren van differentiatie, wordt volgens de gesprekspartners nu (deels) via nieuwe wegen gerealiseerd. In plaats van in te zetten op fysieke vernieuwing, kan door het flexibiliseren van de bestaande voorraad ook menging worden bewerkstelligd. Huidige voorbeelden van tijdelijke invulling als gevolg van uitgestelde sloop-nieuwbouwplannen laten zien dat dit veel kan opleveren waar het gaat om menging, zoals in Geuzenveld en de Kolenkitbuurt. Tijdelijke verhuur haalt starters, jongeren en studenten naar deze buurten. Gesprekspartners roepen op tot flexibilisering van het gemeentelijk huurbeleid om dit te stimuleren. Daarnaast gaat het er volgens de gesprekspartners om perspectief te geven aan de gebieden buiten de Ring. Door experimenten toe te staan, te zorgen voor goede verbindingen met economische centra en succesvolle delen van de stad en door het aantrekken van voorzieningen. De vestiging van instellingen voor hoger onderwijs in de Ringzone kan bijvoorbeeld een belangrijke bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van de gebieden buiten de Ringzone.

Analyse

Veel wijken binnen de Ring hebben geprofiteerd van de instroom van nieuwe stedelingen, maar zijn nog altijd sociaal-economisch gemengd. Door de druk op corporaties om hun meest waardevolle bezit te verkopen kan deze menging in de toekomst echter onder druk komen te staan.

In de Ringzone en buiten de Ring is deze menging minder vanzelfsprekend. Ondanks de resultaten van de stedelijke vernieuwing heeft een aantal gebieden nog steeds te maken met een eenzijdige bevolkingssamenstelling met gemiddeld een lager opleidingsniveau, lagere inkomens en een hogere werkloosheid. Terecht werd in de gesprekken opgemerkt dat deze problematiek vooral gebaat is bij sociaal-economische investeringen in scholing en werkgelegenheid. Voor de openbare ruimte wordt gewezen op leefbaarheid (schoon, heel, veilig) en het voorzieningenniveau. Kwetsbare wijken zullen ook in tijden van overheidsbezuinigingen en verminderde investeringskracht van corporaties op dit gebied aandacht nodig hebben. Maar het op grote schaal inzetten op sloop-nieuwbouw zal, zo blijkt ook uit de gesprekken, de komende jaren verder worden teruggeschroefd. De Ringzone en het gebied buiten de Ring zijn divers wat kansen en opgaven betreft. Langzaamaan gaan meer partijen investeren in de Ringzone, met name in Ring-West (Kolenkitbuurt, Staalmanpleinbuurt, omgeving Laan van Spartaan). In Ring-West, maar ook in recent aange-

pakte vernieuwingsgebieden buiten de Ring, hebben zich nieuwe groepen mensen gevestigd en blijven sociale stijgers vaker in de buurt. Het loont om de aandacht te vestigen op de kwaliteiten van deze gebieden.

In gebieden waar de marktdruk laag is verschuift de nadruk van investeringen in de omgeving en de infrastructuur naar sociale en economische inspanningen: onderwijs, welzijn, zorg, veiligheid en het stimuleren van de sociale en economische participatie. Daarmee worden goede resultaten geboekt. Voorbeelden zijn de aanpak van zwakke basisscholen, de Top 600-aanpak van jonge criminelen en de bewonersinitiatieven in het kader van de Wijkaanpak.

Opgaven

Minder geld voor stedelijke vernieuwing

Vanuit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) van het Rijk worden tot en met 2014 nog zeer gericht financiële middelen ingezet in de meest kwetsbare gebieden in de stad. Na 2014 houdt het ISV-budget echter op te bestaan. Ook de investeringsruimte van andere partijen, met name corporaties, is beperkter dan voorheen. Daardoor is het des te meer van belang om de juiste interventies te plegen. Wat betreft de ruimtelijke investeringen is het vooral zaak om in ieder geval de huidige kwaliteit van het woningbestand en de openbare ruimte te handhaven: gebieden mogen niet door een ondergrens heen zakken. Dat betekent een continue investering in het verduurzamen van woningen en het op peil houden van de kwaliteit van de openbare ruimte en het groen. Daarnaast blijft de sociale en sociaal-economische opgave belangrijk in deze gebieden: het creëren van werkgelegenheid, goede scholing, arbeidstoeleiding, inzet op 'empoweren' en meedoen, het voorkomen van schulden en het bevorderen van gezond gewicht (zie ook paragraaf 2.6).

In maatwerk en experimenten liggen de kansen

De gebieden buiten de Ring verschillen onderling op zo'n manier dat er van een algemene aanpak geen sprake kan zijn. In maatwerk liggen de kansen. Transformatie van gebouwen en experimenten in de openbare ruimte bieden mogelijkheden voor het versterken van wijkcentra, de buurteconomie, buurtbetrokkenheid en sociaal-economische ontwikkeling. Kluswoningprojecten zijn goede voorbeelden hiervan.

Het versterken van de verbindingen tussen gebieden binnen en buiten de Ring is onverminderd van groot belang. Hier liggen veel raakvlakken met andere doelstellingen zoals het aantrekken van talent en het beter benutten van de infrastructuur. Extra inzetten op snel openbaar vervoer tussen gebieden buiten de Ring en de rest van de stad en

de regio is nodig. Ontwikkelingen langs stadsstraten in de Ringzone versterken de functionele en ruimtelijke verbinding tussen de stadsgebieden buiten de Ring en het centrum. Hierbij speelt de transformatie van gebouwen in de Ringzone een belangrijke rol. Langs stadsstraten en rondom de knooppunten van het openbaar vervoer in de Ringzone zijn volop mogelijkheden voor experimenten met tijdelijke voorzieningen in en aan de openbare ruimte. Uit de gesprekken blijkt dat ook de corporaties hiertoe grote kansen zien.

Kortom: een verbetering van de leefkwaliteit en aantrekkelijkheid van de gebieden buiten de Ringzone zal dus niet zozeer door grootschalige ingrepen in de omgeving bereikt kunnen worden, maar veel meer door experimenten en innovaties op het gebied van (zelf)beheer, onderhoud, kleinschalige en tijdelijke programmering van openbare ruimte en leegstaand vastgoed en het geven van ruimte aan initiatieven van bewoners, ondernemers en het maatschappelijk middenveld.

Keuzen op hoofdlijnen

1. Afspraken tussen corporaties over investeringen in hun woningvoorraad en de gemeente over verbete-

ring van de openbare ruimte.

2. Bestuursopdracht Stedelijke Vernieuwing: investeer de resterende middelen in de zogenaamde 'focusgebieden'. Verder, inzetten op het monitoren van kwetsbare wijken.

Acties

- In overleg met corporaties tijdelijke verhuur vaker mogelijk maken.
- Succesvolle en minder succesvolle delen van de stad beter verbinden, met name in de Ringzone.
- Strategie ontwikkelen om de gebieden buiten de Ring beter op de kaart te zetten. Benadrukken van de aantrekkelijkheid van woonbuurten, de centrale gebieden, het groen, de sportvelden et cetera. Inzetten op actieve promotie door het organiseren van evenementen.
- Om de zogenoemde 'Ongedeelde stad' vorm te geven in de zin van herstructurering, kunnen Nieuw-West als geheel en delen van Noord putten uit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Andere delen van Noord en delen van Zuidoost hebben eveneens impulsen nodig om niet achter te blijven in dit proces.

2.4 Balans tussen een goede bereikbaarheid en een aantrekkelijke openbare ruimte

Om de stad voor de toekomst economisch vitaal te houden, zijn de kwaliteit van de openbare ruimte en de bereikbaarheid van de stad cruciaal. Gezien de beperkter beschikbare middelen is een nieuwe strategie nodig om de ambities van de stad te kunnen ondersteunen. Kernbegrippen hierbij zijn het slimmer benutten van bestaande ruimte en middelen en meer ruimte geven aan burgers en marktpartijen om mobiliteit vorm te geven. Ook bij de aanleg, het beheer en de exploitatie van infrastructuur: meer ruimte gegeven aan de creativiteit van de markt voor betere prestaties tegen lagerekosten.

Economische waarde van de openbare ruimte

Meerdere gesprekspartners benadrukken de waarde van openbare ruimte. Algemeen is de indruk dat een goede bereikbaarheid en een aantrekkelijk ingerichte openbare ruimte van groot belang zijn voor de verdere ontwikkeling van de stad en de metropoolregio. Uit de gesprekken komen verschillende suggesties naar voren om deze doelstellingen met elkaar te combineren.

Het in paragraaf 2.1 beschreven succes en de economische dynamiek van de binnenstad heeft een intensiever gebruik van de openbare ruimte tot gevolg. De strijd om ruimte in straten en op pleinen gaat in de centrale delen van de stad gepaard met een verschuiving van auto en

openbaar vervoer naar de fietser en de voetganger. Dit biedt kansen voor het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte. Er blijft echter een aandachtspunt om het centrum vanuit de regio bereikbaar te houden.

Investeren in plusroutes voor het openbaar vervoer

De pleidooien vanuit de markt om bereikbaarheid en een aantrekkelijke openbare ruimte in evenwicht te houden, sluiten aan op de scherpere keuzes die de gemeente maakt in de Mobiliteitsaanpak Amsterdam. Door te investeren in plusroutes voor het stedelijk openbaar vervoer – met name voor de tram – kunnen de voordelen van de Noord/Zuidlijn en de rest van het metronet maximaal worden benut. Zo ontstaat op andere plekken in de stad meer ruimte voor de fietser en de voetganger. Het opwaarderen van delen van het tramnet betekent ook dat het gebied buiten de Ring een betere verbinding krijgt met het gebied binnen de Ring en dat de knooppunten voor het openbaar vervoer in de Ringzone kwalitatief beter worden, wat de kansen voor transformaties en verstedelijking in dit deel van de stad vergroot.

Investeren in fietsenstallingen en fietsroutes

De komende jaren zal er flink geïnvesteerd worden in fietsenstallingen en -routes. Zo blijven stations en drukke winkel- en uitgaansgebieden bereikbaar zonder dat dit al te zeer ten koste gaat van de kwaliteit van de openbare ruimte. Met de opkomst van de e-bike komen ook gebieden van buiten de Ring binnen acceptabele fietsafstand. Interessant zijn de recent verschenen mobiliteitsonderzoeken, waaruit blijkt dat bezit van een voertuig minder belangrijk gevonden: collectief gebruik van auto's, fietsen of welk voertuig dan ook wint aan populariteit. Dit is mede te danken aan technologische innovaties, zoals actuele beschikbaarheidsinformatie van de collectieve voertuigen. Dit biedt goede perspectieven voor slimmer gebruik van de ruimte en bestaande netwerken en sluit aan bij de veel meer gedifferentieerde vraag van de reiziger: soms alleen, soms in een groep, soms met bagage maar vaak ook zonder, met naar tijdstip verschillende eisen aan comfort. De markt voor mobiliteitsdiensten verandert hierdoor aanzienlijk en de overheid krijgt een andere rol. De overheid wordt meer marktmeester voor de mobiliteitsmarkt: dus bepaalt de regels/kaders waarbinnen vraag en aanbod van mobiliteitsdiensten elkaar vinden.

Goed beheer voorwaarde voor bereikbaarheid en aantrekkelijkheid

De bestaande infrastructuur en openbare ruimte goed beheren is een basisvoorwaarde voor een goede bereikbaarheid en een deugdelijke kwaliteit van de openbare ruimte. Teveel bezuinigingen op beheer kunnen leiden tot onveiligheid, verminderde beschikbaarheid en vervuiling en heeft daardoor negatieve consequenties voor de doelen van dit strategisch plan. In efficiënter beheer ligt de oplossing. Hoe dit er precies uit zou moeten gaan zien is nog niet vastgesteld. Gestudeerd wordt nu op mogelijkheden om bij nieuwe investeringen de kosten van de totale levensduur integraal onderdeel te laten zijn van de afweging. Dit betekent dat bij de investeringsbeslissing niet alleen wordt gekeken naar de investeringskosten maar ook naar de structurele kosten voor beheer/exploitatie over de gehele levensduur van een object, zoals bruggen, tramtoestellen etc. De meest optimale inzet van middelen over de totale levensduur zijn dan bepalend bij de investeringsbeslissing. Daarnaast komt er meer ruimte voor marktpartijen door het beheer via concessies uit te besteden. De overheid bepaalt hierbij als eigenaar de voorwaarden en gevraagde prestaties. Om het beheer van de infrastructuur verder te optimaliseren wordt het zogenaamde assetmanagement toegepast, een actief beheer en monitoring van de infrastructuur waarbij beschikbaarheid en kwaliteit centraal staat tegen zo laag mogelijke kosten. Dit betekent onder andere het slimmer programmeren en afstemmen van de verschillende

werkzaamheden in de openbare ruimte.

Slimmer benutten bestaande ruimte en middelen

Naar analogie van de gebiedsindeling die het strategisch plan hanteert kan Amsterdam onderverdeeld worden in gebieden met verschillende mobiliteitsprofielen.

Binnen de Ring

Het gebied binnen de Ring is zeer goed bereikbaar per fiets en lokaal openbaar vervoer. Met name vanuit de regio is de bereikbaarheid per auto beperkt. Regionaal openbaar vervoer ontsluit vooral de randen van dit stadsgebied; regionale buslijnen zullen in de toekomst steeds meer de knooppunten voor openbaar vervoer als eindpunt hebben, zoals de stations Zuid, Sloterdijk, Amstel en stadsdeel Noord. Het gebied binnen de Ring kan haar regionale en nationale centrumfunctie alleen naar behoren vervullen als de kwaliteit van het openbaar vervoer verbetert. Dat geldt met name voor de verbindingen met de regio. Het beter benutten van bestaande openbaar vervoersknooppunten aan de Ringspoorlijn is daarvoor noodzakelijk. De kwaliteit van de openbare ruimte zal de komende jaren verbeteren dankzij het Parkeerplan. Bestaande en nog aan te leggen parkeergarages zullen slimmer worden benut door ook vergunninghouders toe te laten. De P+R-capaciteit langs de Ring wordt sterk uitgebreid. Hierdoor zal de parkeerdruk op straat afnemen. Ook de de autodeelconcepten zullen hier aan bijdragen.

Ringzone

De Ringzone behoort tot de best ontsloten gebieden in ons land: uitstekend verbonden met het centrum door tram, metro en bus dat bovendien op fietsafstand ligt. Regionale railverbindingen, intercity's, hogesnelheidstreinen en het Rijkswegennet zorgen dat de wijde regio, de rest van ons land, Europa en via Schiphol de hele wereld goed bereikbaar zijn. De komende jaren wordt er volop geïnvesteerd in het verbreden van snelwegen en het verbeteren van het regionale railnetwerk. Het besef groeit dat het ontwikkelen van knooppunten voor het openbaar vervoer in stedelijke gebieden alleen kan slagen wanneer de kwaliteit van de openbare ruimte verbetert. Het gaat dan niet alleen om de bestrating, maar vooral om stadse levendigheid: hoge dichtheid van bewoners en arbeidsplaatsen, een rijke variatie aan stedelijke functies langs logische netwerken van straten en pleinen. Door de knooppunten in met name de Ringzone te verbeteren en de overstap tussen verschillende manieren van vervoer te vergemakkelijken kunnen de Ringspoorlijnen voor trein en metro als een verdeelring gaan fungeren. Dit zal de verkeersdruk op het centrumgebied verminderen. Nodig zijn dan wel investeringen in het verbeteren van het stedelijk openbaar vervoer van en naar deze knooppun-

ten, die kunnen dienen als alternatieve toegangspoorten naar de stad.

Buiten de Ring

Het gebied buiten de Ring via auto en trein goed verbonden met de regio. Maar de snelheid van de trams en bussen richting het stadscentrum en de knooppunten op de spoor- en metroring kan beter. Ook het aantal bestemmingen binnen de Ring dat snel en zonder al te vaak overstappen bereikt kan worden, is onder de maat. Het doel is om de tramlijnen te versnellen, met name die tussen Nieuw-West en de binnenstad. Ook het verbeteren van de directe bereikbaarheid van werkgebieden op Schiphol, in Westpoort en in Aalsmeer is een speerpunt. Hiervoor wordt het bestaande netwerk van regionale buslijnen aangepakt.

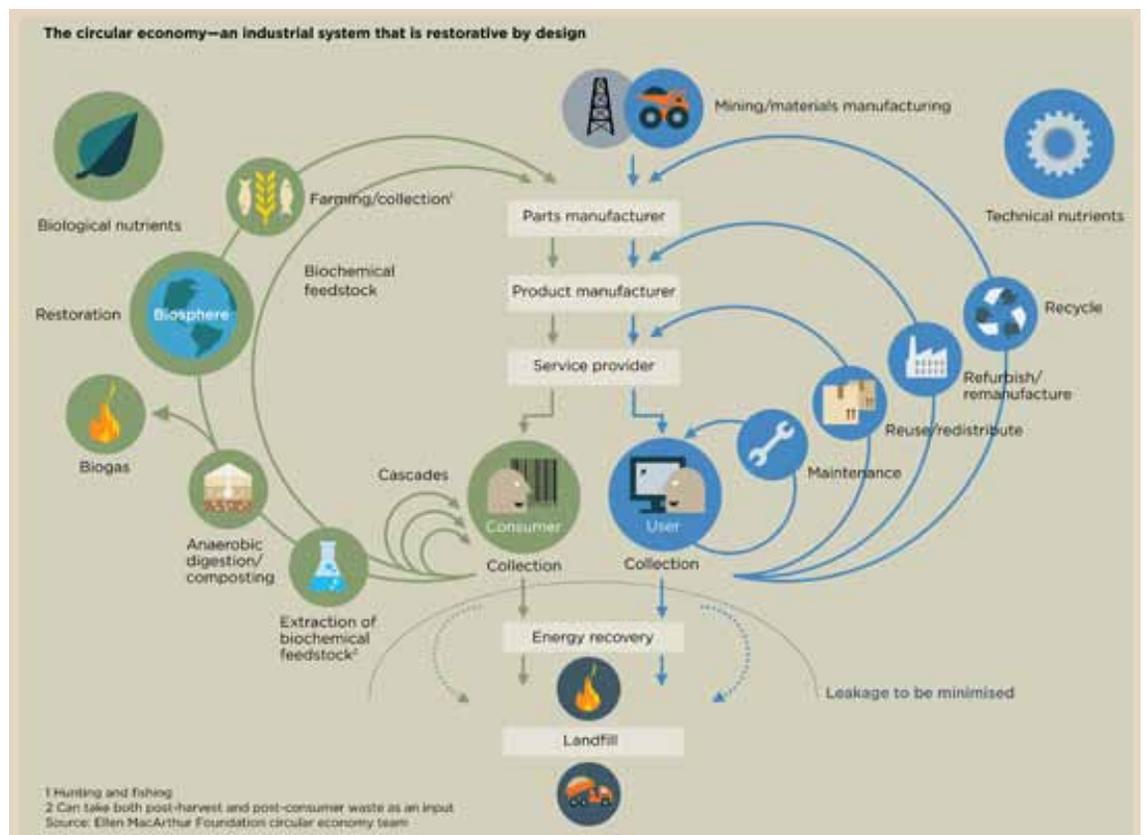
Keuzen op hoofdlijnen

1. Beter benutten van bestaande en nieuwe infrastructuur en openbare ruimte. Van belang is het om duidelijk te zijn aan welke gebruiker van de openbare ruimte, de fietser, de tram, de automobilist, de bezoeker of de voetganger de voorrang wordt gegeven in welk gebied. Kiezen dus zoals in de mobiliteitsaanpak is gebeurd door het benoemen van plusnetten voor voetganger, fiets, auto en OV.
2. Investeren in plusroutes voor het openbaar vervoer levert kwalitatief beter vervoer op voor de reiziger, voor minder geld. Bovendien vermindert dit de forensendruk op het Centraal Station. De knooppunten voor het openbaar vervoer: de stations Zuid, Amstel, Bijlmer Arena en Sloterdijk krijgen daardoor een belangrijkere rol, wat ook een gunstig effect heeft op de kansen voor transformatie in de Ringzone. Omdat er meer reuring is rond deze knooppunten, worden de gebieden aantrekkelijker.
3. Bij nieuwe investeringen worden de kosten en baten over de totale levenscyclus centraal gesteld, onder meer door invoering van assetmanagement en toepassing van maatschappelijke kosten en baten analyses.

Acties

- Ook in de toekomst blijven zoeken naar manieren waarmee stedelijk openbaar vervoer en spoor beter

In een circulaire economie is zoveel mogelijk sprake van een gesloten kringloop van grondstoffen.
Bron: MacArthur Foundation



- benut kan worden.
- Ruimte bieden aan de markt om te komen met alternatieve vervoerconcepten en innovaties op het gebied van mobiliteits- en verkeersmanagement. Dit gebeurt door te experimenteren met alternatieve parkeerconcepten, waarmee bedrijven en bewoners worden gestimuleerd om parkeerruimte en voertuigen te delen en de kosten en ruimte voor parkeren worden verminderd. Daarnaast, door open data beschikbaar te stellen en via prijsvragen marktpartijen uitnodigen om bij te dragen aan dagelijkse, maar ook meer specifieke bereikbaarheidsopgaven zoals bijvoorbeeld rond evenementen.

- Ontwikkel met belanghebbenden een handelingsperspectief voor de openbare ruimte met een afwegingskader voor extra investeringen in openbare ruimte en groen. Borduur hierbij voort op het parkenoverleg dat momenteel gevoerd wordt. Doel is de economische waarde van openbare ruimte en groen optimaal te benutten.
- Verkenning naar bereikbaarheidsopgaven na 2025 bij verschillende ruimtelijk-economische scenario's: welke infrastructurele uitbreidingen of aanpassingen vergt dit en hoe kan de infrastructurele planning worden aangepast aan de naar verwachting meer organische ruimtelijke ontwikkelingen in de stad en in de regio?

2.5 Duurzame stad: energie- en grondstoffentransitie

Gesprekspartners delen het belang dat wordt gehecht aan een economisch sterke en duurzame stad. Zij wijzen daarbij op de noodzaak gelijktijdig in te zetten op de energietransitie én op de grondstoffentransitie. Dit verkleint de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen en draagt bij aan de realisatie van de klimaatdoelstellingen.

Ook worden zo stappen gezet in de richting van een meer circulaire economie, dat de afhankelijkheid van import van schaarse en kostbare grondstoffen vermindert. Op allerlei schaalniveaus, van mondiaal tot lokaal en in vele publieke en private organisaties, wordt de toenemende zorg gevoeld voor de beschikbaarheid en betaal-

Maatregelen uit de energiestrategie 2040



De kaart laat zien welke inzet voor de energietransitie van de stad de komende periode wordt voorgesteld. Deze vindt verspreid over stad plaats. De aard van de ingreep kent wel een ruimtelijke verdeling. Zo valt de grootste winst in de energieprestatie van huishoudens buiten de ring te halen.

| | | | | | |
|--|---|--|----------------------------|--|--|
| | Slechte energieprestatie | | Warme-net (schematisch) | | Ontwikkelgebied windcoalitie (voorstel) |
| | Stimuleren opwekking groene energie | | Koude-net (schematisch) | | Energie armoede |
| | Stimuleren renovatie isolatie | | Potentiele koudebron-water | | Locatie waar restwarmte vrij komt |
| | Smartgrid (energie) | | Knelpunt netwerk | | Gebied geschikt voor renovatie isolatie, warmte, gas |
| | Amsterdam Smart City (regelvrije zone mbt duurzaamheid) | | Warmtebron | | |

baarheid van energie en grondstoffen. De afgelopen jaren heeft Amsterdam sterk ingezet op energietransitie. De komende jaren moet ook het beter omgaan met grondstoffen nadrukkelijker op de agenda komen te staan. Dit draagt niet alleen bij aan een duurzame stad, maar geeft ook bodem aan economische kansen.

Energietransitie

Amsterdam gebruikt al decennialang ieder jaar meer energie. Evenredig daaraan steeg ook elk jaar de uitstoot van koolstofdioxide. In 2012 werd het keerpunt bereikt: het energiegebruik en de uitstoot daalde licht. Vooral bij huishoudens daalde het energieverbruik, bij bedrijven gaat dit langzamer. Amsterdam wil in 2025 de uitstoot van koolstofdioxide verlagen tot 40 procent onder het niveau van 1990. In 2040 moet dat een reductie van 75 procent ten opzichte van 1990 zijn. Om dat te bereiken, zullen veel energiebesparende maatregelen nodig zijn, met name in de isolatie van gebouwen. Daarnaast zal de energie die nodig blijft voor met name mobiliteit en elektrische apparaten zoveel mogelijk duurzaam moeten worden opgewekt. Ten slotte zullen de fossiele brandstoffen die in de komende tijd nog nodig zullen, zijn zo efficiënt mogelijk moeten worden gebruikt.

Investeren in energiebesparing verdient zichzelf terug

Veel investeringen in energiebesparing en lokale energie-opwekking kunnen zichzelf terugverdienen. Particulieren en het bedrijfsleven betalen jaarlijks circa twee miljard euro aan energierekeningen. Dat geld gaat naar de energiebedrijven, die momenteel grotendeels in buitenlandse handen zijn. In principe is er lokaal voldoende (privaat) kapitaal aanwezig om de rendabele maatregelen te financieren en daarmee de doelstelling voor de reductie van de uitstoot van koolstofdioxide te kunnen behalen. Investeren in energiebesparing en lokale energieproductie doet de jaarlijks terugkerende consumptieve bestedingen verminderen. Deze investeringen leveren dan meteen ook een impuls voor de lokale economie en voor de kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad op. De rol van de overheid hierbij is om kennis te ontwikkelen en uit te dragen, het goede voorbeeld te geven en knelpunten in organisatie en wet- en regelgeving op te lossen. Sommige van die knelpunten zijn zo hardnekkig dat zonder financiële participatie of steun projecten niet gerealiseerd worden. Een voorbeeld is het isoleren van huurwoningen, waarbij de kosten door de eigenaar gedragen moeten worden, terwijl de baten in de vorm van lagere energielasten bij de huurder komen te liggen. Omdat de verhuurder geen wettelijke grond heeft om de

investeringen via extra huurpenningen te kunnen terugverdienen, komen isolatieprojecten moeizaam van de grond. Ook infrastructuur die nodig is voor de energietransitie zoals het Warmtenet, komen vaak moeilijk tot stand zonder (financiële) overheidsteun door de lange afschrijvingstermijn en hoge kapitaallasten.

Beter benutten grondstoffen: van een lineaire naar een circulaire economie

Naast de energietransitie waaraan in de stad reeds hard wordt gewerkt, brengen de gesprekken een nieuwe toekomstige opgave: de transitie van een lineaire economie naar een circulaire economie. Noodzakelijk, omdat in de toekomst zuiniger met grondstoffen zal moeten worden omgegaan vanwege de schaarste van de fossiele brandstoffen. In een stedelijke omgeving worden grondstoffen geconsumeerd en afval geproduceerd, de zogenoemde lineaire economie. Om het hoofd te bieden aan de toenemende schaarste in grondstoffen en onzekerheid over de aanvoer van energie is het de uitdaging om deze lineaire economie om te zetten in een circulaire economie. Het gaat er hierbij om zowel de kringloop van biologische als van niet-organische producten te verbeteren door bijvoorbeeld afval zoveel mogelijk her te gebruiken. In een circulaire economie gaat het er niet zozeer meer om de keuze voor eigenaarschap van een product, een bepaald merk bank een wasmachine, maar om de keuze voor het gebruik van een product. Bijvoorbeeld je koopt een x aantal wasbeurten en niet een wasmachine, deze blijft in het bezit van de producent. Zo blijft de producent eigenaar van de grondstoffen ten behoeve van hergebruik. Dit biedt kansen voor ecologie en economie. Door slimme toepassingen kan geld worden verdiend met het hergebruiken van reststromen en de grondstoffen uit producten. Dit biedt kansen voor innovaties in de industriële en logistieke sector. Met het Afval Energie Bedrijf (AEB) heeft Amsterdam al een internationale voorloper op dit gebied in huis.

Een geleidelijke én gezamenlijke zoektocht

Dit vereist een fundamentele herstructurering van de manier waarop we consumeren, produceren, financieren én besturen. Ook op de schaal van de stad. Er is geen blauwdruk voor een nieuw economisch model. Het is een transitie en een gezamenlijke zoektocht van bedrijven, overheden, kennisinstellingen en consumenten. De bedrijven in de Dutch Sustainable Growth Coalition, zoals Philips, Akzo Nobel, DSM en Unilever, doen hier nu ervaring mee op in de eigen bedrijfsprocessen en ontwikkelen gezamenlijk nieuwe businessmodellen. Het is aan de gemeente ruimte te bieden aan deze experimenten.

Een duurzamere stad

Voor Amsterdam betekent dit een gelijktijdige inzet op de energietransitie en de grondstoffentransitie. Dit verkleint de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen en draagt bij aan de realisatie van de klimaatdoelstellingen. Ook zetten we stevige stappen in de richting van een meer circulaire economie waarbij we de afhankelijkheid van import van schaarse en kostbare grondstoffen verminderen. Dit vraagt om nieuwe spelregels. De overheid als 'game changer': inzetten op nieuwe regels die een breuk in bestaande processen forceren. En hoe ga je in zo'n nieuwe situatie om met ruimtelijke ontwikkeling? Met beheer en onderhoud? De stad is een goed vertrekpunt en een proeftuin met een breed portfolio van bedrijven – van MKB tot multinationals, kennisinstellingen en bovendien een diverse bevolking. In een steeds veranderende marktsituatie kan de overheid niet langer de rol van marktmeester vervullen. Dan is er veel meer behoefte aan een overheid die als katalysator fungeert en in verbinding met andere partijen de stappen zet. En een aantal zaken kan de overheid zelf initiëren. Bijvoorbeeld de wijze waarop we de stedelijke distributie en afvalinzameling organiseren. Ook de herpositionering van het Afval Energie Bedrijf als energie- en grondstoffenleverancier draagt substantieel bij aan deze transitie. Wanneer we in deze veranderende markt strategisch kiezen voor de rol van launching customer (eerste grote klant) in een stedelijke omgeving kunnen we de marktverandering in de juiste richting versterken. Voorbeeld: we gaan in november als Amsterdam een Green Deal voor Circulaire inkoop tekenen samen met andere partijen. Daarmee verplichten we ons om in de komende paar jaar twee projecten op gebied van circulaire inkoop te realiseren. Daarvoor zullen weinig aanbieders zijn. Daarmee bevordert de gemeente innovatie en bijdrage aan transitie naar circulaire economie. Daarnaast stimuleert de gemeente partijen die wel willen, maar niet kunnen. Zo is er het gemeentelijke Amsterdamse Investeringsfonds (AIF), dat het mogelijk maakt dat bijvoorbeeld groepen particulieren die niet zelf de middelen hebben om te investeren, financieel ondersteund worden door de gemeente.

Keuzen op hoofdlijnen

1. Vasthouden aan de doelstelling om in 2025 de uitstoot van koolstofdioxide te verminderen met 40 procent ten opzichte van 1990.
2. Er wordt een aanpak voor de grondstoffentransitie geformuleerd.

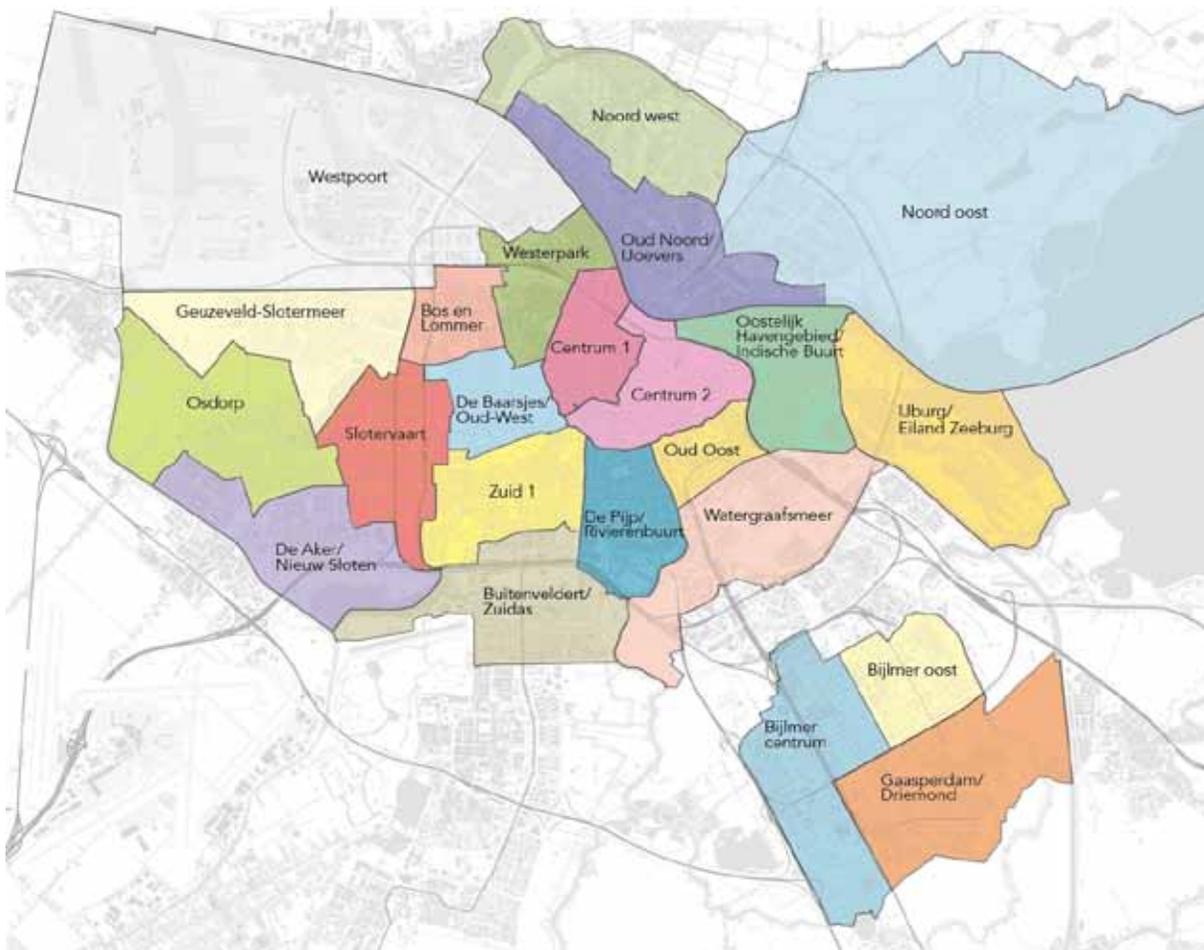
Acties

- De gemeente geeft zelf het voorbeeld voor energiebesparende maatregelen door bijvoorbeeld gemeentepersoneel nog efficiënter te huisvesten en de openbare verlichting en het eigen wagenpark energiezuiniger te maken. De ICT van de gemeente wordt gecentraliseerd. Zo worden de ongeveer vijftig serverlocaties teruggebracht tot twee, om zo het energieverbruik flink af te laten nemen.
- De gemeente initieert, ondersteunt en faciliteert initiatieven om gebouwen beter te isoleren, lokaal duurzame energie op te wekken, een efficiënt gebruik van (industriële) restwarmte en duurzame vormen van vervoer te bevorderen, zoals elektrisch vervoer.
- Verduurzaming van de energievoorziening is inmiddels een onderdeel van al het gebiedsgerichte gemeentelijke beleid. Dit resulteert bijvoorbeeld in slimme ondergrondse energieinfrastructuur, in het uitwisselen van energie tussen verschillende functies in het gebied, en in energieneutrale verbouw en nieuwbouw;
- De komende collegeperiode krijgt het stadsbestuur de Strategische Agenda Grondstoffen 2015 – 2020 aangeboden. In deze agenda zal onder meer de onderstaande aanvullende ideeën verder worden uitgewerkt en geconcretiseerd:
 - A. Gebouwen en zeker leegstaande kantoren zijn op zich geweldige grondstoffenleveranciers van de toekomst. Gebouwen bestaan uit veel verschillende materialen die bijvoorbeeld bij sloop hergebruikt worden voor nieuwe gebouwen.
 - B. Een potentieel aan ruimte voor geconcentreerde stadslandbouw in een gesloten systeem (biologische kringloop).
 - C. Het Havengebied en de daar gevestigde bedrijven kunnen in de groeiemarkt voor grondstoffen een belangrijke rol spelen. Veel product- en materiaalstromen lopen via de Haven. Cruciaal hierbij is het realiseren van cross-overs tussen traditioneel gescheiden sectoren en het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid, die de transitie naar een circulaire economie versterkt. Bijvoorbeeld de gescheiden inzameling van waardevolle afvalstromen zoals metalen, hout, plastic en dergelijke kunnen als grondstof dienen voor de nieuwe maakindustrie die zich vestigt in het Havengebied. In het Havengebied zelf kunnen afvalstromen van het ene bedrijf waardevolle grondstoffen vormen voor een ander bedrijf. Dit wordt geconcretiseerd in de Havenvisie 2030.
 - D. Kiezen van een specifiek gebied in de bestaande stad waar bedrijven inzetten op de transitie naar een circulaire economie op alle gebieden van duurzaamheid (energie, infrastructuur en grondstoffen).

⁶ Beperkingen: lichamenlijk, zintuiglijk, verstandelijk, psycho-geriatriesch, oggz.



Zorg in de stad.
De grote gele vlekken zijn de ziekenhuizen. De kleinere stippen de kleinere zorgaanbieders.



Vanaf 2015 zullen wijkzorgteams zorg en ondersteuning in Amsterdam aanbieden. De stad wordt in 22 gebieden van ongeveer 40.000 inwoners opgedeeld.

Voorbeeld op kleine schaal is het gebied De Ceuvel in Amsterdam-Noord.

Amsterdams Investeringsfonds met aanvullende financiering voor duurzame investeringen.

3. De gemeente ondersteunt partijen via het

2.6 Gezonde stad

Uit de gesprekken komt de zorgsector naar voren als één van de meest dynamische sectoren in de stad, waar ook veel in geïnvesteerd wordt. De gesprekspartners wijzen op de enorme impact van deze dynamiek op het leven van veel Amsterdammers en op de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de stad. Daarbij zijn twee relevante ontwikkelingen aan de orde. Ten eerste de decentralisatie van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) en de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) naar gemeenten, en de scheiding van wonen en zorg. Ten tweede de dynamiek rondom de ziekenhuizen. Academische ziekenhuizen, topklinische instituten en gespecialiseerde behandelcentra concentreren zich in centers of excellence en tegelijkertijd vindt er een grote deconcentratie van zorg plaats naar buurt en wijkniveau.

Analyse

Er zijn verschillende ontwikkelingen gaande rondom het thema gezonde stad die een verbinding hebben met de ruimtelijk-economische sector. De komende tijd zal moeten worden bekeken hoe vanuit het ruimtelijk-economisch cluster kan worden bijgedragen aan dit thema. Hieronder volgt een eerste schets.

Concentratie van zorgvoorzieningen: fusie VUMC en AMC

Complexe, specialistische zorg zal op termijn – na de voorgenomen fusie van de academische ziekenhuizen AMC en VUMC – ondergebracht worden in één of meerdere centres of excellence, waar ook revalidatiecentra (Reade), psychiatrische ziekenhuizen (Valeriuskliniek/GGZ-in-Geest) en gespecialiseerde topinstituten aan gelieerd zullen zijn (onderzoek en behandeling kanker, astma, reuma, epilepsie). Algemene ziekenhuizen decentraliseren hun poliklinieken naar de wijkzorgcentra, waar ook specialisten, zoals cardiologen, voor afspraken naar toe komen (OLVG-IJburg). De verdere uitbouw van (relaties met) kennisinstellingen is voor de kwaliteit van de zorg van eminent belang.

Het VUMC en AMC hebben een studie gedaan naar één academisch medisch centrum dan wel een logische verdeling van specialismen over de huidige locaties. In 2014 wordt de koers bepaald. Tot dat moment zijn investeringen, zoals in een nieuw diagnostisch centrum, in de wacht gezet. Investeringen in specialistische voorzieningen vinden echter wel plaats: zo wordt door VUMC een miljard euro in neonatologie geïnvesteerd en bouwt

het AMC het Spinoza Centrum voor Neuro Imaging.

Decentralisatie AWBZ en extramuralisering zorg

De decentralisatie van de AWBZ naar de Wmo heeft tot doel zorg en ondersteuning zo dicht mogelijk in de eigen woonomgeving organiseren, maar gaat ook gepaard met forse bezuinigingen. Extramuralisering van de zorg, zorg buiten de zorginstellingen brengen, leidt tot een grotere behoefte aan woningen die geschikt zijn voor mensen met een zorgvraag. Volgens Achmea zullen in Amsterdam tot 2017 alleen al bijna 2.300 plaatsen in verzorgingshuizen verdwijnen. Ook andere typen instellingen zullen inkrimpen. Ouderen en mensen met een beperking³ zullen langer zelfstandig moeten blijven wonen. De plinten van verzorgingshuizen hebben een functie op buurt- en wijkniveau. Het is belangrijk dat deze functie in de buurten behouden blijft. Het is een opgave voor de gezamenlijke partijen in de stad om ervoor te zorgen dat Amsterdammers met een beperking – naast een geschikte woning – de juiste zorg en toegang tot voorzieningen houden, zoals dagbesteding. Hierbij moet worden gezocht naar het optimum tussen kleinschaligheid en efficiëntie. Via de Wmo kan de gemeente hier een rol in spelen. In de afgelopen collegeperiode zijn in ieder stadsdeel afspraken gemaakt over de realisatie van basisvoorzieningen: dagbesteding, maatschappelijke dienstverlening, mantelzorgondersteuning en het versterken van vrijwillige inzet.

Vanaf 2015 zullen wijkzorgteams zorg en ondersteuning in Amsterdam aanbieden. De stad wordt in 22 gebieden van ongeveer veertigduizend inwoners opgedeeld. Zogenaemde zorgteams stellen in overleg met degene die de zorg nodig heeft, zorg op maat samen. De wijkzorgteams zijn samen met de Ouder- en Kindcentra de spil van de toekomstige Amsterdamse zorg, zo is in het Koersbesluit Amsterdamse Zorg van 2013 vastgelegd. Een volgende stap is om afspraken te maken over collectieve welzijnsdiensten, zoals ontmoeting, participatieprojecten en opbouwwerk.

Participatie en preventie

Bovenstaande ontwikkelingen kunnen niet los worden gezien van de aandacht voor de participatie van de Amsterdammers. Alle activiteiten die hierboven benoemd staan, en met name de basisvoorzieningen, zijn gericht op het ondersteunen van mensen om deel te blijven nemen aan de maatschappij. Beperkte toegang tot voorzienin-

gen – fysiek of sociaal – en ongezondheid moeten zoveel mogelijk worden voorkomen of ondervangen om deze deelname te vergroten.

Er wordt daarom niet alleen een beroep gedaan op zorgaanbieders en gemeentelijke diensten, ook aan de bewoners zelf wordt gevraagd om waar mogelijk bij te dragen aan de maatschappij en de leefomgeving.

Voor veel zorgvragen is preventie beter dan behandeling. Zo richt Amsterdam bijvoorbeeld de focus op kinderen met overgewicht (Amsterdamse Aanpak Gezond Gewicht, 2013). Het stimuleren van sport en bewegen is een belangrijk onderdeel van deze aanpak. Een beweegvriendelijke, sportieve en veilige inrichting van de openbare ruimte en de stad helpt daarbij. Gezondheid en het tegengaan van overgewicht bij de jeugd in het bijzonder, zijn ook pijlers van het Sportplan 2013-2016. Dat richt zich op voldoende bewegen en een hoge sportparticipatie van zowel jeugd als volwassenen door onder meer te zorgen voor voldoende en goed toegankelijke sportfaciliteiten in elke buurt.

Opgave

Concentratie van zorgvoorzieningen

Een mogelijke samenvoeging van VUMC en AMC heeft grote ruimtelijk-economische consequenties voor de Zuidas en Zuidoost, zeker nu ook sprake is van nieuwe samenwerkingsverbanden en concentraties in de algemene en topklinische zorg en van gespecialiseerde behandelcentra. In feite wordt de hele tweede en derde lijnszorg in de stad (en de regio) volledig gereorganiseerd. Overzicht en een helder idee van synergie en bereikbaarheid ontbreekt.

Decentralisatie AWBZ en extramuralisering zorg: kansen door leegkomend vastgoed

De dynamiek in de zorgsector biedt ook kansen: leegkomend zorgvastgoed kan getransformeerd worden tot woning of werkplek voor opkomende sectoren. Het huidige gebruik van de gebouwen van het voormalige Binnen- en Wilhelminagasthuis laat het palet van mogelijkheden zien. In Amsterdam is globaal 75 procent van het zorgvastgoed eigendom van corporaties. Afhankelijk van het huurcontract is de zorgorganisatie (de huurder) en de corporatie aan zet voor de herbestemming. Bij globaal 25 procent is de zorgorganisatie eigenaar en vaak ook gebruiker. Voor vrijkomende verzorgingshuizen zien de zorgaanbieders verschillende opties. Allereerst is het mogelijk om gebouwen om te bouwen naar zelfstandige woningen voor ouderen of voor Amsterdammers met een beperking. De bewoner betaalt dan gewoon huur voor de woning; de zorg wordt apart geleverd. Sommige panden kunnen worden omgebouwd voor zwaardere (verpleeg-

huis)zorg. Tot slot kan overwogen worden om panden te transformeren voor huisvesting voor jongeren en studenten. Inmiddels is geld vrijgemaakt om de ombouw van verzorgingshuizen naar jongeren- en studentenhuisvesting te stimuleren.

Bereikbare zorg- en sportvoorzieningen

De opgave voor de ruimtelijke sector is daarnaast de fysieke bereikbaarheid van zorgvoorzieningen en sportfaciliteiten te garanderen. Dit betekent het financieel blijven ondersteunen van aanpassingen van woningen en het in overleg met de zorgsector ruimte bieden aan zowel de nieuwe wijkzorgcentra als aan de centres of excellence. Daarnaast liggen opgaven in de openbare ruimte. Daarom stellen stadsdelen specifiek beleid op dat de toegankelijkheid van de openbare ruimte en publieke gebouwen bevordert, bijvoorbeeld in de vorm van een Beleidskader Toegankelijkheid openbare ruimte.

Keuzen op hoofdlijnen

1. Continueren van subsidie voor aanpassing van woningen en experimenten met e-health. Bevorderen van het langer thuis kunnen blijven wonen, bijvoorbeeld via benodigde bouwkundige aanpassingen, aantal en spreiding aangepaste woningen en domotica ofwel ondersteunende techniek in het huis en voorzieningen in de woonomgeving.

Acties

- Bereikbaarheid en toegankelijkheid openbare ruimte en publieke gebouwen garanderen in omgevingsplan.
- Opstellen van een spreidingsplan tweede en derde lijnszorg in samenwerking met GGD, instellingen, zorgverzekeraars, beroepsverenigingen en patiëntenorganisaties.
- Opstellen van een bidbook voor een gezonde leefomgeving met ruimte voor bewegen en sport in samenwerking met Programma Amsterdamse Aanpak Gezond Gewicht, DMO Sport en stadsdelen.
- Herbestemming leegkomend zorgvastgoed integraal onderdeel Transformatieteam. 10-15 jaar tijdelijke exploitatie voor studenten en jongeren buiten de Ring.
- Ontmoedigingsbeleid voor gemotoriseerd verkeer, met name tweewielers (anders dan e-bike) voor met name jongeren.

3 Gebiedstrategie

Acties & projecten 2014-2018

Het strategisch plan is een document op het niveau van de stad Amsterdam. Toch wordt een groot aantal van de voorstellen pas concreet als ze gekoppeld worden aan projecten en initiatieven op een lager schaalniveau. In fase 2 is hiertoe een eerste poging gedaan door het formuleren van een gebiedsgerichte aanpak. Op basis van de economische, sociale en ruimtelijke situatie werd een onderscheid gemaakt tussen de verschillende houdingen

die de gemeente aan zou moeten nemen: faciliteren binnen de Ring, activeren in de Ringzone en experimenteren buiten de Ringzone.

In paragraaf 1.4 zijn de keuzen in de gebiedsgerichte aanpak op hoofdlijnen geschetst. In dit hoofdstuk worden de keuzen nader uitgewerkt in voorstellen voor projecten tussen 2014 en 2018.

3.1 Ringzone – activeren en versnellen

De Ringzone is perfect ontsloten door de grootschalige infrastructuur van de Ring A10, het IJ, spoor- en metrolijnen en snelwegen in alle windrichtingen, maar kent een extensief grondgebruik en is ruimtelijk sterk gefragmenteerd. In vergelijking met de gebieden binnen en buiten de Ring kent de Ringzone relatief weinig woningen maar juist veel kantoren, bedrijfsruimten en maatschappelijk

vastgoed. Een groot deel van de transformatieopgave zal dan ook hier neerslaan.

De 'uitrol van het centrummilieu' in de Ringzone biedt een enorme kans om aantrekkelijke woon/werkmilieus te creëren voor nieuwe bedrijvigheid en talent en gelijktijdig het gebied binnen de Ring te ontlasten. Bovendien zorgt de ontwikkeling van de Ringzone voor een betere



Gebied: Ringzone

Strategische Plan
Projecten & Programma's in de Ringzone
24aug 2012
Ring met alle projecten en programma's
aan op de kaart

Legenda

- Projectlocatie (OGG)
- Projectlocatie plan
- Projectlocatie zonder groen
- Wettelijke Verandering IV
- Herontwikkeling Zuid, Vrij, NS
- Rechtsomgekeerd 2012
- Klimaat & Energie
- Wormhout (schone lucht)
- Klaar met (schone lucht)
- Potentiele Koudbronnewater
- Ontwikkelingsgebied Windmolle
- energie
- Energie Amoside
- Energie Locatie Restwarmte
- Energie vliehte projectie
- Simulatie openbaar groen
- energie
- Simulatie renovatie lokale
- energie
- Amstel/Wormhout met
- schone lucht
- Wijk en Openbare Ruimte
- Stedelijk te ontwikkelen
- investering tramlijn
- investering tramlijn
- renovatie laag
- alle werkvoorstellen
- Verenigen open tram OVB
- Motor buslijn parkoerwegen
- Stroomlijn fietsverbindingen
- Stroomlijn gebruik fietsverbindingen
- Manoeuvre NoordZuid
- investering OV op locatie
- NS station
- Langzaam en Stroomlijn
- Langzaam kanton
- Buikgebied terrein
- Zelfbouw
- Getuigde transitie

Tabel - Oppervlak vastgoed in hoofdsectoren per zone en totaal – in miljoenen m²

| | Woningen | Kantoren | Bedrijven | Maatschappelijk | Detailhandel | Overig | Totaal |
|--------------------|----------|----------|-----------|-----------------|--------------|--------|--------|
| Binnen de Ringzone | 14 | 2.2 | 0.3 | 2.5 | 2 | 0.7 | 21.8 |
| Ringzone | 4.5 | 3.3 | 2.4 | 2.2 | 0.6 | 0.5 | 13.4 |
| Buiten de Ringzone | 10.2 | 1.6 | 0.8 | 2 | 0.7 | 0.4 | 15.7 |
| Westpoort | | 0.2 | 2.9 | | 0.1 | 0.1 | 3.3 |
| Totaal | 28.7 | 7.3 | 6.4 | 6.7 | 3.4 | 1.7 | 54.2 |

Bron: DRO, 2011 en 2012

verbinding tussen de gebieden binnen en buiten de Ring.

Een actieve inzet op de Ringzone betekent:

1. Doorzetten van de focus op de Ringzone vanuit mobiliteit beleid en projecten rond knooppunten, plusnetten, versnelling van tramlijnen en studies naar onsluiting van transformatiegebieden via het openbaar vervoer.
2. Ook bij afwegingen rond investeringen in groen en openbare ruimte wordt met het oog op de vorming van aantrekkelijke stedelijke milieus en de aanjagende werking die hier vanuit kan gaan, prioriteit aan de Ringzone gegeven.
3. Amsterdam promoten als geschikte stad voor het vestigen van onderwijs-, kennis- en zorginstellingen.
4. Het faciliteren van transformatie van leegstaande en leegkomende panden ten behoeve van studenten en starters.

In paragraaf 1.4 is voorgesteld om scherp te prioriteren. De hoogste prioriteit heeft het uitvoeren van de al langer lopende grote projecten in Ring-West, op de Zuidas en de Noordwestelijke IJouwer. Daarna volgt de voorbereiding van de transformatie rond de knooppunten Amstel en

Sloterdijk. Op het Zeeburgereiland, de Noordoostelijke IJouwer en in de Schinkelhoek wordt een meer marktvolgende en op tijdelijke initiatieven gerichte strategie gehanteerd. Voor de periode na 2025 wordt een betere aansluiting van de stedelijke ontwikkeling in Amsterdam op die van de regiogemeenten voorbereid door gemeenschappelijke studies en gerichte, kleinschalige interventies, zoals verbetering van fietsroutes.

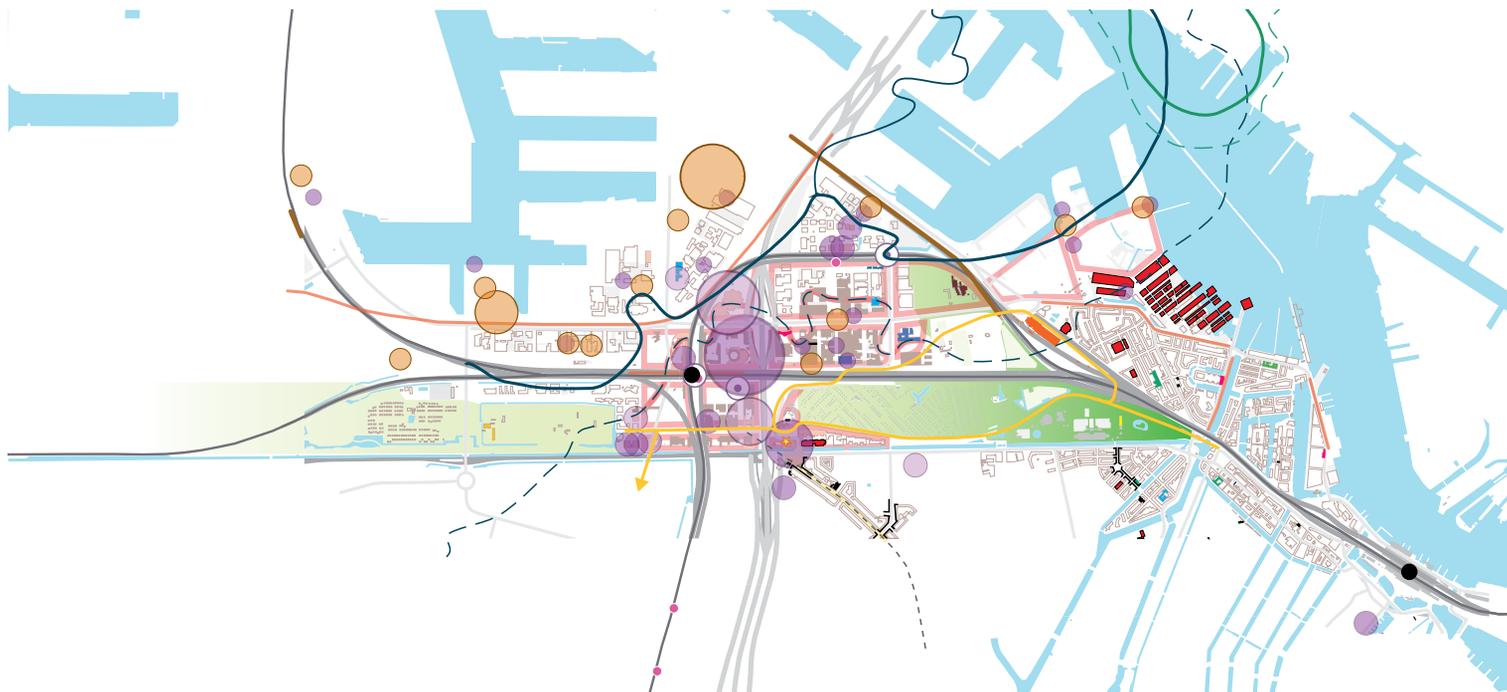
Deze prioritering impliceert:

Jan Evertsenstraat

Een actieve inzet op de Ringzone draagt bij aan het verbinden van de gebieden binnen en buiten de Ring. Momenteel loopt voor het stuk van de Jan Evertsenstraat tussen Mercatorplein en Sloterplas een pilot waarin wordt verkend hoe deze verbinding zo goed mogelijk kan worden gelegd, aanhakend bij de stakeholders en specifieke kwaliteiten van het gebied. Doel is de stedelijke kwaliteit en diversiteit van de Jan Evertsenstraat-De Clerckstraat te verlengen tot de Sloterplas. De gemeente neemt hier een rol op zich van verbinder van partijen en aanjager van nieuwe ontwikkeling, zonder daar direct investeringen aan te koppelen. Voorstel is deze aanpak te evalueren en te kijken in welke gebieden in de stad een dergelijke aanpak een vervolg zou kunnen krijgen. Corporaties met veel bezit langs stadsstraten zijn hierbij een voor de hand liggende partner.



5. Ondersteunen van intensivering en vernieuwing van Ring-West door de samenwerking tussen corporaties, beleggers en ontwikkelaars (Kolenkitbuurt, Laan van Spartaan, Overtoomse Veld, Lelylaan, Staalmanpleinbuurt) in combinatie met het ontwikkelen van stadsstraten, zoals de Jan Evertsenstraat. Deze stadsstraten zijn de dragers van stedelijke kwaliteit en verbinden het gebied binnen de Ring met de gebie-
- den er buiten.
6. Ontwikkelen van het (inter)nationale profiel van de Zuidas door de uitbouw van de kennis- en congresclusters en het creëren van nieuwe condities voor een gemengd stedelijk milieu door het hier ondergronds brengen van de Ring A10.
7. Ontwikkelen van het (inter)nationale profiel van het Waterfront door de uitbouw van de cultuur- en media-



Amstel en Sloterdijk

Rond de knooppunten Amstel en Sloterdijk ligt de mogelijkheid om dynamiek te koppelen aan de ambities van het strategisch plan. Beide locaties zijn uitstekend bereikbaar en krijgen prioriteit in het huidige mobiliteitsbeleid. Het zijn belangrijke stadspoorten, door de plusnetten worden deze knooppunten belangrijker en bovendien bestudeert de Stadsregio momenteel hoe deze knooppunten beter ontsloten kunnen worden met tramlijnen. Rond station Sloterdijk is de leegstand in de daar aanwezige grootschalige kantoorgebouwen groot en rond station Amstel speelt de transformatie van onder meer de Bijlmerbajes, Leeuwenburg, het NUON-terrein en vastgoed in het Eenhoorngebied.

In beide gebieden liggen, voortbordurend op deze dynamiek en hun ligging in de stad mogelijkheden om aantrekkelijke milieus te creëren. Bovendien is hun ontwikkeling relevant voor toekomstige transformaties in de A2-corridor richting Arena en Amstel III en in Haven-Stad richting Zaanstad.



clusters op de Noordelijke IJveer en het vlottrekken van de woningbouwprojecten op Overhoeks en in de Buiksloterham.

- Ontwikkelen van de knooppunten rond de stations Amstel en Sloterdijk door het samen met stakeholders opstellen en uitvoeren van een flexibele Transformatiestrategie. Op kavel- en blokniveau worden door de gemeente actief initiatieven van bestaande en nieuwe gebruikers gestimuleerd en mogelijk gemaakt. Voor Sloterdijk is cruciaal gebleken de grens van de milieuzone van het havengebied

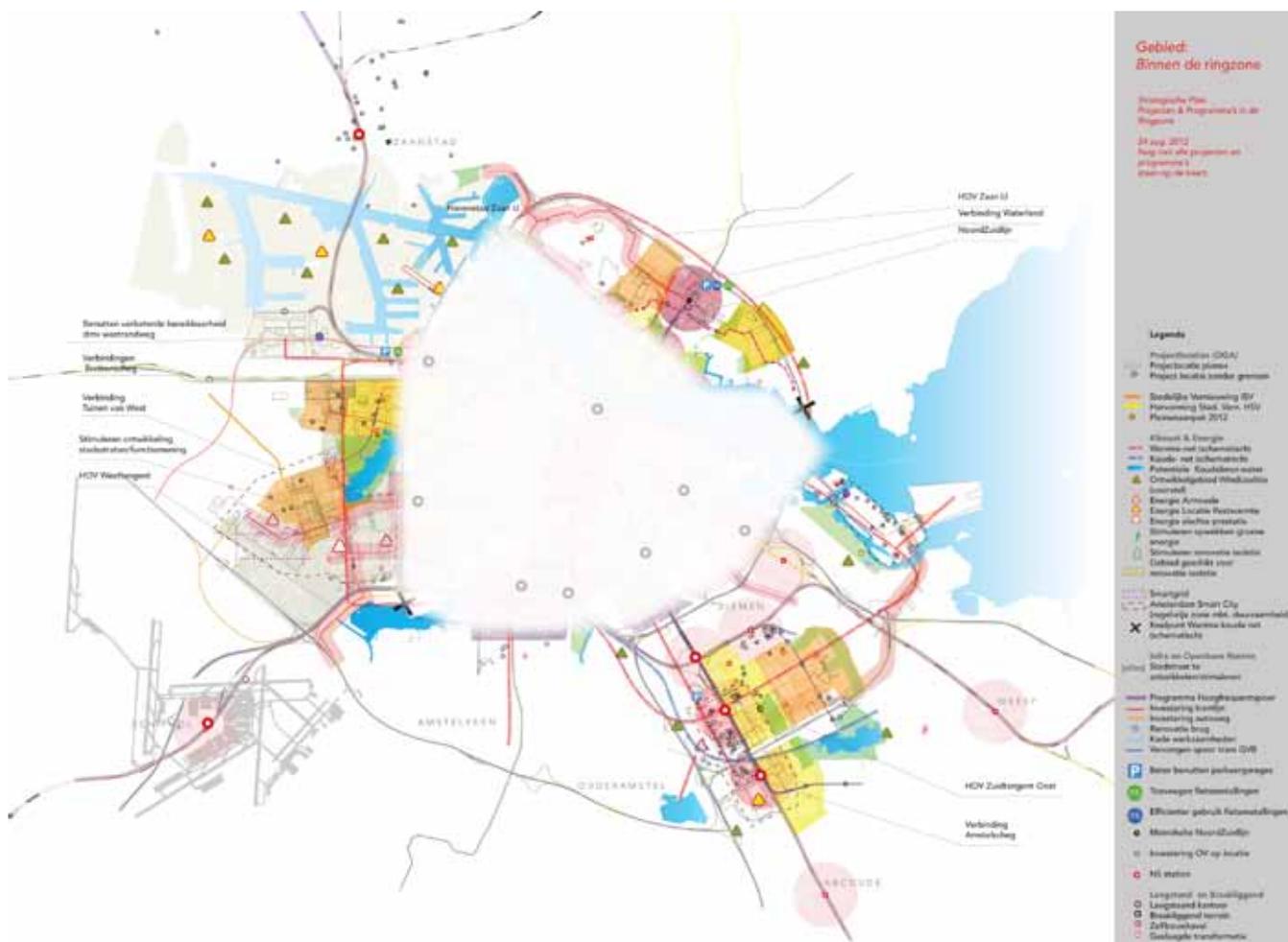
Westpoort te verleggen en de kantoorgebouwen aan de Haarlemmerweg af te waardere

- Met het oog op de lange termijn, de mix wonen-werken verkennen in het gebied: Noordelijke IJveer-Achtersluispolder-Hembrugterrein met Zaanstad en het gezamenlijk ontwikkelingsperspectief Ring-Oost verkennen met Diemen-Duivendrecht-Zuidoost, in combinatie met verbetering van de fietsverbindingen van Dam-tot-Dam (Amsterdam tot Zaandam) en van station Amstel naar de Arenapoort.

3.2 Buiten de Ring – experimenteren en innoveren

Het gebied buiten de Ring is veelzijdig. Hier zijn woon-gebieden die de afgelopen jaren onderdeel uitmaakten van grootschalige stedelijke vernieuwingsoperaties – Bijlmermeer, Geuzenveld, Nieuwendam. Er liggen in dit gebied belangrijke onderdelen van de Amsterdamse economie, zoals de de Haven, het AMC, het ArenA-gebied. Maar ook winkelcentra met een regionale uitstraling, zoals Buikslotermeerplein, Amsterdamse Poort en Osdorpplein. Tot slot zijn hier aantrekkelijke groene en ruime woonmilieus waar huishoudens met een midden-inkomen een gezinswoning kunnen vinden: IJburg, Gein, Elzenhagen, Noorderhof, de Aker en Nieuw Sloten.

Zowel in de stedelijke vernieuwingsgebieden als in de economische onderdelen zijn de afgelopen jaren grootschalige investeringen gedaan door de overheid, de corporaties en de markt. De komende jaren zal de gemeente Amsterdam, met uitzondering van een aantal investeringen in bereikbaarheid, geen grote investeringen in werkgebieden doen. Uitbreiding van de haven, nieuwbouw bij het AMC en investeringen in het ArenA-gebied zal dan ook voornamelijk door het bedrijfsleven moeten worden bekostigd. Werklocaties spelen een belangrijke rol in de duurzaamheidsopgave. Momenteel loopt een pilot rond moge-



lijkheden die energiestromen en restwarmte in Zuidoost bieden voor efficiënter gebruik (Duurzaam Zuidoost). Een dergelijke aanpak kan ook voor afvalstromen worden opgezet. De Haven streeft een transitie naar een slimme en duurzame haven na. Dat biedt kansen om de energie- en grondstoffentransitie handen en voeten te geven.

Ook voor grootschalige fysieke stedelijke vernieuwing – sloop-nieuwbouwprojecten of renovatie – is zowel bij gemeente als corporaties minder financiële ruimte. Voorkomen dat deze gebieden afglijden onder een aanvaardbaar minimum is daarom belangrijk. Dit kan bijvoorbeeld door waar mogelijk dynamiek te creëren via kleinschaligere ingrepen. Het voorkomen van afglijden is vooral een zaak van investeringen in de samenleving ; in de mensen die dit het hardst nodig hebben. De ruimtelijke sector draagt zorg gedragen voor een schone, hele en veilige openbare ruimte, met name ook in gebieden waar als gevolg van de crisis geplande ontwikkelingen uitblijven. Ook investeringen in de verduurzaming van de woningvoorraad kunnen hier een groot rendement opleveren, zowel voor bewoners als het milieu. Aanhaken op lokale dynamiek gebeurt langs twee lijnen. Ten eerste leggen de voorgestelde projecten in

de Ringzone een verbinding tussen gebieden binnen en buiten de Ring en maken deze ook gebieden buiten de Ringzone aantrekkelijker. Deze logica van uitrol vindt met name plaats langs stadsstraten. Daarnaast vindt een groot aantal initiatieven in de wijken plaats. Veel van deze investeringen hebben een experimenteel of tijdelijk karakter: zelfbouwkvelds, klushuizen (zoals de Klarenstraat in Nieuw West en de Kleiburgflat in Zuidoost), studentenhuysvesting en broedplaatsen (ACTA, Heesterveld). Het tijdelijk verhuren aan studenten van woningen die op de nominatie stonden gesloopt te worden, hebben wijken in Nieuw-West een meer gemengd karakter gegeven. Het gebied buiten de Ring lijkt, door relatief lagere prijzen in combinatie met minder restricties, bij uitstek geschikt voor innovatie en experiment.

Ook buiten de Ring liggen grote kansen voor transformatie, juist voor de meer gewaagde en experimentele projecten. Het is niet toevallig dat succesvolle en veel genoemde voorbeelden als de Klarenstraat, Kleiburg en het ACTA-gebouw buiten de Ring liggen. De gemeente moet juist in dit gebied initiatief van markt en bewoners faciliteren om de dynamiek in deze delen van de stad, verderaf gelegen van het succesvolle centrummilieu, aan te jagen. Sommige locaties buiten de Ring weten op dit

CAN-gebied

De opening van de Noord/Zuidlijn en het regionale busstation maken in 2017 van het Buikslotermeerplein een belangrijk openbaar vervoersknooppunt. De plannen voor de vernieuwing van het winkelcentrum en meer onderstrepen de wil om van dit gebied het centrum van Noord te maken. Een aantal ontwikkelingen is echter onzeker. Braakliggende kavels bieden gelegenheid tot tijdelijke initiatieven om dynamiek te genereren, maar initiatieven hiertoe blijven tot nog toe uit. Het actief betrekken van stakeholders bij het gebied kan een nieuwe impuls geven zodat reeds gedane investeringen in de Noord/Zuidlijn en de daarmee gepaard gaande dynamiek rond de opening van de metrolijn volledig kan worden benut.



moment al de aandacht van ontwikkelaars te trekken. Denk aan Elzenhagen en de E-buurt in Zuidoost. Op deze locaties blijkt het mogelijk te zijn om rendabele woningen in het middensegment te ontwikkelen – koop en huur – met een grote kans op afzet.

Dit betekent:

1. Investeren vanuit het sociale en economische domein, maar ook in een schone en veilige openbare ruimte.
2. Flexibiliseren van de sociale huur en het faciliteren van investeerders in middensegmentwoningen.
3. Ruimte bieden aan experimenten in nieuwbouw (zelfbouw, cascoverkoop), transformatie van gebouwen in

de bestaande woningvoorraad en tijdelijk gebruik.

4. Verbinden van gebieden buiten de Ring met gebieden binnen de Ring en in de Ringzone: actieve inzet Ringzone, versnellen tramlijnen, verbeteren fietsverbindingen.
5. De stadsdelen investeren in het uitbouwen van de kwaliteiten van de centrumgebieden (CAN, Osdorpplein, Amsterdamse Poort-Arena) en het groen (Noorderpark, Sloterpas, Gaasperpark). Hierbij kan geprofiteerd worden van investeringen in infrastructuur zoals de Noord/Zuidlijn, de Westrandweg en de verlaging van de Gaasperdammerweg.
6. Verduurzaming werkgebieden Zuidoost, Haven.

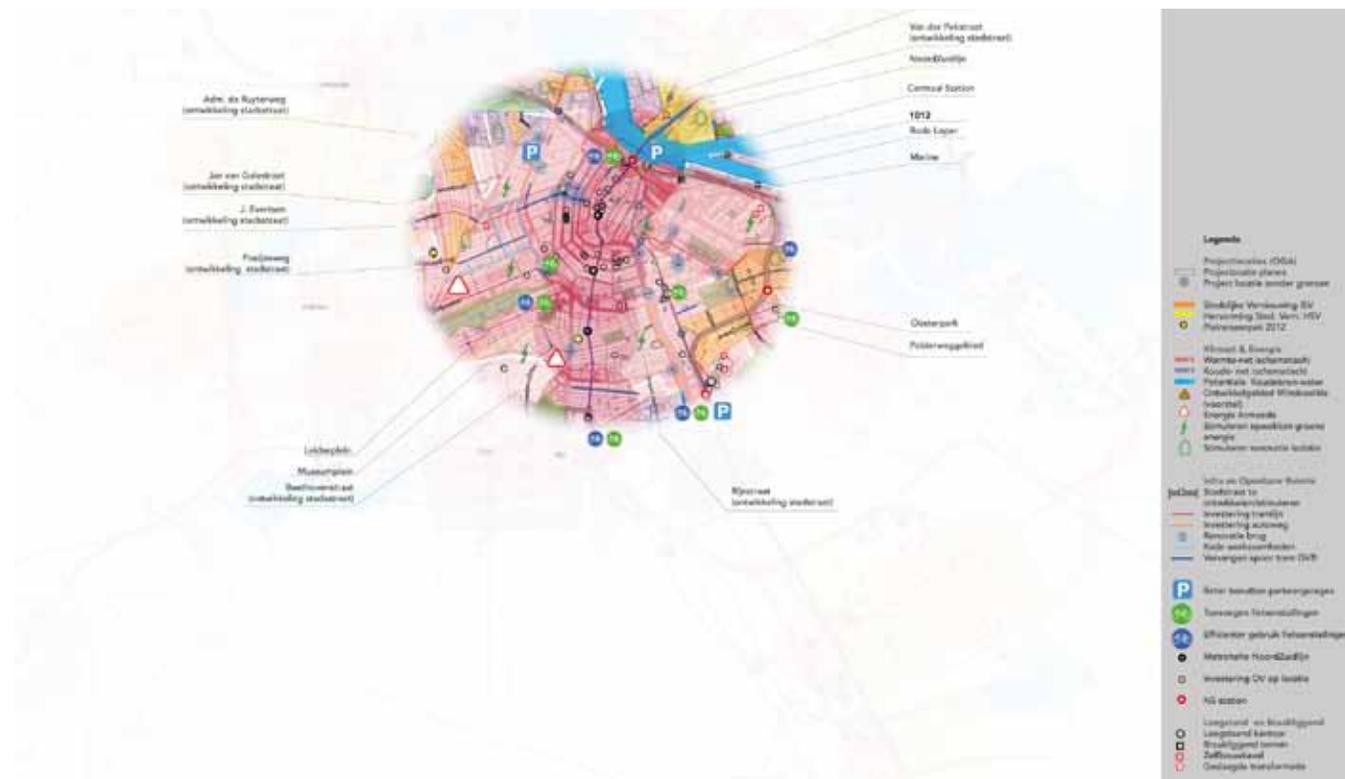
3.3 Binnen de Ring – faciliteren en verzilveren

De afgelopen jaren heeft het gebied binnen de Ring zich door grote publieke en private investeringen ontwikkeld tot het succesvolle hart van de stad en de regio. Hier is de marktdynamiek zodanig dat de gemeente steeds meer een faciliterende rol kan aannemen. Met name voor het realiseren van woningen en commercieel vastgoed kan in grote lijnen worden volstaan met het ruimte bieden in flexibele bestemmingsplannen.

Juist groeiende economische sectoren vestigen zich momenteel in dit gebied. Dit succes is echter ook een bedreiging en leidt tot schaarste van ruimte. De enorme druk op het gebied vraagt om continue zorg, met name vanuit de hoek van bereikbaarheid en openbare ruimte. Mede daarom is in de afgelopen jaren gekozen voor

projecten als de Noord/Zuidlijn en de Rode loper. Het creëren van plusroutes en slimme oplossingen voor fiets- en autoparkeren zorgen ervoor dat het gebied binnen de Ring ook de komende decennia haar aantrekkelijkheid zal behouden en zelfs kan vergroten. Een actieve inzet op de Ringzone zal zorgen voor de spreiding van de druk over een groter gebied. Hier zullen steeds meer horeca, toeristische functies en onderwijsinstellingen een plek krijgen.

Bovendien kan succes verstikkend werken voor de diversiteit. Juist de unieke kwaliteiten van het gebied binnen de Ring vormen de reden waarom talent en bedrijven zich hier willen vestigen. Het is aan de gemeente te zorgen dat het succes van het gebied niet ten koste gaat van



haar aantrekkelijkheid. Met name de toeristische sector lijkt in delen van de binnenstad een (te) zwaar stempel te drukken.

Nu de investeringskracht van de stad afneemt zal de overheid ook actief op zoek moeten gaan naar partijen die de kosten om deze druk af te wenden ook mede kunnen dragen. Juist binnen de Ring lijken hiervoor kansen te liggen. Constructies als op het Rembrandtplein, waar ontwikkelaars naast in de transformatie van panden ook in de openbare ruimte investeerden, zouden hier vaker moeten worden toegepast.

Faciliteren en verzilveren betekent dus niet dat de gemeente achteroverleunt, maar dat investerende partijen ruimte krijgen en aangemoedigd worden om te investeren in het gebied. De gemeente heeft een modererende rol en treedt op als verbinder en aanjager van initiatieven. Flexibilisering van regelgeving en het onder de aandacht brengen van gemeentelijke investeringen werken daarbij als katalysator.

Dit betekent:

1. Zorgdragen voor spreiding en samenhang in het toeristisch gebruik van de stad en investeringen in de openbare ruimte hier op afstemmen: een

toerismevisie in samenwerking met investerende en betrokken partijen, zoals de NS, ProRail, het Gemeentelijk Vervoerbedrijf, Amsterdam Partners, Afval Energiebedrijf, het MKB, parkeerorganisatie Q-park).

2. Continueren van de inzet op diversiteit in postcodegebied 1012 en een hoge kwaliteit van de Rode Loper; de straten van het Centraal Station tot het Weteringcircuit.
3. Versterken van het (inter)nationale profiel van de binnenstad door de uitbouw van cultuur- en kennisclusters in postcodegebied 1012, in overleg met investerende en betrokken partijen, zoals de UvA, de overkoepelende organisatie van onderzoeksinstituten KNAW, de daar gevestigde bedrijven in het MKB, dagblad NRC, de theaters op de Nes. Doorbreken van het automatisme van hotelontwikkeling bij de herbestemming van vrijkomend vastgoed is belangrijk.
4. Versterken van het (inter)nationale profiel van de binnenstad door de uitbouw van cultuur- en kennisclusters in de Oostelijke binnenstad tussen het Marine-etablissement en het Weesperplein.



Oostelijke Binnenstad

De ontwikkeling van de Amstel- en Roeterseilandcampus, de dynamiek in vastgoed rond de Weesperstraat en de herontwikkeling van het Marineterrein vragen een integrale visie op de samenhang in de oostelijke binnenstad. De leegkomende gebouwen en beschikbaar komende terreinen bieden in combinatie met de aanwezige culturele en kennisinstellingen kansen voor transformatie naar een aantrekkelijk grootstedelijk woonwerkmilieu. Het strategisch plan stelt voor om hier aansluitend op de behoefte van met name de kennisinstellingen en op de mogelijkheden voor ontwikkelingen op het Marine-etablissement, samen met de belangrijkste stakeholders een visie op te ontwikkelen.

4 Conclusies

Doelstellingen & Strategieën

In Fase 3 van het strategisch plan is met meer dan dertig partijen van binnen en buiten de gemeente het effect van de crisis op de stedelijke ontwikkeling van Amsterdam besproken en geanalyseerd. Ondanks de crisis is Amsterdam onverminderd aantrekkelijk voor mensen en bedrijven. Demografische analyses laten zien dat ook in de toekomst de vraag naar aantrekkelijke woon- en werkmilieus groot blijft. Het succes van Amsterdam heeft ook zijn keerzijde: de druk op de openbare ruimte en de bereikbaarheid neemt alleen maar toe. Eén van de belangrijkste effecten van de crisis is dat er bij alle partijen, publieke en private, veel minder middelen voorhanden zijn voor stedelijke ontwikkeling. Het gevolg hiervan is dat grootschalige stedelijke ontwikkeling stagneert, de woningproductie afneemt en er binnen de ruimtelijke economische sector een zoektocht gaande is naar alternatieve verdienmodellen en nieuwe manieren van stedelijke ontwikkeling om de doelstellingen die we als stad hebben te realiseren. De focus in Amsterdam maakt mogelijk ligt op het ruimte bieden aan huidige en toekomstige bewoners, bedrijven en bezoekers. Hiervoor is het nodig nieuwe aantrekkelijke en bereikbare woon- en werkmilieus te ontwikkelen. Zowel binnen de bestaande stad, in de huidige woningvoorraad, door de transformatie van leegkomende kantoren als door de ontwikkeling van nieuwe locaties.

Doelstellingen

Uitgangspunt van 'Amsterdam maakt mogelijk' is de ambitie van Structuurvisie 2040 'Amsterdam: economisch sterk en duurzaam'. Deze ambitie is geconcretiseerd in zes doelstellingen: 1. focus op een diverse stedelijke economie; 2. het aantrekken van talent; 3. het tegengaan van tweedeling; 4. een goede bereikbaarheid en een aantrekkelijke openbare ruimte; 5. de energie- en grondstoffent transitie van de stad en; 6. de gezonde stad. Hoofdvraag in 'Amsterdam maakt mogelijk' is hoe kunnen we met minder middelen, zowel publiek als privaat, toch onze ruimtelijke en economische ambities realiseren? Wat kunnen de investerende partijen in de stad – groot en klein –, samen met de gemeente doen om de dynamiek en (internationale) aantrekkingskracht van Amsterdam te behouden en te versterken?

Strategieën

De economische crisis en huidige onzekerheden vragen

om een fundamenteel andere manier van werken aan de stad. 'Amsterdam maakt mogelijk' formuleert hiervoor vier strategieën:

1. Veranderde rol overheid: Amsterdam maakt mogelijk

Op alle fronten is onder invloed van de crisis en een veranderende samenleving sprake van een verschuiving in de rol en taakopvatting van de overheid. Ruimtelijke ontwikkelingen worden kleinschaliger en meer vanuit de markt en de maatschappij vormgegeven. Dit vraagt om een faciliterende overheid. Tegelijkertijd is de rol van de overheid om kaders te scheppen, rechtszekerheid te bieden en het algemeen belang te behartigen niet verdwenen. De opdracht is dan ook complex: de gemeente moet zowel kaders scheppen, verbinden en inspireren met visies en strategieën, als ruimte geven aan initiatief en experiment. Dat betekent dat kaders, zoals de Kantorenstrategie, kwalitatief en flexibel zijn. Strategieën of visies dicteren niet, maar worden samen met stakeholders, burgers, ondernemers en investeerders opgesteld. Ze laten zien welke keuzen de gemeente maakt, zijn flexibel en geven context aan gesprekken met investerende en belanghebbende partijen. De kunst is om de komende tijd per gebied, per buurt, per opgave, kans of initiatief, flexibel te zijn, de goede instrumenten in te zetten en zo de meest effectieve rol en houding aan te nemen.

2. Beter benutten en concentreren van middelen voor stedelijke ontwikkeling

De gemeente is niet de belangrijkste investerende partij in de stedelijke ontwikkeling. Rijk, regio en vooral ook private investerende partijen, zoals ontwikkelaars en woningcorporaties nemen het merendeel voor hun rekening. Dat wil niet zeggen dat er niks meer geïnvesteerd wordt de komende tien jaar. Zowel private als publieke partijen, Rijk en regio, blijven investeren in de stad en onderstrepen ook het belang van die investeringen voor de ontwikkeling van Amsterdam. Minder middelen heeft twee gevolgen:

1. Maak scherpe keuzen. Hiervoor is het belangrijk om reeds gedane investeringen zo goed mogelijk te benutten en nieuwe investeringen te bundelen en concentreren zodat deze elkaar versterken. Het gaat daarbij zowel om overheids- als marktinvesteringen. Dit

vraagt om coördinatie en timing en om een integrale benadering.

2. Investeren doe je samen. Nu we als gemeente minder middelen hebben, zijn we meer dan ooit afhankelijk van de investeringskracht en initiatieven van andere investerende partijen, zowel grote als kleine. Het gaat er de komende jaren dus ook om particuliere initiatieven mogelijk te maken en uit te lokken. Het bundelen en concentreren van investeringen gaat dan ook om de coördinatie en timing van overheidsinvesteringen met andere investeringen.

3. Focus op bestaande stad: van gebiedsontwikkeling naar transformatie

Een hoge aanwas van de Amsterdamse bevolking, gecombineerd met het stilvallen van de gebiedsontwikkeling, vraagt de komende tien jaar om een nieuwe focus in de stedelijke ontwikkeling: de transformatie van de bestaande stad. Alle partijen en experts zijn het daar over eens. Kansen voor het toevoegen van nieuwe woon- en werkmilieus liggen veel meer in transformatie van de bestaande stad dan in grootschalige uitleg of sloop-nieuwbouw. De komende jaren komt veel bestaand vastgoed beschikbaar, onder meer door reorganisaties in de financiële sector, in het onderwijs en de zorg, bij de overheid en door het nieuwe werken. Deze leegstand is behalve een kans dus ook een opgave waar de gemeente Amsterdam de komende jaren met volle kracht op inzet. Daarvoor is het belangrijk dat Amsterdam zich richt op de mogelijkheden voor het versterken van de bestaande stad: het benutten van bestaande infrastructuur, de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en het benutten van de dynamiek in kantoren en maatschappelijk vastgoed voor het transformeren van gebouwen en gebieden naar aantrekkelijke stedelijke milieus.

4. Gebiedsgerichte strategie: inzet richten op de Ringzone

De drie voorgaande punten zijn uitgewerkt in een zogenaamde gebiedsgerichte strategie. Per gebied of zone wordt een verschillende rol en inzet van de gemeente ten opzichte van andere investerende partijen geformuleerd, afhankelijk van de marktdynamiek en de opgaven en kansen die er liggen.

Ringzone – activeren en versnellen

De gemeente Amsterdam speelt een actieve rol in de stedelijke ontwikkeling op die plekken waar bovengenoemde strategieën grote kansen bieden voor het verwezenlijken van de doelstellingen. Dus daar waar stedelijke woonmilieus in hoge dichtheid mogelijk zijn, waar de kansen en opgaven voor transformatie groot zijn

en waar de bereikbaarheid het beste is. Hiervan is sprake in de zogenaamde Ringzone, het gebied dat samenvalt met de Ringzone A10 en in het noordelijk deel met de gebieden om en nabij het waterfront.

Investeren in deze zone is niet alleen belangrijk voor het binden van hoger opgeleiden aan de stad, maar ook voor het tegengaan van tweedeling. Daarnaast zijn opbrengsten in het gebied mogelijk omdat andere partijen bereid zijn in deze zone te investeren. Zo kan financieel rendement worden behaald op reeds gedane investeringen en worden nieuwe investeringen mogelijk gemaakt.

Projecten als Zuidas, IJoevers en ringzone west moeten daarom ook actief worden doorgezet. Bovendien liggen juist in deze zone grote kansen en opgaven rondom transformatie. Er zijn relatief weinig woningen maar juist veel kantoren, bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed. Binnen de Ringzone kan nog meer prioriteit gegeven worden aan gebieden waar veel geïnvesteerd wordt in infrastructuur en waar er veel leegstand wordt verwacht, zoals rondom station Sloterdijk en het Amstelgebied.

Deze actieve inzet betekent dat er de komende tijd gericht gesprekken worden gevoerd met zowel nieuwe als bestaande partijen over mogelijke ontwikkelingen in de Ringzone. Samen wordt gekeken naar wat nodig is om de dynamiek aan te zwengelen. Wat zijn de coalities en wat zijn de impulsen die daarbij horen? Welke belemmeringen moeten worden opgeheven? We kiezen hier dus niet voor een afwachtende en louter faciliterende houding. Dat zou betekenen dat de realisatie van stedelijke woonmilieus verder wordt vertraagt.

Buiten de Ring – ruimte voor innovatie en experiment

Buiten de Ring wordt de fysieke inzet gebundeld met sociale inzet en sociaaleconomische programma's voor klimaat, onderwijs en ondernemerschap op wijkniveau. Een grootschalige inzet op sloop en nieuwbouw zoals in het verleden, is door gebrek aan middelen bij zowel de gemeente als andere partijen niet meer mogelijk. Door de relatief lagere prijzen in combinatie met minder restricties, is het gebied buiten de Ring bij uitstek geschikt voor innovatie en experiment: zelfbouwkavels, klushuizen, studentenhuysvesting, broedplaatsen en middensegment huurwoningen. De gemeente zal dergelijke initiatieven stimuleren en faciliteren maar vervult hierin geen actieve, investerende rol.

Daarmee is niet gezegd dat er in dit gebied geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden of dat er vanuit de fysieke sector niet meer wordt geïnvesteerd. Er is en wordt nog steeds geïnvesteerd in vernieuwing van bestaande woongebieden en de ontwikkeling van nieuwe

woongebieden zoals IJburg. Investerings in vernieuwing door corporaties en marktpartijen worden ondersteund vanuit stedelijke middelen. De stadsdelen blijven daarnaast investeren in het onderhoud en de verbetering van de openbare ruimte. Dat is vooral van belang voor het uitbouwen van de kwaliteiten van de centrumgebieden (CAN, Osdorpplein, Amsterdamse Poort-Arena) en het groen (Noorderpark, Sloterpas, Gaasperpark). Hierbij kan geprofiteerd worden van investeringen in infrastructuur, zoals de Noord/Zuidlijn, de Westtangent en de verlaging van de Gaasperdammerweg.

Binnen de Ring - faciliteren en verzilveren

In het gebied binnen de Ring, het economisch hart van Amsterdam, is de marktdynamiek dusdanig dat een meer faciliterende rol op zijn plaats is. Hierbij zorgt de gemeente voor de goede voorwaarden voor investeringen van andere partijen. Daarvoor is het belangrijk dat de gemeente zich blijft inzetten op de kwaliteit en bereikbaarheid van het gebied. Want het succes van dit gebied is ook een bedreiging. Het leidt tot schaarste en druk en beperkt de diversiteit. Dat betekent echter niet dat de gemeente alle kosten hiervan zal dragen. Binnen de Ring liggen kansen om actief op zoek te gaan naar partijen die de kosten om de druk af te wenden mede kunnen dragen, zoals bij de succesvolle aanpak van het Rembrandtplein is gebeurd. Faciliteren betekent dus niet dat de gemeente achteroverleunt, maar dat investerende partijen ruimte krijgen en aangemoedigd worden om te investeren in het gebied. De gemeente heeft een modererende rol en treedt op als verbinder en aanjager van

initiatieven. Voortdurende inzet op een goed beheerde, veilige en aantrekkelijk ingerichte openbare ruimte is hiervoor een belangrijke voorwaarde.

In een aantal gebieden is sprake van een grote dynamiek en een transformatieopgave die om een meer integrale aanpak vragen. De vertegenwoordigers van kennisinstellingen geven aan behoefte te hebben aan een verbindende rol van de overheid en een gezamenlijke visie op toekomstige ontwikkelingen rondom de oostelijke binnenstad: de leegkomende gebouwen langs de Weesperstraat bieden in combinatie met de aanwezige kennis- en culturele instituten kansen voor transformatie naar een aantrekkelijke woon-werkomgeving. Kansen en opgaven liggen er ook voor het Marineterrein en voor het postcodegebied 1012.

Samen blijven ontwikkelen aan de stad

Hoe de hoofdlijnen die we hier beschrijven precies worden uitgewerkt is aan het volgende college. Ook zij zullen hierover in gesprek gaan met de stad. Want een economisch sterke en duurzame stad vraagt ook in de toekomst om afstemming van investeringen en agenda's. Alleen zo kan de samenwerking tussen particulieren, marktpartijen en (semi)publieke organisaties in de stedelijke ontwikkeling worden versterkt. Het strategisch plan is daarom een dynamisch product, een middel om voortdurend in gesprek te blijven over stedelijke ontwikkeling. Dat bevordert de actualiteit van de afwegingen bij de investeringen in stedelijke ontwikkeling.

Bijlage

Overzicht gesprekspartners fase 3

| | Achternaam | Voornaam | Sector | Organisatie | Functie |
|-----|----------------|-----------|--------------------|-------------------------------------|---|
| 1. | Maarsen | Nicole | Wonen | Maarsen Groep/ NEPROM | Algemeen directeur |
| 2. | Vester | Rob | Wonen | Syntrus Achmea | Directeur Ontwikkelingsbedrijf |
| 3. | Levi | Marcel | Zorg | AMC | Voorzitter Raad van Bestuur |
| 4. | Engelen | Ewald | Financiële sector | UvA | Hoogleraar Economische Geografie |
| 5. | Bambergen | Lesley | financieel | Kronenberg Groep | Algemeen directeur |
| 6. | Bodewes | Wienke | Wonen | NEPROM/Amvest | Voorzitter NEPROM/Directeur Amvest |
| 7. | Verstappen | Marjolein | Zorg | Achmea | Directeur Zorginkoop |
| 8. | Van Langen | Pien | Zorg | Stichting 1e Lijn | Directeur |
| 9. | Rinnooy Kan | Alexander | Kennis | UvA | Hoogleraar Economie en Bedrijfskunde |
| 10. | Wijn | Joop | Financiële sector | ABN Amro | Lid Raad van Bestuur |
| 11. | Kemna | Angelien | Financiële sector | APG, Robeco | Lid Raad van Bestuur |
| 12. | Lucke | Eric | Financiële sector | Rabo bank | Directievoorzitter regio Amstel en Vecht |
| 13. | van der Veer | Josja | Kennis | VU | Directeur Facilitaire Campusorganisatie |
| 14. | Beek, van | Frank | Wonen | Beekconsult | Adviseur Vastgoedontwikkeling |
| 15. | Huykeshoven | Ronald | Wonen | AM | Directeur |
| 16. | Lammers | Kees | Kennis | UvA / HvA | Directeur Bureau Nieuwbouw HvA en directeur Huisvestings Ontwikkeling UvA |
| 17. | Boels | Erik | Kennis | UvA | Hoofd afdeling Control en vastgoed |
| 18. | Koopmans | Carl | Kennis | SEO | Onderzoeksdirecteur |
| 19. | van Rhijn | Jaap | Energie / Vastgoed | Colliers International Nederland | CEO |
| 20. | Zonneville | Marja | Energie | Shell | Site Manager Shell Technology Center |
| 21. | van Tol | Jan | Energie | Rabobank Amsterdam | Kantoordirecteur Amsterdam |
| 22. | Agterberg | Pallas | Energie | Liander | Directeur strategie |
| 23. | Frissen | Jeroen | Wonen/corporaties | Ymere | Directeur Strategie en Beleid |
| 24. | Rob | Haans | Wonen/corporaties | De Key | Algemeen directeur |
| 25. | Wentink | Marnix | Wonen/corporaties | Eigen Haard | Hoofd Concern- en Vastgoedstrategie |
| 26. | Andriessen | Gerard | Wonen/corporaties | Stadgenoot | Bestuurder |
| 27. | Wilbers | Anne | Wonen/corporaties | De Alliantie | Directeur regio Amsterdam |
| 28. | Grotendorst | René | Wonen/corporaties | Rochdale | Voorzitter Raad van Bestuur |
| 29. | Meerstad | Onno | Wonen/corporaties | Stadsherstel | Directeur |
| 30. | Borghuis | Jan | Infrastructuur | Greenwheels | Oprichter |
| 31. | Wilkes | Fred | Infrastructuur | Q-park | Directeur Business Development |
| 32. | Van Heijningen | Willem | Infrastructuur | NS | Asset Developer |
| 33. | Van Laarhoven | Peter | Infrastructuur | Schiphol | Directeur Corporate Development |