

# Gebiedsontwikkeling en betaalbare woningen

## Deelonderzoek 1 - Casus: NDSM-werf West

1 NOVEMBER 2023

### ONDERZOEKSRAPPORT

Dit Onderzoeksrapport is een document van de Rekenkamer Amsterdam over het onderzoek *Gebiedsontwikkeling en betaalbare woningen, Deelonderzoek 1 - Casus: NDSM-werf West*.

Dit Onderzoeksrapport bevat onze bevindingen van het eerste deelonderzoek naar de casus NDSM-werf West. Pas nadat het gehele onderzoek is afgerond zullen wij ook een Bestuurlijk rapport opstellen met daarin conclusies en aanbevelingen. Zie voor meer informatie de [projectpagina](#).



## Inhoudsopgave

Status document.....	4
Samenvatting .....	5
1 Inleiding en doel onderzoek.....	5
2 Ontwikkeling NDSM-werf West.....	7
3 Stand van zaken zomer 2023 .....	10
4 Ervaren succesfactoren en knelpunten .....	14
5 Belangrijkste vraagstukken .....	17
Onderzoeksbevindingen .....	22
6 Inleiding en doel onderzoek.....	22
6.1 Aanleiding en context onderzoek .....	22
6.2 Doel en afbakening .....	25
6.3 Opzet en onderzoeksvragen .....	26
7 Ontwikkeling NDSM-werf West.....	27
7.1 Ligging, historie en situatie in 2013 .....	27
7.2 Investeringsbesluit 2013.....	29
7.3 Momenten tot 2020 .....	29
7.4 Actualisatie Investeringsbesluit 2020 .....	31
7.5 Momenten na 2020.....	33
8 Stand van zaken zomer 2023 .....	34
8.1 Woningbouwdoelen .....	34
8.2 Niet-wonen .....	44
8.3 Groen.....	48
8.4 Planning en financiën .....	53
9 Ervaren succesfactoren en knelpunten .....	55
9.1 Ervaren successen en succesfactoren .....	55
9.2 Ervaren knelpunten .....	60

<b>10</b>	<b>Belangrijkste vraagstukken</b>	<b>68</b>
10.1	Wonen	68
10.2	Complete wijk	74
10.3	Aanpak van de ontwikkeling	88
	Reconstructie verloop van het project	97
<b>11</b>	<b>Planhistorie 2003-2013</b>	<b>97</b>
11.1	Historie NDSM-werf als scheepswerf	97
11.2	Planhistorie 2003-2007	97
11.3	Planhistorie 2008-2013	99
<b>12</b>	<b>Uitgangssituatie van het gebied (2013)</b>	<b>105</b>
12.1	Omvang en ligging gebied	105
12.2	Ruimtegebruik uitgangssituatie	108
12.3	Grondposities	109
12.4	Infrastructuur en OV-verbindingen	111
12.5	Overige opvallende aspecten uitgangssituatie	111
<b>13</b>	<b>Investeringsbesluit 2013</b>	<b>114</b>
13.1	Ontwikkelstrategie	114
13.2	Woningbouwdoelen	117
13.3	Complete wijkdoelen	118
13.4	Financiële randvoorwaarden	122
13.5	Overige randvoorwaarden	124
13.6	Participatie	125
<b>14</b>	<b>Verloop tot Actualisatie Investeringsbesluit 2020</b>	<b>126</b>
14.1	Momenten 2013-2016	126
14.2	Momenten 2017-2018	129
14.3	Momenten 2019-2020	133
<b>15</b>	<b>Actualisatie Investeringsbesluit 2020</b>	<b>138</b>
15.1	Actualisatie woningbouwdoelen	138

15.2 Actualisatie doelen werk en creatieve sector .....	143
15.3 Actualisatie groen- en sportdoelen .....	145
15.4 Herziening financiële randvoorwaarden .....	147
15.5 Overige randvoorwaarden .....	149
15.6 Ontwikkelstrategie.....	150
15.7 Participatie, inspraak en advies .....	150
<b>16 Verder verloop tot zomer 2023 .....</b>	<b>152</b>
16.1 Momenten in 2021 .....	152
16.2 Momenten in 2022 .....	154
16.3 Momenten eerste helft 2023 .....	159
Onderzoeksverantwoording casus NDSM-werf West.....	163
<b>17 Onderzoeksteam .....</b>	<b>163</b>
<b>18 Dankwoord .....</b>	<b>163</b>
Begrippenlijst.....	165
Eindnoten .....	173

## Status document

De Rekenkamer Amsterdam (hierna: de rekenkamer) heeft op 1 september 2022 de onderzoeksopzet gepubliceerd van het onderzoek Gebiedsontwikkeling en betaalbare woningen. Het gaat om een langlopend rekenkameronderzoek dat de rekenkamer in delen zal publiceren. Dit is het eerste deel waarin we de bevindingen uit het casusonderzoek NDSM-werf West presenteren. Inmiddels werkt de rekenkamer aan het volgende casusonderzoek Amstel III, dat ook apart zal worden gepubliceerd. De deelrapporten van de casussen bevatten in detail de bevindingen en de beantwoording van de onderzoeksvragen per casus. Na afronding van de deelonderzoeken van de casussen zal de rekenkamer conclusies trekken en aanbevelingen doen en wordt het Bestuurlijk rapport opgesteld. Het Bestuurlijk rapport zal de rekenkamer vervolgens voorleggen aan het college van burgemeester en wethouders voor een bestuurlijke reactie en wordt daarna voor besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad. De stand van zaken van dit onderzoek is te raadplegen op de [projectpagina](#).

## Samenvatting

Deze samenvatting is de verkorte versie van de bevindingen in het casusonderzoek NDSM-werf West, dat onderdeel is van het rekenkameronderzoek *Gebiedsontwikkeling en betaalbare woningen*. De onderliggende bevindingen staan meer uitgebreid in de sectie *Onderzoeksbevindingen* (hoofdstukken 6 tot en met 10). Daarnaast bevat de *Reconstructie verloop van het project* (hoofdstukken 11 tot en met 16) een gedetailleerde chronologische beschrijving van het verloop van de ontwikkeling van de NDSM-werf West.

Deze samenvatting begint met een korte inleiding en het doel van het onderzoek. Daarna volgen samenvattingen van het verloop van het project en de stand van zaken op het moment van dit onderzoek (begin juli 2023). Voor dit onderzoek hebben we veel ambtenaren, bewoners en andere belanghebbenden gesproken. Hun opmerkingen over successen en knelpunten zijn ook in deze samenvatting opgenomen. Tot slot bevat de samenvatting de belangrijkste vraagstukken die wij bij deze casus hebben gezien. Deze vraagstukken vormen de synthese van de inzichten die wij hebben opgedaan door het verloop van het project te onderzoeken en door onze gesprekken over successen en knelpunten.

### 1 Inleiding en doel onderzoek

Dit onderzoek richt zich op de inspanningen van de gemeente om in gebiedsontwikkelingen betaalbare woningen te realiseren. Het doel van dit onderzoek is na te gaan welke ervaringen hiermee zijn opgedaan en welke lessen te trekken zijn voor de toekomstige woningproductie in Amsterdam. We doen dit onderzoek aan de hand van casussen, waarvan de NDSM-werf West de eerste is. Voor elke casus maken we een deelrapport. Pas nadat alle deelrapporten zijn afgerond, zullen wij lessen trekken en aanbevelingen doen. Hierna volgt een samenvatting van de aanleiding en het doel van dit onderzoek. Meer over de aanleiding en het doel staat in hoofdstuk 6.

#### *Aanleiding: ambities voor de bouw van betaalbare woningen*

Het tekort aan betaalbare woningen is een groot maatschappelijk probleem in Amsterdam. Daarom heeft de gemeente de ambitie om jaarlijks 7.500 woningen te bouwen en zijn er doelstellingen voor de betaalbaarheid daarvan. Met betaalbare woningen bedoelt de gemeente sociale huurwoningen (tot € 808 per maand in 2023) en gereguleerde middeldure huurwoningen (tot € 1.176 per maand in 2023).<sup>1</sup> De verdeling tussen sociale huur, middensegment en vrije sector wordt ook wel de 'segmentatie' genoemd. De gemeente bouwt zelf geen woningen, maar is voor de bouw afhankelijk van bijvoorbeeld ontwikkelaars en woningcorporaties.

---

<sup>1</sup> Het kan ook om zogeheten sociale koopwoningen gaan.

*Aanleiding: toenemend belang transformatie naar complete wijken*

Ruim de helft van de toekomstige woningen tot 2028 in Amsterdam zal worden ontwikkeld door transformatie. Dit rekenkameronderzoek gaat over transformatie op gebiedsniveau. Dat is het omvormen van kantoor- of bedrijfsgebieden tot multifunctionele wijken waarin wonen en werken worden gecombineerd. In deze gebieden zitten al erfpachters en/of grondeigenaren. Transformatiegebieden zijn daardoor complexer om te ontwikkelen dan locaties waar de gemeente de grond uitgeeft. Bovendien wil de gemeente dat woningbouw – ook in transformatiegebieden – leidt tot complete wijken met bijvoorbeeld voorzieningen en groen.

*Doel en afbakening*

In het onderzoek *Gebiedsontwikkeling en betaalbare woningen* gaan we aan de hand van casussen na welke ervaringen er zijn opgedaan bij het realiseren van betaalbare woningen in gebiedsontwikkelingen en welke lessen deze ervaringen bevatten voor de toekomstige woningbouwproductie in Amsterdam. Onze focus is het realiseren van betaalbare woningen in gebiedstransformaties en de keuzes die daarbij gemaakt zijn. Ook gaan wij in op keuzes die zijn gemaakt met het oog op de ambitie van de complete wijk.

*Opzet en onderzoeksvragen casus NDSM-werf West*

Wij gebruiken de methode van casusonderzoek omdat het inzicht geeft in hoe gebiedsontwikkeling in de praktijk verloopt, en waarom het zo verloopt. Dit deelrapport gaat over het eerste casusonderzoek: de NDSM-werf West. Per casus beantwoorden we de volgende deelvragen:

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

## 2 Ontwikkeling NDSM-werf West

Hierna volgt de samenvatting van de ontwikkelingen en belangrijke momenten daarin, zoals wij die hebben waargenomen in de NDSM-werf West vanaf 2013 tot het moment van dit onderzoek (juli 2023). Meer informatie over deze ontwikkelingen staat in hoofdstuk 7 en een gedetailleerde reconstructie van het verloop is in een aparte sectie opgenomen (hoofdstukken 11 tot en met 16).

### *Uitgangssituatie 2013*

De NDSM-werf West ligt aan het water van het IJ in stadsdeel Noord. Ten noorden van het gebied ligt de woonwijk Tuindorp Oostzaan. Ten westen liggen een bedrijventerrein en een industrieel gebied. Het naastgelegen NDSM-werf Oost is een kunstenaarsbroedplaats in een rijksmonumentaal complex van de voormalige Nederlandsche Dok- en Scheepsbouwmaatschappij. Op de NDSM-werf West liggen ook historische overblijfselen van deze voormalige scheepswerf. Vóór 2013 heeft al beperkte ontwikkeling plaatsgevonden in de NDSM-werf West, maar de enige bewoners in 2013 zijn studenten in tijdelijke containerwoningen. Alle grond is eigendom van de gemeente Amsterdam. De NDSM-werf West is verdeeld in A- en B-kavels. In 2013 zijn er erfpachters op de A-kavels, waar bedrijfsgebouwen staan. Op de B-kavels – met veel braakliggend terrein – heeft één marktpartij alle ontwikkelrechten.

### *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013*

Na een aanloop in de planvorming volgt in 2013 het eerste investeringsbesluit van de gemeenteraad. Hierin is besloten om naast werken óók wonen mogelijk te maken op de NDSM-werf West. Het 'werken' moet het creatieve imago versterken. Vanwege de economische crisis in deze periode beperkt de gemeente de actieve ontwikkeling tot een deel van de B-kavels. Deze kavels vallen onder het zogenaamde '6-puntenplan' voor de NDSM-werf. Op deze B-kavels houdt de gemeente rekening met de mogelijkheid om ten minste 870 en maximaal ongeveer 1.500 woningen te bouwen (met een gemiddelde grootte van 100 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (bvo)). Het woonprogramma in 2013 bestaat voor 30% uit sociale huur, wat betekent dat men verwacht tussen de 260 en 450 sociale huurwoningen te kunnen bouwen. De bijbehorende grondexploitatie heeft een negatief verwacht financieel resultaat. Voor de A-kavels geldt een passieve strategie; de gemeente verwacht nog geen ontwikkeling. In het *Bestemmingsplan NDSM-werf West 2014* is het maximaal bvo voor wonen bepaald op 212.500 m<sup>2</sup>. Het wordt mogelijk om tot 30 meter hoog te bouwen, met hoogbouwaccenten tot 60 meter, en één hoogbouwaccent tot 120 meter.

### *Belangrijke momenten tot 2020*

In 2018 sluit de gemeente met de ontwikkelaar voor de B-kavels een hernieuwde *Samenwerkingsovereenkomst* met een nieuwe planning en aangepaste fasering. In 2019 stelt het college van B en W een stedenbouwkundig kader vast met nadere regels voor de A-kavels die dan nog niet in ontwikkeling zijn. Daarnaast zijn er veranderingen in gemeentelijk beleid, die in 2020 doorwerken in de NDSM-werf West. In 2017 en 2020



verandert het beleid voor de segmentatie sociaal-midden-vrij. In 2017 wordt het uitgangspunt voor de segmentatie sociaal-midden-vrij 40-40-20, voor plannen waarvoor nog geen investeringsbesluit is vastgesteld en geen juridische en financiële verplichtingen zijn aangegaan. Sinds 2020 is voor transformatiegebieden 30-40-30 mogelijk als woningcorporaties de sociale huurwoningen afnemen. In 2017 verschijnt een economische nota, met de NDSM-werf als 'creatieve wijk'. In 2018 komt er een gemeentelijke referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen. De bouw van woningen en de ontwikkeling van het gebied vorderen dusdanig dat eind 2020 de planologische ruimte in het bestemmingsplan van 212.500 m<sup>2</sup> bvo wonen bijna is opgebruikt. Tegelijkertijd zijn er dan nog kavels onbebouwd en kavels waarop transformatie mogelijk gemaakt kan worden.

#### *Actualisatie Investeringsbesluit 2020*

Bij overschrijding van 212.250 m<sup>2</sup> bvo wonen moet het bestemmingsplan worden aangepast, én kan de gemeente nadere eisen stellen. Vanwege het bereiken van dit maximum actualiseert de gemeenteraad in 2020 het investeringsbesluit, en herziet het bestemmingsplan. Er komt meer wonen en minder niet-wonen<sup>11</sup> op de NDSM-werf West, namelijk maximaal 85% wonen en minimaal 15% niet-wonen (met de verwachting dat het aandeel niet-wonen niet hoger zou worden dan 25%). Het maximaal brutovloeroppervlak voor wonen wordt bijna verdubbeld naar 414.000 m<sup>2</sup>.

De verwachting is dat dit maximale woonprogramma, uitgaande van een gemiddelde woninggrootte van 85 m<sup>2</sup> bvo, ongeveer 4.800 woningen kan opleveren. Ongeveer de helft daarvan komt op de B-kavels en de andere helft op de A-kavels. Voor de kavels A4, A5/6, A7 en A7' (later A8 genoemd) – waarop bij de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* ongeveer duizend woningen zijn voorzien – wordt de segmentatie 30-40-30 als de sociale huur bij een corporatie komt. Voor de kavels waarvoor reeds afspraken zijn gemaakt (alle B-kavels en de kavels A1/2/3 en A9) blijft de oude segmentering (30-0-70) gelden. De segmentatiedoelen voor wonen zijn daarmee op verschillende momenten in het verloop van de gebiedsontwikkeling op de NDSM-werf West vastgelegd voor de verschillende kavels.

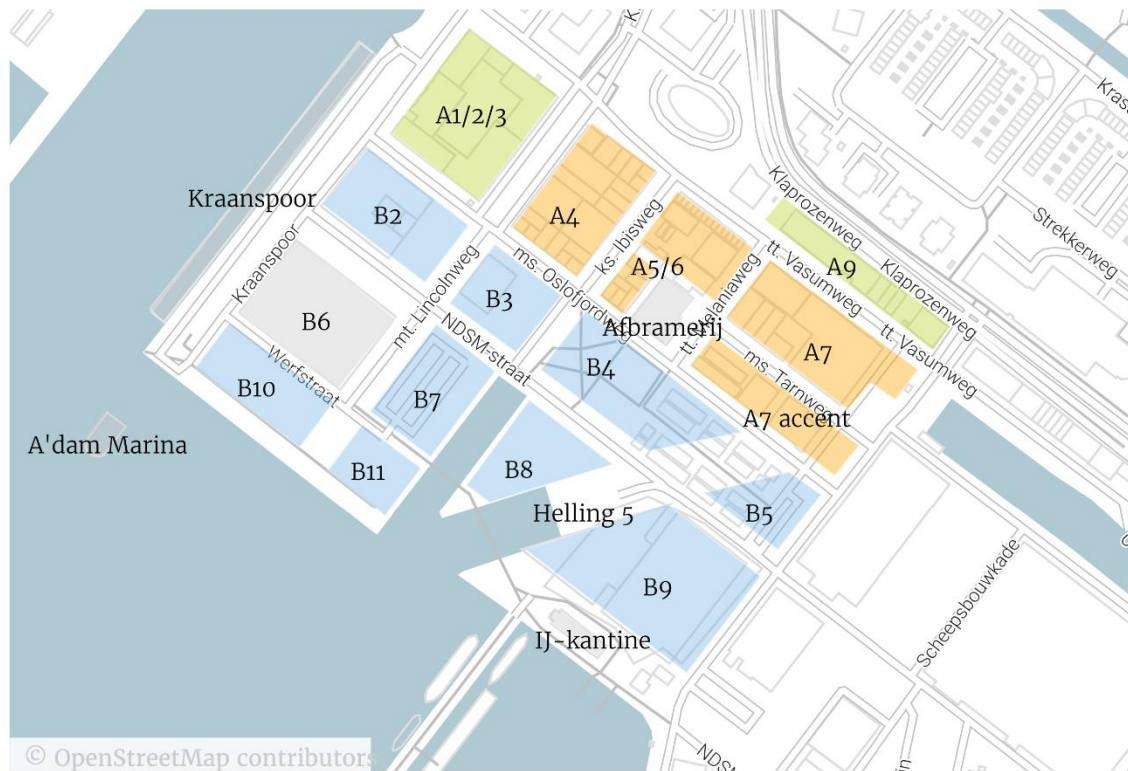
Het oppervlak aan groen is verdubbeld ten opzichte van het plan uit 2013, maar bedraagt desondanks een kwart van de benodigde hoeveelheid groen volgens de referentienorm. De bedoeling is om de rest van het groen te compenseren op de NDSM-werf Oost, als dat haalbaar blijkt na onderzoek. Hiervoor zijn middelen gereserveerd in de grondexploitatie. Het gebied van de grondexploitatie wordt uitgebreid tot de gehele NDSM-werf West. Na de actualisatie wordt verwacht dat de ontwikkeling de gemeente een positief financieel resultaat oplevert. Het op dat moment verwachte financieel resultaat voor de gehele looptijd van de ontwikkeling bedraagt € 131,4 miljoen positief (netto contante waarde, prijspeil 1-1-2020).

---

<sup>11</sup> 'Niet-wonen' zijn de functies in de bouwblokken, met uitzondering van woningen.

### Kaart 2.1 - Beleidsdoelstellingen sociaal-midden-vrij NDSM-werf West per 30 september 2020

- 30-0-70 (A1/2/3 en A9, o.b.v. Investeringsbesluit 2013)
- 30-0-70 voor de B-kavels samen (o.b.v. Investeringsbesluit 2013)
- 30-40-30 indien sociale huur bij corporatie (A4-A7' o.b.v. Actualisatie 2020)
- niet van toepassing, want geen woningen



Door Rekenkamer Metropool Amsterdam Gemaakt met LocalFocus

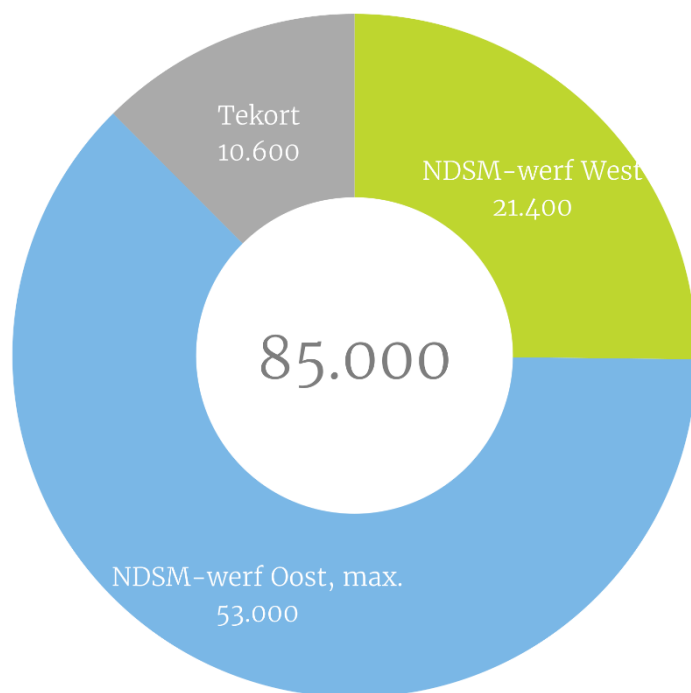
Bron: RMA, op basis van gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 24.

#### *Momenten na 2020*

In de periode na 2020 verslechteren de marktomstandigheden. De bouwkosten en de rente stijgen bijvoorbeeld. Het wordt daardoor voor marktpartijen lastiger om bouwprojecten rond te rekenen. Om de bouw van betaalbare woningen in transformatiegebieden aan te jagen, komt het college van B en W begin 2022 met de tijdelijke Transformatie-impuls. Dat is een tegemoetkoming van 10% op de grondprijs voor het betaalbare, gereguleerde woonprogramma van transformatieprojecten.

In 2021 stelt de gemeenteraad de haalbaarheidsstudie vast voor groen en sport op de NDSM-werf Oost. Hierin staan maxima voor groen en sport om essentiële en karakteristieke functies op de NDSM-werf Oost te borgen. Volledige groencompensatie blijkt niet haalbaar (zie figuur 2.1).

Figuur 2.1 - Beoogde m<sup>2</sup> groen volgens gemeenteraadsbesluiten over de NDSM-werf ten opzichte van m<sup>2</sup> groen volgens de referentienorm



Door Rekenkamer Metropool Amsterdam Gemaakt met LocalFocus

Bron: RMA op basis van *Referentienormen 2018, Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020 & Haalbaarheidsstudie Vergroening en Sport NDSM-werf Oost 2021*.<sup>1</sup>

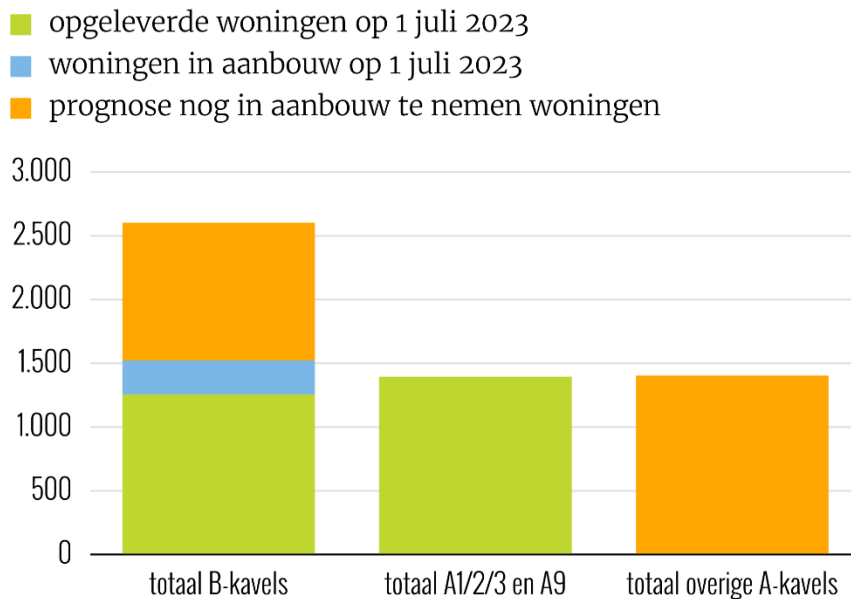
De commissie D'Hooghe adviseert op 25 juni 2020 om de Westbrug op de NDSM-werf West bij het Hellingpark aan te leggen. De Westbrug stond nog niet in de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020*. Daarnaast zorgt een onderzoek naar hoe deze brug kan worden ingepast voor een pauze in de ontwikkeling. Begin 2022 stelt de gemeenteraad het *geactualiseerde Voorkeursbesluit Sprong over het IJ* vast. Hierin staat onder andere dat – na aanvullende onderzoeken – een Westbrug met openbaar vervoer bij het Kraanspoor op de NDSM-werf West de voorkeur heeft.

### 3 Stand van zaken zomer 2023

#### *Woningen*

Op 1 juli 2023 is ongeveer de helft van de beoogde woningen op de NDSM-werf West opgeleverd. Tot het einde van de gebiedsontwikkeling verwacht het gemeentelijk projectteam het beoogde aandeel betaalbare woningen ongeveer te halen. Daarnaast wil het projectteam grotere woningen laten bouwen. We lichten dit hieronder kort toe.

Figuur 3.1 - Stand van zaken aantallen woningen NDSM-werf West op 1 juli 2023



Door Rekenkamer Metropool Amsterdam Gemaakt met LocalFocus

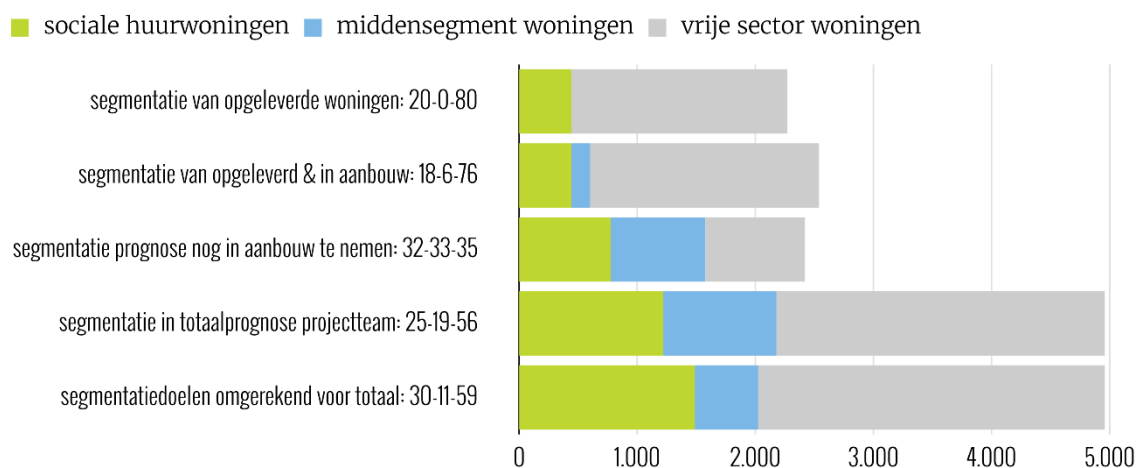
Bron: Gemeente Amsterdam, Excel *Tabellen wonen en niet-wonen NDSM-kavels juli 2023*, ontvangen 21 augustus en 5 september 2023, bewerking RMA.

**Realisatie:** Medio 2023 is ongeveer de helft van de woningen op de NDSM-werf West opgeleverd: 2.651 van de ongeveer 5.400 woningen die zijn voorzien volgens de meest recente prognose van het projectteam. De segmentatiedoelen voor wonen zijn op verschillende momenten in het verloop van de gebiedsontwikkeling op de NDSM-werf West vastgelegd voor de verschillende kavels. Voor zo'n 400 woningen worden geen segmentatiedoelen gehanteerd. Voor ongeveer 5.000 woningen worden wel segmentatiedoelen nagestreefd. Als we deze nagestreefde segmentatiedoelen omrekenen is het huidige segmentatiedoel 30-11-59 bij afronding van de gebiedsontwikkeling. Dus 30% sociaal, 11% middensegment en de rest vrije sector. Dit komt overeen met een doel van ongeveer 1.500 sociale huurwoningen, 500 middensegment woningen en 3.000 vrije sector woningen. Het aandeel betaalbare woningen dat tot nu toe daadwerkelijk is opgeleverd, bedraagt 20%, en ligt daarmee nog onder het uiteindelijke doel. Het gaat om 444 sociale huurwoningen en 1.827 vrije sectorwoningen (geen middensegment woningen).<sup>III</sup> De uitzondering die in crisistijd werd gemaakt voor A1/2/3 drukt op het aandeel sociaal. De bouw van een aantal middensegment en vrije sector woningen is gestart, maar zijn deze nog niet opgeleverd op 1 juli 2023. Het gaat hierbij om 157 middensegment woningen en 111 vrije sector woningen (geen sociale huurwoningen).

<sup>III</sup> Daarnaast zijn op kavel B2-1 in totaal 380 woningen gebouwd die niet meetellen voor de segmenteringsdoelen. Dit betreft vrije sector woningen die echter voor de huurprijs van een sociale huurwoning worden verhuurd.

**Prognose:** Het gemeentelijk projectteam voorziet dat uiteindelijk het totale aandeel betaalbare woningen wel ongeveer gehaald wordt. Het aandeel sociale huurwoningen is in de prognose van het projectteam lager dan het beoogde doel (door de uitzondering die in het verleden is gemaakt voor A1/2/3), en het aandeel middeldure huur wat hoger (door middeldure huur op de B-kavels in plaats van vrije sector). De prognose voor de segmentatie sociaal-midden-vrij bij afronding van de gebiedsontwikkeling is 25-19-56. Dit komt overeen met een verwachte (totale) bouw van zo'n 1.200 sociale huurwoningen, 1.000 middeldure huurwoningen en 2.800 vrije sector (huur- en koop)woningen. Daarnaast zijn er ongeveer 400 woningen waar geen segmentatiedoel voor wordt gehanteerd of waar de segmentatie nog niet van bekend is. De segmentatie voor de nog in aanbouw te nemen woningen is in de prognose van het projectteam 32-33-35. Dat zijn respectievelijk zo'n 800 sociale huurwoningen, 800 middensegment woningen en 850 vrije sector woningen.<sup>IV</sup>

Figuur 3.2 - Stand van zaken segmentatie NDSM-werf West op 1 juli 2023



Door Rekenkamer Metropool Amsterdam Gemaakt met LocalFocus

Bron: Gemeente Amsterdam, Excel *Tabellen wonen en niet-wonen NDSM-kavels juli 2023*, ontvangen 21 augustus en 5 september 2023, bewerking RMA.

**Woninggrootte:** Grotere woningen zijn van belang om bepaalde doelgroepen te huisvesten, zoals gezinnen. Op de NDSM-werf West wonen nu relatief veel eenpersoonshuishoudens en weinig gezinnen en ouderen. De gemiddelde grootte van de opgeleverde woningen is 71 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak.<sup>V</sup> Er staan geen harde doelen voor woninggrootte in de investeringsbesluiten. In de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* ging de gemeente uit van ongeveer 85 m<sup>2</sup> bvo voor de toen nog op te leveren woningen. Het projectteam verwacht dat de gemiddelde woninggrootte stijgt tot 74 m<sup>2</sup> bvo. Hiervoor is het nodig dat de nog te

<sup>IV</sup> Daarnaast verwacht het gemeentelijk projectteam ook nog de bouw van zo'n 60 woningen, echter van deze woningen is op het moment van onderzoek nog niet bekend welke segmentering deze zullen krijgen.

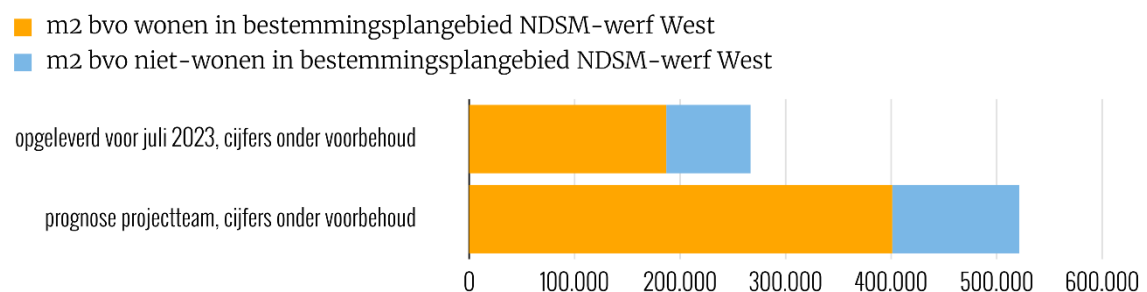
<sup>V</sup> Berekening RMA op basis van m<sup>2</sup> bvo vloeroppervlakte wonen en aantallen woningen (zie tabel 8.1).

bouwen woningen gemiddeld een grootte hebben van bijna 80 m<sup>2</sup> bvo en daarmee groter zijn dan de in het verleden opgeleverde woningen.

#### *Niet-wonen, ook in relatie tot wonen*

Niet-wonen betreft alle ruimte in gebouwen die niet bestemd is voor wonen. Het gaat dan bijvoorbeeld om bedrijfsruimtes, kantoorruimtes, horeca of maatschappelijke voorzieningen. De verwachting is dat bij het einde van de gebiedsontwikkeling de vierkante meters in gebouwen op de NDSM-werf West voor 23% niet-wonen zijn en 77% wonen. Dat past in de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020*, want 23% is hoger dan het beoogde minimum van 15% voor niet-wonen en lager dan de verwachte bovengrens van 25%. In de meeste gevallen passen de opgeleverde en nog te op te leveren oppervlaktes binnen de maxima uit het bestemmingsplan. Uitzonderingen hierop zijn de ruimtes voor horeca en winkels. Volgens de voorlopige cijfers is de ruimte hiervoor al volledig gebruikt en zelfs iets meer dan het maximum. Daarentegen is er nog helemaal geen bedrijfsruimte opgeleverd of in aanbouw genomen. Dat geldt ook voor de zogeheten 'nautische detailhandel'. Tot slot is, in de huidige prognose van het projectteam, de totale ruimte van wonen en niet-wonen groter dan het totale maximum van het bestemmingsplan. Het projectteam onderzoekt momenteel het precieze ruimtegebruik. Als dit onderzoek de overschrijding bevestigt, moet dit opgelost worden in de nog in aanbouw te nemen kavels – daar kan dan minder wonen of niet-wonen worden gerealiseerd. Of het bestemmingsplan moet worden aangepast.

Figuur 3.3 - Stand van zaken wonen en niet-wonen in bestemmingsplangebied NDSM-werf West



Door Rekenkamer Metropool Amsterdam Gemaakt met LocalFocus

Bron: Gemeente Amsterdam, Excel *Tabellen wonen en niet-wonen NDSM-kavels juli 2023*, ontvangen 21 augustus en 5 september 2023, bewerking RMA.

#### *Groen*

In de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* is vastgelegd dat op de NDSM-werf West ongeveer 21.400 m<sup>2</sup> aan groen gerealiseerd wordt. Dat is ongeveer 10% van het gehele gebied. Voor dit onderzoek hebben wij geen cijfermatige informatie kunnen achterhalen over de hoeveelheid gerealiseerd groen. Het beeld hierna is daarom meer beschrijvend van aard. Zo is er op de NDSM-werf West een tijdelijk speelveld met parkje op kavel B4. En in



2023 is het tijdelijke park op Helling 5 klaar. Het landmaken<sup>VI</sup> voor het Dokpark is begin 2023 gestart en in 2025 verwacht het projectteam de oplevering van het Dokpark. Daarnaast zijn er bomen en groenstroken in de straten van de nieuwbouw. De definitieve grote eenheden groen (het definitieve park Helling 5, het Dokpark en de groenstrook Kraanspoor) zijn nog niet gerealiseerd. Naar verwachting komt in 2030 het definitieve groen op de NDSM-werf Oost ter (gedeeltelijke) compensatie voor het tekort aan groen op de NDSM-werf West.

#### *Planning en financiën*

In het *Investeringsbesluit 2013* zat geen planning voor de ontwikkeling van heel NDSM-werf West. In de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* was de planning hiervoor 2030. De huidige planning is dat de ontwikkeling van de NDSM-werf West nog zeker tot 2034 duurt. Bij aanvang van de gebiedsontwikkeling in 2013 werd voor fase 1 van de ontwikkeling van de NDSM-werf West een negatief resultaat van € 14,8 miljoen verwacht. Met de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* stemde de gemeenteraad in met een aanzienlijke uitbreiding van de ontwikkeling van de NDSM-werf West: er kon worden gebouwd op meer kavels. Daardoor kon rekening worden gehouden met de bouw van aanzienlijk meer woningen. Dit had ook gevolgen voor grondexploitatie en leidde tot een nieuw financieel kader voor het gehele gebied NDSM-werf West. Bij de herziening van de grondexploitatie NDSM-werf West (als onderdeel van de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020*) is een globaal begroot budget gereserveerd voor de realisatie van groen op de NDSM-werf Oost, inclusief de benodigde bodemsanering. De gemeente verwacht nu dat de ontwikkeling van de gehele NDSM-werf West de gemeente een positief resultaat oplevert van € 130,7 miljoen (NCW, prijspeil 1-1-2023). Dat was ook ongeveer de bedoeling ten tijde van de actualisatie in 2020.

## 4 Ervaren succesfactoren en knelpunten

Mensen van de gemeente, ontwikkelaars, bedrijven, bewoners en anderen hebben vanuit hun ervaringen successen en knelpunten met ons gedeeld in het casusonderzoek NDSM-werf West. Wij vatten de meningen die zij inbrachten in ons onderzoek hieronder samen voor verschillende onderwerpen. Hoofdstuk 9 geeft de inhoud van deze gesprekken meer gedetailleerd weer.

*Betrokkenen die inbreng leverden voor casusonderzoek NDSM-werf West*

Gemeentelijke organisatie: 8 interviews met in totaal 8 mensen. Enkele mensen spraken we meerdere keren.

Ontwikkelaars: 3 interviews met in totaal 4 mensen.

Bewoners, bedrijven en anderen: 4 gesprekken met in totaal 17 mensen, aangevuld met 19 korte gesprekken tijdens een ronde langs bedrijven. Verder in totaal 64

<sup>VI</sup> Het uitbreiden van de oever.

respondenten in 2 indicatieve enquêtes. Tot slot meer dan 50 punten ingebracht op post-its bij een informatiemarkt.

### *Woningbouw*

Mensen van de gemeentelijke organisatie (in het bijzonder het projectteam) en ontwikkelaars die wij spraken, gaven aan trots te zijn op de bouwprojecten en de opgeleverde woningen. Het projectteam ziet het sluiten van de *Herziene Samenwerkingsovereenkomst 2018* voor de B-kavels als een belangrijke stap om de woningbouw op gang te brengen. Het projectteam is er daarnaast trots op dat er ook sociale huurwoningen en middeldure woningen komen op deze unieke plek, zelfs direct aan het water van het IJ. Maar het blijkt volgens hen in de praktijk complex om grote woningen te bouwen in het **gereguleerde segment**. Het gaat hen dan vooral om woningen die groot genoeg zijn voor gezinnen en tegelijkertijd betaalbaar zijn. Bewoners die input leverden aan ons onderzoek zijn erover te spreken dat er woningen bijkomen, want het vergroot de kans op een woning in de huidige wooncrisis. Maar zij hebben ook de indruk dat er tot op heden vooral duurdere woningen zijn gebouwd. Bewoners vinden verder de aandacht voor wonen te eenzijdig. Dit gaat volgens hen ten koste van andere aspecten van de 'complete wijk', zoals het groen. Ook uitten zij zorgen over de balans tussen wonen en voorzieningen zoals winkels, en de verbinding met omliggende wijken.

### *Openbare ruimte en groen*

De openbare ruimte wordt belangrijk gevonden en men is vaak te spreken over het karakter en de uitstraling van het gebied. Tegelijkertijd viel ons op dat vooral veel bewoners het gebrek aan voldoende groen in de NDSM-werf West problematisch vinden. Zij geven aan groen te missen voor recreatie en maken zich zorgen over hittestress en de aantrekkelijkheid van het gebied voor gezinnen.

De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Mensen van de gemeentelijke organisatie geven aan dat in 2013 weinig ruimte was opgenomen voor groen. In een plan met een zeer hoge dichtheid en een beperkte hoeveelheid openbare ruimte was het heel complex om alsnog te voldoen aan de gemeentelijke norm voor groen uit 2018. Zij vertelden ook dat ervoor is gekozen om een groot deel (max. 59.000 m<sup>2</sup>) van het beschikbare onbebouwde deel van de NDSM-werf Oost te reserveren voor groen en sport. Hiermee worden volgens hen alsnog de in 2018 vastgestelde normen voor groen en sport benaderd. Daarnaast merkt een ontwikkelaar over de openbare ruimte op dat het moeilijk is om de bouw van kavels af te stemmen op de plannen van de gemeente voor de openbare ruimte, omdat deze pas in een laat stadium bekend zouden worden.

### *Bedrijven en voorzieningen*

De menging van wonen met andere functies is volgens de mensen uit het projectteam die wij spraken cruciaal voor het slagen van de gebiedsontwikkeling, maar blijkt in de uitvoering een knelpunt. Het gaat bijvoorbeeld om ruimtes voor creatieve ondernemers. Ook bewoners die meededen aan ons onderzoek vinden menging van wonen en niet-wonen belangrijk en maken zich hier zorgen over. Het gaat hen dan zowel om het karakter



van het gebied als om de aanwezigheid van winkels voor dagelijkse boodschappen. Een probleem volgens het projectteam is dat het huisvesten van (creatieve) ondernemers en de zittende bedrijven financieel relatief ongunstig is voor ontwikkelaars. Meer ruimte voor winkels zou de financiële rekensom positiever maken, maar het projectteam ziet daarvoor binnen het bestemmingsplan geen ruimte. Daarnaast speelt bij het huisvesten van bedrijven in de plint dat de geboden ruimte hier geschikt voor moet zijn. Bijvoorbeeld met het oog op het voorkomen van geluidsoverlast. Ook moet de inrichting van de openbare ruimte zich lenen voor bijvoorbeeld laden en lossen bij bedrijven. Nog aanwezige bedrijven in de oude gebouwen ervaren dat de nieuwe ruimtes voor hen niet betaalbaar zijn. Zij voelen zich gedwongen het gebied te verlaten en missen ondersteuning van de gemeente. Dit laatste wordt ook vanuit de gemeentelijke organisatie onderkend. Zij zien dit als een probleem dat breder speelt bij transformatiegebieden in de hele stad. Tot slot merkt het projectteam op dat het huisvesten van maatschappelijke voorzieningen (zoals een school) moeilijk ruimtelijk is in te passen in dit plan met een zeer hoge bebouwingsdichtheid.

#### *Marktomstandigheden*

Zowel mensen uit het projectteam als de ontwikkelaars zien dat de huidige marktomstandigheden het moeilijk maken om kavels te ontwikkelen. Ontwikkelaars die wij spraken geven aan dat ze de bouwplannen financieel nauwelijks rondkrijgen. Ze vinden de gemeentelijke grondprijzen een knelpunt. Ze begrijpen dat de gemeente de marktomstandigheden niet kan beïnvloeden, maar vinden dat de gemeente hiermee wel rekening kan houden in de gemeentelijke eisen en grondprijzen. Het projectteam ziet dat het lastig is voor ontwikkelaars en doet wat het kan. Zo gelden voor enkele A-kavels de oude prijzen langer vanwege de bijzondere situatie met de Westbrug, en geeft het projectteam aan de korting van de *Transformatie-impuls* toe te passen. Dit leidt er volgens hen toe dat de bouw op enkele kavels op de NDSM-werf West toch kan starten en er voortgang is in de gebiedsontwikkeling.

#### *Regelgeving*

In de gesprekken met het projectteam en de ontwikkelaars op de NDSM-werf West viel ons op dat zij verschillen van mening over het optimale niveau van regelgeving. De ontwikkelaars ervaren knelpunten. Ze vinden de gemeentelijke vereisten bijvoorbeeld te gedetailleerd, zoals stedenbouwkundige regels. Het gemeentelijk projectteam vindt de huidige regels noodzakelijk, bijvoorbeeld om te zorgen voor een goed ruimtelijk resultaat en om te voorkomen dat in een laat stadium onnodige discussies en vertraging ontstaan. Daarnaast vindt het projectteam het belangrijk om de veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid in een steeds drukker gebied tijdens de bouw te waarborgen.

#### *Bereikbaarheid en parkeren*

Zowel bewoners die inbreng leverden in ons onderzoek als het projectteam maken zich zorgen over de bereikbaarheid van de NDSM-werf, in het bijzonder de pontverbinding over het IJ. Bewoners ervaren daar nu al drukte, mede door evenementen, en zijn bang dat dit erger wordt als er meer mensen wonen in het gebied. Het projectteam en bewoners

denken dat de mogelijke aanleg van de Westbrug over het IJ een verbetering zal zijn. Daarnaast hoorden wij van bewoners en de gemeentelijke organisatie dat het moeilijk is om de auto te parkeren in het gebied en dat dit tot wrijving leidt met bewoners van omliggende wijken. Ook is het volgens bewoners lastig om fietsen op straat en inpandig te stallen.

#### *Relatie met omliggende wijken*

In onze gesprekken met de gemeentelijke organisatie en bewoners wordt genoemd dat de relatie met omliggende wijken nog niet op het gewenste niveau is. De Klaprozenweg is een fysieke barrière tussen de NDSM-werf West en Tuindorp Oostzaan. Deze weg wordt ook als een sociale barrière ervaren. Er is een contrast tussen de twee zijden van de Klaprozenweg. Omwonenden ervaren nadelen van de woningbouw op de NDSM-werf West, zoals toenemende parkeerdruk. Tegelijkertijd ervaart de gemeentelijke organisatie dat er te weinig mogelijkheden zijn om deze situatie te verbeteren.

#### *Participatie*

Mensen die wij spraken vanuit bewonersorganisaties in Noord – en dus niet specifiek in de NDSM-werf West – hebben het gevoel dat de woningbouwontwikkelingen in Noord hen vooral overkomen. Zij ervaren weinig oog voor de bestaande wijken in Noord. Ze willen écht invloed hebben met bewonersparticipatie. Ze zien wel aanzetten voor verbetering.

## 5 Belangrijkste vraagstukken

Wij zien in de ontwikkeling van de NDSM-werf West vraagstukken op het gebied van wonen, de complete wijk en de aanpak van de gebiedsontwikkeling. Deze vraagstukken zijn bij ons in beeld gekomen in gesprekken met ambtenaren, bewoners, ontwikkelaars en andere belanghebbenden over de ontwikkeling van de NDSM-werf West. De vraagstukken zelf zijn ongelijksoortig. Soms gaat het om knelpunten die breed worden onderkend door (vrijwel) alle betrokkenen. In andere gevallen geeft het vraagstuk een probleem weer waarover verschillend wordt gedacht of waarbij sprake is van een dilemma. Maar het gaat soms ook om een vraagstuk waar niet zozeer sprake is van een verschil van inzicht, dilemma of knelpunt, maar meer van een belangrijke en moeilijke opgave die bepalend is voor het verloop van de ontwikkeling. Het verbindende element van deze vraagstukken is dat ze, naar onze mening, belangrijk zijn om het verloop van de ontwikkeling van de NDSM-werf West te kunnen begrijpen. Hierna volgt een samenvatting van de vraagstukken die we zien voor wonen, de complete wijk en de aanpak van de gebiedsontwikkeling. Deze vraagstukken zijn meer in detail uitgewerkt in hoofdstuk 10.

#### *Vraagstukken wonen:*

1. verhogen van het woonprogramma op de NDSM-werf West
2. vergroten en realiseren van het aandeel betaalbare huur

### 3. realiseren van diverse woninggroottes voor uiteenlopende doelgroepen

Woonprogramma: Gaandeweg de ontwikkeling van de NDSM-werf West ontstond de maatschappelijke en politieke noodzaak om meer woningen in het gebied te bouwen dan waartoe in 2013 in crisistijd was besloten. De verwachting en het programma van niet-wonen werd juist lager, onder andere door de toename van thuiswerken. Een hoger maximum wonen en minder niet-wonen vroeg niet alleen om herziening van het bestemmingsplan in 2020, maar leidde ook tot hogere eisen aan de openbare ruimte en meer sturing op de stedenbouwkundige kwaliteit. Het projectteam ziet dat met het nieuwe maximum voor het aantal woningen de grens van het gebied is bereikt en de verhouding tussen wonen en niet-wonen veranderde. Het projectteam ziet dit nieuwe maximum als een belangrijke en uitvoerbare keuze voor de verdere ontwikkeling van de NDSM-werf.

Betaalbare woningen: Tijdens het verloop van de ontwikkeling van de NDSM-werf West vroeg het gemeentelijk beleid om een groter aandeel betaalbare woningen. Deze nieuwe gemeentelijke eisen voor segmentering werken langzaam door in de ontwikkeling van het gebied, omdat ze bij de actualisatie van het investeringsbesluit alleen worden toegepast bij de kavels waarvoor nog geen afspraken zijn gemaakt. Dit beleid is voor het projectteam een gegeven, maar de ontwikkelaars die het betrof waren er niet blij mee. Zij moeten niet alleen 30% sociale huurwoningen bouwen, maar ook 40% middenhuur. Het realiseren van het vereiste aandeel betaalbare huur blijkt in de uitvoering niet gemakkelijk. Desondanks verwacht het projectteam het nagestreefde aandeel betaalbare huurwoningen uiteindelijk te halen.

Woninggrootte: Woninggrootte is een moeilijker vraagstuk. Er is wel een wens voor grote woningen voor bepaalde doelgroepen zoals gezinnen, maar dit is geen hard doel in de investeringsbesluiten. Wél zijn gemeentelijk beleid over woninggroottes en de door de gemeente met corporaties gemaakte afspraken over woninggroottes van toepassing.<sup>2</sup> Ontwikkelaars bouwen in principe liever meer kleine woningen, omdat dit meestal financieel meer oplevert. Volgens het projectteam geven projectontwikkelaars ook aan dat het steeds moeilijker is om de businesscase met grote woningen financieel rond te krijgen. Het projectteam doet zijn best voor woninggrootte in onderhandelingen, maar moet rekening houden met andere zaken die ook zwaar wegen: de voortgang van de woningbouw, de aandelen sociale en middeldure huur, en de financiën.

#### *Vraagstukken complete wijk:*

1. meer woningen ten koste van niet-wonen functies
2. bedrijven die weg moeten en geen passend alternatief vinden
3. te weinig of juist meer vraag naar bepaalde niet-wonen bestemmingen

4. groen belangrijk, maar lastig om alsnog in te passen
5. wenselijke Westbrug over het IJ zorgde voor vertraging van de bouw
6. beperkte aandacht voor verbinding met omliggende wijken

Bedrijven (vraagstuk 1 en 2 hierboven, en deels vraagstuk 3): De focus op woningen nam in de ontwikkeling van de NDSM-werf West toe, en het aandeel niet-wonen werd lager. Deze belangenafweging werd gemaakt in het raadsbesluit in 2020, maar de gemeenteraad gaf tegelijkertijd aan bedrijvigheid, ondernemerschap en de mix van functies in het gebied wél belangrijk te vinden. Daarnaast blijkt het in de uitvoering erg moeilijk om de beoogde ‘creatieve’ en ‘nautische’ ondernemers op de NDSM-werf West te krijgen. Dit komt bijvoorbeeld door hoge huren, en door mogelijke overlast en (on)geschiktheid van ruimten. Dit zijn ook bezwaren voor de ondernemers die nog met lage huren in de oude bedrijfsgebouwen op de NDSM-werf West zitten. Voor een deel van hen is het een groot probleem dat ze weg moeten, omdat ze geen betaalbaar passend alternatief hebben. Ze missen hierbij ondersteuning van de gemeente.

Groen, winkels en bereikbaarheid (vraagstuk 4 en 5 hierboven, en deels vraagstuk 3): De bewoners willen meer winkels voor dagelijkse boodschappen, maar daarvoor is geen ruimte in het bestemmingsplan. Dit vraagstuk wordt door de gemeente onderzocht in relatie met de winkels in de omliggende wijken. Een ander belangrijk probleem voor de bewoners is het door hen ervaren tekort aan groen. Het groen is nog niet af, maar uiteindelijk voldoet het niet aan de gemeentelijke norm. De gemeenteraad heeft hierover voor de NDSM-werf besluiten genomen. De afweging daarbij was dat de norm uit 2018 niet alsnog in het plan van 2013 in te passen was zonder in te leveren op woningen. Een derde belangrijk vraagstuk voor bewoners is de bereikbaarheid. De Westbrug over het IJ zou een verbetering zijn. Het projectteam onderzocht de beste locatie voor aanlanding van deze brug op de NDSM-werf West. Er is echter op het moment van dit onderzoek geen geld beschikbaar voor de Westbrug.

Relatie met bestaande wijken: Hoewel het weinig aandacht kreeg in de investeringsbesluiten, bleek in de gesprekken die we voerden wel duidelijk de wens dat de NDSM-werf West geen enclave wordt ten opzichte van bestaande wijken. Ook hecht het stadsdeel hier duidelijk belang aan in zijn adviezen. In de praktijk zijn er nadelen voor het naastgelegen Tuindorp Oostzaan – zoals parkeeroverlast – en maar weinig voordelen. De Klaprozenweg blijft vooralsnog een fysieke barrière met ten zuiden de hoge nieuwbouw en ten noorden de laagbouw van de bestaande wijk.

*Vraagstukken in de aanpak van de ontwikkeling:*

1. verschillend perspectief op de noodzaak van gedetailleerde regels

2. zekerheid per kavel of uitruilmogelijkheden tussen kavels
3. één gezamenlijk plan per A-kavel nodig, maar lastig
4. omgaan met veranderingen van buitenaf
5. ervaren tekort aan mensen in projectteam en geen zicht op meer ruimte
6. échte participatie?
7. de keerzijde van snelheid met focus op voortgang woningbouw

Regelgeving (vraagstuk 1, 2 en 3 hierboven): Een vraagstuk dat wij zien in de ontwikkelstrategie voor de NDSM-werf West is het toepassen van regels om te sturen op de ontwikkeling. Het gaat daarbij om verschillende aspecten van regelgeving: het aantal en detailniveau, eisen per kavel, en voor de A-kavels het samenwerkingsvereiste tussen erfpachters op een kavel. Ontwikkelaars ervaren de regels in de praktijk als (onnodig) knellend. Zo vinden zij regels van de gemeente lang niet altijd goed doordacht op samenhang. Het projectteam daarentegen vindt de huidige werkwijze nodig om te voorkomen dat er door gebrek aan afstemming en discussies tussen ontwikkelaars problemen ontstaan voor de voortgang, het ruimtelijk resultaat en de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid in de NDSM-werf West tijdens de bouw.

Omgaan met verandering: De ontwikkelaars en het projectteam moeten gedurende de ontwikkeling omgaan met veranderingen van buitenaf. Zoals nieuw gemeentelijk beleid of rijksregelgeving. Dat is onvermijdelijk in de lange looptijd, maar zorgt meestal wel voor vertraging. Voor ontwikkelaars zijn onnodig gestapelde regels daarbij onwenselijk. Om vertraging in de bouw zoveel mogelijk te beperken, helpt het volgens het projectteam om de onzekerheid over veranderingen zo kort mogelijk te laten duren.

Ambtelijke capaciteit: We zien ook vraagstukken bij de inzet van het projectteam NDSM-werf. Het projectteam ervaart een tekort aan mensen om het werk goed te kunnen doen. Bovendien is er geen zicht op meer menskracht. Binnen de beperkte capaciteit geeft het projectteam prioriteit aan het goed en tijdig faciliteren van de bouw door marktpartijen. Dat betekent minder tijd voor andere zaken, zoals reflectie op bijvoorbeeld de complete wijk.

Participatie in Noord: Wij noemen participatie als vraagstuk, hoewel dit niet als groot probleem op de NDSM-werf West zelf naar voren is gekomen. Wij hoorden wél dat bewonersorganisaties in Noord participatie bij de omvangrijke ontwikkelingen in stadsdeel Noord als groot probleem ervaren. Deze bewoners willen échte participatie en kwamen in actie.

Snelheid: Een terugkerende factor bij de ontwikkeling van de NDSM-werf West is de noodzaak om vaart te maken en te houden. Dat is begrijpelijk, mede gezien de maatschappelijke wens om snel meer woningen te bouwen en de ontwikkelingen op de woningmarkt. Maar de gewenste snelheid heeft ook een keerzijde. Daardoor ontbreekt het bijvoorbeeld aan tijd om voldoende te reflecteren op de ontwikkeling. Over het geheel van afwegingen die voor de ontwikkeling van de NDSM-werf West zijn gemaakt, zien wij als leidende overweging vaak de voortgang van de bouw van vooral woningen.

## Onderzoeksbevindingen

In dit deel van het rapport beschrijven we in detail de bevindingen die we hebben opgedaan bij het beantwoorden van de onderzoeksvragen uit dit onderzoek. We beginnen echter eerst met een hoofdstuk waarin we dit onderzoek inleiden en het doel van het onderzoek uiteenzetten. Daarna volgen hoofdstukken over het verloop van de ontwikkeling van de NDSM-werf West en de stand van zaken op het moment van onderzoek (hoofdstukken 7 en 8). De inzichten die we hebben opgedaan uit onze gesprekken met ambtenaren, bewoners en andere belanghebbenden zijn beschreven in hoofdstuk 9. We besluiten met de belangrijkste vraagstukken die ons zijn opgevallen bij het onderzoeken van de NDSM-werf West (hoofdstuk 10).

### 6 Inleiding en doel onderzoek

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

#### 6.1 Aanleiding en context onderzoek

##### *Krapte op de woningmarkt*

Het tekort aan betaalbare woningen is een groot maatschappelijk probleem in Amsterdam. De laatste coalitieakkoorden laten hierover geen twijfel bestaan. De Amsterdamse woningmarkt kookt over, stelde het gemeentebestuur in 2018. Als gevolg daarvan stijgen de prijzen en wachten steeds meer mensen op een woning. Vooral mensen met een laag inkomen en mensen met een middeninkomen komen er op de woningmarkt nauwelijks tussen.<sup>3</sup> Het nieuwe gemeentebestuur spreekt in 2022 van een wooncrisis. Het bestrijden van de wooncrisis blijft in de bestuursperiode 2022-2026 topprioriteit. Betaalbare woningen in het sociale en middensegment zijn hard nodig (in tabel 6.1 lichten we toe wat huurwoningen in het sociale en middensegment zijn).<sup>4</sup> Ook Amsterdammers vinden de woonproblematiek belangrijk: de meerderheid (61%) vond in 2022 de woningmarkt het belangrijkste probleem in de stad.<sup>5</sup>

Tabel 6.1 - Prijs- en inkomensgrenzen sociale en middensegment huurwoningen 2023<sup>VII</sup>

	Huurprijsgrenzen 2023, afgerond op hele euro's (kale huur)	Inkomensgrenzen 2023, afgerond op hele euro's
Sociale huurwoning van woningcorporatie	Maximaal € 808 per maand	Maximaal huishoudinkomen € 48.625 per jaar
Particuliere sociale huurwoning	Maximaal € 808 per maand	Maximaal huishoudinkomen € 51.356 per jaar
Gereguleerde middeldure huurwoning	Maximaal € 1.176 per maand	Maximaal huishoudinkomen € 69.573 per jaar

Bron: Bedragen van webpagina 'Huisvestingsvergunning aanvragen' van [www.amsterdam.nl](http://www.amsterdam.nl), geraadpleegd op 6 juni 2023.

#### *Woningbouwplan*

Woningbouw is een van de manieren om krapte en onbetaalbaarheid op de woningmarkt tegen te gaan, naast bijvoorbeeld regulering van de bestaande woningen. De huidige gemeentelijke woningbouwambities staan in het *Woningbouwplan 2022-2028*. Net als in het voorgaande woningbouwplan is de ambitie om jaarlijks 7.500 woningen te bouwen. De verhouding 40-40-20 is daarbij het uitgangspunt: 40% sociale huur, 40% middensegment en 20% vrije sector. Als een woningcorporatie in een transformatiegebied of transformatieproject de sociale huur afneemt, is 30-40-30 mogelijk. In het middensegment ligt de focus op middeldure huurwoningen, maar het kan ook gaan om sociale koopwoningen.<sup>6</sup>

#### *Complete stad*

De uitdaging is complexer dan uitsluitend het realiseren van voldoende woningbouw. In de omgevingsvisie van de gemeente gaat het niet alleen om 150.000 woningen erbij tot 2050, maar ook om de 'completeheid' en kwaliteit van de stad. Hieronder wordt verstaan: een rigoureuze vergroende stad waar voldoende ruimte is voor duurzaam vervoer en waar de groei zich concentreert in complete en compacte stedelijke gebieden met daarin een mix van wonen, werken en voorzieningen en een gezonde leefomgeving die uitnodigt tot bewegen, ontmoeten en spelen.<sup>7</sup>

<sup>VII</sup> Voor sociale huur, middenhuur en vrije sector woningen hanteert de gemeente verschillende grondprijzen voor de erfpacht. Zie hiervoor tabel 15.2 - gemiddelde grondprijzen in het geraamde programma vanaf 2022 tot einde looptijd van de gemeente Amsterdam.



*Gebiedsontwikkeling en transformatie*

Om de woningbouwdoelen te kunnen halen is voldoende 'planvoorraad' nodig.

Woningbouw wordt namelijk in de meeste gevallen vele jaren vooruit gepland door de gemeente. Deze planvorming leidt tot de zogenaamde planvoorraad: een raming van nieuw te bouwen woningen als toekomstige plannen worden uitgevoerd. De gemeente onderscheidt drie typen locaties in de planvoorraad. Hierna volgt de beschrijving van deze typen uit het *Woningbouwplan 2022-2028*, met het aandeel in de planvoorraad voor deze periode<sup>8</sup>:

- Gemeentelijke locaties: dit zijn locaties waar met name de gemeente de regie voert en grond uitgeeft. De planvoorraad 2022-2028 bestaat voor 28% uit woningen op gemeentelijke locaties.
- Ontwikkelbuurten/stedelijke vernieuwing: dit zijn buurten waar met name corporaties de regie voeren en hun bezit vernieuwen, door sloop/nieuwbouw en/of renovatie. Dit is 17% van de planvoorraad.
- Transformatiegebieden en transformatieprojecten met meer dan honderd woningen: dit zijn gebieden en projecten waar met name bestaande erfpachters/eigenaren hun vastgoed transformeren naar woningen. Dit is 51% van de planvoorraad.
- Overige locaties: 4% van de planvoorraad.

De gemeente bouwt zelf geen woningen. De gemeente kan sturen op woningbouw met onder andere gebiedsontwikkelingsprojecten, maar is voor de bouw afhankelijk van bijvoorbeeld ontwikkelaars en woningcorporaties. In transformatiegebieden is de mogelijkheid voor de gemeente om te sturen over het algemeen minder of complexer dan bij locaties waar de gemeente de grond uitgeeft. Transformatie betekent het omvormen van kantoor- en bedrijfsgebieden tot multifunctionele wijken waarin wonen en werken worden gecombineerd. In deze gebieden zitten in de uitgangssituatie al erfpachters en/of grondeigenaren. De gemeente heeft hun medewerking nodig voor de transformatie. Transformatiegebieden zijn daardoor complexer dan gemeentelijke locaties waar de gemeente de grond uitgeeft.<sup>9</sup>

## Kaart 6.1 - Transformatiegebieden in Amsterdam



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

## 6.2 Doel en afbakening

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

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

gaan wij in op keuzes die zijn gemaakt met het oog op de ambitie dat woningbouw leidt tot complete wijken, ook in transformatiegebieden.

### 6.3 Opzet en onderzoeksvragen

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

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

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

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

Op basis van alle onderzochte casussen is de laatste deelvraag:

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

De methode van casusonderzoek heeft als voordeel dat het inzicht geeft in hoe gebiedsontwikkeling in de praktijk verloopt, en waarom het zo verloopt. Dit deelrapport betreft het eerste casusonderzoek: de NDSM-werf West, een van de gebieden in stadsdeel Noord waar sprake is van (onder meer) een omvangrijke transformatie.

De eerste drie onderzoeksvragen voor de casus NDSM-werf West beantwoorden we in hoofdstuk 7. De uitgebreide beschrijving met bronvermeldingen staat in de sectie *Reconstructie verloop van het project*, hoofdstukken 11 tot en met 16. Hoofdstuk 8 betreft de stand van zaken van de ontwikkeling, de vierde onderzoeksvraag, Vervolgens gaan we in hoofdstuk 9 in op de succesfactoren en knelpunten – onderzoeksvraag 6 – vanuit de ervaringen van betrokkenen die wij spraken. Dit hoofdstuk is gebaseerd op de beelden van

betrokkenen. De analyses van documenten, cijfers, en ervaringen van betrokkenen komen samen in hoofdstuk 10. Hierin staan vraagstukken die wij als rekenkamer op basis van dit deelonderzoek zien in de casus NDSM-werf West, zonder te streven naar volledigheid. We beschrijven onze bevindingen over deelvraag 5 als laatste, én we trekken deze deelvraag wat breder dan in onze onderzoeksopzet was geformuleerd. Dit doen we om recht te doen aan wat we in de praktijk van de ontwikkeling van de NDSM-werf West zagen. Niet alle vraagstukken die wij in de praktijk tegenkwamen zijn namelijk afwijkingen van de doelen, randvoorwaarden en ontwikkelstrategie. Er spelen ook vraagstukken van andere aard die mogelijk relevant zijn om uiteindelijk lessen te trekken.

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

## 7 Ontwikkeling NDSM-werf West

Voor de NDSM-werf is in 2013 het investeringsbesluit vastgesteld. Dit besluit is in 2020 geactualiseerd. In deze besluiten van de gemeenteraad van 2013 en 2020 staan de belangrijkste doelen, randvoorwaarden en ontwikkelstrategie voor het gebied. In dit hoofdstuk vatten we het verloop van de gebiedsontwikkeling NDSM-werf West samen. De uitgebreide beschrijving met bronvermeldingen staat in de sectie *Reconstructie verloop van het project* (hoofdstukken 11 tot en met 16). Hiermee beantwoorden we de eerste drie deelvragen van het casusonderzoek NDSM-werf West:

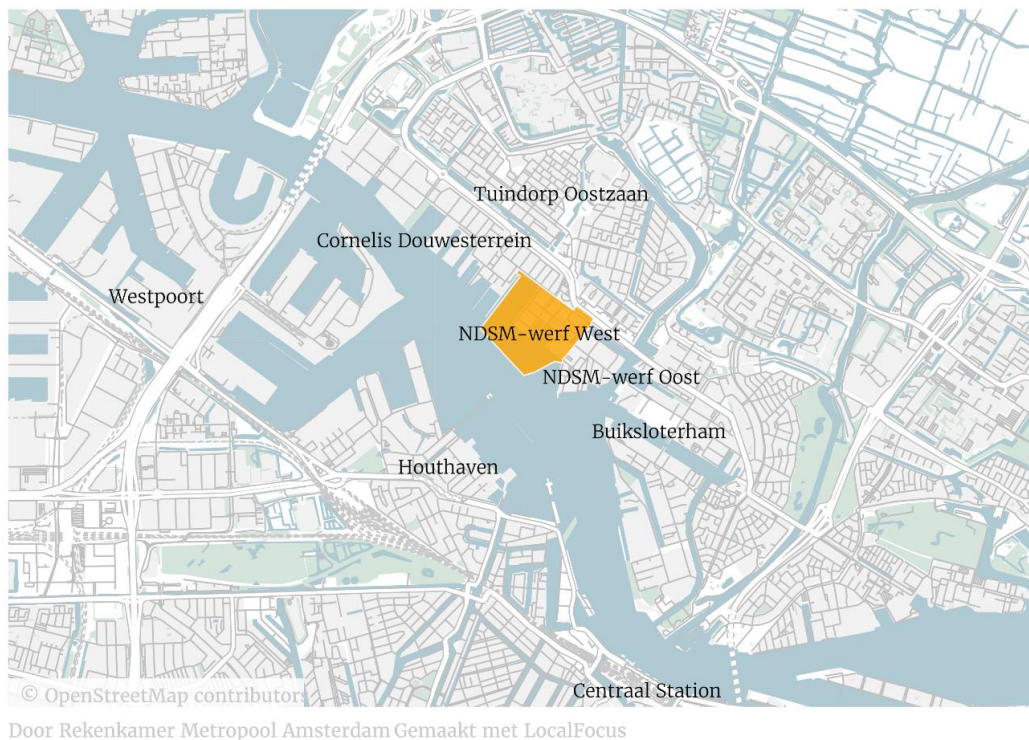
- 1 Wat was de uitgangssituatie van het gebied?
- 2 Wat waren de belangrijkste oorspronkelijke doelen, randvoorwaarden en ontwikkelstrategie voor de gebiedsontwikkeling?
- 3 Wat zijn de belangrijkste momenten en beslissingen geweest in het verloop van de gebiedsontwikkeling nadat de uitvoering is gestart?

### 7.1 Ligging, historie en situatie in 2013

#### 7.1.1 Ligging

De NDSM-werf West is onderdeel van de NDSM-werf gelegen aan het IJ in Amsterdam Noord. Ten noorden ligt het bestaande woongebied van Tuindorp Oostzaan. Ten westen ligt bedrijventerrein Cornelis Douwes en ten zuidwesten ligt industrieel gebied Westpoort.

## Kaart 7.1 - Ligging NDSM-werf West in Amsterdam Noord



Bron: RMA.

### 7.1.2 Historie

#### *Voormalige scheepswerf*

De NDSM-werf kent een rijke historie als scheepswerf van de Nederlandsche Dok- en Scheepsbouwmaatschappij (NDSM) en is na het faillissement uitgegroeid tot een creatieve broedplaats. Deze kunstenaarsbroedplaats is gerealiseerd in de Scheepsbouwloods, onderdeel van het rijksmonumentale complex op de NDSM-werf Oost. Op de NDSM-werf West liggen ook historische overblijfselen: het Kraanspoor, de Afbramerij, de Helling en de Baanderij.

#### *Planhistorie*

In het *Structuurplan Amsterdam 2003* werd de NDSM-werf aangewezen als toekomstig gemengd stedelijk gebied waarin naast werken ook wonen mogelijk moet worden gemaakt. De NDSM-werf ligt echter in de milieuzonering van Westpoort. Daardoor waren bedrijven in Westpoort bezorgd dat woningbouw een bedreiging zou vormen voor hun bedrijvigheid. De gemeente sloot daarom in 2008 een convenant waarin zij zich committeert aan een aantal afspraken over onder meer het tempo van gebiedsontwikkelingen in de buurt bij deze bedrijven en het indien nodig zoeken van alternatieve locaties voor deze bedrijven. Met dit convenant gaat een aantal bedrijven in Westpoort akkoord met woningbouw in de Houthavens en op het NDSM-terrein. Met het *Strategiebesluit NDSM-werf 2008* start de planvorming. In 2013 volgt het eerste investeringsbesluit van de gemeenteraad waarin is besloten om naast werken óók wonen



mogelijk te maken op NDSM-werf West. Wij hanteren daarom in dit onderzoek 2013 als uitgangssituatie.

### 7.1.3 Uitgangssituatie (2013)

In dit rekenkameronderzoek richten we ons op de NDSM-werf West, waar de woningbouw plaatsvindt.

#### *Ruimtegebruik 2013*

In 2013 bestaat de NDSM-werf West uit veel braakliggend terrein. De IJ-kantine zit in het historische gebouw de Baanderij, en in het herontwikkelde Kraanspoor zitten creatieve bedrijven. Het hoofdkantoor van de HEMA is nieuw gebouwd. In het noorden van het gebied – op de zogenoemde A-kavels – staan bedrijfsgebouwen. De enige bewoners in het gebied zijn studenten in tijdelijke containerwoningen.

#### *Grondposities 2013*

Alle grond is eigendom van de gemeente Amsterdam. De NDSM-werf West is verdeeld in A- en B-kavels. In 2013 zijn er erfpachters op de A-kavels. Op de B-kavels heeft één marktpartij alle ontwikkelrechten.

## 7.2 Investeringsbesluit 2013

In het *Investeringsbesluit 2013* staan de doelen, randvoorwaarden en ontwikkelstrategie voor de gebiedsontwikkeling NDSM-werf. In 2013 waren de effecten van de economische crisis uit 2008 nog steeds voelbaar in de stad en voor de gemeentefinanciën. Daarom beperkte de gemeente de actieve ontwikkeling met grondexploitatie tot een deel van de B-kavels. De kavels B2, B9, B10/B11 en B13 op de NDSM-werf West vallen onder het zogenaamde '6-puntenplan', dat een looptijd heeft tot en met 2025. Voor de A-kavels geldt een passieve strategie en verwachtte de gemeente nog geen ontwikkeling.

De ambitie in 2013 is een verdeling van ongeveer 50% wonen en 50% niet-wonen voor de NDSM-werf. Op kavels uit het '6-puntenplan' hield men rekening met de mogelijkheid om tenminste 870 en maximaal ongeveer 1.500 woningen te bouwen (met een gemiddelde grootte van 100 m<sup>2</sup> bvo). Het woonprogramma bestaat voor 30% uit sociale huur, wat betekent dat men tussen de 260 en 500 sociale huurwoningen verwachtte te kunnen bouwen. Het 'werken' – onderdeel van niet-wonen – moet het creatieve imago versterken. In het *Bestemmingsplan NDSM-werf West 2014* is het maximaal brutovloeroppervlak voor wonen 212.500 m<sup>2</sup>. Het is mogelijk om tot 30 meter hoog te bouwen, met hoogbouwaccenten tot 60 meter, en één tot 120 meter.

## 7.3 Momenten tot 2020

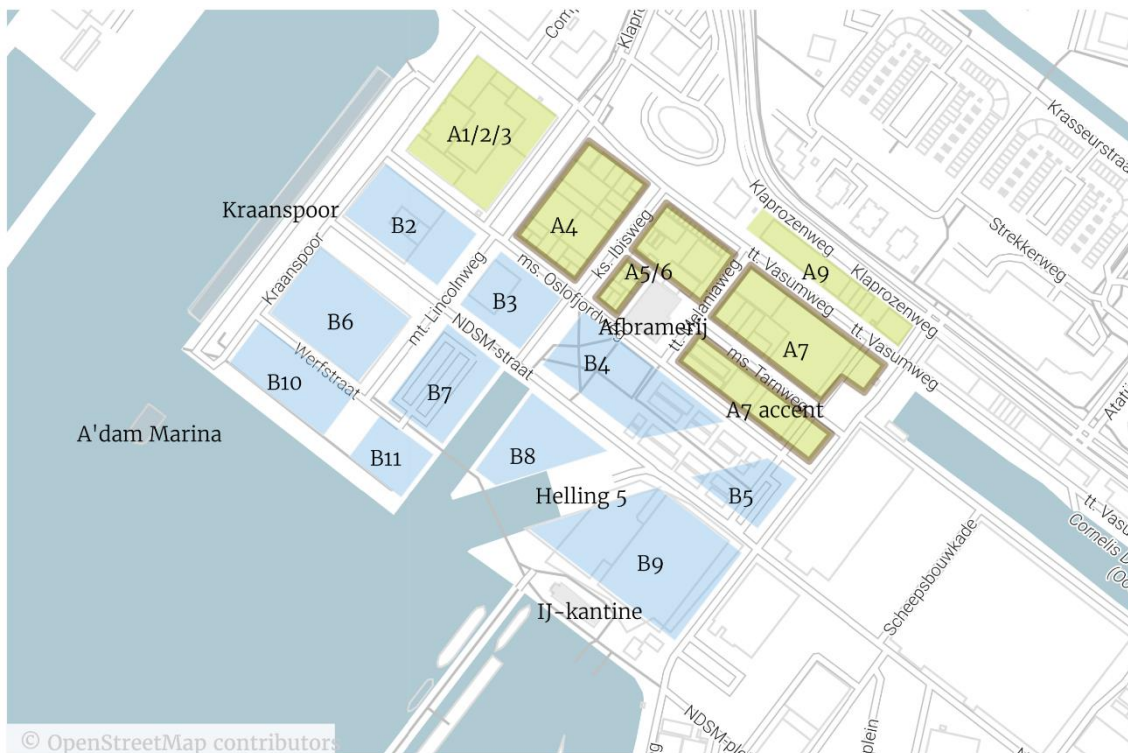
#### *Snellere ontwikkeling dan in 2013 was voorzien*

Het eerste initiatief van een erfpachter voor transformatie van een A-kavel kwam in 2015, veel eerder dan verwacht. Na de ervaring met de eerste A-kavels, vindt het college van B en W nadere regels nodig voor een goede ruimtelijke ordening. Daarom stelt het college

in 2019 een stedenbouwkundig kader vast voor de A-kavels die dan nog niet ontwikkeling zijn. Ook de ontwikkeling van de B-kavels gaat sneller dan in 2013 was voorzien, en begin 2018 sluit de gemeente met de ontwikkelaar een hernieuwde *Samenwerkingsovereenkomst* met een nieuwe planning en aangepaste fasering.

Kaart 7.2 - Kavelindeling NDSM-werf West 2019/2020<sup>VIII</sup>

- A-kavels in Stedenbouwkundig Kader A4-A7' (2019)
- A-kavels, transformatiegebied
- B-kavels, ontwikkelgebied, samenwerkingsovereenkomst



Door Rekenkamer Metropool Amsterdam Gemaakt met LocalFocus

Bron: RMA op basis van Gemeente Amsterdam, *Stedenbouwkundig kader NDSM, blokken A4-A7*, 26 februari 2019, bijlage 1a bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 30 & Gemeente Amsterdam, bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 6.

### *Nieuw beleid voor sociale huur en middensegment in 2017 en 2020*

<sup>VIII</sup> B13 – een kantoorgebouw met drie lagen – is vervallen bij de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020*. De reden was dat dit bouwvolume constructief te lastig was en moeilijk te ontsluiten. Bron: Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 53.

De A-kavels noemen we transformatiegebied, maar voor kavels A7 en A8 geldt dat deze blokken naast transformatie ook gedeeltelijk als nieuwe uitgifte getenderd worden. Bron: Informatie van ambtelijke organisatie, *Eerste reactie/duiding op concept-nota van bevindingen*, notitie bij e-mail dd. 27 juli 2023, pp. 1 en 2.

In 2017 kwamen er nieuwe gemeentelijke kaders voor betaalbare woningen. Een daarvan is het nieuwe stedelijke uitgangspunt van 40% sociale huur, 40% middensegment, en 20% vrije sector. Dit noemen we kortweg een segmentatie 40-40-20. Dit komt in plaats van het oude uitgangspunt van 30% sociale huur (30-0-70). Dit uitgangspunt geldt voor plannen waarvoor nog geen investeringsbesluit is vastgesteld en geen juridische en financiële verplichtingen zijn aangegaan. Voor de NDSM-werf West ligt er wel al een investeringsbesluit. Daarnaast geeft het projectteam NDSM-werf aan dat 40-40-20 een afwijking van de al gemaakte afspraak over 30-0-70 voor de B-kavels zou hebben betekend. In het *Stedenbouwkundig kader A4-A7'* (2019), geeft het college van B en W wél aan dat bij overschrijding van 212.250 m<sup>2</sup> wonen het bestemmingsplan voor NDSM-werf West moet worden aangepast. En dat de gemeente in dat geval dan voor de woningbouw op de A-kavels die nog volgt nadere eisen kan stellen, zoals een andere segmentatie. Deze actualisatie voor de NDSM-werf volgt in september 2020. Op dat moment is het gemeentelijk beleid voor segmentatie inmiddels enigszins veranderd ten opzicht van 2017. Het college van B en W paste namelijk in juni 2020 het beleid aan. Voor transformatiegebieden zoals de NDSM-werf West is sindsdien een segmentatie van 30-40-30 mogelijk, als woningcorporaties de sociale huurwoningen afnemen.

#### *Referentienorm 2018 voor onder andere groen en sport*

In 2018 kwam er een gemeentelijke referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen. Deze norm is een ruimtelijke vertaling van bestaand beleid. Het college van B en W kan beargumenteerd afwijken van de norm. De *Referentienorm 2018* betekent niet direct een aanpassing van de plannen voor de NDSM-werf West, maar heeft wel gevolgen bij de actualisatie in 2020.

#### *Nota Ruimte voor de Economie van Morgen 2017*

De economische beleidsnota van 2017 gaat over de menging van bedrijven en kantoren met wonen in gebiedsontwikkelingen. De nota beschrijft vier woon-werkmilieus. De NDSM-werf is volgens deze nota een van de locaties die kansrijk zijn voor het woon-werkmilieu 'creatieve wijk'.

## **7.4 Actualisatie Investeringsbesluit 2020**

De gemeenteraad actualiseerde op 30 september 2020 het investeringsbesluit NDSM-werf en herzag de grondexploitatie en het bestemmingsplan. Dit is het belangrijkste moment in de ontwikkeling van NDSM-werf West sinds 2013. Het *Investeringsbesluit 2013* blijft wel het kader voor de onderdelen die niet in de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* staan.

#### *Meer wonen, minder niet-wonen*

De verhouding tussen het woon- en het niet-woonprogramma wijzigt van circa 50/50% naar maximaal 70% wonen en minimaal 30% niet-wonen voor heel de NDSM-werf. Voor de NDSM-werf West geldt maximaal 85% wonen en minimaal 15% niet-wonen (waarbij de verwachting was dat het aandeel niet-wonen niet hoger zou worden dan 25%). Voor de NDSM-werf West wordt het maximaal brutovloeroppervlak voor wonen 414.000 m<sup>2</sup>. Dat is



bijna een verdubbeling. Voor de kavels A4, A5/6, A7 en A7' (later A8 genoemd), wordt de segmentatie 30-40-30 als de sociale huur bij een corporatie komt.

Tabel 7.1 - Beleidsdoelstellingen sociaal-midden-vrij NDSM-werf West per 30 september 2020

Kavel	Beleidsdoelstelling sociaal-midden-vrij	Op basis van
B-kavels	30-0-70 voor B-kavels samen	<i>Investeringsbesluit 2013</i> (zie voor toelichting paragraaf 14.2.3 over hernieuwde Samenwerkings-overeenkomst)
A1/2/3	30-0-70	<i>Investeringsbesluit 2013</i>
A4, A5/6, A7, A7' (later A8)	30-40-30, onder voorwaarde sociale huur bij corporatie	<i>Actualisatie Investeringsbesluit 2020</i>
A9	30-0-70	<i>Investeringsbesluit 2013</i> en contracten getekend

Bron: Op basis van Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 24 & E-mail ambtelijke organisatie, dd. 14 april 2023, pp. 1-2.

Het maximum voor niet-wonen op NDSM-werf West wordt lager met de actualisatie (van maximaal 178.000 m<sup>2</sup> bvo naar maximaal 130.000 m<sup>2</sup> bvo, en naar verwachting maximaal 25% in plaats van voorheen 45-55%). Daarentegen is in de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* wel meer uitgewerkt dan in het oorspronkelijke investeringsbesluit uit 2013 hoe het woon-werkmilieu als creatieve wijk wordt ingevuld. Het is de bedoeling dat er 'plinten' op de begane grond van de bouwblokken komen met creatieve kantoren, maakindustrie, expo en verkoop, ateliers, commerciële voorzieningen et cetera.

#### *Verdubbeling groen in plan NDSM-werf West, en toevoegen groen NDSM-werf Oost*

Het oppervlak aan groen verdubbelt bij de actualisatie, maar bedraagt desondanks een kwart van de benodigde hoeveelheid groen volgens de *Referentienorm 2018*. De bedoeling is om de rest van het groen toe te voegen op de NDSM-werf Oost, als onderzoek uitwijst dat dit haalbaar is. Er is bij de herziening van de grondexploitatie NDSM-werf West (als onderdeel van de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020*) een globaal begroot budget gereserveerd voor de realisatie van groen op de NDSM-werf Oost, inclusief de daarvoor benodigde bodemsanering. Ook de norm voor sport wordt niet gehaald. Voor compensatie

voor georganiseerde sport wordt naast de mogelijkheden op de NDSM-werf Oost ook daarbuiten gekeken.

#### *Positieve en uitgebreide grondexploitatie*

Het gebied van de grondexploitatie wordt aanzienlijk uitgebreid tot de gehele NDSM-werf West en er wordt rekening gehouden met veel meer woningbouw. Het geheel zal daardoor naar verwachting van de gemeente leiden tot een positief financieel resultaat, terwijl voor de eerste fase van het *Investeringsbesluit 2013* nog een negatief resultaat werd verwacht. Het verwachte positieve resultaat van de grondexploitatie draagt bij aan het Vereveningsfonds van de gemeente.

## 7.5 Momenten na 2020

#### *Volledige groencompensatie blijkt in 2021 niet haalbaar*

Eind 2021 stelde de gemeenteraad de haalbaarheidsstudie vast voor groen en sport op de NDSM-werf Oost. Hierin staan maxima voor groen en sport om essentiële en karakteristieke functies op de NDSM-werf Oost te borgen. Niet al het huidige verharde oppervlak kan groen worden, want het rijksmonumentaal ensemble bevat verharde hellingen en er blijft bijvoorbeeld ook verharding nodig voor bereikbaarheid. Het maximum voor groen is ongeveer de helft van het onbebouwde oppervlak van de NDSM-werf Oost. Toch is dat niet genoeg om de *Referentienorm 2018* voor groen op de NDSM-werf te halen, en in de haalbaarheidsstudie staat niet dat voor groen verder wordt gezocht naar oplossingen buiten de NDSM-werf. Voor de sportnorm wordt nog wel onderzocht of daaraan buiten de NDSM-werf kan worden voldaan.

#### *Tijdelijke Transformatie-impuls 2022*

Op 18 januari 2022 stelt het college van B en W de tijdelijke *Transformatie-impuls* vast. De impuls is een tegemoetkoming van 10% op de grondwaarde voor het betaalbare, gereguleerde woonprogramma van transformatieprojecten. Bij meerdere A-kavels op de NDSM-werf West wordt de *Transformatie-impuls* toegepast.

#### *Actualisatie Voorkeursbesluit Sprong over het IJ 2022*

In de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* voor de NDSM-werf was geen rekening gehouden met een brug over het IJ. Er was toen namelijk nog geen overeenstemming tussen Rijk en gemeente over een dergelijke brug. Wel lag er al een advies van de commissie D'Hooghe van juni 2020 om de Westbrug over het IJ bij het Hellingpark op de NDSM-werf West aan te leggen. Naar aanleiding van dit advies zijn aanvullende onderzoeken gedaan naar wat het betekent als op deze plek een brug zou 'aanlanden'. Uit het aanvullende onderzoek bleek het Kraanspoor op de NDSM-werf West een betere plek voor het aanlanden van de brug als daar ook openbaar vervoer overheen gaat. Deze locatie is minder ingrijpend voor woningbouw, groen en cultuurhistorische waarden. Begin 2022 stelde de gemeenteraad het geactualiseerde *Voorkeursbesluit Sprong over het IJ* vast. Hierin staat onder andere dat de voorkeur voor een brug met openbaar vervoer de locatie bij het Kraanspoor is. Bij een brug zonder OV blijft locatie Hellingpark een optie.

*Marktomstandigheden en Vereveningsfonds verslechteren*

In de periode na 2020 blijven de woningbouwambities van de gemeente overeind, maar de marktomstandigheden verslechteren. De bouwkosten en de rente stijgen bijvoorbeeld. Het wordt daardoor voor marktpartijen lastiger om bouwprojecten rond te rekenen. Ook de gemeentelijke financiën van gebiedsontwikkelingsprojecten – samen het *Vereveningsfonds* – verslechteren. Het college van B en W spreekt eind 2022 van een ‘kantelpunt’. De waarde van de portefeuille aan projecten is in 2022 namelijk sterk gedaald, en het *Vereveningsfonds* kan na 2026 negatief worden. Het college van B en W probeert dat te voorkomen.

## 8 Stand van zaken zomer 2023

In dit hoofdstuk beschrijven we de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling op de NDSM-werf West. Hoeveel woningen zijn er medio 2023 gebouwd? En welke andere functies zijn er inmiddels op de NDSM-werf West te vinden? We lopen achtereenvolgens de volgende onderwerpen langs: woningbouwdoelen, niet-wonen<sup>ix</sup>, groen, en planning en financiën. De informatie in dit hoofdstuk over de bouw en oplevering van woningen en het overige bestemmingsplanprogramma op de NDSM-werf West is onder andere gebaseerd op cijfers van het projectteam NDSM-werf. De cijfers zijn volgens dit projectteam actueel op 1 juli 2023.<sup>10</sup> Voor de financiële stand van zaken nemen we het *Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2023* nog mee, dat op 8 juni 2023 door de gemeenteraad werd vastgesteld.

Het doel van dit hoofdstuk is niet om te beoordelen of het project van de NDSM-werf West een succes is of dat het project op de goede weg is of niet. In dit hoofdstuk brengen we in beeld wat er medio 2023 gerealiseerd is binnen de gebiedsontwikkeling van de NDSM-werf West en in hoeverre dat in lijn is met de afgesproken doelen en randvoorwaarden. Daarnaast beschrijven we wanneer doelen of randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied zijn losgelaten of juist niet. Een duidelijk beeld hiervan draagt bij aan het identificeren van belangrijke vraagstukken in de gebiedsontwikkeling.

### 8.1 Woningbouwdoelen

#### 8.1.1 Aantallen woningen en vierkante meters

In totaal zijn er op de NDSM-werf West op 1 juli 2023 2.651 woningen opgeleverd. Het gaat in totaal om 186.957 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (bvo) wonen. Deze woningen zijn gebouwd op kavels A1/2/3 (De Werf), A9 (Het Dok), B2 (Nieuwdok en Noorddok), B3 (Binnendok) en B9 (Pontkade en South Dock) (zie tabel 8.1 en kaart 8.1). Op 1 juli 2023 zijn er 268 woningen in aanbouw, een totaal van 23.518 m<sup>2</sup> bvo wonen. Tot einde

---

<sup>ix</sup> ‘Niet-wonen’ op NDSM-werf West zijn de bestemmingen in de bouwblokken, uitgezonderd wonen. Voorbeelden van niet-wonen bestemmingen zijn kantoor, bedrijfsruimte, horeca, detailhandel in dagelijkse goederen.

gebiedsontwikkeling volgen indicatief nog eens ongeveer 2.500 woningen, een totaal van 190.587 m<sup>2</sup> bvo wonen. Vanuit het *Bestemmingsplan 2020* is er ruimte voor maximaal 414.000 m<sup>2</sup> bvo wonen op de NDSM-werf West. Medio 2023 is een groot deel daarvan, namelijk ruim 400.000 m<sup>2</sup> bvo, ingevuld door woningen die zijn opgeleverd, in aanbouw zijn of waarvan de bouw nog moet starten (zie tabel 8.1).<sup>11</sup>

Tabel 8.1 - Vierkante meters brutovloeroppervlak wonen en aantallen woningen

Maximum uit Bestemmingsplan 2020	Opgeleverd	In aanbouw	Bouw moet nog starten (indicatief)	Totaal prognose NDSM-werf West van projectteam (indicatief)
414.000 m <sup>2</sup> bvo	186.957 m <sup>2</sup>	23.518 m <sup>2</sup>	190.587 m <sup>2</sup>	401.062 m <sup>2</sup>
Aantal woningen	2.651	268	2.483	5.402

Bron: Gemeente Amsterdam, Excel *Tabellen wonen en niet-wonen NDSM-kavels juli 2023*, ontvangen 21 augustus en 5 september 2023, bewerking RMA.<sup>12</sup>

## Kaart 8.1 - Overzichtskaart stand van zaken



Bron: RMA op basis van <https://www.amsterdam.nl/projecten/ndsm-werf/> geraadpleegd 19 april 2023 en 5 september 2023.<sup>13</sup>

De stand van zaken wonen per kavel is online te bekijken op [interactieve kaart](#), of te [downloaden](#).

### 8.1.2 Segmentatie

Op de NDSM-werf West gelden aparte segmentatiedoelen voor verschillende groepen kavels. Deze segmentatiedoelen zijn op verschillende momenten in het verloop van de gebiedsontwikkeling op de NDSM-werf West vastgelegd (zie ook tabel 15.1).

De prognose van het projectteam NDSM-werf is dat het aandeel betaalbare woningen als geheel uiteindelijk ongeveer overeenkomt met het beoogde percentage (zie tabel 8.2). Wij berekenden dat het aandeel sociale huur in deze prognose lager is dan het gemeentelijke beleidsdoel. Dat komt doordat de gemeente in het verleden instemde met alleen vrije sector op kavel A1/2/3 (meer dan 900 woningen, waarvan ongeveer de helft studentenwoningen), vanwege de bereidheid van de ontwikkelaar om in crisistijd te willen bouwen. Deze vrije sector woningen drukken op de totale prognose voor het aandeel sociaal in de NDSM-werf West. Daar tegenover staat dat uit onze berekeningen blijkt dat het aandeel middensegment in de prognose hoger is dan het gemeentelijke beleidsdoel. Dat komt doordat de gemeente instemde met middenhuur op de B-kavels die niet in de

investeringsbesluiten was opgenomen.<sup>14</sup> Hierna bespreken we de ontwikkeling van de segmentatie per groep kavels meer in detail.

#### *Segmentatie B-kavels*

Op de B-kavels is het segmentatiedoel 30% sociale huurwoningen en 70% vrije sector huur/koopwoningen (hierna: 30-0-70). Medio 2023 is op de B-kavels een woningsegmentatie gerealiseerd van 35-0-65 (zie ook tabel 8.2). Dit komt overeen met 309 sociale huurwoningen en 567 vrije sector woningen. Daarnaast zijn 380 opgeleverde woningen (B2-1) niet toegedeeld aan een segment, wat we in de volgende alinea toelichten. Als ook de woningen in aanbouw op de B-kavels worden meegenomen in de berekening, dan is de woningsegmentatie 27-14-59 (309 sociale huurwoningen, 157 middensegment en 678 vrije sector). De prognose van het projectteam is dat aan het einde van de gebiedsontwikkeling op de B-kavels een segmentatie van 30-19-51 gerealiseerd zal zijn: zo'n 700 sociale huurwoningen, 400 middensegment en 1.100 vrije sector. De ontwikkelaar op de B-kavels bevestigde dat zij het doel van 30% sociale huurwoningen bij het einde van de ontwikkeling moeten halen. Een afwijking ten opzichte van het segmentatiedoel op deze kavels is dat er 19% meer middensegment woningen gebouwd worden. De prognose is dat er in totaal ongeveer 50% betaalbare woningen<sup>x</sup> gebouwd zullen worden op de B-kavels. Dat betekent dat er volgens de prognose 20% meer betaalbare woningen gebouwd worden op de B-kavels dan de doelstelling is.<sup>15</sup>

Kavel B2 bestaat uit Nieuwdok en Noorddok. Op Nieuwdok (B2-1) zijn 380 woningen gebouwd. Voor deze woningen is in de erfpachtafspraken vastgelegd dat het om vrije sector woningen gaat. Echter, de woningen worden door DUWO<sup>xi</sup> langdurig als studentenwoningen verhuurd onder de grens voor sociale huur. De vraag rees daarom of deze woningen dan toch als sociale huur mogen gelden in het kader van de *Samenwerkingsovereenkomst*. Er is een bestuurlijk besluit genomen om het Nieuwdok (B2-1) buiten de contracttelling voor sociale huur te laten in het kader van de *Samenwerkingsovereenkomst*, zo geeft het projectteam aan.<sup>16</sup> Wij hebben deze kavel daarom buiten onze analyses van de segmentering gehouden.<sup>xii</sup>

#### *Segmentatie A-kavels*

Er is geen segmentatiedoel geformuleerd voor alle A-kavels gezamenlijk op de NDSM-werf

---

<sup>x</sup> Sociale huurwoningen en middensegment.

<sup>xi</sup> DUWO is een non-profit organisatie voor studentenhuysvesting. Bron: <https://over.duwo.nl/>, geraadpleegd op 31 juli 2023.

<sup>xii</sup> In het geval de 380 woningen op kavel B2-1 zouden worden meegeteld als vrije sector woningen leidt dit tot een lager aandeel sociale huurwoningen en iets lager aandeel middeldure huurwoningen voor de gehele ontwikkeling van de NDSM-werf West. In dat geval wordt de segmentering van de medio 2023 opgeleverde woningen voor heel NDSM-werf West: 17-0-83. De prognose van de segmentering voor heel de NDSM-werf West komt dan uit op: 23-18-59. In het geval de 380 zouden worden meegeteld als sociale huurwoningen, leidt dit tot een hoger aandeel sociale huurwoningen (en een iets lager aandeel middenhuur) voor de hele ontwikkeling. In dat geval wordt de segmentering van de medio 2023 opgeleverde woningen voor heel NDSM-werf West: 31-0-69. De prognose van de segmentering voor heel de NDSM-werf West komt dan uit op: 30-18-52.



West. Medio 2023 zijn er op de A-kavels voornamelijk (90%) vrije sector woningen opgeleverd (1.260 woningen), omdat er op A1/2/3 geen sociale huur kwam. Het overige deel van de woningen (10%, 135 woningen op A9) bestaan uit sociale huurwoningen. Er zijn medio 2023 geen A-kavels in aanbouw, dus de segmentatie van alle opgeleverde woningen én de woningen in aanbouw samen komt ook uit op 10-0-90. De prognose van het projectteam is dat aan het einde van de gebiedsontwikkeling op de NDSM-werf West op alle A-kavels samen een segmentatie wordt gerealiseerd van 20-20-60, op een totaal van ongeveer 2.700 woningen.<sup>XIII17</sup>

- Segmentatie A1/2/3 en A9

Op kavels A1/2/3 en A9 geldt op basis van het *Investeringsbesluit 2013* net als op de B-kavels het oude gemeentelijke segmentatiebeleid van 30-0-70. Medio 2023 zijn alle woningen op deze kavels opgeleverd. De woningsegmentatie op kavels A1/2/3 en A9 is samen 10-0-90 wat, zoals hiervoor gesteld, overeenkomt met 135 sociale huurwoningen en 1.260 vrije sector woningen. Dat betekent dat er minder betaalbare woningen zijn opgeleverd dan de doelstelling was voor deze kavels. Dit komt door de gerealiseerde segmentatie op kavel A1/2/3 die in 2019 is opgeleverd. In de uitvoering is op kavel A1/2/3 namelijk gekozen voor 100% vrije sector woningen (meer dan 900 woningen, waarvan ongeveer de helft studentenwoningen) in afwijking van het segmentatiedoel van 30% sociale huurwoningen. De reden daarvoor is dat de ontwikkeling van kavel A1/2/3 begon in een periode met een lage woningproductie in Amsterdam als gevolg van de economische crisis. Met de ontwikkeling van blok A1/2/3 is in 2015 gestart. De gemeente heeft destijds ingestemd met deze afwijking van het segmentatiedoel op kavel A1/2/3 vanwege de bereidheid van de ontwikkelaar om in crisistijd te willen bouwen.<sup>18</sup>

- Segmentatie A4, A5/6, A7 en A8

Op de overige A-kavels (A4, A5/6, A7-2<sup>XIV</sup> en A8) geldt een segmentatiedoel van 30% sociale huurwoningen, 40% middensegment woningen en 30% vrije sector huur-/koopwoningen (hierna: 30-40-30) onder de voorwaarde dat de sociale huurwoningen bij een woningcorporatie worden ondergebracht. Op deze kavels zijn medio 2023 nog geen woningen opgeleverd of in aanbouw. Het projectteam NDSM-werf geeft aan deze kavels conform segmentatiedoelstelling te gaan ontwikkelen. De prognose van het projectteam is dat aan het einde van de gebiedsontwikkeling op de NDSM-werf West op deze kavels een segmentatie is gerealiseerd van 30-40-30 (ongeveer 400 sociale huurwoningen, 500 middensegment en 400 vrije sector woningen).<sup>19</sup>

---

<sup>XIII</sup> Voor één kavel (A7-1) is nog niet bekend welke segmentatie zal worden gerealiseerd. Dit kavel is niet meegeteld in deze analyse.

<sup>XIV</sup> Voor kavel A7-1 is wel bekend dat er woningen zullen worden gebouwd, echter de segmentering is nog niet bekend. Deze woningen hebben wij buiten deze analyse gehouden.

*Totale segmentatie NDSM-werf West*

Op de NDSM-werf West is geen segmentatiedoel geformuleerd voor alle kavels gezamenlijk. We hebben het totale segmentatiedoel wel berekend op basis van de gemeentelijke doelen uit de investeringsbesluiten en de aantallen woningen in de prognose van het projectteam NDSM-werf: 30-11-59. Dit komt ongeveer overeen met een doel van 1.500 sociale huurwoningen, 500 middensegment woningen en 3.000 vrije sector woningen. Als gekeken wordt naar het aantal woningen dat medio 2023 opgeleverd is in de NDSM-werf West dan valt op dat het grootste deel (80%) bestaat uit vrije sector huur/koop woningen en veel kleiner deel (20%) uit sociale huurwoningen. Het gaat om 444 sociale huurwoningen en 1.827 vrije sector woningen. Dat beeld verandert als we ook naar de toekomst kijken. Als ook de woningen worden meegenomen die medio 2023 in aanbouw zijn dan is de segmentatie 18-6-76 voor alle kavels op de NDSM-werf West. De uiteindelijke prognose van het projectteam is dat in de gebiedsontwikkeling op de NDSM-werf West een segmentatie zal worden gerealiseerd van 25-19-56. Dit komt overeen met een verwachte (totale) bouw van zo'n 1.200 sociale huurwoningen, 1.000 middeldure huurwoningen en 2.800 vrije sector (huur- en koop)woningen. Het projectteam NDSM-werf verwacht de nog te ontwikkelen kavels volgens de segmentatiedoelen te realiseren, maar de beslissing destijds over A1/2/3 haalt het aandeel sociaal in de totaalprognose naar beneden en de middenhuur op de B-kavels trekt het aandeel middensegment omhoog.<sup>20</sup> De segmentatie voor de nog in aanbouw te nemen woningen is in de prognose van het projectteam 32-33-35 (respectievelijk zo'n 800 sociale huurwoningen, 800 middensegment woningen en 850 vrije sector woningen).

Tabel 8.2 - Stand van zaken segmentatie sociale huur, middensegment en vrije sector huur/koopwoningen NDSM-werf West

Kavel	segmentatiedoel sociaal-midden-vrij o.b.v. investerings- besluiten:	% sociaal-midden- vrij opgeleverd	% opgeleverd of in aanbouw genomen	% prognose totaal bij einde gebiedsontwikkeling van het projectteam
B2-2, B3, B4, B5, B7, B8, B9, B10, B11	30-0-70 voor B-kavels samen	35-0-65	27-14-59	30-19-51
A1/2/3, A9	30-0-70	10-0-90	10-0-90	10-0-90



A4, A5/6, A7-2, A7' (later A8)	30-40-30, onder voorwaarde sociale huur bij corporatie	n.v.t.	n.v.t.	30-40-30
Alle A-kavels: A1/2/3, A4, A5/6, A7-2, A7' (later A8) en A9	n.v.t.	10-0-90	10-0-90	20-20-60
Totaal	n.v.t.	20-0-80	18-6-76	25-19-56

Bron: Gemeente Amsterdam, Excel *Tabellen wonen en niet-wonen NDSM-kavels juli 2023*, ontvangen 21 augustus en 5 september 2023, bewerking RMA.<sup>21</sup>

In Download 2 is een uitgebreide versie van de tabel Stand van zaken segmentatie, inclusief absolute aantallen beschikbaar.

### 8.1.3 Woninggrootte

De gemiddelde woninggrootte waar de gemeente van uitging voor NDSM-werf West daalde gedurende de gebiedsontwikkeling. Ten tijde van het *Concept Projectbesluit NDSM-werf 2009* ging de gemeente uit van 125 m<sup>2</sup> bvo per woning (zie ook tabel 8.3).<sup>22</sup> In het *Investeringsbesluit NDSM-werf (2013)* werd uitgegaan van een gemiddelde woninggrootte van 100 m<sup>2</sup> bvo per woning.<sup>23</sup> In de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* werd uitgegaan van een gemiddelde woninggrootte van ongeveer 85 m<sup>2</sup> bvo per woning voor de toen nog te bouwen woningen.<sup>24</sup> Op 1 juli 2023 is de gemiddelde woninggrootte van de opgeleverde woningen op de NDSM-werf West 71 m<sup>2</sup> bvo per woning<sup>xv</sup>. Als ook de woningen in aanbouw worden meegenomen in de berekening is de gemiddelde woninggrootte iets hoger, namelijk 72 m<sup>2</sup> bvo per woning. De prognose van het projectteam is dat aan het einde van de gebiedsontwikkeling op de NDSM-werf West de gemiddelde woninggrootte is gestegen naar 74 m<sup>2</sup> bvo per woning.<sup>25</sup> Hiervoor is het wel nodig dat de resterende woningen (waarvan de bouw nog moet starten) een gemiddeld bvo hebben van bijna 80 m<sup>2</sup> en daarmee groter zijn dan de woningen die in het verleden zijn opgeleverd.

<sup>xv</sup> Berekening RMA op basis van m<sup>2</sup> bvo vloeroppervlakte wonen en aantallen woningen (zie tabel 8.1).

Tabel 8.3 - Gemiddelde woninggrootte NDSM-werf West in vierkante meter brutovloeroppervlak

Wens/uitgangspunt					
Concept Projectbesluit 2009	<i>Investeringsbesluit 2013</i>	<i>Actualisatie Investeringsbesluit 2020</i>	Opgeleverd	Opgeleverd en in aanbouw	Totaal prognose projectteam NDSM-werf West
125 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup> <sup>xvi</sup>	72 m <sup>2</sup> <sup>xvii</sup>	74 m <sup>2</sup> <sup>xviii</sup>

Bron: *Projectbesluit NDSM-werf, concept 16 juli 2009*<sup>26</sup>; *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013*<sup>27</sup>; *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*<sup>28</sup>; Gemeente Amsterdam, *Excel Tabellen wonen en niet-wonen NDSM-kavels juli 2023*, ontvangen 21 augustus en 5 september 2023, bewerking RMA.<sup>29</sup>

#### 8.1.4 Uitpondtermijnen betaalbare woningen

Voor middeldure huurwoningen geldt dat deze binnen de uitpondtermijn niet verkocht mogen worden. Voor vrije sector huurwoningen geldt dat deze binnen een bepaalde periode alleen tegen bijbetaling verkocht mogen worden. De uitpondtermijnen van huurwoningen op de NDSM-werf West die tot nu toe overeengekomen zijn, zijn volgens het projectteam<sup>30</sup>:

- Voor de sociale huurwoningen die ondergebracht zijn bij woningcorporaties geldt geen uitpondtermijn, maar zijn wel afspraken gemaakt op gemeentelijk niveau.<sup>xix</sup>
- De uitpondtermijn voor de particuliere (commerciële) sociale huurwoningen op kavel A9 is 20 jaar.<sup>31</sup>
- De middeldure huurwoningen op de NDSM-werf West moeten minstens 25 jaar in dit segment verhuurd worden. Bij één kavel is sprake van eeuwigdurende middeldure huur. De NDSM-werf West is hierin volgend op het stedelijk beleid. Er komen middeldure huurwoningen op A- en B-kavels.
- Vrije sector huurwoningen mogen verkocht worden, mits toestemming wordt gevraagd aan de gemeentelijke directie Grond & Ontwikkeling en er een bijbetaling plaatsvindt (een en ander afhankelijk van het erfpachtcontract).

<sup>xvi</sup> Berekening RMA op basis van m<sup>2</sup> bvo vloeroppervlakte wonen en aantallen woningen (zie tabel 8.1).

<sup>xvii</sup> Berekening RMA op basis van m<sup>2</sup> bvo vloeroppervlakte wonen en aantallen woningen (zie tabel 8.1).

<sup>xviii</sup> Berekening RMA op basis van m<sup>2</sup> bvo vloeroppervlakte wonen en aantallen woningen (zie tabel 8.1).

<sup>xix</sup> Voor sociale corporatiewoningen op NDSM-werf West gelden wel de voorwaarden conform de *Samenwerkingsafspraken 2020-2023; Amsterdamse prestatieafspraken tussen de woningcorporaties, de huurderskoepels en de gemeente*. Bron: E-mail ambtelijke organisatie, dd. 11 mei 2023.

### 8.1.5 Bouwhoogte

In het *Bestemmingsplan 2014* werd het mogelijk om tot 30 meter hoog te bouwen op de NDSM-werf West, met een wijzigingsbevoegdheid om hoogbouwaccenten tot 60 meter toe te staan en één tot 120 meter. Het *Stedenbouwkundig kader A4-A7'* (2019) – met beleidsregel – en de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* zijn samen het kader voor de hoogbouwaccenten. Doel van dit beleidskader is om de initiatiefnemer vooraf duidelijkheid te verlenen wanneer gemeentelijke medewerking aan een bepaald bouwinstituut mag worden verwacht. Wij hebben op één kavel een afwijking gezien van de vastgestelde maximale bouwhoogtes, namelijk op kavel A9 (zie figuur 8.1). De gemeenteraad nam op 19 september 2018 een besluit waardoor op kavel A9 torens mogen komen die hoger zijn dan 60 meter. Op kavel A9 zijn torens gebouwd van 56, 65 en 74 meter. Twee van torens zijn dus hoger dan het vastgestelde maximum van 60 meter. De reden hiervoor was dat het gebouw een te massief bouwblok zou worden, en dat slankere torens met variatie in hoogte stedenbouwkundig beter zou zijn.<sup>32</sup>

Figuur 8.1 - Kavel A9 - Het Dok



Bron: Google Streetview april 2023, bewerking RMA.

### 8.1.6 Demografie

In de openbare documenten van de investeringsbesluiten voor de NDSM-werf staan geen doelen voor doelgroepen zoals gezinnen en ouderen. De gemeente geeft aan dat zij hierop beperkt kan sturen, en in het vrije segment geen invloed heeft op de huishoudenssamenstelling.<sup>33</sup> De gemeente probeert op de NDSM-werf West wel rekening

te houden met het advies van de gemeentelijke directie Wonen bij de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* (zie paragraaf 15.1.2). Daarom wordt ook ingezet op het bouwen van woningen met verschillende woninggroottes om deze doelgroepen te kunnen huisvesten. Gezinnen kunnen in bepaalde gevallen voorrang krijgen voor sociale huurwoningen van corporaties en gereguleerde middeldure huurwoningen. De voorrangsregels – waarbij voor gezinnen onder andere woonoppervlak van belang is – staan in de gemeentelijke *Huisvestingsverordening*.<sup>xx</sup> Om inzicht te krijgen in de huidige demografische samenstelling op de NDSM-werf West hebben wij gebruik gemaakt van beschikbare cijfers van *OIS - Gebied in beeld*<sup>xxi</sup> uit 2023.<sup>34</sup>

#### *Huishoudenssamenstelling*

Figuur 8.2 toont de huishoudenssamenstelling op de NDSM-werf West in 2023. De figuur laat zien dat de NDSM-werf West voor het grootste deel (74%) bestaat uit eenpersoonshuishoudens. Dit is een stuk hoger dan het gemiddelde aandeel eenpersoonshuishoudens in Amsterdam (54%). Verder wonen er op de NDSM-werf West voornamelijk stellen zonder kinderen (21%). Dit aandeel komt ongeveer overeen met het gemiddelde in Amsterdam (22%). Het aandeel stellen met kinderen op de NDSM-werf West is echter veel lager (3%) dan het gemiddelde in Amsterdam (15%). Tot slot ligt ook het aandeel eenoudergezinnen lager (2%) dan het gemiddelde in Amsterdam (8%). Deze gegevens laten zien dat medio 2023 de wens om ook gezinnen aan te trekken op de NDSM-werf West nog aandacht behoeft, binnen de geldende toewijzingsmogelijkheden.<sup>35</sup>

#### *Leeftijdssamenstelling*

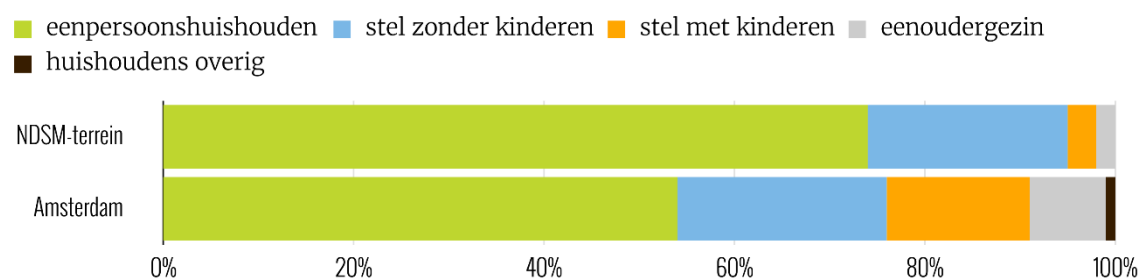
Figuur 8.3 toont de leeftijdssamenstelling op de NDSM-werf West in 2023. De figuur laat zien dat de NDSM-werf West voor het grootste deel (63%) bestaat uit mensen met een leeftijd tussen de 27 en 65 jaar. Dit is iets hoger dan het gemiddelde aandeel van deze leeftijdsgroep in Amsterdam (57%). Verder wonen er op de NDSM-werf West voornamelijk jongeren tussen de 18 en 26 jaar (33%). Het aandeel jongeren in deze leeftijdsgroep is daarmee iets meer dan twee keer zo hoog als het gemiddelde in Amsterdam (15%). Het aandeel kinderen tussen de 0 en 17 jaar op de NDSM-werf West is echter vier keer lager (4%) dan het gemiddelde in Amsterdam (16%). Ook het aandeel met een leeftijd van 66+ is veel lager (1%) dan het gemiddelde in Amsterdam (13%). Deze gegevens laten zien dat het in 2023 nog niet gelukt is om veel kinderen (tussen de 0 en 17 jaar) en ouderen (vanaf 66 jaar) te huisvesten op de NDSM-werf West.<sup>36</sup>

---

<sup>xx</sup> Zie in de *Huisvestingsverordening Amsterdam 2020* (geraadpleegd op 11 oktober 2023) bijvoorbeeld artikel 2.3.5 passendheidscriteria gereguleerde middeldure huurwoningen en paragraaf 8 passendheidscriteria en volgorde bij toewijzing van sociale huurwoningen met artikel 2.8.1 passendheidscriteria sociale huurwoningen van corporaties. De gemeente moet zich bij de toewijzing van woningen houden aan de wetten van de rijksoverheid, zoals de *Huisvestingswet* en de *Gemeentewet*.

<sup>xxi</sup> De OIS - Gebied in beeld gegevens die wij in ons rapport beschrijven, dateren uit 2023. De gegevens die wij presenteren gaan over het NDSM-werf terrein als geheel in plaats van alleen NDSM-werf West. Aangezien er alleen woningen zijn gebouwd op de NDSM-werf West gaan wij er in ons rapport van uit dat de demografische cijfers een beeld laten zien van de NDSM-werf West.

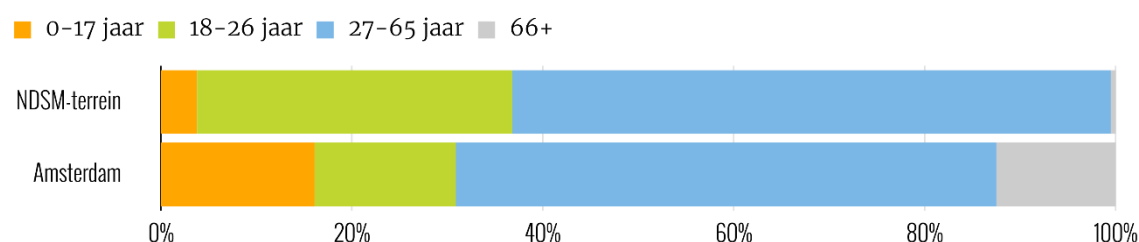
Figuur 8.2 - Huishoudenssamenstelling



Door Rekenkamer Metropool Amsterdam Gemaakt met LocalFocus

Bron: OIS gebiedinbeeld.amsterdam.nl (selectie NDSM-terrein).<sup>37</sup>

Figuur 8.3 - Leeftijdssamenstelling NDSM-werf 2023



Door Rekenkamer Metropool Amsterdam Gemaakt met LocalFocus

Bron: OIS gebiedinbeeld.amsterdam.nl (selectie NDSM-terrein).<sup>38</sup>

## 8.2 Niet-wonen

Naast de ruimte voor *wonen* wordt er in de gebiedsontwikkeling op de NDSM-werf West ook ruimte gemaakt voor *niet-wonen*. Het gaat hierbij ten eerste om alle functies die zijn gerealiseerd of naar verwachting worden gerealiseerd in de bouwblokken op de A- en B-kavels met uitzondering van woningen. Hierbij kan gedacht worden aan maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, en commerciële functies zoals horeca, kantoren, bedrijfsruimtes en detailhandel. Daarnaast betreft niet-wonen binnen het bestemmingsplangebied NDSM-werf West ook de vierkante meters in gebouwen zonder woningen. Voorbeelden zijn het Kraanspoor met kantoren in het westen van het gebied en de drijvende hotels en restaurants in de buurt van de pont.

### 8.2.1 Totaal niet-wonen NDSM-werf West

Op de NDSM-werf West mag volgens het *Bestemmingsplan 2020* een maximum van 130.000 m<sup>2</sup> bvo niet-wonen functies gerealiseerd worden, in het hele bestemmingsplangebied.<sup>39</sup> De prognose op basis van voorlopige gegevens van medio 2023 van het projectteam is dat bij het einde van de gebiedsontwikkeling 120.279 m<sup>2</sup> bvo niet-wonen zal zijn opgeleverd. Dat is binnen het maximum dat het *Bestemmingsplan 2020* toelaat.<sup>40</sup> Medio 2023 is op de NDSM-werf West in totaal 79.778 m<sup>2</sup> bvo aan niet-wonen functies opgeleverd (zie tabel 8.4). Het is dus de bedoeling dat op de nog niet opgeleverde

A- en B-kavels nog 40.501 m<sup>2</sup> bvo niet-wonen komt. In tabel 8.4 zijn de maximale m<sup>2</sup> bvo, de stand van zaken en de prognose per bestemming uitgesplitst. Daarin is te zien dat voor de meeste bestemmingen het de verwachting is dat de uiteindelijke m<sup>2</sup> bvo passen binnen de maxima volgens het *Bestemmingsplan 2020*. Een uitzondering doet zich voor bij de bestemming Horeca I, III en IV en Detailhandel (dagelijks) waarvan de aantallen gerealiseerde m<sup>2</sup> bvo op dit moment in de voorlopige cijfers al hoger zijn dan de geldende maxima. Verder is zichtbaar dat er medio 2023 nog geen ruimte voor nautische detailhandel is uitgegeven.<sup>41</sup> Het *Bestemmingsplan 2020* staat maximaal 10.500 m<sup>2</sup> bvo nautische detailhandel toe.<sup>42</sup> Ook in de toekomst wordt niet verwacht dat er ruimte wordt uitgegeven voor nautische detailhandel.

Tabel 8.4 - Aantal vierkante meters bvo niet-wonen binnen bestemmingsplangebied NDSM-werf West

Bestemming	Maximaal toegestaan binnen bestemmingsplan NDSM-werf West 2014 en herziening 2020	Stand van zaken per 1 juli 2023 (onder voorbehoud, o.b.v. opgeleverde kavels)	Prognose projectteam totaal bij einde gebiedsontwikkeling (onder voorbehoud)
Horeca I, III, IV: fastfood, café, restaurant	5.000 m <sup>2</sup> bvo	5.814 m <sup>2</sup> bvo	5.814 m <sup>2</sup> bvo
Horeca V: hotel	17.000 m <sup>2</sup> bvo	4.660 m <sup>2</sup> bvo	4.660 m <sup>2</sup> bvo
Kantoor	79.450 m <sup>2</sup> bvo	49.215 m <sup>2</sup> bvo	51.090 m <sup>2</sup> bvo
Bedrijfsruimte	40.000 m <sup>2</sup> bvo	1.220 m <sup>2</sup> bvo	2.530 m <sup>2</sup> bvo
Detailhandel (dagelijks)	2.750 m <sup>2</sup> bvo	3.396 m <sup>2</sup> bvo	3.396 m <sup>2</sup> bvo
Nautische detailhandel	10.500 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo	0 m <sup>2</sup> bvo
Maatschappelijke Voorzieningen, Dienstverlening, Ontspanning & Vermaak	23.300 m <sup>2</sup> bvo	5.634 m <sup>2</sup> bvo	23.297 m <sup>2</sup> bvo
Overig	-	9.839 m <sup>2</sup> bvo	29.492 m <sup>2</sup> bvo
Totaal niet-wonen bestemmingsplangebied NDSM-werf West	130.000 m <sup>2</sup> bvo	79.778 m <sup>2</sup> bvo	120.279 m <sup>2</sup> bvo



Bron: Gemeente Amsterdam, Excel *Tabellen wonen en niet-wonen NDSM-kavels juli 2023*, ontvangen 21 augustus en 5 september 2023, bewerking RMA, onder voorbehoud van nog te maken verdiepingsslag door het projectteam NDSM-werf voor de exacte vierkante meters en onder voorbehoud van indicatieve cijfers voor de kavels waarvoor nog geen kavelpaspoort is<sup>43</sup> & Gemeente Amsterdam, *Bestemmingsplan NDSM-werf West 2014*.<sup>44</sup>

## 8.2.2 Kwalitatieve beschrijving niet-wonen functies

Het uitgangspunt in de *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020* is dat de NDSM-werf West een 'creatieve wijk' moet worden met een mix van wonen en werken zoals ook beschreven in de *Nota Ruimte voor de Economie van Morgen 2017*. Volgens de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* is het de bedoeling dat op de NDSM-werf West in de plinten op de begane grond ruimtes komen met bijvoorbeeld creatieve kantoren, maakindustrie, expo en verkoop en ateliers. Op verschillende kavels op de NDSM-werf West is medio 2023 ruimte gereserveerd voor diverse maatschappelijke en commerciële niet-wonen functies. Op een aantal kavels zijn inmiddels niet-wonen functies gerealiseerd.<sup>45</sup>

De stand van zaken niet-wonen per kavel is online te bekijken op [interactieve kaart](#), of te [downloaden](#).

### *Opgeleverde bouwblokken*

In de bouwblokken die inmiddels zijn opgeleverd op de NDSM-werf West (B1, B2-1, B2-2, B3<sup>xxii</sup>, B6, B9 1-2, B9-3, A1/2/3 en A9) is ruimte gemaakt voor verschillende niet-wonen functies. Op deze kavels zijn ruimtes gerealiseerd voor *commerciële* niet-wonen functies zoals kantoren, horeca en een supermarkt. Daarnaast zijn er ruimtes gerealiseerd voor *maatschappelijke* niet-wonen functies. In het gebied is onder meer een ROC TOP-school gevestigd (B2-1) en een gezondheidscentrum met huisarts, apotheek en fysiotherapeut (B2-2). De verhuurbare ruimte voor niet-wonen op de begane grond van bouwblok A9 is nog niet gevuld.<sup>46</sup>

### *Kavels in aanbouw*

Kavel B10 is medio 2023 nog in aanbouw. Op dit kavel is ruimte gereserveerd voor kantoorruimte en diverse commerciële voorzieningen.<sup>47</sup>

### *Kavels in planvorming*

Op de kavels die medio 2023 in de planvormingsfase zitten (B4, B5, B7, B8, B11, A4, A5/6, A7 en A8 1-2) is ook ruimte gereserveerd voor verschillende niet-wonen functies. In een aantal (voorlopige) bouwplannen is al vastgelegd dat op deze kavels ook ruimte moet komen voor diverse commerciële voorzieningen zoals een kinderdagverblijf (B7 en misschien op A4). Op de kavels in planvorming wordt ook ruimte gemaakt voor verschillende maatschappelijke voorzieningen zoals twee basisscholen (B7 en B8), een gezondheidscentrum (A4) en een buurtkamer (in elk geval B7). Verder wordt op kavel A4

---

<sup>xxii</sup> Op kavel B3 is op het moment van onderzoek nog sprake van een parkeergarage in aanbouw.

ruimte gereserveerd voor ambacht- en maakindustrie en op kavel A7 wordt onderzocht of er ruimte is voor een broedplaats.<sup>48</sup>

### 8.2.3 Niet-wonen in relatie tot wonen

#### Verhouding wonen en niet-wonen

Op de NDSM-werf West wordt het aandeel niet-wonen minimaal 15%, staat in de *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*. De verwachting was in 2020 dat het aandeel niet-wonen zal liggen tussen de 15% en 25%.<sup>49</sup> Dat komt overeen met de prognose in de uitvoering. Op basis van de voorlopige gegevens van het projectteam NDSM-werf over het totale bestemmingsplanprogramma op NDSM-werf West, wordt het percentage niet-wonen in het bestemmingsplangebied NDSM-werf West 23% en het percentage wonen 77% (zie tabel 8.5).<sup>50</sup>

Tabel 8.5 - Niet-wonen in vergelijking met wonen

	Maximum m <sup>2</sup> bvo in Bestemmingsplan 2014	Maximum m <sup>2</sup> bvo in Bestemmingsplan 2020	Vierkante meter prognose, cijfers onder voorbehoud	Prognose aandeel, onder voorbehoud projectteam
Wonen	212.500 m <sup>2</sup>	414.000 m <sup>2</sup>	401.062 m <sup>2</sup>	77%
Niet-wonen	178.000 m <sup>2</sup>	130.000 m <sup>2</sup>	120.279 m <sup>2</sup>	23%
Totaal programma <sup>xxiii</sup>	390.000 m <sup>2</sup>	515.000 m <sup>2</sup>	521.341 m <sup>2</sup>	n.v.t.

Bron: Gemeente Amsterdam, Excel *Tabellen wonen en niet-wonen NDSM-kavels juli 2023*, ontvangen 21 augustus en 5 september 2023, bewerking RMA.<sup>51</sup>

#### Totaal wonen en niet-wonen

Het totale programma in de huidige prognose van het projectteam overschrijdt het huidige maximum uit het *Bestemmingsplan 2020*. Het totaal gepland programma voor wonen en niet-wonen is samen namelijk 521.341 m<sup>2</sup> bvo. Dat is hoger dan het maximaal toegestaan totaal programma van 515.000 m<sup>2</sup> (zie de tabel hiervoor). Echter, het projectteam NDSM-werf maakte een voorbehoud bij de aangeleverde cijfers, omdat zij bezig is met een verdiepingsslag. Dit betekent dat zij in beeld brengt wat de precieze vierkante meters zijn en hoe deze in het verleden vergund zijn. Het projectteam geeft aan dat dit soms complex is door de lange doorlooptijd van het project, door de wijze van vastleggen van bijvoorbeeld uitgiftes en verhuringen, en door veranderingen in gemeentelijke verantwoordelijkheid voor het project. Daarnaast zijn de cijfers indicatief voor nog te ontwikkelen kavels waarvoor nog geen kavelpaspoort beschikbaar is. Het projectteam geeft aan dat als na deze verdiepingsslag nog steeds sprake blijkt te zijn van een

<sup>xxiii</sup> Wonen en niet-wonen zijn voor een deel communicerende vaten, want beide maximaal realiseren is niet mogelijk binnen het totaal.



overschrijding, de ruimte in de resterende kavels zal worden beperkt om onder het maximum te blijven, of dat het bestemmingsplan moet worden aangepast.<sup>52</sup>

### 8.3 Groen

#### *Doel groen NDSM-werf West*

In de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* staat dat op de NDSM-werf West ongeveer 21.400 m<sup>2</sup> aan groen gerealiseerd moet worden. Dat is ongeveer 10% van het exploitatiegebied.<sup>53</sup> In het groene kader en in tabel 8.6 staat de ontwikkeling van de afspraken over groen op de NDSM-werf (West) tussen 2013 en 2023 omschreven.

#### *Context doel groen NDSM-werf West*

In het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* is vastgelegd<sup>xxiv</sup> dat op de NDSM-werf West voor ongeveer 10.000 m<sup>2</sup> aan groen moet worden gerealiseerd.<sup>54</sup> In 2018 worden de referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen ingevoerd, waar groen ook onder valt. Om de referentienormen voor groen op de NDSM-werf West te behalen zou er 85.000 m<sup>2</sup> groen gerealiseerd moeten worden.<sup>55</sup> In de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* wordt echter opgenomen dat op de NDSM-werf West ongeveer 21.400 m<sup>2</sup> aan groen gerealiseerd moet worden. Dat is ongeveer 10% van het exploitatiegebied. Daarmee is het doel voor de hoeveelheid groen op de NDSM-werf West uit 2020 ongeveer twee keer hoger dan eerder was vastgelegd in het *Investeringsbesluit 2013*, maar hiermee wordt de referentienorm voor groen (85.000 m<sup>2</sup>) niet gehaald. Een idee van de gemeente is om de overige 63.600 m<sup>2</sup> te compenseren op de NDSM-werf Oost, zodat er in de gehele NDSM-werf alsnog 85.000 m<sup>2</sup> groen gerealiseerd wordt. Uit de *Haalbaarheidsstudie 2021* blijkt echter dat er maximaal 53.000 m<sup>2</sup> groen kan worden gerealiseerd op de NDSM-werf Oost.<sup>56</sup> Daarmee komt de totale hoeveelheid groen op de NDSM-werf uit op 74.400 m<sup>2</sup>, dat is 10.600 m<sup>2</sup> groen minder dan de referentienorm van 85.000 m<sup>2</sup>. Begin 2023 wordt er verder gewerkt aan een plan om de conclusies uit de *Haalbaarheidsstudie 2021* over groen in de NDSM-werf Oost verder vorm te geven. Het plan voor de compensatie van groen op de NDSM-werf Oost wordt op zijn vroegst verwacht in 2025.<sup>57</sup>

#### *Gerealiseerd groen*

Wij hebben geen exacte cijfers kunnen vinden over de hoeveelheid groen die begin 2023 op de NDSM-werf West is gerealiseerd. Groen is begin 2023 te vinden in de binnentuinen van de gebouwen en op dakterrassen (zie voorbeeld figuur 8.4). Daarnaast komen er bomen en groenstroken voor in de straten rondom de nieuwbouw (zie voorbeeld figuur

<sup>xxiv</sup> In de *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020* staat dat het doel voor groen in het *Investeringsbesluit 2013* ongeveer 50% lager was dan het doel voor groen in 2020. Op basis hiervan concluderen we dat het doel voor groen ten tijde van het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* ongeveer 10.000 m<sup>2</sup> aan groen moet zijn geweest. In het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* is echter geen cijfermatig doel opgenomen over de te realiseren groenvoorraad op de NDSM-werf West.

8.5). Tot slot is er een tijdelijk speelveld en een parkje gerealiseerd op kavel B4 (zie figuur 8.6).<sup>58</sup>

Figuur 8.4 - Groene binnentuin van gebouwen op de NDSM-werf West



Bron: <https://www.amsterdam.nl/projecten/ndsm-werf/thema/groen/>, bewerking RMA.<sup>59</sup>

Figuur 8.5 - Bomen en groenstroken NDSM-werf West



Bron: Google Streetview, april 2023, bewerking RMA.

Figuur 8.6 - Tijdelijk speelveld en parkje op kavel B4



Bron: Google Streetview, april 2023, bewerking RMA.

### *Gepland groen*

Het is de bedoeling dat er op de NDSM-werf West twee parken komen. Er zijn plannen om het Dokpark aan te leggen naast het gebouw De Werf aan de tt. Vasumweg op de hoek van het Kraanspoor. Deze locatie zou eerst een aantal jaar in gebruik zijn voor de vestiging van een tijdelijke basisschool. Inmiddels wordt het park volgens het projectteam aangelegd (verwachte oplevering in 2025) en is er geen sprake meer van tijdelijke vestiging van een basisschool. Het landmaken voor het Dokpark is begin 2023 gestart.<sup>60</sup> Daarnaast zijn er plannen voor de aanleg van een tijdelijk park, het Hellingpark. Dit park komt op de plek van de oude scheepshelling (Helling 5). De realisatie van het Hellingpark was een tijd onzeker (zie groene kader). Inmiddels is de realisatie van het tijdelijke Hellingpark zeker; de aanleg van het park start begin 2023 en zal in 2023 gereed zijn. Het tijdelijke Hellingpark zal ongeveer zes jaar blijven liggen. Daarna wordt een groter definitief park aangelegd. De plannen daarvoor zijn begin 2023 nog niet concreet. Tot slot zijn er ideeën om meer ruimte voor groen toe te voegen bij het Kraanspoor. Het is begin 2023 (april) echter nog niet duidelijk of deze toevoeging van groen hier gerealiseerd zal worden.<sup>61</sup>

### *Context tijdelijk Hellingpark*

In juli 2022 heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord het definitieve ontwerp van het tijdelijke Hellingpark goedgekeurd. Door de komst van een eventuele brug voor fietsers en mogelijk openbaar vervoer tussen de NDSM-werf en de overkant van het IJ was de aanleg van het Hellingpark een tijd onzeker. Helling 5 is door commissie D'-Hooghe in juni 2020 aangewezen als voorkeurslocatie voor de aanlanding van



deze brug. Deze aanlandingslocatie bleek echter grote gevolgen te hebben voor de gebiedsontwikkeling van de NDSM-werf. In de *Actualisatie Nota van Uitgangspunten Sprong over het IJ 2022* is uiteindelijk besloten om de brug indien deze met OV is niet te laten aanlanden bij het Hellingpark. De exacte ligging en aanlanding van de brug zullen in een volgende planfase worden bepaald. In de *Actualisatie Nota van Uitgangspunten Sprong over het IJ 2022* wordt bij de aanleg van een brug die geschikt is voor fiets én OV uitgegaan van een aanlanding op het Kraanspoor. Als uiteindelijk de keuze wordt gemaakt om de brug alleen geschikt te maken voor fietsers, en niet voor OV, dan blijft de optie open om deze toch te ontsluiten via Helling 5.<sup>62</sup>

#### *Prognose groen NDSM-werf West*

Op basis van de beschikbare informatie kunnen wij geen uitspraken doen of de afgesproken hoeveelheid groen (21.400 m<sup>2</sup>) gehaald gaat worden op de NDSM-werf West. Het is wel duidelijk dat de groennorm (85.000 m<sup>2</sup> groen) niet gehaald gaat worden op de NDSM-werf West, en ook niet volledig gecompenseerd zal worden op de NDSM-werf Oost.<sup>63</sup>

Tabel 8.6 - Vierkante meters groen op NDSM-werf

	NDSM-werf West	Compensatie op NDSM-werf Oost	NDSM-werf geheel	Afwijking van stedelijke referentienorm
<i>Investeringsbesluit NDSM-werf 2013</i>	Ongeveer 10.000 m <sup>2</sup> groen <sup>xxv</sup>	n.v.t.		n.v.t.
Referentienorm 2018, woonmilieu centrum stedelijk	85.000 m <sup>2</sup> groen			
<i>Actualisatie Investeringsbesluit 2020</i>	Ongeveer 21.400 m <sup>2</sup> groen (10% van het exploitatiegebied)	Ongeveer 63.600 m <sup>2</sup> groen (indien haalbaar)	85.000 m <sup>2</sup> groen (indien haalbaar)	Geen afwijking (indien haalbaar)
Haalbaarheidsstudie 2021	Ongeveer 21.400 m <sup>2</sup> groen	Maximaal 53.000 m <sup>2</sup> groen	Maximaal ongeveer	Tekort tenminste

<sup>xxv</sup> Ongeveer de helft van doel in *Actualisatie Investeringsbesluit 2020*.

	NDSM-werf West	Compensatie op NDSM-werf Oost	NDSM-werf geheel	Afwijking van stedelijke referentienorm
			74.400 m <sup>2</sup> groen	10.600 m <sup>2</sup> groen
Gerealiseerd februari 2023	Relatief grote eenheden groen nog niet definitief gerealiseerd.  Er is een tijdelijk speelveld en een parkje op B4.	Nog niet gerealiseerd		
Huidige planning	Tijdelijk park op Helling 5 in 2023 gereed.  Groenstrook Kraanspoor over enkele jaren.  Dokpark wordt aangelegd (verwachte realisatie 2025 of 2026)	Duurt nog tot 2030.  In de tussentijd ruimte voor tijdelijke projecten op het gebied van groen en bewegen.		

Bron: *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020* & <https://www.amsterdam.nl/projecten/ndsm-werf/> <sup>64</sup> & <https://www.amsterdam.nl/projecten/ndsm-werf/deelproject/tijdelijk-park-helling-5/> & <https://www.amsterdam.nl/projecten/ndsm-werf/thema/groen/> & <https://www.amsterdam.nl/projecten/ndsm-werf/deelproject/toekomstige-groenstrook-kraanspoor/> & <https://www.amsterdam.nl/projecten/ndsm-werf/deelproject/toekomstig-dokpark/> & <https://www.amsterdam.nl/projecten/ndsm-werf/deelproject/tijdelijk-opslagterrein-speelveldje/>, geraadpleegd 19 april 2023.

## 8.4 Planning en financiën

In het *Investeringsbesluit 2013* was geen planning voor heel NDSM-werf West opgenomen, maar alleen voor een deel van de B-kavels in het 6-puntenplan (zie paragraaf 13.1). In de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* was de planning dat geheel NDSM-werf West in 2030 gereed zou zijn.<sup>65</sup> In maart 2023 is de planning dat de ontwikkeling nog zeker tot 2034 duurt.<sup>66</sup> De gemeenteraad stelde deze nieuwe planning op 8 juni 2023 vast (zie paragraaf 16.3.4).

Bij aanvang van de gebiedsontwikkeling werd voor fase 1 van de ontwikkeling van de NDSM-werf West nog een negatief resultaat van € 14,8 miljoen verwacht. Met de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* stemde de gemeenteraad in met een aanzienlijke uitbreiding van de ontwikkeling van de NDSM-werf West: er kon nu worden gebouwd op meer kavels en er kon daardoor rekening worden gehouden met aanzienlijk meer woningen. Dit had ook gevolgen voor grondexploitatie en leidde tot een nieuw financieel kader voor het gehele gebied NDSM-werf West. Het verwachte financieel resultaat werd toen positief: € 131,4 miljoen (netto contante waarde (NCW), prijspeil 1-1-2020). Vervolgens stelde de gemeenteraad het actuele verwachte financiële saldo jaarlijks vast (zie tabel 8.7). Inmiddels wordt voor de ontwikkeling van het gehele gebied van NDSM-werf West een positief saldo verwacht van € 130,7 miljoen (NCW, prijspeil 1-1-2023).

Er is een aantal financiële afwijkingen met effect op de grondexploitatie geweest sinds 2020. Het projectteam NDSM-werf gaf aan dat er tot januari 2023 één financiële afwijking met effect op de grondexploitatie is geweest: op een B-kavel komt middenhuur in plaats van vrije sector, en daardoor zijn de grondopbrengsten lager.<sup>67</sup> Bij het *Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2023* (MPG 2023) stelde de gemeenteraad in juni 2023 nog enkele afwijkingen vast. De proceskosten werden verhoogd vanwege de langere looptijd van de gebiedsontwikkeling, en daarnaast was er meer geld nodig voor de maaiveldinrichting voor een schoolplein (zie paragraaf 16.3.4). Er zijn in het MPG 2023 voor de NDSM-werf West ook ontwikkelingen met een positief effect op de gemeentelijke grondexploitatie ten opzichte van het MPG 2022, maar daarover hoefde de gemeenteraad geen beslissingen specifiek voor de NDSM-werf West te nemen. Een van deze ontwikkelingen is dat de verwachte grondopbrengst stijgt voor heel NDSM-werf West met € 41 miljoen ten opzichte van het MPG 2022 door de actualisatie van het gemeentelijke raamwerk grondprijzen.<sup>68</sup>

Tabel 8.7 - Geraamd financieel resultaat NDSM-werf West, bedragen in netto contante waarde (NCW)

Raadsbesluit	Betreft grondexploitatie(s)	Verwacht financieel resultaat (saldo)
<i>Investeringsbesluit NDSM-werf 2013</i>	Grondexploitatie deelgebied NDSM-werf West fase 1 (534.08)	Negatief: € 14,8 miljoen (NCW, prijspeil 1-1-2012) <sup>69</sup>
<i>Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020 &amp; Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2020</i>	Grondexploitaties NDSM-werf West (534.08 en 534.12)	Positief: € 131,4 miljoen (NCW, prijspeil 1-1-2020) <sup>70</sup>
Vastgesteld saldo door gemeenteraad <i>Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2021</i>	Grondexploitaties NDSM-werf West (534.08 en 534.12)	Positief: € 121,1 miljoen (NCW, prijspeil 1-1-2020) <sup>71</sup>
Vastgesteld saldo door gemeenteraad <i>Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022</i>	Grondexploitaties NDSM-werf West (534.08 en 534.12)	Positief: € 124,0 miljoen (NCW, prijspeil 1-1-2021) <sup>72</sup>
Vastgesteld saldo door gemeenteraad <i>Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2023</i>	Grondexploitaties NDSM-werf West (534.08 en 534.12) <sup>xxvi</sup>	Positief: € 132,2 miljoen (NCW, prijspeil 1-1-2022) <sup>73</sup> , € 130,7 miljoen (NCW, prijspeil 1-1-2023) <sup>74</sup>

Bron: *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013, Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020, Meerjarenperspectieven Grondexploitaties en aanvullende informatie van projectteam NDSM-werf West.*

<sup>xxvi</sup> De gemeenteraad besloot op 8 juni 2023 bij het *Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2023* om de grondexploitaties NDSM werf West fase 1 en 2 (534.08 en 534.12) financieel-administratief samen te voegen. Bron: beslispunt 13 in het raadsbesluit en bijlage 7 bij het raadsbesluit.



## 9 Ervaren succesfactoren en knelpunten

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

*Betrokkenen die inbreng leverden voor casusonderzoek NDSM-werf West*

Gemeentelijke organisatie: We interviewden 8 mensen in 8 gesprekken. Enkele mensen spraken we meerdere keren. Daarnaast hebben wij enkele aanvullingen gekregen in reactie op een bespreking van onze voorlopige bevindingen.

Ontwikkelaars: 3 interviews met in totaal 4 mensen.

Bewoners, bedrijven en anderen: 4 gesprekken met totaal 17 mensen, 19 korte gesprekken tijdens een ronde langs bedrijven, totaal 64 respondenten in 2 indicatieve enquêtes, meer dan 50 punten ingebracht op post-its op een informatiemarkt.

Daarnaast zijn de aangegeven succesfactoren en knelpunten lang niet altijd beïnvloedbaar door het projectteam NDSM-werf of zelfs door de gemeente als geheel. Zo heeft het projectteam wel relatief veel invloed op de inrichting van de openbare ruimte, maar minder op de daadwerkelijke ontwikkeling van de kavels, aangezien dat het resultaat is van onderhandelingen met ontwikkelaars en andere erfpachters. Daarnaast zijn de grondprijzen voor het projectteam een gegeven. Het project moet zich houden aan het grondprijnsbeleid dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Op marktontwikkelingen of (ontwikkelingen in) regels van hogere overheden hebben noch het projectteam, noch de gemeente vanzelfsprekend veel invloed.

### 9.1 Ervaren successen en succesfactoren

In deze paragraaf beschrijven we successen en succesfactoren die wij uit de inbreng van betrokkenen in dit onderzoek haalden. Wij hebben onder andere gevraagd waar de geïnterviewden trots op zijn bij de gebiedsontwikkeling NDSM-werf West of wat ze erg geslaagd vinden.<sup>xxvii</sup> De genoemde successen staan hieronder in drie categorieën van

---

<sup>xxvii</sup> Strikt genomen is een succesfactor een variabele die van groot belang is om de doelen van de gebiedsontwikkeling te behalen, of een voorwaarde waaraan voldaan moet zijn om deze doelen te halen. We hanteren in deze paragraaf echter geen strikte definitie van 'succes' of 'succesfactor', omdat we de interpretatie van de geïnterviewden weergeven.

geïnterviewden: gemeentelijke organisatie, ontwikkelaars, en andere betrokkenen zoals burgers en bedrijven.

### 9.1.1 Genoemd door gemeentelijke organisatie

Wij geven in grote lijnen weer welke successen en succesfactoren genoemd zijn in onze gesprekken met mensen van de gemeentelijke organisatie. We spraken met mensen van het projectteam NDSM-werf en Grond & Ontwikkeling. Ook spraken wij met mensen van Wonen, Economische Zaken en stadsdeel Noord.<sup>75</sup> In de tekst verwoorden wij hierna dit als meningen van mensen van de 'gemeentelijke organisatie'. Voor de duidelijkheid wijzen wij erop dat dit beeld is ontstaan op basis van gesprekken met individuen en dat het geen standpunten zijn van de gemeentelijke organisatie als geheel.

#### *Historie en de inrichting van de openbare ruimte*

De zichtbare historie van de NDSM-werf als scheepswerf – met de ligging aan het IJ – geeft het gebied een unieke identiteit en sfeer. Het rijksmonumentaal complex op de naastgelegen NDSM-werf Oost, en de historische overblijfselen op de NDSM-werf West maken de historie zichtbaar. Mensen die wij spraken uit het projectteam vinden dat zij recht proberen te doen aan deze historie in de gebiedsontwikkeling. Dit doen zij bijvoorbeeld door historische elementen in het ontwerp van de openbare ruimte tot hun recht te laten komen. Leden van het projectteam zijn er trots op dat het lukt om ongeveer 5.400 woningen op de NDSM-werf West te bouwen, met respect voor deze historie. De hoge woningdichtheid past goed op de locatie, is het beeld van mensen die wij spraken uit de gemeentelijke organisatie. Bij de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* heeft de gemeentelijke organisatie aanpassingen gedaan in het ontwerp om de kwaliteit van de openbare ruimte te versterken en binnen de mogelijkheden groen toe te voegen. De gemeentelijke organisatie vindt het optimaal inrichten van de openbare ruimte des te belangrijker, vanwege de hoge bebouwingsdichtheid op de NDSM-werf West.

#### *NDSM-werf West grotendeels op koers*

Het *Convenant Houthaven/NDSM-werf 2008* was volgens de gemeentelijke organisatie van belang om woningbouw op de NDSM-werf West mogelijk te maken. Met de marktontwikkelingen na de crisis en het sluiten van de *Herziene Samenwerkingsovereenkomst 2018* voor de B-kavels kwam de gebiedsontwikkeling op gang. Het beeld van de gemeentelijke organisatie is op hoofdlijnen dat de ontwikkeling van de NDSM-werf West op koers ligt, en dat het nu al een bruisend gebied is met mooie architectuur. Sinds de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* zijn de marktomstandigheden verslechterd. Het projectteam geeft aan binnen de beperkte capaciteit prioriteit te geven aan het benodigde werk om de bouwproductie op gang te houden door marktpartijen te faciliteren. Het gaat dan om werkzaamheden zoals juridisch-planologisch werk, onderhandelingen gericht op bouwproductie en het maken van contracten en kavelpaspoorten.

### *Ook betaalbare woningen op unieke locatie*

De NDSM-werf West wordt volgens mensen die wij spraken uit de gemeentelijke organisatie daadwerkelijk een gebied voor verschillende inkomensgroepen. Zij vinden het positief dat je niet rijk hoeft te zijn om aan het water te wonen in de NDSM-werf West. Er komen namelijk ook sociale huur- en middenhuur woningen met een ligging direct aan het IJ. Er wordt ook op gewezen dat de aandelen voor sociale huur en middenhuur relatief harde doelen zijn voor het eindbeeld in 2034. De stand van zaken begin 2023 is niet volgens de beoogde verdeling, maar hierop wordt wel gestuurd. Mensen die wij spraken van de gemeentelijke organisatie zijn blij dat het lukt om woningcorporaties op de NDSM-werf West te krijgen. Corporatiewoningen komen namelijk in het Woningnet-systeem, waarmee toewijzing aan doelgroepen zoals Amsterdamse jongeren en kwetsbare groepen geregeld is. Hoewel het lastig is, probeert het projectteam in onderhandelingen met ontwikkelaars te sturen op woninggrootte, zo gaven zij aan.

### *Menging met andere functies*

De gemeentelijke organisatie richt zich op meer dan het woonprogramma in de bouwblokken van de NDSM-werf West. Ook het niet-woonprogramma vindt de gemeentelijke organisatie noodzakelijk voor het slagen van de gebiedsontwikkeling. De 'plinten' op de begane grond van de bouwblokken zijn in principe bedoeld voor niet-wonen functies. Alhoewel met de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* het beoogde aandeel wonen hoger werd en niet-wonen lager, is het nog steeds de bedoeling om een gemengde woon-werkwijk te maken. De gemeentelijke organisatie vindt een mix van functies belangrijk voor het ontstaan van een levendige wijk.

### *Grondprijmaatregelen in de huidige marktomstandigheden*

De ontwikkeling van de NDSM-werf West levert de gemeente een positief financieel saldo op, dat naar het gemeentelijke *Vereveningsfonds* gaat. Dit financieel saldo verder verhogen is vrijwel onmogelijk volgens het projectteam. Dan zou er bijvoorbeeld bespaard moeten worden op de openbare ruimte, die zij cruciaal vinden. Wat betreft de grondprijzen wijst het projectteam erop dat de bouw op enkele transformatiekavels op de NDSM-werf West binnenkort kan starten, omdat daarvoor nog oudere, lagere grondprijzen gelden dan de huidige (hogere) grondprijzen. Ook de korting op grondprijzen door de tijdelijke *Transformatie-impuls* vond de gemeentelijke organisatie nuttig om tot afspraken over bouw te komen voor meerdere A-kavels. Het project moet zich houden aan het grondprijnsbeleid dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

### *Noodzakelijke regels*

De gemeente heeft een breed pakket aan eisen voor de bouw van een leefbare en complete wijk. Zo zijn er regels om beleidsdoelen te halen en regels om te zorgen dat het steeds meer bewoonde NDSM-werf West leefbaar en veilig is tijdens de bouw. Het projectteam heeft op de NDSM-werf West ervaren dat regels nodig zijn om onwenselijke situaties te voorkomen. Door vooraf met regels voor duidelijkheid te zorgen, kunnen volgens het projectteam discussies en daarmee vertraging in een latere fase worden voorkomen. Op de NDSM-werf West is daarom de regelgeving toegenomen gedurende de ontwikkeling vanuit

het idee dat dit bijdraagt aan de voortgang van de gebiedsontwikkeling en het halen van gemeentelijke doelstellingen.

### 9.1.2 Genoemd door ontwikkelaars

Wij geven in grote lijnen weer welke successen en succesfactoren genoemd zijn in onze gesprekken met ontwikkelaars. We spraken ontwikkelaars op de A- en B-kavels, inclusief een woningcorporatie die ontwikkelt op de NDSM-werf West.<sup>76</sup>

#### *Unieke plek en karakter van NDSM-werf*

Ontwikkelaars benoemen de NDSM-werf als een unieke plek vanwege de historie en de ligging aan het water. De NDSM-werf heeft een maritiem en rauw karakter. Het ligt binnen de ring, met een pontverbinding naar het centrum. De NDSM-werf Oost is belangrijk voor de identiteit van de NDSM-werf West vanwege het karakter, de horeca en de evenementen.

#### *Inrichting van de openbare ruimte*

Een ontwikkelaar geeft aan dat de openbare ruimte op de NDSM-werf West van groot belang is, juist omdat er veel kleine woningen worden gebouwd. Bewoners van kleine woningen zijn relatief veel aangewezen op de openbare ruimte en voorzieningen in een gebied. Op de NDSM-werf West is de gemeente verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte.

#### *Opgeleverde en geplande bebouwing*

De ontwikkelaars zijn over het algemeen trots op hun projecten op de NDSM-werf West. Zij benoemen daarbij de kwaliteit van de woningen, de woonbeleving en de stedenbouwkundige kwaliteit. Er zijn een paar bouwblokken opgeleverd die er 'zwaar' uitzien, en daaruit zijn lessen geleerd. Met het *Stedenbouwkundig kader A4-A7'* (2019) gaat de stedenbouwkundige kwaliteit erop vooruit, maar extra eisen betekenen volgens een ontwikkelaar die wij spraken meestal ook hogere kosten. Een bouwblok met verspringingen en verschillen is bijvoorbeeld duurder dan een massief, uniform bouwblok. Wat betreft de prijs van woningen, geeft een andere ontwikkelaar aan dat veel van de door hen opgeleverde woningen voor Amsterdamse begrippen goedkoop zijn.<sup>xxviii</sup>

#### *30-40-30 onder voorwaarde, in plaats van 40-40-20*

Uit een gesprek met een ontwikkelaar op een A-kavel maakten wij op dat de vastgestelde segmentatie van 30% sociaal, 40% middenhuur en 30% vrije sector – onder voorwaarde dat de sociale huurwoningen bij een woningcorporatie komen – in principe beter is voor een ontwikkelaar dan 40-40-20. Daarbij werd opgemerkt dat de voorwaarde bij deze segmentatie in algemene zin woningcorporaties helpt om in transformatiegebieden aan tafel te komen bij een ontwikkelaar. Aan de andere kant ervaart een andere ontwikkelaar die wij spraken de 30-40-30 segmentatie als een financiële verslechtering ten opzichte van

---

<sup>xxviii</sup> Een voorbeeld van deze ontwikkelaar is een woning in bouwblok B3 van ongeveer 52 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak en 4,3 m<sup>2</sup> buitenruimte met een verkoopprijs in 2022 van € 280.334 vrij op naam plus een jaarlijkse canonbetaling voor de erfpacht van € 1.993.

de vroegere segmentatie 30-0-70, vanwege een lagere verwachte opbrengst van de gebouwde woningen.

#### *Gunstige aankooprijds en tijdelijke verhuur*

Voor een ontwikkelaar is het een succesfactor als hij de erfpachtpositie op de NDSM-werf West heeft verkregen voor een lage prijs. Een lagere aankooprijds maakt het makkelijker voor een ontwikkelaar om de businesscase voor de bouw van de kavel rond te krijgen. Daarnaast is het voor een ontwikkelaar gunstig als hij de oude panden op zijn kavel tijdelijk kan verhuren, zodat hij huurinkomsten heeft totdat de bouw start. Dit is op NDSM-werf West alleen mogelijk op de A-kavels, want op de B-kavels staan geen oude panden.

#### *Lagere grondprijzen*

Hoe lager de prijs om de erfpachtvoorwaarden voor de nieuwe bestemming te krijgen – de ‘grondprijds’–, hoe beter de businesscase van een ontwikkelaar. Bij stijgende grondprijzen is het is voor een ontwikkelaar gunstig als oude grondprijzen voor zijn kavel langer geldig blijven. Als de erfpachtprijs voor middenhuur beduidend lager is dan voor vrije sector woningen, kan middenhuur interessant zijn voor een ontwikkelaar, terwijl dat niet vereist is. De grondprijzen voor sociale huur zijn vast en worden als helder ervaren, zo hoorden wij in een gesprek.

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

Wij hebben ervaringen opgehaald bij mensen die in het gebied wonen en werken, en organisaties die belangen behartigen van bewoners of bedrijven in Amsterdam Noord.<sup>77</sup> Wij beschrijven hieronder globaal positieve punten die hierbij naar voren kwamen.

#### *Woonruimte*

Voor bewoners is het simpelweg al positief dát er woningen gebouwd worden – aangezien er een tekort is - inclusief woningen in het betaalbare segment. Voor mensen die op de NDSM-werf West wonen, is het fijn is dat zij woonruimte hebben gevonden.

#### *Karakter, sfeer en stedenbouwkundige kwaliteit*

Bewoners die meededen aan ons onderzoek zijn voornamelijk positief over de sfeer en het karakter van het gebied en de architectuur van de gebouwen. Zij noemden vaak het industriële en rauwe karakter en de aanwezigheid van cultuur, horeca, creativiteit en de levendigheid op de NDSM-werf. Bij dit beeld speelt de naastgelegen NDSM-werf Oost een rol. Ook de ligging aan het water wordt positief gewaardeerd.

#### *Aanzet voor betere bewonersparticipatie in Noord*

In stadsdeel Noord zetten bewonersgroepen zich gezamenlijk in voor onder andere betere bewonersparticipatie. Aanleiding daarvoor was dat zij ontevreden waren over betrokkenheid van bewoners bij de omvangrijke woningbouw in hun stadsdeel. Zij zien nu een aanzet bij het stadsdeelbestuur om hiermee integraal aan de slag te gaan. Een voorbeeld is dat bewonersorganisaties aangeven dat er meer bewustzijn ontstaat bij de gemeente voor de vraag welke stad we willen zijn.

#### *Meer aandacht van de gemeente voor bedrijven in Noord*

Belangenbehartigers voor bedrijven die wij spraken ervaren het als positief dat er vanuit de gemeente meer aandacht is gekomen voor bedrijven in gebiedsontwikkelingen. Het lijkt hen alsof de gemeente meer moeite wil gaan doen om bedrijven in een gebied te behouden of ze te helpen bij het vinden van een nieuwe plek. Eerder leek de gemeente weinig moeite te doen voor zittende bedrijven in gebiedsontwikkelingen in Noord, maar nu heeft het college van B en W toezeggingen gedaan. De toekomst moet uitwijzen in hoeverre dit ook een positief effect heeft op bedrijven in transformatiegebieden zoals de NDSM-werf West.

## 9.2 Ervaren knelpunten

In deze paragraaf beschrijven we knelpunten die wij uit de inbreng van betrokkenen in dit onderzoek haalden.<sup>XXIX</sup>

### 9.2.1 Genoemd door gemeentelijke organisatie

#### *Groennorm*

Wij hoorden in een gesprek met mensen van de gemeentelijke organisatie over een ingewikkeld spanningsveld tussen enerzijds verdichting voor woningbouw en anderzijds voldoende ruimte voor andere functies. Alhoewel er aandacht is voor andere functies zoals groen, kwam het beeld uit de gesprekken naar voren dat de focus van de gemeente ligt op woningbouw. In de huidige situatie is het geplande groen op de NDSM-werf West nog niet gerealiseerd. Als het geplande groen volgens de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* bij de afronding van de gebiedsontwikkeling wel gerealiseerd is, voldoet dat niet aan de *Referentienorm 2018*. Het projectteam geeft aan dat het complex is om in een plan dat in 2013 is vastgesteld – en waar sprake is van een contract met een ontwikkelaar – alsnog volledig te voldoen aan de groen- en sportnormen. Dat was volgens hen complex omdat in het stedenbouwkundige plan voor de NDSM-werf West – dat onderdeel is van het *Investeringsbesluit 2013* – gekozen is voor een hoge bebouwingsdichtheid met relatief weinig openbare ruimte. Openbare ruimte die, naar de toen geldende inzichten, stenig zou worden ingericht in aansluiting op het karakter van de NDSM-werf Oost. In 2020 is meer ruimte voor groen op de NDSM-werf West gevonden binnen de uitgangspunten van het vastgestelde stedenbouwkundige plan. Voldoen aan de geldende groen- en sportnormen op de NDSM-werf West zou volgens het projectteam alleen maar kunnen door het stedenbouwkundige plan ingrijpend aan te passen door meerdere bouwkavels te schrappen en om te zetten naar groen. Hier is volgens het projectteam niet voor gekozen vanwege de impact op de kwaliteit van het plan, de woningbouwopgave (inclusief de financiële impact op de grondexploitatie), het vigerende bestemmingsplan, de bestaande posities van erfpachters en de afspraken die in de *Samenwerkingsovereenkomst* waren gemaakt. Consequenties van deze keuze was dat niet volledig werd voldaan aan groen- en sportnormen die in 2018 zijn vastgesteld. Zij geven ook aan dat ervoor is gekozen om een groot deel (max. 59.000m<sup>2</sup>) van het beschikbare onbebouwde deel van de NDSM-werf Oost

---

<sup>XXIX</sup> We gebruiken geen strikte definitie van ‘knelpunt’, omdat we de ervaringen van geïnterviewden weergeven.



te reserveren voor groen en sport. Hiermee wordt volgens hen alsnog in de buurt gekomen van de in 2018 vastgestelde normen voor groen en sport.

#### *'Plintprogramma' voor niet-wonen*

De geplande ruimte voor wonen is bij de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* toegenomen, en de ruimte voor niet-wonen is afgenomen. In de realisatie van het nog wel geplande 'niet-wonen' in de bouwblokken ervaart het projectteam knelpunten. Het is voor het projectteam ingewikkeld om met ontwikkelaars afspraken te maken over bijvoorbeeld ruimten voor maakbedrijven en ateliers, omdat deze ruimtes minder rendabel zijn. En als de ruimtes wel zijn gerealiseerd, blijkt het voor de verhuurder niet altijd makkelijk om een huurder te vinden. Een van de redenen is dat de marktconforme huurprijzen te hoog zijn voor de 'creatieve' doelgroep. Naast de financiële beperkingen zijn er ook fysieke beperkingen genoemd, zoals geluidsoverlast. Verder ziet het projectteam dat de bestemmingsplanruimte voor detailhandel en horeca al helemaal is uitgegeven op de NDSM-werf West, terwijl hier juist wel behoefte aan is. Meer ruimte voor dagelijkse detailhandel in het bestemmingsplan zou ook helpen om de plinten commercieel rendabel te krijgen, zo geeft het projectteam aan.

#### *Zittende ondernemers op de A-kavels*

De marktconforme huren van de nieuwe ruimtes voor bedrijven op de NDSM-werf West zijn volgens mensen die wij spraken van de gemeentelijke organisatie in het bijzonder een probleem voor de bedrijven die nu nog in de oude gebouwen zitten voor een lage huurprijs. Als de bouwprojecten op deze A-kavels van start gaan, zullen de zittende bedrijven al tijdens de bouw weg moeten. En als ze de nieuwe, hogere huren niet kunnen betalen zullen ze op de NDSM-werf West geen nieuwe huisvesting kunnen vinden. Dat zorgt volgens de gemeentelijke organisatie voor onrust en discussie. Dit is een breder probleem in transformatiegebieden in stadsdeel Noord en stedelijk.

#### *Inpassen van voorzieningen zoals een school*

Het is voor het projectteam lastig om maatschappelijke functies binnen de NDSM-werf West gerealiseerd te krijgen. De inpassing van scholen in de NDSM-werf West gaat bijvoorbeeld lastig door de aanbestedingsregels en de afstemming in de uitvoering met woningbouw. Het projectteam wijst ook op de zeer hoge bebouwingsdichtheid van het gebied, waardoor het inpassen van voorzieningen moeilijker wordt.

#### *Woninggrootte*

Het is volgens het projectteam complex om te zorgen dat er grote woningen komen op de NDSM-werf West in het gereguleerde segment. Grondprijzen voor middeldure huur zijn al afhankelijk van de woninggrootte, zo hoorden wij van het projectteam: hoe groter de woning hoe lager de gemeentelijk grondprijs. Desondanks is het bouwen van relatief grote woningen volgens hen lastig. Als de gemeente te veel vraagt van de ontwikkelaars, is het risico dat zij überhaupt niet bouwen. De gemeente heeft namelijk minder invloed in transformatiegebieden dan in klassieke gebiedsontwikkelingen waar de grond nog niet in erfpacht is uitgegeven. Vooral het bouwen van de beoogde betaalbare woningen die groot genoeg zijn voor gezinnen, is waarschijnlijk niet meer haalbaar, begrepen wij van het



projectteam. Wij hoorden vanuit het projectteam dat zij het zorgelijk vinden dat er vooral kleine woningen opgeleverd worden, omdat de NDSM-werf West dan een eenzijdige wijk kan worden en de doorstroming vanuit omliggende wijken niet goed gaat. Daarnaast ziet het projectteam dat het grote aantal kleine woningen tot meer druk op de openbare ruimte en voorzieningen kan leiden. Maar in een ander gesprek kwam ook aan de orde dat als er in de rest van het stadsdeel wél voldoende grotere woningen zijn, het op stadsdeelniveau minder een probleem is dat er op de NDSM-werf West kleine woningen zijn.

#### *Marktomstandigheden*

Sinds de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* zijn de marktomstandigheden slechter geworden. De bouwkosten en de rente stegen, de onzekerheden over opbrengsten namen toe. Dat maakt het lastiger om de gestelde doelen te halen. De marges voor ontwikkelaars zijn volgens het projectteam namelijk krappert, waardoor gemeentelijke eisen zoals woninggrootte en minder rendabele bedrijfsruimtes lastig zijn te realiseren. Bovendien geeft het projectteam NDSM-werf aan dat de wijze van grondprijsberekening (meer terugkijkend) afwijkt van de wijze waarop projectontwikkelaars kijken naar de waarde van grond (meer vooruitkijkend). Dat komt volgens het projectteam omdat de grondprijzen worden berekend door te kijken naar gerealiseerde kosten en transacties, en dat niet vooruitgekeken wordt naar bijvoorbeeld toekomstige risico's. Dit kan er toe leiden dat de gemeente in een neergaande markt hogere grondprijzen vaststelt dan waarmee de ontwikkelaars denken uit te kunnen komen.

#### *Bereikbaarheid*

Bij de bereikbaarheid van de NDSM-werf ziet de gemeentelijke organisatie vooral het openbaar vervoer als knelpunt. Het gebied is met name afhankelijk van de pont aangezien de dichtstbijzijnde bushalte aan de Klaprozenweg is. De mogelijke aanleg van de *Westbrug* over het IJ zou volgens de mensen van de gemeentelijke organisatie een verbetering zijn voor de ontsluiting van de NDSM-werf West en het westelijk deel van stadsdeel Noord, waar veel gebouwd wordt. Voor de toekomst ziet het projectteam ook het risico dat de autobereikbaarheid onder druk komt te staan. De ruimte voor auto's op de NDSM-werf is beperkt en de ontwikkeling van Buiksloterham en Havenstad kan het autoverkeer doen toenemen.

#### *Relatie met omliggende wijken*

De Klaprozenweg komt uit de gevoerde gesprekken met de gemeentelijke organisatie naar voren als een fysieke barrière tussen de NDSM-werf en Tuindorp Oostzaan. Deze weg wordt volgens hen ook als een sociale barrière ervaren. Ze zien een contrast tussen de twee zijden van de Klaprozenweg. De mensen die wij spraken van de gemeentelijke organisatie zien dat omwonenden nadelen ervaren van de woningbouw op de NDSM-werf West, zoals toenemende parkeerdruk (zij wijzen ook op het invoeren van betaald parkeren in de omgeving van de NDSM-werf). Zij zouden daarom graag zien dat de ontwikkeling op de NDSM-werf West meer positieve effecten heeft voor de omliggende buurten, maar zien zelf geen mogelijkheden om dit te bewerkstelligen.

### *Complexere eindfase*

De laatste fase van de gebiedsontwikkeling gaat volgens het projectteam trager omdat het complexer wordt naarmate er dichter is bebouwd. Bij de verdere ontwikkeling van de NDSM-werf West moet immers rekening worden gehouden met de mensen die er al wonen. Daardoor is volgens het projectteam meer aandacht nodig voor maatregelen voor bouwlogistiek, veiligheid en leefbaarheid. En dat kost meer tijd.

### *Veranderende eisen van buitenaf*

De gebiedsontwikkeling heeft te maken met veranderende eisen vanuit de omgeving. Een voorbeeld is de verandering van het gemeentelijk beleid voor de aandelen betaalbare woningen. De wijziging van 30-0-70 naar 30-40-30 zorgde volgens het projectteam voor een hapering bij de ontwikkeling van een deel van de A-kavels. Als er discussies gevoerd worden over aanpassing van eisen vanuit bijvoorbeeld gemeente of Rijk, is de ervaring van het projectteam dat marktpartijen beslissingen afwachten tot er duidelijkheid is. Als voorbeeld noemen ze de regelgeving voor middenhuur vanuit het Rijk. Een verandering of mogelijke verandering betekent door dit mechanisme volgens het projectteam een vertraging. Een concreet voorbeeld dat het projectteam noemde was de onzekerheid vanuit *Sprong over het IJ* over de aanlandingsplek van de *Westbrug* op de NDSM-werf West, die voor een vertraging van een half jaar heeft gezorgd bij de ontwikkeling van een deel van de kavels.

### *Ambtelijke capaciteit*

Het projectteam NDSM-werf West ervaart een tekort aan mensen in het team om het werk goed te blijven uitvoeren. Dit tekort is een knelpunt voor de kwaliteit en doorlooptijd van de gebiedsontwikkeling, zo begrijpen wij uit het gesprek. Het projectteam geeft prioriteit aan het faciliteren van de bouwproductie, zoals contractvorming. Andere taken blijven liggen of gebeuren minder goed. Dat kan later kostenverhogend en vertragend zijn, geeft het projectteam aan.

## **9.2.2      Genoemd door ontwikkelaars**

Veel knelpunten die de ontwikkelaars die wij spraken noemden hebben te maken met hun 'businesscase', hun kosten en opbrengsten voor de ontwikkeling van een kavel. Hoe meer eisen en hogere ambities de gemeente stelt en hoe hoger de grondprijzen, hoe negatiever de businesscase van de ontwikkelaar in principe wordt. Natuurlijk hebben ook zaken buiten de gemeente invloed op de businesscase van een ontwikkelaar, zoals marktomstandigheden. Ontwikkelaars geven aan dat het in de huidige situatie heel moeilijk is om de businesscase voor de bouw van een kavel rond te krijgen.

### *Eisen van de overheid*

Bij de verwerving van de erfpachtrechten voor de grond maakt de ontwikkelaar een inschatting van wat van de overheid mag en moet op een kavel. Als er nadien minder mag en meer moet, is dat voor ontwikkelaars nadelig. Voor een ontwikkelaar die positie kocht in de verwachting dat hij 30% sociale huur en 70% vrije sector kon bouwen, was de wijziging van gemeentelijk beleid naar een hoger aandeel betaalbare woningen op de A-

kavels ongunstig, zo stellen de ontwikkelaars. En op de A-kavels mag nu minder dicht bebouwd worden dan op de eerste A-kavels die klaar zijn. Ook eisen voor grotere woningen zijn volgens hen financieel ongunstig. Tegelijkertijd zien zij dat de gemeentelijke eisen zijn toegenomen op de NDSM-werf West, bijvoorbeeld voor stedenbouwkundige kwaliteit. Daarbij gaat het vooral om regels die het ruimtelijke resultaat beïnvloeden en die de bouwkosten verhogen. Een voorbeeld is als ieder gebouw een eigen entree moet hebben, en er meer liften en trappen moeten komen. Het knelpunt zit niet in uitvoeringsregels tijdens de bouw voor veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid, zo lichtte de ontwikkelaar op de B-kavels nader toe. Een ontwikkelaar geeft ook aan vanuit de gemeente hogere duurzaamheidsambities te ervaren dan wettelijk verplicht is. Daarnaast zijn er toenemende eisen vanuit de rijksoverheid, zoals het mogelijke puntenstelsel voor middenhuur in het woningwaarderingstelsel. Dit alles maakt het voor de ontwikkelaars steeds moeilijker om daadwerkelijk kavels te ontwikkelen.

Ontwikkelaars die wij spraken vinden daarnaast de huidige regels op de NDSM-werf West te gedetailleerd en restrictief en daarmee moeilijk om mee te werken. Voor hen is relevant wat alle eisen concreet betekenen voor hun kavel. Zij vinden dat de gemeente de eisen lang niet altijd goed heeft doordacht op samenhang en realisme. Daardoor schuren en conflicteren regels, zo geeft een ontwikkelaar aan, met als voorbeeld eisen voor zonnepanelen en groene daken. Ontwikkelaars geven aan dat de eisen in het kavelpaspoort vaak strenger zijn dan het bestemmingsplan. Als voorbeeld noemen ze de voor een ontwikkelaar knellende eisen aan het plintprogramma. Door de eisen aan het niet-wonen in de plint heeft het plintprogramma voor een ontwikkelaar een hoog risicoprofiel in de businesscase. Het is daarmee een knelpunt voor de bouw. De ontwikkelaars hebben behoefte aan meer ontwikkelvrijheid, maken wij op uit de gesprekken. De ontwikkelaars hebben het projectteam NDSM-werf West als eerste aanspreekpunt, maar de ontwikkelaars zien dat de ruimte van het projectteam beperkt is ten opzichte van stedelijke kaders.

#### *Gemeentelijke grondprijzen*

Ontwikkelaars geven aan dat de grondprijzen van de gemeente voor hen een financieel knelpunt zijn. Met grondprijzen wordt op de A-kavels de prijs bedoeld die de ontwikkelaar of andere erfpachter aan de gemeente moet betalen voor de omzetting van erfpachtrechten naar de nieuwe bestemming inclusief woningen. Er zijn meerdere redenen genoemd waarom de ontwikkelaars de grondprijzen te hoog vinden. Eén reden is dat ontwikkelaars de aankoopkosten voor de bestaande bedrijfsgebouwen op de A-kavels niet 'terugkrijgen' in de grondprijsberekening van de gemeente, zo begrijpen wij.<sup>xxx</sup> Dit betekent voor hen dat de gebouwen die zij kochten toen zij grondpositie verworven, niets

---

<sup>xxx</sup> De gemeentelijke organisatie bevestigt dat in het grondprijnsbeleid is vastgelegd dat de aanschafwaarde niet wordt meegenomen in de grondprijzen. Dit is vaststaand beleid en volgens de gemeente bekend bij ontwikkelaars. Bron: Gemeente Amsterdam, Feitelijke reactie, 4 oktober 2023.

waard zijn.<sup>xxxI</sup> Een andere reden – volgens alle ontwikkelaars die wij spraken – is dat de gemeente bij de grondprijsberekening terugkijkt. De kosten – zoals bouwkosten – en opbrengsten waar de gemeente van uitgaat lopen volgens hen achter op de actuele marktontwikkeling. In een neergaande markt vinden zij deze wijze van berekenen van de grondprijzen ongunstig. Daarnaast geeft een ontwikkelaar aan dat hogere gemeentelijke ambities tot lagere grondprijzen zouden moeten leiden, maar dat de ontwikkelaar dat niet zo ervaart in de huidige grondprijsberekeningen. De gevraagde grondprijzen zijn voor ontwikkelaars een belangrijk obstakel voor het ontwikkelen van nieuwe kavels, begrijpen wij uit de gesprekken. De middeldure huurwoningen noemen ze hierbij specifiek, met gestegen grondprijzen en tegelijkertijd gemaximeerde huurprijzen. Een ontwikkelaar vindt dat de gemeente de grondprijs zou moeten koppelen aan de huurprijs. Ook grote woningen zijn in het bijzonder genoemd. Een grote sociale huurwoning of middenhuur woning kost meer materiaal en tijd om te realiseren dan een kleine woning, zo licht een ontwikkelaar toe. Maar de maximale huurprijs is volgens de ontwikkelaar niet meegestegen met de toegenomen bouwkosten en grondprijzen. Ontwikkelaars ervaren wel dat de gemeente oog heeft voor het knelpunt van de grondprijzen, maar zij zien ook dat het voor de gemeente financieel lastig is dat het *Vereveningsfonds* onder druk staat. Een ontwikkelaar denkt dat het voor de gemeente in een gebiedsontwikkeling lastig is om tegenvallers op te vangen, omdat de gemeente de grondexploitatie met eerder bedachte opbrengst al heeft vastgesteld. Een tegenvaller zou dan negatief zijn voor het *Vereveningsfonds*, maar dat staat onder druk.

#### *Marktomstandigheden*

Door de recente marktontwikkelingen is het risico op verlies volgens de ontwikkelaars groter geworden. Bouwmaterialen zijn schaarser en duurder geworden en de rente is gestegen. Tegelijkertijd zijn volgens hen de opbrengsten onzekerder geworden, onder andere door (mogelijk) nieuwe wet- en regelgeving vanuit de rijksoverheid. Door deze marktomstandigheden, de eisen van de overheid en de gevraagde grondprijzen is de ontwikkeling van nieuwe kavels steeds moeilijker of zelfs niet financieel rond te krijgen voor ontwikkelaars, zo maken wij op uit de gevoerde gesprekken. Een ontwikkelaar gaf aan dat de gemeente de marktomstandigheden niet kan beïnvloeden, maar hier wel rekening mee kan houden door lagere ambities en lagere grondprijzen.

#### *Openbare ruimte*

Een ontwikkelaar gaf aan het lastig te vinden om tijdig te weten hoe de gemeente de openbare ruimte precies gaat inrichten. De plannen hiervoor zouden pas in een laat stadium bekend worden. Met laat bedoelt de ontwikkelaar als deze het ontwerpproces heeft afgerond en de omgevingsvergunning heeft aangevraagd. De ontwikkelaar vindt dat lastig, omdat het een goed samenspel tussen de bebouwing en de openbare ruimte moeilijker maakt. Het wordt als een nadeel ervaren dat het groen beperkt is en er in

---

<sup>xxxI</sup> Het projectteam NDSM-werf West licht in reactie hierop toe dat de aanschafwaarde (van bestaande gebouwen) door de gemeente niet betrokken wordt in de grondprijs, omdat het niet terecht is hiertoe gemeenschapsgeld aan te wenden. Bron: e-mail 21 augustus 2023.

principe geen woningen op straatniveau gebouwd mogen worden. Wij begrepen uit een gesprek met een ontwikkelaar dat er inmiddels op bepaalde plekken op nog te ontwikkelen kavels wel woningen aan de straat mogen komen, voor een meer aangename en sociaal veilige beleving van de openbare ruimte. Een ander knelpunt dat een ontwikkelaar signaleert is dat woningcorporaties de openbare ruimte op de NDSM-werf West niet geschikt zouden vinden voor gezinnen. Deze zou te stenig zijn, met te weinig openbaar groen en speelvoorzieningen. Dit knelpunt speelt volgens de ontwikkelaar naast het financiële probleem dat een gezinswoning te groot is om als betaalbare huurwoning rendabel te ontwikkelen.

### 9.2.3 Genoemd door bewoners, bedrijven en anderen

#### *Groen*

Uit de inbreng in ons onderzoek van bewoners van de NDSM-werf West en mensen die daar werken halen wij als een belangrijk knelpunt dat er volgens hen te weinig groen is. Ze missen een plek in de buurt om een rondje in het groen te lopen, de hond uit te laten, hard te lopen of om op een andere manier buiten te sporten. Daarnaast vinden ze groen belangrijk voor het omgaan met hittestress en klimaatverandering. Zij vertelden ons dat er gezinnen zijn weggegaan uit de NDSM-werf West, met als belangrijkste reden het gebrek aan groen. Meerdere mensen gaven aan dat zij het belangrijk vinden dat het groen dat nog gepland is, wel écht groen wordt. Daarmee bedoelden zij bijvoorbeeld groen in openbaar toegankelijk gebied en groen dat bijdraagt aan biodiversiteit. Wat zij niet bedoelen met echt groen, zijn bijvoorbeeld groen in plantenbakken op dakterrassen of groen in afgesloten binnentuinen.

#### *Detailhandel*

Uit de inbreng van bewoners in ons onderzoek komt een tekort aan winkels en horeca naar voren als probleem. Bewoners missen bijvoorbeeld een goedkopere supermarkt, drogist, bloemist en slager. Ze vinden dat er te weinig aanbod is van winkels in verhouding tot de omvang van de wijk. Ze zijn bang dat als er meer ruimte voor winkels toegestaan wordt, dit dure ruimtes worden die niet betaalbaar zijn voor gewone kleine winkeliers.

#### *Bereikbaarheid*

Mensen die wij spraken vinden het jammer dat de *Westbrug* over het IJ 'in de ijskast is verdwenen'. Problemen die genoemd worden met de pont over het IJ zijn de drukte en de tijden waarop de pont vaart. Bij evenementen is de problematiek groter, al vaart de pont dan wel vaker. Er komen steeds meer bewoners, waardoor mensen verwachten dat het probleem met de verbinding over het IJ groter wordt.

#### *Parkeren*

Mensen ervaren dat er weinig mogelijkheden zijn om de auto in de openbare ruimte op de NDSM-werf te parkeren, en verwachten dat parkeren steeds lastiger wordt. Het is de bedoeling om inpandig te parkeren, geven zij aan. Ook het parkeren van fietsen wordt als lastig ervaren omdat dit beperkt mogelijk is op straat, maar de inpandige ruimte ook beperkt is. Bewoners vertelden dat er wrijving ontstaat met bewoners van Tuindorp

Oostzaan. De wrijving komt volgens hen doordat mensen die op de NDSM-werf hun auto niet (gratis) kunnen parkeren, hun auto in de naastgelegen wijk neerzetten.

#### *Focus op woningbouw*

In de inbreng van bedrijven en bewoners viel ons op dat zij ervaren dat er op de NDSM-werf West vooral veel woningen worden gebouwd, waardoor de aandacht voor niet-wonen is ondergesneeuwd. Het lagere aandeel niet-wonen bij de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* was ongunstig voor bedrijven. Voor bepaalde bedrijven is een aandeel van 15% niet-wonen minder aantrekkelijk dan bijvoorbeeld 50% niet-wonen, zo werd in een gesprek over bedrijven gezegd. Volgens onze gesprekspartners komt dat onder andere doordat de infrastructuur afgestemd wordt op een gebied dat voornamelijk uit woningen bestaat en niet uit bedrijvigheid. Dat kan het voor bedrijven bijvoorbeeld lastiger maken om hun bedrijf te bereiken met vrachtwagens om te laden en te lossen. Wij hoorden vanuit de bedrijven dat zij een andere balans dan nu wenselijk hadden gevonden voor de bedrijven, en voor het karakter van de wijk als geheel. In de gesprekken met mensen die in het gebied wonen en werken, hoorden wij dat het vooral de bedoeling lijkt om veel massa en veel woningen te bouwen. Bij hen speelt een zorg over de balans tussen wonen en voorzieningen en druk op groen. Daarnaast is hun beeld dat er tot nu toe vooral dure woningen zijn gebouwd.

#### *Omgang met zittende bedrijven*

Bedrijven die wij hebben gesproken, gaven aan dat de gemeente weinig of niets voor hen doet. Zo zei een bedrijf dat al lang op de NDSM-werf West zit, zich in de steek gelaten te voelen. Wij hoorden van een ondernemer dat meerdere ondernemers op de NDSM-werf West contact hebben gezocht met de gemeente, maar zonder succes. De ervaring van deze ondernemer is dat ontwikkelaars wel mogelijkheden bieden, maar dat die duur zijn. Vanuit bewonersorganisaties hoorden wij dat zij participatie ook belangrijk vinden voor ondernemers, in het bijzonder met aandacht voor kleine ondernemers. Een gebiedsontwikkeling zou volgens hen bovendien niet alleen in de plannen inclusief moeten zijn voor kleinere ondernemers, maar ook in de uitvoering.

#### *Aandacht voor het bestaande*

Breder in stadsdeel Noord hoorden wij van bewoners dat er te weinig aandacht zou zijn voor het bestaande in Noord, zoals de bestaande wijken. Bij woningbouw zou er meer oog moeten zijn voor de relatie met de omliggende, bestaande wijken.

#### *Participatie*

Het viel ons op dat de mensen die wij spraken vanuit bewonersorganisaties in Noord het gevoel hebben dat de woningbouwontwikkelingen hen vooral overkomen. Als zij participeren hebben ze het gevoel dat ze te laat zijn om echt invloed op het geheel te hebben. Zij willen dat veranderen.



## 10 Belangrijkste vraagstukken

Op basis van de documentenanalyse en gesprekken die wij voerden, staan in dit hoofdstuk vraagstukken die op de NDSM-werf West hebben gespeeld of momenteel spelen. Het zijn vraagstukken die wij als rekenkamer zien, zonder te streven naar volledigheid. Daarbij richten we ons op de ontwikkeling sinds het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013*. Deze vraagstukken zijn bij ons in beeld gekomen in gesprekken over de ontwikkeling van de NDSM-werf West met ambtenaren, bewoners, ontwikkelaars en andere belanghebbenden. De vraagstukken zelf zijn ongelijksoortig. Soms gaat het om knelpunten die breed door (vrijwel) alle betrokkenen worden onderkend. In andere gevallen geeft het vraagstuk een probleem weer waarover verschillend wordt gedacht of waarbij sprake is van een dilemma. Maar het gaat soms ook om een vraagstuk waar niet zozeer sprake is van een verschil van inzicht, dilemma of knelpunt, maar meer van een belangrijke en moeilijke opgave die bepalend is voor het verloop van de ontwikkeling. Het verbindende element van deze vraagstukken is dat ze, naar onze mening, belangrijk zijn om het verloop van de ontwikkeling van de NDSM-werf West te kunnen begrijpen.

Een vraagstuk leiden we eerst in, en we vatten de feiten uit de documenten samen.<sup>xxxii</sup> Vervolgens beschrijven we verschillende perspectieven op een vraagstuk, vanuit de betrokken partijen. Tot slot geven wij weer hoe het projectteam met het vraagstuk omgaat.

### 10.1 Wonen

#### 10.1.1 Maximaal woonprogramma op NDSM-werf West

*Het vraagstuk: verhogen van het woonprogramma op de NDSM-werf West*

Gaandeweg de ontwikkeling van de NDSM-werf West ontstond de maatschappelijke en politieke noodzaak om meer woningen in het gebied te bouwen dan waartoe in 2013 was besloten. De verwachting en het programma van niet-wonen werd juist lager, onder andere door de toename van thuiswerken. Dit vroeg niet alleen om herziening van het bestemmingsplan, maar leidde ook tot hogere eisen aan de openbare ruimte en meer sturing op de stedenbouwkundige kwaliteit. Daarnaast was het idee om met de ontwikkeling van de Klaprozenweg Noord een overgang te maken tussen de hoogbouw op de NDSM-werf West en de laagbouw van de naastgelegen wijk.

*Samenvatting van belangrijkste gebeurtenissen voor dit vraagstuk*

#### Verhoging toegestaan maximum woonprogramma

De gemeenteraad stelde het *Investeringsbesluit 2013* vast in een periode van economische crisis. De verwachtingen destijds van wat haalbaar en verantwoord was, waren leidend voor de ambities in het 6-puntenplan en de grondexploitatie. Daarna trokken de economie

---

<sup>xxxii</sup> In de samenvatting van de documentanalyse staan niet opnieuw de bronvermeldingen. Op basis van de documentnamen in de samenvatting zijn de bronvermeldingen terug te vinden in de betreffende passages in de sectie 'Reconstructie verloop van het project'.



en woningmarkt aan en ontstond in Amsterdam steeds meer de maatschappelijke en politieke noodzaak om meer en sneller woningen te bouwen. De NDSM-werf West bood hiervoor mogelijkheden. Er waren namelijk nog onbebouwde kavels of kavels die nog getransformeerd konden worden over. Ook pasten meer woningen binnen de bestaande *Milieueffectrapportage 2010*. Het bestemmingsplan bood deze ruimte echter niet, want dit was bij het vaststellen in 2014 juist afgestemd op de lagere ambities ten tijde van het *Investeringsbesluit 2013*. Om meer woningen op de NDSM-werf West mogelijk te maken moest daarom het bestemmingsplan worden herzien. Daarom stelde de gemeenteraad in 2020 de *Actualisatie Investeringsbesluit en herziening Bestemmingsplan* vast. Daarmee verdubbelde ongeveer het maximum aantal vierkante meters wonen dat toegestaan is op de NDSM-werf West.

#### Intensiever gebruik van het gebied

Een van de gevolgen van meer woningen op de NDSM-werf West is een intensiever gebruik van het gebied. Er komen namelijk meer bewoners die gebruik gaan maken van de openbare ruimte. Om hiermee om te gaan, zet de gemeente meer in op de kwaliteit van de openbare ruimte. Nadrukkelijker dan in 2013 wil de gemeente met de actualisatie in 2020 de historie van de NDSM-werf als basis gebruiken voor de inrichting van de openbare ruimte, en de openbare ruimte optimaal inrichten.

#### Meer sturen op stedenbouwkundige kwaliteit

Daarnaast ziet de gemeente dat door de toegenomen woningbouw het noodzakelijk is om meer te reguleren om de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied te kunnen realiseren. Zo wil de gemeente geen massale bouwblokken. Dat was al het geval met het *Investeringsbesluit 2013* en het welstandskader dat daarin is opgenomen. Maar in 2019 stelt het college van B en W nadere regels vast, onder andere als kader voor hoogbouwaccenten en om te zorgen dat de beoogde kwaliteit gerealiseerd wordt. Deze regels staan in het *Stedenbouwkundig kader A4-A7'* en de *Beleidsregel Hoogteaccenten NDSM A4-A7'*. Deze eisen voor stedenbouwkundige kwaliteit worden ook opgenomen in de kavelpaspoorten.<sup>xxxiii</sup>

#### Aansluiting op bestaande wijken

De intensieve bebouwing met hoogbouw op de NDSM-werf West contrasteert met de bestaande wijken. Aan de andere kant van de Klaprozenweg ligt Tuindorp Oostzaan met laagbouw. De gemeente vindt een meer geleidelijk overgang in hoogte wenselijk. Met de gebiedsontwikkeling Klaprozenweg Noord zou de overgang in hoogte meer geleidelijk worden, maar deze planvorming is in 2021 stilgelegd.

#### *Perspectief van ontwikkelaars: hadden meer ruimte voor woningen verwacht*

Meer bouwvolume is in principe positief voor de businesscase van een ontwikkelaar, omdat dit normaliter meer mogelijkheden geeft voor een rendabele investering. Een positieve businesscase is cruciaal voor het besluit van een ontwikkelaar of andere

---

<sup>xxxiii</sup> In een kavelpaspoort staan de eisen en voorwaarden die de gemeente stelt aan de inrichting van een kavel.

erfpachter om een kavel te ontwikkelen of te transformeren. Meerdere ontwikkelaars die wij spraken op nog te transformeren A-kavels hadden echter verwacht dat zij meer mochten bouwen dan waartoe in 2020 werd besloten. De eerste blokken die al gebouwd zijn op kavels A1/2/3 en A9 hebben namelijk een hogere bebouwingsdichtheid dan voor de andere A-kavels in 2020 werd toegestaan.<sup>78</sup>

*Perspectief van bewoners en omwonenden: waardering voor karakter, zorgen om hoogbouw*  
Huidige bewoners en andere mensen die onze enquête invulden of inbreng gaven via de informatiemarkt, zijn voornamelijk positief over de sfeer en het karakter van het gebied. Mensen noemden vaak het industriële en rauwe karakter en de aanwezigheid van cultuur, creativiteit en de levendigheid in het gebied. Bij dit beeld speelt de naastgelegen NDSM-werf Oost een rol. Wij hoorden echter ook kritiek op de hoogbouw en de gevolgen daarvan voor omliggende wijken.<sup>79</sup> Wij spraken mensen die in de NDSM-werf wonen en werken, die bouwblok A9 beleven als een hoge muur bij de Klaprozenweg. Het ontwerp van de NDSM-werf West lijkt hen gericht op de stad en het IJ, en niet op de bestaande omliggende wijken.<sup>80</sup>

Bij blok A9 speelt verder dat de gemeenteraad twee hoogbouwaccenten heeft toegestaan die hoger zijn dan het maximum van 60 meter. Blok A9 ligt aan de Klaprozenweg. Omwonenden uit Tuindorp Oostzaan dienden zienswijzen in, omdat zij nadelen ervaren van het bouwvolume en de hoogbouw. In hun zienswijzen beargumenteren deze omwonenden dat de hoogbouw van blok A9 leidt tot onaanvaardbare schaduwwerking, windhinder, aantasting van het uitzicht en aantasting van de privacy.<sup>81</sup>

*Perspectief van het stadsdeel: toename woningbouw passend voor de locatie*  
Het stadsdeel adviseerde in 2020 positief aan het college van B en W, toen er meer woningen mogelijk werden gemaakt met gemeentelijke besluiten. Het advies was onder andere positief vanwege de bijdrage aan de woningvoorraad. Maar het stadsdeel had in het advies wel aandachtspunten vanuit een complete en ongedeelde wijk. Ook uit de gesprekken die we voerden blijkt dat de integrale blik op een complete wijk belangrijk is voor het stadsdeel. Het in 2020 verhoogde woningaantal zien de mensen die wij spraken vanuit het stadsdeel op zich niet als probleem, omdat zij het hoog stedelijke karakter passend vinden op de locatie.<sup>82</sup>

*Projectteam NDSM-werf: trots op toename, maar ziet grens aan woningbouw*  
Het gemeentelijk projectteam NDSM-werf (kortweg: projectteam) wilde in 2019/2020 vooral snel een hoger maximum voor woningbouw mogelijk maken.<sup>83</sup> Dat was toen nodig voor de politieke woningbouwambitie. Bij het bepalen van het nieuwe maximum speelde mee dat het projectteam wilde leren van de bouw van A1/2/3 en A9. Achteraf vond het projectteam dat deze kavels te dicht zijn bebouwd.<sup>84</sup> Daarnaast ziet het projectteam dat er een grens is aan de druk op de openbare ruimte, voorzieningen en bereikbaarheid in het gebied, en daarmee aan het woonprogramma.<sup>85</sup> Ook veranderde de verhouding tussen wonen en niet-wonen. Het bepalen van het nieuwe maximum aan vierkante meters woonprogramma was voor het projectteam verder geen dilemma. Het projectteam zag dit nieuwe maximum als een belangrijke en uitvoerbare keuze voor de verdere ontwikkeling

van de NDSM-werf. Het projectteam is er dan ook trots op dat er ongeveer 5.400 woningen komen, met zichtbare historische elementen in het gebied om recht te doen aan het verleden als scheepswerf.<sup>86</sup>

### 10.1.2 Aandeel sociale huur en middeldure huur

*Het vraagstuk: vergroten en realiseren van het aandeel betaalbare huur*

Bij het *Investeringsbesluit 2013* is ingezet op het realiseren van ten minste 30% sociale huurwoningen. Gaandeweg het project worden de stedelijke ambities voor segmentering verhoogd en wordt ook een aandeel voor middeldure huur nagestreefd. Deze nieuwe stedelijke doelstellingen werken in de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* door in de ontwikkeling van de NDSM-werf West, op een deel van de A-kavels. Op dat moment mocht inmiddels volgens het stedelijke beleid voor transformatiegebieden al een segmentering van 30-40-30 in plaats van 40-40-20 worden overeengekomen, mits de sociale huurwoningen in handen van een corporatie komen. De daadwerkelijke realisatie blijkt nog niet eenvoudig, maar het projectteam verwacht het aandeel betaalbare woningen bij afronding van de ontwikkeling van de NDSM-werf West te kunnen behalen.

*Samenvatting van belangrijkste gebeurtenissen voor dit vraagstuk*

#### Beoogde segmentering voor de NDSM-werf West

De gebiedsontwikkeling NDSM-werf West is begonnen met een doelstelling van minimaal 30% sociale huur (30-0-70). Deze doelstelling geldt voor het gebied van de B-kavels als geheel, waarbij de precieze segmentering kan verschillen tussen de B-kavels.<sup>xxxiv</sup> Dit is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst voor de B-kavels, op basis van het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013*. Het projectteam NDSM-werf geeft aan dat partijen overeenkwamen dat het *Investeringsbesluit 2013* de basis voor de programmatische afspraken zou vormen, voordat het 40-40-20 beleid in ging.

De doelstelling van 30% sociale huur gold ook voor de eerste twee A-kavels die zijn ontwikkeld (A1/2/3 en A9).<sup>xxxv</sup> Voor de andere A-kavels geldt een segmentering van 30% sociaal, 40% midden en 30% vrije sector (30-40-30), indien het aandeel van 30% sociale huur wordt ondergebracht bij een woningbouwcorporatie. Als niet aan deze voorwaarde wordt voldaan, dan geldt de reguliere segmentatie voor nieuwbouw van 40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrije sector (40-40-20) voor deze kavels. De gemeenteraad

---

<sup>xxxiv</sup> Voor kavel B2-1 wordt geen segmenteringsdoelstelling gehanteerd, zie ook 8.1.2

<sup>xxxv</sup> De stedelijke Rapportage *Woningbouwplan 2018-2025* stand per 31 december 2021, wekt de suggestie dat 40-40-20 haalbaar is op de A-kavels. Dat is niet het geval in de prognose van het projectteam, en 40-40-20 is ook niet het segmentatiedoel dat op de A-kavels tezamen van toepassing is. Op de A-kavels geldt namelijk 30-0-70 als doel voor twee kavels en 30-40-30 of 40-40-20 voor de overige A-kavels, afhankelijk van inschakeling van woningcorporaties. Een jaar later, in de stedelijke Rapportage stand per 31 december 2022, staat de 40-40-20 ook als doel voor de A-kavels. In deze rapportage staat wel dat hierbij nog geen rekening is gehouden met de inschakeling van woningcorporaties. Dat is een verbetering ten opzichte van de eerdere stedelijke jaarrapportage, maar klopt nog niet met de beoogde segmentering voor alle A-kavels inclusief A1/2/3 en A9.

stemde op 30 september 2020 in met deze segmentering voor kavels A4-A5/6-A7-A7', met de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020*. Het stedelijk beleid voor een mogelijke segmentering van 30-40-30 in transformatiegebieden was ingegaan op 10 juni 2020.

#### Samenvatting stand van zaken en prognose segmentering

Het aandeel sociale huurwoningen dat tot nu toe is opgeleverd is 20%, en dat is lager dan de bedoeling is. De beslissing aan het einde van de kredietcrisis om geen sociale huur op A1/2/3 te bouwen drukt op het totaal opgeleverde aandeel sociale huur. Er is op 1 juli 2023 nog geen middenhuur opgeleverd. Omgerekend voor heel NDSM-werf West is het doel 30-11-59. Het gemeentelijk projectteam voorziet dat uiteindelijk het totale aandeel betaalbare woningen – sociaal en midden samen – wel ongeveer gehaald wordt. De prognose voor de segmentatie sociaal-midden-vrij bij afronding van de gebiedsontwikkeling is namelijk 25-19-56. Om de prognose van het projectteam te halen is de segmentatie voor de nog in aanbouw te nemen woningen in de prognose 32-33-35.

#### *Perspectief van ontwikkelaars: strengere segmentatie-eisen onaantrekkelijk, maar niet altijd*

De ontwikkelaars en andere erfpachters op kavels A4-A5/6-A7-A7' hebben te maken met de nieuwe segmentatie. Zij moeten dus ook middenhuur bouwen. Ontwikkelaars hadden liever de oude, minder strenge segmentatie gehad van 30% sociale huur. Met minder strenge eisen kunnen de ontwikkelaars in principe meer opbrengsten halen. Dat blijkt echter niet altijd het geval. Op een B-kavel bleek het voor de ontwikkelaar juist gunstiger om middenhuur te bouwen in plaats van vrije sector. Voor het betaalbare segment hanteert de gemeente namelijk lagere grondprijzen. Het kan dus zijn dat de optelsom van verwachte kosten en opbrengsten voor het middensegment voor de ontwikkelaar op een kavel gunstiger is dan vrije sector.

#### *Projectteam NDSM-werf: segmenteringsdoel is in principe een gegeven*

In de uitvoering is het segmentatiedoel een relatief harde doelstelling. Het projectteam beschouwt deze doelstelling normaliter dus als een gegeven.<sup>87</sup> Het projectteam zet zich er bovendien voor in dat de sociale huurwoningen ook op de mooiste locaties op de NDSM-werf West komen. Dat lukt, want er komen sociale en middenhuur woningen aan het IJ.<sup>88</sup> Het projectteam stuurt erop dat de sociale woningen die nog op de B-kavels opgeleverd moeten worden, (conform de samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar) verdeeld worden over de nog te ontwikkelen kavels. Ook als een kavel aan het IJ ligt.<sup>89</sup> Er is wel een voorbeeld waarbij het segmentatiedoel in de uitvoering is losgelaten, namelijk op kavel A1/2/3.<sup>90</sup> A1/2/3 is de uitzondering die vanuit het huidige projectteam gezien in het verleden is gemaakt. Daarnaast wordt op kavel B2-1 geen segmenteringsdoel gehanteerd. Aan de andere kant komt op een B-kavel middenhuur in plaats van vrije sector.<sup>91XXXVI</sup>

---

<sup>XXXVI</sup> Voor 'betaalbare woningen' hanteren wij de huurprijzen volgens de gemeentelijke definities. Sommige bewoners die wij spraken ervaren middeldure huur niet als betaalbaar. Bron: Groepsgesprek, 13 december 2022, p. 6.

### 10.1.3 Woninggrootte

*Het vraagstuk: realiseren van diverse woninggroottes voor uiteenlopende doelgroepen*

De gemeentelijke organisatie vindt het wenselijk dat er op de NDSM-werf West woningen komen met verschillende groottes om diverse doelgroepen te kunnen huisvesten. In de praktijk gaat het bijvoorbeeld om grotere gezinswoningen. Juist het bouwen van grotere woningen blijkt moeilijk. Niet alleen neemt het uitgangspunt voor de gewenste gemiddelde omvang van woningen door de tijd heen af, ook blijkt dat de opgeleverde woningen gemiddeld kleiner zijn.

*Samenvatting van belangrijkste gebeurtenissen voor dit vraagstuk*

De gemiddelde woninggrootte waar de gemeente van uitging voor de NDSM-werf West daalde gedurende de gebiedsontwikkeling. In 2009 ging de gemeente uit van 125 m<sup>2</sup> bvo per woning, in 2013 van gemiddeld 100 m<sup>2</sup> bvo per woning, en in 2020 van circa 85 m<sup>2</sup> bvo voor de toen nog op te leveren woningen. De gemeente vindt het wenselijk dat er op de NDSM-werf West woningen komen met verschillende groottes, om verschillende doelgroepen zoals ouderen en gezinnen te huisvesten. Wensen voor woninggrootte zijn echter minder hard dan bijvoorbeeld de segmenteringsdoelen in de vorige paragraaf. Er is stedelijk sinds 2017 wel een hard minimum van 40 m<sup>2</sup> voor nieuwe middenhuurwoningen. Voor sociale huur – exclusief studenten- en jongerenwoningen – zijn stedelijk afspraken voor 2020-2023 gemaakt met woningcorporaties voor een gemiddeld oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak.<sup>92</sup>

Het projectteam NDSM-werf heeft geen compleet overzicht van gerealiseerde woninggroottes per bouwblok tot nu toe, gemeten in gebruiksoppervlakte (gbo). De m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo) wonen per kavel en de aantallen woningen zijn wel bekend voor alle kavels.<sup>93</sup> Op basis daarvan hebben wij berekend dat de tot nu toe opgeleverde woningen gemiddeld 71 m<sup>2</sup> bvo per woning zijn. Om uiteindelijk de verwachte gemiddelde grootte van circa 74 m<sup>2</sup> bvo in de prognose van het projectteam te realiseren, is het nodig dat nog in aanbouw te nemen woningen een gemiddelde grootte hebben van bijna 80 m<sup>2</sup> bvo.

*Projectteam NDSM-werf: woninggrootte lastig in onderhandelingen met ontwikkelaars*

Het projectteam vindt het wenselijk dat er bepaalde woninggroottes worden gerealiseerd en woningen voor specifieke doelgroepen, omdat de NDSM-werf West anders een te eenzijdige wijk zou worden. Het projectteam zet daarom waar mogelijk in op grotere woningen. Gemiddelde en minimum woninggrootte komen in de kavelpaspoorten en contractafspraken.<sup>94</sup> Het projectteam moet echter ook rekening houden met andere zaken die ook zwaar wegen: de voortgang van de woningbouw, de aandelen sociale en middeldure huur, en de financiën.

Financiën spelen ook een rol bij de bouw van relatief veel kleine woningen. De opbrengst per vierkante meter van kleine woningen is namelijk over het algemeen hoger dan die van grote woningen.<sup>95</sup> Het projectteam stelt daarbij dat in de vrije sector een marktwaarde geldt die wordt bepaald door een verkoop- of verhuurprijs per vierkante meter; hoe groter

de woning hoe hoger de marktwaarde. Bij sociale en middeldure huur zijn de opbrengsten (en dus de marktwaarde) gemaximaliseerd; dus daar geldt dat de opbrengst per vierkante meter hoger is bij kleinere woningen.<sup>96</sup> Volgens het projectteam willen ontwikkelaars kleine woningen maken omdat dit hun afzetrisico's beperkt en hun opbrengsten optimaliseert.<sup>97</sup> Als de gemeente op een kavel te grote woningen zou vragen van een ontwikkelaar – terwijl de maximale huurprijzen vastliggen voor het sociale en middensegment – wordt de businesscase van de ontwikkelaar negatief. Wél wijst het projectteam erop dat de gemeente voor grotere middeldure huurwoningen aangepaste grondprijzen heeft, juist om de businesscase voor de ontwikkelaar sluitend te krijgen.<sup>98</sup> Daarbij merkt het projectteam op dat grotere (vrije sector) woningen door de hoge marktwaarde ook steeds meer een afzetrisico voor ontwikkelaars gaan vormen.<sup>99</sup> En door een negatieve businesscase stagneert de woningbouw. Het projectteam heeft zelf geen ruimte om de grondprijzen voor grotere woningen verder te verlagen. Het projectteam werkt namelijk binnen de gemeentelijke grondprijsystematiek. De gemeente wil in de huidige onzekere marktsituatie de opbrengsten van gebiedsontwikkelingen met een verwacht positief financieel resultaat zoveel mogelijk borgen om het *Vereveningsfonds* gezond te houden. En daarmee overige ontwikkelingen in de stad mogelijk te maken.<sup>100</sup>

Om bovenstaande redenen is het in de praktijk vaak niet mogelijk in onderhandelingen voor elkaar te krijgen dat er grotere woningen worden gebouwd. Het projectteam moet dan genoeg nemen met kleinere woningen.<sup>101</sup> Het is lastiger geworden om grote woningen te bouwen door de verslechtering van de marktomstandigheden sinds de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020*. Het projectteam blijft zich inspannen voor voldoende diversiteit aan woningtypes en woninggroottes voor een diverse demografische bewonerssamenstelling. De grote woningen voor gezinnen bouwen zal volgens hen echter lastig zijn.<sup>102</sup>

## 10.2 Complete wijk

### 10.2.1 Woonprogramma versus niet-woonprogramma

*Het vraagstuk: meer woningen ten koste van niet-wonen functies*

Gedurende de ontwikkeling nam de focus op woningbouw op de NDSM-werf West toe. Dat ging ten koste van niet-wonen, zoals de ruimte voor bedrijvigheid en ondernemerschap. Toch wordt de mix van functies wél cruciaal gevonden.

*Samenvatting van belangrijkste gebeurtenissen voor dit vraagstuk*

In 2020 komt in het plan voor de NDSM-werf West meer ruimte voor wonen en minder voor niet-wonen, ten opzichte van het plan uit 2013. De NDSM-werf West blijft wél bedoeld als een woon-werk wijk, waarbij door een mix van functies een levendige wijk ontstaat. Werken is onderdeel van de niet-wonen functies. Het uitgangspunt in de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* is dat op de NDSM-werf West de verhouding maximaal 85% wonen en minimaal 15% niet-wonen wordt (en naar verwachting niet meer dan 25%).



*Perspectief van bedrijven en ondernemers: teveel focus op woningbouw*

Vanuit het perspectief van bedrijven en ondernemers hoorden wij kritiek op de focus op woningbouw in stadsdeel Noord. Hun beeld is dat daardoor de aandacht voor bedrijven en ondernemerschap is ondergesneeuwd. Het lagere doel van minimaal 15% niet-wonen maakt de NDSM-werf West volgens hen minder aantrekkelijk voor een deel van de bedrijfssectoren, omdat de wijk dan niet ingericht is op bedrijfsactiviteiten. Bijvoorbeeld omdat laden, lossen en parkeren lastig is. Tegelijkertijd hoorden we wel waardering voor de ontwikkeling dat de gemeente meer aandacht heeft voor bedrijven in gebiedsontwikkelingen.<sup>103</sup>

*Projectteam NDSM-werf: volgt de belangenafweging uit het raadsbesluit*

De in 2020 gewijzigde verhouding tussen de doelen voor wonen en niet-wonen is een politiek-bestuurlijke belangenafweging en daarmee een gegeven voor het projectteam NDSM-werf. De gemeenteraad vindt bedrijvigheid en ondernemerschap wél belangrijk voor de NDSM-werf, onder andere vanwege het belang van de mix van functies, en belangen zoals welvaart en banen. Tegelijkertijd blijft volgens het projectteam de markt vraag naar niet-wonen functies achter bij de vraag naar woningen. Waarschijnlijk speelt mee dat woningbouw commercieel gezien meer oplevert voor ontwikkelaars en andere erfpachters dan andere functies. Het projectteam blijft desondanks het slagen van het niet-woonprogramma cruciaal vinden voor de NDSM-werf West, in navolging van het raadsbesluit.<sup>104</sup>

## 10.2.2 Zittende bedrijven op de A-kavels

*Het vraagstuk: bedrijven die weg moeten en geen passend alternatief vinden*

Uit de gesprekken die wij hebben gevoerd komt het vraagstuk van de zittende bedrijven op de NDSM-werf West duidelijk naar voren. Het gaat om bedrijven op de nog te transformeren A-kavels die huren van een erfpachter die het eigendom heeft van het gebouw.<sup>xxxvii</sup> Het probleem is dat het voor een deel van deze bedrijven lastig is om passende alternatieve ruimte te vinden. Dit geldt overigens niet voor alle bedrijven op de A-kavels. Er zijn ook bedrijven die al verhuisd zijn, zoals een aantal bedrijven dat op het naastgelegen Cornelis Douwes terrein verder is gegaan.<sup>105</sup>

*Perspectief van bedrijven: grote problemen en geen echte hulp*

Wij hebben een ronde gemaakt langs de nog zittende bedrijven op kavels A4 tot A7' om hen uit te nodigen deel te nemen aan dit onderzoek. Een enkeling heeft deelgenomen aan de groepsgesprekken. De ronde langs de bedrijven gaf ons een impressie van wat er bij deze bedrijven leeft. Een deel van bedrijfsgebouwen stond leeg. Van de bedrijven die er nog zitten, zit een deel er relatief kort. Zij wisten bij voorbaat dat het tijdelijk zou zijn of antikraak. Een deel van de bedrijven zit er relatief lang. Sommigen hebben werknemers of klanten in omliggende buurten. Bedrijven die wij hebben gesproken, gaven regelmatig aan moeite te hebben om passende alternatieve ruimte te vinden die voor hen betaalbaar is.

---

<sup>xxxvii</sup> Het is een andere situatie als de zittende ondernemer zelf de erfpachter is, en dus geen huurder. Zo'n bedrijf kan zelf kiezen of het blijft of niet.

Enkele bedrijven vertelden ons in grote onzekerheid te verkeren of te moeten stoppen met hun bedrijf. Wij hebben geen bedrijven gesproken die echt hulp ervaren van de gemeente en ook niet gehoord dat er een bedrijf is dat terugkeert op de NDSM-werf West na transformatie.<sup>106</sup>

*Perspectief van ontwikkelaars: hogere huren in nieuwe gebouwen*

Ontwikkelaars die wij spraken geven aan dat de huurprijs een belangrijke belemmering is voor bedrijven zoals die nu op de A-kavels zitten. De huur van de relatief oude gebouwen op de nog niet getransformeerde kavels is laag. Daarnaast is het voor ontwikkelaars de vraag of ruimtes in de vereiste hoge plinten van de nieuwe bouwblokken passend zijn voor zittende bedrijven op de A-kavels.<sup>107</sup>

*Projectteam NDSM-werf: ziet het probleem, maar kan op dit moment weinig betekenen*

De lastige situatie van meerdere bedrijven die nu nog op de A-kavels zitten, is bij het projectteam bekend. Aan de ene kant probeert het projectteam vanuit het gebied mee te denken en contact te leggen met andere gemeentelijke onderdelen.<sup>108</sup> Het projectteam heeft bijvoorbeeld eerder een bedrijf doorgestuurd naar de gemeentelijke Stadsloods.<sup>109</sup> Maar aan de andere kant geeft het projectteam aan dat er sprake is van marktwerking en dat de gemeente lagere huren voor ondernemers niet kan afdwingen bij eigenaren van de nieuwe bouwblokken.<sup>110</sup> Het projectteam kan de nog zittende bedrijven op de nog niet getransformeerde kavels op dit moment dus niet veel bieden. De hurende bedrijven hebben volgens het projectteam ten eerste zelf een verantwoordelijkheid om een nieuwe ruimte te vinden. Wel spreekt het projectteam gebouweigenaren aan om zich maximaal in te zetten om hun huurders elders onder te brengen en vindt dat deze daar ook een verantwoordelijkheid in hebben.<sup>111</sup>

Het projectteam ziet lessen uit de NDSM-werf West voor het omgaan met zittende, hurende bedrijven. Eén daarvan is dat zittende bedrijven die huren, beter geïnformeerd worden over mogelijkheden en onmogelijkheden. Zo moet aan ondernemers die een lage huur betalen, duidelijk gemaakt worden dat het vrijwel onmogelijk is een vervangende locatie te vinden met een gelijke lage huur, en welke consequenties dit kan hebben voor hun bedrijf.<sup>112</sup> De les dat de gemeente meer zou moeten doen om bestaande bedrijven te helpen herhuisvesten, komt uit meerdere interviews naar voren.<sup>113</sup>

*Gemeente: leren, en maatregelen voor herhuisvesting van bedrijven onderzoeken*

Er zijn meer transformatiegebieden waarbij het probleem van beschikbare betaalbare bedrijfsruimtes speelt. We zien dat de gemeente het vraagstuk daarom op stedelijk niveau oppakt, alhoewel de gemeente niet of nauwelijks kan sturen op de beschikbaarheid en huurprijzen van bedrijfsruimten. Op 13 juli 2022 informeerde het college van B en W de gemeenteraad dat zij wil leren van de ervaringen van de ondernemers. Het college gaat maatregelen onderzoeken om de herhuisvesting van zittende bedrijven te bevorderen. Zo gaat het college onderzoeken of de gemeente bedrijven in transformatiegebieden actiever kan ondersteunen, en of het binnen de wet mogelijk is om marktpartijen betaalbare bedrijfsruimtes te laten realiseren. Ook kijkt het college van B en W naar mogelijke

faserings van gebiedsontwikkelingen, zodat niet te veel bedrijven tegelijkertijd uit hun huurcontract lopen.<sup>114</sup>

### 10.2.3 Sturen op soort bedrijven en winkels

*Het vraagstuk: te weinig of juist meer vraag naar bepaalde niet-wonen bestemmingen*

Het projectteam doet zijn best om bepaalde niet-wonen bestemmingen en de beoogde identiteit van het gebied te realiseren volgens de genomen besluiten. Echter, de beoogde bestemmingen passen lang niet altijd bij de marktvrage. Dat is lastig en soms zelfs problematisch in de uitvoering. Zo is leegstand van de plint onwenselijk. Het kan echt een probleem worden als de vereiste bestemmingen financieel zo ongunstig zijn, dat een kavel in het geheel niet tot ontwikkeling komt.

*Samenvatting van belangrijkste gebeurtenissen voor dit vraagstuk*

In het *Bestemmingsplan 2020* staat welke functies er in welke bouwblokken mogen komen. Bijvoorbeeld dat kantoren wel op de B-kavels mogen komen en niet op de A-kavels. Op de A-kavels mogen wel bedrijven. Andere niet-wonen functies zijn bijvoorbeeld horeca, maatschappelijke voorzieningen en detailhandel. Bij detailhandel gaat het specifiek om detailhandel in dagelijkse goederen en detailhandel in nautische producten. Bovenop het bestemmingsplan kan de gemeente per kavel met de ontwikkelaar afspraken maken over nadere invulling van de functies.

We gaan hieronder in op de volgende niet-wonen bestemmingen op NDSM-werf West waar het vraagstuk speelt:

- Bedrijfs- en kantoorruimtes voor 'creatieve' doelgroepen
- Nautische detailhandel
- Dagelijkse detailhandel

*Passende en betaalbare ruimtes voor 'creatieve' doelgroepen lastig te realiseren*

Samenvatting van belangrijkste gebeurtenissen voor dit vraagstuk

Volgens het *Investeringsbesluit 2013* moet de mix van functies het creatieve imago versterken. Volgens de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* is het de bedoeling dat er op de NDSM-werf West ruimtes in de bouwblokken komen met bijvoorbeeld creatieve kantoren (waarbij kantoren alleen op de B-kavels mogen), maakindustrie, culturele ondernemers en ateliers. De gemeente gaat uit van 1.000 m<sup>2</sup> broedplaatsen voor de gebieden NDSM-werf West en Klaprozenweg Noord. Dit alles draagt bij aan de creatieve identiteit van het gebied. Ook is het de bedoeling dat de aanwezigheid van deze doelgroepen het westelijk deel zal verbinden met het creatieve imago van het oostelijk deel van de NDSM-werf. De *Amsterdamse Raad voor Stadsontwikkeling (ARS)* benoemde in zijn raadsadres van 2009 bij een voorbereidend besluit voor de NDSM-werf een kernvraag over hoe een creatieve sfeer bereikt kan worden. De ARS stelde toen dat er sprake was van een plan voor een doorsnee stedelijke ontwikkellocatie met hoge dichtheden. Het zou volgens de ARS een te rigide plan zijn en de ARS pleit er daarom voor meer ruimte in te bouwen voor 'initiatiefnemers en ondernemers'. Dit vraagstuk is, ondanks de

doelstellingen uit het *Investeringsbesluit 2013* en de actualisatie van dit besluit in 2020 nog steeds actueel. Niet-wonen ruimtes voor creatieve doelgroepen zouden bij moeten dragen aan de creatieve sfeer op de NDSM-werf West, maar dit blijkt lastig in de uitvoering.

Perspectief van bedrijven: financiële en fysieke belemmeringen

Vanuit het bedrijfsbelang hoorden wij dat het ontwerp van de plinten op de NDSM-werf West niet gericht lijkt op maakbedrijven of bedrijven die lawaai maken. Het zou gunstiger zijn om bedrijvigheid in aparte gebouwen te plaatsen. Daarnaast is een belangrijke reden voor de leegstand van de plinten dat de huurprijzen te hoog zijn voor de meeste bedrijven.<sup>115</sup>

Perspectief van ontwikkelaars: vereiste invulling van de plint financieel knelpunt

De ontwikkelaars die wij spraken geven aan dat de invulling van de 'plinten' een belangrijk knelpunt is. Dat komt volgens hen doordat er weinig mag en veel moet van de gemeente. Zij vinden dat de gemeente te veel eisen stelt die verder gaan dan het bestemmingsplan. De eisen zijn voor hen een probleem, omdat een deel van de functies die de gemeente wil financieel ongunstig zijn. Ontwikkelaars zeggen bijvoorbeeld dat verhuur of verkoop lastig is, en de huurprijs die ze kunnen vragen voor bijvoorbeeld maatschappelijke en culturele functies laag is. En dat terwijl de plinten voor niet-wonen hoog moeten zijn en daardoor meer bouwvolume hebben dan een gewone verdieping in een bouwblok. De problemen met de plinten en de verhuur daarvan kunnen er volgens hen zelfs toe leiden dat een kavel niet tot ontwikkeling komt. Of dat er leegstand is van wel gerealiseerde ruimtes. Ontwikkelaars zien overigens wel dat bijvoorbeeld kleine, creatieve bedrijven goed passen op de NDSM-werf West en bijdragen aan de identiteit, maar of het cruciaal is voor het slagen van de NDSM-werf is volgens hen de vraag. Een ontwikkelaar zei bijvoorbeeld dat de NDSM-werf als geheel al de gewenste identiteit heeft door alleen al de NDSM-werf Oost. Ook zei een ontwikkelaar die wij spraken dat de focus van een gebouweigenaar vooral gericht is op de woningen en minder op het vullen van de plint.<sup>116</sup>

Projectteam NDSM-werf: plintprogramma cruciaal, maar twijfel over realisme

Het gemeentelijk projectteam NDSM-werf vindt het realiseren van een goede niet-wonen plint cruciaal voor het slagen van het project, vanwege de beoogde mix van functies voor de creatieve wijk. Het is voor het projectteam wél een actuele vraag of de invulling van de creatieve wijk zoals beschreven in 2020 met onder andere ateliers en maakbedrijven realistisch is. Bij 'bedrijvigheid' werd toen bijvoorbeeld gedacht aan kleine bedrijven op de NDSM-werf Oost die willen uitbreiden. Het gemeentelijk projectteam heeft echter inmiddels van een aantal van deze ondernemers gehoord dat de sfeer op de NDSM-werf West teveel verschilt van de NDSM-werf Oost. Ook hoorde het projectteam vaak dat de huren te hoog zijn en dat bijvoorbeeld verwachte geluidsoverlast lastig is in combinatie met woningbouw, dat de mogelijkheid voor logistiek niet passend is, of dat de bedrijfsruimte zelf niet geschikt is. Bovendien wijst het projectteam erop dat sinds 2020 de financiële situatie moeilijker is geworden. Het projectteam merkt in gesprekken dat het daardoor voor ontwikkelaars problematischer is om onrendabele of minder rendabele onderdelen in het programma te hebben. Het projectteam blijft zich inzetten voor het

realiseren van de creatieve wijk, volgens de geldende kaders. Maar het projectteam onderzoekt in 2023 tegelijk wel de mogelijkheid en wenselijkheid om het niet-woonprogramma aan te passen.<sup>117</sup>

*Niets gerealiseerd van de beoogde nautische detailhandel*

Samenvatting van belangrijkste gebeurtenissen voor dit vraagstuk

In het *Bestemmingsplan (2014 en 2020)* is een bestemming opgenomen voor de detailhandel in nautische goederen, uitgezonderd grootschalige detailhandel. Dit is een specifieke keuze, die al aan de orde kwam werd in het *Concept Projectbesluit NDSM-werf 2009*. Toen werd gedacht aan winkels die zich richten op bijvoorbeeld watersport-, scheeps- en vissersbenodigdheden. In de uitvoering is er tot nu toe echter geen ruimte voor nautische detailhandel uitgegeven. Wél heeft het watersportevenement HISWA plaatsgevonden. Dat evenement werd voorheen op de NDSM-werf gerealiseerd, maar sinds 2018 niet meer.<sup>118</sup>

Perspectief van ontwikkelaars: andere marktvrage

Een ontwikkelaar geeft aan dat er geen vraag is naar nautische detailhandel, terwijl hier wel ruimte voor is op de NDSM-werf West. Daarentegen vindt deze ontwikkelaar de ruimte voor horeca in het bestemmingsplan te beperkt gezien de grote vraag in de markt naar horecaruimte. En ook gezien de toegevoegde waarde van horeca voor het levendige, bruisende karakter.

Projectteam NDSM-werf: wil aanpassing, want geen vraag naar nautische detailhandel

Uit de gesprekken blijkt dat het lastig is om invulling te geven aan 'nautische detailhandel' op de NDSM-werf West.<sup>119</sup> Het projectteam ziet dat waar het niet lukt om de nautische detailhandel te realiseren, er wel veel vraag is naar gewone detailhandel. Het projectteam heeft daarom eerder een poging gedaan om de ruimte voor nautische detailhandel om te zetten in gewone detailhandel. Dat is echter niet gelukt. Volgens het projectteam zag de centrale *Commissie Winkelplanning* geen of onvoldoende aanleiding om het beleid aan te passen, maar het projectteam blijft daar wel op aandringen.<sup>120</sup>

*Dagelijkse detailhandel*

Samenvatting van belangrijkste gebeurtenissen voor dit vraagstuk

De ruimte voor detailhandel in dagelijkse goederen – zoals een supermarkt en een bakker – is op de NDSM-werf West maximaal 2.750 m<sup>2</sup> bvo. Er is destijds bewust voor gekozen om de maximale ruimte voor dagelijkse detailhandel op de NDSM-werf West relatief beperkt te houden. De reden daarvoor is de wens om bestaande kleine buurtwinkelcentra in Noord beschermen. De 2.750 m<sup>2</sup> uit het bestemmingsplan is inmiddels vol met de winkels op kavel B9, waaronder één supermarkt en een broodzaak, en de HEMA op kavel B6. Als er toch meer winkels moeten komen, kan dat niet binnen het huidige bestemmingsplan en is er een bestuurlijk besluit nodig.

Perspectief van bewoners: vinden meer winkels erg belangrijk

Uit de inbreng van bewoners in ons onderzoek komt een tekort aan winkels en horeca naar voren als een nadeel van de NDSM-werf West. Het is een belangrijk probleem voor

deze bewoners. Zij missen bijvoorbeeld een goedkopere supermarkt en buurtwinkels zoals een drogist, bloemist en slager. Een deel van hen geeft aan dat andere buurtwinkelcentra in Noord te ver zijn.<sup>121</sup> Winkelcentrum Mosveld ligt op ongeveer een half uur loopafstand van de NDSM-werf West.

#### Projectteam NDSM-werf: eerst samen met stadsdeel probleem onderzoeken

Bij het projectteam en het stadsdeel is bekend dat bewoners de dagelijkse detailhandel op de NDSM-werf West onvoldoende vinden. Zij onderkennen dat meer dagelijkse detailhandel zou voorzien in de vraag van bewoners. Ook zien zij dat het zou helpen om de plinten commercieel rendabel te krijgen. Aan de andere kant ligt het lastig ten opzichte van omliggende wijken en voor het stadsdeel als geheel. Zo wijzen ze erop dat bij winkelvoorzieningen naar een groter gebied wordt gekeken, want het maximum aan winkels op de NDSM-werf West is gebaseerd op onderzoek in heel stadsdeel Noord. Dit is een dilemma voor het projectteam.<sup>122</sup> Het dilemma wordt opgepakt door in 2023 een zogenoemd distributie planologisch onderzoek te laten doen.<sup>xxxviii</sup> Horeca is ook een vraagstuk in de NDSM-werf, maar horeca is volgens het projectteam minder concurrerend met andere wijken dan de dagelijkse detailhandel. Het projectteam verwacht dat het daardoor eenvoudiger is om hiervoor (op een aantal specifieke plekken) oplossingen te vinden dan voor het uitbreiden van de dagelijkse detailhandel.<sup>123</sup>

#### **10.2.4 Groen**

*Het vraagstuk: groen belangrijk, maar lastig om alsnog in te passen*

In 2018 heeft de gemeente de referentienormen voor groen geïntroduceerd. Naar aanleiding van deze nieuwe normen is er bij de actualisatie in 2020 meer groen in de plannen voor de NDSM-werf West gekomen. Maar lang niet genoeg om de norm daadwerkelijk te halen. Het idee van volledige compensatie van groen op de NDSM-werf Oost blijkt later niet haalbaar.

*Samenvatting van belangrijkste gebeurtenissen voor dit vraagstuk*

#### Verdubbeling van groen, maar de NDSM-werf West nog ver onder de norm

Bij de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* werd het gepland oppervlak groen op de NDSM-werf West ongeveer verdubbeld ten opzichte van het *Investeringsbesluit 2013*. De bedoeling in het geactualiseerde plan is dat ongeveer 10% van de NDSM-werf West groen wordt ingericht, circa 21.400 m<sup>2</sup>. Dat is echter een kwart van wat nodig zou zijn op basis van de *Referentienorm 2018*. Volgens de *Referentienorm 2018* voor een centrum stedelijk milieu is namelijk 85.000 m<sup>2</sup> groen nodig op de NDSM-werf West.

#### Meer woningen, lagere groennorm

De referentienorm groen en sport is gekoppeld aan een typologie van het 'woonmilieu' van de gebiedsontwikkeling. Voor de NDSM-werf was dit aanvankelijk het zogenoemde 'gemengd stedelijk milieu'. Bij de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* is dit woonmilieu

---

<sup>xxxviii</sup> Dit onderzoek is een actualisatie van een eerder onderzoek uit 2019. Bron: Reactie ambtelijke organisatie op voorlopige bevindingen, dd. 25 juli 2023.



echter gewijzigd naar 'centrum stedelijk'. Voor dit woonmilieu is de referentienorm voor groen lager dan voor 'gemengd stedelijk milieu'. Volgens het projectteam is het toegepaste woonmilieu veranderd als gevolg van de verhoging van het woonprogramma in de NDSM-werf West. Over de wijziging van de woonmilieu heeft geen afzonderlijke besluitvorming plaatsgevonden.<sup>124XXXIX</sup>

#### Woningbouw op NDSM-werf West, toevoegen groen op Oost

Het college van B en W vond bij de besluitvorming in 2020 enerzijds dat ruimte voor groen en sport cruciaal is voor het slagen van de NDSM-werf. Anderzijds zouden er om de groennormen in het westelijk deel te halen, minder woningen kunnen komen. Voor de B-kavels had de gemeente al een overeenkomst met een ontwikkelaar. Het college van B en W gaf de voorkeur aan woningbouw op de NDSM-werf West, en het toevoegen van groen op de NDSM-werf Oost. De gemeenteraad stemde bij de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* hiermee in, zodat de NDSM-werf op termijn zoveel mogelijk zou kunnen voldoen aan de referentienormen. Het college van B en W startte in 2020 een onderzoek of dat haalbaar is door het toevoegen van groen op NDSM-werf Oost, zo stond in de raadsvoordracht. Het college onderbouwt in 2020 de afweging tussen groen en woningbouw in de raadsvoordracht. Zij mag beargumenteerd afwijken, omdat de *Referentienorm 2018* een werkrichtlijn is. Er is bij de herziening van de grondexploitatie NDSM-werf West (als onderdeel van de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020*) een globaal begroot budget gereserveerd voor de realisatie van groen op de NDSM-werf Oost, inclusief de daarvoor benodigde bodemsanering.

#### Transparantie over halen van Referentienorm 2018

In de raadsvoordracht *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* stond als doel om zoveel mogelijk te voldoen aan de *Referentienormen 2018* op de NDSM-werf, maar dat de haalbaarheid om dit te realiseren in een plan uit 2013 nog onderzocht zou worden. De gemeenteraad vindt transparantie over het halen van de *Referentienorm 2018* belangrijk, zo bleek in de raadsvergadering over de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020*. De gemeenteraad nam toen namelijk een motie aan die voor meer inzicht in het behalen van normen moet zorgen. Het verzoek van de gemeenteraad is: "Bij ruimtelijke ordening voordrachten altijd inzichtelijk te maken hoe de 'Amsterdamse referentienormen maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen' binnen het plan behaald worden en indien dit niet mogelijk is aan te geven hoe en waar deze normen buiten het plangebied behaald worden." Een overweging bij de motie is dat het behalen van normen vaak wordt

---

<sup>XXXIX</sup> Wat we hierover wel konden terugvinden is het volgende. Op de NDSM-werf gelden volgens het raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* de referentienormen voor een centrum stedelijk woonmilieu. Dit is het woonmilieu met de laagste stedelijke referentienormen voor groen en sport. In het collegebesluit *Koers 2025* (2016) viel de NDSM-werf West nog onder een ander milieu. Ook in het collegebesluit *Stedenbouwkundig kader A4 tot A7'* uit 2019 staat dat de NDSM-werf een gemengd stedelijk milieu is. Het viel ons op dat voor de maatschappelijke voorzieningen in de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* het woonmilieu 'gemengd stedelijk' blijft, en niet 'centrum stedelijk' wordt zoals bij groen en sport. Er zijn dus op hetzelfde moment verschillende woonmilieus voor referentienormen van toepassing in hetzelfde gebied.

afgewenteld naar omliggende gebieden, in dit geval elders op de NDSM-werf en buiten het plangebied. Het is voor de gemeenteraad maar de vraag of de referentienormen op deze manier ooit behaald zullen worden.<sup>125</sup>

#### Maximaal haalbaar groen op de NDSM-werf Oost

De gemeenteraad stelde in 2021 de haalbaarheidsstudie vast als kader voor de verdere uitwerking van de vergroening van de NDSM-werf Oost. Het kader gaat uit van een toevoeging van maximaal 53.000 m<sup>2</sup> groen en 6.000 m<sup>2</sup> sportvoorzieningen.

Uitgangspunten daarbij zijn onder andere behoud van het monumentale en cultureel erfgoed, het industriële karakter en de functie als evenemententerrein.<sup>126</sup> Als deze maxima gehaald wordt, resteert nog ongeveer 10.600 m<sup>2</sup> groen en 3.500 m<sup>2</sup> sport in vergelijking met de referentienormen. Voor het resterende deel voor het behalen van de sportnorm wordt wel verder gezocht naar oplossingen buiten de NDSM-werf, maar voor groen niet.

#### *Perspectief stadsdeel: groen onmisbaar, met aandacht voor andere zaken NDSM-werf Oost*

Inzet op groen- en sportnormen is belangrijk in de advisering van het stadsdeel Noord over de NDSM-werf.<sup>127</sup> Dit blijkt bijvoorbeeld uit het advies van het dagelijks bestuur van het stadsdeel bij de herziening van het bestemmingsplan in 2020. Het stadsdeelbestuur uitte toen zorgen over het niet behalen van de groennorm op de NDSM-werf West. Het stadsdeel vindt groen onmisbaar voor het welbevinden van mensen en voor het voortbestaan van dieren.<sup>128</sup> Een ander belangrijk advies van het stadsdeel ging over de *Haalbaarheidsstudie Vergroening en Sport NDSM-werf*, in 2021. Stadsdeel Noord was toen positief over de vergroening en meer sport. Niet alleen voor de nieuwe bewoners, maar ook voor bewoners uit omliggende bestaande wijken. Wel vraagt het stadsdeel aandacht voor onder andere bedrijvigheid, festivals en voor participatie.<sup>129</sup>

#### *Perspectief van bewoners: gemis aan groen belangrijk nadeel*

Groen is een belangrijk onderwerp voor de mensen die wonen en werken op de NDSM-werf West en deelnamen aan ons onderzoek. Zij noemen daarnaast overigens ook het belang van ruimte voor sport. Wij hoorden regelmatig dat er te weinig groen is of komt. Mensen noemen daarbij zowel groen om te gebruiken als groen met een ecologisch doel. Ook wordt een plek in de buurt gemist om een rondje in het groen te lopen, de hond uit te laten, hard te lopen of om op een andere manier (buiten) te sporten. Gevolgen van te weinig groen die wij hoorden zijn bijvoorbeeld hittestress en minder leefcomfort. In de groepsgesprekken ging het ook over de binnentuinen voor bewoners. De meningen zijn verdeeld over de binnentuinen. Sommigen zijn positief, en anderen ervaren weinig echt groen in de binnentuinen en veel schaduw. Een suggestie uit de groepsgesprekken is om meer te doen met het water, zoals een openbaar strandje, een plek om te zitten aan het IJ en een openbare oever met groen aan het IJ. Sommigen gaven aan wel blij te zijn met de steiger die ze gebruiken om te zwemmen.<sup>130XL</sup>

---

<sup>XL</sup> Het projectteam benadrukt dat het niet de bedoeling is om de steiger te gebruiken om te zwemmen in verband met de gevaarlijke kolkvorming van de veerboten die de aangrenzende pontaanlanding met grote regelmaat aandoen.

*Perspectief van groep ondernemers NDSM-werf Oost: zorgen over vergroening*

De compensatie van groen op de NDSM-werf Oost blijkt problematisch. Niet alleen omdat het niet mogelijk is om al het tekort aan groen van het westelijk deel van het gebied in de NDSM-werf Oost te compenseren. Maar ook vanwege zorgen van ondernemers om de identiteit van de NDSM-werf Oost en de belangen van ondernemers. Met een brief op 30 november 2020 uitte een groep culturele en horecaondernemers op de NDSM-werf hun zorg over de vergroening. Ze geven daarin aan dat het huidige industriële, rauwe karakter van de NDSM-werf Oost zeer aantrekkelijk is voor hun publiek. En ze voelen zich als ondernemers economisch afhankelijk van de functie die de werf nu heeft.<sup>131</sup> In zijn reactie zegt het college van B en W toe de ondernemers te blijven betrekken bij de vergroening.<sup>132</sup> Omdat ons onderzoek gericht is op de NDSM-werf West, hebben we dit knelpunt op de NDSM-werf Oost niet nader onderzocht. We vinden het wel relevant om te benoemen, omdat het compensatiegroen betreft voor de NDSM-werf West.

*Projectteam NDSM-werf: groennorm in oude plan niet inpasbaar, compensatie ingewikkeld*

Het projectteam NDSM-werf heeft veel moeite gedaan om meer groen in de plannen op te nemen. Afgezet tegen het plan uit 2013 is het gelukt om meer groen in het geactualiseerde plan voor de NDSM-werf West te krijgen.<sup>133</sup> Dat was volgens hen complex omdat in het stedenbouwkundige plan voor de NDSM-werf West – dat onderdeel is van het *Investeringsbesluit 2013* – gekozen is voor een hoge bebouwingsdichtheid met relatief weinig openbare ruimte. Openbare ruimte die, naar de toen geldende inzichten, stenig zou worden ingericht in aansluiting op het karakter van de NDSM-werf Oost. In 2020 is meer ruimte voor groen op de NDSM-werf West gevonden binnen de uitgangspunten van het vastgestelde stedenbouwkundige plan. Voldoen aan de geldende groen- en sportnormen op de NDSM-werf West zou volgens het projectteam alleen maar kunnen door het stedenbouwkundige plan ingrijpend aan te passen door meerdere bouwkvelds te schrappen en om te zetten naar groen. Hier is volgens het projectteam niet voor gekozen vanwege de impact op de kwaliteit van het plan, de woningbouwopgave (inclusief de financiële impact op de grondexploitatie), het vigerende bestemmingsplan, de bestaande posities van erfpachters en de afspraken die in de Samenwerkingsovereenkomst waren gemaakt. Consequenties van deze keuze was dat niet volledig werd voldaan aan groen- en sportnormen die in 2018 zijn vastgesteld.<sup>134</sup>

De vergroening van de NDSM-werf Oost is volgens het projectteam een complexe opgave omdat deze ingepast moet worden met behoud van het bestaande gebruik van het gebied, zoals culturele evenementen, horeca, festivals, het behoud van het monumentale karakter en werkgelegenheid in het gebied. Het projectteam ervaart het als een politieke discussie waar de belangen groot zijn en waar dan ook veel politieke en bestuurlijke aandacht voor is.<sup>135</sup> Draagvlak bij ondernemers is lastig, onder andere omdat enkele ondernemers op de NDSM-werf Oost die een tijdelijke grondhuurovereenkomst hebben mogelijk wegmoeten voor de vergroeningsopgave. Het projectteam ziet wel veel draagvlak voor de vergroening van de NDSM-werf Oost bij bewoners. De bedoeling is dat alle partijen uitgenodigd worden om mee te denken en mee te werken aan een groen inrichtingsplan. Een bijkomend lastig punt is dat in de uitvoering kan blijken dat er minder vierkante meters groen op de NDSM-

werf Oost kunnen komen dan het maximum uit de haalbaarheidsstudie, bijvoorbeeld als de saneringskosten voor een bepaalde locatie bijzonder hoog uitvallen.<sup>136</sup>

### 10.2.5 Bereikbaarheid

*Vraagstuk: wenselijke Westbrug over het IJ zorgde voor vertraging van de bouw*

De mogelijke Westbrug over het IJ is een verbetering voor de bereikbaarheid van het westelijk deel van stadsdeel Noord waaronder de NDSM-werf West. Echter, het plan voor de Westbrug ligt stil omdat er (op het moment van dit onderzoek) geen geld voor beschikbaar is. Dit ligt buiten de verantwoordelijkheid van het projectteam NDSM-werf. Het projectteam werd in de planvorming voor de Westbrug wel geconfronteerd met een mogelijke aanlanding van de brug in de NDSM-werf West met stedenbouwkundige en financiële nadelen. Dit is opgelost, maar zorgde wel voor vertraging van de woningbouw.

*Samenvatting van belangrijkste gebeurtenissen voor dit vraagstuk*

#### Betere ontsluiting nodig

Volgens het *Investeringsbesluit 2013* is een verbetering van de ontsluiting per openbaar vervoer van de NDSM-werf nodig. Daarbij zag de gemeente destijds de Hoogwaardig Openbaar Vervoer verbinding Zaan-IJ én het vaker laten varen van de veerpont over het IJ als gewenst en effectief.

#### Westbrug in Sprong over het IJ

Vanaf ongeveer 2020/2021 komt de mogelijkheid van een vaste verbinding over het IJ naar de NDSM-werf West in beeld. Tot 2022 was er nog onzekerheid over de voorkeur voor de precieze aanlandingsplek van de Westbrug op de NDSM-werf West. Weliswaar werd in het advies van commissie D'Hooghe uit 2020 een voorstel gedaan voor een plek hiervoor op de NDSM-werf-West, maar deze zou ten koste gaan van de stedenbouwkundige kwaliteit, geplande woningbouw, groen en cultuurhistorische waarde. Ook zou minder woningbouw de gemeente geld kosten. Deze nadelen bleken uit nader onderzoek, dat mede door het projectteam NDSM-werf is gedaan. Uiteindelijk is met de *Actualisatie Voorkeursbesluit Sprong over het IJ* in 2022 de voorkeur uitgesproken voor een andere aanlandingsplek op de NDSM-werf West – indien de brug met OV wordt – waar geen woningbouw is gepland.

#### Keuze voorkeurslocatie aanlanding Westbrug vertraagde de woningbouw

De keuze voor de voorkeurslocatie voor de aanlanding van de Westbrug had negatieve gevolgen voor de gebiedsontwikkeling. Volgens het projectteam NDSM-werf heeft de onzekerheid voor een vertraging van ongeveer een half jaar gezorgd op twee B-kavels en vier A-kavels.<sup>137</sup> Een bijkomend probleem was dat gedurende de vertraging de marktsituatie slechter werd, waardoor de businesscase voor ontwikkeling lastiger werd.<sup>138</sup> De gemeente is meerdere ontwikkelaars die het betrof op transformatiekavels tegemoet gekomen door grondprijzen op een later moment aan te passen dan gebruikelijk. Deze ontwikkelaars konden dus langer gebruik maken van de oude, lagere grondprijzen. Het projectteam wilde er zo voor zorgen dat de woningbouw toch door zou kunnen gaan.<sup>139</sup>

*Perspectief bewoners: betere verbinding over het IJ belangrijk*

Voor mensen die op de NDSM-werf West wonen en/of werken en deelnamen aan ons onderzoek, is de verbinding over het IJ een belangrijk onderwerp. Problemen die zij eind 2022 vooral noemden zijn dat de pont niet vaak genoeg vaart en/of te druk is, en dat er nog geen brug is. Mensen noemen bij bereikbaarheid bijvoorbeeld ook filevorming op de Cornelis Douwesweg als probleem.<sup>140</sup>

*Perspectief stadsdeel: Westbrug urgent vanwege verdichting westkant stadsdeel Noord*

Het stadsdeel vindt de bereikbaarheid van de NDSM-werf onvoldoende, onder andere omdat het gebied in grote mate afhankelijk is van de pont. De urgentie voor de Westbrug is volgens het stadsdeel groot, vanwege de verdichting van de westkant van stadsdeel Noord.<sup>141</sup>

*Projectteam NDSM-werf: deelt de zorgen over bereikbaarheid*

Het projectteam deelt de zorgen over bereikbaarheid, vooral de ontsluiting per openbaar vervoer. Zij zien mogelijke verbeteringen in bereikbaarheid als de capaciteit van de pont hoger wordt<sup>xli</sup> en ook als de Westbrug er daadwerkelijk komt.<sup>142</sup> Dit ligt echter buiten de verantwoordelijkheid en invloedssfeer van het projectteam NDSM-werf.

## 10.2.6 Ongedeelde wijk, ongedeeld stadsdeel

*Het vraagstuk: beperkte aandacht voor verbinding met omliggende wijken*

In de investeringsbesluiten 2013 en 2020 over de NDSM-werf is beperkt aandacht voor de verbinding met de omliggende buurten. Maar het was bijvoorbeeld wel de bedoeling dat er uitwisseling zou ontstaan wat betreft voorzieningen. Uit de gesprekken die wij voerden blijkt de wens voor wederkerigheid tussen de nieuwbouw op de NDSM-werf West en de bestaande wijk Tuindorp Oostzaan. Maar het lukt volgens de mensen die wij spraken nog niet om voldoende voordeel te realiseren.

*Samenvatting van belangrijkste gebeurtenissen voor dit vraagstuk*

Raadsadres uit 2009

De Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling (ARS) stelde in 2009 dat er in het *Concept Projectbesluit NDSM-werf 2009* te weinig aandacht was voor de fysiek ruimtelijke verbinding en de sociaaleconomische aansluiting van de NDSM-werf op de omliggende gebieden. De ARS vond de geplande NDSM-werf te veel lijken op een op zichzelf staande enclave die geen relatie aangaat met de aangrenzende buurten. Dit blijkt nog steeds een vraagstuk.

---

<sup>xli</sup> In de periode 2019-2030 is de prognose van de gemeente dat het aantal reizigers op de IJveren met 70% toeneemt. De groei is het sterkste op het Buiksloterwegveer, het IJpleinveer en het NDSM-veer. In de Update Nota Veren 2021 staat dat de benodigde vloot – in de situatie zonder vaste oeververbindingen - groeit van 14 veren in 2021, via 16 veren in 2025 naar 18 veren in 2030. Bron: Gemeente Amsterdam, *Update Nota Veren 2021*, 6 juli 2021, p. 5.

### Investeringsbesluit 2013

In het *Investeringsbesluit 2013* werd beperkt aandacht besteed aan de verbindingen tussen de NDSM-werf West en de omliggende wijken. Over de fysieke verbinding van de NDSM-werf West met de omgeving wordt in het *Investeringsbesluit 2013* wel vermeld dat er in het stratenpatroon rekening wordt gehouden met de verbinding met bestaande wijken. Ook noemt de gemeente in 2013 dat er voor de aangrenzende buurten kansen zijn voor sociaaleconomische versterking.

### Stilleggen ontwikkeling Klaprozenweg Noord

De bedoeling was dat de Klaprozenweg een aantrekkelijke straat zou worden, en dat het makkelijker zou worden om deze weg over te steken. De gebiedsontwikkeling Klaprozenweg Noord ligt echter stil. Daardoor blijft de fysieke barrière van de Klaprozenweg tussen de NDSM-werf en Tuindorp Oostzaan vooralsnog bestaan.

### *Perspectief van het stadsdeel: nog geen verbinding en voordeel*

Het stadsdeel onderstreepte het belang van sturen op een 'ongedeeld stadsdeel' in zijn advisering, waarmee zowel de fysieke als de sociale verbinding tussen wijken werd bedoeld. Op dit moment is bij het stadsdeel het beeld dat in Tuindorp Oostzaan de parkeerdruk toeneemt door bewoners en bezoekers van de NDSM-werf. Dat is in het bijzonder het geval als er evenementen zijn op de NDSM-werf. Het stadsdeel ziet nog geen concrete voordelen van de ontwikkeling van de NDSM-werf West voor omliggende wijken. De infrastructurele barrière tussen de wijken ziet het stadsdeel als belangrijke oorzaak hiervoor.<sup>143</sup>

### *Perspectief bewoners: zorg om tweedeling, wens tot wederkerigheid*

Van bewoners in Noord hoorden wij de wens tot wederkerigheid tussen wijken, maar de zorg over tweedeling. Het gevoel heerst dat de nieuwe gebiedsontwikkelingen niet voor de bestaande bewoners zijn, terwijl ontwikkelingen ook positief zouden moeten zijn voor de mensen die al in Noord woonden.<sup>144</sup>

### *Projectteam: NDSM-werf nog teveel een enclave*

Het projectteam NDSM-werf West ziet dat wens en praktijk voor een ongedeelde wijk niet voldoende overeenkomen. De wens is dat de NDSM-werf een versterkend effect heeft op omliggende wijken, en geen enclave is. De praktijk is dat mensen in de omliggende buurten nadelen zien van de NDSM-werf West en dat het nog niet lukt om voldoende voordelen te realiseren.<sup>145</sup>

## **10.2.7 Andere vraagstukken voor een complete wijk**

De complete wijk omvat vele aspecten, waarvan we er in dit onderzoek enkele bespreken. In de ontwikkeling van de NDSM-werf West speelt meer. Een deel van deze aspecten benoemen we in deze paragraaf kort: geluid, parkeren, maatschappelijke voorzieningen zoals een school, leefbaarheid van de onaffe wijk, en afval.

### *Geluid: regulier issue om mee om te gaan*

In het *Investeringsbesluit 2013* was omgaan met geluid een belangrijke randvoorwaarde



voor de ontwikkeling van het gebied. Industrie is een van de bronnen van geluid bij de NDSM-werf. De andere bronnen zijn verkeer en evenementen. Bij de voorbeelden van ontwikkeling van bouwkavels hebben we gezien dat geluidsonderzoek, besluiten over hogere grenswaarden voor geluid, en geluidsmaatregelen nodig waren op de NDSM-werf West. Desondanks komt in ons onderzoek geluid op dit moment niet als groot vraagstuk naar voren. Uit inbreng van bewoners in ons onderzoek blijkt geluid niet een van de belangrijkste vraagstukken.<sup>146</sup> Geluid is voor het projectteam een regulier vraagstuk om mee om te gaan, zo geven zij aan. In sommige gevallen is de gemeente de ontwikkelaars tegemoetgekomen in de excessieve kosten om geluidsoverlast tegen te gaan. Het projectteam geeft aan dat zij in de erfpachtovereenkomsten een informatieplicht vastleggen. Dit houdt in dat ontwikkelaars bewoners en andere eindgebruikers moeten informeren over de situatie op de NDSM-werf West. Geluid is daarbij overigens niet specifiek benoemd, begrijpen wij van het projectteam.<sup>147</sup>

*Parkeren: hogere parkeerdruk in naastgelegen wijk*

Uit onze gesprekken met bewoners kwam parkeren als vraagstuk naar voren. Bewoners gaven aan dat zij op de NDSM-werf geen parkeervergunning kunnen krijgen. Het is de bedoeling dat zij inpandig parkeren. In de wijk ten noorden van de Klapprozenweg is parkeren nog wel gratis. Mensen die op de NDSM-werf moeten zijn of er wonen, parkeren daarom ook ten noorden van de Klapprozenweg. Door de ontwikkeling van de NDSM-werf West neemt de parkeerdruk in de bestaande wijk dus toe.<sup>148</sup>

*Maatschappelijke voorzieningen zoals een school lastig goed te in te passen*

Het projectteam vindt het lastig om de bouw van maatschappelijke voorzieningen rond te krijgen. De inpassing van scholen in de NDSM-werf West gaat bijvoorbeeld moeizaam. In de uitvoering bleek dat de bouw van een school vanwege Europese regelgeving apart aanbesteed moet worden. Daarom was het nodig om een apart deel van een kavel vrij te maken, in plaats van de geplande combineerde ontwikkeling van een school met woningbouw. Daarnaast zijn er andere zaken die aandacht vragen bij het inpassen van een school, zo stellen zij. Een voorbeeld is dat het projectteam het direct omliggende woonproject op kavel B7 klaar wil hebben voordat de school geopend wordt, zodat de bouw geen overlast of onveiligheid oplevert voor de school.<sup>149</sup> Vanuit het perspectief van het stadsdeel is het verder lastig om ervoor te zorgen dat marktpartijen voldoende kinderdagverblijven realiseren. Kinderdagverblijven worden namelijk gezien als commerciële voorzieningen en niet als maatschappelijke voorzieningen.<sup>150</sup>

*Leefbaarheid van de onaffe wijk: signaleren en pragmatisch oppakken*

De mensen die momenteel op de NDSM-werf West wonen en werken, doen dat in een wijk die nog niet klaar is. Er zijn bouwactiviteiten op de kavels en de openbare ruimte is niet af. Het projectteam krijgt dan ook signalen van bewoners en ondernemers over ervaren problemen met de leefbaarheid in de onaffe wijk, en probeert pragmatische oplossingen te vinden. De gemeentelijke 'gebiedsmakelaar' heeft daarbij een schakelrol. Een voorbeeld is dat er signalen waren over onveiligheid. Toen is er gezorgd voor betere verlichting. Een tweede voorbeeld is dat er nog onvoldoende ruimte is voor verblijf in de openbare ruimte

(zie ook het vraagstuk rondom groen). De gemeente zorgt daarom voor tijdelijke voorzieningen, zoals het tijdelijk park. Simpele aanpassingen bij de bouwactiviteiten kunnen volgens de gemeente een verschil maken voor bewoners. Een voorbeeld is het anders richten van bouwlampen.<sup>151</sup>

#### *Afval: omgaan met afvaloverlast*

Meerdere bewoners die wij spraken voor ons onderzoek ervaren overlast van afval. Het gaat daarbij enerzijds om afval van bezoekers en festivals, en de beperkte hoeveelheid afvalbakken op straat. Anderzijds gaat het over problemen met afvalcontainers die bedoeld zijn voor de bewoners. Meerdere bewoners willen bijdragen aan het verminderen van de afvaloverlast die zij ervaren. Zo zijn er bijvoorbeeld schoonmaakacties door bewoners.<sup>152</sup>

## 10.3 Aanpak van de ontwikkeling

### 10.3.1 Regeldruk

#### *Het vraagstuk: verschillend perspectief op de noodzaak van gedetailleerde regels*

In het *Investeringsbesluit 2013* stond dat er ontwikkelvrijheid zou zijn op de NDSM-werf West. Maar gedurende de ontwikkeling kwamen er meer regels. Zijn de huidige regels nodig, of te gedetailleerd en restrictief?

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

##### Ontwikkelvrijheid volgens de investeringsbesluiten

Volgens de investeringsbesluiten zou er op de NDSM-werf West ontwikkelvrijheid zijn. Het *Investeringsbesluit 2013* heeft een ontwikkelkader met ruime mogelijkheden. De bedoeling was toen dat de mogelijkheden in principe alleen zouden worden ingeperkt door stadsdeelbeleid en stedelijk beleid en zaken die vanuit een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn. In de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* wordt dit bevestigd. Daarin staat dat het een plan is zonder vast eindbeeld. Een aantal richtlijnen moet samenhang bieden, met daarbinnen ontwikkelvrijheid en ruimte voor verrassingen, net als in 2013.<sup>153</sup>

##### Meer gedetailleerde regels gedurende de ontwikkeling

Gedurende de ontwikkeling van de NDSM-werf West zijn de regels gedetailleerder geworden. Het *Stedenbouwkundig kader A4-A7'* uit 2019 bevatte nadere regels ten opzichte van 2013. Het college van B en W vond dat nodig voor een goede ruimtelijke ordening, onder andere als kader voor hoogbouwaccenten. Nadere regels staan ook in kavelpaspoorten. De kavelpaspoorten zijn ook steeds omvangrijker geworden door toegenomen regels, zo geeft het projectteam aan.<sup>154</sup>

#### *Perspectief van ontwikkelaars: kritiek op gedetailleerde regels*

De ontwikkelaars die wij spraken voor ons onderzoek vinden de huidige regels op de NDSM-werf West te gedetailleerd en restrictief. Ontwikkelaars hebben kritiek op de samenhang van eisen, de relevantie van regels voor specifieke kavels en het realistisch gehalte van de regels. Ook geven meerdere ontwikkelaars aan dat gedetailleerde regels

relatief snel achterhaald zijn en weinig ruimte bieden voor voortschrijdend inzicht. Extra regels kunnen voor ontwikkelaars ook tot extra kosten leiden. De ontwikkelaars ervaren daarnaast dat het projectteam weinig ruimte heeft om af te wijken van regels die volgen uit stedelijke kaders.<sup>155</sup>

*Projectteam NDSM-werf: vindt de huidige regels in principe nodig*

Het uitgangspunt 'ontwikkelvrijheid' is opgenomen in de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020*, maar volgens het projectteam was dat niet de bedoeling. De kreet is erin blijven staan omdat het projectteam weinig tijd had om dit te herschrijven en de actualisatie van het besluit daarom beperkt hield.<sup>156</sup>

Om de gemeentelijke doelstellingen te halen is het volgens het projectteam nodig om eisen te stellen. Zij zien de regels als een breed pakket aan eisen voor een leefbare en complete stad. Het projectteam gaf een aantal redenen voor de meer gedetailleerde regels in de loop van de gebiedsontwikkeling:<sup>157</sup>

- Een eerste verklaring is de grote complexiteit met hoge bebouwingdichtheden op de NDSM-werf West. Het projectteam wil er met regels voor zorgen dat het gebied bijvoorbeeld leefbaar, veilig en bereikbaar blijft tijdens de bouw.
- Ten tweede heeft het ontbreken van voldoende regels eerder voor onwenselijke situaties gezorgd volgens het projectteam. Een voorbeeld is dat er veel kleine woningen werden gebouwd. Een ander voorbeeld dat het projectteam geeft is dat in de eerste blokken kleine inbandige fietsstallingen zijn gerealiseerd, waardoor er veel fietsen buiten in de openbare ruimte staan.
- Ten derde wil het projectteam met regels zorgen voor duidelijkheid aan de voorkant, waarmee discussies later worden voorkomen.

Het projectteam NDSM-werf ziet de worsteling bij ontwikkelaars, en probeert hen te helpen waar nodig en mogelijk. Zo vraagt het projectteam bij onduidelijkheden de betreffende beleidsmedewerkers van de gemeente om helderheid. En als bepaalde gemeentelijke eisen echt niet haalbaar blijken in de uitvoering, gaat het projectteam hierover het gesprek aan.<sup>158</sup>

### **10.3.2**    Schaalniveau van sturing

*Het vraagstuk: zekerheid per kavel of uitruilmogelijkheden tussen kavels*

De gemeente kiest op de NDSM-werf West op de A-kavels voor sturen per kavel. Op de B-kavels is sprake van een beperkte uitruilmogelijkheid. Sturen op het halen van doelen per kavel geeft zekerheid, maar er zijn ook mogelijke voordelen van sturen op een hoger schaalniveau. Met sturen op een hoger niveau bedoelen wij dat er gebruik wordt gemaakt van uitruilmogelijkheden tussen kavels. Hierdoor hoeven niet alle doelen op alle afzonderlijke kavels te worden gerealiseerd. In plaats daarvan kan bij de B-kavels tussen kavels gecompenseerd worden zodat voor het gehele gebied alsnog de doelen worden gehaald.

*Samenvatting van belangrijkste gebeurtenissen voor dit vraagstuk*

In het deelgebied met de A-kavels zijn meerdere ontwikkelaars actief. Het is de bedoeling dat elke kavel aan alle gemeentelijke eisen voldoet. Zo gelden de doelen voor sociale en middeldure huurwoningen voor elk van de kavels A4, A5/6, A7 en A7' apart. De sturing is dus op kavelniveau, en er is geen 'uitruil' tussen kavels. Dit geldt ook voor andere gemeentelijke eisen, zoals voor duurzaamheid.

Op de B-kavels is de situatie anders, doordat er voor het deelgebied met de B-kavels een samenwerkingsovereenkomst is met één ontwikkelaar. Het doel van minimaal 30% sociale huurwoningen geldt voor de B-kavels samen. Op kavelniveau mogen deze percentages variëren. Op de B-kavels gelden verder in principe ook de andere gemeentelijke eisen op kavelniveau, al is er iets meer uitruilmogelijkheid tussen kavels dan op de A-kavels. Een voorbeeld dat het projectteam noemde is dat de gemeente akkoord is gegaan met uitruil van het niet-woonprogramma tussen twee B-kavels, omdat het verplichte niet-woonprogramma op één kavel niet gehaald werd.<sup>159</sup>

*Perspectief van ontwikkelaars: meer uitruilmogelijkheden tussen kavels zou beter zijn*

Ontwikkelaars die wij spraken op de NDSM-werf West zouden liever de gemeentelijke sturing op een hoger schaalniveau hebben, dan aan alle eisen te moeten voldoen per kavel. Ontwikkelaars op de A-kavels gaven bijvoorbeeld aan dat het lastiger is om bouwblokken met elk 30% sociaal, 40% middensegment en 30% vrije sector (30-40-30) te ontwikkelen, dan per segment een bouwblok. Een commerciële ontwikkelaar moet namelijk het deel voor de woningcorporatie afsplitsen om aan de voorwaarde voor 30-40-30 te voldoen. En als een woningcorporatie zelf een kavel ontwikkelt, moet de woningcorporatie meer doen dan alleen sociale huurwoningen bouwen, wat buiten hun kerntaak is. Bijvoorbeeld het realiseren van bepaalde niet-wonen bestemmingen of vrije sector woningen. De woningcorporatie moet vervolgens dit deel afsplitsen omdat dit niet tot haar kerntaak hoort. Dat maakt de ontwikkeling complexer. Op de B-kavels speelt ook de wens voor meer sturing op hoger schaalniveau voor andere aspecten omdat dit tot betere resultaten zou leiden. Een voorbeeld dat genoemd werd is dat het beter zou zijn om natuur-inclusieve maatregelen op een hoger niveau dan een kavel te organiseren. Ook hebben we gehoord dat ontwikkelaars de eisen per blok zo goedkoop mogelijk proberen te realiseren zodat woningen nog betaalbaar blijven, maar dat ze zich afvragen of dit wel de meest doelmatige aanpak is.<sup>160</sup> Een ontwikkelaar die wij spraken begrijpt overigens wel dat de gemeente niet zeker weet of een ontwikkelaar ook een volgende kavel gaat ontwikkelen. Het is mogelijk dat een ontwikkelaar na een kavel waarin de eisen zijn versoepeld, vervolgens afhaakt bij een kavel waar ter compensatie aan strengere eisen moet worden voldaan.<sup>161</sup>

*Projectteam NDSM-werf: toetst per bouwblok, met oog voor het geheel*

De gemeente maakt de afspraken over de kavels na elkaar in de loop van de gebiedsontwikkeling en niet tegelijk. Het projectteam stelt dat de gemeente bij de toetsing van ontwerpen van een bouwblok wel kijkt naar de bijdrage die maatregelen leveren aan doelstellingen – zoals natuurdoelen voor het gehele gebied – om zo de doelmatigheid van de maatregelen te bewaken.<sup>162</sup>

### 10.3.3 Samenwerking tussen erfpachters per bouwblok

*Het vraagstuk: één gezamenlijk plan per A-kavel nodig maar lastig*

De gemeente werkt in principe pas mee aan nieuwe erfpachtaanbiedingen en bouwplannen als er een totaalplan ligt voor het gehele kavel. Dit is een van de regels voor een hoogteaccent<sup>XLII</sup>. Hier zitten voordelen aan, maar het kan ook als lastig en vertragend worden ervaren op kavels met meerdere erfpachters.

*Samenvatting van belangrijkste gebeurtenissen voor dit vraagstuk*

In 2019 stelde het college van B en W het stedenbouwkundig kader vast voor de bouwblokken op vier kavels op de NDSM-werf West: A4, A5/6, A7 en A7'. Hierin staat een samenwerkingsvereiste per bouwblok. De regel is dat de gemeente in principe pas zal meewerken aan nieuwe erfpachtaanbiedingen en bouwplannen als er een totaalplan ligt voor het gehele blok. Dit betekent dat de zittende erfpachters in een blok onderling afspraken moeten maken over het woon- en niet-woonprogramma, inclusief hoogteaccenten en bijvoorbeeld parkeerplaatsen. In de meeste gevallen zijn er meerdere erfpachters in één bouwblok. Zittende erfpachters zijn ontwikkelaars, maar ook andere partijen die erfpachtrechten hebben.

*Perspectief van ontwikkelaar: samenwerkingsvereiste moeilijk en vertragend*

Vanuit het perspectief van een ontwikkelaar die wij spraken, maakt de regel voor samenwerking per bouwblok de ontwikkeling moeilijker. Erfpachters in een blok moeten volgens de regel eerst onderling afspraken maken en een gezamenlijk plan hebben. Als dat niet lukt kan dit voor jaren vertraging zorgen in de woningbouw.<sup>163</sup>

*Projectteam NDSM-werf West: samenwerkingsvereiste nodig*

Samenwerking is vereist om in aanmerking te komen voor de afwijkingsbevoegdheid om boven de 30 meter te mogen bouwen. Het projectteam NDSM-werf vindt het samenwerkingsvereiste nodig, om meerdere redenen. Ten eerste voorkomt samenwerking volgens het projectteam ongewenste en inefficiënte situaties doordat niet in één keer gelijktijdig aan een samenhangend plan wordt gewerkt. Als voorbeeld noemde het projectteam de zogenoemde 'wachtgevels' die geplaatst moeten worden als alleen een deel van het gehele blok wordt ontwikkeld en het naastgelegen aansluitende deel van het blok nog niet. Op een dergelijke wachtgevel moet namelijk isolatie worden aangebracht die in de eindsituatie overbodig is. Ten tweede is samenwerking volgens het projectteam nodig om afspraken te maken over de hoogteaccenten, om zo het bouwvolume te verdelen tussen de ontwikkelaars en andere erfpachters. Ten derde zou het samenwerkingsvereiste ervoor kunnen zorgen dat de A-kavels stedenbouwkundig meer gaan lijken op de B-kavels, doordat er één plan is per bouwblok. Dat draagt bij aan een stedenbouwkundig samenhangend geheel op de NDSM-werf West. Tot slot wijst het projectteam erop dat het beter is als op kavelniveau het gewenste woonprogramma van 30-40-30 wordt gerealiseerd dan op het niveau van de afzonderlijke erfpachtrechten. Het projectteam

---

<sup>XLII</sup> Anders is het bestemmingsplan van toepassing, lichtte het projectteam toe. Bron; Reactie ambtelijke organisatie op voorlopige bevindingen, dd. 25 juli 2023.

NDSM-werf herkent dat de erfpachters het samenwerkingsvereiste lastig vinden. Desondanks komt de ontwikkeling van de meeste kavels op gang, ziet het projectteam.<sup>164</sup>

### 10.3.4 Veranderende eisen

*Het vraagstuk: omgaan met veranderingen van buitenaf*

In de lange doorlooptijd van een gebiedsontwikkeling zijn er veranderingen die van buitenaf op het project afkomen. Een voorbeeld is verandering van gemeentelijke of landelijke regels. Dit is onvermijdelijk. Hoe kan men in de gebiedsontwikkeling hier goed mee omgaan en voortgang houden?

*Samenvatting van belangrijkste gebeurtenissen voor dit vraagstuk*

In het verloop van de ontwikkeling van de NDSM-werf West hebben we vele veranderingen gezien waar het project mee te maken kreeg. Bijvoorbeeld de groennorm (*Referentienorm 2018*), de mogelijke komst van de Westbrug, en nieuw gemeentelijk beleid voor de aandelen betaalbare woningen (2017 en 2020). Op dat laatste gaan we hier iets dieper in. In het *Stedenbouwkundig kader A4-A7'* (2019) is de segmentatie voor de kavels A4, A5/6, A7 en A7' 30-0-70, met de aankondiging dat bij overschrijding van 212.250 m<sup>2</sup> wonen op de NDSM-werf West het bestemmingsplan wordt aangepast. Op het moment dat met het bestemmingsplan meer woonprogramma mogelijk wordt, kan de gemeente voor het woonprogramma dat nog volgt nadere eisen stellen voor de segmentatie sociaal-midden-vrij, op basis van het actuele gemeentelijke beleid. In 2020 gebeurt dat en wordt de segmentatie voor de kavels A4, A5/6, A7 en A7' 30-40-30, onder voorwaarde dat de sociale huurwoningen bij een woningcorporatie komen. In dit voorbeeld zien we dat een verandering in de gebiedsontwikkeling die voor ontwikkelaars positief is – namelijk meer wonen in het bestemmingsplan – samen gaat met toepassen van nieuw gemeentelijk beleid dat zij als negatief ervaren.

*Perspectief van ontwikkelaars: veranderde eisen financieel ongunstig*

Ontwikkelaars vinden het onwenselijk dat de gemeente gedurende de ontwikkeling besluiten neemt die hun businesscase negatief beïnvloeden, doordat er minder mag en meer moet. Op bepaalde kavels op de NDSM-werf West was minder mogelijk dan ontwikkelaars hadden verwacht. Dat zorgde voor lagere opbrengsten dan waar zij van uitgingen toen zij kavels verworven. Daarnaast kwamen er eisen in de kavelpaspoorten bovenop de eisen die al in het bestemmingsplan staan. Dit kan tot hogere kosten leiden voor een ontwikkelaar. Een ontwikkelaar geeft als suggestie om als er nieuwe eisen bijkomen, de eerdere regels te evalueren en wellicht bij te stellen of te laten vervallen. Deze ontwikkelaar vindt het onwenselijk als regels conflicteren of ambities dusdanig gestapeld worden dat woningen onnodig duur worden of helemaal niet kunnen worden gerealiseerd in de huidige marktomstandigheden.<sup>165</sup>

*Projectteam NDSM-werf: snel duidelijkheid over verandering helpt voortgang bouw*

Het projectteam NDSM-werf ervaart dat een verandering van eisen in principe een vertraging betekent. Dat is zelfs het geval als er een verandering aankomt die positief is voor een ontwikkelaar, want in dat geval gaat een ontwikkelaar afwachten totdat de meer



gunstige eis ingaat. Bij veranderingen in eisen kan het gaan om gemeentelijke regels en beleid, maar ook om die vanuit het Rijk. Een voorbeeld is dat de mogelijke nieuwe rijksregels voor betaalbare huurwoningen tot extra discussie en onzekerheid leiden bij ontwikkelaars, beleggers en erfpachters. Dat bemoeilijkt de contractvorming zolang er geen besluitvorming over heeft plaatsgevonden. Volgens het projectteam helpt snelle duidelijkheid over een verandering bij de voortgang van projecten. Daarnaast heeft het projectteam de ervaring dat het verlopen van grondprijzen en de eindigheid van een tijdelijke regeling (*Transformatie-impuls*), een stok achter de deur kan zijn om met erfpachters tot afspraken te komen.<sup>166</sup>

### 10.3.5 Ambtelijke capaciteit

*Het vraagstuk: ervaren tekort aan mensen in projectteam en geen zicht op meer ruimte*

Het projectteam NDSM-werf geeft aan dat het te weinig mensen heeft om het werk goed en snel te kunnen doen. Volgens het projectteam NDSM-werf speelt het tekort aan ambtelijke capaciteit breder bij gebiedsontwikkelingen in Amsterdam.

*Projectteam NDSM-werf: problematisch tekort aan mensen*

Het projectteam NDSM-werf wil goed en tijdig werk leveren, maar ervaart een capaciteitstekort en hoge werkdruk. Als projectteamleden tijdelijk afwezig zijn – bijvoorbeeld door zwangerschapsverlof of ziekte – blijkt het bijvoorbeeld zeer lastig om vervanging te vinden. Het tekort aan ambtelijke capaciteit heeft gevolgen voor de kwaliteit en doorlooptijd van het project en op de tijd die er wordt vrijgemaakt voor reflectie op de ontwikkeling. Het projectteam geeft aan zijn uiterste best te doen om de bouwprojecten in beweging te krijgen en houden. Dit doet het door prioriteit te geven aan de werkzaamheden die nodig zijn om de markt te faciliteren. Dit werk betreft bijvoorbeeld juridisch-planologisch werk, onderhandelingen gericht op bouwproductie en het maken van contracten en kavelpaspoorten. Het gevolg is dat andere taken langer blijven liggen, en dat de kans op fouten in andere producten dan contracten toeneemt. Fouten die later moeten worden gerepareerd, kunnen in de uitvoering kostenverhogend en vertragend zijn. Ondanks de focus op de bouwproductie, wordt het door het gebrek aan mensen voor het team lastiger om op tijd marktpartijen te bedienen. De genoemde problemen zouden volgens het projectteam grotendeels voorkomen kunnen worden als er meer ambtelijke capaciteit zou zijn. Volgens het projectteam NDSM-werf speelt het tekort aan ambtelijke capaciteit breder bij gebiedsontwikkelingen in Amsterdam.<sup>167</sup>

*Gemeente: bezuinigen op PMB/IB*

Omdat dit een casusonderzoek in één gebied is, hebben wij op gemeentelijk niveau de ambtelijke capaciteit in relatie tot de omvang van het werk aan gebiedsontwikkelingen niet onderzocht. In het *Coalitieakkoord 2022-2026* zien wij wel dat de lijn is om structureel te bezuinigen op het gemeentelijke Projectmanagementbureau (PMB) en het Ingenieursbureau (IB). Het gaat om een besparing opbouwend tot structureel € 10 miljoen per jaar in 2026. Deze capaciteitsreductie staat ook in de gemeentelijke *Begroting 2023*. PMB en IB leveren mensen voor de gebiedsontwikkelingsteams en voor andere projecten in de stad.<sup>168</sup> Of de capaciteitsreductie PMB/IB betekent dat ook op de ambtelijke kosten

van gebiedsontwikkelingsteams wordt bezuinigd, is ons op dit moment niet duidelijk. Wij lazten wel in de *Actualisatie Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022*: “Door efficiënter te werken wordt er bijvoorbeeld nu al maximaal bespaard op de proceskosten zonder dat de bouwproductie in gevaar komt.”<sup>169</sup>

### 10.3.6 Participatie

*Het vraagstuk: échte participatie?*

De verdubbeling van het woonprogramma voor de NDSM-werf West in 2020 was een ‘actualisatie’ zonder actieve participatie. Er wordt ingezet op participatie in de uitwerking. Breder in Noord leeft echter het gevoel dat de vele ontwikkelingen de bewoners overkwamen.

*Samenvatting van belangrijkste gebeurtenissen voor dit vraagstuk*

#### Investeringsbesluit 2013

Voorafgaand aan het *Investeringsbesluit 2013* heeft de gemeente participatie georganiseerd. In de planvorming had de gemeente overleg met ontwikkelende partijen, maatschappelijk betrokken partijen, en een ondernemersvereniging. Daarnaast was er inspraak mogelijk op het *Investeringsbesluit 2013* en het *Bestemmingsplan 2014*. In 2013 was het de bedoeling van de gemeente om in de uitvoering allerlei partijen te betrekken bij bijvoorbeeld het maaiveldontwerp en het versterken van de sociale cohesie.

#### Actualisatie Investeringsbesluit 2020

Bij de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* was geen inspraak, en heeft de gemeente ook geen participatie georganiseerd. Het projectteam redeneerde dat de *Actualisatie 2020* geen herziening is, omdat er geen nieuwe beleidsaspecten zijn. De wettelijk verplichte inspraak op de herziening van het bestemmingsplan vond wel plaats. De gemeente zet in op participatie van omwonenden en andere belanghebbenden bij uitwerking van inrichting van (groene) verblijfsgebieden. Daarnaast organiseert de gemeente jaarlijks een informatiemarkt voor huidige bewoners, (mogelijk) nieuwe bewoners, omwonenden en ondernemers.

#### Participatie in de uitvoering van de NDSM-werf West

We beschrijven in paragraaf 16.2.4 de participatie bij het ontwerp van het tijdelijke park op Helling 5, in 2021 en 2022. Een ander voorbeeld dat het projectteam geeft van participatie in de uitvoering van de NDSM-werf West, is de NDSM-kade in 2018 en 2019. Met name de zittende ondernemers op en nabij de NDSM-kade zijn via meerdere bijeenkomsten op de hoogte gebracht van het ontwerp voor de herinrichting van de NDSM-kade. Zij konden toen suggesties inbrengen. Het projectteam geeft ook aan dat voor de inrichting van de openbare ruimte sinds 2018-2019 per kavel de ontwerpen ter inzage zijn gelegd. De gemeente nodigde bewoners uit om hierop te reageren via huis-aan-huisbrieven.<sup>170</sup>

*Perspectief van bewoners: Noorderlingen willen echt meepraten over het totaalplaatje*  
Ervaringen op de NDSM-werf West

Invloed hebben op de ontwikkeling was niet een van de belangrijkste onderwerpen voor de mensen die meededen aan onze indicatieve enquête over de NDSM-werf West.<sup>171</sup> In de groepsgesprekken hebben wij wel specifiek gevraagd naar participatie bij de inrichting van groen in de openbare ruimte van de NDSM-werf West. Onder de elf mensen die deelnamen aan de groepsgesprekken was niemand die daar ervaring mee had. Er had wel iemand over groen gehoord op de jaarlijkse informatiemarkt. En er was iemand die was uitgenodigd om mee te denken over het tijdelijke Hellingpark, maar uiteindelijk niet had meegedaan. Ook vertelde iemand actief te hebben meegewerkt aan de plannen voor de vergroening van de NDSM-werf Oost, en aan het *Investeringsbesluit 2013*.<sup>172</sup>

Ervaringen breder in stadsdeel Noord

Er is veel meer woningbouw in Noord dan op de NDSM-werf West. Betrokken bewoners in stadsdeel Noord vonden in 2021 dat de participatie over onder andere woningbouw in Noord niet goed ging. Achttien bewonersgroepen richtten toen 'Red Amsterdam Noord' op. Red Amsterdam Noord wil echt meepraten en meebeslissen over het totaalplaatje. Serieuzer dan tot nu toe. Daarom maakten ze zelf een participatieprotocol. In de *Aanpak Noord* gaat de gemeente samenwerken met Red Amsterdam Noord.<sup>173</sup>

*Projectteam NDSM-werf: geen actieve participatie in 2020, wel in uitwerking*

De verdubbeling van het maximumprogramma voor woningbouw in 2020 had een argument kunnen zijn voor actieve participatie van bewoners, omwonenden en ondernemers. De gemeente koos hier niet voor. Het projectteam redeneerde dat het verhogen van het maximum voor woningbouw paste in wat eerder bedacht en onderzocht was, zoals de *Milieueffectrapportage 2010* die voor het *Investeringsbesluit 2013* was opgesteld. Het plan was in 2013 beperkt vanwege de crisis. Nadat de economie en de woningmarkt weer aantrokken, heeft het projectteam in 2020 gekeken wat minimaal nodig was om verdere woningbouw mogelijk te maken.<sup>174</sup> Het projectteam zet wel in op participatie in de uitwerking van (groene) verblijfsgebieden.

### 10.3.7 Snelheid

*Het vraagstuk: de keerzijde van snelheid met focus op voortgang woningbouw*

Een terugkerende factor bij de ontwikkeling van de NDSM-werf West is de noodzaak vaart te maken en te houden. Dat is begrijpelijk, mede gezien de maatschappelijke wens om snel meer woningen te bouwen en ontwikkelingen op de woningmarkt. Maar de gewenste snelheid kan ook negatieve gevolgen hebben. Dan ontbreekt het bijvoorbeeld aan tijd om voldoende te reflecteren op de richting die de ontwikkeling op gaat. Het kan dan voorkomen dat niet wordt nagedacht over mogelijke betere oplossingen voor vraagstukken die in de NDSM-werf West spelen of dat vraagstukken niet de aandacht krijgen die ze verdienen. Over het geheel van afwegingen die voor de ontwikkeling van de NDSM-werf West zijn gemaakt zien wij als leidende overweging vaak de voortgang van de bouw van vooral woningen.

*Samenvatting van belangrijkste gebeurtenissen voor dit vraagstuk*

Het projectteam staat onder continue druk om voldoende voortgang in de ontwikkeling en, in het bijzonder, de bouw van woningen. Dit betekent dat, waar mogelijk, het projectteam zo goed mogelijk probeert in te spelen op wensen van de markt bij de bouw van woningen in het gebied. Een voorbeeld hiervan is dat het projectteam in 2019/2020 vooral snel een hoger maximum voor woningbouw mogelijk wilde maken. De reden hiervoor was de voortgang van de woningbouw. Er is toen gekozen om in de actualisatie in 2020 verder heel beperkt aanpassingen door te voeren. Daar was namelijk in feite geen tijd voor.

Tegelijkertijd zijn er factoren, soms buiten de invloedssfeer van het projectteam, die de druk juist verhogen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het gebrek aan ambtelijke capaciteit of het stilleggen van de ontwikkeling in afwachting van de keuze voor een aanlandingsplek voor de brug over het IJ. De nadruk op voortgang en de druk die daarop ontstaat leidt tot een prioriteitstelling waarbij het projectteam kiest voor wat in ieder geval moet worden gerealiseerd: woningproductie. Obstakels daarvoor worden zo snel mogelijk opgelost. Maar de tijd om te reflecteren op de gemaakte keuzes om voortgang te boeken is beperkt. Bijvoorbeeld het feit dat weliswaar de woningproductie op streek is, maar dat het veelal gaat om kleine woningen.

*Projectteam NDSM-werf: wil snel de bouw faciliteren, en mist soms tijd voor reflectie*

Het projectteam geeft aan trots te zijn op de geboekte voortgang bij de woningproductie in de NDSM-werf West. Zij zien dat zij succesvol belemmeringen daarvoor wegnemen. Tegelijkertijd merken ze ook dat ze weinig tijd hebben voor reflectie en de vraag of er nu daadwerkelijk een goed stuk stad wordt gebouwd.<sup>175</sup> Aanvullend wijzen zij erop dat woningbouw al sinds de vorige collegeperiode uitdrukkelijk geldt als een bestuurlijk speerpunt en dat het belang daarvan ook bij de besluitvorming over de actualisatie van het Investeringsbesluit in 2020 (opnieuw) door de gemeenteraad is bevestigd. De bouwproductie op de NDSM-werf West bestaat voor ongeveer 80% uit woningbouw. Het projectteam vindt het daarom logisch dat – naast de maatschappelijke en bestuurlijke noodzaak – woningbouw als leidend thema op de NDSM-werf West wordt gezien. Tegelijkertijd vinden zij het zorgdragen voor een goede, veilige en leefbare openbare ruimte met ruimte voor groen en sport gedurende deze ontwikkeling cruciaal.<sup>176</sup>

## Reconstructie verloop van het project

### 11 Planhistorie 2003-2013

#### 11.1 Historie NDSM-werf als scheepswerf

De NDSM-werf West is een deelgebied van de NDSM-werf (zie kaart 12.3). De NDSM-werf in Amsterdam Noord kent een rijke historie als scheepswerf van de Nederlandsche Dok- en Scheepsbouwmaatschappij (NDSM). De scheepswerf heeft vooral in de tijd van de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog een periode van grote bloei gekend met scheepsnieuwbouw rond vijf sloopshellingen en diverse loodsen. De NDSM ging in 1984 failliet, waarna het terrein en de opstallen eigendom werden van de gemeente Amsterdam. Na het faillissement van de werf is een aantal gebouwen buiten gebruik geraakt. Er ontstond een periode van leegstand en verval.<sup>177</sup> De grote leegstaande industriële gebouwen waren interessant voor een groep nieuwe gebruikers zoals kunstenaars, theatermakers en architecten die op zoek waren naar betaalbare werkruimtes. De NDSM-werf ontwikkelde zich tot een broedplaats van creativiteit en een cultureel evenemententerrein. Het ad hoc ontwikkelmodel van de NDSM-werf tot creatieve broedplaats werd in de loop van de jaren onhoudbaar door toenemende gebruiksdruk en oplopende kosten voor onderhoud van het gebied.<sup>178</sup>

De gebiedsontwikkeling op de NDSM-werf kent een lange voorgeschiedenis waarin besluiten werden genomen die invloed hebben gehad op de ontwikkeling van de NDSM-werf West. In de navolgende passages beschrijven we de belangrijkste besluiten en plannen vanaf het *Structuurplan Amsterdam (2003)* tot het *Investeringsbesluit (2013)*. We starten met het beschrijven van de plannen en besluiten vanaf het *Structuurplan Amsterdam 2003* omdat dit het eerste plan is waarin gesproken wordt over het toevoegen van woningen op de NDSM-werf West. In de plannen en besluiten die voorafgingen aan 2003 lag de focus op het creëren van een werkgebied zonder woningen. De financiële verantwoordelijkheid voor de planontwikkeling van de NDSM-werf West lag tot 2008 bij stadsdeel Noord. In 1997 werd een stedenbouwkundig plan, inclusief grondexploitatie en kredietbesluit vastgelegd voor de NDSM-werf Zuid door de stadsdeelraad Amsterdam Noord. Dit plan was gericht op de realisatie van een modern bedrijfsterrein.<sup>179</sup>

#### 11.2 Planhistorie 2003-2007

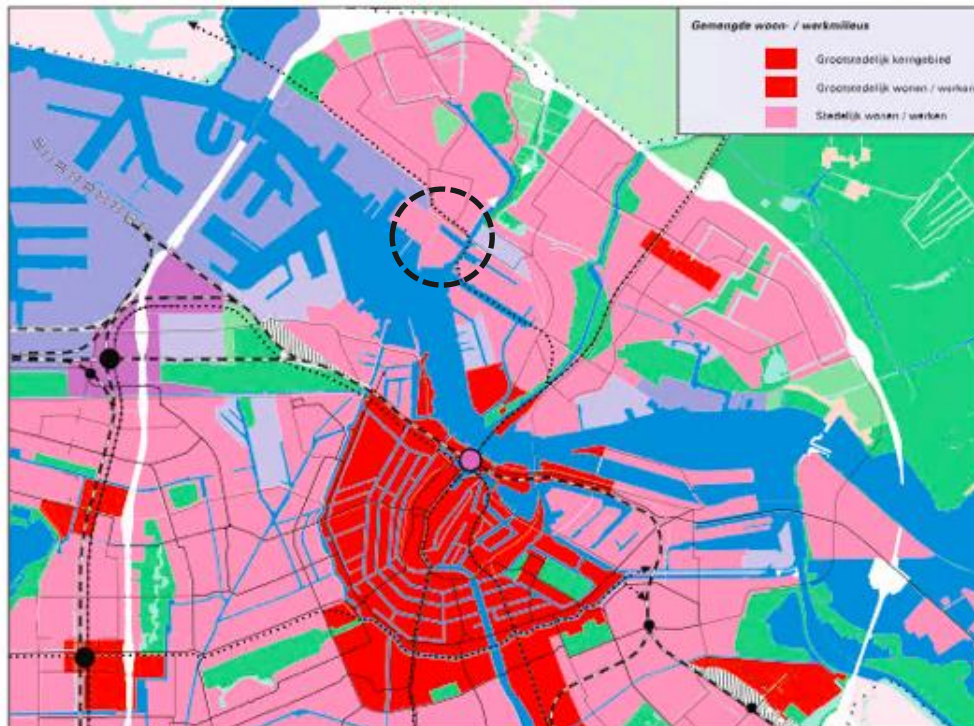
##### *Structuurplan Amsterdam (2003)*

Het startpunt voor de transformatie van de NDSM-werf naar een woon-werk gebied is het in 2003 gemeentelijk vastgelegde *Structuurplan Amsterdam, Kiezen voor Stedelijkheid*. Het structuurplan beschrijft de gewenste ontwikkeling van de stad en vormt het kader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In dit document wordt de NDSM-werf aangewezen als



toekomstig gemengd stedelijk gebied waarin naast werken ook wonen mogelijk moet worden gemaakt (zie kaart 11.1).<sup>180</sup>

Kaart 11.1 - NDSM-werf weergegeven als stedelijk woon-werkgebied



Bron: *Structuurplan Amsterdam*, 2003 (bewerking RMA).

*Stedenbouwkundig Plan NDSM-werf Zuid (2003)*

Ter vervanging van het stedenbouwkundig plan uit 1997 wordt in 2003 een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld voor de NDSM-werf West (let op: indertijd aangeduid met Zuid!) met bijbehorende grondexploitatie en kredietverhoging. Waar het oude plan vooral was gericht op de realisatie van een modern bedrijfsterrein, beoogt het plan uit 2003 meer te zijn dan een bedrijfengebied. Het zet in op de realisatie van een werkgebied met bedrijven, kantoren en ateliers in een hoge bebouwingsdichtheid. De functie wonen is in dit plan echter nog niet vertegenwoordigd. Een uitzondering is de vermelding van afspraken tussen de wethouder Stedelijke Ontwikkeling en stadsdeel Amsterdam-Noord over de bouw van tijdelijke studentenwoningen op het NDSM-terrein in 2004.<sup>181</sup>

*Uitvoeringsstrategie Plabeka (2007)*

In 2007 wordt in het kader van de uitvoeringsstrategie van het Platform



Bedrijventerreinen en Kantoorlocaties (hierna: Plabeka<sup>XLIII</sup>) besloten dat een deel<sup>XLIV</sup> van de ruimte voor kantoren in de oude plannen wordt omgezet naar woonbestemming. De uitvoeringsstrategie is door alle gemeenten formeel bekrachtigd en daarmee leidend bij de plannen voor nieuwe kantoor- en bedrijfsruimte in de regio. Het besluit om in de NDSM-werf West ruimte voor kantoren om te zetten naar ruimte voor woningen werd genomen als gevolg van een overaanbod op de Amsterdamse kantorenmarkt.<sup>182</sup>

### 11.3 Planhistorie 2008-2013

#### *Aanwijzing NDSM-werf als grootstedelijk project (2008)*

Eind 2007 is besloten dat de gebiedsontwikkeling op de NDSM-werf een grootstedelijk project zou worden. Daarmee werd de financiële verantwoordelijkheid voor de planontwikkeling per 1 januari 2008 overgedragen van stadsdeel Noord naar de centrale stad.<sup>183</sup>

#### *Strategiebesluit NDSM-werf (2008)*

Conform de stappen uit het gemeentelijke *Plan- en Besluitvormingsproces (Plaberum)* uit 2006 start de planvorming voor nieuwe gebiedsontwikkelingsprojecten met het opstellen van een strategienota en een strategiebesluit. Hierin wordt aandacht besteed aan de planvorming met betrekking tot de bevolkingssamenstelling in relatie tot de omliggende buurten, het maatschappelijk programma op buurt- en stadsniveau, duurzaamheidsaspecten en gerelateerde projecten (infrastructuur, groen openbare ruimte, land). Na vaststelling van het strategiebesluit vindt volgens het *Plaberum* verdere besluitvorming over het project stapsgewijs plaats in achtereenvolgens een projectbesluit en een investeringsbesluit.<sup>184</sup>

In 2008 stelde het college van burgemeester en wethouders het *Strategiebesluit NDSM-werf 2008* vast. Hierin is de koers verder verkend om de NDSM-werf te transformeren tot een gebied met een gemengd stedelijk programma.<sup>185</sup> Het *Strategiebesluit NDSM-werf 2008* betreft het gehele plangebied van de NDSM-werf (zie kaart 11.2). Het idee is om de gehele NDSM-werf in de toekomst te laten bestaan uit 55% niet-wonen (creatieve bedrijven, kantoren, onderwijs, cultuur, leisure en retail) en 45% wonen (maximaal circa 2.500 woningen). Daarnaast wordt in het besluit de nadruk gelegd op behoud, inpassing en hergebruik van de in 2008 tot het als monumentaal aangemerkt complex met <sup>XLV</sup>

---

<sup>XLIII</sup> In het Platform Bedrijventerreinen en Kantoorlocaties (Plabeka) werken gemeenten (o.a. Almere, Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer en Zaanstad) samen met Flevoland, Noord-Holland en de Stadsregio Amsterdam om als Noordvleugel beter in te kunnen spelen op de wensen van het internationale bedrijfsleven. Het doel van Plabeka is om voldoende ruimte en kwaliteit van werkmilieus in de Metropoolregio Amsterdam te creëren. Op de zesde Noordvleugelconferentie (16 februari 2007) werd de uitvoeringsstrategie Plabeka vastgesteld.

<sup>XLIV</sup> Het gaat in totaal om 140.000 m<sup>2</sup> kantoor dat omgezet wordt naar woonbestemming.

<sup>XLV</sup> In 2003 heeft stadsdeel Noord een cultuurhistorische effectrapportage (CHER) laten uitvoeren voor de Noordelijke IJ-oever. Hierin is de cultuurhistorische waarde van het gebied beschreven. Verschillende elementen op de NDSM-werf hebben als 'ensemble' in 2008 de status van rijksmonument gekregen.

benoemde gebouwen en elementen in het gebied.<sup>186</sup> Voor de deelgebieden Zuid, Oost en Haven wordt een actieve gemeentelijke ontwikkeling uitgangspunt en voor deelgebied Noord wordt een passieve oftewel faciliterende gemeentelijke ontwikkeling het uitgangspunt.<sup>187</sup>

Kaart 11.2 – Gebiedsindeling NDSM-werf *Strategiebesluit 2008*<sup>XLVI</sup>



Door Rekenkamer Metropool Amsterdam Gemaakt met LocalFocus

Bron: RMA op basis van Gemeente Amsterdam, *Kaart Plangebied, bijlage IV, bij Strategiebesluit NDSM-werf*; collegebesluit 17 mei 2008, p. 1.

#### *Convenant Houthavens/NDSM-werf (2008)*

De geplande woningbouw op de NDSM-werf ligt in de milieuzonering van Westpoort. Een aantal bedrijven in deze omgeving ziet woningbouw in de Houthavens en de NDSM-werf als bedreiging. Vanaf 2006 is de gemeente in gesprek met de bedrijven. In 2008 wordt een mediation-overeenkomst gesloten met het *Convenant Houthavens/NDSM-werf 2008*. De bedrijven (Cargill, Amfert en Eggerding) zijn onder de in het convenant beschreven voorwaarden akkoord met het ontwikkelen van woningen op de Houthavens en het NDSM-terrein. Het gaat dan onder meer om afspraken over het tempo waarin de gemeente omliggende gebieden ontwikkelt, een inspanningsverplichting voor de gemeente om indien nodig een alternatieve huisvestingslocatie voor deze bedrijven te vinden, een

<sup>XLVI</sup> De huidige plangrenzen van NDSM-werf West komen ongeveer overeen met de in kaart 11.2 weergegeven plangrenzen van NDSM-werf Zuid, Noord en Haven samen. Voor de huidige plangrenzen zie kaart 12.3.

innovatiefonds en afspraken over informatievoorziening aan toekomstige bewoners over mogelijke overlast door de bedrijven.<sup>188</sup>

*Concept Projectbesluit NDSM-werf (2009)*

In het kader van de verdere uitwerking van het *Strategiebesluit NDSM-werf* wordt na het *Strategiebesluit (2008)* het *concept Projectbesluit NDSM-werf* opgesteld. Een projectbesluit is onderdeel van de tweede stap van het *Plaberum* waarin de haalbaarheid van een gebiedsontwikkelingsproject wordt onderzocht. In een projectnota worden eerst de uitgangspunten opgeschreven van de plannen en de uitkomsten van het onderzoek naar de haalbaarheid van de plannen. Een projectnota gaat volgens het *Plaberum* voor besluitvorming naar het college van B en W. Dit leidt tot een projectbesluit. Echter, bij de NDSM-werf besluit het Bestuurlijk Overleg Noordwaarts<sup>XLVII</sup> om het projectbesluit níet te laten vaststellen door het college van B en W, maar het projectbesluit en het investeringsbesluit samen te voegen tot een investeringsbesluit <sup>189</sup>

Het *Concept Projectbesluit NDSM-werf 2009* bestaat uit een filosofie voor de NDSM-werf, een plankaart met spelregels, en een strategie om het gebied in fases te kunnen ontwikkelen. Volgens het *Concept Projectbesluit NDSM-werf 2009* kunnen er circa 2.350 woningen gebouwd worden in het actieve en het passieve deel van de NDSM-werf, uitgaande van een gemiddelde van 125 m<sup>2</sup> bvo<sup>XLVIII</sup> per woning. 30% hiervan zal in het sociale segment vallen. Volgens het concept-projectbesluit kan het werkelijk aantal gebouwde woningen op de NDSM-werf hoger of lager uitvallen. In het *Concept Projectbesluit NDSM-werf 2009* zijn verder afspraken gemaakt over de invulling van een programma dat zoveel mogelijk voortbouwt op de ontwikkelingen die de laatste jaren in de NDSM-werf hebben plaatsgevonden. Dit programma bestaat onder andere uit een mix van creatieve bedrijven en wonen. Om de identiteit van de NDSM-werf als creatieve hotspot te stimuleren moeten minimaal 50% tot 75% van de bedrijven en kantoren zich richten op de creatieve sector. Het programma moet volgens het concept-projectbesluit voor een deel bestaan uit thematische retail. Dit zijn winkels met een specifiek thema, in dit geval een nautisch<sup>XLIX</sup> of een creatief<sup>L</sup> thema.<sup>190</sup>

---

<sup>XLVII</sup> Noordwaarts is een coalitie tussen stadsdeel Amsterdam Noord en centrale stad. Bron: Gemeente Amsterdam Dienst Ruimtelijke Ordening & de Architecten Cie, *Projectbesluit NDSM-werf concept 16 juli 2009*, p. 5.

<sup>XLVIII</sup> Brutovloeroppervlak (bvo). In het begrip bvo worden ook niet of nauwelijks te benutten meters verwerkt. Denk aan oppervlakte van muren, kolommen, trapgaten of bergruimten. Als deze oppervlakten niet worden meegerekend dan wordt gesproken over de 'gebruiksoppervlakte' (gbo) of het woonoppervlak.

<sup>XLIX</sup> Bij nautische retail kan het volgens het concept-projectbesluit gaan om winkels die zich richten op o.a. water/nautische bedrijvigheid/hobbyisme als scheepsbenodigheden/vissersbenodigheden/watersport/nautische kleding.

<sup>L</sup> Bij creatieve retail kan het volgens het concept-projectbesluit gaan om bijvoorbeeld de combinatie van atelier en winkel, produceren/kleinschalige bedrijvigheid en verkopen in één. Bij creatieve winkels kan het gaan om winkels die zich richten op kunst/cultuur/hobby.

*Raadsadres Amsterdamse Raad voor Stadsontwikkeling (2009)*

In 2009 komt de Amsterdamse Raad voor Stadsontwikkeling<sup>LI</sup> (hierna: ARS) met een raadsadres waarin een aantal aandachtspunten wordt geformuleerd als reactie op het *Concept Projectbesluit NDSM-werf 2009* (zie uitgebreide toelichting in het onderstaande groene kader). In het *Concept Projectbesluit NDSM-werf 2009* wordt volgens de ARS voornamelijk gefocust op het bouwen in hoge dichtheden en is er te weinig aandacht voor het realiseren van de gewenste bijzondere creatieve sfeer in de NDSM-werf West. Daarnaast wekt het concept-projectbesluit volgens de ARS de indruk dat het te veel top-down is ontwikkeld. Ze pleiten voor meer ruimte voor verschillende initiatiefnemers en ondernemers. Tot slot stelt de ARS dat er in het *Concept Projectbesluit NDSM-werf 2009* te weinig aandacht is voor de fysiek ruimtelijke verbinding en de sociaaleconomische aansluiting van de NDSM-werf op de omliggende gebieden.

*Raadsadres Amsterdamse Raad voor Stadsontwikkeling (2009)*

In 2009 komt de Amsterdamse Raad voor Stadsontwikkeling<sup>LII</sup> (hierna: ARS) met een raadsadres waarin een aantal aandachtspunten worden geformuleerd als reactie op het *Concept Projectbesluit NDSM-werf 2009*. De ARS vraagt zich in het raadsadres af of de strategie voor de gebiedsontwikkeling op de NDSM-werf ook zal leiden tot een creatief milieu op de NDSM-werf West. De ARS is van mening dat de benadrukking van het bijzondere (creatieve) karakter van het gebied in de doelstellingen van het besluit niet voldoende naar voren komt. *'Het voorgestelde programma lijkt te veel op een doorsnee stedelijke ontwikkellocatie met hoge dichtheden.'*<sup>191</sup> Een van de kernvragen die de ARS formuleert is: *'Hoe kan hier, gezien de noodzaak van het bouwen in hoge dichtheden, een creatieve sfeer bereikt worden?'*<sup>192</sup> Het concept-projectbesluit wekt bij de ARS de indruk te veel top-down te zijn ontwikkeld; het komt volgens hen over als een 'blauwdruk'. Het raamwerk van de gebiedsontwikkeling is volgens de ARS te rigide en laat te weinig ruimte voor verrassingen.<sup>193</sup> De ARS adviseert daarom in de NDSM-werf Zuid (tegenwoordig grotendeels overeenkomstig met de B-kavels van de NDSM-werf West) ruimte in te bouwen voor meer initiatiefnemers en ondernemers. Ze verwachten dat er hiermee meer ruimte komt voor diversiteit en functiemenging.<sup>194</sup>

Verder waarschuwt de ARS voor de fysiek ruimtelijke verbinding van de NDSM-werf met de omliggende gebieden. *'Ruimtelijk lijkt de NDSM-werf te veel op een op zichzelf*

<sup>LI</sup> De Amsterdamse Raad voor Stadsontwikkeling was een onafhankelijk adviesorgaan van de gemeente Amsterdam op het gebied van stedenbouw en ruimtelijke ordening. Het adviesorgaan adviseerde het gemeentebestuur over ruimtelijke ontwikkelingen die belangrijk zijn voor Amsterdam of de regio. Per 1 januari 2011 is de Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling opgeheven.

<sup>LII</sup> De Amsterdamse Raad voor Stadsontwikkeling was een onafhankelijk adviesorgaan van de gemeente Amsterdam op het gebied van stedenbouw en ruimtelijke ordening. Het adviesorgaan adviseerde het gemeentebestuur over ruimtelijke ontwikkelingen die belangrijk zijn voor Amsterdam of de regio. Per 1 januari 2011 is de Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling opgeheven.

*staande enclave die geen relatie aangaat met de aangrenzende buurten.’ Ook de sociaaleconomische aansluiting op de omgeving verdient aandacht in de planvorming volgens de ARS. De ARS stelt dat het belangrijk is dat in de NDSM-werf werkgelegenheid komt voor de achterliggende buurten. ‘Het gebied moet [...] ruimte scheppen voor de onderkant van de markt die op termijn de huur niet meer kan betalen, zoals starters en kleine ambachtelijke bedrijven. [...] Op deze manier kan de NDSM-werf ook voor bewoners, ondernemers, en werknemers van Noord worden.’<sup>195</sup>*

#### *Projectenschouw (2010)*

Door de economische crisis en de overmaat aan programma in plannen ontstond eind 2009 de noodzaak voor het stopzetten, temporiseren of faseren van veel ruimtelijke plannen in Amsterdam. Deze maatregelen waren nodig om het *Vereveningsfonds* beheersbaar te houden. Het gevolg was dat er een heroverweging plaatsvond van de al lopende gebiedsontwikkelingen in Amsterdam. De gebiedsontwikkeling op de NDSM-werf werd onderdeel van de eerste heroverwegingsactie, de zogenaamde eerste projectenschouw. De projectenschouw op de NDSM-werf heeft ertoe geleid dat de gebiedsontwikkeling in scope en tempo werd aangepast. De gemeenteraad nam als onderdeel van de heroverweging in december 2010 het besluit om prioriteit te geven aan de ontwikkeling van de bouwrijpe gronden op de NDSM-werf West.<sup>196</sup> De ontwikkeling van de NDSM-werf Oost werd op de lange baan geschoven.<sup>197</sup>

#### *Milieueffectrapportage NDSM-werf (2010)*

Op basis van het programma van het *Strategiebepsluit NDSM-werf (2008)* is geconstateerd dat voor een aantal onderdelen uit de gebiedsontwikkelingsplannen op de NDSM-werf het verplicht is om een milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) op te stellen. De m.e.r. brengt de milieueffecten van een plan of project in beeld. De conclusies van de m.e.r. dienen te worden meegenomen bij alle ruimtelijke besluiten die in de gebiedsontwikkeling van de NDSM-werf voorzien zijn.<sup>198</sup>

In 2010 wordt de *Milieueffectrapportage NDSM-werf 2010* opgesteld<sup>LIII</sup>. De definitieve m.e.r. vormt samen met het investeringsbesluit de basis voor het concept-ontwerpbestemmingsplan. In de *Milieueffectrapportage NDSM-werf* worden de milieueffecten inzichtelijk van vier verschillende woningprogrammascenario's voor het gebied, van 'Ontspannen' naar 'Maximaal'. Het 'maximale' woningprogramma vormt het kader voor de maximale omvang van het programma (wonen en niet-wonen) in het plangebied van de NDSM-werf. In het scenario 'maximaal' is in het plangebied van de NDSM-werf in totaal ca. 1.000.000 m<sup>2</sup> bvo (wonen en niet-wonen) voorzien. Vergeleken met het scenario 'maximaal' is er dus geen verdere uitbreiding van het programma en intensivering van de ruimte in het plangebied van de NDSM-werf mogelijk in de toekomst.<sup>199</sup>

---

<sup>LIII</sup> De m.e.r. is opgesteld door het projectbureau Noordwaarts (een coalitie tussen stadsdeel Noord en de centrale stad).



In de *Milieueffectrapportage NDSM-werf 2010* zijn de verschillende woningprogramma scenario's getoetst op de volgende onderdelen:

1. Effecten van de herontwikkeling op de omgeving.<sup>LIV</sup>
2. Effecten van de herontwikkeling op de bestaande waarden en functies van het gebied.<sup>LV</sup>
3. Leefomgeving kwaliteit in het plangebied.<sup>LVI</sup>
4. Duurzame stedelijke ontwikkeling.<sup>LVII</sup>

In de m.e.r. wordt geconcludeerd dat bij het grootste deel van de getoetste aspecten er geen noemenswaardige knelpunten zijn. In het rapport staat echter wel beschreven dat met name geluid en geluidshinder belangrijke milieufactoren zijn waarmee in de verdere gebiedsontwikkeling rekening gehouden zou moeten worden. De geluidsuitstraling van evenementen in het gebied kan een duidelijk effect hebben op de woonbestemming in de omgeving. Ook de geluidsbelasting als gevolg van industrielawaai is hoog, met name bij de woningen die gericht zijn op het IJ (Westpoort) en het Cornelis Douwesterrein. Tot slot waarschuwt de m.e.r. voor de effecten van wegverkeerslawaai op de woonkwaliteit in de NDSM-werf.<sup>200</sup>

#### *Structuurvisie 2040 (2011)*

In 2011 stelt de gemeenteraad de *Structuurvisie 2040* vast (opvolger *Structuurplan 2003*). De structuurvisie beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de stad en het vormt daarnaast het kader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. In de *Structuurvisie 2040* wordt de keuze nogmaals onderschreven om de NDSM-werf te transformeren naar een stedelijk woon-werk gebied.<sup>201</sup>

#### *Investeringsbesluit NDSM-werf (2013)*

In de derde stap van het *Plaberum* wordt in een investeringsnota een ontwerp gemaakt van het gebied. In het ontwerp worden het stedenbouwkundig plan, programma, kosten en opbrengsten uitgewerkt. De investeringsnota gaat vervolgens voor besluitvorming naar het college van B en W. Indien het besluit wordt genomen om het gebied te ontwikkelen wordt dit vastgesteld in het investeringsbesluit door de gemeenteraad. Nadat het investeringsbesluit is vastgesteld kan de ontwikkeling van het gebied echt van start.<sup>202</sup> In 2013 wordt het *Investeringsbesluit NDSM-werf*<sup>LVIII</sup> vastgesteld. Hierin zijn de belangrijkste oorspronkelijke doelen, randvoorwaarden en ontwikkelstrategie voor de gebiedsontwikkeling in de NDSM-werf vastgelegd. Dit wordt uitgebreid beschreven in

---

<sup>LIV</sup> Dit onderdeel bevat de volgende aspecten: geluid door evenementen, verkeer door evenementen, verkeerslawaai, luchtkwaliteit langs wegen in het studiegebied en natuur.

<sup>LV</sup> Dit onderdeel bevat de volgende aspecten: archeologie, cultuurhistorie, bodemkwaliteit, grondbalans (afvoeren grond uit plangebied), natuur en water.

<sup>LVI</sup> Dit onderdeel bevat de volgende aspecten: geluidsbelasting door industrielawaai vanuit de omgeving, verkeerslawaai in plangebied, externe veiligheid en geur.

<sup>LVII</sup> Dit onderdeel bevat de volgende aspecten: duurzaam gebruik van schaarse ruimte, gebruik van grondstoffen en energie, emissie van broeikasgassen e.d.

<sup>LVIII</sup> Het investeringsbesluit betreft de NDSM-werf West, NDSM-werf Noord, het monumentaal ensemble op werf Oost en de HISWA-ontwikkeling in de haven.



hoofdstuk 12. De resultaten van de m.e.r. zijn gebruikt bij het opstellen van het *Investeringsbesluit NDSM-werf*.<sup>203</sup>

## 12 Uitgangssituatie van het gebied (2013)

In dit hoofdstuk beschrijven we de uitgangssituatie van de NDSM-werf West aan de start van de gebiedsontwikkeling. We hanteren 2013 als uitgangssituatie van de gebiedsontwikkeling op de NDSM-werf West. We hebben hiervoor gekozen omdat in 2013 het eerste investeringsbesluit voor de NDSM-werf is genomen waarin besloten is om de NDSM-werf West te transformeren naar een gebied waar naast werken óók wonen mogelijk zou zijn. Hoewel we 2013 als uitgangssituatie van de NDSM-werf West hanteren, realiseren wij ons dat het gebied is gevormd door ontwikkelingen die voor deze periode hebben plaatsgevonden. Daarom beschreven we in het vorige hoofdstuk de historische context van de ontwikkelingen in het gebied voorafgaand aan het investeringsbesluit uit 2013. De ontwikkelingen in de NDSM-werf West die vanaf het *Investeringsbesluit 2013* hebben plaatsgevonden komen aan bod in de vier volgende hoofdstukken. Deze ontwikkelingen plaatsen wij in relatie tot de uitgangssituatie van de NDSM-werf West ten tijde van het *Investeringsbesluit 2013*. In de volgende paragrafen beschrijven we verschillende aspecten van de uitgangssituatie van de NDSM-werf West in 2013. Hierbij richten we ons achtereenvolgens op de omvang en ligging van het gebied, het ruimtegebruik, de grondposities, infrastructuur en OV-verbindingen en tot slot de overige opvallende aspecten van de uitgangssituatie van de NDSM-werf West in 2013 zoals de aanwezigheid van historische gebouwen.

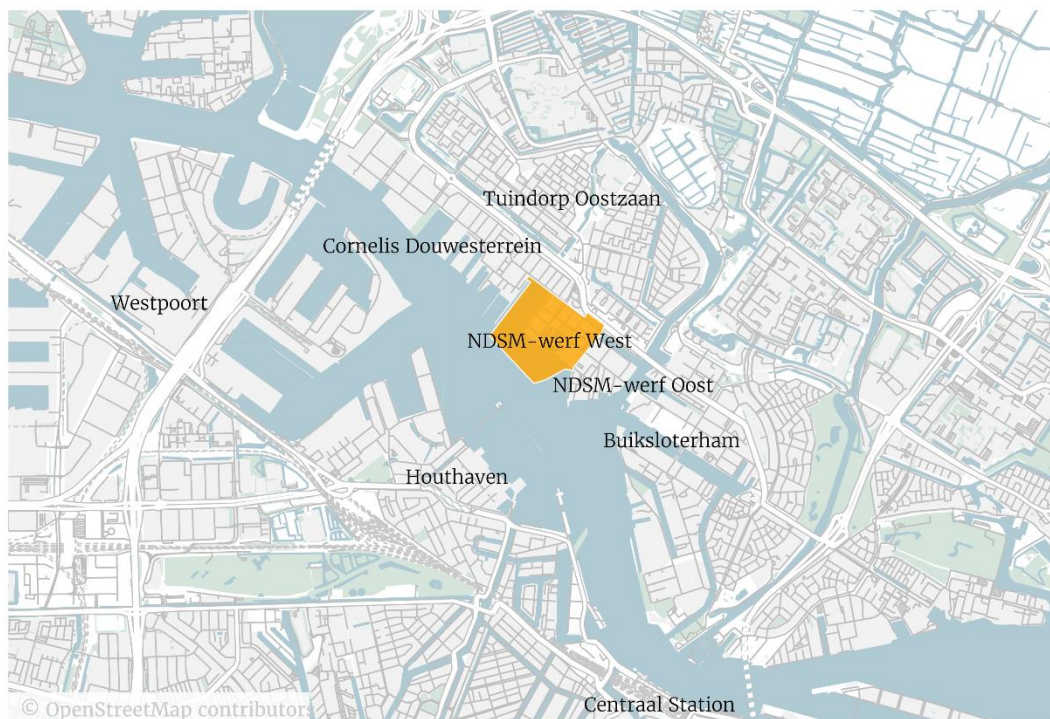
### 12.1 Omvang en ligging gebied

De NDSM-werf West maakt onderdeel uit van het NDSM-werf terrein gelegen aan het IJ in Amsterdam Noord (zie kaart 12.3). Ten noorden van het plangebied ligt het bestaande woongebied van Tuindorp Oostzaan. Ten zuidoosten ligt een toekomstig woon/werkgebied (Buiksloterham) en ten noordwesten bevindt zich het bedrijventerrein van het Cornelis Douwesterrein. Tot slot bevindt zich ten zuidwesten van het plangebied, aan de overkant van het IJ een industrieel gebied (Westpoort) en een op dat moment nieuw te ontwikkelen woongebied (Houthavens).<sup>204</sup>

De plangrenzen en de naamgeving van de verschillende deelgebieden van de NDSM-werf zijn in de loop van de jaren een aantal keer veranderd. Ten tijde van het *Strategiebesluit NDSM-werf (2008)* bestond het plangebied uit vier deelgebieden: NDSM-werf Oost, NDSM-werf Zuid, NDSM-werf Noord en de Haven (zie kaart 11.2). In het *Investeringsbesluit NDSM-werf (2013)* bestaat het plangebied uit drie deelgebieden: NDSM-werf Oost, NDSM-werf West (dit komt overeen met deelgebied NDSM-werf Zuid uit het *Strategiebesluit NDSM-werf (2008)*), en NDSM-werf Noord (zie kaart 12.2). In de *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020* zijn de plangrenzen van de deelgebieden van de NDSM-werf wederom aangepast (zie kaart 12.3). Het plangebied bestaat nu uit drie

deelgebieden: NDSM-werf West (het deelgebied NDSM-werf Noord is nu onderdeel geworden van het deelgebied NDSM-werf West), NDSM-werf Oost (de grenzen aan de noordzijde van dit deelgebied zijn iets opgeschoven naar het zuiden ten opzichte van de plangrenzen uit het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* en het deelgebied Klaprozenweg Noord. In dit rekenkameronderzoek richten we ons op NDSM-werf West, met de plangrenzen uit het *Investeringsbesluit 2020*.

### Kaart 12.1 - Ligging NDSM-werf West in Amsterdam Noord



Door Rekenkamer Metropool Amsterdam Gemaakt met LocalFocus

Bron: RMA.

### Kaart 12.2 – Gebiedsindeling NDSM-werf 2013



Door Rekenkamer Metropool Amsterdam Gemaakt met LocalFocus

Bron: RMA op basis van *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, p. 4.

### Kaart 12.3 – Gebiedsindeling NDSM-werf 2020



Door Rekenkamer Metropool Amsterdam Gemaakt met LocalFocus

Bron: RMA op basis van *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, p. 4.



Figuur 12.1 – NDSM-werf West gezien vanuit het zuiden, september 2009<sup>LIX</sup>

Bron: Milieueffectrapportage NDSM-werf 2010, eigen bewerking.

## 12.2 Ruimtegebruik uitgangssituatie<sup>LX</sup>

De NDSM-werf West bestaat ten tijde van het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* uit veel braakliggend terrein (zie figuur 12.2). Een deel van de grond is reeds gesaneerd en bouwrijp gemaakt, maar de sanering moet nog grotendeels uitgevoerd worden. Een aantal elementen op de NDSM-werf West herinnert aan het scheepsbouwverleden in het gebied. Het gaat om het gebouw van de IJ-kantine (figuur 12.2, nummer 1), de Afbramerij (figuur 12.2, nummer 2), het herontwikkelde Kraanspoor (figuur 12.2, nummer 3) dat tegenwoordig een verzamelgebouw is voor creatieve bedrijven en een deel van Helling 5 (figuur 12.2, nummer 4). De overige bebouwing op de NDSM-werf West is gebouwd na het faillissement van de NDSM-werf. In 2004 zijn tijdelijke<sup>LXI</sup> containerwoningen voor studenten geplaatst in het gebied (figuur 12.2, nummer 5). In deze containerwoningen wonen in 2013 de enige bewoners van het gebied. In 2010 is het hoofdkantoor van de HEMA/VNU gerealiseerd en is er ook een HEMA-winkel geopend in het gebied (figuur 12.2, nummer 6). In datzelfde jaar is er ook een tijdelijke ROC-vestiging gevestigd in het gebied (figuur 12.2, nummer 7). ROC staat voor Regionaal Opleiding Centrum, een school voor middelbaar beroepsonderwijs. Verder bevindt zich op de NDSM-werf een aantal gebouwen met bedrijven (figuur 12.2, nummer, 8, 9 en 10).<sup>205</sup> In 2012 worden de

<sup>LIX</sup> Rode contouren is plangebied NDSM-werf West uit het *Investeringsbesluit 2013*. Rode stippenlijn geeft uitbreiding plangebied NDSM-werf West aan uit de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020*.

<sup>LX</sup> Met uitgangssituatie bedoelen wij de situatie van het plangebied ten tijde van het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013*.

<sup>LXI</sup> Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Amsterdam-Noord besloot de containerwoningen voor studenten tot 25 januari 2015 juridisch planologisch mogelijk te maken. Uiteindelijk hebben de containerwoningen er gestaan tot januari 2020.

golfbreker en de jachthaven Amsterdam Marina<sup>LXII</sup> (figuur 12.2, nummer 11) aangelegd. In de loop van de jaren wordt de NDSM-werf West steeds drukker met gebruikers en bezoekers van het gebied.

Figuur 12.2 – NDSM-werf West in 2013



Bron: Luchtfoto NDSM-werf uit 2013, informatiemarkt NDSM-werf georganiseerd door de gemeente op 29 september 2022 (bewerking RMA).

### 12.3 Grondposities

In deze paragraaf beschrijven we de grond- en ontwikkelrechten van de NDSM-werf West in 2013. De verdeling van grond- en ontwikkelrechten binnen een gebied heeft invloed op de wijze waarop het gebied ontwikkeld kan worden. In Nederland heeft de grondeigenaar automatisch ook het recht om de grond te ontwikkelen. De grondeigenaar kan de grond ook in erfpacht uitgeven. Erfpacht is het recht om een stuk grond en de daarop aanwezige bebouwing te mogen gebruiken. De grond blijft in eigendom van de erfverpachter, ofwel de eigenaar. In Amsterdam is de meeste grond in eigendom van de gemeente en uitgegeven in erfpacht. De grondeigenaar en de erfpachter kunnen het initiatief nemen om het gebied te ontwikkelen. De grondeigenaar kan het ontwikkelrecht voor een kavel, als deze nog niet in erfpacht is uitgegeven, ook via een tender op de markt zetten. Op deze manier kan een ontwikkelende partij het ontwikkelrecht voor een kavel bemachtigen. Voor erfpachters en ontwikkelaars geldt dat de grondeigenaar de kaders voor de gebiedsontwikkeling vaststelt. Daarnaast moet de gebiedsontwikkeling gerealiseerd worden binnen de kaders van stedenbouwkundige plannen, project- en investeringsbesluiten en het geldende bestemmingsplan.

---

<sup>LXII</sup> De jachthaven Amsterdam Marina staat nog niet afgebeeld op de luchtfoto (figuur 12.2).

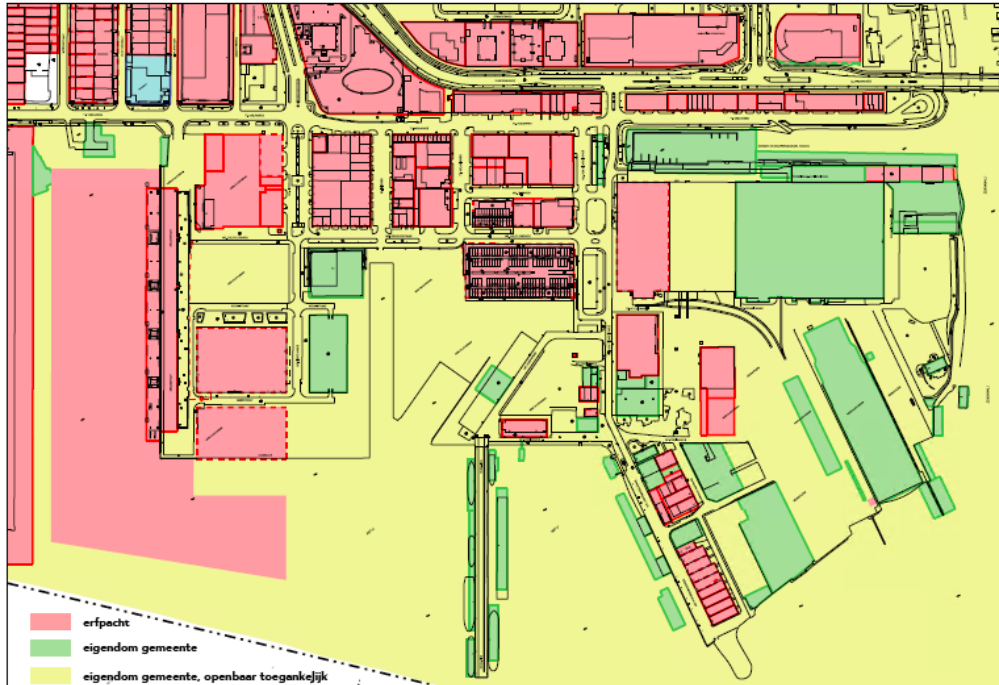
*Grondrechten en kavelindeling 2013*

Alle grond binnen het plangebied van de NDSM-werf in 2013 is in eigendom van de gemeente Amsterdam. In het gehele plangebied van de NDSM-werf zijn dan ruim 40 erfpachters. Het specifieke aantal erfpachters in de NDSM-werf West staat niet vermeld in de documentatie. In 2013 zijn er in de NDSM-werf West voornamelijk veel erfpachters in het noordelijke gedeelte van het deelgebied (zie kaart 12.4 en kaart 13.1 kavels A1/2/3, A4, A5/6, A7, A7' en A9).<sup>206</sup>

*Ontwikkelrechten*

De NDSM-werf West is in 2013 opgedeeld in A- en B-kavels (zie kaart 13.1). De A-kavels zijn kavels die getransformeerd gaan worden, daar is geen sprake van ontwikkelrechten van één of meer marktpartijen. De ontwikkelende marktpartij op de B-kavels op de NDSM-werf West is Amsterdam Waterfront<sup>LXIII</sup> (hierna: AWF). In 2006 heeft AWF de ontwikkelrechten overgenomen van het consortium XXL waarmee de gemeente in 2002 een samenwerkingsovereenkomst had gesloten. Daarvoor was in 1997 een investeringsbesluit genomen voor de NDSM-werf West (toen NDSM-werf Zuid). De ambitie van AWF in 2013 is om het NDSM-werf West terrein sterk te verbeteren, waarbij de historische waarden en functionele kernkwaliteiten worden behouden en versterkt.<sup>207</sup>

## Kaart 12.4 - Grondeigendomskaart NDSM-werf



Bron: Raadsbesluit *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013*, bijlagenboek.<sup>208</sup>

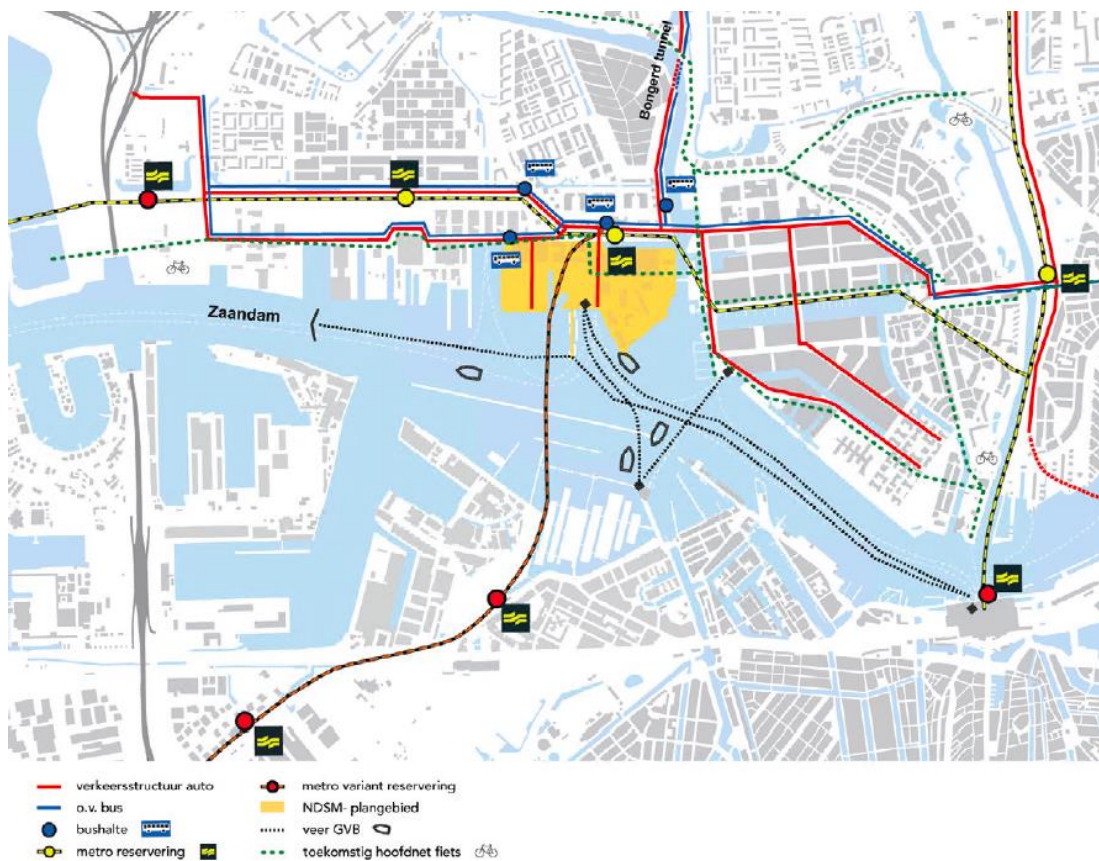
<sup>LXIII</sup> Amsterdam Waterfront bestaat uit Biesterbos Planontwikkeling bv, Reggeborgh Vastgoed Investments bv en Het Fort o.g. bv.



## 12.4 Infrastructuur en OV-verbindingen

De NDSM-werf is in 2013 bereikbaar met alle verkeer- en vervoersoorten (zie kaart 12.5). Het gebied is voor auto en bus alleen toegankelijk via de noordzijde van de NDSM-werf. Vanaf de zuidzijde is het gebied alleen toegankelijk voor langzaam verkeer zoals de fiets, voetganger en de veerponten. De NDSM-werf is een belangrijk doorgangsgebied voor fietsverkeer tussen de wijken van Noord en het centrum van de stad. Binnen de NDSM-werf rijdt het fietsverkeer gemengd met het autoverkeer. De NDSM-werf voldoet volgens het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* aan de gemeentelijke vuistregel dat stedelijk gebied binnen 400 meter van een openbaarvervoerhalte dient te vallen. Op de NDSM-werf heerst in 2013 geen parkeerregime. Er kan overal in het gebied gratis geparkeerd worden.<sup>209</sup>

Kaart 12.5 – Openbaarvervoerverbindingen NDSM-werf 2013



Bron: *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013 bijlagenboek*.<sup>210</sup>

## 12.5 Overige opvallende aspecten uitgangssituatie

In deze paragraaf beschrijven wij een aantal overige opvallende aspecten van de uitgangssituatie van de gebiedsontwikkeling op de NDSM-werf West in 2013 die uit de projectdocumentatie naar voren zijn gekomen. Wij hebben zelf een selectie gemaakt van aspecten van de uitgangssituatie die ons opvielen.

*Bodemvervuiling*

De geschiedenis van de NDSM-werf als scheepswerf heeft geleid tot een omvangrijke bodemvervuiling in het gebied. In de jaren voorafgaand aan het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* is aanzienlijk geïnvesteerd in de bodemsanering in het gebied. De bodemvervuiling in de NDSM-werf maakt het gebied duurder om te ontwikkelen.<sup>211</sup>

*Industrieterreinen in de omgeving*

In de omgeving van de NDSM-werf is een aantal bedrijven gevestigd dat een aanzienlijke hoeveelheid geluid produceert. Deze bedrijven liggen binnen de industrieterreinen: Westpoort, Cornelis Douwesterrein, en Johan van Hasselkanaal West. De ontwikkelmogelijkheden op de NDSM-werf worden beïnvloed door de geluidszones van deze industrieterreinen. Voor het bouwen van 'gevoelige bestemmingen', zoals woningen, is het van belang dat de geluidgrens van 50dB(A) niet overschreden wordt. Onder voorwaarden kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld, tot maximaal 55dB(A). De geluidszone van het Cornelis Douwesterrein valt deels over de NDSM-werf. Het realiseren van afschermdende bebouwing kan hier een oplossing bieden tegen geluidsoverlast. Voor de geluidszone van Westpoort zijn de afspraken uit het *Convenant Houthavens/NDSM-werf (2008)* bepalend. Voor de NDSM-werf heeft het convenant tot gevolg dat er binnen de 55 dB(A) contour (zie kaart 12.6) geen woningbouw mag worden gebouwd. Dat wil zeggen: in het water.<sup>212</sup>

*Gebiedsontwikkeling in de omgeving*

De NDSM-werf is onderdeel van de Noordelijke IJ-oever. In het Amsterdamse *Structuurplan Amsterdam, Kiezen voor Stedelijkheid 2003* is voor verschillende gebieden aan de Noordelijke IJ-oever transformatie naar nieuwe stedelijke functies gepland (zoals wonen en nieuwe vormen van werkgelegenheid). In de opvolger van het structuurplan, de *Structuurvisie 2040*, worden deze keuzes nogmaals onderschreven. Figuur 12.3 geeft de andere (toekomstige) ontwikkelingen weer in de omgeving van het IJ. Relevante gebiedsontwikkelingen in de buurt van de NDSM-werf zijn bijvoorbeeld de herstructurering van het bedrijventerrein op het Cornelis Douwesterrein en de ontwikkeling naar een woon-werkgebied in de Buiksloterham, Overhoeks en Hamerstraat. De gebiedsontwikkelingen in de buurt van de NDSM-werf West kunnen wederzijds van invloed zijn op elkaar. De gebiedsontwikkelingen kunnen bijvoorbeeld zorgen voor een toename van het verkeer in het gebied.<sup>213</sup>

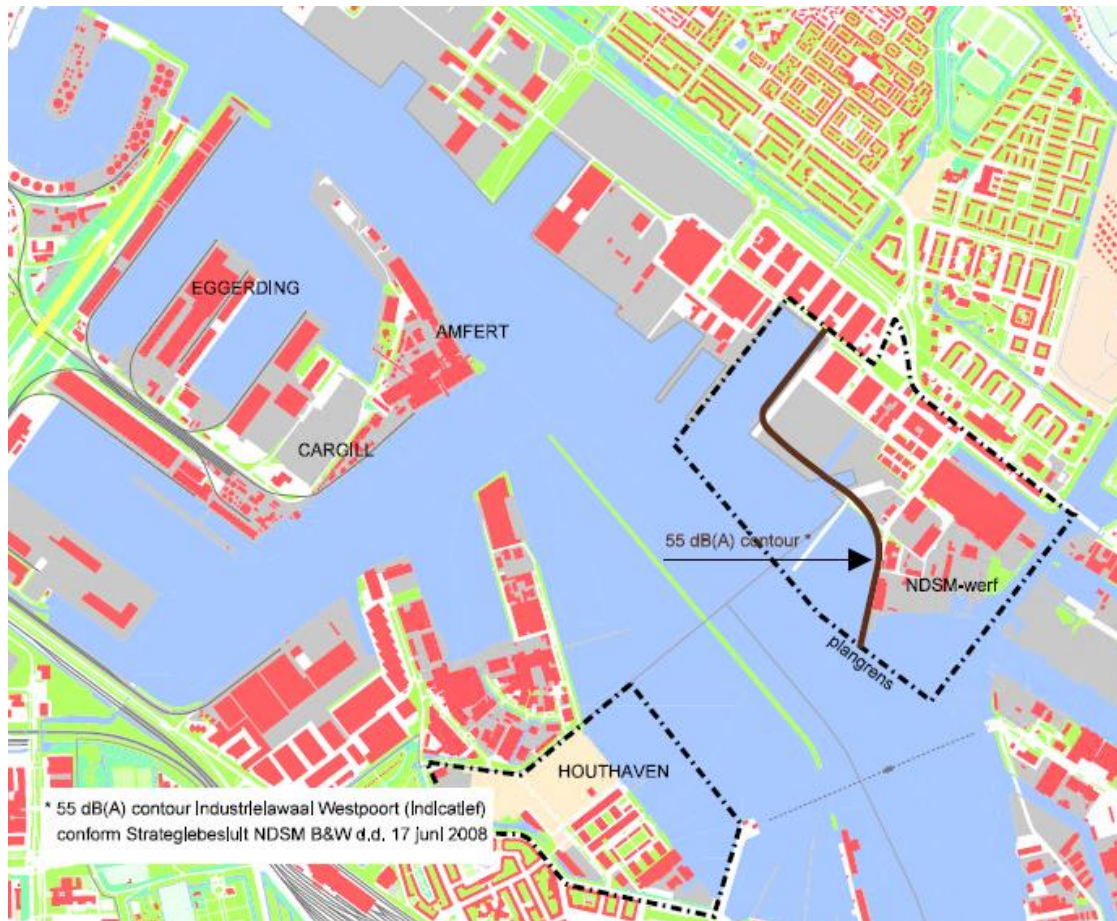
*Historisch relevante gebouwen en samenhang met NDSM-werf Oost*

Op de NDSM-werf bevinden zich een aantal historisch relevante gebouwen, constructies en relictten die een rijksmonumentaal complex vormen en gehandhaafd dienen te worden in de gebiedsontwikkeling. Kaart 12.7 toont de historisch relevante gebouwen, constructies en relictten als 'vaste punten'. In de NDSM-werf West gaat het om het Kraanspoor, de Afbramerij, de Helling en de Baanderij. De NDSM-werf Oost betreft de historische NDSM-werf met een rijksmonumentaal complex van onroerende zaken. In deze gebouwen is onder andere een culturele broedplaats en horeca gevestigd. De relatie met de NDSM-werf Oost is belangrijk voor het imago van de gehele NDSM-werf. In de NDSM-werf Oost



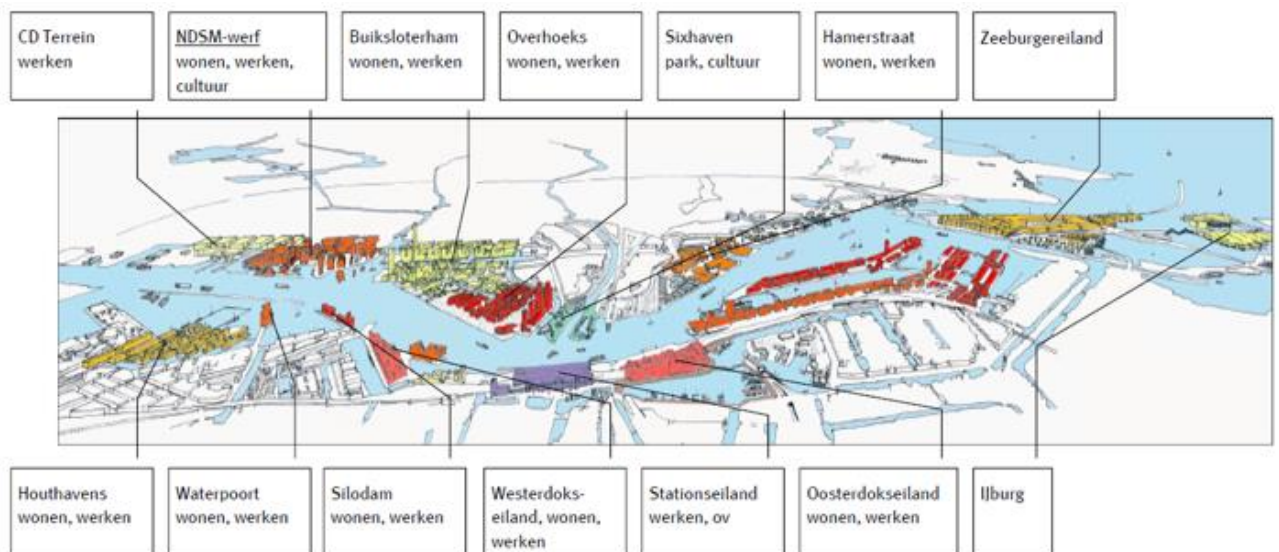
worden regelmatig grote culturele- of muziekfestivals en andere activiteiten georganiseerd.<sup>214</sup>

Kaart 12.6 – Industrielawaai NDSM-werf



Bron: Convenant Houthaven-NDSM-werf, bijlage industrielawaai.<sup>215</sup>

Figuur 12.3 - Autonome ontwikkelingen in de omgeving van de NDSM-werf



Bron: Milieueffectrapportage, 2010.

## Kaart 12.7 - Te handhaven waardevolle bebouwing NDSM-werf

- te handhaven waardevolle bebouwing
- te handhaven waardevolle bebouwing & rijksmonumentaal complex



Bron: RMA op basis van *Vaste puntenkaart NDSM-werf* in *Raadsbesluit Investeringsbesluit NDSM-werf 2013*, bijlagenboek.<sup>216</sup>

## 13 Investeringsbesluit 2013

In dit hoofdstuk beschrijven we de belangrijkste doelen en randvoorwaarden en de voorgenomen ontwikkelstrategie voor de gebiedsontwikkeling van de NDSM-werf in 2013. We behandelen achtereenvolgens de ontwikkelstrategie, de doelen in de gebiedsontwikkeling van de NDSM-werf West met betrekking tot woningbouw en de complete wijk. Vervolgens beschrijven we de financiële randvoorwaarden en de overige randvoorwaarden waar in de gebiedsontwikkeling op de NDSM-werf West rekening mee gehouden moet worden. Tot slot beschrijven we het participatieproces zoals beschreven in het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013*.

### 13.1 Ontwikkelstrategie

#### *Fasering en prioriteitstelling gebiedsontwikkeling*

In het kader van de projectenschouw (zie paragraaf 11.3) is een prioriteitstelling

aangebracht: het plan was om eerst het bouwrijpe deel ten westen van het kanaal te ontwikkelen (West fase 1) en daarna het deel tussen het kanaal en de Van Riemsdijkweg (West fase 2). Op grond van inbreng van de ontwikkelaars Amsterdam Waterfront en MediaWharf is in de aanloop naar het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* besloten om hier enigszins van af te wijken door prioriteit<sup>LXIV</sup> te geven aan de kavels B2, B9, B10/B11 en B13<sup>LXV</sup> op de NDSM-werf West. Deze kavels vormen – samen met twee projecten op de NDSM-werf Oost – het zogeheten '6-puntenplan' (zie kaart 13.1). Het 6-puntenplan is bedoeld om te komen tot beheersing van de cashflow. In november 2010 zijn stadsdeel Noord en het centrale stadsbestuur akkoord gegaan met deze afwijking omdat het als nadere uitwerking van de uitkomst van de projectenschouw wordt gezien.<sup>217</sup> Het 6-puntenplan heeft een beperkte doorlooptijd van dertien jaar, tot en met 2025.<sup>LXVI</sup><sup>218</sup>

Op 7 juli 2011 is expliciet besloten om de kavels die buiten het 6-puntenplan vallen niet in de grondexploitatie op te nemen. Op kavel B3 is een bovengrondse parkeergarage gepland. Deze bouwkevel valt buiten het 6-puntenplan. Noordwaarts heeft echter aangegeven deze parkeergelegenheid nodig te hebben voor het programma dat in het 6-puntenplan gebouwd gaat worden. Hoewel kavel B3 buiten het 6-puntenplan valt is toch besloten om de realisatie van de parkeergarage op deze locatie door te zetten.<sup>219</sup>

---

<sup>LXIV</sup> Op de NDSM-werf Oost werd prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van de Lasloods(D2)/D3 en de Smederij/D7.

<sup>LXV</sup> B13 – een kantoorgebouw met drie lagen – is vervallen bij de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020*. De reden was dat dit bouwvolume constructief te lastig was en moeilijk te ontsluiten. Bron: Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 53.

<sup>LXVI</sup> In navolging van het advies van de commissie Wijntjes zou de looptijd van het 6-puntenplan maximaal tien jaar moeten zijn. In afwijking op het advies van de commissie Wijntjes wordt voorgesteld om voor het 6-puntenplan een looptijd van dertien jaar te hanteren (tot en met 2025) In eerste instantie was een looptijd van achttien jaar gepland (tot en met 2030). Voor het 6-puntenplan lukt het niet om terug te gaan naar een looptijd van tien jaar omdat het programma in het 6-puntenplan, rekening houdend met het programmatisch kader, niet in tien jaar afzetbaar is.



### Kaart 13.1 - 6-puntenkaart NDSM-werf en grenzen grondexploitatie West fase 1 in het *Investeringsbesluit 2013*

- A-kavels, autonome transformatie
- B-kavels, waarvan B6 (gerealiseerd) en B13 zonder woningen
- grondexploitatie NDSM-werf West fase 1
- projecten in 6-puntenplan NDSM-werf



Door Rekenkamer Metropool Amsterdam Gemaakt met LocalFocus

Bron: RMA op basis van Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, pp. 4, 52 en 53.

#### *Ontwikkelstrategie planvormingsfase*

In het *Strategiebesluit NDSM-werf (2008)* is het besluit genomen om voor de deelgebieden NDSM-werf West (B-kavels), NDSM-werf Oost en de Haven een actieve ontwikkelstrategie te hanteren en voor de NDSM-werf Noord (A-kavels) een passieve c.q. faciliterende gemeentelijke ontwikkelstrategie. De kavels waar gestart wordt met ontwikkelen van de NDSM-werf vormen samen het '6-puntenplan'. Het 6-puntenplan benoemt de eerste fase van het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013*. Er wordt dus gestart met het ontwikkelen van een aantal kavels op de NDSM-werf West. In de NDSM-werf Noord wordt in het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* nog steeds een passieve gemeentelijke ontwikkelstrategie gehanteerd. Dit deel van de NDSM-werf wordt niet actief ontwikkeld door de gemeente en er zal ook geen grondexploitatie voor worden geopend. Het investeringsbesluit voorziet in ruimtelijke en programmatische richtlijnen waaraan particuliere initiatieven worden getoetst.<sup>220</sup>



### *Ontwikkelstrategie uitvoeringsfase*

Voor de uitvoeringsfase van het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* wordt een ontwikkelkader opgesteld. Dit kader bevat ruime ontwikkelmogelijkheden die enkel worden ingeperkt door stadsdeelbeleid en stedelijk beleid en zaken die vanuit een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn. Het ruime ontwikkelkader vereist een werkwijze waarin een balans gezocht moet worden tussen vooraf regelen en per situatie reageren. Het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* biedt een kader met spelregels voor een langdurig en flexibel ontwikkelproces. Het geeft vrijheid van interpretatie, van tempo en volgorde van de ontwikkeling en maakt een combinatie van tijdelijk en definitief in het gebied mogelijk. Bouwvelden kunnen bijvoorbeeld ook in kleinere eenheden ontwikkeld worden als dat beter aansluit op het economische klimaat. Er zijn echter ook een aantal essentiële componenten gedefinieerd in het investeringsbesluit. Zo moeten de historische waarden in het gebied gewaarborgd blijven. Ook zijn er bepaalde programma's voorzien op strategische plekken, zoals de positionering van een openbare parkeerplaats. Verder is het gewenst om in de ontwikkeling op de NDSM-werf de relatie met het IJ te behouden door open zichtlijnen te creëren. Tot slot is het van belang dat ieder bouwveld een taakstellende dichtheid (en samenhangende grondwaarde) haalt. Op deze manier wordt gewaarborgd dat het uitgangspunt om van de NDSM-werf West een intensief bebouwde stratenstad te maken wordt gehaald.<sup>221</sup>

## 13.2 Woningbouwdoelen

### *Minimaal en maximaal bouwvolume (wonen)*

In het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* staat een maximaal bouwvolume van 400.000 m<sup>2</sup> voor de NDSM-werf West en de NDSM-werf Noord samen. Daarnaast wordt in het *Investeringsbesluit 2013* vermeld dat er een maximaal bouwvolume van 390.000 m<sup>2</sup> geldt voor de NDSM-werf West, NDSM-werf Haven en NDSM-werf Noord. De informatie over het maximale bouwvolume in het *Investeringsbesluit 2013* is dus niet consistent. De cijfers die worden gepresenteerd met betrekking tot het maximale bouwvolume passen echter wel binnen de brandbreedte van de *Milieu-effectrapportage NDSM-werf 2010*. Om te verzekeren dat binnen de NDSM-werf een stedelijk milieu in hoge dichtheid wordt gerealiseerd en om een ondergrens aan opbrengsten veilig te stellen is een minimaal bouwvolume van ca. 210.000 m<sup>2</sup> bij een gemiddelde Floor-Space Index (FSI)<sup>LXVII</sup> van 3,5 vastgesteld.<sup>222</sup> In het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* wordt niet beschreven wat het maximale brutovloeroppervlak wonen is voor het plangebied. In het *Bestemmingsplan NDSM-werf West 2014* (zie paragraaf 14.1.2) is het maximaal brutovloeroppervlak voor wonen op de NDSM-werf West wel beschreven en vastgelegd op 212.500 m<sup>2</sup>.<sup>223</sup>

### *Aantal en omvang woningen*

In het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* is de ambitie vastgelegd om wonen minimaal

---

<sup>LXVII</sup> Floor-Space Index (FSI) is m<sup>2</sup> bvo gedeeld door het kaveloppervlak. Dit geeft de dichtheid van de bebouwing aan in een gebied of op een kavel.

41% en maximaal 55% te laten uitmaken van het programma in het 'actieve gedeelte' van de planontwikkeling op de NDSM-werf. Het 'actieve gedeelte' van de planontwikkeling op de NDSM-werf bestaat volgens het *Investeringsbesluit 2013* uit de NDSM-werf West fase 1. Volgens het *Investeringsbesluit 2013* is het mogelijk om binnen deze bandbreedte op de NDSM-werf West fase 1 minimaal ongeveer 870 en maximaal ongeveer 1.500 woningen te bouwen. Er wordt in deze berekening uitgegaan van een gemiddelde woninggrootte van 100 m<sup>2</sup>.<sup>224</sup> Het aantal woningen kan afhankelijk van de te realiseren woninggrootte hoger of lager uitvallen.

*Eerder vastgelegde woningbouwdoelen NDSM-werf*

In het *Strategiebesluit NDSM-werf (2008)* wordt nog uitgegaan van de bouw van circa 2.500 woningen op de NDSM-werf als geheel. In het *Concept Projectbesluit NDSM-werf 2009* werd vervolgens voor het 'actieve gedeelte' van de planontwikkeling uitgegaan van een maximum van circa 1.700 woningen en een gemiddelde woninggrootte van 125 m<sup>2</sup>.<sup>225</sup>

In de plankaart is voor verschillende kavels op de NDSM-werf West (B2, B3, B4, B5, B7, B8, B9, B10, B11) een minimaal te realiseren Floor-Space Index (FSI) van 3,5 vastgesteld. Hiermee wordt de dichtheid van de bebouwing op de kavels aangegeven.<sup>226</sup> Ook is voor de B-kavels het beoogde bvo<sup>LXVIII</sup> woonoppervlak en aantal inwoners opgenomen.<sup>227</sup>

*Aandeel sociale huurwoningen*

Het voornemen in het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* is om het woonprogramma van het actieve gedeelte van de planontwikkeling (de NDSM-werf fase 1) voor 30% uit sociale huurwoningen te laten bestaan en 70% vrije sector woningen. In maart 2012 heeft de wethouder Ruimtelijke Ordening via het dagelijks bestuur een verzoek van de projectontwikkelaar NDSM-werf ontvangen om in het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* uit te gaan van 20% sociale woningbouw in plaats van 30%. In de reactie geeft de wethouder aan geen klemmende reden te zien om af te wijken van het stedelijk beleid van 30% sociale huur. Het uitgangspunt 30% sociale huur en 70% vrije sector wordt daarmee in het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* opgenomen als uitgangspunt.<sup>228</sup> Er worden in het investeringsbesluit geen ambities uitgesproken met betrekking tot het bouwen van woningen voor specifieke doelgroepen of voorwaarden over de uitpondtermijnen van sociale huurwoningen.

### 13.3 Complete wijkdoelen

Om een complete wijk te creëren moet er naast aandacht voor de bouw van woningen ook aandacht zijn voor andere ruimtelijke functies op de NDSM-werf. Het is ons opgevallen dat

---

<sup>LXVIII</sup> Brutovloeroppervlak (bvo) In het begrip bvo worden ook niet of nauwelijks te benutten meters verwerkt. Denk aan oppervlakte van muren, kolommen, trapgaten of bergruimten. Als deze oppervlakten niet worden meegerekend dan wordt gesproken over de 'gebruiksoppervlakte' (gbo) of het woonoppervlak.

*werkgelegenheid, detailhandel, infrastructuur/bereikbaarheid, openbare ruimte en het karakter van het gebied* veel aandacht krijgen in het realiseren van een complete wijk op de NDSM-werf West in het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013*. In deze paragraaf beschrijven we de plannen met betrekking tot deze ruimtelijke functies in de NDSM-werf. Tot slot richten we ons in deze paragraaf op de aandacht die in het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* wordt gegeven aan de *fysieke en sociale verbinding* tussen de NDSM-werf West en de omliggende wijken. Deze onderwerpen komen in het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* niet heel nadrukkelijk naar voren, maar wel in gesprekken die wij voerden voor dit onderzoek. Daarom beschrijven wij in deze paragraaf kort de aandacht voor deze onderwerpen in 2013.

#### *Werkgelegenheid*

Het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* vermeldt dat de NDSM-werf een gemengd (hoog)stedelijk gebied moet worden met wonen, werken en voorzieningen.<sup>229</sup> Kortweg zal de functiemix op de NDSM-werf bestaan uit circa 45-55% werken/voorzieningen en circa 55-45% wonen.<sup>230</sup> Hoewel in het *Strategiebesluit NDSM-werf (2008)* de functie 'werken/voorzieningen' nog wordt gespecificeerd als 'creatieve bedrijven, kantoren, cultuur, onderwijs, leisure en retail' ontbreekt deze exacte specificering in het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013*<sup>231</sup>. Wel wordt in het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* de volgende ambitie beschreven 'Het werken moet het creatieve imago van de werf versterken.'<sup>232</sup> Opvallend is dat in het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* niet expliciet wordt vermeld wat de aanpak is met betrekking tot de bestaande bedrijven die zich reeds in de NDSM-werf West gevestigd hebben.

Op basis van de kantorenstrategie is het nog te realiseren kantoorvolume verlaagd met circa 140.000 m<sup>2</sup> naar circa 68.300 m<sup>2</sup> voor de NDSM-werf als geheel. Het resterende kantoorvolume is contractueel verplicht en noodzakelijk in de NDSM-werf West vanwege de ingeplande geluid-afschermende werking van de kantoorgebouwen.<sup>233</sup> In het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* wordt aangegeven dat een maximum van 79.451 m<sup>2</sup> bouwvolume aan kantoorruimte wordt aangehouden voor de NDSM-werf West en Haven. Het maximum bouwvolume aan kantoorruimte (in m<sup>2</sup>) is gebaseerd op de bandbreedte die volgt uit het maximum bouwvolume (in m<sup>2</sup>) volgens de *Milieueffectrapportage NDSM-werf 2010*.<sup>234</sup>

#### *Detailhandel*

In het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* is vastgesteld dat het programma voor dagelijkse detailhandel op de NDSM-werf West en Haven beperkt wordt tot 2.200m<sup>2</sup><sup>LXIX</sup>. Hiertoe heeft stadsdeel Amsterdam Noord besloten om de ontwikkeling van andere winkelcentra in het stadsdeel niet te verstoren (met name die van het Mosplein). Qua grootschalige winkelvoorzieningen zijn de (toekomstige) bewoners van de NDSM-werf

---

<sup>LXIX</sup> In het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* staat niet toegelicht of het om 2.200 m<sup>2</sup> dagelijkse detailhandel vvo (verhuurbaar vloeroppervlak) gaat of bvo (brutovloeroppervlak). In het *advies van de Commissie Winkelplanning* bij het *Concept Projectbesluit NDSM-werf 2009* staat dat het gaat om 2.200 m<sup>2</sup> vvo. Dat is omgerekend 2.750 m<sup>2</sup> bvo.

West aangewezen op het winkelcentrum op het Mosplein. Dit winkelcentrum ligt op ongeveer een half uur loopafstand van de NDSM-werf West.<sup>235</sup> Verder is besloten dat het overgrote deel van de detailhandel op de NDSM-werf 'thematisch' ingevuld moet worden. Dat betekent dat de winkels moeten aansluiten bij het nautische thema van de NDSM-werf (zie toelichting *Concept Projectbesluit NDSM-werf 2009* paragraaf 11.3).<sup>236</sup> Vanuit het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* is vanuit de bestemming retail géén beperking opgelegd aan de komst van creatieve bedrijven, ook niet als zij een (ondergeschikte) winkelfunctie hebben waar zij hun eigen producten tonen en verkopen.<sup>237</sup>

#### *Infrastructuur/bereikbaarheid*

Bij de verdere ontwikkeling van de NDSM-werf is het volgens het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* noodzakelijk dat er een verbeterslag wordt doorgevoerd van de ontsluiting per openbaar vervoer. Deze verbetering is extra belangrijk aangezien de NDSM-werf per auto slechts bereikbaar is vanaf één zijde. In 2013 is de voorbereiding gestart van de aanleg van een HOV (hoogwaardig openbaar vervoer) busverbinding over de Klaprozenweg. Daarnaast wordt in het *Investeringsbesluit 2013* vermeld dat de intensivering van de veerverbinding als meest wenselijk en meest effectief wordt gezien. In 2013 varen de veerponten van de NDSM-werf naar Amsterdam Centraal Station overdag twee keer per uur en in de spits vier keer per uur. Het idee is om de frequentie op te voeren. Verder wordt er een fietsbrug aangelegd vanaf de NDSM-werf naar de Buiksloterham. Met deze verbeterslagen wordt de NDSM-werf beter verbonden met het achterland en de rest van de stad.

In het investeringsbesluit staat dat diverse beleidsstukken en studies aansturen op verdere verbeteringen van de OV-verbindingen op de NDSM-werf. Zo wordt gesproken over een mogelijke aftakking van de Noord/Zuidlijn in de richting van de NDSM-werf. Deze verbeteringen wordt echter niet voor 2029 verwacht en maken geen onderdeel uit van het gebiedsontwikkelingsproject op de NDSM-werf West.<sup>238</sup>

#### *Openbare ruimte*

Vanwege de hoge woningdichtheid en de beperkte omvang van de openbare ruimte is de verwachting in het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* dat de gebruiksdruk op de openbare ruimte hoog zal zijn. Het beheerplan<sup>LXX</sup> voor de NDSM-werf West zal daarom uitgaan van de kwaliteit 'hoog' in plaats van de standaard kwaliteit 'basis'. Het gevolg hiervan is dat er voor de NDSM-werf West meer financiële middelen beschikbaar moeten worden gesteld voor het beheer van de openbare ruimte. In het algemeen geldt dat hoe meer gebruik gemaakt wordt van de openbare ruimte, hoe meer inspanningen er moeten worden verricht om de gewenste kwaliteit te behouden.<sup>239</sup>

Volgens het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* zal de openbare ruimte voor verschillende doelen gebruikt worden: verkeer, parkeren, verblijven, ontmoeten, spelen en recreëren.<sup>240</sup> Opvallend is dat er in het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* nauwelijks aandacht is voor

---

<sup>LXX</sup> Het beheerplan maakt inzichtelijk hoeveel een goed en efficiënt beheer kost.

groen en sport in de openbare ruimte. Over groen wordt alleen vermeld dat het uitgangspunt is om aanplantingen die gemaakt worden voor de berging van vrijgekomen grond, groen in te richten. In het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* staat niet vermeld hoeveel groen (in m<sup>2</sup>) er in het gebied gerealiseerd gaat worden. Figuur 2.4 toont de inrichting van de groenvoorziening volgens de plannen uit het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013*. De rode lijn in kaart 13.2 geeft de begrenzing van deelgebied NDSM-werf West aan in 2013. De rode stippellijn geeft het gebied aan dat in 2013 deelgebied NDSM-werf Noord vormt, maar in de actualisatie van het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2020* is dit gebied aan het deelgebied NDSM-werf West toegevoegd. In dit rekenkameronderzoek richten we ons op NDSM-werf West, met de plangrenzen uit het *Investeringsbesluit 2020*.<sup>241</sup>

Kaart 13.2 - Groenvoorziening NDSM-werf in *Investeringsbesluit 2013*



Bron: *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013*, bijlagenboek, bewerking RMA.<sup>242</sup>

#### *Karakter van het gebied*

In het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* wordt benadrukt dat de cultuurhistorische identiteit van de NDSM-werf in het gebied behouden moet blijven. Het monumentale en ruige karakter moet worden gewaarborgd. Het ensemble van rijksmonumenten en de overige waardevolle bebouwing op de NDSM-werf is daarom onderdeel gemaakt van de vaste punten kaart (zie kaart 12.7). In de NDSM-werf West gaat het om het Kraanspoor, de Afbramerij, het gebouw van de IJ-kantine en Helling 5. Voor de NDSM-werf zijn in het *Investeringsbesluit 2013* verschillende hoofddoelen benoemd die met kunst en cultuur



kunnen worden bereikt. Het verbinden van de NDSM-werf West en de NDSM-werf Oost tot een samenhangend geheel is een van deze hoofdoelen.<sup>243</sup>

#### *Fysieke en sociale verbinding omliggende wijken*

In het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* wordt beperkt aandacht besteed aan de fysieke en sociale verbindingen tussen de NDSM-werf West en de omliggende wijken. Wat betreft de fysieke verbinding van de NDSM-werf West met de omgeving wordt in het *Investeringsbesluit 2013* wel vermeld dat er in het stratenpatroon rekening wordt gehouden met de verbinding tussen Tuindorp Oostzaan en De Bongerd en het IJ. Ook wordt in de plannen rekening gehouden met de verbinding tussen de fysieke bebouwing en het IJ. Het plan is om essentiële zichtlijnen op het IJ open te houden. Het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* maakt het verder mogelijk om een hoogteaccent tot 120 meter te realiseren op de NDSM-werf West. Het idee is dat dit hoogteaccent op de NDSM-werf de fysieke verbinding met overige hoogbouwaccenten aan het IJ, bijvoorbeeld de hoogbouw op de Buiksloterham, zal versterken.

Het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* geeft daarnaast een minieme beschrijving van hoe de gebiedsontwikkeling op de NDSM-werf West de sociale verbinding met de omliggende gebieden moet versterken. Hoewel het *Investeringsbesluit 2013* vermeldt dat er in de plannen 'volop kansen worden geboden voor sociaaleconomische versterking van zowel het gebied zelf [NDSM-werf] als de aangrenzende buurten', wordt geen verdere toelichting gegeven welke kansen er geboden zullen worden die bij kunnen dragen aan deze sociaaleconomische versterking van de aangrenzende buurten. Verder zal de oever van het IJ van de NDSM-werf volgens de geplande ontwikkelingen uit het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* veranderen in een aantrekkelijke plek om te recreëren voor mensen uit de omliggende wijken zoals Tuindorp Oostzaan, het Hogeland en de Bongerd.<sup>244</sup>

### 13.4 Financiële randvoorwaarden

#### *Actieve grondexploitaties NDSM-werf 2013*

In het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* zijn grondexploitaties gestart voor de NDSM-werf West fase 1, NDSM-werf Oost en NDSM-werf Haven (Hiswa en golfbreker). Deze grondexploitaties zijn in lijn met de prioriteitstelling van de gebiedsontwikkeling op de NDSM-werf waarin de scope en het tempo van de gebiedsontwikkeling werd aangepast. De gebiedsontwikkeling op de NDSM-werf West fase 2 en NDSM-werf Noord is in het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* gepauzeerd. Deze gebieden maken geen onderdeel uit van de grondexploitaties uit het *Investeringsbesluit 2013*. Deelgebied NDSM-werf Noord was ten tijde van het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* nog gescheiden van het deelgebied NDSM-werf West (zie kaart 12.2). In de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* zijn deze deelgebieden samengevoegd tot NDSM-werf West. In het *Investeringsbesluit 2013* is vastgesteld dat in het deelgebied NDSM-werf Noord de meeropbrengst van de wijziging (bestemming/volume) van bestaande erfpachtrechten ten gunste komt van een voor het gebied nog op te stellen transformatie-exploitatie (trex). De investeringen in de NDSM-werf Noord zullen pas gedaan worden als hier inkomsten tegenover staan en de trex is

vastgesteld. In het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* hanteert de gemeente een passieve ontwikkelstrategie<sup>LXXI</sup> voor de NDSM-werf Noord (de A-kavels).<sup>245</sup>

#### *Investeringsniveaus en saldi*

Tabel 13.1 toont de verwachte investeringsniveaus en saldi van de grondexploitaties van de verschillende deelgebieden van de NDSM-werf ten tijde van het investeringsbesluit uit 2013.

Tabel 13.1 - Verwachte investeringsniveaus en saldi NDSM-werf 2013<sup>246</sup>

	Verwacht investeringsniveau GREX (Netto Contante Waarde 1-1-2012)	Verwacht resultaat (Netto Contante Waarde 1-1-2012)
NDSM-werf West fase 1	€ 49,6 miljoen	-/- € 14,8 miljoen
NDSM-werf Haven (Hiswa en golfbreker)	€ 4,0 miljoen	-/- € 2,0 miljoen
NDSM-werf Oost	€ 18,7 miljoen	-/- € 12,1 miljoen

Bron: Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen van het investeringsbesluit NDSM-werf*, 23 januari 2013, pp. 2-3.

#### *Kasstroomsturing*

In het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* wordt uitgegaan van kasstroomsturing. Dat betekent dat investeringen in het gebied alleen worden gedaan als er zekerheid is over de opbrengsten. De laatste jaren is aanzienlijk geïnvesteerd in de werf, onder meer voor noodzakelijke bodemsanering en onderhoud. Het uitgangspunt is om deze investeringen zoveel mogelijk eerst te laten renderen, alvorens verdere stappen te ondernemen. Niet-noodzakelijke investeringen worden daarmee tijdelijk uitgesteld. In het deelgebied NDSM-werf West fase 1 is de grond in 2013 volledig bouwrijp gemaakt waardoor de gemeente actief door kan gaan met het ontwikkelen ervan. Met de ontwikkeling van de nog niet gesaneerde delen op de NDSM-werf wordt terughoudend omgegaan. Investerings die van groot belang zijn voor de ontwikkeling van de bouwrijpe velden op de NDSM-werf West, zoals de aanleg van de reeds bestaande tijdelijke pontverbinding, kunnen volgens het *Investeringsbesluit 2013* wel noodzakelijk worden geacht. Investerings in sociale veiligheid, levendigheid of het voorzieningenniveau op de NDSM-werf zijn daarom niet uitgesloten.<sup>247</sup>

<sup>LXXI</sup> Passieve ontwikkelstrategie wil in dit geval zeggen dat het initiatief van de ontwikkeling bij de erfpachters ligt.

### 13.5 Overige randvoorwaarden

In het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* komen verschillende overige randvoorwaarden aan bod die invloed hebben op de gebiedsontwikkeling in de NDSM-werf West. In deze paragraaf bespreken we de afspraken die zijn gemaakt met betrekking tot het industrielawaai, verkeerslawaai en evenementenlawaai in de omgeving van de gebiedsontwikkeling NDSM-werf West.

#### *Industrielawaai*

Voor grote delen van de NDSM-werf zal volgens het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* het geluidniveau hoger liggen dan 50 dB(A). In het *Convenant Houthaven NDSM-werf 2008* is vastgelegd dat de centrale stad en de stadsdelen bij ontwikkelingen van woningbouw vastleggen in contracten dat marktpartijen de kopers en huurders van woningen zullen voorlichten over de milieuaspecten van hun toekomstige woning.<sup>248</sup>

In paragraaf 12.5 hebben we de invloed van verschillende industrieterreinen op de gebiedsontwikkeling van de NDSM-werf beschreven. Het industrielawaai is afkomstig van de gezoneerde industrieterreinen Westpoort en Cornelis Douwesterrein. De bedrijven (Cargill, Amfert en Eggerding) zijn onder de voorwaarden uit het *Convenant Houthaven NDSM-werf 2008* akkoord met woningbouw in de Houthaven en op de NDSM-werf. Voor de NDSM-werf heeft het convenant tot gevolg dat er niet binnen de 55 dB(A) contour (zie kaart 12.6) woningbouw mag komen.<sup>249</sup> De nieuwbouw achter het Kraanspoor en aan de zuidzijde van het havenfront zijn gebieden waar de maximaal toegestane grenswaarde van 55 dB(A) wordt overschreden. Hetzelfde geldt voor torens van 45 of 60 meter in de zones hier direct achter. Vanwege de geluidsbelasting van de bedrijven is het voor de woningen in deze gebieden op de NDSM-werf verplicht om dove gevels te realiseren. Daarnaast zijn geluidsisulerende voorzieningen nodig. Deze maatregelen brengen extra kosten met zich mee. Door het realiseren van geluidsongevoelige bebouwing op deze plaatsen op de NDSM-werf wordt ook geluidsafscherming gerealiseerd voor de achterliggende bebouwing. Het toepassen van de zeehavennorm voor Westpoort is niet mogelijk, voor Shipdock wel volgens het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013*. De zeehavennorm betekent dat er tot 60 dB(A) zonder bouwkundige voorzieningen woningen gebouwd kunnen worden.

#### *Verkeerslawaai*

Een onderzoek dat is uitgevoerd naar de geluidsbelasting van wegverkeerslawaai in de NDSM-werf toont aan dat er verschillende bouwblokken zijn (met name langs de Klaprozenweg) waar de geluidsbelasting meer dan 63 dB(A) is. Als gevolg van deze geluidsbelasting is in het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* vastgelegd dat een woonfunctie in deze gebieden alleen mogelijk is als de gevels van de woningen worden voorzien van een geluiddempende bouwkundige constructie zoals een dove gevel. Voor een groot deel van de woningen op de NDSM-werf West geldt dat er woningen gebouwd kunnen worden, maar hiervoor moet wel een hogere waarde procedure in het kader van de Wet Geluidshinder worden doorlopen.<sup>250</sup>

#### *Evenementenlawaaai*

De evenementen die georganiseerd worden in de NDSM-werf Oost zorgen voor een geluidsbelasting voor met name de woningen aan de uiterste oostzijde van de NDSM-werf West<sup>LXXII</sup>. Volgens het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* blijft het mogelijk om hier woningen te bouwen onder de voorwaarde dat er een maximum geldt van 12 evenementen per jaar tot 23:00 uur met een muziekniveau op de hellingen van maximaal 120 dB(A).<sup>251</sup>

### 13.6 Participatie

#### *Planvormingsfase Investeringsbesluit*

Het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* is tot stand gekomen in overleg met de ontwikkelende partijen Noordwaarts<sup>LXXIII</sup>, Amsterdam Waterfront en MediaWharf. In de planvormingsfase is er intensief overlegd met een begeleidingscommissie. Deze commissie opereerde onder een neutrale voorzitter en bestond uit maatschappelijke betrokken partijen en de ontwikkelaars. Daarnaast heeft apart inhoudelijk overleg over de plannen uit het investeringsbesluit plaatsgevonden met Ondernemersvereniging De Toekomst. Op 11 oktober 2011 is het *Investeringsbesluit NDSM-werf* vrijgegeven voor inspraak. In november en december heeft inspraak plaatsgevonden. In november 2011 is een informatiebijeenkomst georganiseerd en in december 2011 was er gelegenheid voor mondelinge inspraak op het investeringsbesluit. Alle reacties zijn vervolgens opgenomen in de *Nota van Beantwoording Zienswijzen Investeringsbesluit NDSM-werf* (27 februari 2012). Volgens het document hebben alle reacties constructief bijgedragen aan de definitieve versie van het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013*. Dat betekent echter niet dat met alle partijen op ieder onderdeel overeenstemming is bereikt. De inspraak heeft niet geleid tot aanpassingen op de hoofdlijnen van de gebiedsontwikkelingsplannen op de NDSM-werf.

#### *Participatie tijdens uitvoeringsfase*

In de uitvoeringsfase van het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* is de inzet om steeds aan te passen aan de wisselende maatschappelijke behoeften. Het doel is om met de (maatschappelijke) overlegpartners uit te werken op welke wijze de sociale cohesie en synergie tussen verschillende doelgroepen binnen de NDSM-werf verder versterkt kan worden. Ook is vastgesteld om in de uitvoeringsfase gebruikers, ontwikkelaars, schooldirectie(s), stichting NDSM-werf Oost (Stichting NDSM), buurtregisseur politiewijkteam Amsterdam-Amstelland en Stadstoezicht te betrekken bij het opstellen, uitvoeren en beheer van het maaiveldontwerp van de NDSM-werf.<sup>252</sup>

---

<sup>LXXII</sup> De woningen aan de Van Riemsdijkweg.

<sup>LXXIII</sup> Coalitie tussen stadsdeel Amsterdam-Noord en centrale stad.

## 14 Verloop tot Actualisatie Investeringsbesluit 2020

We beschrijven de belangrijkste momenten tussen het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* en de *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*. Daarbij gaat het om:

- Gemeentelijke besluiten op het niveau van de NDSM-werf West of de NDSM-werf als geheel.
- Enkele voorbeelden van gemeentelijke besluiten over een bouwblok. De voorbeelden illustreren de voortgang van de woningbouw in het gebied. Ook illustreren de voorbeelden welke gemeentelijke besluiten nodig zijn voordat de bouw van een blok kan starten, en welke thema's daarbij een rol spelen, zoals geluid, hoogbouw en financiële aspecten. We beschrijven in dit hoofdstuk niet alle besluiten per bouwblok binnen de NDSM-werf West. Dat is te gedetailleerd voor dit onderzoek.
- Stedelijke kaders die relevant zijn voor de NDSM-werf West, zonder daarin volledig te zijn. Het gaat ons om de stedelijke kaders die belangrijk zijn voor de 'rode draden' in het verloop van deze gebiedsontwikkeling. Nieuwe of aangepaste stedelijke kaders hebben overigens meestal geen directe gevolgen voor de kaders voor de NDSM-werf West. Ze kunnen wel later doorwerken in besluiten over de NDSM-werf West.
- Stedelijke ambities voor woningbouw, die van belang zijn als context waarin de ontwikkeling van de NDSM-werf West plaatsvindt.

Voor de structuur van dit hoofdstuk hebben we een indeling gemaakt in de periodes 2013-2016, 2017-2018 en 2019-2020. De periode 2013-2016 is vanaf het *Investeringsbesluit 2013*. De periode 2019-2020 is tot de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020*. Deze indeling heeft geen inhoudelijke betekenis.

### 14.1 Momenten 2013-2016

#### 14.1.1 Context: Transformatiestrategie Haven-Stad (juli 2013)

Op 4 juli 2013 stelde de gemeenteraad de *Transformatiestrategie Haven-Stad* vast. Daarmee besluit de gemeenteraad om in de periode 2015-2030 geleidelijke transformatie mogelijk te maken van de deelgebieden van Haven-Stad die niet behoren tot de terreinen van Havenbedrijf Amsterdam binnen de Ring. Het gaat hier onder andere om het Cornelis Douwesterrein, dat westelijk naast de NDSM-werf West ligt. Dit terrein kan transformeren naar gemengd stedelijk gebied.<sup>253</sup> De transformatiestrategie Haven-Stad is van belang als context. Het is geen aanpassing voor de NDSM-werf West.

#### 14.1.2 NDSM-werf West: Bestemmingsplan en hogere grenswaarden geluid (maart 2014)

De deelraad van stadsdeel Noord stelde op 12 maart 2014 het *Bestemmingsplan NDSM-werf West* (hierna: *Bestemmingsplan 2014*) vast. Parallel aan de bestemmingsplanprocedure neemt het dagelijks bestuur van het stadsdeel een besluit



voor hogere grenswaarden voor geluid. Het *Bestemmingsplan 2014* is de juridische vertaling van het *Investeringsbesluit 2013*.

#### *Hoogbouw*

In het *Bestemmingsplan 2014* wordt het mogelijk om tot 30 meter hoog te bouwen. Ook maakt het bestemmingsplan hoogbouwaccenten tot 60 meter en één tot 120 meter juridisch mogelijk door een wijzigingsbevoegdheid. Het gaat niet om een aanpassing van het *Investeringsbesluit 2013*, maar om een juridische vertaling die nodig is voor de uitvoering.

#### *Maxima brutovloeroppervlak*

Het *Bestemmingsplan 2014* maakt, in overeenstemming met het *Investeringsbesluit 2013*, een totaalprogramma van 390.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (hierna: bvo) mogelijk.<sup>254</sup> Het maximum voor wonen is 212.500 m<sup>2</sup> bvo. De bedoeling is dat het grootste deel van het programma op de B-kavels komt. Ook op de A-kavels staat het *Bestemmingsplan 2014* intensivering en functieverandering toe. Op de A-kavels mogen geen kantoren komen.<sup>255</sup> Zie voor de locatie van A- en B-kavels kaart 13.1.

#### *Milieuhinder zittende bedrijven*

Uitgangspunt op de A-kavels was in 2014 dat de bestaande bedrijven hun huidige activiteiten kunnen voortzetten. Daarom staan op de bestemmingsplankaart rond enkele bedrijven waarvan veel milieuhinder is te verwachten zogenaamde 'zones Wet Milieubeheer' opgenomen. Dit zijn zones rond bestaande bedrijven waarbinnen wonen niet mogelijk is.<sup>256</sup>

#### *Geluid*

De geluidsnorm in het definitieve *Bestemmingsplan 2014* is maximaal 55 db(A). Dat is strenger dan aanvankelijk in het ontwerp *Bestemmingsplan 2014* en in het *Investeringsbesluit 2013* was opgenomen. In het ontwerp was een hogere norm voor industrielawaai opgenomen, namelijk 60 dB(A) maximaal. Dit heet ook wel de zeehavennorm. In het definitieve plan is de maximale norm 55 dB(A). Het stadsdeel heeft dit besloten na een zienswijze van de Ondernemersvereniging Regio Amsterdam (ORAM). De zeehavennorm zou tot te veel rechtsonzekerheid leiden voor het bedrijf Shipdock, dat direct ten westen van de NDSM-werf West ligt. Waar de 55 dB(A) wordt overschreden, zijn geluidwerende gevels verplicht.<sup>257</sup> Het gevolg van het besluit voor 55 dB(A) is dat er voor de mensen die op de NDSM-werf West komen wonen minder industrielawaai toegestaan is dan bij 60 dB(A).

### **14.1.3 Context: Coalitieakkoord (juni 2014)**

Het nieuwe college van B en W wil de bouwproductie in Amsterdam opvoeren naar 5.000 woningen per jaar in 2018, staat in het *Coalitieakkoord 2014-2018*.<sup>258</sup> Vlak na het *Investeringsbesluit 2013* voor de NDSM-werf West worden de stedelijke ambities voor woningbouw dus verhoogd. Het *Investeringsbesluit 2013* voor de NDSM-werf West en de daarin opgenomen doelen voor woningbouw wijzigen niet voor 2014-2018.

#### 14.1.4 NDSM-werf West kavel A1/2/3: Start realisatie A-kavels (oktober 2015)

De eerste initiatieven voor transformatie van een A-kavel komen eerder dan verwacht. Het eerste initiatief is het meest noordwestelijke blok, waar voorheen opslagbedrijf Citybox zat (blok A1/2/3, zie kaart 15.1). Hier komt 'Nautique Living', met de bedoeling woningen in combinatie met andere functies te bouwen. De ingangsdatum van de eerste verandering in erfpachtrechten voor Nautique Living is 1 oktober 2015. De gemeente heeft hierdoor opbrengsten van de transformatie, namelijk de meeropbrengst van de wijziging van de erfpachtrechten. De erfpachter krijgt de aangepaste erfpachtvoorwaarden die de nieuwe bestemming mogelijk maken. Dit is geen inhoudelijke aanpassing van het *Investeringsbesluit 2013*, maar de transformatie gaat wel tien jaar sneller dan voorzien. Voor de A-kavels is in 2013 namelijk geen grondexploitatie vastgesteld, omdat tot 2025 geen ontwikkeling werd verwacht. De transformatie is mogelijk binnen het *Investeringsbesluit 2013* en het *Bestemmingsplan 2014*, stelt het college van B en W. Er is nog wel een besluit nodig over het geld voor bouw- en woonrijp maken. De gemeenteraad neemt dit financiële besluit op 10 februari 2016. De gemeenteraad stelt op dat moment een 'transformatie-exploitatie' (trex) vast met de begroting van inkomsten en uitgaven, voor onder andere de A-kavels. Een 'transformatie-exploitatie' betekent dat de gemeente de meeropbrengst van wijziging (bestemming/volume) van bestaande erfpachtrechten inzet in het gebied. De gemeente mag bij een trex pas investeren in het gebied, als hier inkomsten tegenover staan. Dit moet ertoe leiden dat de gemeente een minimaal financieel risico loopt.<sup>259LXXIV</sup>

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

Het college van B en W stemt op 24 mei 2016 in met *Koers 2025*. Dit is een ruimtelijke ontwikkelstrategie voor Amsterdam van 2016 tot 2025. In *Koers 2025* staat hoe de gemeente 5.000 woningen per jaar kan gaan bouwen, zoals de ambitie is in het *Coalitieakkoord 2014-2018*. De nieuw te ontwikkelen locaties zijn ingedeeld in drie typen stedelijke milieus: grootstedelijke centra, gemengde stadsbuurten en groenblauwe woonbuurten. De drie milieus verschillen in dichtheid van bebouwing en functiemix. De NDSM-werf West valt in *Koers 2025* onder de bouwsteen 'IJ-oever Oost-West', met het milieu gemengde stadsbuurten. Bij de NDSM-werf West staat geen aantal woningen. De NDSM-werf West staat op de kaart als strategische ruimte voor gebiedsontwikkeling na 2020.<sup>260</sup> De doelstellingen voor de NDSM-werf West blijven in 2016 dus hetzelfde als in het *Investeringsbesluit 2013*.

#### 14.1.6 NDSM-werf West: bevoegdheden naar centrale stad (juli 2016)

Op 13 juli 2016 wijst de gemeenteraad de NDSM-werf West aan als grootstedelijk project. Daarmee gaan het bestuurlijk opdrachtgeverschap en bevoegdheden over van het

---

<sup>LXXIV</sup> Sinds 2017 worden transformatie-exploitaties niet meer actief ingezet door de gemeente. Het zijn reguliere grondexploitaties geworden. Bron: Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 73.

stadsdeelniveau naar de centrale stad. Dit betekent dat het college van B en W voortaan bestemmingsplannen voor dit gebied voorbereidt, en niet meer de bestuurscommissie van het stadsdeel. Financiële gevolgen heeft dit niet, want de directie Grond & Ontwikkeling deed al het financiële beheer.<sup>261</sup> De financiële verantwoordelijkheid voor de NDSM-werf was namelijk op 1 januari 2008 overgedragen aan de centrale stad.<sup>262</sup>

## 14.2 Momenten 2017-2018

### 14.2.1 Stedelijke kaders: nieuwe regels voor betaalbare woningen (2017)

Op meerdere momenten in 2017 komen er nieuwe kaders voor betaalbare woningen. Deze stedelijke kaders betekenen geen directe aanpassing van de doelen voor de NDSM-werf West. Ze werken wel door in later stadium van de gebiedsontwikkeling. Het gaat om kaders voor de minimale grootte van middensegmentwoningen, het *Actieplan Meer Middeldure Huur* en de *Woonagenda 2025*.

#### *Kaders minimale grootte van middensegmentwoningen*

Het college van B en W stelt op 31 januari 2017 regels vast waardoor nieuwe middensegmentwoningen minimaal 40 m<sup>2</sup> moeten zijn. Het college regelt dit via de voorwaarden van tenders bij nieuwe gronduitgifte en in erfpachtcontracten bij transformatie. De voorwaarde is dat woningen kleiner dan 40 m<sup>2</sup> een huur onder de liberalisatiegrens moeten hebben. De liberalisatiegrens is de landelijk vastgestelde bovengrens voor sociale huur. De directeur Grond en Ontwikkeling van de gemeente krijgt het mandaat om in bepaalde gevallen een uitzondering te maken op deze regels.<sup>263</sup> De aanleiding voor de nieuwe regels is een motie die de gemeenteraad aannam op 14 juli 2016. Door veranderingen in landelijke regelgeving kon de huurprijs voor woningen tot 40 m<sup>2</sup> boven de liberalisatiegrens komen. De gemeenteraad vond dat onwenselijk.<sup>264</sup>

#### *Actieplan Meer Middeldure Huur*

Op 8 juni 2017 stelt de gemeenteraad het *Actieplan Meer Middeldure Huur 2017-2025* vast. Hierin staan nieuwe voorwaarden voor middeldure huur. De voorwaarden gaan over de huurprijzen en toewijzing van middeldure huurwoningen. De gemeenteraad stelt de uitponddertermijn voor middeldure huur vast op 25 jaar. Dit betekent dat de woningen ten minste 25 jaar middeldure huurwoningen moeten blijven en niet als koopwoning mogen worden verkocht. Met de nieuwe voorwaarden stuurt de gemeente ook op woninggrootte voor gezinnen. De gemeente bepaalt dit per project. Door de nieuwe voorwaarden verwacht de gemeente lagere grondopbrengsten.<sup>265</sup>

#### *Woonagenda 2025*

In de vergadering van 19 juli 2017 stelt de gemeenteraad de *Woonagenda 2025* vast. Per direct is het nieuwe stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering 40% gereguleerde huur (sociaal), 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop. Daarbij streeft de gemeente ernaar dat een significant deel van het middensegment in de nieuwbouw groter wordt dan 70 m<sup>2</sup>. Dit streven voor woninggrootte kwam in het raadsbesluit *Woonagenda 2025* doordat de gemeenteraad een amendement aannam. Ook

nam de gemeenteraad een motie aan over voldoende gezinswoningen. Per plangebied bepaalt de gemeente welk programma wordt gerealiseerd. Het gaat om plannen waarvoor nog geen investeringsbesluit is vastgesteld en geen contracten zijn gesloten of op een andere manier juridische en financiële verplichtingen zijn aangegaan.<sup>266</sup> Voor de uitvoering van het nieuwe uitgangspunt 40-40-20 stelde het college van B en W op 20 juni 2017 spelregels vast. Het college vond dit wenselijk om 40-40-20 op een goede wijze toe te passen in projecten.<sup>267</sup>

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

Het college van B en W stemde op 9 mei 2017 in met de *Nota Ruimte voor de Economie van Morgen*. Deze nota is de economische uitwerking van de stedelijke groeistrategie *Koers 2025* en gaat over de menging van bedrijven en kantoren in gebiedsontwikkeling. In de nota staan vier woon-werkmilieus: woonwijken, creatieve wijken, productieve wijken en stadsstraten. De NDSM-werf is een van de locaties die kansrijk zijn voor een creatieve wijk. Een creatieve wijk is een woon-werkwijk gemengd met kleine zelfstandige kantoorruimtes. Dit lijkt in economisch opzicht op het bestaande Amsterdamse centrummilieu binnen de ring A10. In een creatieve wijk is de economische ruimte<sup>LXXV</sup> ongeveer 5 tot 15% van het brutovloeroppervlak.<sup>268</sup> In het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* was de beoogde functiemix op de NDSM-werf circa 45-55% werken/voorzieningen en circa 55-45% wonen.

Buiksloterham en Cornelis Douwes – gebieden die naast NDSM-werf liggen – staan in de nota als kansrijk voor een productieve wijk. Productieve wijken zijn woon-werkwijken die vestigingsruimte bieden aan bedrijven die verenigbaar zijn met stedelijk woonmilieu.<sup>269</sup>

#### 14.2.3 NDSM-werf West: hernieuwde Samenwerkingsovereenkomst B-kavels (februari 2018)

De ontwikkeling op de B-kavels (zie kaart 15.1) gaat sneller dan voorzien was in het *Investeringsbesluit 2013*. In 2013 was de verwachting dat kavels B4, B5, B7 en B8 niet voor 2025 in ontwikkeling zouden worden genomen. Daarom vielen deze kavels toen buiten de grondexploitatie. Begin 2018 sluit de gemeente met de ontwikkelaar een hernieuwde Samenwerkingsovereenkomst. In de hernieuwde Samenwerkingsovereenkomst komt de gemeente met de ontwikkelaar een nieuwe ontwikkelplanning overeen, en aangepaste fasering. Op grond hiervan starten in 2019 de eerste gesprekken over de ontwikkeling van blok B7.<sup>270</sup> Het betreft de ontwikkelaar die tot op heden de B-kavels ontwikkelt. Door een overname is de ontwikkelaar een ander bedrijf dan in 2013.<sup>271</sup>

De segmentatie in de hernieuwde Samenwerkingsovereenkomst is 30% sociale huurwoningen en 70% vrije sector woningen. Dit was het uitgangspunt van het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013*.<sup>272</sup> Volgens het gemeentelijk projectteam NDSM-werf

---

<sup>LXXV</sup> In de *Nota Ruimte voor de Economie van Morgen* kunnen wij geen expliciete definitie vinden van het begrip economische ruimte. Uit de teksten van de nota maken wij op dat economische ruimte een indicatie is van het aandeel van het brutovloeroppervlak in een gebied dat bestemd is voor economie/werken, zoals kantoorruimte en/of bedrijfsruimte.

begonnen de gesprekken over de hernieuwde Samenwerkingsovereenkomst in maart 2017, en kwamen de partijen overeen dat het *Investeringsbesluit 2013* de basis voor de programmatische afspraken zou vormen. Het projectteam NDSM-werf geeft aan dat 40-40-20 een afwijking van de al gemaakte afspraak over 30-0-70 zou hebben betekend.<sup>273</sup> De woningbouwprogrammering 40-40-20 die per 19 juli 2017 inging, werkt dus niet door in de hernieuwde Samenwerkingsovereenkomst. De 40-40-20 ging om plannen waarvoor nog geen investeringsbesluit is vastgesteld en geen contracten zijn gesloten of op een andere manier juridische en financiële verplichtingen zijn aangegaan.

#### **14.2.4 Stedelijke kaders: referentienorm maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen (januari 2018)**

Op 30 januari 2018 stemde het college van B en W in met de *Notitie Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen* (verder: *Referentienormen 2018*). De referentienormen zijn een ruimtelijke vertaling van bestaand beleid. Het zijn werkrichtlijnen. Het college van B en W kan beargumenteerd afwijken van deze normen, om beleidsinhoudelijke, ruimtelijke of financiële redenen. Het is de bedoeling dat de normen helpen om afwegingen tussen ambities in de gebiedsontwikkeling inzichtelijk te maken. Deze afwegingen zijn bestuurlijke keuzes.<sup>274</sup>

De *Referentienormen 2018* hangen af van het woonmilieu van de gebiedsontwikkeling. In 2016 in *Koers 2025* heetten deze woonmilieus grootstedelijke centra, gemengde stadsbuurten en groenblauwe woonbuurten. De NDSM-werf West viel in *Koers 2025* onder de gemengde stadsbuurten. De woonmilieus heten in de *Referentienormen 2018*: centrum stedelijk, gemengd stedelijk en groen-blauw. Er zijn normen voor: onderwijs, jeugd, zorg, basisvoorzieningen, werk, participatie en inkomen, kunst en cultuur, sport, en voor groen, spelen en sporten in de openbare ruimte. In tabel 14.1 staan als voorbeeld de normen voor veldsporten en groen voor de drie milieus.<sup>275</sup> Een uitgebreide beschrijving van de referentienormen voor groen staat in het [rekenkameronderzoek Groen in de Stad](#). Dit onderzoek gaat onder andere in op onduidelijkheden over groen.<sup>276</sup> Het collegebesluit over de referentienormen betekende niet direct een aanpassing van het *Investeringsbesluit 2013* voor de NDSM-werf West.



Tabel 14.1 - Voorbeelden van referentienormen

	Woonmilieu centrum stedelijk	Woonmilieu gemengd stedelijk	Woonmilieu groen blauw
Gebruiksgroen waarvan levend groen 60% (40% hiervan kan worden ingericht voor paden, sporten en spelen)	8 m <sup>2</sup> per woning	16 m <sup>2</sup> per woning	24 m <sup>2</sup> per woning
Ecosysteemgroen waarvan max. op kavel of dak 25 %	8 m <sup>2</sup> per woning en 0,1 m <sup>2</sup> per m <sup>2</sup> bvo bedrijfsruimte, winkel en kantoor	6 m <sup>2</sup> per woning en 0,1 m <sup>2</sup> per m <sup>2</sup> bvo bedrijfsruimte, winkel en kantoor	4 m <sup>2</sup> per woning en 0,1 m <sup>2</sup> per m <sup>2</sup> bvo bedrijfsruimte, winkel en kantoor
Veldoppervlak buitensporten	2 m <sup>2</sup> per woning	5 m <sup>2</sup> per woning	9 m <sup>2</sup> per woning

Bron: Gemeente Amsterdam, *Notitie Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen*, 9 januari 2018, p. 11.

#### 14.2.5 Context: Coalitieakkoord 2018-2022 en Woningbouwplan 2018-2025

Op 20 november 2018 stemde het college van B en W in met het *Woningbouwplan 2018-2025*. Daarmee zette het toenmalige college de woningbouwambitie uit het *Coalitieakkoord 2018-2022* om naar gemeentelijk beleid. Het college beoogde met het *Woningbouwplan 2018-2025* de start bouw van 52.500 woningen in zeven jaar, waarvan 17.500 sociale huurwoningen door corporaties en 11.690 middeldure huurwoningen. Gemiddeld dus 7.500 woningen per jaar.<sup>277</sup> Dit heeft geen direct effect op de doelstelling voor de NDSM-werf West.

#### 14.2.6 NDSM-werf West kavel A9: omgevingsvergunning (september 2018)

De gemeenteraad neemt op 19 september 2018 een besluit waardoor op kavel A9 torens mogen komen die hoger zijn dan 60 meter. Dit is een afwijking van de geldende kaders voor de NDSM-werf West, vanwege stedenbouwkundige kwaliteit. We lichten deze afwijking hieronder toe.

In september 2017 diende een ontwikkelaar een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van kavel A9 op de NDSM-werf West. De ontwikkelaar wil een woongebouw ontwikkelen met drie hoogteaccenten van 56, 65 en 74 meter. De bedoeling is om hier 135 sociale huurwoningen en 314 vrije sector woningen te

bouwen met gemeenschappelijke ruimten, een parkeergarage en commerciële voorzieningen in de plint. Het voornemen is in strijd met het bestemmingsplan<sup>LXXVI</sup>. Daarnaast is een besluit nodig over hogere grenswaarden voor geluid. Ook is het voornemen strijdig met het hoogbouwbeleid uit de *Structuurvisie 2040*. Twee van de drie torens zijn hoger dan 60 meter. Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeven in het kader van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*. Dit is nodig vanwege de afwijking van de *Structuurvisie 2040*.<sup>278</sup>

Als binnen de geldende kaders maximaal gebouwd zou worden, komt er een 30 meter hoge en 110 meter lange bebouwing vlakbij de Klaprozenweg. De overweging is dat dit te massief is. Daarom is de vergunningaanvraag voor een gebouw met een basis van 20 meter hoog en met hogere accenten. De hoogteaccenten zijn slanker dan toegestaan. Voor meer stedenbouwkundige kwaliteit zijn de torens verschillend in hoogte. Bij het beoordelen van de aanvaardbaarheid heeft de gemeente onder andere gekeken naar de windhinder en schaduwwerking zoals beschreven in de hoogbouw-effectrapportage. De conclusie in de gemeenteraadsvoordracht is dat er geen onaanvaardbare gevolgen zullen zijn, en dat het bouwplan juist een verbetering is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De gemeenteraad besluit de verklaring af te geven, zodat de vergunning verleend kan worden.<sup>279</sup>

## 14.3 Momenten 2019-2020

### 14.3.1 NDSM-werf West: Stedenbouwkundig kader A4-A7' (mei 2019)

Op 7 mei 2019 stelde het college van B en W nadere regels vast voor kavels A4, A5/6, A7 en A7' (zie kaart 14.1 voor de locatie). Deze regels staan in het *Stedenbouwkundig kader A4-A7'* en de *Beleidsregel Hoogteaccenten NDSM A4-A7'*. De ontwikkelingen op de A-kavels gaan sneller dan voorzien. Het college vindt nadere regels nodig voor een goede ruimtelijke ordening, onder andere als kader voor hoogbouwaccenten. De nadere regels zijn een uitwerking van het *Investeringsbesluit 2013* en het welstandskader<sup>LXXVII</sup> dat daarin is opgenomen. Met het vaststellen van het *Stedenbouwkundig kader A4-A7'* worden de regels preciezer.<sup>280</sup> Voor hoogteaccenten geven deze regels de voorwaarden waaraan een initiatief moet voldoen bij verzoeken tot juridisch-planologische medewerking aan

---

<sup>LXXVI</sup> Specifiek gaat het om twee bestemmingsplannen. A9 ligt grotendeels op gronden waarop het *Bestemmingsplan NDSM-werf West* van toepassing is. Voor een ondergeschikt deel is het *Bestemmingsplan Cornelis Douwesterrein II* van toepassing. Het bouwvoornemen is in strijd met de ter plaatse geldende bestemmingsplannen.

<sup>LXXVII</sup> Het welstandskader in het *Investeringsbesluit 2013* was bedoeld om handvatten aan te reiken voor beeldkwaliteit van de bebouwing op de NDSM-werf. In het welstandskader staat voor de A-kavels bijvoorbeeld dat het de bedoeling is dat mensen de bebouwing in een blok beleven als meerdere afzonderlijke gebouwen. Bron: Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij Raadbesluit *Investeringsbesluit 2013 NDSM-werf*, 23 januari 2013, pp. 39-50.

hoogbouwaccenten. Het college stelt deze regels vast als beleidsregel om aan initiatiefnemers en andere belanghebbenden meer zekerheid te geven.<sup>281</sup>

**Kaart 14.1 – Kavels in Stedenbouwkundig Kader A4-A7' (2019)**

- A-kavels in Stedenbouwkundig Kader A4-A7' (2019)
- A-kavels, transformatiegebied
- B-kavels, ontwikkelgebied, samenwerkingsovereenkomst



Door Rekenkamer Metropool Amsterdam Gemaakt met LocalFocus

Bron: RMA op basis van Gemeente Amsterdam, *Stedenbouwkundig kader NDSM, blokken A4-A7*, 26 februari 2019, bijlage bij Raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 30 & Gemeente Amsterdam, bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 6.

Het woonprogramma voor de A-kavels blijft in het *Stedenbouwkundig kader A4-A7'* zoals in het *Investeringsbesluit 2013* is vastgesteld; de segmentering voor woningbouw is minimaal 30% sociaal en maximaal 70% vrije sector. Woningen mogen niet op de begane grond komen. De 30-0-70 verhouding is op basis van het *Investeringsbesluit 2013*, voor het maximaal te realiseren programma in het *Bestemmingsplan NDSM-werf West* van 212.250 m<sup>2</sup> wonen. In het *Stedenbouwkundig kader A4-A7'* staat de aankondiging dat bij overschrijding van de 212.250 m<sup>2</sup> wonen het bestemmingsplan wordt aangepast. Op dat moment kan de gemeente voor de woningbouw boven de 212.250 m<sup>2</sup> nadere eisen stellen voor bijvoorbeeld de segmentatie sociaal-midden-vrij. Voor het programma voor 'niet-wonen' verwijst het *Stedenbouwkundig kader A4-A7'* naar de *Nota Ruimte voor de Economie van morgen 2017* en naar de *Referentienormen 2018*. In het *Stedenbouwkundig*

*kader A4-A7'* staat dat per blok 15 tot 25% van het programma voor niet-wonen functies is. De specificering is dat 10% van het programma in een bouwblok voor sociaal-maatschappelijke functies is en 5 tot 15% voor overig niet-wonen-programma. Voor groen in de openbare ruimte en veldsporten wordt niet uitgewerkt wat de *Referentienormen 2018* betekenen voor de blokken A4-A5/6-A7-A7'.<sup>282</sup>

Tabel 14.2 - Beleidsdoelstellingen sociaal-midden-vrij NDSM-werf West per 7 mei 2019 voor de A-kavels

Kavel	Beleidsdoelstelling sociaal-midden-vrij	Op basis van
A1/2/3	30-0-70	<i>Investeringsbesluit 2013</i>
A4, A5/6, A7 en A7' (later A8)	30-0-70, met de aankondiging dat dit kan wijzigen als het bestemmingsplan wordt aangepast	<i>Investeringsbesluit 2013</i>
A9	30-0-70	<i>Investeringsbesluit 2013</i> en contracten getekend

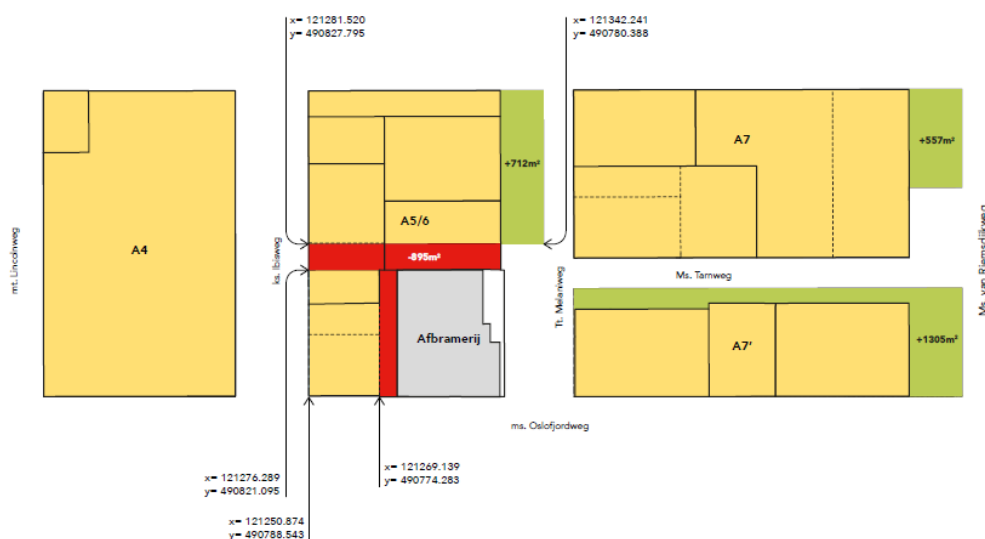
Bron: op basis van Gemeente Amsterdam, *Stedenbouwkundig kader NDSM, blokken A4-A7'*, 26 februari 2019, p. 13.

Het *Stedenbouwkundig kader A4-A7'* bevat regels die we hieronder thematisch beschrijven.<sup>283</sup>

- Openbare ruimte (1 regel): Bij A5/6 verandert uitgegeven gebied rondom de Afbramerij in openbare ruimte. Een stuk groen dat nu nog openbare ruimte is, wordt toegevoegd als uitgeefbare grond (zie kaart 14.2). De bedoeling hiervan is om de openbare ruimte te koppelen aan oude elementen zoals de Afbramerij, en deze in te richten als verblijfsgebied.
- Gebouwen (regels 2 tot en met 6): Dit zijn regels om te zorgen dat een bouwblok een samenstelling is van een aantal gebouwen. Deze gebouwen hebben verschillende afmetingen waardoor variatie ontstaat.
- Bouwhoogte (regels 7 tot en met 11): Deze regels leggen de variatie aan bouwhoogtes kwantitatief vast, om eenvormige bouwblokken te voorkomen. Regel 11 beschrijft hoe een lager bouwvolume door lagere bouwhoogtes dan de basishoogte van 30 meter uit het bestemmingsplan, gecompenseerd mag worden.
- Hoogteaccenten (regels 12 tot en met 19): In A4 en A7 zijn twee hoogteaccenten per blok mogelijk (tot 60 meter) en in A5 en A7' één hoogteaccent per blok. De regels gaan ook over de positie van deze hoogteaccenten. Regel 19 is dat de oppervlakte van de verdiepingvloer van het hoogteaccent maximaal 575 m<sup>2</sup> is.

- De plint (regels 20 tot en met 23): De plinten op de begane grond hebben een minimum bouwhoogte van 3,5 meter, en moeten variëren in hoogte, met minimaal 30 centimeter.
- Slotregel over samenhang per bouwblok: De regel is dat de gemeente in principe pas meewerkt aan nieuwe erfpachtaanbiedingen en bouwplannen als er een totaalplan ligt voor het gehele blok (vier blokken: A4, A5/6, A7 of A7'). Dit betekent dat de zittende erfpachters in een blok onderling afspraken moeten maken over het woon- en niet-woonprogramma, inclusief hoogteaccenten en bijvoorbeeld parkeerplaatsen.

Kaart 14.2 - Kaart bij de regel over openbare ruimte in het *Stedenbouwkundig kader A4-A7'* (rood uitgeefbaar wordt openbaar; groen openbaar wordt uitgeefbaar)



Bron: Gemeente Amsterdam, *Stedenbouwkundig kader NDSM, blokken A4-A7'*, 26 februari 2019, bijlage bij Raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 18.

### 14.3.2 NDSM-werf West kavel B10: wijziging bestemmingsplan en hogere grenswaarden geluid (november 2019)

De nieuwe bebouwing moet passen binnen het bestemmingsplan en de grenswaarden voor geluid. Een bestemmingsplan is namelijk het toetsingskader voor de omgevingsvergunningen die nodig zijn voordat de bouw mag starten. B10 is een voorbeeld waarvoor het college van B en W op het niveau van het blok besluiten heeft genomen over het bestemmingsplan en de grenswaarden voor geluid. We beschrijven B10 ter illustratie, omdat dit een overzichtelijk voorbeeld is.<sup>LXXVIII</sup>

<sup>LXXVIII</sup> Het voorbeeld van B9 is bijvoorbeeld ingewikkelder, omdat daar de besluitvorming gefaseerd verliep in 2016 en 2018 voor gebouwen binnen B9. Bronnen: Gemeente Amsterdam, Voordracht



Bij B10 is het plan om een hoogbouwaccent te bouwen tot 60 meter. Het college van B en W neemt hierover op 26 november 2019 een besluit. Ten eerste stelt het college de tweede wijziging vast van het *Wijzigingsplan NDSM-werf West*. Ten tweede stelt het college hogere grenswaarden voor industrielawaai vast, 55 dB(A). Op delen van het hoogbouwaccent wordt deze hogere maximale waarde echter overschreden door industrielawaai. Vanwege de piekgeluiden van Shipdock wordt de grenswaarde van 60 dB(A) overschreden op het hoogbouwaccent. Daarom moeten er 'dove' gevels komen. Een dove gevel is een gevel zonder te openen delen. Ramen kunnen dus niet open. Een dove gevel is mogelijk als woningen ook een 'stille zijde' hebben. Dit is een zijde van het gebouw waar de waarde lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). Aan de 'stille zijde' kunnen de ramen wel open. Slaapkamers liggen bij voorkeur aan de 'stille zijde', zodat de bewoners met open raam kunnen slapen.<sup>284</sup>

### 14.3.3 Stedelijke kaders: beleidsaanpassingen sociale en middeldure huur (juni 2020)

Op 2 juni 2020 besluit het college van B en W over beleidsaanpassingen voor sociale en middeldure huurwoningen. Deze maatregelen gaan in op 10 juni 2020.<sup>285</sup> Het collegebesluit is gebaseerd op de Intentieverklaring van 3 februari 2020 tussen de gemeente Amsterdam, de leden van de IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland), Vastgoed Belang (Vereniging van particuliere beleggers in vastgoed) en de NEPROM (Nederlandse Vereniging van Projectontwikkeling Maatschappijen). De maatregelen gelden voor plannen voor nieuwe woningen waarbij nog geen afspraken met marktpartijen zijn gemaakt, en die niet in de (pre)contractuele fase zitten.<sup>286</sup>

#### *Maximale huurverhoging middeldure huurwoningen*

Het collegebesluit van 2 juni 2020 betekent een herijking van het *Actieplan Middeldure huur* (2017). Voor nieuwe middeldure huurwoningen wordt de jaarlijkse maximale huurverhoging die de verhuurder mag vragen 1% hoger dan de Consumentenprijsindex (CPI). Door deze maatregel wordt de grondprijs en daarmee de grondopbrengst voor de gemeente hoger. Voor deze woningen wordt voor maximaal 25 jaar de huurverhoging gemaximeerd voor zittende huurders, en 20 jaar in het geval van nieuwe huurders. De bovengrens voor het middensegment stijgt jaarlijks met de CPI. Het gevolg van de toegestane huurverhoging boven CPI is dat de huren op een gegeven moment buiten het middeldure segment kunnen vallen.<sup>287</sup>

#### *Uitpondtermijn particuliere sociale huurwoningen*

Voor particuliere sociale huurwoningen wordt een uitpondtermijn van 25 jaar vastgesteld,

---

voor de vergadering van de gemeenteraadscommissie *Kennisnemen van collegebesluit tot vrijgeven voor terinzagelegging van het ontwerpuitwerkingsplan Eerste uitwerking bestemmingsplan NDSM-werf West*, 14 december 2016; Gemeente Amsterdam, Voordracht voor de vergadering van de gemeenteraadscommissie *Collegebesluit vrijgeven terinzagelegging ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ontwerpuitwerkingsplan NDSM-werf West 2e uitwerking*, 12 september 2018.

en de gemeente neemt dit mee in de grondprijs. In deze 25 jaar geldt de gereguleerde huurprijs volgens landelijke regelgeving en mag de woning niet als koopwoning worden verkocht. Door deze maatregel wordt de grondprijs en daarmee de grondopbrengst voor de gemeente lager.<sup>288</sup>

#### *Segmentatie transformatiegebieden 30-40-30 onder voorwaarde*

De segmentering 40-40-20 wordt 30-40-30 in transformatiegebieden als corporaties de sociale huurwoningen afnemen. In dat geval geldt minimaal 30% sociale huurwoningen en minimaal 40% middensegment. Het voordeel van het onderbrengen van sociale huurwoningen bij corporaties is dat ze lang in het sociale segment blijven, mogelijk groter zijn dan bij particuliere sociale huurwoningen, en vaker aan beoogde doelgroepen toegewezen worden. Als de ontwikkelaar aantoonbaar geen corporatie kan vinden, dan zijn andere verdelingen mogelijk (naar 0-80-20 of 0-100-0) onder voorwaarde dat er door de gemeente aan te wijzen maatschappelijke beroepsgroepen gehuisvest worden.<sup>289</sup>

#### *Doorwerking in Actualisatie Investeringsbesluit 2020*

De bovenstaande beleidsaanpassingen werken in de NDSM-werf West door in de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020*. Zo wordt voor A4, A5/6, A7 en A7' de segmentering niet 40-40-20, maar 30-40-30 onder voorwaarde dat sociale huurwoningen bij corporaties komen.

## 15 Actualisatie Investeringsbesluit 2020

Op 30 september 2020 actualiseerde de gemeenteraad het investeringsbesluit, als actueel kader voor de resterende ontwikkeling van de NDSM-werf tot 2030. Het is een actualisatie en geen herziening van het *Investeringsbesluit 2013*. Het *Investeringsbesluit 2013* blijft namelijk het kader voor de onderdelen die niet zijn benoemd in de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020*. De actualisatie is een aanvulling op het *Investeringsbesluit 2013*, het *Stedenbouwkundig kader A4-A7'* (2019) en de *beleidsregel Hoogbouwaccenten* (2019). De gemeenteraad herzielt de grondexploitatie.<sup>290</sup> De gemeenteraad stelt op 30 september 2020 ook de eerste herziening van het *Bestemmingsplan NDSM-werf West* vast (verder: *Bestemmingsplan 2020*).<sup>291</sup>

Dit pakket aan besluiten op 30 september 2020 is het belangrijkste moment in de gebiedsontwikkeling NDSM-werf West sinds 2013. Daarom besteden we hier een apart hoofdstuk aan.

### 15.1 Actualisatie woningbouwdoelen

#### 15.1.1 Actualisatie van de woningbouwdoelen 2020

##### *Beoogd aantal woningen*

Met de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020*, die in hoofdzaak betrekking heeft op de NDSM-werf West, krijgt woningbouw een groter aandeel in de ontwikkeling van de NDSM-werf. Het aandeel wonen wordt maximaal 70% voor de gehele NDSM-werf (Oost en West

samen). Dit was circa 50%. De gemeenteraad stemt namelijk in met wijziging van de verhouding tussen het woon en het niet-woon programma van circa 50/50% naar maximaal 70% wonen en minimaal 30% niet-wonen.<sup>292</sup> Voor de NDSM-werf West wordt de verhouding voor het aantal vierkante meter brutovloeroppervlak (m<sup>2</sup> bvo) maximaal 85% wonen en minimaal 15% niet-wonen (met de verwachting dat het aandeel niet-wonen niet hoger zal worden dan 25%).<sup>293</sup>

Voor de NDSM-werf West wordt het maximaal brutovloeroppervlak voor wonen 414.000 m<sup>2</sup>. Dit was in het *Bestemmingsplan 2014* 212.500 m<sup>2</sup>.<sup>294</sup> Het gaat dus bijna om een verdubbeling. De gemeenteraad herziet het bestemmingsplan in dezelfde raadsvergadering op 30 september 2020, om de planologische kaders aan te passen. Met de herziening van het bestemmingsplan worden onder andere de woningbouwplannen voor de bouwblokken A4-A7' juridisch planologisch mogelijk.<sup>295</sup>

Met de herziening van het bestemmingsplan in 2020 wordt vastgelegd dat het gezamenlijk maximaal bvo van functies 515.000 m<sup>2</sup> is, en voor de niet-wonen functies maximaal 130.000 m<sup>2</sup>.<sup>296</sup> Wonen en niet-wonen zijn dus voor een deel communicerende vaten, want beide maximaal realiseren is niet mogelijk binnen het totaal van maximaal 515.000 m<sup>2</sup>. In de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* is de verwachting dat circa 400.000 m<sup>2</sup> bvo woonprogramma gerealiseerd wordt.<sup>297</sup> Om het maximaal bvo naar aantallen woningen om te rekenen, wordt voor de nog te bouwen woningen uitgegaan van een gemiddelde woninggrootte van circa 85 m<sup>2</sup> bvo.<sup>298</sup> Daarmee komt het maximaal woonprogramma op circa 4.800 woningen.<sup>299</sup> In het *Investeringsbesluit 2013* werd nog uitgegaan van gemiddeld 100 m<sup>2</sup> per woning.<sup>300</sup> De planning is de gehele NDSM-werf West in 2030 gereed is.<sup>301</sup>

De toename van woningen betekent meer bewoners en een intensiever gebruik van de openbare ruimte. Daarom wil de gemeente de openbare ruimte optimaal inrichten. Nadrukkelijker dan in 2013 wil de gemeente met de actualisatie in 2020 de geschiedenis van de NDSM-werf herkenbaar maken in de openbare ruimte. Historische elementen zijn bijvoorbeeld het gebouw de Afbramerij en Helling 5.<sup>302</sup>

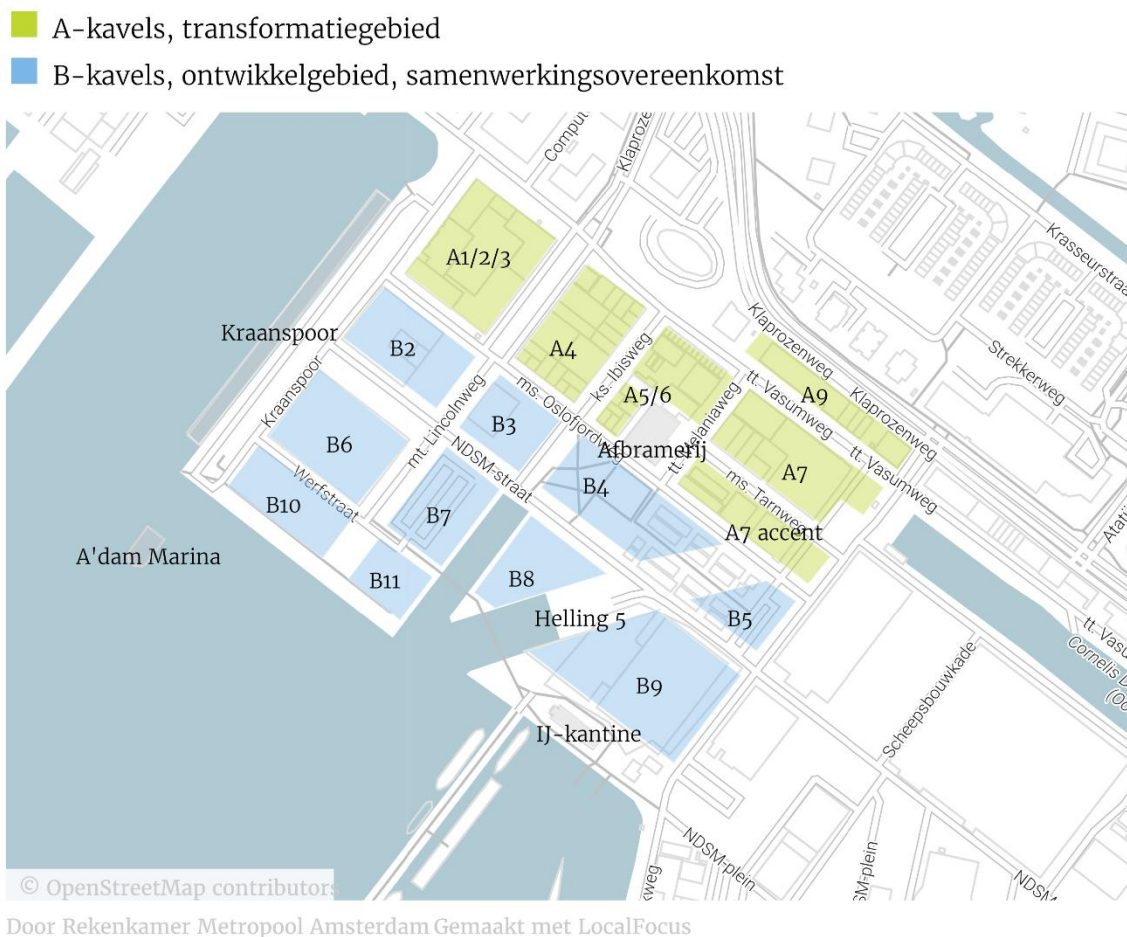
In de openbare documenten van de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* staan geen doelen voor doelgroepen zoals gezinnen en ouderen. Dat was bij het *Investeringsbesluit 2013* ook niet het geval.

#### *Beoogde verdeling sociaal-midden-vrij*

De beoogde verdeling tussen sociale huur, middensegment en vrije sector verschilt in de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* tussen de A-kavels en de B-kavels, en binnen de A-kavels. De A-kavels liggen ten noorden van de ms. Oslofjordweg en de B-kavels ten zuiden (zie kaart 15.1). Met de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* stemt de gemeenteraad in met 30% sociaal, 40% midden en 30% vrije sector voor de kavels A4, A5/A6, A7 en A7'(A7 accent), indien het aandeel van 30% sociale huur duurzaam wordt ondergebracht bij een woningcorporatie. Als niet aan deze voorwaarde wordt voldaan, dan geldt de reguliere woningsegmentatie voor nieuwbouw van 40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrije sector voor deze kavels.<sup>303</sup> Bij de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* was de verwachting

dat er ongeveer duizend woningen op kavels A4 tot en met A7' zouden komen.<sup>304</sup> Voor de andere ongeveer 1.400 woningen op de A-kavels (A1/2/3 en A9) is de nieuwe beoogde segmentering niet van toepassing. Deze nieuwe beoogde segmentatie geldt niet voor A1/2/3 omdat dit bouwblok al opgeleverd is, en ook niet voor A9 omdat A9 in 2019 in aanbouw is genomen.<sup>305</sup> Op de B-kavels zijn bij de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* 2.400 woningen voorzien, dat is de helft van het totaal aantal woningen dat voorzien is op de NDSM-werf West.<sup>306</sup> Voor de B-kavels samen is 30% sociaal en 70% vrije sector de beoogde segmentatie, zoals vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst. Dit verandert niet ten opzichte van het *Investeringsbesluit 2013*. Op kavelniveau mogen deze percentages variëren. Voor de B-kavels is vastgelegd dat de sociale huur in eigendom en beheer komt bij corporaties.<sup>307</sup>

Kaart 15.1 - A- en B-kavels NDSM-werf West



Bron: RMA op basis van Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 15.

Tabel 15.1 - Beleidsdoelstellingen sociaal-midden-vrij NDSM-werf West per 30 september 2020

Kavel	Beleidsdoelstelling sociaal-midden-vrij	Op basis van
B6	n.v.t., want kantoren/HEMA	
B2, B3, B4, B5, B7, B8, B9, B10, B11	30-0-70 voor B-kavels samen	<i>Investeringsbesluit 2013</i> (zie ter toelichting paragraaf 14.2.3 over hernieuwde Samenwerkingsovereenkomst) <sup>LXXIX</sup>
A1/2/3	30-0-70	<i>Investeringsbesluit 2013</i>
A4, A5/6, A7, A7' (later A8)	30-40-30, onder voorwaarde sociale huur bij corporatie	<i>Actualisatie Investeringsbesluit 2020</i>
A9	30-0-70	<i>Investeringsbesluit 2013</i> en contracten getekend

Bron: Op basis van Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 24 & E-mail ambtelijke organisatie, dd. 14 april 2023, pp. 1-2.

#### *Uitpondtermijnen*

Voor A4, A5/6, A7 en A7' sluit de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* aan op het collegebesluit van 2 juni 2020 over middeldure huur (uitpondtermijn 25 jaar) en eeuwigdurende middeldure huur.<sup>308</sup> In principe komen er op deze kavels geen private sociale huurwoningen, maar huurwoningen bij corporaties en middeldure huurwoningen. Voor de B-kavels zijn in 2020 uitpondtermijnen niet relevant. Er zit in 2020 namelijk geen middeldure huur in het programma en het is de bedoeling dat de sociale huurwoningen eigendom worden van corporaties.

<sup>LXXIX</sup> 30-0-70 geldt voor de nieuwe uitgiftekavels B4-B5-B7-B8-B11 voor zover ze onder de SOK worden gecontracteerd met VolkerWessels. Is dat niet het geval dan wordt de betreffende kavel een tender volgens het actuele segmentatiebeleid 30-40-30. Bron: Informatie van ambtelijke organisatie, Eerste reactie/duiding op concept-nota van bevindingen, notitie bij e-mail dd. 27 juli 2023, p. 1.



*Bouwhoogtes*

De *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* betekent voor hoogbouw op de NDSM-werf West een verfijning, zoals dat in 2019 voor de kavels A4, A5/6, A7 en A7' is gedaan. De hoogbouwaccenten worden slanker gemaakt, door het verlagen van de maximale vloeroppervlakte.<sup>309</sup> Dit houdt in dat de torens tot 60 meter per verdiepingvloer maximaal 575 m<sup>2</sup> mogen zijn, en dat in de grotere blokken meerdere hoogteaccenten mogelijk worden.<sup>310</sup> Voor een slanker beeld van de hoogteaccenten wordt in een zone eromheen de bouwhoogte lager dan 30 meter, namelijk maximaal 18 of 21 meter.<sup>311</sup> In de actualisatie wordt de oriëntatie van de toren van maximaal 120 meter hoog in blok B5 duidelijker gedefinieerd. De richting van deze hoogste toren is gedraaid ten opzichte van de lagere torens.<sup>312</sup> Het *Stedenbouwkundig kader A4-A7'* uit 2019 en de actualisatie van het *Investeringsbesluit 2020* zijn samen het kader voor de hoogbouwaccenten.<sup>313</sup>

Kaart 15.2 - Maximaal aantal hoogteaccenten per blok, locatie in de blokken indicatief



Bron: Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 36.

### 15.1.2 Onderbouwing woningbouwdoelen

De reden voor de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* is de toegenomen vraag naar woningen, en de snellere ontwikkeling van de NDSM-werf West dan voorzien. Meer woningen mogelijk maken sluit aan bij de woningbouwopgave van de gemeente Amsterdam die onder andere in het *Coalitieakkoord 2018-2022* staat.<sup>314</sup> De planologische ruimte van 212.500 m<sup>2</sup>-bvo woningbouw is in 2020 bijna opgebruikt, en er zijn nog kavels onbebouwd en kavels waarop transformatie mogelijk gemaakt kan worden.<sup>315</sup> Met de aanpassing naar maximaal 414.000 m<sup>2</sup> woningbouw wil de gemeente doorgaan met de snelle woningbouw.<sup>316</sup> Meer woningen door verdichting en hoogbouw past in het stedelijk beleid. De NDSM-werf is onderdeel van de noordelijke IJ-oever, waar hoogbouw wordt gestimuleerd.<sup>317</sup>

Het dagelijks bestuur van Stadsdeel Noord geeft advies in het kader van de herziening van het bestemmingsplan. Dit advies is positief over de woningbouw, vanwege de bijdrage aan de woningvoorraad en de ruimte voor verschillende soorten woningen.<sup>318</sup>

Er zijn geen expliciete doelen voor doelgroepen, maar de gemeente houdt wel rekening met het advies van de gemeentelijke directie Wonen over doelgroepen en woninggroottes op de NDSM-werf West. Dit betekent in de praktijk voor het projectteam dat het geen resultaatverplichting is, maar wel de inzet in onderhandelingen over contracten.<sup>319</sup> Het advies van directie Wonen gaat over de woningen waarvoor zaken zoals woninggroottes nog kunnen worden vastgelegd. Voor de sociale huurwoningen van corporaties is het advies: 15% van de sociale corporatiewoningen voor ouderen (60 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak, gbo), 30% voor kleine gezinnen (75 m<sup>2</sup> gbo), en 20% voor grote gezinnen (95 m<sup>2</sup> gbo). Voor de middensegmentwoningen is het advies dat 25% van de middensegmentwoningen voor gezinnen of 'empty nesters' is (80 m<sup>2</sup> gbo)<sup>LXXX320</sup> De basis voor het advies van directie Wonen is de woonopgave op basis van een analyse van buurt, gebied en stad.<sup>321</sup> Het advies om woningen voor ouderen te bouwen, is bedoeld voor meer doorstroming in bestaande woningen. In de omliggende gebieden wonen namelijk ouderen in woningen die ongeschikt zijn om oud in te worden. Het advies om woningen te bouwen voor gezinnen binnen het sociale segment, is nodig voor de doorstroming van krap wonende gezinnen in omliggend gebied.<sup>322</sup>

## 15.2 Actualisatie doelen werk en creatieve sector

### 15.2.1 Actualisatie doelen werkfunctie en creatieve sector 2020

De functie werken valt onder de niet-wonen functies. Het niet-wonen op de NDSM-werf West neemt af met de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* en de herziening van het bestemmingsplan in 2020. Niet-wonen wordt van 178.000 m<sup>2</sup> bvo<sup>LXXXI</sup> teruggebracht tot maximaal 130.000 m<sup>2</sup> bvo.<sup>323</sup> Op de NDSM-werf West wordt het aandeel niet-wonen minimaal 15%. De verwachting is dat het aandeel zal liggen tussen de 15% en 25%.<sup>324</sup> Op de B-kavels dient minimaal een Floor-Space Index (FSI) van 0,75 gerealiseerd te worden aan niet-wonen. Floor-Space Index (FSI) is het aantal vierkante meters brutovloeroppervlak gedeeld door het terreinoppervlak. Voor A4 tot A7' geldt een niet-woonprogramma van 15% tot 25%. Dit is opgebouwd uit 10% maatschappelijke voorzieningen en 5% tot 15% commerciële voorzieningen.<sup>325</sup>

---

<sup>LXXX</sup> Met empty nesters worden ouders bedoeld waarvan de kinderen het huis uit zijn.

<sup>LXXXI</sup> De omvang van het niet-woonprogramma van 178.000 m<sup>2</sup> in het *Bestemmingsplan 2014* had ook te maken met de beoogde fasering. In dit programma 2014 was ook de bestaande bedrijvigheid op de A-kavels meegenomen, en was dus nog niet uitgegaan van de getransformeerde situatie. Dit staat in de toelichting bij de herziening van het bestemmingsplan. Bron: Gemeente Amsterdam, Toelichting op *Bestemmingsplan NDSM-Werf West, 1e Herziening*, Bijlage bij raadsbesluit 30 september 2020, p. 16. Als in het maximum voor niet-wonen in het *Bestemmingsplan 2014* al wel was uitgegaan van de getransformeerde situatie, had dit maximum dus lager gelegen dan 178.000 m<sup>2</sup>.

In het *Investeringsbesluit 2013* staat dat het werken het creatieve imago van de werf moet versterken, maar dit is niet gespecificeerd. Het gaat bij de actualisatie in 2020 meer om een 'creatieve wijk', een woon-werk wijk zoals beschreven in de *Nota Ruimte voor de Economie van Morgen 2017*. Volgens de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* is het de bedoeling op de NDSM-werf West dat er ruimtes in de plinten op de begane grond komen met creatieve kantoren, maakindustrie, expo en verkoop, ateliers, commerciële voorzieningen et cetera. Waar productieve bedrijven en broedplaatsen precies komen zal de gemeente later per bouwblok bepalen, in overleg met marktpartijen. De dienstverlenende bedrijven en kantoorachtige functies moeten op de eerste of tweede verdieping komen. Kantoren zijn mogelijk op de B-kavels, met een maximale grootte van 5.000 m<sup>2</sup>. Kantoren zijn niet mogelijk op de A-kavels.<sup>326</sup> De gemeente gaat uit van 1.000 m<sup>2</sup> broedplaatsen voor de gebieden NDSM-werf West en Klaprozenweg Noord samen.<sup>327</sup> De invulling van de NDSM-werf als creatieve woon-werk wijk is in de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* specifiekere dan de beschrijving uit de nota *Ruimte voor de Economie van Morgen*.

Detailhandel in dagelijkse goederen – zoals een supermarkt en een bakker - was in het *Investeringsbesluit 2013* 2.200 m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak. Dat is omgerekend maximaal 2.750 m<sup>2</sup> bvo. Dit blijft hetzelfde bij de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020*. In het *Bestemmingsplan 2020* staat dat de dagelijkse detailhandel op B9 komt. Daarnaast is detailhandel in nautische producten mogelijk. Overige detailhandel mag in principe niet, onder andere om bestaande kleine buurtwinkelcentra in Noord te beschermen.<sup>328</sup>

### 15.2.2 Onderbouwing werkfunctie en de creatieve sector

Het nieuwe maximum brutovloeroppervlak voor niet-wonen, is gebaseerd op de realisatie tot medio 2020 (67.000 m<sup>2</sup> bvo) en de verwachting voor de nog te realiseren vierkante meters aan niet-wonen (circa 44.000 m<sup>2</sup> bvo). Deze verwachting gaat onder andere uit van een toename van thuiswerken.<sup>329</sup> In de gemeenteraadsvergadering op 30 september 2020 licht de wethouder toe dat minder ontwikkelaars de vraag stellen of ze kantoren mogen ontwikkelen.<sup>330</sup>

De werkfunctie staat niet op zichzelf, maar is onderdeel van het gehele toekomstbeeld voor het gebied. De werkfunctie wordt kleiner in de NDSM-werf West, maar het is nog steeds de bedoeling dat dit westelijk deel door de mix van functies een levendige wijk wordt.<sup>331</sup> De werkfunctie is dus ook van belang voor de gemengde, complete wijk. Daarnaast is de bedoeling dat de aanwezigheid in de NDSM-werf West van culturele ondernemers en kleinschalige culturele voorzieningen, ateliers en broedplaatsen, het westelijk deel zal verbinden met het creatieve imago van het oostelijk deel van de NDSM-werf.<sup>332</sup>

De gemeenteraad neemt op 30 september 2020 een amendement aan over de ruimte voor bedrijvigheid en ondernemerschap, waardoor het minimum percentage niet-wonen voor de gehele NDSM-werf van 30% expliciet wordt genoemd in het gemeenteraadsbesluit. In de overwegingen van het amendement staat onder andere dat aantrekkelijke steden

wereldwijd plekken zijn waar veel functies samenkomen (met name wonen, werken en recreëren), en dat steden met veel bedrijvigheid en ondernemerschap plekken zijn waar er sprake is van welvaart, innovatie en banen.<sup>333</sup>

De gemeenteraad benadrukt met het amendement het belang van bedrijvigheid en ondernemerschap, maar door het amendement verandert het woon- en niet-wonen programma voor de NDSM-werf West niet. In zowel de raadsvoordracht<sup>334</sup> als het raadsbesluit<sup>335</sup> is de verhouding op de NDSM-werf West namelijk maximaal 85% wonen en minimaal 15% niet-wonen (met de verwachting dat het aandeel niet-wonen niet hoger wordt dan 25%). Dit is de doelstelling waar wij in het hoofdstuk over de stand van zaken aan refereren, omdat NDSM-werf West ons onderzoeksgebied is. Door het amendement wordt wel het minimum van 30% niet-wonen voor de gehele NDSM-werf opgenomen, maar dit omvat ook de NDSM-werf Oost waar veel bedrijvigheid is en geen woningbouw is gepland. Wij onderzoeken niet de stand van zaken voor heel de NDSM-werf.

## 15.3 Actualisatie groen- en sportdoelen

### 15.3.1 Actualisatie van de groen- en sportdoelen 2020

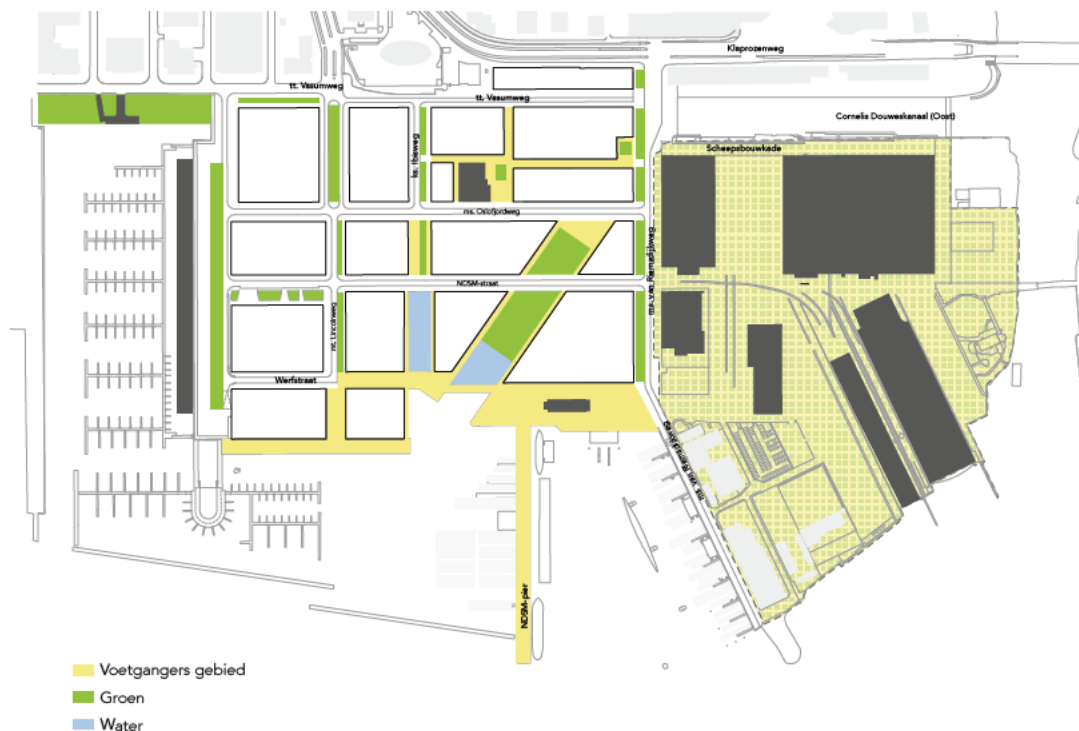
Met de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* stemt de gemeenteraad in met meer groen- en sportvoorzieningen. Het doel is dat de NDSM-werf op termijn zoveel mogelijk voldoet aan de stedelijke referentienormen. Tegelijk stemt de gemeenteraad ermee in dat de referentienorm voor veldsporten deels buiten het plangebied zal worden gerealiseerd.<sup>336</sup>

Bij het *Investeringsbesluit 2013* golden er nog geen groennormen. Bij de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* is dat wel het geval en wordt ongeveer 10% van het 'exploitatiegebied'<sup>LXXXII</sup> NDSM-werf West groen ingericht. Dit is ruim een verdubbeling ten opzichte van het *Investeringsbesluit 2013*, staat in de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020*. De belangrijkste verandering is het vergroten en vergroenen van Helling 5 (zie kaart 15.3). Daarnaast worden groenstroken toegevoegd in straten en bij het Kraanspoor.<sup>337</sup> Omdat het een tijd gaat duren voordat de definitieve groenvoorzieningen klaar zijn, komen er tijdelijke voorzieningen. Op Helling 5 komt een tijdelijk park, en waar mogelijk komen er tijdelijke groen- en (kleine) sportvoorzieningen op bouwkvelds die als laatste ontwikkeld worden en niet nodig zijn als werk- en opslagterrein.<sup>338</sup>

---

<sup>LXXXII</sup> Het oppervlakte van het exploitatiegebied NDSM werf West is 214.000 m<sup>2</sup>. Bron: Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, pp. 44-49.

### Kaart 15.3 - Groen in de openbare ruimte van de NDSM-werf in *Actualisatie Investeringsbesluit 2020*



Bron: Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 44.

Op de NDSM-werf gelden in de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* de referentienormen voor een centrum stedelijk woonmilieu. Dit is het woonmilieu met de laagste stedelijke referentienormen voor groen en sport. In *Koers 2025* (2016) viel de NDSM-werf West nog onder een ander milieu, waarvoor sinds 2018 hogere referentienormen gelden. Ook in het stedenbouwkundig kader voor de blokken A4 tot A7' uit 2019 staat dat de NDSM-werf een gemengd stedelijk milieu is. Met de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* wordt het woonmilieu voor de NDSM-werf West dus veranderd voor de groen- en sportnormen<sup>LXXXIII</sup>. De onderbouwing voor het centrum stedelijk woonmilieu is de ligging en de hoge bebouwingsdichtheid.<sup>339</sup>

Op basis van de normen voor een centrum stedelijk milieu is 85.000 m<sup>2</sup> groen nodig op de NDSM-werf West. De doelstelling voor groen in de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* is ongeveer 21.400 m<sup>2</sup> groen op de NDSM-werf West (10% van het exploitatiegebied). Dat is dus een kwart van de norm voor de NDSM-werf West. Om de groennorm voor de NDSM-

<sup>LXXXIII</sup> Over de wijziging van de woonmilieucategorie voor de groen- en sportnorm heeft geen afzonderlijke besluitvorming plaatsgevonden. De wijziging is volgens het projectteam een gevolg van het verhogen van het programma wonen zoals opgenomen in de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* en de *eerste herziening van het bestemmingsplan NDSM-werf West 2020*. Bron: Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, p. 5.



werf als geheel wel te halen start de gemeente een onderzoek om meer groen op de NDSM-werf Oost te realiseren. Het benodigd veldoppervlak voor buitensport op de NDSM-werf West is volgens de norm 9.600 m<sup>2</sup>, 2 m<sup>2</sup> per woning. Dit wordt geheel niet gerealiseerd op de NDSM-werf West. De bedoeling is om minimaal 4.000 m<sup>2</sup> op de NDSM-werf Oost te realiseren en de rest buiten het plangebied.<sup>340</sup>

### 15.3.2 Onderbouwing groen en sport

De doelen voor groen, sport en spelen in de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* zijn gebaseerd op het zoveel mogelijk voldoen aan de referentienormen voor het woonmilieu 'centrum stedelijk'. Het *Investeringsbesluit 2013* voor de NDSM-werf bevatte heel weinig groen<sup>LXXXIV</sup>, om aan te sluiten bij het stenige karakter van de voormalige werf. Bij de actualisatie in 2020 wordt groen wel als noodzakelijk gezien. Ook wordt met het inplannen van het groen de kwaliteit versterkt die Helling 5 ooit had.<sup>341</sup>

Het toevoegen van extra groen op de NDSM-werf West betekent echter niet dat de referentienormen gehaald worden in het westelijk deel. Het college van B en W vindt enerzijds dat ruimte voor groen en sport cruciaal is voor het slagen van de NDSM-werf. Maar om de normen in het westelijk deel te halen, zouden bouwkavels moeten vervallen en omgezet moeten worden naar groen of sport. Dat betekent minder woningen. Daarnaast is er al een overeenkomst aangegaan voor de B-kavels. Met het oog op de woningbouwdoelen in het westelijk deel van NDSM-werf geeft het college van B en W de voorkeur aan het toevoegen van groen en sport op het oostelijk deel van de NDSM-werf. Op 17 maart 2020 gaf het college daarom opdracht om de haalbaarheid hiervan te onderzoeken. Het college vindt een voorziening voor veldsport, zoals een voetbal- of hockeyveld, niet haalbaar gezien de uitgangspunten voor de NDSM-werf. Meer compacte, kleinschalige sportvoorzieningen zijn wel haalbaar, maar daarmee wordt de referentienorm niet gehaald. Ook niet met het oostelijk deel van de werf erbij. Daarom zoekt het college naar mogelijkheden buiten de NDSM-werf, namelijk bij het sportcomplex in het nabijgelegen Tuindorp Oostzaan.<sup>342</sup>

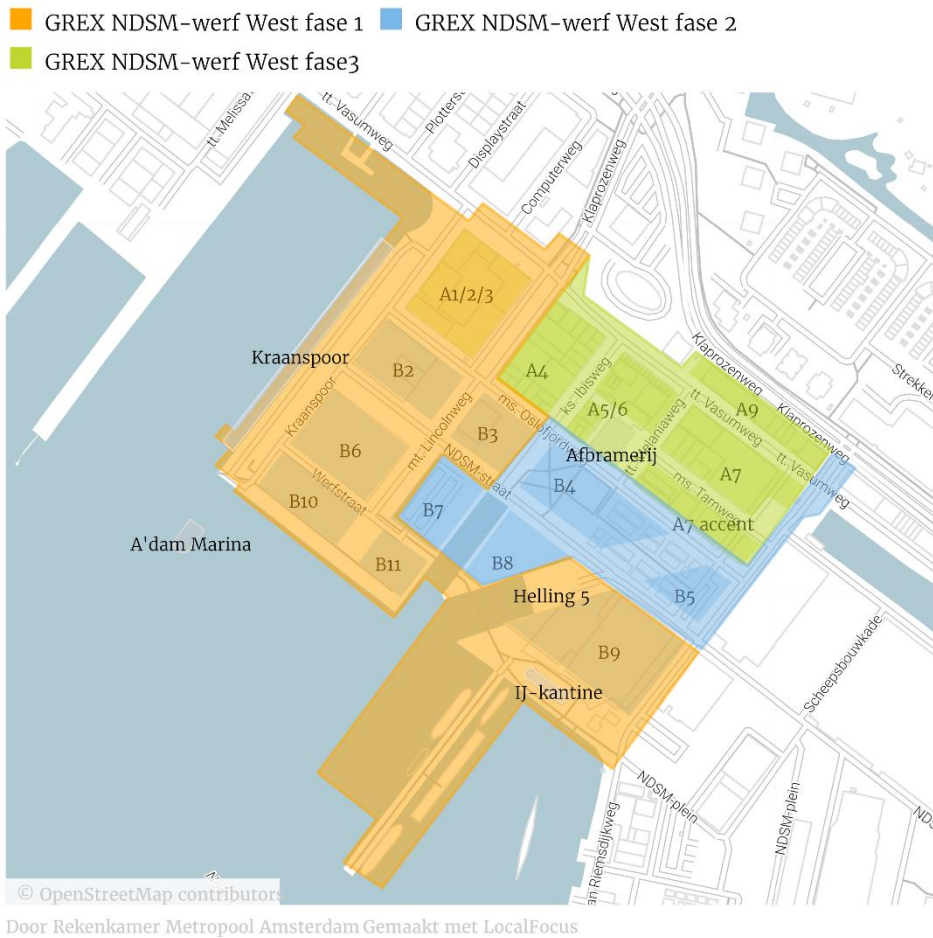
## 15.4 Herziening financiële randvoorwaarden

Tegelijk met de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020*, stemt de gemeenteraad in met de herziening van de grondexploitatie voor de NDSM-werf West. Dit wordt het actueel financieel kader voor de periode van 2020 tot circa 2030. Het gebied waarop het financieel kader van toepassing is, wordt groter. Het *Investeringsbesluit 2013* ging alleen over fase 1 (een deel van de B-kavels). A1/2/3 is later toegevoegd aan fase 1 (zie kaart 15.4). Het actuele financieel kader bevat ook fase 2 (het tweede deel van de B-kavels, namelijk de kavels in blokken B4, B5, B7 en B8) en fase 3 (A4, A5/6, A7 en A7'en A9).

---

<sup>LXXXIV</sup> In het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* staat niet hoeveel vierkante meter groen er in het gebied gerealiseerd gaat worden, maar dit investeringsbesluit bevat wel een kaart met groen.

## Kaart 15.4 - De drie fasen in de grondexploitatie NDSM-werf West 2020



Bron: RMA op basis van Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 75.

Voor het geheel geldt na de actualisatie een verwacht positief financieel resultaat van € 131,4 miljoen (netto contante waarde, prijspeil 1 januari 2020). De verwachte opbrengsten en de verwachte investeringen in het gebied zijn hoger dan in 2013. Gezien de toegenomen grootte van het grondexploitatiegebied is het logisch dat de investeringen hoger zijn dan in 2013. De totaalopbrengsten zijn geraamd op € 339,8 miljoen (nominaal prijspeil 1 januari 2020, exclusief rentebaten en inflatie-effecten). De totale investeringen zijn geraamd op € 193,6 miljoen (nominaal prijspeil 1 januari 2020). Er zijn daarnaast investeringen die niet in de grondexploitatie zijn geraamd, zoals verwachte investeringen van € 25,9 miljoen van de gemeentelijke directie Onderwijs, Jeugd en Zorg voor diverse maatschappelijke voorzieningen.<sup>343</sup>

De investeringen van de gemeente die in een grondexploitatie zitten zijn bijvoorbeeld bouwrijp maken en inrichting van de openbare ruimte. De gemeente heeft daarnaast kosten voor bijvoorbeeld onderzoek, afstemming en communicatie. Dat zijn 'proceskosten'.<sup>344</sup> De opbrengsten van de gemeente zijn voor een groot deel de grondopbrengsten. De grondopbrengsten hangen samen met de grondprijzen, en die hangen af van het programma en het segment. Voor het woonprogramma heeft de vrije

sector de hoogste en sociale huur de laagste grondprijs. Voor het niet-wonen programma heeft een commerciële bestemming een hogere grondprijs dan een maatschappelijke bestemming. De specifieke grondprijzen voor de NDSM-werf West zijn geheim. Ter indicatie staan in tabel 15.2 de algemene cijfers voor de gemeente Amsterdam.

Tabel 15.2 - Gemiddelde grondprijzen in het geraamde programma vanaf 2022 tot einde looptijd van de gemeente Amsterdam

Programma en segment	Geraamde grondprijs
<b>Wonen</b>	<b>Per woning</b>
Sociaal	€ 11.027
Midden	€ 46.687
Markt (vrij)	€ 140.214
<b>Commerciële en maatschappelijke bestemmingen</b>	<b>Per m<sup>2</sup> bvo</b>
Kantoren	€ 1.229
Bedrijfsruimten	€ 315
Overig commercieel	€ 748
Maatschappelijke bestemmingen	€ 280

Bron: Gemeente Amsterdam, *Toelichting Meerjarenperspectief Grondexploitaties Vereveningsfonds en Zuidas 2023*, bijlage 1b bij Raadsvoordracht Vaststellen van de actuele saldi van actieve grondexploitaties Vereveningsfonds en Zuidas en kennisnemen van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties Vereveningsfonds en Zuidas 2023 voor de raadsvergadering 8 juni 2022, p. 6, bewerking RMA.

## 15.5 Overige randvoorwaarden

De randvoorwaarden voor geluid blijven vergelijkbaar met die in 2013.<sup>345</sup> Om de plannen voor de NDSM-werf West mogelijk te maken gelden hogere geluidswaarden. Bij de herziening van het bestemmingsplan in 2020 gaat het om de regels voor de hoogbouwaccenten (boven de 30 meter), die om wetstechnische redenen worden vastgelegd. De voorkeursgrenswaarde is 50 dB(A). Voor het industrielawaai toetst de gemeente aan een hogere, maximale grenswaarde van 55 dB(A). Ondanks de hogere waarde zijn er overschrijdingen. Daarom moeten er op een aantal locaties op de NDSM-werf West geluidluwe gevels worden toegepast, zoals in het gemeentelijk beleid staat.<sup>346</sup>

Parallel aan de bestemmingsplanprocedure doorloopt het college van B en W de procedure voor het besluit hogere waarden Wet geluidhinder.<sup>347</sup>

Kaart 15.5 - Locaties geluidluwe gevels (dove gevels, bij P verdienen piekgeluiden aandacht)



Bron: Gemeente Amsterdam. Toelichting op *Bestemmingsplan NDSM-Werf West, 1e Herziening*, Bijlage bij raadsbesluit 30 september 2020, p. 40.

## 15.6 Ontwikkelstrategie

De gemeente beschrijft de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* als een plan zonder vast eindbeeld, net als in 2013. Een aantal richtlijnen moet samenhang bieden, met daarbinnen ontwikkelvrijheid en ruimte voor verrassingen. In de actualisatie in 2020 staat dat deze principes goed werken.<sup>348</sup>

De A-kavels zijn in de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* onderdeel van de grondexploitatie, maar de sturingsmogelijkheden voor de gemeente blijven beperkter dan op de B-kavels.<sup>349</sup> Bij de gemeenteraadsbehandeling van de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* geeft de wethouder een toelichting op de complexiteit op de A-kavels. Ze licht toe dat de gemeente samen met de erfpachters probeert te ontwikkelen, en zoveel mogelijk ambities probeert te realiseren. De gemeente kan niet altijd het maximum krijgen van alle ambities, maar zoekt naar het optimum. Ook in de planning zit een afhankelijkheid van de erfpachters, licht de wethouder toe.<sup>350</sup>

## 15.7 Participatie, inspraak en advies

### *Actualisatie Investeringsbesluit 2020*

Bij de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* is geen inspraak. De gemeente redeneert dat het geen herziening is, omdat er geen nieuwe beleidsaspecten zijn. De gemeente zet wel in op intensieve participatie van omwonenden en andere belanghebbenden in de uitwerking.

Het gaat daarbij om de inrichting van de (groene) openbare ruimte zoals Helling 5 op de NDSM-werf West en de toevoeging van groen op de NDSM-werf Oost. Daarnaast zal de gemeente jaarlijks een informatiemarkt organiseren om de huidige en (mogelijk) nieuwe bewoners en ondernemers en omwonenden te informeren over de verdere ontwikkelingen.<sup>351</sup>

#### *Herziening Bestemmingsplan 2020*

Bij de herziening van het *bestemmingsplan* voor de NDSM-werf West, waarover de gemeenteraad gelijktijdig besluit in 2020, is inspraak wettelijk verplicht. Dat geldt ook voor het collegebesluit over de hogere waarden voor geluidhinder.<sup>352</sup> Het ontwerpbestemmingsplan lag zes weken ter inzage. De gemeente maakte de start daarvan bekend via gebruikelijke media. Daarnaast heeft de gemeente bedrijven, bewoners en omwonenden per brief over het ontwerpbestemmingsplan geïnformeerd. Zij konden vragen stellen.<sup>353</sup> De Crisis- en herstelwet is op dit bestemmingsplan van toepassing. Dit betekent dat er striktere eisen aan het beroepschrift worden gesteld. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld.<sup>354</sup>

#### *Zienswijzen op het Ontwerpbestemmingsplan*

De zienswijzen op het *Ontwerpbestemmingsplan* komen van een ontwikkelaar en van erfpachters. De gemeente ontvangt geen zienswijzen van mensen die al in het gebied wonen, omwonenden, of ondernemers die een bedrijfsruimte huren.

De ontwikkelaar met wie de gemeente een Samenwerkingsovereenkomst heeft voor de B-kavels dient een zienswijze in. Deze ontwikkelaar wil meer ruimte voor horeca, minder geluidwerende eisen voor bebouwing onder de 30 meter, een hogere maximale grenswaarde voor geluid van 60 dB(A), toetsing aan piekgeluiden schrappen, en minder harde eisen voor duurzaamheid. De gemeente is het met de ontwikkelaar eens dat een zogenaamde 'vliesgevel' voor piekbelasting van meer dan 60dB(A) industrielawaai niet verplicht kan worden gesteld als er al sprake is van een dove gevel. Hierover is vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarom past de gemeente op dit punt de regels aan.

Meerdere erfpachters (eigenaren van bedrijfspanden) op de A-kavels dienen zienswijzen in. Een eigenaar van twee panden in het gebied wil ten eerste de bestaande bedrijven beschermen. Het gaat om bedrijven in las- en snijstechniek, gassenhandel en een autoplaatwerkerij en -spuiterij. Ten tweede wil deze eigenaar een verruiming van het toekomstige (woon)programma in het bestemmingsplan. Ook drie andere eigenaren van panden op de A-kavels willen ruimere mogelijkheden dan in het ontwerpbestemmingsplan staat. Zo willen zij dat ondergronds bouwen wel wordt toegestaan, met als argument dat in het *Stedenbouwkundig kader A4-A7'* wordt ingegaan op ondergronds parkeren. De gemeente ziet geen onoverkomelijke bezwaren en past de regels voor ondergrondse gebouwen aan.<sup>355</sup>

#### *Advies stadsdeel*

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord adviseert positief aan het college van B en W, in



het vooroverleg over de herziening van het bestemmingsplan. Het dagelijks bestuur vindt de bijdrage aan de woningvoorraad en de toename van groen positief. Wel heeft het dagelijks bestuur zorgen over onder andere het niet halen van de groennormen en over mobiliteit. Het dagelijks bestuur wil graag betrokken worden bij de uitwerking. Zij benoemt daarbij specifiek de ‘ongedeelde wijk’. Hierbij gaat het om een divers woningaanbod, en over voorzieningen die zowel door de nieuwe bewoners als door de bewoners in de bestaande wijken kunnen worden gebruikt.<sup>356</sup>

## 16 Verder verloop tot zomer 2023

### 16.1 Momenten in 2021

#### 16.1.1 Context: stilleggen gebiedsontwikkeling Klaprozenweg Noord (juni 2021)

Klaprozenweg Noord is het gebied tussen de NDSM-werf en Tuindorp Oostzaan. Op 29 juni 2021 nam het college van B en W het projectbesluit om Klaprozenweg Noord te ontwikkelen. De bebouwingshoogte in Klaprozenweg Noord wordt daarbij hoger aan de kant van de NDSM-werf, en loopt af in noordelijke richting naar de bestaande wijk met laagbouw. Het is de bedoeling dat de Klaprozenweg een aantrekkelijke en levendige straat wordt. Ook is de bedoeling dat het makkelijker wordt om de Klaprozenweg lopend of fietsend over te steken. Het college van B en W besluit tegelijk om voorlopig niet verder te gaan met de gebiedsontwikkeling van Klaprozenweg Noord. Het onderzoek voor het investeringsbesluit start in een latere fase. De reden die het college geeft is dat er al veel wordt gebouwd in Amsterdam Noord en dat dit veel vraagt van bewoners. Het college geeft prioriteit aan de projecten waarvan de bouw is gestart of bijna start.<sup>357</sup>

#### 16.1.2 NDSM-werf West: Toch middeldure huur op de B-kavels (2021)

Het college van B en W schrijft op 14 september 2021 aan de gemeenteraad dat er middeldure huurwoningen op de B-kavels komen. Middensegment is niet vereist op de B-kavels. Toch worden in 2021 op de B-kavels van de NDSM-werf West woningen van de vrije sector omgezet naar het middensegment. De toelichting in de brief is dat ondanks oude contracten, de gemeente toch met ontwikkelaars kijkt of delen van een plan omgezet kunnen worden naar betaalbare woningen. Dat is dus gelukt op de B-kavels.<sup>358</sup> Het gaat op de betreffende kavel om 157 woningen.<sup>359</sup>

Een omzetting van vrije sector naar middensegment heeft een negatief effect op de grondopbrengsten. Dat komt omdat de grondprijs lager is. In de *Actualisatie Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022* informeerde het college de gemeenteraad dat omzetting van programma een negatief financieel effect had. Dat was de voorafgaande jaren niet alleen bij de NDSM-werf het geval, maar ook bij andere lopende plannen.<sup>360</sup>

#### 16.1.3 Stedelijke kaders: Omgevingsvisie 2050 (juli 2021)

Op 8 juli 2021 stelt de gemeenteraad de *Omgevingsvisie 2050* vast. Een van de vijf strategische keuzes voor Amsterdam in de omgevingsvisie is rigoureuus vergroenen. De

NDSM-werf Oost is een van de plekken voor ontwikkeling van een park, in de periode 2021-2030. Voor de NDSM-werf West betekent dit geen aanpassing binnen het plangebied. Het gaat om compensatie van groen in de NDSM-werf Oost.

In die periode is ook de bedoeling dat de Hoogwaardig Openbaar Vervoer (hierna: HOV) verbinding Zaan-IJ er komt. Dit is een hoogwaardige busverbindingen vanaf metrohaltes Noorderpark en Noord richting Zaandam, langs de NDSM.<sup>361</sup> De HOV-lijn is van belang voor de bereikbaarheid van de NDSM-werf West.

#### **16.1.4 NDSM-werf: Haalbaarheidsonderzoek voor groen en sport op de NDSM-werf Oost (november 2021)**

De referentienormen voor groen en sport worden niet gehaald op de NDSM-werf West, in de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020*. Op basis van de norm is 85.000 m<sup>2</sup> groen nodig, waarvan ongeveer 21.400 m<sup>2</sup> in het plan voor de NDSM-werf West van 2020 is opgenomen (ongeveer 25% van de norm). De gemeente onderzoekt daarom hoeveel groen en sport er ter compensatie haalbaar is op de NDSM-werf Oost, met behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden. Op 17 maart 2020 stemde het college van B en W in met de opdracht voor het haalbaarheidsonderzoek.

De gemeenteraad stelde op 11 november 2021 de haalbaarheidsstudie vast als kader voor de verdere uitwerking.<sup>362</sup> Het kader gaat uit van een toevoeging van maximaal 53.000 m<sup>2</sup> groen en 6.000 m<sup>2</sup> sportvoorzieningen. Het gaat in het gemeenteraadsbesluit dus om maxima. De maxima zijn bedoeld voor het borgen van essentiële en karakteristieke functies op de NDSM-werf Oost. Hiervoor zijn uitgangspunten geformuleerd. Ten eerste behoud en mogelijk versterking van 'het rijksmonumentale ensemble' (zie kaart 12.7), en het ruige, industriële en open karakter. Het tweede uitgangspunt is behoud van de NDSM-werf Oost als een aantrekkelijke werkplek voor de huidige en toekomstige maakbedrijven, creatieve ondernemers, horeca en kunstenaars. Het derde uitgangspunt is behoud van de culturele werf met de mogelijkheid tot evenementen, festivals en kunst in de openbare ruimte. Toevoeging van groen en sportvoorzieningen kan alleen in openbare ruimte en op tijdelijk verhuurde gronden die gefaseerd beschikbaar komen.

53.000 m<sup>2</sup> groen is ongeveer de helft van het onbebouwde oppervlak van de NDSM-werf Oost.<sup>LXXXV</sup> Niet al het huidige verharde oppervlak kan groen worden, want het rijksmonumentaal ensemble bevat verharde hellingen en er blijft bijvoorbeeld ook verharding nodig voor bereikbaarheid. De maximaal 53.000 m<sup>2</sup> groen uit het haalbaarheidsonderzoek bestaat uit ongeveer 28.000 m<sup>2</sup> gebruiksgroen en ongeveer 25.000 m<sup>2</sup> ecosysteemgroen. De gemeenteraad stemt in met het zo snel mogelijk opstellen

---

<sup>LXXXV</sup> In 2021 was het totaal oppervlak van dit gebied 160.000 m<sup>2</sup>, waarvan 106.250 m<sup>2</sup> onbebouwd. Van het onbebouwde oppervlak was 97.000 m<sup>2</sup> verhard en 9.250 m<sup>2</sup> groen. Bron: Gemeente Amsterdam, *Haalbaarheidsstudie Vergroening en sport NDSM-werf Oost*, bijlage bij Raadsbesluit, 11 november 2021, p. 14.

van een saneringsplan voor de NDSM-werf Oost. Voordat groen en sportvoorzieningen kunnen worden aangelegd, moet eerst namelijk de bodem worden gesaneerd.

Als de maxima uit het gemeenteraadsbesluit voor groen en sport op de NDSM-werf Oost gehaald worden, is dat minder dan wat nodig is vanuit de referentienormen voor compensatie van de NDSM-werf West. Het is een afwijking van de referentienormen, staat in de raadsvoordracht. Als 6.000 m<sup>2</sup> sportvoorzieningen wordt gerealiseerd op de NDSM-werf Oost, resteert nog ten minste 3.500 m<sup>2</sup> om de sportnorm te halen. Voor het resterende deel voor het behalen van de sportnorm wordt wel verder gezocht naar oplossingen buiten de NDSM-werf.<sup>363</sup>

Er is bij de herziening van de grondexploitatie NDSM-werf West (als onderdeel van de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020*) een globaal begroot budget gereserveerd voor de realisatie van groen op de NDSM-werf Oost, inclusief de daarvoor benodigde bodemsanering.<sup>364</sup>

## 16.2 Momenten in 2022

### 16.2.1 Stedelijke kaders: Transformatie-impuls (januari 2022)

Op 18 januari 2022 stelde het college van B en W de *Transformatie-impuls* vast. Daarmee wil het college een versnelling stimuleren van transformatieprojecten met betaalbare woningbouw. Het gaat om projecten waarbij sprake is van wijziging van een bestaand erfpachtrecht van een particuliere partij. De impuls is een tegemoetkoming van 10% op de grondwaarde voor het betaalbare, gereguleerde woonprogramma van transformatieprojecten. Specifiek gaat het om particuliere sociale huur (woningen die voor minimaal 25 jaar sociaal verhuurd worden), middeldure huur (woningen die voor minimaal 25 jaar of eeuwigdurend middelduur verhuurd worden) en middeldure koop (dit heet inmiddels sociale koop). De *Transformatie-impuls* geldt voor transformatieprojecten waarvoor in de periode vanaf 1 februari 2022 tot uiterlijk 1 februari 2023<sup>LXXXVI</sup> grondprijzafspraken worden gemaakt die binnen deze periode ook schriftelijk worden vastgelegd.<sup>365</sup> Door de *Transformatie-impuls* kunnen de grondopbrengsten voor de gemeente, tussen de € 4 en € 5 miljoen lager uitvallen, uitgaande van ca. 1.500 betaalbare woningen. Dit zijn indicatief globaal de financiële gevolgen voor de hele gemeente.<sup>366</sup> Per woning is dat ongeveer € 3.000.

Op de NDSM-werf West zijn de A-kavels transformatiekavels. Bij meerdere A-kavels is inmiddels de *Transformatie-impuls* toegepast. Dit staat in afsprakenbrieven over de betreffende kavels.<sup>367</sup>

---

<sup>LXXXVI</sup> In het Woningbouwplan 2022-2028 staat dat het college de *Transformatie-impuls* wil verlengen tot 1 februari 2024.

## 16.2.2 Actualisatie Voorkeursbesluit Sprong over het IJ (februari 2022)

### Actualisatie Voorkeursbesluit

Op 28 februari 2022 stelde de gemeenteraad het geactualiseerde *Voorkeursbesluit Sprong over het IJ* vast<sup>LXXXVII</sup>. Voor de Westbrug is de voorkeur een brug tussen de Danzigerkade in de Minervahaven en de NDSM-werf. Deze brug moet geschikt zijn voor langzaam verkeer zoals voetgangers en fietsers, en mogelijk ook voor openbaar vervoer zoals tram en/of bus. Bij een brug die ook geschikt is voor openbaar vervoer, is de voorkeur dat de brug op de NDSM-werf bij het Kraanspoor komt te liggen.<sup>368</sup>

### Onderzoek aanlandingslocatie Westbrug op de NDSM-werf West

De commissie D'Hooghe adviseerde op 25 juni 2020 om de Westbrug op de NDSM-werf West bij het Hellingpark aan te leggen. Daarna heeft het projectteam NDSM-werf in samenspraak met het programmateam Sprong over het IJ aanvullend onderzoek gedaan naar wat het betekent als op deze plek een brug zou 'aanlanden' die ook geschikt is voor openbaar vervoer. De gevolgen blijken ingrijpend voor de plannen op de NDSM-werf West. Voor de woningbouw is het gevolg dat er minder woningen kunnen komen, wat de gemeente veel geld kan kosten. Ook gaat de brug bij het Hellingpark ten koste van groen en de cultuurhistorische waarde van de Hellingbaan. Lincolnweg, Ibisweg en Kraanspoor zijn alternatieven in het aanvullend onderzoek (zie figuur 16.1). Uit het onderzoek blijkt dat een Westbrug met OV beter kan aanlanden bij het Kraanspoor. Daar heeft de aanlanding namelijk minder financiële en stedenbouwkundige nadelen. Als uiteindelijk de keuze wordt gemaakt om de brug alleen geschikt te maken voor fietsers, en niet voor OV, dan blijft de optie open om deze toch te ontsluiten via Helling 5.<sup>369</sup>

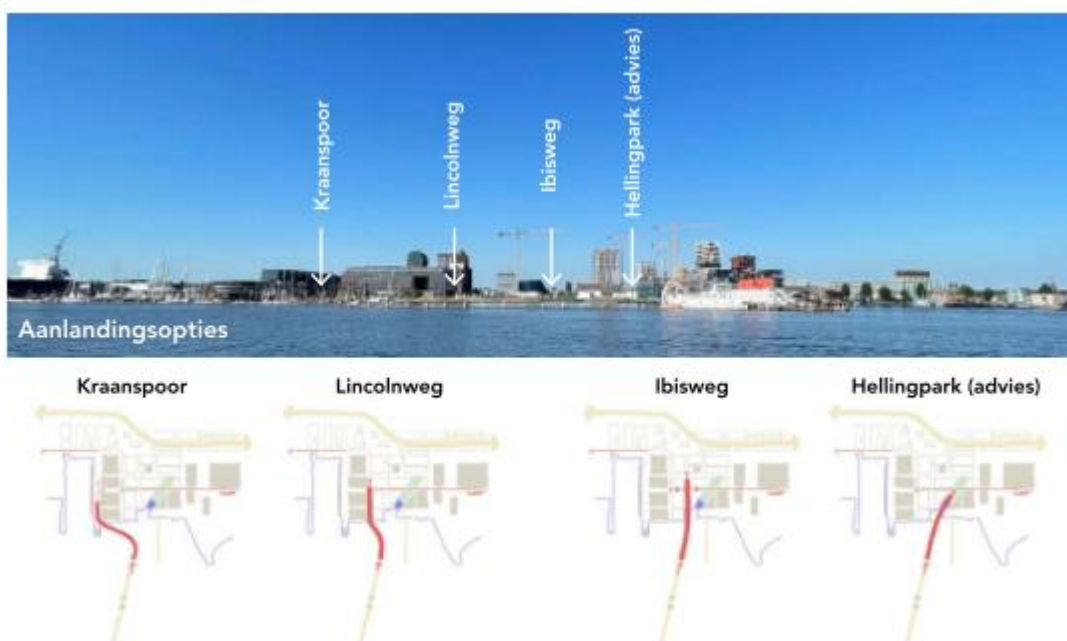
### Aanlanding eerder niet op de NDSM-werf West

De Westbrug stond nog niet in de *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*. Toen de gemeenteraad de actualisatie vaststelde, had de commissie d'Hooghe haar advies wel uitgebracht, maar was er nog geen overeenstemming tussen Rijk en gemeente.<sup>370</sup> In het eerdere *Voorkeursbesluit Sprong over het IJ 2017* was sprake van een vaste oeververbinding tussen Stenen Hoofd en Grasweg.<sup>371</sup> De Grasweg ligt westelijker in Noord dan de NDSM-werf. Het voorkeursbesluit voor de aanlanding van de Westbrug op de NDSM-werf West is dus nieuw ten opzichte van de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* en het eerdere *Voorkeursbesluit Sprong over het IJ 2017*.

---

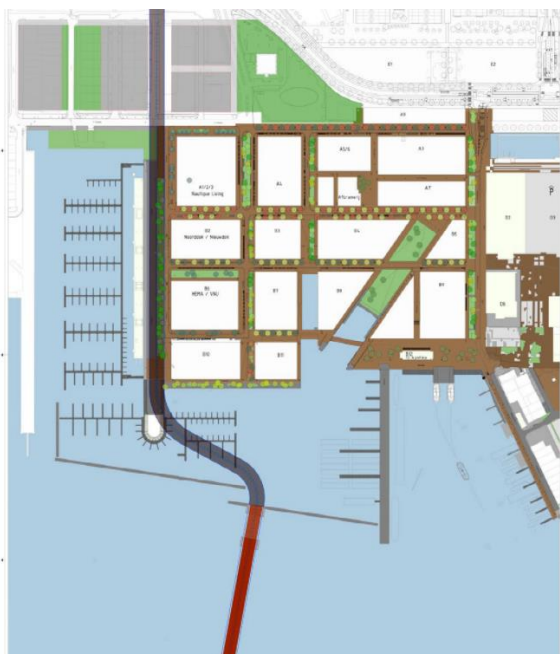
<sup>LXXXVII</sup> Bij schriftelijke stemming. De gemeenteraadsvergadering was op 17 februari 2022.

Figuur 16.1 - Mogelijke aanlandingsopties Westbrug op de NDSM-werf in het aanvullend onderzoek, naast het door de commissie D'Hooghe geadviseerde Hellingpark en het voorkeursbesluit voor Kraanspoor



Bron: Gemeente Amsterdam, *Actualisatie Nota van Uitgangspunten Sprong over het IJ 2022*, op basis van het advies *Genereus verbonden van de commissie D'Hooghe*, bijlage bij Raadsbesluit, 28 februari 2022, p. 77.

Kaart 16.1 - Inpassing Westbrug op de NDSM-werf West, voorkeurslocatie bij brug met OV



Bron: Gemeente Amsterdam, *Inpassing Westbrug NDSM*, bijlage bij de actualisatie Nota van Uitgangspunten Sprong over het IJ, 28 februari 2022, p. 59.



### Voorlopig nog geen Westbrug

Voor de Westbrug is eind 2022 geen geld beschikbaar. Op 14 november 2022 maakte de rijksoverheid de miljardeninvesteringen bekend voor bereikbaarheid van woonwijken in Nederland. De Sprong over het IJ valt niet onder deze investeringen.<sup>372</sup> De Westbrug staat ook niet in het coalitieakkoord voor 2022-2026.<sup>373</sup>

### Onderzoek veerverbindingen begin 2023

De Oostbrug is gepland voor 2032 en voor de Westbrug wordt uitgegaan van 2040. De Westbrug komt later dan de Oostbrug, omdat door de Westbrug de huidige terminal voor zeevaart aan de Veerkade niet meer bereikbaar is voor grote cruiseschepen. Als de Westbrug gebouwd wordt, is een nieuwe cruiseterminal in de Coenhaven nodig.<sup>374</sup> Het college van B en W heeft na het geactualiseerde voorkeursbesluit onderzoek laten doen om een beter beeld te krijgen hoe de verwachte groei aan reizigers in de periode van 2030 tot 2040 opgevangen kan worden. Het college stuurde de onderzoeken op 9 mei 2023 naar de gemeenteraad. Een van de onderzoeksvragen betrof de benodigde dienstregeling van de veren tussen 2030-2040 zonder vaste oeververbindingen. Uit dit onderzoek komt dat de NDSM-pont ook bij een verdrievoudiging van de afvaarten capaciteitsproblemen heeft. Dit wordt mede veroorzaakt doordat het verhogen van de capaciteit ook tot een grotere vraag leidt.<sup>375</sup>

### **16.2.3 Context: Amsterdams Akkoord (juni 2022)**

Op 1 juni 2022 stelt de gemeenteraad het coalitieakkoord vast voor de bestuursperiode 2022-2026. De woningbouwambitie van 7.500 woningen per jaar voor Amsterdam blijft.<sup>376</sup> Het college van B en W werkt deze ambitie uit in een nieuw woningbouwplan.<sup>377</sup>

In het coalitieakkoord staat dat de referentienormen voor sport en groen worden herijkt. Het nieuwe bestuur gaat dit doen door flexibeler met de normen om te gaan, de groen- en sportnorm te actualiseren en een gecombineerde norm voor groen, sport en spelen in de openbare ruimte in te voeren.<sup>378</sup> Het college verwacht de herziening van deze normen in 2023 aan de gemeenteraad voor te leggen.<sup>379</sup> Op het moment van dit onderzoek is nog niet bekend of en hoe dit de NDSM-werf raakt.

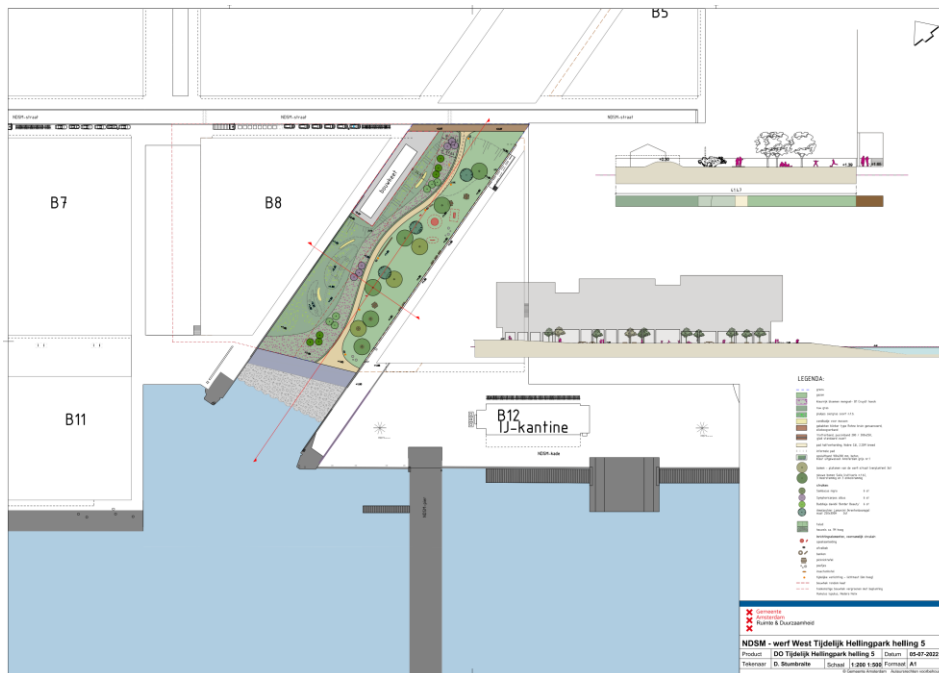
Het nieuwe bestuur wil minder eisen, of eisen aanpassen. Ook worden de BENG+ eisen geschrapt, vooruitlopend op het verbod van de rijksoverheid om zelf additionele duurzaamheidseisen te stellen als gemeente.<sup>380</sup> 'BENG' staat voor Bijna Energieneutrale Gebouwen. Het schrappen van de BENG+ eisen werkt door in de NDSM-werf West.<sup>381</sup>

### **16.2.4 NDSM-werf West: Besluit over ontwerp tijdelijke Hellingpark (juli 2022)**

De gemeente legt een tijdelijk park aan. Dit park komt op Helling 5 tussen kavel B8 en bouwblok B9. Later komt hier een groter definitief park. De gemeente organiseerde participatie voor het ontwerp van het tijdelijke park. In het najaar 2021 waren er straatgesprekken en een online enquête. De gemeente verwerkte opmerkingen en suggesties in het ontwerp. Bewoners kregen in april 2022 een flyer met het ontwerp. Het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord keurde het definitief ontwerp in juli 2022 goed. De

werkzaamheden startten begin februari 2023. Het tijdelijk park wordt iets groter dan in het ontwerp staat, omdat de ingetekende bouwkeet inmiddels weg is.<sup>382</sup>

### Kaart 16.2 - Definitief ontwerp Tijdelijk Hellingpark



Bron: Gemeente Amsterdam, Definitief ontwerp Tijdelijk Hellingpark Helling 5, 5 juli 2022.

#### 16.2.5 Context: Actualisatie Meerjarenperspectief Grondexploitaties (september 2022)

Op 27 september 2022 informeerde het college van B en W de gemeenteraad over de *Actualisatie Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022*. Dit document geeft inzicht in de ontwikkeling van grondexploitaties in Amsterdam, voor alle plannen bij elkaar ('portefeuille'). Het college spreekt van een 'kantelpunt'. De waarde van de portefeuille aan projecten is in 2022 namelijk sterk gedaald, en het *Vereveningsfonds* kan na 2026 negatief worden. Dit komt door hogere inflatie, vertragingen en de uitnamen voor de algemene middelen van de gemeente. Het college wil een gezond en robuust *Vereveningsfonds*, en dus geen negatieve waarde. Het college wil daarom tekorten terugdringen bij plannen met een tekort, overschotten vergroten bij plannen met een overschot, en kritischer kijken naar andere zaken die betaald worden uit het *Vereveningsfonds*. Het is mogelijk dat dit ten koste gaat van vastgestelde ambities. Voor de plannen die al zijn vastgesteld en in uitvoering zijn, wordt gekeken in hoeverre bijsturing mogelijk is.<sup>383</sup> Het projectteam geeft eind januari 2023 aan dat de NDSM-werf geen bezuinigingsopgave heeft en dat het duidelijk is dat het verhogen van het verwachte financieel saldo op de NDSM-werf niet mogelijk is.

## 16.3 Momenten eerste helft 2023

### 16.3.1 Context: Woningbouwplan 2022-2028 (januari 2023)

Op 31 januari 2023 informeerde het college van B en W de gemeenteraad over het *Woningbouwplan 2022-2028*. In dit plan staat hoe het college uitvoering geeft aan zijn nieuwbouwambities, aan de hand van drie thema's. Op dit moment is nog niet bekend of en hoe dit de NDSM-werf raakt.

Hieronder volgen per thema een deel van de elementen uit het plan, met specifieke aandacht voor transformatiegebieden:<sup>384</sup>

- Nieuwbouw van 7.500 woningen: De ambitie blijft om jaarlijks 7.500 woningen te bouwen, met als uitgangspunt 40% sociaal, 40% middelduur en 20% vrije sector (40-40-20). Voor transformatiegebieden blijft 30% sociaal mogelijk als een corporatie de sociale woningen afneemt (30-40-30). De ambitie om een complete stad te maken blijft. Naast woningen gaat het bijvoorbeeld om voorzieningen, infrastructuur, kantoor- en bedrijfsruimte, openbare ruimte, water en groen. Het college van B en W schrijft dat investeringen in dit soort onderdelen van een gebiedsontwikkeling even belangrijk zijn als de woningen. Het college laat onderzoeken in hoeverre verdichting mogelijk is in gebiedsontwikkelingen. Vanwege de slechte marktomstandigheden neemt het college een aantal maatregelen. Een daarvan is de tijdelijke maatregel om de indexering van grondprijzen in 2023 te beperken tot 5%.
- Bouwen van een goede mix: De gemeentelijke ambitie blijft een 'ongedeelde stad', met een gedifferentieerd woningaanbod. Dit betekent woningen met verschillende afmetingen en voor verschillende doelgroepen. Het college constateert dat de huidige marktomstandigheden leiden tot de bouw van gemiddeld kleinere woningen en beperkt (vrijkomend) aanbod. De uitdaging voor realisatie van een gedifferentieerd aanbod ziet het college met name in transformatiegebieden. Het college wil onderzoeken of het beeld klopt dat in (sommige) transformatiegebieden een relatief eenzijdig aanbod ontstaat van met name kleinere woningen. Het onderzoek gaat over sturing op differentiatie in woninggrootte. Daarbij is ook de vraag hoe woonkwaliteit van kleine woningen geborgd kan worden. Voor de doelgroepen van nieuwbouw wil het college in 2023 een nieuwe werkwijze uitwerken, met gebiedsgerichte doelgroep-programmering. Prioritering tussen de doelgroepen jongeren- en studentenhuisvesting, geclusterde ouderenhuisvesting, wooncoöperaties en zelfbouw vindt het college hierbij nodig. Voor gezinnen gaat het om woningen met voldoende kamers en vierkante meters.
- Versnellen en versimpelen: In dit thema gaat het om mogelijkheden voor de gemeente om bij te dragen aan een zo efficiënt mogelijke voorbereiding en uitvoering van de woningbouwproductie. Het college gaat een voorstel maken om het besluitvormingsproces van gebiedsontwikkeling en participatie daarin te verbeteren. Het college wil de financiële consequenties van keuzes in een

gebiedsontwikkeling eerder meewegen, onder de noemer ‘rekenen en tekenen’. Wat betreft duurzaamheid is in Amsterdam alleen de Hemelwaterverordening nog een bovenwettelijke eis. Het college wil de *Transformatie-impuls* met één jaar verlengen, tot 1 februari 2024.

### **16.3.2 Context: Contouren Aanpak Noord (februari 2023)**

In het *Coalitieakkoord 2022-2026* staat dat er een Aanpak Noord komt. Het gaat om een integrale aanpak voor 25 jaar om te werken aan verbetering van de kwaliteit van het bestaan van de inwoners. Het college van B en W wil dienstbaar zijn aan de leefwereld van bewoners en ondernemers.<sup>385</sup> Op 22 februari 2023 worden de contouren van het plan van aanpak voor de ‘Aanpak Noord’ gepresenteerd in de gemeenteraadscommissie. Het plan van aanpak volgt later in 2023. De presentatie begint met de constatering dat de tweedeling in het stadsdeel groter dreigt te worden, omdat niet alle bewoners profiteren van de snelle verandering van het stadsdeel. De inbreng van de bewoners staat centraal bij het ontwerp en de uitvoering van Aanpak Noord, is de bedoeling. Een van basisdocumenten voor de aanpak komt van Red Amsterdam Noord, een platform van achttien bewonersorganisaties. De vraag die steeds terugkeert is: wat voor stad willen we zijn?<sup>386</sup> Op dit moment is nog niet bekend of en hoe dit de NDSM-werf raakt.

### **16.3.3 Context: Uitkomsten stedelijk locatieonderzoek Erotisch Centrum (februari 2023)**

Op 14 februari 2023 informeert het college van B en W de gemeenteraad over de uitkomst van een verkennend onderzoek naar een erotisch centrum (EC).<sup>387</sup> Het is een onderzoek vanuit de stedelijke portefeuille Prostitutiebeleid. In het coalitieakkoord is afgesproken om het aantal ramen op de Wallen te verminderen door een deel te verplaatsen naar een erotisch centrum. Het college heeft drie voorkeurslocaties: De Groene Zoom en Europaboulevard in gebied Zuid/RAI en Docklandsplot in de NDSM-werf Oost. De besluitvorming over de definitieve locatie is naar verwachting najaar 2023, na advisering door de betreffende stadsdelen en raadplegen van stakeholders.

De NDSM-werf stond in 2021 nog niet op de voorlopige lijst met acht gebieden, en in maart 2022 ook niet op de lijst van locaties voor de inpassingsstudie. Omdat alle locaties dilemma’s opleverden, werden najaar 2022/begin 2023 drie locaties in stadsdeel Noord toegevoegd aan de studie. In de raadsinformatiebrief staat over de locatie Docklandsplot: “Op het Docklandsplot in de NDSM-werf Oost bestaan de kansen uit de aanwezigheid van stedelijke functies in de vorm van horeca en evenementen en voorziet de politie op deze locatie gemiddelde prevalentie van overlast- en veiligheidsincidenten. Belangrijke aandachtspunten zijn onder andere de niet multimodale bereikbaarheid en de impact van het EC op de culturele vrijplaats. Het totaalrisico op sociaal-maatschappelijke impact wordt hoger ingeschat”.<sup>388</sup> In de bijlage Inpassingsonderzoek staan over Docklandsplot in de NDSM-werf Oost onder andere de nabije woningbouw genoemd, de bestemming parkeren en de ambitie zoals vastgesteld in de haalbaarheidsstudie Groen en sport NDSM-werf Oost 2021.<sup>389</sup>

#### **16.3.4 Herprogrammering kavel B7-2 (juni 2023)**

Het college van burgemeester en wethouders besloot op 6 juni 2023 tot herprogrammering van kavel B7-2, en informeerde de gemeenteraad hierover. Met dit besluit wordt de segmentatie aangepast: vrije sector woningen worden omgezet naar eeuwigdurende middenhuur. Een van de redenen is de voortgang van de woningbouw, doordat de herprogrammering tot een haalbare businesscase leidt voor de ontwikkelaar. De grondprijzen liggen namelijk lager voor middenhuur dan voor vrije sector woningen. Het college geeft aan dat de lagere grondopbrengsten voor de gemeente binnen de grondexploitatie van NDSM-werf kunnen worden opgevangen. De financiële consequenties zullen worden verwerkt in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2024. De voortgang van de woningbouw is daarnaast relevant in relatie tot de planning van een basisschool. Het college geeft aan dat aan de herprogrammering van kavel B7-2 voorwaarden zijn verbonden, waaronder minimale woninggrootte, woningen voor ouderen en toewijzingsvoorrang voor bewoners van stadsdeel Noord.<sup>390</sup>

#### **16.3.5 Nieuwe planning NDSM-werf West vastgesteld (juni 2023)**

Op 8 juni 2023 stelde de gemeenteraad de actuele saldi vast van grondexploitaties, bij het *Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2023*. Hierbij wordt voor de NDSM-werf West het actuele verwachte financiële saldo vastgesteld op € 132,2 miljoen (NCW, prijspeil 1-1-2022)<sup>391</sup>, maar er zijn in het *MPG 2023* meer beslispunten over NDSM-werf West.

Ten eerste stemt de gemeenteraad in met het verlengen van de looptijd van de gebiedsontwikkeling van de NDSM-werf. De grondexploitatie voor fase 1 wordt met drie jaar verlengd tot 31 december 2028, en die voor fase 2 tot 31 december 2034. Bij de *Actualisatie Investeringsbesluit 2020* was de bedoeling dat geheel NDSM-werf West in 2030 gereed zou zijn. Door de langere looptijd stijgen de proceskosten voor de twee grondexploitaties samen met € 11,2 miljoen. De redenen voor de langere looptijd die genoemd worden zijn de vertraging door inpassing van de Westbrug, vertraging in de planning van de school, vertragingen in bouwblokken B10 en B3 en complexe en langdurige contractonderhandelingen in verband met de crisis. Daarnaast zijn de doorlooptijden van de bouwplanontwikkeling langer geworden en is – om het gebied bereikbaar en veilig te houden – meer tijd nodig om alle blokken te kunnen realiseren.<sup>392</sup>

Ten tweede stemt de gemeenteraad in met een investering van € 0,7 miljoen voor maaiveldinrichting, voor definitieve demping van het NDSM-Kanaal voor een schoolplein. Het gaat om het schoolplein voor de toekomstige scholen op kavels B7 en B8.<sup>393</sup>

Ten derde stemt de gemeenteraad in met een financieel-administratieve aanpassing voor NDSM-werf West. Het gaat om het samenvoegen van de twee grondexploitaties van NDSM werf West en het toevoegen van een deel van het gunstig onderhanden werk aan de reserve *Vereveningsfonds*. Dit is een van de financieel-technische aanpassingen in diverse gebiedsontwikkelingen om extra vereveningsruimte te creëren.<sup>394</sup> Door deze aanpassingen en andere maatregelen verwacht het college van B en W dat de vereveningsruimte tot en met 2027 niet negatief zal worden.<sup>395</sup> Daarbij is nog relevant om te noemen dat het college



van B en W het *Vereveningsfonds* belangrijk vindt, maar geen doel op zich. Het gaat uiteindelijk om het maken van een goede en complete stad.<sup>396</sup>

## Onderzoeksverantwoording casus NDSM-werf West

De werkzaamheden voor dit deelonderzoek zijn uitgevoerd van september 2022 tot en met juni 2023. Voor dit onderzoek hebben we documenten geanalyseerd over de NDSM-werf en over gemeentelijk beleid. Dit waren voornamelijk openbare stukken uit het raadsinformatiesysteem van de gemeente Amsterdam. Daarnaast kregen we documenten en cijfers van de ambtelijke organisatie. We hebben interviews, groepsgesprekken en indicatieve enquêtes gehouden en we kregen inbreng op een informatiemarkt over de ontwikkeling van de NDSM-werf. We nodigden mensen uit om mee te doen met ons onderzoek via LinkedIn, Twitter, ons burgerpanel en onze website, en we deelden flyers uit bij bedrijven op de A-kavels op de NDSM-werf West.

### 17 Onderzoeksteam

Rekenkamer Amsterdam	
Directeur	Annelies Daalder
Onderzoekers	Jurriaan Kooij (projectleider)
	Judith van Dijk
	Tessa Gulpers

### 18 Dankwoord

Wij willen onze dank uitspreken aan alle personen die hebben meegewerkt aan ons deelonderzoek naar de gebiedsontwikkeling NDSM-werf West. Ten eerste willen we de bewoners en mensen van bedrijven bedanken die inbreng hebben geleverd in ons onderzoek, en ook organisaties die hen vertegenwoordigen. We vonden de groepsgesprekken, interviews, en de inbreng via de enquêtes en de informatiemarkt heel waardevol. Ten tweede willen we ontwikkelaars en woningcorporatie bedanken voor hun bereidheid om mee te werken aan een interview, en voor hun openheid in deze gesprekken. Ten derde bedanken we de ambtenaren van de gemeente Amsterdam en de stadsdeelvoorzitter Amsterdam Noord voor de gesprekken die we met hen voerden. Daarbij willen we in het bijzonder de ambtenaren van het projectteam NDSM-werf bedanken voor het aanleveren van documenten, het beantwoorden van vragen en de gevoerde gesprekken. Ondanks de werkdruk die zij ervaren, hebben ze de benodigde inbreng geleverd voor dit deelonderzoek.

Figuur 18.1 - Inbreng op de informatiemarkt NDSM-werf



Bron: Foto RMA, 29 september 2022.

## Begrippenlijst

- **BENG:** Voor alle nieuwbouw moeten de vergunningaanvragen sinds 1 januari 2021 voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive. BENG is een landelijke norm. Bron: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/beng>, geraadpleegd op 14 juni 2023.
- **Betaalbare huurwoningen:** Huurwoningen in het sociale en middensegment, waarvoor huurprijsgrenzen en inkomensgrenzen gelden die de overheid vaststelt. Het betreft sociale huurwoningen van woningcorporaties, particuliere sociale huurwoningen en gereguleerde middeldure huurwoningen. Zie [https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7B5362EE4B-6834-4D1A-B8F8-D4622EF25437%7D#case\\_%7BE4F1B211-3407-4BC0-9662-308096A48DFE%7D](https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7B5362EE4B-6834-4D1A-B8F8-D4622EF25437%7D#case_%7BE4F1B211-3407-4BC0-9662-308096A48DFE%7D), geraadpleegd op 15 juni 2023.
- **Betaalbare koopwoningen/sociale koopwoning:** Hiermee bedoelen we in dit rekenkameronderzoek sociale koopwoningen met de maximale koopprijs en inkomensgrens vastgesteld door de gemeente Amsterdam. Op 1 februari 2022 heeft het college van B en W besloten de naam middeldure koopwoningen te wijzigen in sociale koopwoningen. Bron: Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief 15 maart 2022 'Mogelijkheden bouw van sociale koopwoningen'.
- **Bvo/brutovloeroppervlak:** Het brutovloeroppervlak is de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek (Bron: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/vragen-antwoorden/overige-vragen/brutovloeroppervlak/>, geraadpleegd op 14 juni 2023). In het begrip bvo worden dus ook niet of nauwelijks te benutten meters verwerkt. Denk aan oppervlakte van muren, kolommen, trapgaten of berguimten. Als deze oppervlakten niet worden meegerekend dan wordt gesproken over de 'gebruiksoppervlakte' (gbo) of het woonoppervlak.
- **Bouwvolume:** Dit begrip wordt in het *Investeringsbesluit NDSM-werf 2013* ook gebruikt voor vierkante meters bebouwing, en dus niet alleen voor kubieke meters.
- **Bodemsanering/sanering:** Het proces om een stuk grond vrij van bodemverontreiniging te maken. Bron: <https://nl.wikipedia.org/wiki/Bodemsanering>, geraadpleegd op 14 juni 2023.
- **Bouwblok:** Op de NDSM-werf West wordt deze term gebruikt voor het gebouw of gebouwencomplex op een kavel. De termen kavel en blok worden op de NDSM-werf West door elkaar gebruikt. Bron: E-mail ambtelijke organisatie dd. 23 januari 2023. Een blok is bijvoorbeeld B2, A9, A1/2/3 et cetera. Een kavel/blok kan één of meerdere erfpachters hebben.

- **Broedplaats:** een atelierversamelgebouw voor (vaak) startende kunstenaars en creatieven. De gemeente Amsterdam maakt een onderscheid in gesubsidieerde ateliers en reguliere ateliers. Voor de gesubsidieerde ateliers – vaak met een lagere huurprijs – toetst de Commissie Ateliers (Woon) Werkpanden Amsterdam op kunstenaarschap en inkomen. Bron: <https://www.amsterdam.nl/kunst-cultuur/ateliers-broedplaatsen/over-broedplaatsen/broedplaatsenoverzicht/>, geraadpleegd op 14 juni 2023.
- **College:** Kortere schrijfwijze van college van burgemeester en wethouders, of college van B en W. Het college van B en W vormt het dagelijks bestuur van de gemeente. De bevoegdheden die het college heeft, liggen vast in de Gemeentewet.
- **Complete wijk:** In de *Omgevingsvisie 2050* gaat het niet alleen om de bouw van woningen, maar ook om de 'completeheid' en kwaliteit van de stad. De strategische keuzes in de omgevingsvisie laten zien wat hieronder wordt verstaan: een rigoureuze vergroende stad waar voldoende ruimte is voor duurzaam vervoer en waar de groei zich concentreert in complete en compacte stedelijke gebieden met daarin een mix van wonen, werken en voorzieningen en een gezonde leefomgeving die uitnodigt tot bewegen, ontmoeten en spelen. Bron: Gemeente Amsterdam, *Omgevingsvisie Amsterdam 2050. Een menselijke metropool*, 2021, p. 49.
- **Consumentenprijsindex (CPI):** Geeft de prijsontwikkeling weer van goederen en diensten die Nederlandse huishoudens aanschaffen voor consumptie. De CPI wordt onder andere gebruikt bij de indexerings van huren. Het Centraal Bureau voor de Statistiek publiceert maandelijks de CPI. De inflatie wordt gemeten als de procentuele stijging van de CPI in een bepaalde periode ten opzichte van dezelfde periode van het voorgaande jaar. Bron: <https://nl.wikipedia.org/wiki/Consumentenprijsindex>, geraadpleegd op 14 juni 2023.
- **Detailhandel/dagelijkse detailhandel:** In de spreektaal gaat het om winkels. In de begrippenlijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten: het bedrijfsmatig te koop aanbieden waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Er is een onderscheid tussen dagelijkse goederen zoals voedings- en genotmiddelen, en detailhandel in niet-dagelijkse goederen zoals kleding en schoeisel en elektrische artikelen. (Bronnen: <https://begrippenomgevingswet.nl/resultaat/detailhandel>, <https://begrippenomgevingswet.nl/gemeente/632/begrip/detailhandel%20in%20niet%20dagelijkse%20goederen%20non%20food>, geraadpleegd op 14 juni 2023)
- **Doelgroep-programmering:** Begrip uit het *Woningbouwplan 2022-2028* (p. 43) van de gemeente Amsterdam, dat gaat over in welke mate en voor welke doelgroep er gebouwd zou moeten worden. Doelgroepen zijn bijvoorbeeld ouderen, jongeren, studenten, et cetera.



- **Erfpachter:** Iemand die het recht heeft om een stuk grond te mogen gebruiken. De erfpachter betaalt hiervoor een bedrag aan de eigenaar van de grond, en moet zich houden aan de erfpachtvoorwaarden.
- **Erfverpachter:** Eigenaar van de grond (meestal de gemeente) die de ander het recht geeft om deze grond te mogen gebruiken.
- **Erfpachtrecht:** Zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een anders onroerende zaak te houden en te gebruiken. Deze definitie staat in het Nederlandse Burgerlijk Wetboek. Bron: <https://nl.wikipedia.org/wiki/Erfpacht>, geraadpleegd op 14 juni 2023.
- **Exploitatiegebied:** Gebied waarvoor de gemeente een grondexploitatie heeft. Het is een begrip uit de financiële paragraaf van de gemeentelijke investeringsbesluiten. Het bestemmingsplangebied voor de NDSM-Werf West is groter dan het exploitatiegebied voor de NDSM-Werf West.
- **Financieel kader:** De financiële paragraaf bij een investeringsbesluit voor een gebiedsontwikkeling – met daarin de grondexploitatie - waarmee de gemeenteraad heeft ingestemd. Het totaalresultaat, het totaalopbrengstenniveau en de totaalinvesteringsniveau uit de financiële paragraaf staan in het openbare raadsbesluit. De gemeenteraad stemt jaarlijks in met de actuele saldi van de actieve grondexploitaties en eventuele aanmerkelijke afwijkingen.
- **Floor-Space Index (FSI):** Het aantal vierkante meters brutovloeroppervlak gedeeld door het terreinoppervlak.
- **Gbo/gebruiksoppervlakte:** Zie bij het begrip bvo.
- **Grondbeleid actief/faciliterend/passief:** Faciliterend ofwel passief grondbeleid wil zeggen dat het initiatief van de ontwikkeling bij de erfpachters ligt. Als de gemeente grondeigenaar is gaat het om wijziging van bestaande erfpachtrechten. Bij actief grondbeleid heeft de gemeente het initiatief en geeft nieuwe erfpachtrechten uit. Bron: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/vastgoedprofessionals/grondzaken-erfpacht/>, geraadpleegd op 14 juni 2023.
- **Grondprijs:** Gemeentelijke grondprijzen betreffen de prijzen die de gemeente vraagt voor erfpachtrechten bij uitgifte van nieuwe erfpachtrechten (actieve grondpolitiek) of de prijzen voor het wijzigen van bestaande erfpachtrechten (faciliterende grondpolitiek). Bron: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/vastgoedprofessionals/grondzaken-erfpacht/>, geraadpleegd op 14 juni 2023.
- **Grondprijssystematiek:** Grondprijnsbeleid van de gemeente Amsterdam, met beleid voor grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten en beleid voor grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. Op basis van de grondprijzen doet de gemeente een aanbieding voor de erfpachtcanon of afkoopsom. Op grond van Europese regelgeving ter voorkoming van staatssteun moeten grondprijzen marktconform zijn. Bron: <https://www.amsterdam.nl/wonen->

[leefomgeving/vastgoedprofessionals/grondzaken-erfpacht/](#), geraadpleegd op 14 juni 2023.

- **Grondrechten:** In de context van dit rekenkameronderzoek gaat het om grondeigendomsrechten en erfpachtrechten.
- **Gronduitgiften:** Bij actief grondbeleid geeft de gemeente Amsterdam bouwrijpe grond in erfpacht uit, op basis van het gemeentelijke selectiebeleid. Bron: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/vastgoedprofessionals/grondzaken-erfpacht/>, geraadpleegd op 14 juni 2023.
- **Grondopbrengst:** De opbrengsten van de gemeente in een gebiedsontwikkeling zijn voor een groot deel de grondopbrengsten. De grondopbrengsten hangen samen met de grondprijzen, en die hangen onder andere af van wat er gebouwd wordt.
- **Grondexploitatie (grex):** Een grondexploitatie (soms afgekort tot grex) is een begroting die wordt opgesteld om kosten en opbrengsten van een (deel van) een gebiedsontwikkeling in beeld te brengen. Als de grondexploitatie naar verwachting tot meer kosten leidt dan er opbrengsten zijn, dan heeft deze een zogenoemd 'negatief saldo' (en andersom een 'positief saldo').
- **Herstructurering:** Het omvormen van de (economische) structuur van een gebied.
- **Hittestress:** Door klimaatverandering neemt het aantal zomerse en tropische dagen toe. Steden kunnen hierdoor meer last krijgen van hitte, omdat daar vaak meer steen dan groen aanwezig is. Steen houdt warmte vast en straalt dit uit. Dat zorgt voor 'hittestress' in de stad. Bij hittestress kan het lichaam zichzelf niet goed afkoelen. Bron: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/groene-stad/samen-slag-klimaatbestendig-amsterdam/#hf9e9a1d7-a0fc-491c-94d5-4bc8bc2fa5f5>, geraadpleegd op 14 juni 2023.
- **Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV):** Benaming voor stads- en streekvervoer dat voldoet aan hoge eisen voor wat betreft de doorstroming en comfort. HOV-lijnen hebben veelal rechtstreekse routes met een beperkt aantal haltes. Bron: [https://wiki.ovinnederland.nl/wiki/Hoogwaardig\\_Openbaar\\_Vervoer](https://wiki.ovinnederland.nl/wiki/Hoogwaardig_Openbaar_Vervoer), geraadpleegd op 14 juni 2023.
- **Juridische en planologische kaders:** Regels en plannen die gelden voor een gebied, zoals een bestemmingsplan.
- **Kasstroomsturing:** Investerings in het gebied worden alleen gedaan als er zekerheid is over de opbrengsten.
- **Kavel/bouwkavel:** In de plannen voor de NDSM-werf West zijn de kavels bijvoorbeeld A7, B4, B7 et cetera. In de context van de NDSM-werf West kan een kavel één of meerdere erfpachters hebben en is de kavel het te bebouwen of te transformeren terrein. Bron: E-mail ambtelijke organisatie dd. 23 januari 2023.
- **Kavelpaspoort:** Hierin staan de eisen en voorwaarden die de gemeente stelt aan de inrichting van een kavel.

- **Liberalisatiegrens:** Maximale huur bij nieuwe verhuring van een sociale huurwoning. De rijksoverheid stelt dit bedrag jaarlijks vast. Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/hoeveel-huur-betaal-ik-maximaal-voor-mijn-woning>, geraadpleegd op 15 juni 2023.
- **Niet-wonen programma:** Het betreft alle functies die gepland zijn in de bouwblokken, met uitzondering van woningen. Hierbij kan gedacht worden aan maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, en commerciële functies zoals horeca, kantoren, bedrijfsruimtes en detailhandel. Begrip uit de investeringsbesluiten voor de NDSM-werf.
- **Maakindustrie:** Bedrijven die materialen tot nieuwe producten verwerken. Bron: <https://nl.wikipedia.org/wiki/Maakindustrie>, geraadpleegd op 15 juni 2023.
- **Maatschappelijke voorzieningen:** Voorzieningen voor onderwijs (scholen), jeugd (bijvoorbeeld een Ouder- en Kindteam-locatie), zorg (bijvoorbeeld huisarts, apotheek), basisvoorzieningen (bijvoorbeeld een buurtkamer), kunst en cultuur (zoals een bibliotheek, broedplaats). Bron: Gemeente Amsterdam, Notitie *Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen*, 9 januari 2018.
- **Middeldure huurwoning:** In dit onderzoek bedoelen we hiermee een gereguleerde middeldure huurwoning<sup>LXXXVIII</sup>. Een middeldure huurwoning is in de gemeente Amsterdam in 2023 een huurwoning met een kale huur tussen de € 808,06 en € 1.175,72 per maand. Bij gereguleerde middeldure huurwoningen is de verhuurder verplicht om de gemaximeerde huur te vragen, op grond van erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of een bestemmingsplan. Ook moet de huurder een huisvestingsvergunning aanvragen. Voor een gereguleerde middeldure huurwoning geldt een inkomensgrens: het gezamenlijk inkomen van het huishouden mag niet hoger zijn dan € 69.573,- (bedrag 2023). Deze grens is niet van toepassing als de huurder een sociale huurwoning in Amsterdam leeg achterlaat. Bronnen: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/woonmogelijkheden/middeldure-huurwoning/> en [https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7B5362EE4B-6834-4D1A-B8F8-D4622EF25437%7D#case\\_%7B604B91AF-4AE5-4C87-9F21-7EFB8F694449%7D](https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7B5362EE4B-6834-4D1A-B8F8-D4622EF25437%7D#case_%7B604B91AF-4AE5-4C87-9F21-7EFB8F694449%7D), geraadpleegd op 15 juni 2023.
- **Nautische detailhandel:** Detailhandel in nautische producten zoals winkels voor scheeps- en vissersbenodigdheden, watersport, nautische kleding (Bron: Gemeente Amsterdam Dienst Ruimtelijke Ordening & de Architecten Cie, *Projectbesluit NDSM-werf, concept 16 juli 2009*, p. 69 ). In het bestemmingsplan voor de NDSM-werf West gaat het om detailhandel in nautische producten, met uitzondering van grootschalige detailhandel. Grootschalige detailhandel is

---

<sup>LXXXVIII</sup> Ons onderzoek gaat niet over huurwoningen waarbij de verhuurder vrij is om een huurprijs te bepalen en zelf besluit om de woning met een huurprijs lager dan € 1.175,72 (bedrag 2023) te verhuren.

detailhandel groter dan 1.500 m<sup>2</sup> vloeroppervlak (buiten bestaande winkelcentra) en groter dan 5.000 m<sup>2</sup> (binnen bestaande winkelcentra).

- **Ontwikkelaar:** Een (project)ontwikkelaar is bezig met het tot stand brengen van één of meerdere (grootschalige) bouwprojecten.
- **Ontwikkerecht:** Recht om vastgoed te ontwikkelen.
- **Ontwikkelstrategie passief:** De rol van de gemeente is het faciliteren van de ontwikkelingen. Het initiatief voor de ontwikkeling ligt bij de erfpachters.
- **Ontwikkelstrategie actief:** De gemeente heeft het initiatief (zie ook het begrip Grondbeleid actief/faciliterend/passief).
- **Participatie:** Bewoners, ondernemers en organisaties kunnen meedenken, meewerken en meebepalen bij plannen die de gemeente maakt. Wij nemen in dit rekenkameronderzoek ook inspraak mee als het gaat over participatie. Inspraak is formeel van aard, en is de gelegenheid tot het naar voren brengen van zienswijzen naar aanleiding van een beleidsvoornemen van een bestuursorgaan. Bron: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/invloed/> en <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/invloed/participatie/>, geraadpleegd op 15 juni 2023.
- **Plaberum:** Het plan- en besluitvormingsproces ruimtelijke maatregelen van de gemeente Amsterdam. Hierin staan de stappen die de gemeente doorloopt voor de ontwikkeling van een gebied, waarbij elke stap wordt afgerond met een bestuurlijk besluit. Bron: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/vastgoedprofessionals/projecten/ontwikkeling-gebied-4-stappen/>, geraadpleegd op 15 juni 2023.
- **Plangebied:** Terrein waar een overheid samenhangende opvattingen of regels voor vastlegt, waarbij het terrein de gronden en wateren betreft binnen de grenzen van een ruimtelijk plan. Bron: <https://nl.wiktionary.org/wiki/plangebied>, geraadpleegd op 15 juni 2023.
- **Planologische ruimte:** Het aantal vierkante meters van een bestemming of een combinatie van bestemmingen die toegestaan is in het bestemmingsplan voor een plangebied. Een bestemming is bijvoorbeeld 'wonen' of 'kantoor'.
- **Planvoorraad:** Een raming van nieuw te bouwen woningen als toekomstige plannen worden uitgevoerd. Dit begrip wordt bijvoorbeeld gebruikt in het *Woningbouwplan 2022-2028* van de gemeente Amsterdam. De planvoorraad is terug te vinden op: [https://maps.amsterdam.nl/woningbouwplannen\\_monitor/](https://maps.amsterdam.nl/woningbouwplannen_monitor/), geraadpleegd op 15 juni 2023.
- **Plint /plintprogramma:** De plinten zijn de ruimtes op de begane grond (de 'eerste bouwlaag') van bouwblokken op de NDSM-werf West. Het plintprogramma zijn de functies die gepland zijn in deze ruimtes, en waar de gemeente afspraken over maakt met de ontwikkelaar of erfpachter.
- **Projectteam:** In dit casusonderzoek van de rekenkamer Amsterdam betreft dit het gemeentelijk projectteam NDSM-werf, onder leiding van een senior projectmanager van de gemeente Amsterdam.

- **Referentienormen:** In dit rekenkameronderzoek bedoelen we hiermee de gemeentelijke normen in de *Notitie Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen*, zoals vastgesteld door het college van B en W op 30 januari 2018.
- **Resultaatverplichting:** Verplichting waarbij toegezegd wordt een bepaald resultaat te gaan behalen.
- **Sociale huurwoning:** Huurwoning met een huurprijs (de kale huurprijs die iedere maand verschuldigd is) tot € 808,06 per maand (bedrag 2023). In Amsterdam heeft een huurder een huisvestingsvergunning nodig om een sociale huurwoning te huren. Er zijn sociale huurwoningen van woningcorporaties en particuliere sociale huurwoningen, waarvoor verschillende inkomensgrenzen gelden. Bron: [https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7B5362EE4B-6834-4D1A-B8F8-D4622EF25437%7D#case\\_%7BE4F1B211-3407-4BC0-9662-308096A48DFE%7D](https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7B5362EE4B-6834-4D1A-B8F8-D4622EF25437%7D#case_%7BE4F1B211-3407-4BC0-9662-308096A48DFE%7D), geraadpleegd op 15 juni 2023.
- **Stadsloods:** Team van enkele ambtenaren van de gemeente Amsterdam dat bedrijven en organisaties helpt bij het vinden van bedrijfsruimte. De Stadsloods werkt aanvullend op makelaars en andere commerciële bemiddelaars. Bron: <https://www.amsterdam.nl/ondernemen/bedrijfsruimte/stadsloods/>, geraadpleegd op 15 juni 2023.
- **Tender:** Engels woord voor aanbesteding. In algemene zin is een tender een procedure waarbij door middel van inschrijving getracht wordt een bepaalde dienst of product te verkrijgen, die op basis van factorenafweging wordt verleend of verstrekt. Factoren zijn vaak prijs en/of kwaliteit. Bron: [https://nl.wikipedia.org/wiki/Tender\\_\(economie\)](https://nl.wikipedia.org/wiki/Tender_(economie)), geraadpleegd op 15 juni 2023. Bij gebiedsontwikkeling betreft het locaties die de gemeente Amsterdam aanbiedt voor de ontwikkeling van woningbouw en andere bestemmingen. Bron: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/vastgoedprofessionals/tenders-selectie/>, geraadpleegd op 15 juni 2023.
- **Transformatie/gebiedstransformatie:** Dit rekenkameronderzoek gaat over transformatie op gebiedsniveau, en dus niet over gebouwtransformatie. Gebiedstransformatie is het wijzigen van de functie van een gebied, vaak het omvormen van kantoor- of bedrijfsgebieden tot multifunctionele wijken waarin wonen en werken wordt gecombineerd. Dit zijn gebieden waar met name bestaande erfpachters en/of eigenaren hun vastgoed transformeren. Bron: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/vastgoedprofessionals/woningbouw-transformatie/>, geraadpleegd op 15 juni 2023.
- **Transformatie-impuls:** Tijdelijke regeling vastgesteld op 18 januari 2022 door het college van B en W. De impuls is een tegemoetkoming van 10% op de grondwaarde voor het betaalbare, gereguleerde woonprogramma van transformatieprojecten. Bron: Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief *Tijdelijke financiële*

*woningbouwimpuls in de vorm van een regeling Ambitiebonus en een regeling Transformatie-impuls*, 18 januari 2022.

- **Trex/transformatie-exploitatie:** Een ‘transformatie-exploitatie’ betekent dat de gemeente de meeropbrengst van wijziging (bestemming/volume) van bestaande erfpachtrechten inzet in het gebied. De gemeente mag bij een trex pas investeren in het gebied, als hier inkomsten tegenover staan. Sinds 2017 worden transformatie-exploitaties niet meer actief ingezet door de gemeente. Het zijn reguliere grondexploitaties geworden. Bron: Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 73.
- **Uitpondtermijn:** Binnen de uitpondtermijn mag een verhuurder de woning niet verkopen. Bij gereguleerde betaalbare woningen gelden binnen de uitpondtermijn maximale huren.
- **Vereveningsfonds:** In dit fonds worden grondexploitaties in de gemeente Amsterdam met elkaar verrekend. Voor grondexploitaties met een verwacht negatief saldo moet voor dit tekort direct in het *Vereveningsfonds* een voorziening worden getroffen. Bij positieve grondexploitaties wordt de winst genomen wanneer deze is gerealiseerd. Bron: Gemeente Amsterdam, *Woningbouwplan 2022-2028* met Raadsinformatiebrief, 31 januari 2023, p. 17.
- **(Woningbouw)segmentatie/segmentering:** De verdeling van het totale aantal woningen in een gebied tussen het sociale segment, middensegment en vrije sector. Een voorbeeld is de segmentatie van 40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrije sector, kortweg 40-40-20.
- **Woonprogramma:** Het geplande aantal vierkante meters voor woningen in het gebied. De geplande woningen zijn verdeeld in segmenten.
- **Woningcorporatie/corporatie:** Een woningcorporatie, woningbouwcorporatie of wooncorporatie (niet te verwarren met een wooncoöperatie) is een sociale woningbouworganisatie die zich richt op het bouwen, beheren en verhuren van kwalitatief goede woonruimte met een betaalbare huur voor mensen met een smalle beurs. Het kenmerk van deze woningbouw is dat de huuropbrengsten van deze woningen niet rendabel zijn ten opzichte van de stichtingskosten. Bron: <https://nl.wikipedia.org/wiki/Woningcorporatie>, geraadpleegd op 15 juni 2023.
- **Woonmilieus:** In dit rekenkameronderzoek bedoelen we hiermee de drie woonmilieus uit de *Referentienormen 2018*: centrum stedelijk, gemengd stedelijk en groen-blauw. Deze woonmilieus komen uit *Koers 2025*, met een iets andere benaming. Bron: Gemeente Amsterdam, *Notitie Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen*, 9 januari 2018, p. 12.
- **Woningbouwopgave:** Woningen die bijgebouwd moet worden. De woningbouwopgave is niet alleen kwantitatief maar ook kwalitatief. Het gaat dus niet alleen om aantallen, maar bijvoorbeeld ook om huisvesting bieden aan bepaalde groepen in de stad. Bron: Gemeente Amsterdam, *Woningbouwplan 2018-2022*, vastgesteld door het college van B en W op 20 november 2018, p. 4.



## Eindnoten

- 
- <sup>1</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, pp. 44-49; Gemeente Amsterdam, *Notitie Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen*, 9 januari 2018, p. 11; Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit en raadsvoordracht *Vaststellen van de haalbaarheidsstudie Vergroening en Sport NDSM-werf Oost als basis voor een plan om groen- en sportvoorzieningen toe te voegen op de NDSM-werf Oost*, 11 november 2021.
- <sup>2</sup> Aanvullende informatie van ambtelijke organisatie per e-mail, d.d. 21 augustus 2023
- <sup>3</sup> Gemeente Amsterdam, *Coalitieakkoord GroenLinks/D66/PvdA/SP. Een nieuwe lente en een nieuw geluid*, 2018, p. 32.
- <sup>4</sup> Gemeente Amsterdam, *Coalitieakkoord PvdA/GroenLinks/D66. Amsterdams Akkoord 2022-2026*, 2022, p. 52.
- <sup>5</sup> Gemeente Amsterdam, afdeling Onderzoek en Statistiek (op verzoek van AT5 en Parool), *Peiling partijvoorkeuren gemeenteraadverkiezingen 2022*, peiling onder 1.361 Amsterdammers, gepubliceerd februari 2022, <https://onderzoek.amsterdam.nl/publicatie/peiling-partijvoorkeuren-gemeenteraadverkiezingen-2022>, geraadpleegd op 8 juni 2023.
- <sup>6</sup> Gemeente Amsterdam, *Woningbouwplan 2022-2028* met Raadsinformatiebrief, 31 januari 2023, p. 6.
- <sup>7</sup> Gemeente Amsterdam, *Omgevingsvisie Amsterdam 2050; een menselijke metropool*, 2021, p. 49.
- <sup>8</sup> Gemeente Amsterdam, *Woningbouwplan 2022-2028* met Raadsinformatiebrief, 31 januari 2023, p. 23.
- <sup>9</sup> Gemeente Amsterdam, *Woningbouwplan 2022-2028* met Raadsinformatiebrief, 31 januari 2023, p. 23.
- <sup>10</sup> E-mails ambtelijke organisatie, dd. 21 februari 2023, 1 juni 2023 en 5 september 2023.
- <sup>11</sup> Gemeente Amsterdam, *Excel Bestemmingsplan programma NDSM-werf West*, 1 juli 2023.
- <sup>12</sup> Gemeente Amsterdam, *Excel Bestemmingsplan programma NDSM-werf West*, 1 juli 2023.
- <sup>13</sup> <http://www.amsterdam.nl/projecten/ndsm-werf/>, geraadpleegd op 19 april 2023.
- <sup>14</sup> Gemeente Amsterdam, Excel *Tabellen wonen en niet-wonen NDSM-kavels juli 2023*, ontvangen 21 augustus en 5 september 2023, bewerking RMA.
- <sup>15</sup> Gemeente Amsterdam, Excel *Tabellen wonen en niet-wonen NDSM-kavels juli 2023*, ontvangen 21 augustus en 5 september 2023, bewerking RMA.
- <sup>16</sup> Informatie van ambtelijke organisatie, *Eerste reactie/duiding op concept-nota van bevindingen*, notitie bij e-mail dd. 27 juli 2023, p. 2.
- <sup>17</sup> Gemeente Amsterdam, Excel *Tabellen wonen en niet-wonen NDSM-kavels juli 2023*, ontvangen 21 augustus en 5 september 2023, bewerking RMA.
- <sup>18</sup> Gemeente Amsterdam, Excel *Tabellen wonen en niet-wonen NDSM-kavels juli 2023*, ontvangen 21 augustus en 5 september 2023, bewerking RMA; Informatie van ambtelijke organisatie, *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, pp. 3 en 4.
- <sup>19</sup> Gemeente Amsterdam, Excel *Tabellen wonen en niet-wonen NDSM-kavels juli 2023*, ontvangen 21 augustus en 5 september 2023, bewerking RMA.
- <sup>20</sup> Gemeente Amsterdam, Excel *Tabellen wonen en niet-wonen NDSM-kavels juli 2023*, ontvangen 21 augustus en 5 september 2023, bewerking RMA.
- <sup>21</sup> Gemeente Amsterdam, Excel *Tabellen wonen en niet-wonen NDSM-kavels juli 2023*, ontvangen 21 augustus en 5 september 2023, bewerking RMA.
- <sup>22</sup> Gemeente Amsterdam, *Projectbesluit NDSM-werf*, concept 16 juli 2009, p. 33.
- <sup>23</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, 23 januari 2013, p. 21.
- <sup>24</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van de Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020 en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet*, 30 september 2020, p. 5.

- 
- <sup>25</sup> Gemeente Amsterdam, *Excel Bestemmingsplan programma NDSM-werf West*, 1 juli 2023.
- <sup>26</sup> Gemeente Amsterdam, *Projectbesluit NDSM-werf*, concept 16 juli 2009, p. 33.
- <sup>27</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, p. 21.
- <sup>28</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van de Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020 en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet*, 30 september 2020, p. 5.
- <sup>29</sup> Gemeente Amsterdam, *Excel Bestemmingsplan programma NDSM-werf West*, 1 juli 2023.
- <sup>30</sup> E-mail ambtelijke organisatie, dd. 11 mei 2023 & Gemeente Amsterdam, Feitelijke reactie, 4 oktober 2023 met aanvulling per e-mail 5 oktober 2023.
- <sup>31</sup> E-mail ambtelijke organisatie, dd. 8 november 2022.
- <sup>32</sup> Gemeente Amsterdam, *Raadsbesluit 251/713 - Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project TT Vasumweg*, 24 september 2018, p. 1; Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht voor de raadsvergadering van woensdag 19 en donderdag 20 september 2018, *Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project TT Vasumweg*, p. 3.
- <sup>33</sup> Gemeente Amsterdam, Feitelijke reactie, 4 oktober 2023.
- <sup>34</sup> <https://gebiedinbeeld.amsterdam.nl/bevolking/?code=NB03>, geraadpleegd op 19 april 2023.
- <sup>35</sup> <https://gebiedinbeeld.amsterdam.nl/bevolking/?code=NB03>, geraadpleegd op 19 april 2023.
- <sup>36</sup> <https://gebiedinbeeld.amsterdam.nl/bevolking/?code=NB03>, geraadpleegd op 19 april 2023.
- <sup>37</sup> <https://gebiedinbeeld.amsterdam.nl/bevolking/?code=NB03>, geraadpleegd op 19 april 2023.
- <sup>38</sup> <https://gebiedinbeeld.amsterdam.nl/bevolking/?code=NB03>, geraadpleegd op 19 april 2023.
- <sup>39</sup> Gemeente Amsterdam, *Bestemmingsplan NDSM-werf 2020 - eerste herziening*, 30 september 2020, p. 11.
- <sup>40</sup> Gemeente Amsterdam, *Excel Bestemmingsplan programma NDSM-werf West*, 1 juli 2023.
- <sup>41</sup> Interview, 31 januari 2023, p. 8.
- <sup>42</sup> Gemeente Amsterdam, *Bestemmingsplan NDSM-werf 2014*, 12 maart 2014, p. 18; Gemeente Amsterdam, *Bestemmingsplan NDSM-werf West - eerste herziening*, 30 september 2020, p. 11.
- <sup>43</sup> Gemeente Amsterdam, *Excel Bestemmingsplan programma NDSM-werf West*, 1 juli 2023.
- <sup>44</sup> Gemeente Amsterdam, *Bestemmingsplan NDSM-werf 2014*, 12 maart 2014, p. 18.
- <sup>45</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 21; Gemeente Amsterdam, *Ruimte voor de economie van morgen*, 18 juli 2017, p. 9.
- <sup>46</sup> <https://www.amsterdam.nl/projecten/ndsm-werf/>, geraadpleegd op 19 april 2023.
- <sup>47</sup> <https://www.amsterdam.nl/projecten/ndsm-werf/>, geraadpleegd op 19 april 2023.
- <sup>48</sup> <https://www.amsterdam.nl/projecten/ndsm-werf/>, geraadpleegd op 19 april 2023 & Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief *Herprogrammering kavel B7-2 NDSM-werf West*, 6 juni 2023.
- <sup>49</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 11.
- <sup>50</sup> Gemeente Amsterdam, *Excel Bestemmingsplan programma NDSM-werf West*, 1 juli 2023.
- <sup>51</sup> Gemeente Amsterdam, *Excel Bestemmingsplan programma NDSM-werf West*, 1 juli 2023.
- <sup>52</sup> E-mail ambtelijke organisatie, dd. 1 juni 2023.
- <sup>53</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 44.
- <sup>54</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, pp. 44-45.
- <sup>55</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 45.
- <sup>56</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Haalbaarheidsstudie Vergroening en Sport NDSM-werf Oost als basis voor een plan om groen- en sportvoorzieningen toe te voegen op de NDSM-werf Oost*, 5 oktober 2021, pp. 1, 3 en 4; Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen Haalbaarheidsstudie Vergroening en Sport NDSM-werf Oost als basis voor een plan om groen- en sportvoorzieningen toe te voegen op de NDSM-werf Oost*, 5 oktober 2021, p. 1.
- <sup>57</sup> Reactie ambtelijke organisatie op voorlopige bevindingen, dd. 25 juli 2023.
- <sup>58</sup> <https://www.amsterdam.nl/projecten/ndsm-werf/thema/groen/>, geraadpleegd op 19 april 2023.

- <sup>59</sup> <https://www.amsterdam.nl/projecten/ndsm-werf/thema/groen/>, geraadpleegd op 19 april 2023.
- <sup>60</sup> Reactie ambtelijke organisatie op voorlopige bevindingen, dd. 25 juli 2023
- <sup>61</sup> <https://www.amsterdam.nl/projecten/ndsm-werf/thema/groen/>, geraadpleegd op 19 april 2023; Gemeente Amsterdam, *Actualisatie Nota van Uitgangspunten Sprong over het IJ 2022*, 18 januari 2022, pp. 10, 16 en 17; <https://www.amsterdam.nl/projecten/ndsm-werf/deelproject/tijdelijk-park-helling-5/>, geraadpleegd op 19 april 2023.
- <sup>62</sup> <https://www.amsterdam.nl/projecten/ndsm-werf/thema/groen/>, geraadpleegd op 19 april 2023; Gemeente Amsterdam, *Actualisatie Nota van Uitgangspunten Sprong over het IJ 2022*, 18 januari 2022, pp. 10, 16-17; <https://www.amsterdam.nl/projecten/ndsm-werf/deelproject/tijdelijk-park-helling-5/>, geraadpleegd op 19 april 2023.
- <sup>63</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Haalbaarheidsstudie Vergroening en Sport NDSM-werf Oost als basis voor een plan om groen- en sportvoorzieningen toe te voegen op de NDSM-werf Oost*, 5 oktober 2021, pp. 1, 3 en 4; Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen Haalbaarheidsstudie Vergroening en Sport NDSM-werf Oost als basis voor een plan om groen- en sportvoorzieningen toe te voegen op de NDSM-werf Oost*, 5 oktober 2021, p. 1.
- <sup>64</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, pp. 44-45; Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen Haalbaarheidsstudie Vergroening en Sport NDSM-werf Oost als basis voor een plan om groen- en sportvoorzieningen toe te voegen op de NDSM-werf Oost*, 5 oktober 2021, p. 1; <https://www.amsterdam.nl/projecten/ndsm-werf/deelproject/tijdelijk-park-helling-5/>, geraadpleegd op 19 april 2023; <https://www.amsterdam.nl/projecten/ndsm-werf/thema/groen/>, geraadpleegd op 19 april 2023; <https://www.amsterdam.nl/projecten/ndsm-werf/deelproject/toekomstige-groenstrook-kraanspoor/>, geraadpleegd op 19 april 2023; <https://www.amsterdam.nl/projecten/ndsm-werf/deelproject/toekomstig-dokpark/>, geraadpleegd op 19 april 2023; <https://www.amsterdam.nl/projecten/ndsm-werf/deelproject/tijdelijk-opslagterrein-speelveldje/>, geraadpleegd op 19 april 2023.
- <sup>65</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, 30 september 2020, p. 81.
- <sup>66</sup> <http://www.amsterdam.nl/projecten/ndsm-werf/>, geraadpleegd op 19 april 2023.
- <sup>67</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, 30 september 2020, p. 27.
- <sup>68</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen van de actuele saldi van actieve grondexploitaties Vereveningsfonds en Zuidas 2023 – bijlage 4 Aanmerkelijke afwijkingen*, 8 juni 2022, p. 7.
- <sup>69</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen van het investeringsbesluit NDSM-werf*, 25 januari 2013 p. 2.
- <sup>70</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen van de Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020 en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet*, 30 september 2020, p. 2; Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen actuele saldi actieve grondexploitaties Vereveningsfonds kennisnemen van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties - bijlage 3 Plansaldi en resterende uitgaven*, 22 april 2021, p. 2.
- <sup>71</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen actuele saldi actieve grondexploitaties Vereveningsfonds kennisnemen van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties - bijlage 3 Plansaldi en resterende uitgaven*, 22 april 2021, p. 2.
- <sup>72</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen van de actuele saldi van actieve grondexploitaties Vereveningsfonds en Zuidas en kennisnemen van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties Vereveningsfonds en Zuidas 2022 – bijlage 3 Plansaldi en resterende uitgaven*, 1 juni 2022, p. 2.
- <sup>73</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen van de actuele saldi van actieve grondexploitaties Vereveningsfonds en Zuidas en kennisnemen van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties Vereveningsfonds en Zuidas 2023 – bijlage 3 Plansaldi en resterende uitgaven*, 8 juni 2022, p. 2.
- <sup>74</sup> Aanvullende informatie van ambtelijke organisatie per e-mail, d.d. 21 augustus 2023.
- <sup>75</sup> Interviews 12 oktober 2022, 31 november 2022, 5 december 2022, 6 december 2022, 7 december 2022, 31 januari 2023, 28 maart 2023, Informatie van ambtelijke organisatie, *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023; Reactie ambtelijke

organisatie op voorlopige bevindingen, dd. 25 juli 2023; Gemeente Amsterdam, Feitelijke reactie, 4 oktober 2023.

<sup>76</sup> Interviews 31 oktober 2022, 17 november 2022 en 14 december 2022; G&S&, Feitelijke reactie, 26 september 2023.

<sup>77</sup> Rekenkamer Amsterdam, *Inbreng van bezoekers van de informatiemarkt NDSM-werf*, 29 september 2022; Groepsgesprekken 13 en 14 december 2022; Rekenkamer Amsterdam, *Resultaten eerste indicatieve enquête Gebiedsontwikkeling NDSM*, 30 respondenten, open antwoorden, uitvraag gedaan op 13 oktober 2022; Rekenkamer Amsterdam, *Resultaten tweede indicatieve enquête Gebiedsontwikkeling NDSM*, 34 respondenten, uitvraag gedaan op 15 november 2022; Rekenkamer Amsterdam, *Impressies van korte gesprekken met bedrijven op kavels A4 tot A7*, 26 oktober en 10 november 2022; Interview, 20 december 2022; Interview, 15 maart 2023.

<sup>78</sup> Interview, 31 oktober 2022, p. 3; Interview, 14 december 2022, p. 6.

<sup>79</sup> Rekenkamer Amsterdam, *Inbreng van bezoekers van de informatiemarkt NDSM-werf*, 29 september 2022, pp. 1-2; Rekenkamer Amsterdam, *Resultaten eerste indicatieve enquête Gebiedsontwikkeling NDSM*, 30 respondenten, open antwoorden, uitvraag gedaan op 13 oktober 2022.

<sup>80</sup> Interview, 20 december 2022, pp. 5-6.

<sup>81</sup> Gemeente Amsterdam, *Nota van Beantwoording zienswijzen Ontwerpbesluiten tt. Vasumweg 32, 34b, 34c, 34d en 36, Amsterdam, Bijlage bij raadsvoordracht Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project TT Vasumweg*, 19 september 2018, p. 7.

<sup>82</sup> Interview, 7 december 2022; Interview, 28 maart 2023, p. 3.

<sup>83</sup> Interview, 31 januari 2023, p. 14.

<sup>84</sup> Interview, 30 november 2022, p. 2; Interview, 31 januari 2023, p. 5.

<sup>85</sup> Interview, 12 oktober 2022, p. 6; Interview, 31 januari 2023, p. 6.

<sup>86</sup> Interview, 12 oktober 2022, p. 2; Interview, 30 november 2022, pp. 1 en 2; Gemeente Amsterdam, Feitelijke reactie, 4 oktober 2023.

<sup>87</sup> Interview, 6 december 2022, p. 5.

<sup>88</sup> Interview, 12 oktober 2022, p. 2.

<sup>89</sup> Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, p. 3.

<sup>90</sup> Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, pp. 3 en 4.

<sup>91</sup> Interview, 12 oktober 2022, pp. 4 en 8; Interview, 17 november 2022, pp. 1 en 2.

<sup>92</sup> Bijlage bij interview, 6 december 2022, pp. 1 en 2.

<sup>93</sup> Gemeente Amsterdam, *Excel Tabellen wonen en niet-wonen NDSM-kavels juli 2023*, ontvangen 21 augustus en 5 september 2023.

<sup>94</sup> Interview, 12 oktober 2022, p. 6; E-mail ambtelijke organisatie dd. 8 november 2022.

<sup>95</sup> Interview, 31 oktober 2022, p. 3; Interview, 6 december 2022, p. 1; Interview, 17 november 2022, p. 2; Interview, 14 december 2022, p. 5.

<sup>96</sup> Aanvullende informatie van ambtelijke organisatie per e-mail, d.d. 21 augustus 2023 & Gemeente Amsterdam, Feitelijke reactie, 4 oktober 2023.

<sup>97</sup> Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, pp. 2 en 8.

<sup>98</sup> Aanvullende informatie van ambtelijke organisatie per e-mail, d.d. 21 augustus 2023 & Gemeente Amsterdam, Feitelijke reactie, 4 oktober 2023.

<sup>99</sup> Reactie ambtelijke organisatie op voorlopige bevindingen, dd. 25 juli 2023.

<sup>100</sup> Interview, 12 oktober 2022, pp. 6 en 7; Interview, 31 januari 2023, p. 3 & Gemeente Amsterdam, Feitelijke reactie, 4 oktober 2023.

<sup>101</sup> Interview, 31 januari 2023, p. 4.

<sup>102</sup> Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, p. 2.

<sup>103</sup> Interview, 15 maart 2023, pp. 2-5.

<sup>104</sup> Interview, 12 oktober 2022, pp. 4 en 5.



- <sup>105</sup> Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, pp. 5 en 6; Reactie ambtelijke organisatie op voorlopige bevindingen, dd. 25 juli 2023.
- <sup>106</sup> Rekenkamer Amsterdam, *Impressies van korte gesprekken met bedrijven op kavels A4 tot A7'*, 26 oktober en 10 november 2022; Groepsgesprek, 13 december 2022, p. 3.
- <sup>107</sup> Interview, 31 oktober 2022, p. 5; Interview, 17 november 2022, p. 5.
- <sup>108</sup> Interview, 7 december 2022, pp. 1 en 3.
- <sup>109</sup> Interview, 31 januari 2023, pp. 6 en 7.
- <sup>110</sup> Interview, 12 oktober 2022, pp. 5 en 6.
- <sup>111</sup> Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, pp. 5 en 6; Interview, 31 januari 2023, pp. 6 en 7 en Reactie ambtelijke organisatie op voorlopige bevindingen, dd. 25 juli 2023.
- <sup>112</sup> Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, pp. 5 en 6; Reactie ambtelijke organisatie op voorlopige bevindingen, dd. 25 juli 2023.
- <sup>113</sup> Interview, 5 december 2022, p. 7; Interview, 7 december 2022, pp. 1 en 3.
- <sup>114</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief *Afdoening toezeggingen van wethouder EZ op 17 februari 2022 inzake Monitor bedrijfsruimte*, 13 juli 2022.
- <sup>115</sup> Interview, 15 maart 2023, p. 3.
- <sup>116</sup> Interview, 31 oktober 2022, pp. 1, 2 en 5; Interview, 17 november 2022, p. 5; Interview, 14 december 2022, p. 5.
- <sup>117</sup> Interview, 12 oktober 2022, pp. 5 en 6; Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, p. 6; Interview, 31 januari 2023, p. 7; Reactie ambtelijke organisatie op voorlopige bevindingen, dd. 25 juli 2023.
- <sup>118</sup> Interview, 31 januari 2023, p. 8; Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, p. 7; <https://www.hiswatewater.nl/>, geraadpleegd op 6 april 2023.
- <sup>119</sup> Interview, 7 december 2022, p. 5.
- <sup>120</sup> Interview, 31 januari 2023, p. 8; Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, p. 7.
- <sup>121</sup> Rekenkamer Amsterdam, *Resultaten eerste indicatieve enquête Gebiedsontwikkeling NDSM*, 30 respondenten, open antwoorden, uitvraag gedaan op 13 oktober 2022; Rekenkamer Amsterdam, *Inbreng van bezoekers van de informatiemarkt NDSM-werf*, 29 september 2022, p. 1; Rekenkamer Amsterdam, *Resultaten tweede indicatieve enquête Gebiedsontwikkeling NDSM*, 34 respondenten, uitvraag gedaan op 15 november 2022; Groepsgesprek, 13 december 2022, pp. 3 en 4; Groepsgesprek, 14 december 2022, pp. 3 en 4.
- <sup>122</sup> Interview, 7 december 2022, p. 2; Interview, 12 oktober 2022, p. 5.
- <sup>123</sup> Interview, 31 januari 2023, p. 8; Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, p. 7; Interview, 28 maart 2023, p. 2.
- <sup>124</sup> Interview, 31 januari 2023, pp. 4 en 5.
- <sup>125</sup> Gemeente Amsterdam, *Motie van de leden Bloemberg-Issa, Naoum Néhmé en Ceder inzake de actualisatie investeringsbesluit NDSM-werf 2020 (Voldoen aan de vastgestelde referentienormen)*, aangenomen op 30 september 2020.
- <sup>126</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit en raadsvoordracht *Vaststellen van de haalbaarheidsstudie Vergroening en Sport NDSM-werf Oost als basis voor een plan om groen- en sportvoorzieningen toe te voegen op de NDSM-werf Oost*, 11 november 2021.
- <sup>127</sup> Interview, 7 december 2022, p. 2.
- <sup>128</sup> Gemeente Amsterdam, *Advies Stadsdeel Noord bij Raadsbesluit Vaststellen van het bestemmingsplan NDSM-werf West, 1e herziening*, 30 september 2020, p. 3.
- <sup>129</sup> Gemeente Amsterdam, *Advies Stadsdeel Noord bij Haalbaarheidsstudie Vergroening en Sport NDSM Oost*, bijlage bij de raadsvoordracht voor 10 november 2021.
- <sup>130</sup> Rekenkamer Amsterdam, *Inbreng van bezoekers van de informatiemarkt NDSM-werf*, 29 september 2022, p. 2; Rekenkamer Amsterdam, *Resultaten eerste indicatieve enquête Gebiedsontwikkeling NDSM*, 30 respondenten, open antwoorden, uitvraag gedaan op 13 oktober 2022; Rekenkamer Amsterdam, *Resultaten tweede indicatieve enquête Gebiedsontwikkeling NDSM*,

34 respondenten, uitvraag gedaan op 15 november 2022; Groepsgesprek, 13 december 2022, pp. 1-3; Groepsgesprek, 14 december 2022, pp. 1-3; Interview, 20 december 2022, pp. 5-6.

<sup>131</sup> *Brief van een groep ondernemers op NDSM-werf over de vergroening in het proces van ruimtelijke ontwikkeling van NDSM-werf Oost*, aan het college van B en W van de gemeente Amsterdam, 30 november 2020.

<sup>132</sup> Gemeente Amsterdam, *Brief met reactie van het college van burgemeester en wethouders op de brief dd. 30 november 2020 van ondernemers op NDSM-werf*, 4 februari 2021.

<sup>133</sup> Interview, 30 november 2022, p. 1.

<sup>134</sup> Interview, 31 januari 2023, pp. 4 en 5; Reactie ambtelijke organisatie op voorlopige bevindingen, dd. 25 juli 2023; Gemeente Amsterdam, *Feitelijke reactie*, 4 oktober 2023.

<sup>135</sup> Interview, 12 oktober 2022, pp. 2, 7 en 8; Reactie ambtelijke organisatie op voorlopige bevindingen, dd. 25 juli 2023.

<sup>136</sup> Interview, 31 januari 2023, pp. 4 en 5.

<sup>137</sup> Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, pp. 11 en 12.

<sup>138</sup> Interview, 14 december 2022, p. 7.

<sup>139</sup> Interview, 31 januari 2023, p. 12.

<sup>140</sup> Rekenkamer Amsterdam, *Resultaten eerste indicatieve enquête Gebiedsontwikkeling NDSM*, 30 respondenten, open antwoorden, uitvraag gedaan op 13 oktober 2022; Rekenkamer Amsterdam, *Resultaten tweede indicatieve enquête Gebiedsontwikkeling NDSM*, 34 respondenten, uitvraag gedaan op 15 november 2022; Groepsgesprek, 13 december 2022; Groepsgesprek, 14 december 2022.

<sup>141</sup> Interview, 28 maart 2023, p. 4.

<sup>142</sup> Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, pp. 11 en 12.

<sup>143</sup> Interview, 7 december 2022, pp. 2, 3 en 5; Interview, 28 maart 2023, p. 4.

<sup>144</sup> Interview, 20 december 2022.

<sup>145</sup> Interview, 12 oktober 2022, p. 6; Interview, 7 december 2022, pp. 2 en 3; Interview, 31 januari 2023, pp. 14 en 15; Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, pp. 13 en 14.

<sup>146</sup> Rekenkamer Amsterdam, *Resultaten tweede indicatieve enquête Gebiedsontwikkeling NDSM*, 34 respondenten, uitvraag gedaan op 15 november 2022.

<sup>147</sup> Interview, 12 oktober 2022, p. 7; Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, p. 12.

<sup>148</sup> Groepsgesprek, 14 december 2022; Interview, 20 december 2022, p. 7.

<sup>149</sup> Interview, 31 januari 2023, pp. 7 en 15; Interview, 30 november 2022, p. 3; Reactie ambtelijke organisatie op voorlopige bevindingen, dd. 25 juli 2023; Gemeente Amsterdam, *Feitelijke reactie*, 4 oktober 2023.

<sup>150</sup> Interview, 28 maart 2023, p. 4.

<sup>151</sup> Interview, 7 december 2022.

<sup>152</sup> Interview, 20 december 2022, p. 7; Groepsgesprek, 13 december 2022.

<sup>153</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, pp. 5 en 79.

<sup>154</sup> Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, pp. 7-8.

<sup>155</sup> Interview, 31 oktober 2022, pp. 2, 3 en 5; Interview, 17 november 2022, pp. 2-4; Interview, 14 december 2022, pp. 5-6.

<sup>156</sup> Interview, 31 januari 2023, pp. 8-9.

<sup>157</sup> Interview, 31 januari 2023, pp. 8-10; Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, pp. 7-8.

<sup>158</sup> Interview, 31 januari 2023, pp. 8-10; Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, pp. 7-8.

<sup>159</sup> Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, p. 4.

<sup>160</sup> Interview, 31 oktober 2022, p. 5; Interview, 14 december 2022, pp. 2, 3 en 5; Interview, 17 november 2022, pp. 4-5.



- <sup>161</sup> Interview, 17 november 2022, pp. 4-5.
- <sup>162</sup> Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, p. 4.
- <sup>163</sup> Interview, 31 oktober 2022, pp. 3-4.
- <sup>164</sup> Interview, 31 januari 2023, pp. 10-11; Interview, 30 november 2022, p. 4; Reactie ambtelijke organisatie op voorlopige bevindingen, dd. 25 juli 2023.
- <sup>165</sup> Interview, 31 oktober 2022, pp. 2-3; Interview, 14 december 2022, p. 6; G&S&, Feitelijke reactie, 26 september 2023.
- <sup>166</sup> Interview, 12 oktober 2022, pp. 4 en 8; Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, pp. 10-11; Interview, 31 januari 2023, pp. 3-5; *Reactie ambtelijke organisatie op voorlopige bevindingen*, dd. 25 juli 2023.
- <sup>167</sup> Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, p. 2; Interview, 31 januari 2023, pp. 13-14; Interview, 12 oktober 2022, p. 7.
- <sup>168</sup> Gemeente Amsterdam, *Coalitieakkoord PvdA/GroenLinks/D66, Amsterdams Akkoord 2022-2026*, 2022, pp. 75 en 81; Gemeente Amsterdam, *Begroting 2023*, 22 september 2022, pp. 17 en 197.
- <sup>169</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisatie Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022*, Bijlage bij Raadsinformatiebrief 27 september 2022, p. 22.
- <sup>170</sup> Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, p. 13.
- <sup>171</sup> Rekenkamer Amsterdam, *Resultaten tweede indicatieve enquête Gebiedsontwikkeling NDSM*, 34 respondenten, uitvraag gedaan op 15 november 2022.
- <sup>172</sup> Groepsgesprek, 13 december 2022; Groepsgesprek, 14 december 2022.
- <sup>173</sup> Interview, 31 januari 2023, p. 14.
- <sup>174</sup> Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, p. 13; Interview, 31 januari 2023, p. 14.
- <sup>175</sup> Interview, 31 januari 2023, pp. 15-16; Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, p. 2.
- <sup>176</sup> Aanvullende informatie van ambtelijke organisatie per e-mail, d.d. 21 augustus 2023 & Gemeente Amsterdam, Feitelijke reactie, 4 oktober 2023.
- <sup>177</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, p. 28.
- <sup>178</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, p. 7.
- <sup>179</sup> Gemeente Amsterdam, *Voordracht Stedenbouwkundig Plan en grondexploitatie en kredietverhoging voor NDSM-werf Zuid in Amsterdam-Noord* voor de gemeenteraadsvergadering 19 november 2003, conform besloten, p. 4 en 8; Gemeente Amsterdam, *Raadsbesluit Vaststelling aanpassing coalitiemodel Noordwaarts*, 19 december 2007.
- <sup>180</sup> Gemeente Amsterdam, *Structuurplan Amsterdam - kiezen voor stedelijkheid*, 2003, p. 45.
- <sup>181</sup> Gemeente Amsterdam, *Voordracht Stedenbouwkundig Plan en grondexploitatie en kredietverhoging voor NDSM-werf Zuid in Amsterdam-Noord* voor de gemeenteraadsvergadering 19 november 2003, conform besloten, p. 4 en 8.
- <sup>182</sup> Gemeente Amsterdam, *Financiële paragraaf Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013, p. 11; Uitvoeringsstrategie Platform bedrijven en kantoren (PLABEKA)*, vastgesteld op de 6e Noordvleugelconferentie 16 februari 2006, p. 2.
- <sup>183</sup> Gemeente Amsterdam, *Raadsbesluit Vaststelling aanpassing coalitiemodel Noordwaarts*, 19 december 2007.
- <sup>184</sup> Gemeente Amsterdam, *Koers 2025 - Ruimte voor de stad - versie april 2016*, p. 50.
- <sup>185</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, p. 7.
- <sup>186</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, p. 5; Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten, *Besluit aanwijzing beschermd monument 528250*, 25 mei 2007.
- <sup>187</sup> Gemeente Amsterdam, *Strategiebesluit NDSM-werf, deel B Strategienota*, 2008, pp. 47 en 64.
- <sup>188</sup> Gemeente Amsterdam, *Raadsvoordracht Vaststelling van het covenant Houthaven-NDSM werf en beschikbaarstelling van een krediet*, voor de gemeenteraadsvergadering 17 december 2008, p. 2.

- <sup>189</sup> Gemeente Amsterdam, *Ontwikkeling van een gebied in vier stappen*, <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/vastgoedprofessionals/projecten/ontwikkeling-gebied-4-stappen/>, geraadpleegd op 22 februari 2023; Gemeente Amsterdam, *Raadsvoordracht Investeringsbesluit NDSM-werf* voor de vergadering van 23 januari 2013, p. 5.
- <sup>190</sup> Gemeente Amsterdam Dienst Ruimtelijke Ordening; de Architecten Cie, *Projectbesluit NDSM-werf*, concept 16 juli 2009, pp. 33 en 69.
- <sup>191</sup> Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling, *Raadadres over Projectbesluit NDSM-werf*, december 2009, p. 1.
- <sup>192</sup> Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling, *Raadadres over Projectbesluit NDSM-werf*, december 2009, p. 3.
- <sup>193</sup> Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling, *Raadadres over Projectbesluit NDSM-werf*, december 2009, p. 4.
- <sup>194</sup> Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling, *Raadadres over Projectbesluit NDSM-werf*, december 2009, p. 2.
- <sup>195</sup> Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling, *Raadadres over Projectbesluit NDSM-werf*, december 2009, p. 4.
- <sup>196</sup> Gemeente Amsterdam, *Voordracht voor de raadsvergadering van 23 januari 2013 - Vaststellen van het Investeringsbesluit NDSM-werf*, p. 5.
- <sup>197</sup> Gemeente Amsterdam, *Voordracht voor de raadsvergadering van 23 januari 2013 - Vaststellen van het Investeringsbesluit NDSM-werf*, p. 5.
- <sup>198</sup> Gemeente Amsterdam, Projectbureau Noordwaarts, *Ontwikkeling NDSM-werf, startnotitie m.e.r.*, december 2009, p. 8.
- <sup>199</sup> Gemeente Amsterdam, Projectbureau Noordwaarts, *Ontwikkeling NDSM-werf, Milieueffectrapportage*, november 2010, pp. 2, 56 en 197.
- <sup>200</sup> Gemeente Amsterdam, Projectbureau Noordwaarts, *Ontwikkeling NDSM-werf, Milieueffectrapportage*, november 2010, p. 199.
- <sup>201</sup> Gemeente Amsterdam, *Structuurvisie 2040*, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 februari 2011, p. 220.
- <sup>202</sup> Gemeente Amsterdam, *Ontwikkeling van een gebied in vier stappen*, <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/vastgoedprofessionals/projecten/ontwikkeling-gebied-4-stappen/>, geraadpleegd op 22 februari 2023.
- <sup>203</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, pp. 8-9.
- <sup>204</sup> Gemeente Amsterdam, Projectbureau Noordwaarts, *Ontwikkeling NDSM-werf, startnotitie m.e.r.*, december 2009, p. 13.
- <sup>205</sup> Gemeente Amsterdam, Projectbureau Noordwaarts, *Ontwikkeling NDSM-werf, Milieueffectrapportage, november 2010*, p. 34.
- <sup>206</sup> Gemeente Amsterdam, *Bijlagenboek bij Investeringsbesluit NDSM-werf*, gemeenteraadsvergadering 23 januari 2013, pp. 11 en 13.
- <sup>207</sup> Gemeente Amsterdam, *Bijlagenboek bij Investeringsbesluit NDSM-werf*, gemeenteraadsvergadering 23 januari 2013, p. 13.
- <sup>208</sup> Gemeente Amsterdam, *Bijlagenboek bij Investeringsbesluit NDSM-werf*, gemeenteraadsvergadering 23 januari 2013, p. 14.
- <sup>209</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, pp. 19 en 33; Gemeente Amsterdam, *Bijlagenboek bij Investeringsbesluit NDSM-werf*, gemeenteraadsvergadering 23 januari 2013, pp. 23 en 25.
- <sup>210</sup> Gemeente Amsterdam, *Bijlagenboek bij Investeringsbesluit NDSM-werf*, gemeenteraadsvergadering 23 januari 2013, p. 24.
- <sup>211</sup> Gemeente Amsterdam, Projectbureau Noordwaarts, *Ontwikkeling NDSM-werf, Milieueffectrapportage*, november 2010, p. 72; *Bijlagenboek bij Investeringsbesluit NDSM-werf*, gemeenteraadsvergadering 23 januari 2013, p. 29.
- <sup>212</sup> Gemeente Amsterdam, *Bijlagenboek bij Investeringsbesluit NDSM-werf*, gemeenteraadsvergadering 23 januari 2013, p. 13; Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, p. 17.

- <sup>213</sup> Gemeente Amsterdam, Projectbureau Noordwaarts, *Ontwikkeling NDSM-werf, Milieueffectrapportage*, november 2010, pp. 30-31.
- <sup>214</sup> Gemeente Amsterdam, Projectbureau Noordwaarts, *Ontwikkeling NDSM-werf, Milieueffectrapportage*, november 2010, p. 25 & Rijksdienst voor Archeologie, cultuurlandschap en monumenten, brief aan stadsdeel Noord *Aanwijzing beschermd monument, besluit met bijlage complexnummer 528250*, 25 mei 2007.
- <sup>215</sup> Gemeente Amsterdam, *bijlage industrielawaai bij Raadsvoordracht Vaststelling van het convenant Houthaven-NDSM werf en beschikbaarstelling van een krediet*, gemeenteraad 17 december 2008.
- <sup>216</sup> Gemeente Amsterdam, *Bijlagenboek bij Investeringsbesluit NDSM-werf*, gemeenteraadsvergadering 23 januari 2013, p. 18.
- <sup>217</sup> Gemeente Amsterdam, *Raadsvoordracht Investeringsbesluit NDSM-werf* voor de vergadering van 23 januari 2013, pp. 2, 9 en 10; Gemeente Amsterdam, *Raadsbesluit Investeringsbesluit NDSM-werf, 23 januari 2013*, p. 2.
- <sup>218</sup> Gemeente Amsterdam, *Raadsvoordracht Investeringsbesluit NDSM-werf* voor de vergadering van 23 januari 2013, pp. 7, 8 en 14.
- <sup>219</sup> Gemeente Amsterdam, *Raadsvoordracht Investeringsbesluit NDSM-werf* voor de vergadering van 23 januari 2013, pp. 2, 9 en 10; Gemeente Amsterdam, *Raadsbesluit Investeringsbesluit NDSM-werf, 23 januari 2013*, p. 2.
- <sup>220</sup> Gemeente Amsterdam, *Strategiebesluit NDSM-werf, deel B Strategienota*, 2008, pp. 47 en 64; Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, pp. 7, 11, 19, 51 en 53; Gemeente Amsterdam, *Bijlagenboek bij Investeringsbesluit NDSM-werf*, gemeenteraadsvergadering 23 januari 2013, p. 8.
- <sup>221</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, pp. 7, 11, 19, 51, 53 en 54; Gemeente Amsterdam, *Bijlagenboek bij Investeringsbesluit NDSM-werf*, gemeenteraadsvergadering 23 januari 2013, p. 8.
- <sup>222</sup> Gemeente Amsterdam, *Bijlagenboek bij Investeringsbesluit NDSM-werf*, gemeenteraadsvergadering 23 januari 2013, p. 21.
- <sup>223</sup> Gemeente Amsterdam, *Bestemmingsplanregels NDSM-werf West*, 2014, p. 18.
- <sup>224</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, pp. 7 en 21; Gemeente Amsterdam, *Voordracht voor de raadsvergadering van 23 januari 2013 - Vaststellen van het Investeringsbesluit NDSM-werf*, pp. 8 en 15; Gemeente Amsterdam, Map Wethouder RO - 22 maart 2012 met uitslag, *Investeringsbesluit NDSM-werf: percentage sociale woningbouw*.
- <sup>225</sup> Gemeente Amsterdam, *Strategiebesluit NDSM-werf, deel B Strategienota*, 2008, p. 29; Gemeente Amsterdam Dienst Ruimtelijke Ordening; de Architecten Cie, *Projectbesluit NDSM-werf, concept 16 juli 2009*, p. 33.
- <sup>226</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, p. 15.
- <sup>227</sup> Gemeente Amsterdam, *Bijlagenboek bij Investeringsbesluit NDSM-werf*, gemeenteraadsvergadering 23 januari 2013, p. 55.
- <sup>228</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, pp. 7 en 21; Gemeente Amsterdam, *Voordracht voor de raadsvergadering van 23 januari 2013 - Vaststellen van het Investeringsbesluit NDSM-werf*, pp. 8 en 15; Gemeente Amsterdam, Map Wethouder RO - 22 maart 2012 met uitslag, *Investeringsbesluit NDSM-werf: percentage sociale woningbouw*.
- <sup>229</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, p. 29.
- <sup>230</sup> Gemeente Amsterdam, *Voordracht voor de raadsvergadering van 23 januari 2013 - Vaststellen van het Investeringsbesluit NDSM-werf*, pp. 8 en 14; Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, p. 29.
- <sup>231</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, p. 7.
- <sup>232</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, p. 29.

- 
- <sup>233</sup> Gemeente Amsterdam, *Voordracht voor de raadsvergadering van 23 januari 2013 - Vaststellen van het Investeringsbesluit NDSM-werf*, pp. 8 en 14; Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, p. 29.
- <sup>234</sup> Gemeente Amsterdam, *Voordracht voor de raadsvergadering van 23 januari 2013 - Vaststellen van het Investeringsbesluit NDSM-werf*, pp. 8 en 14; Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, p. 29.
- <sup>235</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, p. 21.
- <sup>236</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, p. 21.
- <sup>237</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, p. 21.
- <sup>238</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, pp. 19, 29, 33 en 37; Gemeente Amsterdam, *Bijlagenboek bij Investeringsbesluit NDSM-werf, gemeenteraadsvergadering 23 januari 2013*, pp. 9, 23, en 25.
- <sup>239</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, p. 58.
- <sup>240</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, p. 58.
- <sup>241</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, pp. 30-31.
- <sup>242</sup> Gemeente Amsterdam, *Bijlagenboek bij Investeringsbesluit NDSM-werf, gemeenteraadsvergadering 23 januari 2013*, p. 52.
- <sup>243</sup> Gemeente Amsterdam, *Bijlagenboek bij Investeringsbesluit NDSM-werf, gemeenteraadsvergadering 23 januari 2013*, pp. 15, 103 en 107.
- <sup>244</sup> Gemeente Amsterdam, *Bijlagenboek bij Investeringsbesluit NDSM-werf, gemeenteraadsvergadering 23 januari 2013*, pp. 8 en 9; Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, pp. 15, 29, 41, 47.
- <sup>245</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, p. 51; Gemeente Amsterdam, *Raadsbesluit Vaststellen Investeringsbesluit NDSM-werf 2013*, pp. 2 en 3.
- <sup>246</sup> Gemeente Amsterdam, *Raadsbesluit Vaststellen van het investeringsbesluit NDSM-werf, 23 januari 2013*, pp. 2 en 3.
- <sup>247</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, p. 51; Gemeente Amsterdam, *Raadsbesluit Vaststellen Investeringsbesluit NDSM-werf 2013*, pp. 2 en 3.
- <sup>248</sup> Gemeente Amsterdam, *Bijlagenboek bij Investeringsbesluit NDSM-werf, gemeenteraadsvergadering 23 januari 2013*, p. 31; Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, p. 55; *Convenant Houthaven-NDSM werf, bijlage bij Raadsvoordracht Vaststelling van het convenant Houthaven-NDSM werf en beschikbaarstelling van een krediet gemeenteraad 17 december 2008*, p. 6.
- <sup>249</sup> Gemeente Amsterdam, *Bijlagenboek bij Investeringsbesluit NDSM-werf, gemeenteraadsvergadering 23 januari 2013*, p. 13; Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, p. 17.
- <sup>250</sup> Gemeente Amsterdam, *Bijlagenboek bij Investeringsbesluit NDSM-werf, gemeenteraadsvergadering 23 januari 2013*, p. 34.
- <sup>251</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, p. 55.
- <sup>252</sup> Gemeente Amsterdam, *Bijlagenboek bij Investeringsbesluit NDSM-werf, gemeenteraadsvergadering 23 januari 2013*, p. 41; Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, p. 29.
- <sup>253</sup> Gemeente Amsterdam, *Raadsbesluit Vaststellen van de transformatiestrategie Haven-Stad: Sterke stad – Slimme Haven, 4 juli 2013*.
- <sup>254</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, p. 20.



- <sup>255</sup> Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Noord, Besluit deelraad van Amsterdam-Noord, bestuursflap en regels van het bestemmingsplan, *Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan NDSM-werf West*, 12 maart 2014.
- <sup>256</sup> Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Noord, Besluit deelraad van Amsterdam-Noord, bestuursflap en regels van het bestemmingsplan, *Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan NDSM-werf West*, 12 maart 2014.
- <sup>257</sup> Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Noord, Besluit deelraad van Amsterdam-Noord, bestuursflap en regels van het bestemmingsplan, *Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan NDSM-werf West*, 12 maart 2014.
- <sup>258</sup> Gemeente Amsterdam, Amsterdam is van iedereen, *Coalitieakkoord 2014-2018*, 2014.
- <sup>259</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit en raadsvoordracht met bijlagen *Vaststellen van de Transformatie-exploitatie NDSM-werf Noord en Oost*, 10 februari 2016.
- <sup>260</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht met bijlagen *Kennisnemen van "Koers 2025" een ruimtelijke ontwikkelstrategie van Amsterdam 2016-2025*, 14 september 2016.
- <sup>261</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit en raadsvoordracht *Wijziging van de Verordening op de Bestuurscommissie 2013 in verband met wijziging van Bijlage B, overzichtskaart met de stedelijke gebieden, projecten en belangen behorende bij het bevoegdhedenregister*, 13 juli 2016.
- <sup>262</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststelling aanpassing coalitiemodel Noordwaarts*, 19 december 2007.
- <sup>263</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief *Afhandeling motie 929 van de leden Flentge, Moorman en Groot Wassink inzake de Voorjaarsnota 2016 (stop de Blokhokken)*, 31 januari 2017.
- <sup>264</sup> Gemeente Amsterdam, *Motie van de leden Flentge, Moorman en Groot Wassink inzake de Voorjaarsnota 2016 (stop de blokhokken)*, 14 juli 2016.
- <sup>265</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen van het actieplan "meer middeldure huur"*, 8 juni 2017.
- <sup>266</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit en raadsvoordracht *Vaststellen van de Woonagenda 2025*, 19 juli 2017 & Gemeente Amsterdam, *Amendement van het lid Boomsma inzake de Woonagenda 2025 (doelstelling voor de grootte van woningen)*, 19 juli 2017 & Gemeente Amsterdam, *Motie van het lid Moorman inzake de Woonagenda 2025 (bouw voldoende gezinswoningen)*, 19 juli 2017 & Gemeente Amsterdam, Raadinformatiebrief *Bestuurlijke reactie moties 942, 943, 951, 953, 954, 956, 957 en 962 inzake Woonagenda 2025*, 26 september 2017, p. 1.
- <sup>267</sup> Gemeente Amsterdam, *Spelregels voor woningbouwprogrammering*, ter bespreking en ter kennisneming voor de commissievergadering 12 juli 2017.
- <sup>268</sup> Gemeente Amsterdam, Nota en Voordracht voor de vergadering van de gemeenteraadscommissie *Ruimte voor de Economie van Morgen*, 18 juli 2017.
- <sup>269</sup> Gemeente Amsterdam, Nota en Voordracht voor de vergadering van de gemeenteraadscommissie *Ruimte voor de Economie van Morgen*, 18 juli 2017.
- <sup>270</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van de Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020 en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet*, 30 september 2020, p. 8 & G&S&, Feitelijke reactie, 26 september 2023.
- <sup>271</sup> E-mail ambtelijke organisatie dd. 14 april 2023, pp. 1-2.
- <sup>272</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 24.
- <sup>273</sup> E-mail ambtelijke organisatie dd. 14 april 2023, pp. 1-2.
- <sup>274</sup> Gemeente Amsterdam, Voordracht voor de vergadering van de gemeenteraadscommissie *Referentienormen maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen*, 30 januari 2018.
- <sup>275</sup> Gemeente Amsterdam, *Notitie Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen*, 9 januari 2018.
- <sup>276</sup> Rekenkamer Amsterdam, Onderzoeksrapport publieksonderzoek *Groen in de Stad*, 29 september 2021, pp. 12 en 16.
- <sup>277</sup> Gemeente Amsterdam, *Woningbouwplan 2018-2025*, november 2018.
- <sup>278</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit en raadsvoordracht met bijlagen *Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project TT Vasumweg*, 19 september 2018.



- <sup>279</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit en raadsvoordracht met bijlagen *Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project TT Vasumweg*, 19 september 2018.
- <sup>280</sup> Gemeente Amsterdam, *Stedenbouwkundig kader NDSM, blokken A4-A7*, 26 februari 2019, bijlage bij Raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020.
- <sup>281</sup> Gemeente Amsterdam, Besluit van het college van burgemeester en wethouders tot vaststellen van het *Stedenbouwkundig Kader NDSM, blokken A4-A7* en de concept *Beleidsregel Hoogteaccenten NDSM, blokken A4-A7*, 7 mei 2019.
- <sup>282</sup> Gemeente Amsterdam, *Stedenbouwkundig kader NDSM, blokken A4-A7*, 26 februari 2019, bijlage bij Raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020.
- <sup>283</sup> Gemeente Amsterdam, *Stedenbouwkundig kader NDSM, blokken A4-A7*, 26 februari 2019, bijlage bij Raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020.
- <sup>284</sup> Gemeente Amsterdam, Collegebesluit en collegevoordracht *Vaststelling Wijzigingsplan NDSM-werf West, 2e wijziging, vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder*, 26 november 2019.
- <sup>285</sup> Gemeente Amsterdam, Collegebesluit regeling *Beleidsaanpassingen volgend uit de intentieverklaring tussen de gemeente, beleggers en ontwikkelaars over betaalbare woningen*, 2 juni 2020.
- <sup>286</sup> Gemeente Amsterdam, Voordracht voor de vergadering van de gemeenteraadscommissie *Kennismemen van de beleidsaanpassingen volgend uit de intentieverklaring tussen de gemeente, beleggers en ontwikkelaars over betaalbare woningen*, 2 juni 2020.
- <sup>287</sup> Gemeente Amsterdam, Voordracht voor de vergadering van de gemeenteraadscommissie *Kennismemen van de beleidsaanpassingen volgend uit de intentieverklaring tussen de gemeente, beleggers en ontwikkelaars over betaalbare woningen*, 2 juni 2020.
- <sup>288</sup> Gemeente Amsterdam, Voordracht voor de vergadering van de gemeenteraadscommissie *Kennismemen van de beleidsaanpassingen volgend uit de intentieverklaring tussen de gemeente, beleggers en ontwikkelaars over betaalbare woningen*, 2 juni 2020.
- <sup>289</sup> Gemeente Amsterdam, Voordracht voor de vergadering van de gemeenteraadscommissie *Kennismemen van de beleidsaanpassingen volgend uit de intentieverklaring tussen de gemeente, beleggers en ontwikkelaars over betaalbare woningen*, 2 juni 2020.
- <sup>290</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit en raadsvoordracht *Vaststellen van de Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020 en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet*, 30 september 2020.
- <sup>291</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen van het bestemmingsplan NDSM-werf West, 1e herziening*, 30 september 2020.
- <sup>292</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen van de Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020 en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet*, 30 september 2020, p. 1.
- <sup>293</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 8.
- <sup>294</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van de Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020 en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet*, 30 september 2020, p. 4.
- <sup>295</sup> Gemeente Amsterdam, Toelichting op *Bestemmingsplan NDSM-Werf West, 1e Herziening*, Bijlage bij raadsbesluit 30 september 2020, p. 15.
- <sup>296</sup> Gemeente Amsterdam, Bestemmingsplanregels *Bestemmingsplan NDSM-Werf West, 1e Herziening*, Bijlage bij raadsbesluit 30 september 2020, p. 10 en 11.
- <sup>297</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 22.
- <sup>298</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van de Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020 en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet*, 30 september 2020, p. 5.
- <sup>299</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van de Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020 en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet*, 30 september 2020, p. 4.
- <sup>300</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, p. 21.
- <sup>301</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 81.

- <sup>302</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 8.
- <sup>303</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen van de Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020 en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet*, 30 september 2020, p. 1.
- <sup>304</sup> Gemeente Amsterdam, *Financiële paragraaf bij het Investeringsbesluit NDSM Werf, Herziening Grondexploitatie NDSM Werf West*, 30 september 2020, p. 26.
- <sup>305</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 7 en 24.
- <sup>306</sup> Gemeente Amsterdam, *Financiële paragraaf bij het Investeringsbesluit NDSM Werf, Herziening Grondexploitatie NDSM Werf West*, 30 september 2020, p. 24.
- <sup>307</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 24.
- <sup>308</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van de Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020 en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet*, 30 september 2020, p. 5.
- <sup>309</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 10.
- <sup>310</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 36.
- <sup>311</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 39.
- <sup>312</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 35.
- <sup>313</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 33.
- <sup>314</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van de Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020 en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet*, 30 september 2020, p. 3.
- <sup>315</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van de Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020 en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet*, 30 september 2020, p. 4.
- <sup>316</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 7.
- <sup>317</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 33.
- <sup>318</sup> Gemeente Amsterdam, *Advies Stadsdeel Noord bij Raadsbesluit Vaststellen van het bestemmingsplan NDSM-werf West, 1e herziening*, 30 september 2020, p. 3.
- <sup>319</sup> Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, p. 2.
- <sup>320</sup> Gemeente Amsterdam, *Advies Wonen in de financiële paragraaf bij het Investeringsbesluit NDSM Werf, Herziening Grondexploitatie NDSM Werf West*, 30 september 2020, p. 27; Gemeente Amsterdam, Directie Wonen, *NDSM Advies Woningbouwprogrammering*, 11 juli 2019, p. 7.
- <sup>321</sup> Gemeente Amsterdam, Directie Wonen, *NDSM Advies Woningbouwprogrammering*, 11 juli 2019 p. 5.
- <sup>322</sup> Gemeente Amsterdam, Directie Wonen, *NDSM Advies Woningbouwprogrammering*, 11 juli 2019 p. 7.
- <sup>323</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van de Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020 en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet*, 30 september 2020, p. 4.
- <sup>324</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 11.
- <sup>325</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 25.
- <sup>326</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 21.
- <sup>327</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, pp. 26-27.
- <sup>328</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 27.

- 
- <sup>329</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van de Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020 en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet*, 30 september 2020, p. 4.
- <sup>330</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsnotulen *Gemeenteraad Avondzitting op woensdag 30 september 2020*, p. 15.
- <sup>331</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 21.
- <sup>332</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, pp. 26-27.
- <sup>333</sup> Gemeente Amsterdam, *Amendement van het lid Naoum Néhmé inzake de actualisatie van het Investeringsbesluit NDSM-Werf 2020 (Amsterdam moet voldoende ruimte houden voor bedrijvigheid en ondernemerschap)*, 30 september 2020.
- <sup>334</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsvoordracht *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 3 augustus 2020, p. 24.
- <sup>335</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, p. 24.
- <sup>336</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen van de Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020 en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet*, 30 september 2020, p. 2.
- <sup>337</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, pp. 44-49.
- <sup>338</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van de Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020 en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet*, 30 september 2020, p. 7.
- <sup>339</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, pp. 44-49.
- <sup>340</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, pp. 44-49; Gemeente Amsterdam, *Notitie Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen*, 9 januari 2018, p. 11.
- <sup>341</sup> Gemeente Amsterdam, Bijlage 1 bij raadsbesluit *Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020*, 30 september 2020, pp. 44-49.
- <sup>342</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van de Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020 en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet*, 30 september 2020, pp. 6-7.
- <sup>343</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen van de Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020 en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet*, 30 september 2020, p. 2.
- <sup>344</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van de Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020 en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet*, 30 september 2020, p. 11.
- <sup>345</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, p. 55.
- <sup>346</sup> Gemeente Amsterdam, Toelichting op *Bestemmingsplan NDSM-Werf West, 1e Herziening*, Bijlage bij raadsbesluit 30 september 2020, pp. 39-42.
- <sup>347</sup> Gemeente Amsterdam, *Nota van Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan NDSM-werf West, 1e herziening*, bijlage bij Raadsbesluit, 30 september 2020, p. 1.
- <sup>348</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, pp. 5 en 79.
- <sup>349</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013*, pp. 5 en 79.
- <sup>350</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsnotulen *Gemeenteraad Avondzitting op woensdag 30 september 2020*, p. 12.
- <sup>351</sup> Gemeente Amsterdam, *Investeringsbesluit NDSM-werf, bijlage bij raadsbesluit 23 januari 2013* p. 77.
- <sup>352</sup> Gemeente Amsterdam, *Nota van Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan NDSM-werf West, 1e herziening*, bijlage bij Raadsbesluit, 30 september 2020, p. 1.
- <sup>353</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van het bestemmingsplan NDSM-werf West, 1e herziening*, 30 september 2020, p. 3.
- <sup>354</sup> Gemeente Amsterdam, *Bestemmingsplan NDSM-werf West, 1e herziening, besluit Hogere waarden (Wet Geluidhinder)*, Publicatie in Staatscourant, 14 oktober 2020, p. 2.

- <sup>355</sup> Gemeente Amsterdam, *Nota van Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan NDSM-werf West, 1e herziening*, bijlage bij Raadsbesluit, 30 september 2020.
- <sup>356</sup> Gemeente Amsterdam, *Advies Stadsdeel Noord bij Raadsbesluit Vaststellen van het bestemmingsplan NDSM-werf West, 1e herziening*, 30 september 2020.
- <sup>357</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief *Vaststelling projectbesluit Klaprozenweg Noord*, 29 juni 2021.
- <sup>358</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief *Beantwoording schriftelijke vragen van het lid Van Soest inzake Noord voelt zich verwaarloosd*, 14 september 2021, p. 7.
- <sup>359</sup> Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, p. 3.
- <sup>360</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisatie Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022*, Bijlage bij raadsinformatiebrief, 27 september 2022, pp. 18-19.
- <sup>361</sup> Gemeente Amsterdam, *Omgevingsvisie 2050 Amsterdam, een menselijke metropool*, 8 juli 2021, pp. 19 en 143.
- <sup>362</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit en raadsvoordracht *Vaststellen van de haalbaarheidsstudie Vergroening en Sport NDSM-werf Oost als basis voor een plan om groen- en sportvoorzieningen toe te voegen op de NDSM-werf Oost*, 11 november 2021.
- <sup>363</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit en raadsvoordracht *Vaststellen van de haalbaarheidsstudie Vergroening en Sport NDSM-werf Oost als basis voor een plan om groen- en sportvoorzieningen toe te voegen op de NDSM-werf Oost*, 11 november 2021.
- <sup>364</sup> Gemeente Amsterdam, *Financiële paragraaf bij het Investeringsbesluit NDSM Werf, Herziening Grondexploitatie NDSM Werf West*, 30 september 2020, p. 50 & Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van de haalbaarheidsstudie Vergroening en Sport NDSM-werf Oost als basis voor een plan om groen- en sportvoorzieningen toe te voegen op de NDSM-werf Oost*, 11 november 2021, p. 9.
- <sup>365</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief *Tijdelijke financiële woningbouwimpuls in de vorm van een regeling Ambitiebonus en een regeling Transformatie-impuls*, 18 januari 2022.
- <sup>366</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief *Tijdelijke financiële woningbouwimpuls in de vorm van een regeling Ambitiebonus en een regeling Transformatie-impuls*, 18 januari 2022, p. 5.
- <sup>367</sup> Informatie van ambtelijke organisatie *Beantwoording vragenlijst Rekenkamer Amsterdam*, per e-mail dd. 9 maart 2023, p. 11.
- <sup>368</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen van het geactualiseerde Voorkeursbesluit Sprong over het IJ*, 28 februari 2022.
- <sup>369</sup> Gemeente Amsterdam, *Actualisatie Nota van Uitgangspunten Sprong over het IJ 2022, op basis van het advies Genereus verbonden van de commissie D'Hooghe*, bijlage bij Raadsbesluit, 28 februari 2022, p. 10, 16, 17 en 77; *Inpassing Westbrug NDSM - Bijlage bij de actualisatie Nota van Uitgangspunten Sprong over het IJ*, 23 december 2021, p. 5
- <sup>370</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsvoordracht *Vaststellen van de Actualisatie Investeringsbesluit NDSM-werf 2020 en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet*, 30 september 2020, p. 4.
- <sup>371</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Instemmen met het Definitief Voorkeursbesluit fase 2 Sprong over het IJ*, 20 juli 2017, p. 3.
- <sup>372</sup> Rijksoverheid, Nieuwsbericht *Miljardeninvesteringen voor bereikbaarheid woonwijken in heel Nederland*, 14 november 2022.
- <sup>373</sup> Gemeente Amsterdam, *Coalitieakkoord PvdA/GroenLinks/D66, Amsterdams Akkoord 2022-2026*, 2022, p. 60.
- <sup>374</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief *Afdoening motie 433accent van de leden Ernsting, Wijnants, Asruf, Moeskops, Von Gerhardt, Garmy, Koyuncu en Bobeldijk inzake de Begroting 2023 en motie 114.22 van de leden Kuiper, Boomsma, Van Soest, Nanninga en Kiliç inzake participatie bij aanlandplekken Sprong over het IJ*, 9 mei 2023, p. 2.
- <sup>375</sup> Gemeente Amsterdam, *Verkeersonderzoek Sprong over het IJ - Veerverbindingen Eindrapport*, januari 2023, bijlage bij Raadsinformatiebrief 9 mei 2023, p. 23.
- <sup>376</sup> Gemeente Amsterdam, *Coalitieakkoord PvdA/GroenLinks/D66, Amsterdams Akkoord 2022-2026*, 2022, pp. 52 en 75.
- <sup>377</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief *2e kwartaalrapportage woningbouw 2022*, 30 augustus 2022, p. 2.



- <sup>378</sup> Gemeente Amsterdam, *Coalitieakkoord PvdA/GroenLinks/D66, Amsterdams Akkoord 2022-2026*, 2022, pp. 52 en 75.
- <sup>379</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief *Afhandeling motie 553.21 van het lid J. Bloemberg-Issa van de Partij voor de Dieren*, 30 augustus 2022.
- <sup>380</sup> Gemeente Amsterdam, *Coalitieakkoord PvdA/GroenLinks/D66, Amsterdams Akkoord 2022-2026*, 2022, p. 76.
- <sup>381</sup> Interview, 31 januari 2023, p. 10.
- <sup>382</sup> <https://www.amsterdam.nl/projecten/ndsm-werf/deelproject/tijdelijk-park-helling-5/>, geraadpleegd op 30 maart 2023.
- <sup>383</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief *Actualisatie Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022*, 27 september 2022.
- <sup>384</sup> Gemeente Amsterdam, *Woningbouwplan 2022-2028* met Raadsinformatiebrief, 31 januari 2023.
- <sup>385</sup> Gemeente Amsterdam, *Coalitieakkoord PvdA/GroenLinks/D66, Amsterdams Akkoord 2022-2026*, 2022, p. 38.
- <sup>386</sup> Gemeente Amsterdam, Presentatie in de Raadscommissie Stadsontwikkeling *Aanpak Noord, Contouren plan van aanpak*, 22 februari 2023.
- <sup>387</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief *Uitkomsten locatieonderzoek Erotisch Centrum*, 14 februari 2023.
- <sup>388</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief *Uitkomsten locatieonderzoek Erotisch Centrum*, 14 februari 2023, p. 7.
- <sup>389</sup> Gemeente Amsterdam, *Inpassingsonderzoek Erotisch Centrum, negen locaties, Van kansrijke locaties naar voorkeurslocaties*, 8 december 2022, p. 10.
- <sup>390</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsinformatiebrief *Herprogrammering kavel B7-2 NDSM-werf West*, 6 juni 2023.
- <sup>391</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen van de actuele saldi van actieve grondexploitaties Vereveningsfonds en Zuidas en kennisnemen van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties Vereveningsfonds en Zuidas 2023 – bijlage 3 Plansaldi en resterende uitgaven*, 8 juni 2022, p. 2.
- <sup>392</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen van de actuele saldi van actieve grondexploitaties Vereveningsfonds en Zuidas en kennisnemen van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties Vereveningsfonds en Zuidas 2023 – bijlage 4 Aanmerkelijke afwijkingen*, 8 juni 2022, p. 7.
- <sup>393</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen van de actuele saldi van actieve grondexploitaties Vereveningsfonds en Zuidas en kennisnemen van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties Vereveningsfonds en Zuidas 2023 – bijlage 4 Aanmerkelijke afwijkingen*, 8 juni 2022, p. 7.
- <sup>394</sup> Gemeente Amsterdam, Raadsbesluit *Vaststellen van de actuele saldi van actieve grondexploitaties Vereveningsfonds en Zuidas en kennisnemen van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties Vereveningsfonds en Zuidas 2023 – bijlage 7 Beslispunt financieel-administratieve aanpassingen in plannen*, 8 juni 2022.
- <sup>395</sup> Gemeente Amsterdam, *Meerjarenperspectief Grondexploitaties Vereveningsfonds en Zuidas 2023*, bijlage 1a bij Raadsvoordracht Vaststellen van de actuele saldi van actieve grondexploitaties Vereveningsfonds en Zuidas en kennisnemen van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties Vereveningsfonds en Zuidas 2023 voor de raadsvergadering 8 juni 2022, p. 3.
- <sup>396</sup> Gemeente Amsterdam, *Werkend aan een complete stad; gebiedsontwikkeling in Amsterdam*, bijlage 9b bij Raadsvoordracht Vaststellen van de actuele saldi van actieve grondexploitaties Vereveningsfonds en Zuidas en kennisnemen van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties Vereveningsfonds en Zuidas 2023 voor de raadsvergadering 8 juni 2022, p. 3.