

Optoppen voor de toekomst van Amsterdam

Een onderzoek naar
optoppen als oplossing
voor de wooncrisis en
het halen van de
klimaatdoelen



Amsterdam School of Real Estate
MRE Master Thesis

Company Research Paper
Auteur
Datum
Begeleider
Tweede lezer

Master of Real Estate 2021-2023
Cengiz Caglar
25 oktober 2023
Dr. ir. Gert-Joost Peek MRICS
Drs. Philip Boswinkel MRE MRICS

Voorwoord

Voor u ligt mijn onderzoek naar optoppen in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Het is het eindresultaat van een geweldige reis van twee jaar, waarin ik veel heb geleerd, inspirerende mensen heb ontmoet, soms nachten heb doorgeleerd en het tegelijkertijd als een behoorlijke uitdaging heb ervaren. Deze reis heeft mij ook aan het denken gezet. De tijd gaat snel en we kunnen deze niet terugdraaien. De keuzes die we maken zijn van groot belang. Het resultaat van deze studie is dat ik minder tijd heb gehad voor mijn gezin. Ik ben mijn vrouw en kinderen enorm dankbaar dat zij mij hebben gesteund en begrip hebben getoond voor mijn situatie.

Als kantorenloods en transformatieregisseur van de gemeente Amsterdam ben ik nauw betrokken bij de gebiedsontwikkeling en transformaties. Na het volgen van de vakken Legal Management, Strategisch Management en Urban Management wist ik al snel dat ik een onderzoek wilde uitvoeren naar optoppen in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Er is veel geschreven en onderzocht over optoppen. Ik heb geprobeerd om mijn onderzoek zo praktisch mogelijk vorm te geven en enkele maatregelen te bedenken voor de gemeente Amsterdam. Ik ben blij dat ik deze keuze heb gemaakt, want de voorgestelde maatregelen zijn praktisch en snel uitvoerbaar.

Tijdens mijn onderzoek heb ik het voorrecht gehad om fantastische mensen te spreken die de tijd hebben genomen om bij te dragen aan dit onderzoek. Ik wil graag al deze experts bedanken. Mijn speciale dank gaat uit naar Praveen Kartaram voor zijn hulp bij de casussen van de Woonstichting Lieven de Key, die zijn gebruikt voor dit onderzoek. Ook wil ik Levi Koppenhol en Younes El Ayadi van Creative City Solutions hartelijk bedanken voor hun bijdrage aan de casussen en de brainstormsessies over de verschillende aspecten van optoppen. Verder wil ik mijn begeleider, Gert-Joost Peek, enorm bedanken voor zijn waardevolle feedback en adviezen, waardoor ik steeds op het juiste spoor ben gebleven. Mijn dank gaat ook uit naar de directie van Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam, die mij de gelegenheid heeft geboden om deze studie te volgen. Tenslotte wil ik Jantine Schrader, Programma Manager MRE, hartelijk bedanken voor haar fantastische betrokkenheid bij deze opleiding.

Cengiz Caglar
Oostzaan, oktober 2023

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Samenvatting	4-5
1 Inleiding en onderzoeksopzet	6-9
1.2 Doelstelling	7
1.2 Centrale vraag en deelvragen	7
1.3 Relevantie van het onderzoek	7
1.4 Onderzoeksmethoden	8-9
1.5 Leeswijzer	9
2 Binnestedelijke gebiedsontwikkeling	10-36
2.1 Inleiding	10
2.2 Gebiedsontwikkeling	10-12
2.3 Fasen in de gebiedsontwikkeling	12-15
2.4 Optoppen	15-25
2.5 Organisatie: Grond en Ontwikkeling	25-26
2.6 Proces ontwikkelvormen	26-27
2.6.1 Tenderprocedure	27-28
2.6.2 Transformatieproces	28-30
2.6.3 Ontwikkelbuurten en woningcorporaties	30
2.6.4 Gemeentelijke locaties (sociaal programma)	31
2.7 Proces Erfpachtconversie en grondprijnsbeleid	31-35
2.8 Tijdelijke Financiële regelingen	35-36
2.8.1 Ambitiebonus	35-36
2.8.2 De Transformatie-impuls	36
2.9 Deelconclusie	36-38
3 Methodologie empirisch onderzoek	39-45
3.1 Casestudies	39
3.2 Casusselectie	39-40
3.3 Interviews	41
3.4 Resultaat van de interviews	42-44
3.5 Bevindingen observatie	44-45
4 Casestudies	46-66
4.1 Casus Maassluisstraat	46-52
4.2 Casus Anton Waldorpstraat	52-55
4.3 Rembrandt Park	55-58
4.4 Casus World Fashion Center, Toren 3	58-60
4.5 Casussen Arent Janszoon Ernststraat 700 en 800	60-64
4.6 Casus Admiraal de Ruijterweg 21	64-66
5 Expertvalidatie	67-72
6 Aanbevelingen voor de gemeente Amsterdam	73-75
7 Conclusie en Discussie	76-77
8 Bibliografie	78-81

Samenvatting

Nu Amsterdam zich in een wooncrisis bevindt, lijkt er opnieuw gegrepen te worden naar een oud concept: optoppen. Verschillende ontwikkelaars en corporaties hebben optoppen omarmd als dé oplossing om snel nieuwe woningen te realiseren en bestaande voorraad te verduurzamen. Optoppen kan in Amsterdam alleen al leiden tot 8.424 nieuwe woningen. Daarnaast kan er middels optoppen nagenoeg 25.920 woningen worden verduurzaamd, blijkt uit een onderzoek van Creative City Solutions.

Het voorliggende onderzoek is een ontwerpgericht onderzoek naar het optoppen in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in Amsterdam. Het onderzoek levert gevalideerde uitvoerbare oplossingen voor het optop-proces in Amsterdam. De onderzoeksvraag luidt als volgt:

Welke maatregelen moet de gemeente Amsterdam nemen om optoppen een route oftewel een vierde ontwikkelvorm te laten zijn voor het toevoegen van betaalbare woningen en het halen van de klimaatdoelen?

Voor het beantwoorden van deze onderzoeksvraag is een theoretisch en empirisch onderzoek verricht op basis van de principes van een ontwerpgericht onderzoek dat uiteenvalt in twee delen. Het eerste deel van het onderzoek is gericht op de diagnose van het probleem, waarbij op basis van literatuuronderzoek, casussen en interviews verklaard wordt wat het probleem van optoppen in Amsterdam is. Het tweede onderdeel van het ontwerpgericht onderzoek spitst zich toe op het testen en verklaren van een oplossing. Er vindt door middel van het organiseren van een bijeenkomst met de experts expertvalidatie plaats op de bedachte maatregelen. Op basis van de conclusies van het ontwerpgericht onderzoek wordt de gemeente Amsterdam geadviseerd over de maatregelen die genomen moeten worden om optoppen een route oftewel een vierde ontwikkelvorm te laten zijn voor het toevoegen van betaalbare woningen en halen van de klimaatdoelen.

Optoppen popt weer op en vindt in Amsterdam op kleine schaal plaats, maar de potentie is thans groter dan het was in het verleden. Deze grotere potentie hangt nauw samen met de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling en de verduurzamingsopgave van Amsterdam. Het onderzoek wijst uit dat optoppen zowel kan leiden tot de realisatie van betaalbare woningen als tot verduurzaming van bestaand vastgoed.

Het ontwerpgericht onderzoek onderbouwt dat er zes maatregelen nodig zijn om optoppen een ontwikkelvorm te laten zijn voor het toevoegen van betaalbare woningen en het halen van de klimaatdoelen. Deze maatregelen zijn:

1. Ontwikkel een optop-impuls en laat deze door het college van B&W vaststellen. Het onderzoek heeft aangetoond dat een financiële tegemoetkoming vanuit de gemeente belangrijk is voor de haalbaarheid van de businesscase van de ontwikkelaars en corporaties.
2. Verruim het Aanvullende Convenant Erfpacht en zorg ervoor dat sloop-tot-casco ook valt binnen dit convenant. Het Aanvullende Convenant Erfpacht ziet toe op het verkrijgen van lagere grondwaarden voor de woningcorporaties. Uit het onderzoek is gebleken dat sloop-tot-casco gelet op circulariteit en CO₂-uitstoot duurzamer is dan sloop-nieuwbouw, maar geen onderdeel uitmaakt van het convenant.

3. Bereken tot en met 31-12-2025 geen grondwaarde bij optop-projecten van woningcorporaties.
Het onderzoek wijst uit dat de opgave voor het optoppen vooral bij de woningcorporaties ligt en het optoppen van woningen nog niet vaak voorkomt in Amsterdam. Het is van belang dat de gemeente Amsterdam een extra financiële tegemoetkoming ontwikkelt voor de corporaties om het optoppen te stimuleren.
4. Werk samen met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) aan de ontwikkeling van een stappenplan voor optoppen in Amsterdam. Het is van belang dat zowel de marktpartijen als woningcorporaties vooraf een duidelijk stappenplan hebben waarin de stappen voor optoppen helder zijn.
5. Creëer een welstandskaat voor de optop-gebieden in Amsterdam. Het is voor alle partijen belangrijk om op de hoogte te zijn van deze gebieden. Dit stimuleert corporaties om optoppen vroegtijdig als een reëel scenario te zien binnen de stedelijke vernieuwing. Bovendien helpt dit de marktpartijen om tijdig onderbouwde beslissingen te nemen bij de acquisitie van nieuw vastgoed
6. Richt een programmateam op voor optoppen en leg de bestuurlijke visie optoppen vast.
Dit programmateam geeft uitvoering aan de bestuurlijke opgave over optoppen, stimuleert, faciliteert en coördineert het optoppen in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in Amsterdam.

1. Inleiding

Het streven van het kabinet is om tot en met 2030 ruim 900.000 woningen te realiseren (Rijksoverheid, 2022). Dit is een enorme opgave voor de publiek-private partijen, temeer omdat Nederland zich in een wooncrisis bevindt. Met de binnenstedelijke projectontwikkeling wordt de wooncrisis bestreden. Met andere woorden, inbreiding is de nieuwe uitbreiding (Vasgoedmarkt, 2018). Verder moet de bestaande woningvoorraad een duurzame transitie doorstaan. Het kabinet wil namelijk dat in 2050 de gehele woningvoorraad energieneutraal is (Planbureau voor de Leefomgeving, 2013).

De Nederlandse bevolking woont voornamelijk in de stedelijke gebieden. Volgens de gemeente Amsterdam (2022) telde Amsterdam inclusief Weesp op 1 januari 2022, 902.699 inwoners. De verwachting is dat in 2050 het aantal inwoners stijgt tot 1.092.893. Deze groei is goed voor 21 procent (Onderzoek en Statistiek, 2023). De belangrijkste vraag is hoe Amsterdam leefbaar blijft, oftewel hoe bestrijdt Amsterdam de komende jaren de wooncrisis en maakt tegelijkertijd een duurzame transitie in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling? Het college van B&W van de gemeente Amsterdam benadrukt in het Amsterdams Akkoord 2022-2026 dat het bestrijden van de wooncrisis nog steeds de topprioriteit heeft. Het streven is het langjarig bouwen van 7500 woningen waarbij het stedelijke uitgangspunt 40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrije sector in stand blijft (Gemeente Amsterdam, 2022). In het woningbouwplan 2022-2028 definieert Amsterdam drie typen gebiedsontwikkelingen die elk eigen sturingsstrategieën hebben. Gemeentelijke locaties, Transformatiegebieden en Ontwikkelbuurten (Gemeente Amsterdam, 2022). De binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in Amsterdam spits zich toe op deze drie ontwikkelvormen. Voor alle drie ontwikkelvormen zijn de kaders en randvoorwaarden vooraf duidelijk beschreven (Gemeente Amsterdam, 2022).

Nu Amsterdam net als de rest van Nederland zich in een wooncrisis bevindt, lijkt er opnieuw gegrepen te worden naar een oud concept: optoppen. Verschillende ontwikkelaars en corporaties onderzoeken of optoppen dé oplossing kan zijn om snel nieuwe woningen te realiseren en bestaande voorraad te verduurzamen. Niettemin, komt het begrip optoppen niet een keer voor in het Woningbouwplan 2022-2028 van de gemeente Amsterdam.

Volgens een onderzoek van Creative City Solutions (2022) beschikt Amsterdam over 540 gebouwen die kunnen worden opgetopt. Dit zijn vooral solitaire naoorlogse gebouwen met maximaal vijf verdiepingen en een plat dak (Creative City Solutions, 2022). Uit dit onderzoek blijkt dat middels optoppen tussen de 6.480 en 8.424 woningen gerealiseerd en 25.920 verduurzaamd kunnen worden (Creative City Solutions, 2022). TU Delft heeft in een onderzoek uiteengezet dat in heel Nederland middels optoppen 211.750 woningen gecreëerd en 847.000 verduurzaamd kunnen worden (TU Delft, 2021). Tot slot heeft in opdracht van de Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelatie de Stec Groep (2023) in een recent verschenen rapport geconcludeerd dat bovenop de appartementen(complexen) in een selectie van 90 gemeenten circa 100.000 woningen met optoppen kunnen worden gerealiseerd (Stec Groep, 2023). In dit onderzoek is daarom gekeken naar de maatregelen die de gemeente Amsterdam moet nemen om optoppen een route oftewel een vierde ontwikkelvorm te laten zijn voor het toevoegen van de betaalbare woningen en het halen van de klimaatdoelen.

1.1 Doelstelling

Het doel van het onderzoek is om inzicht te verschaffen en aanbevelingen te doen over hoe de gemeente Amsterdam optoppen als een nieuwe ontwikkelvorm kan inzetten voor het toevoegen van betaalbare woningen en het halen van de klimaatdoelen.

1.2 Deelvragen

De deelvragen van het onderzoek luiden als volgt:

1. Hoe ziet het proces van de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in Amsterdam eruit, wie zijn daarbij betrokken en wat is hun rol in het proces?
2. Wat is optoppen en welke type gebouwen zijn geschikt voor optoppen? Is optoppen een ontwikkelvorm in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling?
3. Welke maatregelen in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in Amsterdam worden er op dit moment genomen voor het toevoegen van betaalbare woningen en het halen van de klimaatdoelen?
4. Welke barrières worden in de praktijk ervaren als belemmering voor de uitvoering van optoppen in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in Amsterdam?
5. Welke maatregelen zijn nodig om het optoppen te integreren in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in Amsterdam?

1.3 Relevantie van het onderzoek

Nederland bevindt zich in een ongekende wooncrisis. Het woningtekort telt meer dan 300.000 woningen. Wonen dreigt in Nederland onbetaalbaar te worden (Actieagenda Wonen, 2021). Terwijl betaalbaarheid van de woningen onder druk en hoog op de politieke agenda staat, hebben de Nederlandse steden ook te kampen met ambitieuze klimaatdoelstellingen. In Amsterdam wordt de wooncrisis bestreden in de bestaande stad; de verdichting van de stad vindt plaats in de transformatiegebieden en in bestaande wijken (Gemeente Amsterdam, 2022).

In de literatuur is er veel geschreven over het begrip gebiedsontwikkeling. De Zeeuw (2018), Peek en Gehner (2018) en Kersten (2019) hebben ieder hun eigen onderzoek verricht naar gebiedsontwikkeling en het begrip gedefinieerd. De afgelopen jaren valt op dat er steeds meer onderzoek wordt uitgevoerd naar de mogelijkheden van optoppen in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. De onderzoeken van TU Delft (2021) en Stec Groep (2023) laten zien dat met optoppen zowel de bestaande woonvoorraad kan worden aangevuld als de verduurzaming van het bestaande vastgoed kan plaatsvinden.

In het Woningbouwplan 2022-2028 van de gemeente Amsterdam (2022) zijn acties en voorstellen geformuleerd met als doel om in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling de woningbouwproductie te stimuleren en versnellen. Opvallend is dat er in het Woningbouwplan 2022-2028 geen aandacht wordt besteed aan optoppen, terwijl onder andere de bovengenoemde onderzoeken de potentie van optoppen in de binnenstedelijke gebieden onderschrijven.

De in dit onderzoek voorgelegde maatregelen hebben als doel een bijdrage te leveren aan het bestrijden van de wooncrisis en het halen van de klimaatdoelen door optoppen in te zetten als een vierde ontwikkelvorm in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in Amsterdam.

1.4 Onderzoeksmethode en -model

Over de potentie van optoppen in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling zijn de nodige onderzoeken verricht. Het doel van dit onderzoek is niet zozeer het definiëren of verklaren van de potentie van optoppen, maar het creëren van een verbeterde situatie ten opzichte van voorheen (Denyer et al., 2008; Van Aken, 2007). Daarom wordt voor dit onderzoek gebruik gemaakt van een ontwerpgericht onderzoek. Het onderzoek richt zich niet alleen op het beschrijven en verklaren van het probleem, maar richt zich vervolgens ook op het ontwikkelen en testen van oplossingen c.q. maatregelen voor het probleem (Van Aken en Andriessen, 2011). Het ontwerp is dan het resultaat van zowel een analytische als een creatief proces (De Bono, 1998; Van Aken & Romme, 2011).

Van Aken en Andriessen (2011) beweren dat vergeleken met verklaringsgericht wetenschappelijk onderzoek het ontwerpgericht onderzoek de volgende eigenschappen heeft:

- Het onderzoek wordt gedreven door de wens om veldproblemen op te lossen en niet door zuivere kennisproblemen; het gaat niet primair om de waarheid, maar om verbeteren.
- Het onderzoek is oplossingsgericht, het beperkt zich niet tot het beschrijven en verklaren van veldproblemen, maar levert ook werkzame principeoplossingen.
- De onderzoeksresultaten worden verantwoord op basis van pragmatische validiteit, dat wil zeggen op basis van het bewijsmateriaal dat aantoont dat de onderzochte oplossingen of interventies inderdaad in het aangeven van toepassingsdomein de beoogde uitkomsten geeft. Het gaat dus niet om de vraag of het waar is, maar of het werkt (Van Aken en Andriessen, 2011).

Het ontwerpgericht onderzoek naar optoppen valt uiteen in twee delen die in totaal onder te verdelen zijn in zes stappen. Het eerst deel van het onderzoek is gericht op de probleemstelling, waarbij de volgende drie onderzoeksfuncties worden gehanteerd:

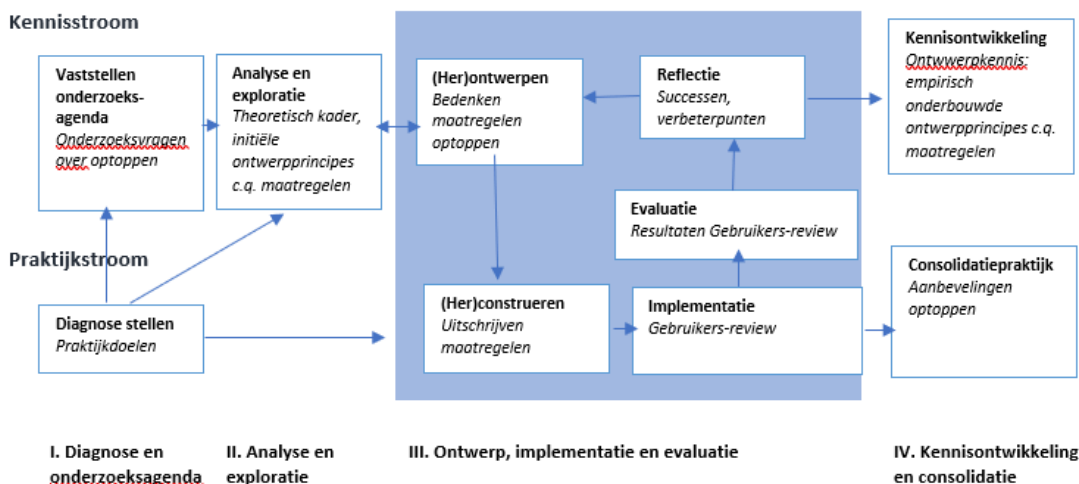
1. Middels literatuuronderzoek worden de kenmerken van optoppen beschreven. De definitie van optoppen en de beschrijving van het proces van de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling zijn hierin twee belangrijke componenten.
2. Op basis van onderzoek naar de casussen van corporaties en ontwikkelaars wordt meer inzicht verschaft in de barrières die in de praktijk ervaren worden als belemmering voor de uitvoering van optoppen in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in Amsterdam.
3. In stap drie wordt op basis van het literatuuronderzoek en de verschillende casussen het probleem van optoppen in Amsterdam verklaard.

Het tweede onderdeel van het ontwerpgericht onderzoek spits zicht toe op het testen en verklaren van een oplossing. Hierbij zijn de volgende drie onderzoeksfuncties van belang:

4. Allereerst wordt op basis van de theorie en de verschillende onderzochte casussen verschillende maatregelen bedacht waarbij optoppen ingezet kan worden voor het toevoegen van betaalbare woningen en het halen van de klimaatdoelen in Amsterdam.
5. Vervolgens worden de ontworpen maatregelen in de praktijk geëvalueerd door deze te testen of een oordeel te vragen aan de experts door het organiseren van een Expertvalidatie. 'Volgens Van Aken en Andriessen (2011) levert een Expertvalidatie van het ontwerp ten eerste een validatie op of het ontwerp begrepen wordt door de gebruikers. Ook kunnen deze gebruikers reflecteren op de vraag of en hoe het ontwerp zou werken. Wat levert het op? Wat zijn de nadelen die ze zien (Van Aken en Andriessen, 2011).

- Tot slot wordt verklaard waarom de oplossing werkt (of niet werkt) en welke omstandigheden daar een bijdrage aan leveren.

In onderstaande figuur 1.1 is weergegeven hoe het ontwerpgericht onderzoek is vormgegeven. Dit model is ontleend aan de modellen van Andriessen (2007) en McKenney en Reeves (2011).



Figuur 1.1 Onderzoekmodel Ontwerpgericht onderzoek. Eigen bewerking naar Andriessen, 2007 en McKenney en Reeves, 2011.

Het model bevat de volgende vier fasen:

- 1.** Diagnose en onderzoeksagenda: in deze fase wordt de probleemstelling van het onderzoek beschreven en de onderzoeksvragen over optoppen geformuleerd.
- 2.** Analyse en exploratie: deze fase is gericht op het theoretische kader.
- 3.** Ontwerp, evaluatie en implementatie: in deze fase wordt een aantal maatregelen bedacht voor de gemeente Amsterdam over optoppen. Deze maatregelen worden door middel van een expertvalidatie getest en geëvalueerd.
- 4.** Kennisontwikkeling en consolidatie: in deze fase wordt de bedachte oplossingen empirisch onderbouwd en aanbevelingen geformuleerd.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 is gewijd aan de theorie over het proces van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling, waarbij de deelvragen 1, 2 en 3 op basis van het literatuuronderzoek worden beantwoord. In hoofdstuk 3 en 4 worden de belemmeringen ten aanzien van optoppen die in de praktijk worden ervaren geanalyseerd en inzichtelijk gemaakt. Voor deze analyse worden er zeventien interviews afgenomen en zes casussen onderzocht. Hoofdstuk 4 voorziet in de beantwoording van de deelvraag 4. Hoofdstuk 5 staat in het teken van de uitkomsten van de Expertvalidatie over ontworpen maatregelen. In hoofdstuk 6 worden de aanbevelingen gepresenteerd en deelvraag 5 behandeld. In hoofdstuk 7 vindt een reflectie plaats en wordt de eindconclusie gepresenteerd.

2. Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling

2.1 Inleiding

Bij gebiedsontwikkeling gaat het niet enkel om het realiseren van woningen. De crux van de gebiedsontwikkeling is het creëren van de complete stad (Gemeente Amsterdam, 2022). Zowel investeringen in woningen als investeringen in een goede infrastructuur, (maatschappelijke) voorzieningen, commerciële functies, openbare ruimte, water en groen zijn van even groot belang (Gemeente Amsterdam, 2022). De gemeente Amsterdam onderzoekt wat de mogelijke maatregelen zijn om, gezien de verslechterde marktomstandigheden, de jaarlijkse bouwproductie van 7.500 woningen te halen (Gemeente Amsterdam, 2022).

2.2 Gebiedsontwikkeling

In de vakliteratuur bestaat een aantal definities over het begrip gebiedsontwikkeling. Deze worden in deze paragraaf toegelicht.

‘Volgens De Zeeuw (2018) is gebiedsontwikkeling de kunst van het verbinden van functies, disciplines, partijen, belangen en geldstromen, met het oog op de ontwikkeling of transformatie van een gebied’ (De Zeeuw, 2018). Bij gebiedsontwikkeling zijn proces en inhoud onlosmakelijk met elkaar vervlochten (De Zeeuw, 2018). Het gaat steeds om de volgende onderdelen:

- Geografische begrenzing;
- Meerdere functies, inclusief openbare ruimte;
- Aanzet tot verandering ingegeven door een markt vraag, maatschappelijk belang of particulier belang of combinatie;
- Procesaanpak, programmering en planvorming om de veranderingen te realiseren in het vastgoed (grond en/of gebouwen).

Peek en Gehner (2018) definiëren gebiedsontwikkeling als volgt: ‘Gebiedsontwikkeling stelt de kaders en randvoorwaarden waardoor projecten in elkaars nabijheid onderling meerwaarde realiseren. Zij vergroten zo in gezamenlijkheid de waardesprong.’ (Peek en Gehner, 2018, p. 47).

Kersten et al. (2019) beweren dat bij gebiedsontwikkelingen gebieden compleet of deels opnieuw worden ingedeeld aan de hand van nieuwe functies zoals wonen, werken en recreatie in combinatie met de nodige infrastructurele ingrepen en toevoegingen (Kersten e.a., 2019).

Het is ook belangrijk om onderscheid te maken tussen project- en gebiedsontwikkeling. Bij projectontwikkeling wordt projectmatig gewerkt (Van Wijnen et al., 2007); het gaat over hoe zaken te maken. Bij gebiedsontwikkeling wordt procesmatig gewerkt (Bekkering et al., 2004; De Bruijn et al., 2002); het gaat over hoe zaken mogelijk te maken. Zo beschouwd, stellen Peek en Gehner (2018) dat projectontwikkeling volgt op gebiedsontwikkeling (Peek en Gehner, 2018).

Opdam (2009) stelt dat gebiedsontwikkeling een complex en multifunctioneel proces is. Het blijkt vaak dat waar de één belang aan hecht, een ander in de wielen rijdt (Opdam, 2009).

Peek en Van Remmen (2012) stellen dat de gebiedsontwikkeling aan drie criteria moet voldoen:

1. De vraag van de eindgebruiker moet het uitgangspunt zijn;
2. De bestaande voorraad vastgoed is bepalend. Nieuwbouw wordt beoordeeld op basis van de waarde die het toevoegt aan de bestaande voorraad; en
3. De ontwikkeling in een gebied moet bijdragen aan de doelstellingen voor duurzaamheid van steden en voldoen aan de Europese regels.

De auteurs beschouwen dat nu de nieuwbouwproductie stopt, de nadruk op het bestaande komt te liggen. Gebiedsontwikkeling gaat daarmee vaker over verbouwing of renovatie en minder vaak over nieuwbouw en uitbreiding. De duurzaamheidsprestatie wordt belangrijker en steden hebben ambitieuze duurzaamheidsdoelstellingen, en eisen aan energieprestaties van gebouwen worden steeds strenger. Volgens Peek en Remmen wordt gebiedsontwikkeling daarmee een instrument om duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren (Peek en Van Remmen 2012).

Peek (2015) onderstreept het belang van de bestaande stad en stelt het volgende:

Het doel van de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling is het realiseren van adaptieve en crisisbestendige gebieden in de stad. Nieuwbouw kan daar een onderdeel van zijn, maar belangrijker is het besef dat het meeste stedelijke gebied er al is en dat het daarmee de kern van de opgave is en niet het nieuwe (Peek, 2015).

De Zeeuw (2020) verwijst in zijn boek 'Zo werkt gebiedsontwikkeling' naar het proefschrift van Erik Spaik en legt uit dat in de systeemtheorie gebiedsontwikkeling zicht rangschikt als complex adaptief systeem (De Zeeuw, 2020).

In het boek 'Management van gebiedsontwikkeling' betoogt Wigmans (2003) dat voor het managen van het gebiedsontwikkelingsproces het belangrijk is dit proces in volle complexiteit en dynamiek te doorgronden. Volgens Wigmans is gebiedsontwikkeling een vorm van complexe interactie tussen diverse partijen en moet dit ook zo zijn. In zeker opzicht is het managen van gebiedsontwikkeling daarmee ook relatiemanagement. Er is een onderscheid te maken tussen drie soorten relaties die partijen aan moeten gaan om tot hoogwaardige voorstellen te komen:

- Interactie tussen overheden;
- Interactie tussen burgers, bestuurders en professionals; en
- Interactie tussen publieke en private partijen (PPS).

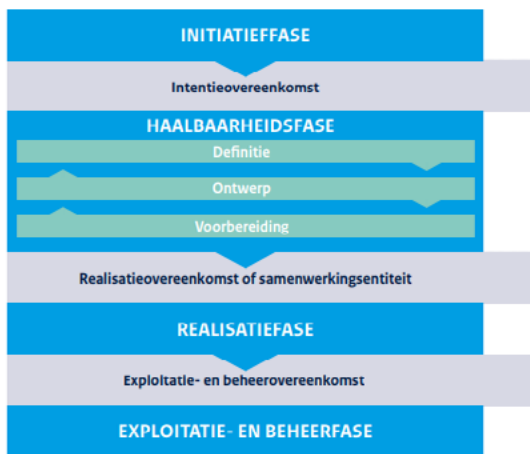
Franzen et al. (2019) bevestigen de complexiteit van de gebiedsontwikkeling en stellen het volgende:

Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling vindt plaats in een complexe context en is een langdurig proces dat vijf tot twintig jaar of zelfs langer kan duren. Zoals in dit hoofdstuk is aangegeven, staan bij dergelijke projecten vaak grote belangen op het spel. Deze kunnen variëren van de belangen van de gebruikers of bewoners van het betreffende gebied tot sociaal-economische en politieke belangen, en grote financiële belangen (Franzen et al, 2019).

Ondanks de verschillende beschrijvingen van gebiedsontwikkeling, valt er een duidelijk patroon te herkennen. Gebiedsontwikkeling betreft het proces van het aanpassen van een gebied aan zowel sociaaleconomische als ruimtelijke behoeften, waarbij de nadruk ligt op fysieke aanpassingen. Dit proces omvat het multidisciplinair uitvoeren en financieren van activiteiten en het verbinden van verschillende betrokken partijen (Mentink, 2021).

2.3 Fasen in de gebiedsontwikkeling

In de Reiswijzer Gebiedsontwikkeling (2019) worden vier fasen onderscheiden die gebiedsontwikkeling doorloopt. Deze fasen zijn in figuur 2.1 visueel geïllustreerd en worden hieronder kort toegelicht.



Figuur 2.1 Fasen van gebiedsontwikkeling (Reiswijzer Gebiedsontwikkeling, 2019).

Initiatieffase

Gebiedsontwikkelingen kunnen ontstaan door verschillende initiatieven. Zowel de marktpartijen met een grondpositie als gemeentes met beleidsvoornemens kunnen de initiatiefnemers zijn van een gebiedsontwikkeling. In de initiatieffase wordt onderzocht of de gebiedsontwikkeling gewenst is en welke partijen betrokken zijn. Deze fase eindigt met het vaststellen van de projectdoelen en bepalen van de betrokken partijen (Kersten et al., 2019).

Haalbaarheidsfase

De haalbaarheidsfase is een complex iteratief proces die wordt gekenmerkt door drie subfasen met elk eigen deelresultaat.

- De definitiefase: de gemeente heeft hierbij het voortouw en bepaalt de beleidsmatige, planologische en andere publiekrechtelijke randvoorwaarden.
- De ontwerpfasen: de marktpartij zorgt voor een ontwerp dat past binnen randvoorwaarden van de definitiefase. De gemeente werkt in deze fase aan een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan of een programma van eisen voor de openbare ruimte.
- De voorbereidingsfase: de marktpartij stellen het realisatieplan op als uitwerking van het ontwerp (Kersten et al., 2019).

Realisatiefase

In de realisatiefase vindt de bouw van het vastgoed plaats, zoals die is besloten tijdens de haalbaarheidsfase. Het toedelen van verantwoordelijkheden, het organiseren van het (risico)management en een gestroomlijnde uitvoeringsorganisatie zijn nu van groot belang (Kersten et al., 2019).

Exploitatiefase

De gebiedsontwikkeling komt tot afronding in de exploitatie- en beheerfase. In deze fase vindt de overdracht plaats van de verschillende projecten binnen de gebiedsontwikkeling. Zo worden de woningen overgedragen aan de kopers, de winkels aan de beleggers of particuliere eigenaren en de openbare ruimte en de groenvoorzieningen aan de gemeente (Kersten et al., 2019).

De gemeente Amsterdam (2009) hanteert de volgende definitie voor gebiedsontwikkeling: Het opnieuw invullen van een gebied waarbij verschillende functies zoals infrastructuur, wonen, werken, voorzieningen en recreatie in hun onderlinge samenhang worden gerealiseerd met die partners die vooraf een sluitende businesscase tot stand brengen, overeenkomen en realiseren.

Team Gebiedsontwikkeling

De gemeente Amsterdam heeft in april 2013 het team gebiedsontwikkeling (Team GO) opgericht. Het Team GO is verantwoordelijk voor alle grootstedelijke projecten in Amsterdam. Het Team GO bestaat uit de projectdirecteuren, directies zoals Zuidas, Economie, Ruimte en Duurzaamheid en Maatschappelijke Ontwikkelingen. Binnen het Team GO worden de verschillende grootstedelijke projecten integraal besproken. Het Team GO wordt voorgezeten door de directeur van de directie Grond en Ontwikkeling. De grootstedelijke gebieden in Amsterdam zijn verdeeld onder zeven projectdirecteuren die verantwoordelijk zijn voor de gebiedsontwikkeling van hun gebied. In bijlage 1 is deze verdeling visueel weergegeven.

PlaBeRum

Het plan- en besluitvormingsproces (PlaBeRum) is de leidraad voor de gebiedsontwikkeling in Amsterdam (Gemeente Amsterdam, 2022). Aan de hand van het PlaBeRum wordt het ontwerp- en bouwproces vormgegeven (zie figuur 2.2). De gebiedsontwikkeling in Amsterdam bevat meestal vier stappen. Elke stap eindigt met een bestuurlijk besluit dat leidt tot de volgende stap. De vier stappen van het PlaBeRum luiden als volgt:



Figuur 2.2 PlaBeRum (Woningbouwplan, 2022).

Stap 1: Verkenningfase

Deze stap richt zich op het besluit of het wenselijk en mogelijk is om een bouwproject te starten. In deze fase wordt de principenota vastgesteld. De principenota bevat een beschrijving van het project. De principenota wordt ter besluitvorming aangeboden aan het college van B&W wat uiteindelijk leidt tot een principebesluit.

Stap 2: Haalbaarheidsfase

Deze stap beantwoordt in de projectnota de vraag of het haalbaar is om een bouwproject mogelijk te maken. In de projectnota staan de uitgangspunten van het project. De projectnota wordt ter vaststelling aangeboden aan het college van B&W wat uiteindelijk leidt tot een principebesluit.

Stap 3: Ontwerpfase

In de ontwerpfase wordt de investeringsnota en een ontwerp van een gebied opgesteld. In deze fase wordt gewerkt aan het stedenbouwkundig plan, programma, kosten en opbrengsten. De investeringsnota wordt ter vaststelling aangeboden aan het college wat uiteindelijk leidt tot investeringsbesluit. In deze fase wordt definitief besloten of het project wel of niet doorgaat.

Stap 4: Uitvoeringsfase

De stappen 1 tot en met 3 worden in de uitvoeringsfase uitgevoerd. In deze fase worden overeenkomsten opgesteld met bouwers en ontwikkelaars, de bestemmingsplannen indien nodig gewijzigd en worden er beheerplannen voor de openbare ruimte opgesteld.

Het PlaBeRum wordt periodiek herijkt om de processen te versimpelen en te versnellen. Per 1 september 2021 zijn de meeste ambtelijke toets- en adviescommissies vervangen door expertiseteams. De projectmanagers zijn verantwoordelijk voor het proces en het resultaat (Gemeente Amsterdam, 2022).

Gebiedsontwikkeling is gebaat bij heldere kaders en randvoorwaarden aan de voorkant, waarop door de gemeente Amsterdam niet meer wordt teruggekomen tijdens de projectontwikkeling. De marktpartijen weten dan vooraf precies waar zij aan toe zijn. Hieronder is geschetst hoe de gemeente Amsterdam hier op dit moment mee omgaat (Gemeente Amsterdam, 2022).

Gemeentelijke locaties (tenders)

De gemeente Amsterdam brengt jaarlijks gemiddeld negen tenders op de markt (Gemeente Amsterdam, 2022) en stelt voor haar eigen kavels een stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan op. De bouwkavels worden vervolgens via een meervoudig openbare selectieprocedure c.q. tender op de markt gebracht. De kaders van de tender zijn vooraf helder, omdat in de selectieleidraad en bijbehorende bijlagen alle randvoorwaarden zijn opgenomen en is vastgelegd op basis van welke selectiecriteria de plannen van de marktpartijen worden beoordeeld (Gemeente Amsterdam, 2022).

Marktpartijen zijn positief over deze werkwijze, maar klagen vaak over de aanvullende ambities die in de selectiebrochure worden opgenomen (Gemeente Amsterdam, 2022). De gemeente Amsterdam heeft erkend dat in de grondprijs van de tenders niet alle aanvullende ambities worden meegenomen en wil daarom middels een ambitiebonus een financiële tegemoetkoming geven aan de marktpartijen indien aanvullende

ambities worden gerealiseerd (Tijdelijke regeling Ambitiebonus, 2022). In hoofdstuk 2.8 wordt nader ingegaan op de ambitiebonus. Op dit moment zijn er nog steeds voldoende inschrijvingen, ondanks de verslechterde marktomstandigheden en zijn er geen getenderde projecten teruggegeven aan de gemeente (Gemeente Amsterdam, 2022).

Gemeentelijke locaties (sociaal programma)

De corporaties in Amsterdam hebben een voorrangspositie ten aanzien van de gemeentelijke kavels met sociale woningen. In het 'selectiebeleid woningcorporaties' is vastgelegd dat de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) in overleg met de corporaties adviseert welke corporatie bij welke gemeentelijke locatie past. Ook voor deze locaties geldt dat voorafgaand aan de selectie van een corporatie, de gemeente per locatie stedenbouwkundige, programmatische en kwalitatieve randvoorwaarden vaststelt voor het sociaal programma (Gemeente Amsterdam, 2022).

Ontwikkelbuurten/stedelijke vernieuwing

Bij de ontwikkelbuurten gaat het om de vernieuwing van de bestaande woonwijken. De gemeente Amsterdam heeft samenwerkingsafspraken gemaakt met de corporaties en huurkoepels waarbij de inzet op hoofdlijnen is bepaald. Bij het opstellen van plannen voor bestaande wijken worden de bewoners en gebruikers vroegtijdig betrokken. Verschillende belangen en perspectieven zijn tekenend in dit proces. Hoe uiteindelijk het definitieve plan eruit ziet van de stedelijke vernieuwing is vooraf niet goed bepaald. Voor de ontwikkelbuurten bestaat er geen helder kader aan de voorkant. Dit is ook complex, omdat bij sommige ontwikkelbuurten het om verduurzaming en verbetering van het bestaande gebouw gaat en bij andere ligt de focus op sloop/nieuwbouw en verdichting (Gemeente Amsterdam, 2022).

Transformatiegebieden

De transformatiegebieden in Amsterdam worden gekenmerkt door de verschillende eigenaren (erfpachters en eigen grond) met belangen. De gemeente Amsterdam zet in op het realiseren van een complete stad. Het woningbouwprogramma wordt op gebiedsniveau vastgesteld waarbij het uitgangspunt wordt gehanteerd om 40% sociaal, 40% middelduur en 20% in de vrije sector te bouwen. In de producten van het PlaBeRum worden de kaders vastgelegd. De gemeente beschikt niet over de volledige regie en is afhankelijk van de wil van de bestaande erfpachters en eigenaren om mee te werken aan de gebiedsontwikkeling (Gemeente Amsterdam, 2022).

2.4 Optoppen

Optoppen is het toevoegen van verdiepingen op een bestaand gebouw. Dit wordt ook wel een dakopbouw genoemd (Maruchin en Alfrink, 2011). Volgens het onderzoek van Stec Groep (2023) is er sprake van optoppen wanneer een bestaand gebouw wordt verhoogd met één of meer bouwlagen (Stec Groep, 2023). Optoppen biedt zowel kansen als uitdagingen voor architecten en constructeurs (Cobouw, 2023). Een belangrijke reden voor het ontstaan van optoppen is het gebrek aan beschikbare bouwgrond in binnensteden, waardoor het moeilijk is om geschikte huisvesting te vinden (<https://www.gebiedsontwikkeling.nu/>). Dit is een probleem dat al decennialang in Nederland speelt en naar verwachting zal blijven groeien (Rijksoverheid, 2022). Optoppen van bestaande gebouwen is een aantrekkelijke optie vanwege de mogelijkheid om gecombineerd aanpakken van zowel de verdichtings- als de verduurzamingsstrategie (<https://www.gebiedsontwikkeling.nu/>).

100.000 woningen in Nederland

Uit de analyse van het onderzoek van Stec Groep (2023) 'De potentie van splitsen en optoppen', wordt duidelijk dat de realistische optoppotentie van de Nederlandse bestaande woningvoorraad tot circa het jaar 2030 100.000 woningen telt. Het onderzoek van Stec Groep (2023) toont daarnaast aan dat optoppen niet op grote schaal voorkomt, omdat het omdenken vereist. Optoppen is volgens dit onderzoek vooral kansrijk in de situatie dat renovatie, verduurzaming en energietransitie aan de orde is. In het onderzoek is de schatting dat in de komende 5 tot 10 jaar grote slagen gemaakt kunnen worden in het gecombineerd aanpakken van optoppen, verduurzamen en de energietransitie (Stec Groep, 2023).

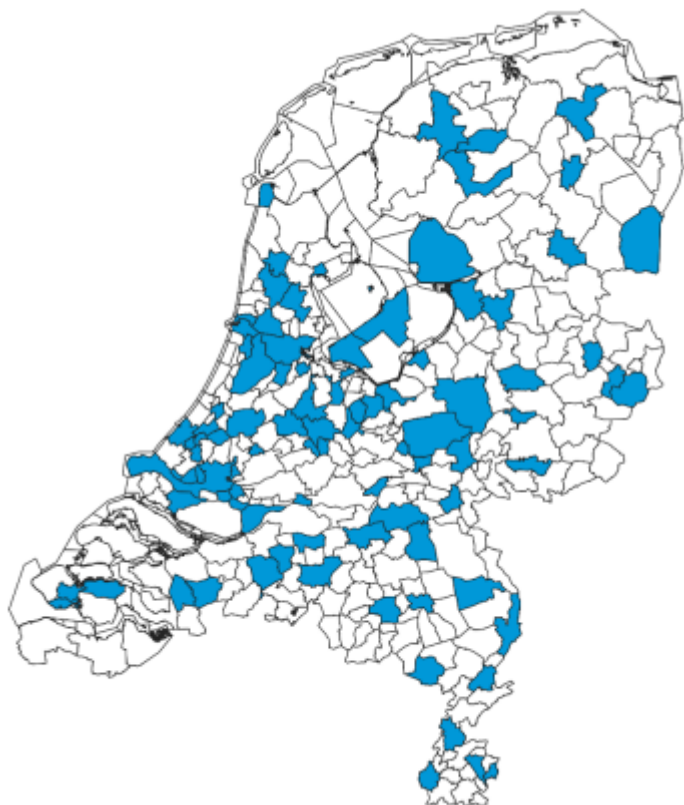
Het onderzoek van Stec Groep (2023) laat tevens zien dat twee derde van de opgave betrekking heeft op het bezit van de corporaties. Oftewel, circa 66% (67.000 woningen) van de realistische opgave voor het optoppen van appartementen(complexen) ligt bij de woningcorporaties. Dit komt doordat woningcorporatie naar verwachting eenvoudig kunnen optoppen bij grootschalige verduurzamingopgaven en zij ook sneller geneigd zijn deze keuze te maken. Daarnaast toont het onderzoek aan dat er relatief veel appartementen(complexen) in bezit zijn van de corporaties (Stec Groep, 2023).

Selectiecriteria onderzoek

Voor het onderzoek heeft Stec Groep 90 gemeenten geselecteerd en per pand zijn de volgende selectiecriteria toegepast (Stec Groep, 2023):

- Het pand heeft (deels) een plat dak. Dit type pand is bouwtechnisch makkelijker op te toppen. Als selectie criterium is een minimum van 75% plat dak per pand gehanteerd.
- Het pand heeft een bouwhoogte waarbij optoppen in het woonmilieu van het pand nog wenselijk is. Zo is gesteld dat in een landelijk woonmilieu optoppen bij een huidige hoogte van twee verdiepingen nog wenselijk is, in een dorps woonmilieu bij drie verdiepingen en in een centrum-dorps woonmilieu bij vier verdiepingen. In een stedelijk woonmilieu geldt in beginsel geen dergelijk maximum.
- De woonmilieu-indeling van het ABF is als basis gebruikt. De gekozen 90 gemeenten hebben allen een stedelijk karakter. Aangezien de woonmilieu-indeling op CBS-buurtniveau wordt gehanteerd, komen landelijkere woonmilieus echter wel voor, ook in de stedelijke gemeenten.
- Het pand is minimaal afkomstig uit 1965 of later. In dat jaar is de eerste Modelbouwverordening gepubliceerd en werden de eisen waaraan gebouwen moesten voldoen verscherpt. Daarom worden met name gebouwen van na 1965 qua draagkracht geschikt geacht om verder op te toppen.

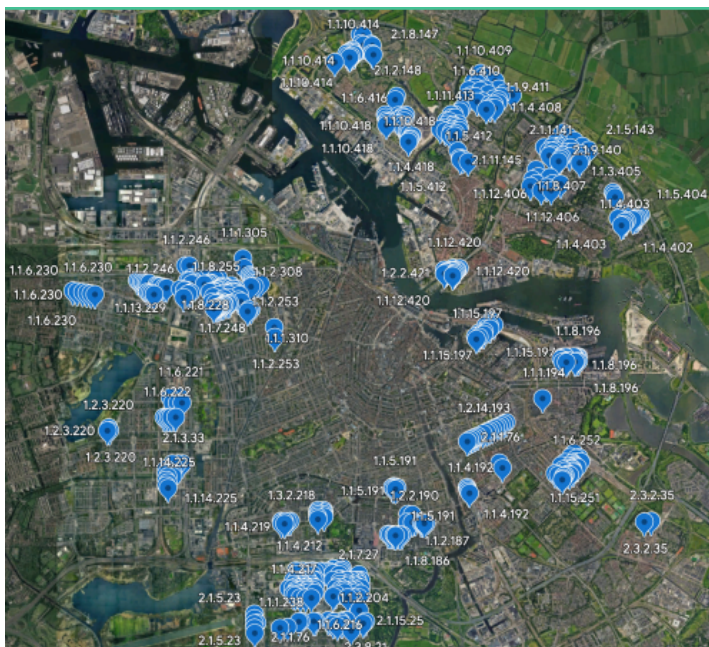
In de onderstaande kaart zijn door Stec Groep geselecteerde gemeenten aangegeven.



Figuur 2.3 Selectie van gemeenten voor optoppingspotentie- en opgave (Stec Groep, 2023).

Tussen de 6.480 en 8.424 woningen in Amsterdam

Creative City Solutions (hierna: CCS) heeft een soortgelijk onderzoek gedaan naar de potentie van optoppen in Amsterdam. Het onderzoek van CCS (2019) 'Optoppen: de potentie in Amsterdam', toont aan dat Amsterdam beschikking heeft over 540 gebouwen die kunnen worden opgetopt. In kaart op de volgende pagina worden deze gebouwen weergegeven.



Figuur 2.4 Kaart optoppingspotentie Amsterdam (CCS, 2022).

Categorisering en clustering

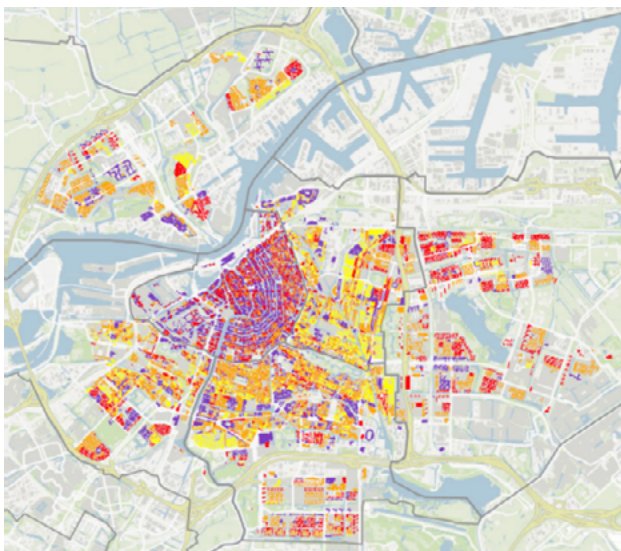
De inventarisatie van CCS heeft geleid tot 540 gebouwen. Deze gebouwen zijn voornamelijk naoorlogse, solitaire gebouwen met maximaal vijf verdiepingen en een plat dak. De geïnventariseerde gebouwen zijn allereerst gecategoriseerd naar het type gebouw (galerijflat of portiekflat). Vervolgens heeft CCS onderzocht naar patronen in systematiek en herhaling van de gebouwen. Gebouwen die meerdere keren ‘gekopieerd’ zijn, zijn in het onderzoek geclusterd. Volgens het onderzoek zijn deze clusters ideaal om systematisch op te toppen, omdat er schaalvoordelen behaald kunnen worden in het kader van bouw(plaats)kosten, waardoor er dus residueel meer inkomsten overblijven voor de vve of gebouweigenaar om te verduurzamen (CCS, 2019). De meeste clusters uit het onderzoek bevinden zich in het stadsdeel Zuid. De voorbeelden van de clusters zijn in de hierna opgenomen tabel 2.1 omschreven en voorzien van de toegekende orde en de maximale bouwhoogte.

Waardering Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) geeft op basis van de beschrijvingen en criteria een onderbouwd advies over de verschillende bouwprojecten in Amsterdam (Gemeente Amsterdam, 2016). Hiervoor wordt onder andere de waarderingskaart gebruikt (zie figuur 2.5). Deze waarderingskaart geeft inzage in de stedenbouwkundige en architectonische waardering van gebouwen in Amsterdam, uit de periode 1850-1965 (CCS, 2019). Aan elk gebouw zijn waarden toegekend. Deze luiden als volgt:



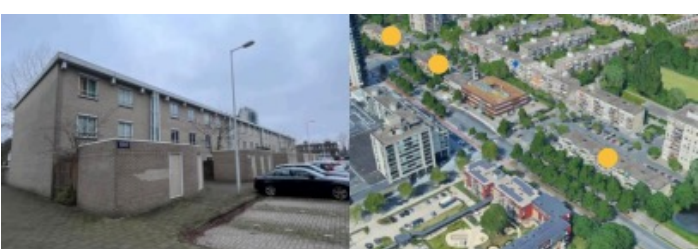



- orde 1 (paars);
- orde 2 (rood);
- orde 3 (oranje); en
- basisorde (geel).

Deze ordewaardering zijn de basis voor welstandsbeoordeling en elke orde leidt tot een andere aanpak van het gebouw bij verduurzaming of optoppen. De maximale bouwhoogte verschillen per gebouw, afhankelijk van het vigerende bestemmingsplan. In sommige gevallen past het optoppen van een verdieping binnen het bestemmingsplan en in andere situaties moet er worden afgeweken van het bestemmingsplan (CCS, 2019).



Figuur 2.5 Waarderingskaart CRK Amsterdam (CCS, 2022).

Tabel 2.1 Clusters van gebouwen. Bron: CCS (2022)

Clusters	Omschrijving
 	<p>Van Heenvlietlaan: cluster van vijf gebouwen (orde 3; max. 25m bouwhoogte).</p> <p>Stadsdeel Zuid</p>
 	<p>Geervliet: cluster van drie gebouwen (nog geen orde; max. 16m bouwhoogte).</p> <p>Stadsdeel Zuid</p>
 	<p>In de omgeving van Spangenhof bevindt zich een cluster van twee gebouwen (nog geen orde; max. 16m bouwhoogte).</p> <p>Stadsdeel Zuid</p>

Clusters

Omschrijving



In de omgeving van Wildenborch bevindt zich een cluster van drie gebouwen (orde 3; max. 12m bouwhoogte).



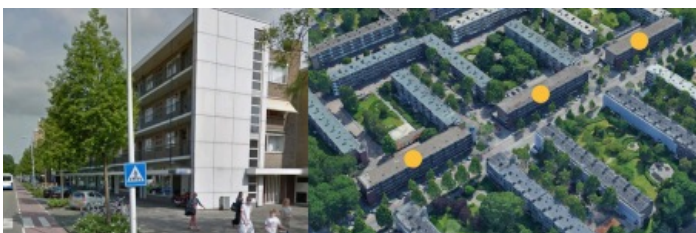
Stadsdeel Zuid



Dwars aan de A.J. Ernststraat bevindt zich een cluster van negen gebouwen (orde 2; max. 12m bouwhoogte).



Stadsdeel Zuid



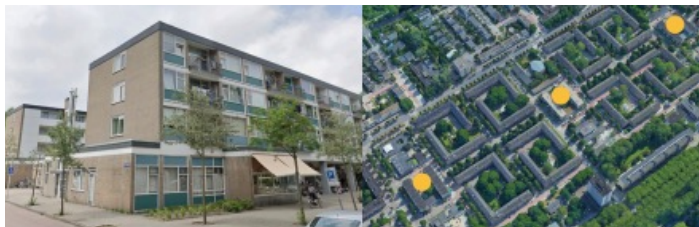
Aan de A.J. Ernststraat bevindt zich een cluster van drie gebouwen (orde 3; max. 15m bouwhoogte)



Stadsdeel Zuid

Clusters

Omschrijving



Kastelenstraat: cluster van vier gebouwen (orde 1; max. 17m bouwhoogte)



Stadsdeel Zuid



Dwars aan de A.J. Ernststraat bevindt zich een cluster van negen gebouwen (orde 2; max. 12m bouwhoogte).



Stadsdeel Zuid

Manieren van optoppen

Volgens CCS bestaan er verschillende manieren om optoppingen op bestaande gebouwen te realiseren. Bij een historiserende manier worden dezelfde materialen toegepast als in de bestaande gevel. Hierdoor valt het nagenoeg niet op dat er een nieuwe verdieping is toegevoegd aan het bestaande gebouw. Wanneer de opgetopte verdieping qua uitstraling en materialen afwijkt van het bestaande gebouw, wordt dit contrasterend bouwen genoemd. Het is ook mogelijk om de optopping als een zachte laag toe te voegen aan het bestaande. Door gebruik te maken van materialen als hout en groen voorziet de optopping in een groene en zachte uitstraling (Creative City Solutions, 2019). In figuur 2.6 zijn de verschillende vormen van optoppingen visueel geïllustreerd.



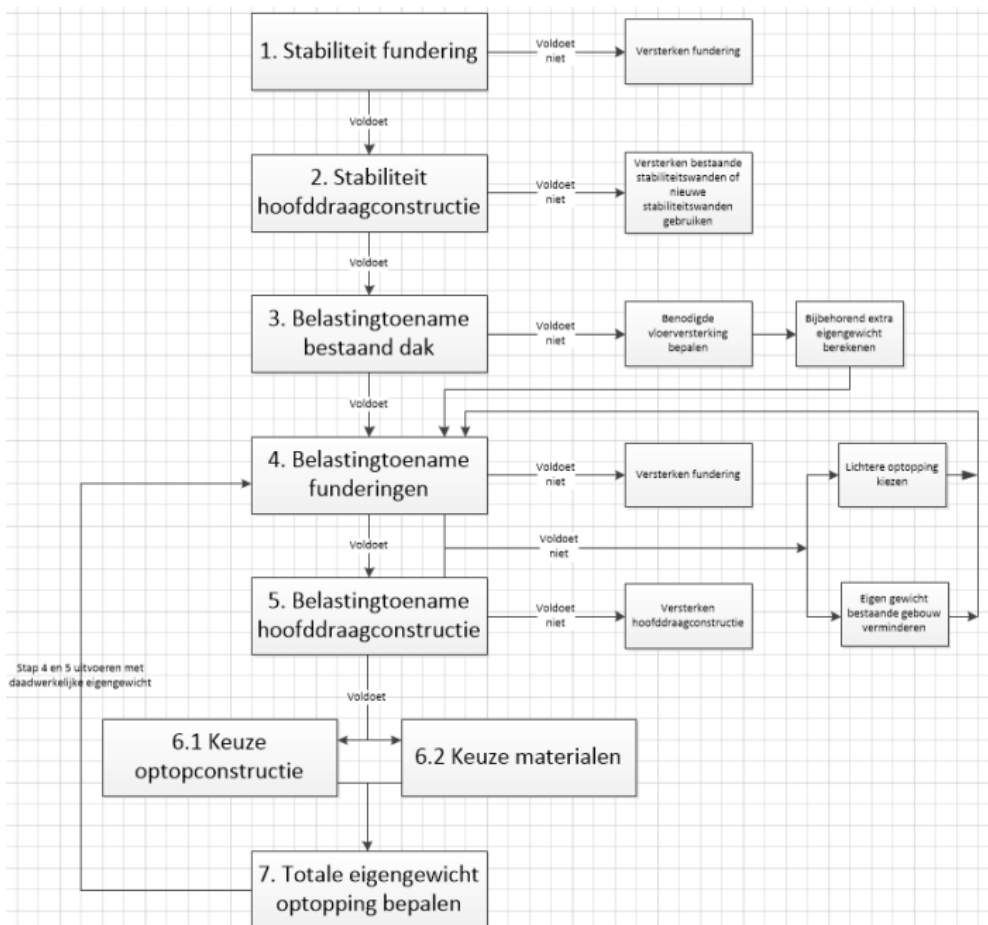
Figuur 2.6 Verschillende vormen van optoppingen (CCS, 2019).

Constructie optoppen

Volgens het onderzoek van De Gaaij (2018) 'Optoppen van gebouwen' blijkt dat voor de constructie van de optopping een frameconstructie de beste oplossing te zijn. De Gaaij beschrijft dat de volgende drie keuzes hierin zijn: staalframebouw, aluminiumframebouw en houtskeletbouw. Hij zegt hierover:

Staalframebouw verdient de voorkeur. Is staalframebouw te zwaar dan kan aluminiumframebouw worden overwogen vanwege het lagere eigengewicht. Hier zit echter een hogere prijs en een grotere milieu-impact aan verbonden. Mocht de situatie een frameconstructie met een groter eigengewicht toestaan, dan kan voor de duurzamere houtskeletbouw variant worden gekozen. Het grootste gedeelte van het eigengewicht nemen de vloeren met zich mee, geadviseerd wordt daarom om te focussen op het creëren van een lichte vloerconstructie. Uit de literatuurstudie is naar voren gekomen dat een optimale vloerconstructie kan worden gecreëerd door stalen gordingen te combineren met hout of bamboe platen (De Gaaij, 2018).

De Gaaij heeft voor zijn onderzoek een stappenplan (zie figuur 2.7) opgesteld waarbij optopping snel en gemakkelijk constructief kan worden doorgerekend (De Gaaij, 2018). Aan de start van dit stappenplan heeft De Gaaij een optopping van staalframe gekozen. Volgens de Gaaij is dat type constructie optimaal is om te gebruiken bij een optopping.



Figuur 2.7 Stappenplan constructieve doorrekening optoppingen (De Gaaij, 2018).

De Gaaij (2018) heeft zowel technische als niet technische eisen opgesteld waaraan een gebouw moet voldoen om bij een project een succesvolle optopping te creëren. Deze eisen worden onderstaand toegelicht.

Technische eisen

- Volgens Alting (2016) moeten de bestaande hoofddraagconstructie en de funderingen van het gebouw in orde zijn. Alting (2016) stelt dat dit kan worden getoetst door te kijken naar: verzakkingen van vloeren en de fundering of grote (kritische) scheurvorming van de betonnen vloeren, balken en kolommen (Alting, 2016, p. 2).
- De Gaaij (2018) geeft aan dat de sterkte van de bestaande fundering moet voldoen aan de benodigde sterkte die veroorzaakt wordt door de extra belastingen die gepaard gaan met het optoppen van gebouwen. Wanneer de bestaande fundering niet voldoet en deze versterkt moet worden of wanneer er extra fundering moet worden aangebracht, zullen de kosten hoger zijn dan 60 tot 70% van de kosten voor sloop en nieuwbouw (De Gaaij, 2018). In dat geval zien de projectontwikkelaars een renovatie dan niet meer aantrekkelijk (Vervest & Barendsz, 2006) (Papageorgiou, 2016).
- De extra belastingen moet kunnen worden opgevangen door de bestaande hoofddraagconstructie. Eventuele kleine ingrepen hierin zijn mogelijk (De Gaaij, 2018).

- Het is belangrijk om beschikking te hebben over de originele bouwtekeningen. Wanneer deze niet beschikbaar zijn, moeten deze middels testen in kaart worden gebracht. Dit brengt hoge kosten met zich mee (De Gaaij, 2018).
- De aanwezigheid van een kelder kan een groot buigend moment opnemen. De gebouwen met kelders hebben veel restcapaciteit over wat betreft buigende momenten. Dit soort gebouwen tonen dus potentie om op te toppen (Alting, 2018).

Niet technische eisen

- De optopping moet aansluiten op de stedenbouwkundige visie en passen binnen de architectonische randvoorwaarden van het betreffende gebied (De Gaaij, 2018).
- Draagvlak bij de bestaande bewoners en gemeente. Zowel de gemeente als de bestaande bewoners moeten de plannen rondom optoppen omarmen. Zonder de medewerking van de gemeente en bewoners kan het project geen doorgang vinden (De Gaaij, 2018).
- Verburg (2000) stelt dat er ook gekeken moet worden naar de kosten van de constructie van de optopping en het vervoeren en installeren van de optopping. Deze kosten moeten over de tijd gedekt worden door eventuele subsidies en de financiële opbrengsten die deze nieuwe ruimte zal opleveren. Ook dient er te worden gekeken naar dekkingsmogelijkheden (Verburg, 2000).

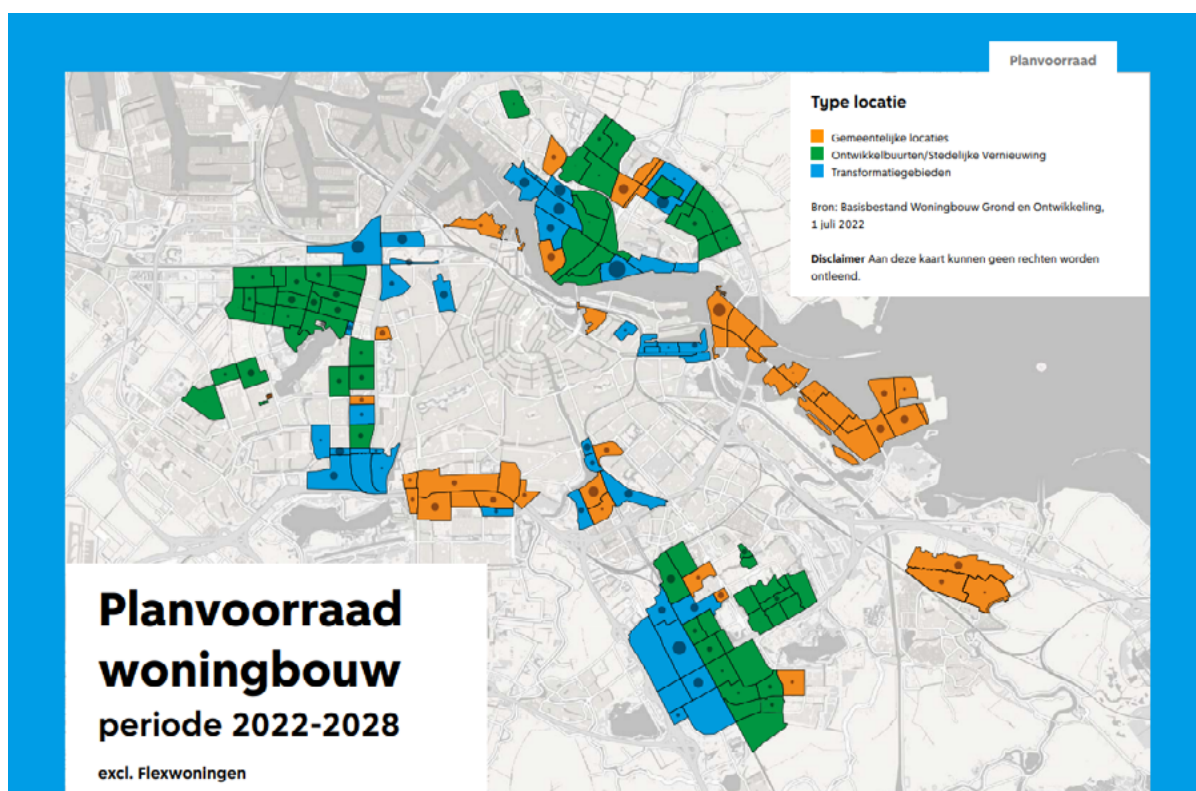
2.5 Organisatie: Grond en Ontwikkeling

Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam geeft vorm aan de groei en ontwikkeling van Amsterdam en realiseert daarmee gemeentelijke doelstellingen op het terrein van gebieds- en vastgoedontwikkeling (Grond en Ontwikkeling, 2023). Deze ontwikkelende rol wordt zowel door het college (grootstedelijke projecten) als ook door de stadsdelen ingevuld. De directie Grond en Ontwikkeling heeft als missie: “Meer waarde creëren voor de stad en metropool Amsterdam”. De kerntaken zijn: het bouwrijp maken van gemeentelijke grond en het in erfpacht uitgeven daarvan; het beheer van onroerend goed en financieel-economische begeleiding en management van ruimtelijke projecten (Grond en Ontwikkeling, 2023). Met ruim 385 medewerkers geeft de directie Grond en Ontwikkeling uitvoering aan deze kerntaken.

Woningbouw

In de periode 2018-2021 zijn in totaal 29.106 woningen in aanbouw genomen (gemiddeld 7.276 woningen per jaar) en de afgelopen 30 jaar is het slechts driemaal gelukt om een productie van 7.500 woningen te halen (Gemeente Amsterdam, 2022). In 2022 zijn er maar liefst 8.400 woningen in aanbouw genomen (Gemeente Amsterdam, 2022).

In het Woningbouwplan (2022) heeft de planvoorraad betrekking op de komende zes jaar. Volgens de indicatieve planvoorraad van de gemeente Amsterdam bestaat de planvoorraad uit ruim 73.000 woningen, waarvan ruim 59.000 woningen gepland zijn in de periode 2022 t/m 2025 (Gemeente Amsterdam, 2022). De onderstaande kaart (figuur 2.8) is de visuele weergave van de planvoorraad. Deze kaart is onderverdeeld in Gemeentelijke locaties, Ontwikkelbuurten en Transformatiegebieden. Hoe groter het bolletje, hoe meer woningen er zijn gepland. In figuur 2.9 is de planvoorraad weergegeven in getallen.



Figuur 2.8 Planvoorraad Amsterdam (Gemeente Amsterdam, 2022).

Planvoorraad 2022-2028 naar type locatie		
Gemeentelijke locaties	20.759	28%
Ontwikkelbuurten/Stedelijke Vernieuwing	12.593	17%
Transformatiegebieden en transformatieprojecten > 100 woningen	37.699	51%
Overige locaties	2.609	4%
Totaal aantal woningen	73.660	100%

Figuur 2.9 Planvoorraad Amsterdam (Gemeente Amsterdam, 2022).

2.6 Proces Ontwikkelvormen

Teisman (2012) ziet het proces als het primaire aangrijpingspunt om sturend, ontwikkelend en realiserend te handelen. Volgens Teisman is de essentie van het proces dat het gaat om een reeks van opeenvolgende handelingen, waaruit iets tot stand komt. Hij betoogt dat andere aangrijpingspunten zijn inhoud (probleem en oplossing) en organisatiestructuur (taken, bevoegdheden, regels). Als laatste benadrukt hij dat kenmerkend voor procedures is dat het stappenplan vooraf vast ligt (Teisman, 2012). In deze paragraaf worden de drie ontwikkelvormen uitgebreid beschreven en geanalyseerd. De procedures van de drie ontwikkelvormen worden gekoppeld aan de inzichten van Teisman. De bevindingen van deze koppeling wordt besproken in de deelconclusie.

In het woningbouwplan van de gemeente Amsterdam (2022) is beschreven dat de voortgang in de gebiedsontwikkeling gebaat is bij heldere kaders aan de voorkant, zodat ontwikkelaars en investeerders vooraf precies weten waar zij aan toe zijn. De gemeente gebruikt hiervoor drie ontwikkelvormen:

- Gemeentelijke locaties (tenders) en (sociaal programma);
- Ontwikkelbuurten/stedelijke vernieuwing; en
- Transformatiegebieden (transformaties) (Woningbouwplan, 2022).

Gemeente Amsterdam heeft voor deze drie ontwikkelvormen procedures vastgesteld. In dit hoofdstuk worden deze toegelicht.

2.6.1 Tenderprocedure

Het selectiebeleid van de gemeente Amsterdam gaat uit van een openbare meervoudige selectie (tender) van de marktpartijen. In de regel worden jaarlijks negen tenders op de markt gelanceerd. Deze tenders leiden tot circa 20% van de woningen die jaarlijks in aanbouw worden genomen (Gebouwd in Amsterdam, 2022). De gemeente Amsterdam selecteert vaak op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, programma, referenties (voorselectie) en optiebieding (definitieve selectie). Duurzaamheid is het enige verplichte selectiecriteria en weegt conform het raadsbesluit minimaal voor 30% mee in de beoordeling. De overige selectiecriteria zijn niet verplicht, maar worden vaak wel als selectiecriteria gehanteerd. In de regel vindt de uitvraag in twee rondes plaats. De eerste ronde betreft de voorselectie en de tweede ronde de definitieve selectie. Het selectiecriteria optiebieding vindt plaats in de definitieve selectieronde en weegt nagenoeg altijd voor 10% mee in de beoordeling. Het is dus ondergeschikt aan de overige selectiecriteria (ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid).

De gemeente Amsterdam heeft een tenderteam opgericht en een tenderprocedure ingericht. Het tenderteam adviseert integraal en multidisciplinair op de tenderstukken die op de markt worden gebracht. De procedure kent vier stappen. In de vijfde stap vindt een evaluatie plaats (Processchema Tenderprocedure, 2019). Alle projectteams die een tender op de markt brengen volgen deze stappen binnen de tenderprocedure. Bijlage 2 omvat het processchema van de tenderprocedure van de gemeente Amsterdam.

Stap 1. Startgesprek: intake en ontvangst startpakket tenderen

In stap 1 vindt een intakegesprek plaats met het projectteam. Het projectteam ontvangt een startpakket tenderen dat bestaat uit:

- Processchema Tenderprocedure;
- Overzicht taken en bevoegdheden van de verschillende adviesteams;
- Lijst met de meest gemaakte opmerkingen van het Tenderteam;
- Voorbeelden van een aantal goede selectiebrochures;
- Handleiding tenderned;
- Meest actuele formats;
- Overzicht met alle benodigde bijlagen.

Met een dergelijk startpakket wordt op een eenvoudige en praktische wijze de relevante en actuele informatie over tenders in een heel vroeg stadium gedeeld met de betreffende projectleider.

Stap 2. Startgesprek tenderstrategie

Het projectteam stelt binnen een maand de tenderstrategie van de betreffende tender op en bespreekt dit met het tenderteam.

Stap 3. Integrale en multidisciplinaire beoordeling Tenderteam

Na de bespreking van de tenderstrategie stelt het projectteam binnen twee maanden de selectiebrochure op. Met zowel het startpakket tenderen als de bespreking van de tenderstrategie heeft het projectteam voldoende informatie ontvangen om de concept- selectiebrochure na het startgesprek binnen twee maanden af te ronden. Na twee maanden wordt de concept-selectiebrochure aangeboden aan het Tenderteam.

Stap 4. Definitieve beoordeling JZ en Adviseur Tenders & Markt

Na twee maanden worden de definitieve selectiebrochure en alle bijbehorende tenderstukken aangeboden aan de betreffende accounthouder van Juridische Zaken. Na drie weken ontvangt het projectteam de beoordeling. Als deze beoordeling positief is, worden de tenderstukken gepubliceerd op TenderNed.

Stap 5. Evaluatie tender selectieprocedure

Binnen twee weken na de gunning wordt de tender geëvalueerd.

Het gespreksverslag van deze evaluatie wordt gecombineerd met de kwantitatieve analyse van de tender (aantal inschrijvers, programma, biedingen, etc.) ter kennisname aangeboden aan het Team GO en het MT van Grond en Ontwikkeling. .

2.6.2 Transformatieproces

Amsterdam wil een stad zijn voor iedereen en zet in op het creëren van gemengde woon-werkmilieus in alle delen van de stad. Dit gebeurt voornamelijk middels transformaties. De bestaande erfpachters of eigenaren van de grond zijn particulieren of ondernemers. Transformatie is een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling in Amsterdam en kent twee vormen: gebouw- en gebiedstransformatie. Ruim 80% van de woningbouw in Amsterdam wordt gecreëerd door middel van gebiedstransformaties. Onder 'transformatie' wordt verstaan het wijzigen van de functie van een gebouw of een gebied. Een bestaande functie kan wijzigen naar een woonfunctie (volgens het geldende beleid), maar ook naar voorzieningen en kantoorruimten (<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/vastgoedprofessionals/>).

In 2015 heeft het college de bestuursopdracht programma transformaties 2015-2018 vastgesteld (Bestuursopdracht Programma Transformaties, 2015). De belangrijkste opgave van het programmateam was het verminderen van de leegstand met 60.000 m² per jaar middels transformaties en het realiseren van 1.250 woningen per jaar via transformaties. De andere opgaven van het programma luiden als volgt:

- het programma initieert, faciliteert en stimuleert transformaties van gemeentelijke en niet-gemeentelijke gebouwen;
- het programma coördineert gemeentelijke inzet rond te transformeren gebouwen;
- het programma levert een bijdrage aan de realisatie van beleidsdoelen via transformaties, bijvoorbeeld transformatie van een kantoorgebouw naar woningen voor kwetsbare groepen;
- transformaties worden begeleid door stadsdelen en grootstedelijke projectteams (1Amsterdam, gebiedsgericht werken); en
- door het programmateam wordt hulp geboden bij transformaties van gebouwen, vanuit het verkregen overzicht, vanuit opgebouwde expertise en ontwikkelde instrumenten, en vanuit beschikbare capaciteit (maatwerk).

Het programma transformaties heeft de doelstellingen ruimschoots behaald. Er zijn in de periode 2015 tot en met 2018 nagenoeg 6.500 woningen door transformatie in aanbouw genomen en ruim 700.000 m² leegstaand vastgoed is getransformeerd naar een andere functie (Evaluatie programma Transformaties, 2018). Een transformatie kan plaatsvinden door middel van:

- een gebouwtransformatie;
- sloop-nieuwbouw; en
- een gebiedstransformatie.

Onder transformatie valt ook sloop/nieuwbouw: de bestaande bebouwing wordt afgebroken en maakt plaats voor een nieuwbouwontwikkeling. Tot slot kan bij transformaties ook uitbreidingen van het aantal m² bvo plaatsvinden, door aanbouw of door optopping: het toevoegen van bvo's door opbouw van een of meerdere bouwlagen op de bestaande bebouwing. Daarnaast zijn er losse particuliere transformatieprojecten in de stadsdelen (Vastgoedprofessionals, 2022).

Stappenplan transformatie

De gemeente Amsterdam heeft een stappenplan opgesteld voor het transformatieproces op kavelniveau (Gemeente Amsterdam, 2018). In bijlage 3 is het stappenplan transformatie visueel weergegeven. De informatie in het stappenplan transformatie geeft inzicht in de te nemen stappen vanaf het moment van het kenbaar maken van het initiatief door de initiatiefnemer aan de gemeente tot en met het moment van het passeren van de akte bij de notaris, indien er sprake is van erfpacht (Stappenplan Transformatie, 2018). Voor transformatie-initiatieven op eigen grond dienen in plaats van de erfpachtstappen andere stappen gezet te worden. De stappen uit het stappenplan worden onderstaand toegelicht.

1. Intentieovereenkomst ca. 6 maanden

De ontwikkelaar heeft een plan voor de transformatie van een pand en voert hierover het gesprek met de gemeente. De ontwikkelaar en de gemeente kunnen voor het transformatie-project een intentieovereenkomst overeenkomen.

2. Afsprakenbrief ca. 26 weken

In deze fase stelt de gemeente een afsprakenbrief op, gebaseerd op het schetsontwerp, voorlopig ontwerp of definitief ontwerp van het project. De afsprakenbrief omvat diverse essentiële aspecten, zoals de bepaling van de grondwaarde, de gemeentelijke voorwaarden, een kavelpaspoort, het programma van eisen en het plan van de initiatiefnemer.

3. Realisatieovereenkomst ca. 26 weken

Indien nodig wordt de afsprakenbrief gevolgd door een realisatieovereenkomst. In de realisatieovereenkomst worden de afspraken uit de afsprakenbrief concreet gemaakt en herijkt.

4. Juridisch planologische procedure 32 weken

In deze fase kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd en participatie worden gestart met de belangrijkste stakeholders.

5. Erfpachtovereenkomst 6 maanden

De gemeente stuurt de ontwikkelaar de erfpachtaanbieding op. Deze is gebaseerd op het uitgewerkte ontwerp, het programma en vastgestelde grondprijzen.

2.6.3 Ontwikkelbuurten woningcorporaties

Dit zijn gebieden waar vooral de corporaties de regie voeren en hun bezit vernieuwen, door sloop/nieuwbouw en/of renovatie (Gemeente Amsterdam, 2022). Het college van B&W van Amsterdam heeft vijf doelstellingen geformuleerd voor de Ontwikkelbuurten:

1. Verbetering van de kwaliteit van woningen, woonomgeving en gebouwde voorzieningen;
2. Verbetering van de leefbaarheid;
3. Verbetering van de sociale en sociaaleconomische positie van de buurt en zijn bewoners;
4. Koppeling van stedelijke ontwikkelingsgebieden aan strategische buurtontwikkeling door verbindingen aan te gaan met omliggende buurten; en
5. Verbetering van de energetische kwaliteit (duurzaamheid) van de woningen.

Amsterdam heeft 32 ontwikkelbuurten bepaald die in de onderstaande kaart (figuur 2.10) zijn afgebeeld. Deze ontwikkelbuurten zijn gelegen in Noord, Nieuw-West en Zuidoost.



Figuur 2.10 Ontwikkelbuurten Amsterdam (Gemeente Amsterdam, 2022).

De woningcorporaties zullen deze gebieden de komende jaren verdichten met extra woningen in verschillende woonsegmenten.

2.6.4 Gemeentelijke locaties (sociaal programma)

Voor gemeentelijke locaties met sociale woningen hebben corporaties een voorrangpositie. In het 'Selectiebeleid woningcorporaties' is vastgelegd dat de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) in principe adviseert, in onderling overleg uiteraard met de corporaties, welke corporatie bij welke locatie past. Voordat een concrete locatie aan de AFWC wordt voorgelegd, stelt de gemeente aan de voorkant per locatie stedenbouwkundige, programmatische en kwalitatieve randvoorwaarden vast voor het sociaal programma (Gemeente Amsterdam, 2022).

De gemeente volgt de volgende procedure:

- De inschrijving op betreffende kavels loopt via de AFWC.
- De gemeente stelt de stedenbouwkundige, programmatische en kwalitatieve randvoorwaarden vast.
- De uitvraag wordt gedaan aan de Amsterdamse woningcorporatie via de AFWC. De AFWC adviseert welke corporatie het beste (zowel kwalitatief als kwantitatief) de betreffende ruimtelijke opgave kan invullen.
- In de selectieprocedure blijft de gemeente in de definitieve selectie de mogelijkheid hebben om een andere selectie te doen dan het advies van de AFWC (Selectiebeleid Woningcorporaties, 2022).

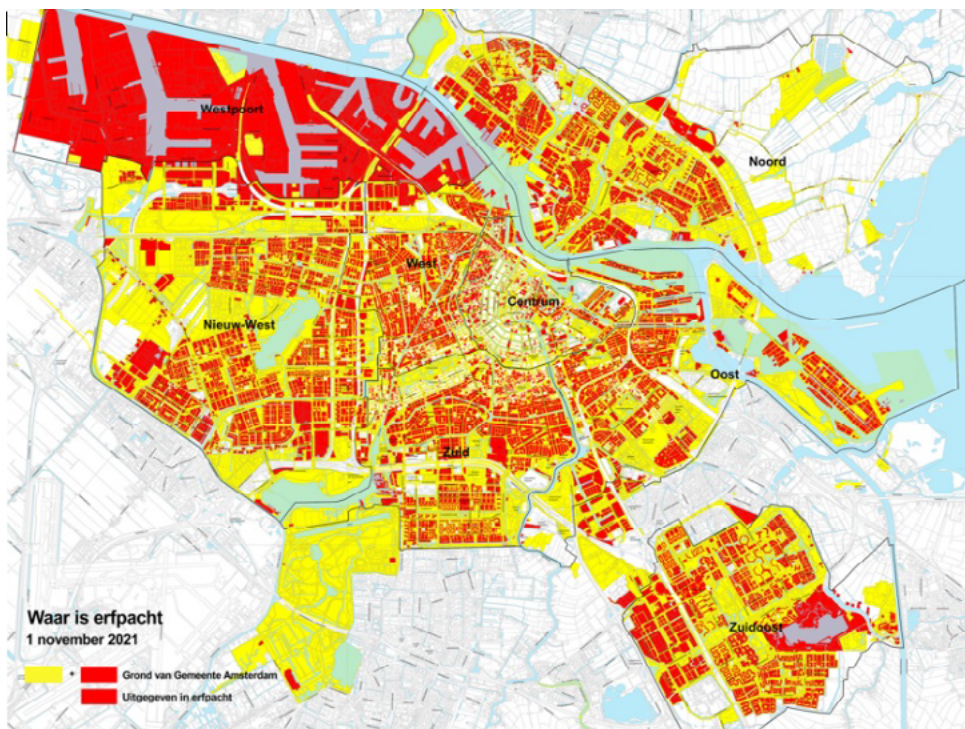
2.7 Proces Erfpachtconversie

Erfpacht

In 1896 is het erfpachtstelsel in Amsterdam ingevoerd. Sindsdien is erfpacht het uitgangspunt bij gemeentelijke gronduitgifte. Redenen voor de invoering van het erfpachtstelsel zijn:

1. Waardestijging grond komt ten goede aan gemeenschap;
2. Tegengaan van grondspeculatie;
3. Gebruik van de grond regelen voor openbaar belang (bijvoorbeeld voor sociale woningbouw); en
4. Meer invloed op ontwikkeling stad.

In 1896 was er sprake van tijdelijke uitgifte van de erfpachtrechten (Nelisse, 2008). Vanaf 1915 is in de algemene bepalingen (AB's) van de gemeente Amsterdam voortdurende erfpacht vastgelegd (Vonck, 2013). Na het besluit van de gemeenteraad geeft de gemeente Amsterdam vanaf 2016 de gronden voor woningbouw (met uitzondering woningcorporaties) alleen nog maar in eeuwigdurende erfpacht uit. In figuur 2.11 wordt aangegeven welke gronden in erfpacht zijn uitgegeven.



Figuur 2.11 Kaart 'waar is erfpacht' (Gemeente Amsterdam, 2019).

Bij erfpacht is er sprake van privaatrecht. Het privaatrecht betreft het geheel van rechtsregels dat de onderlinge (rechts)verhouding van (rechts)personen en zaken regelt (Van Velten, 2018). In het artikel 5:85 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW) is het erfpachtrecht als volgt gedefinieerd: 'Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken.' Na eigendom (artikel 5:1 lid 1 BW) is het erfpachtrecht het meest omvattende gebruiks-of genotsrecht met betrekking tot onroerende zaken (Ploeger & Bounjouw, 2019). De eigenaar van de grond (de erfverpachter) verleent aan de erfpachter de bevoegdheid om de onroerende zaak te houden en te gebruiken (Nelisse, 2008).

Wijziging van het erfpachtrecht bij transformatie

In de brochure 'Erfpacht en grondwaarde bij transformatie' (Gemeente Amsterdam, 2020) is beschreven dat de erfpachtwijziging bij een transformatie op basis van één van de volgende procedures kan plaatsvinden:

1. Bestemmings- en/of bebouwingwijziging (= BBW); en
2. Herziening bij transformatie (= Herziening).

Bestemmings- en/of bebouwingwijziging

Bij een BBW wordt in de erfpaactakte vastgestelde bestemming en het toegestane gebruik en bebouwing van een perceel gewijzigd. Wanneer de wijziging leidt tot een hoogwaardige bestemming (bestemming met een hogere grondwaarde) is er sprake van een canonverhoging. De eventuele canonstijging wordt bepaald aan de hand van de zogenoemde ABCD-formule (zie figuur 2.12).

Daarin vindt de vergelijking plaats van de erfpachtgrondwaarde in de nieuwe situatie met de erfpachtgrondwaarde van het bestaande erfpachtrecht (Erfpacht en grondwaarde bij transformatie, 2020).

Toelichting ABCD-Formule

$A + ((B - C) \times D)$ waarbij de letters staan voor:

A Huidige jaarcanon

B De erfpachtgrondwaarde van de nieuwe bestemming en bebouwing, berekend op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid, vigerend op de datum van de volledige schriftelijke aanvraag voor toestemming voor de BBW.

C De erfpachtgrondwaarde van de huidige bestemming en bebouwing, berekend op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid, vigerend op de datum van de volledige schriftelijke aanvraag voor toestemming voor de BBW.

D Het canonpercentage, geldend op de datum van de volledige schriftelijke aanvraag voor toestemming voor de BBW.

Figuur 2.12 Toelichting ABCD-Formule (Gemeente Amsterdam, 2019).

Als de erfpachtgrondwaarde toeneemt, wordt ook de canon verhoogd. Dit kan worden berekend door de erfpachtgrondwaardestijging te vermenigvuldigen met het toepasselijke canonpercentage. Bij een BBW blijven de toepasselijke algemene bepalingen ongewijzigd. Dat geldt ook voor het huidige tijdvak, einddatum, en de betalingswijze, canon of afkoop (Erfpacht en grondwaarde bij transformatie, 2020).

Herziening bij transformatie

Bij een Herziening naast de bestemming en/of de bebouwing ook het tijdvak. Er begint namelijk een nieuw tijdvak van 50 jaar. Verder wordt de canon herzien en de meest recente AB's voor voortdurende erfpacht worden van toepassing verklaard. Dit zijn de AB's uit het jaar 2000. Om voor een Herziening bij transformatie in aanmerking te komen, moet aan in figuur 2.13 vermelde voorwaarden worden voldaan (Erfpacht en grondwaarde bij transformatie, 2020).

Bestemmings en/of bebouwingswijziging	Herziening bij transformatie
Algemene bepalingen blijven ongewijzigd	AB 2000 worden van toepassing verklaard
Tijdvak blijft ongewijzigd	Nieuw tijdvak van 50 jaar
Canonverhoging op basis van ABCD-formule	Nieuwe canon en afkoopsom worden bepaald op basis van totaal nieuwe bestemming en bebouwing
Depreciatie ³ van 10% uitsluitend op nieuwe bestemmingen en extra bebouwing huidige bestemming	Depreciatie van 10% op de totale (nieuwe) bestemming en bebouwing
Betalingsregime blijft ongewijzigd (gelijk aan toepasselijk betalingsregime vóór BBW): Canonverhoging of aanvullend afkopen	Betalingsregime is keuze voor erfpachter: canonbetaling of afkopen voor nieuw tijdvak 50 jaar
	Restantwaarde oude afkoopsom wordt (conform beleid) verrekend met canon of afkoopsom nieuwe tijdvak

Figuur 2.13 Herziening bij transformatie (Gemeente Amsterdam, 2022).

Grondprijsbeleid

De gemeente Amsterdam voert een functionele en residuele grondwaardepolitiek. Marktconform en normatief zijn de uitgangspunten voor de residuele grondwaardebepaling. De hoogte van de marktconforme grondwaarde wordt bepaald door middel van de genormeerde residuele methodiek (Grondprijzenbrief, 2023). Residueel houdt in dat de waarde van de grond wordt vastgesteld door te kijken naar de opbrengstpotentie van de grond en die te verminderen met de stichtingskosten. Oftewel de vuistregel is opbrengst minus kosten is de grondwaarde. Genormeerd betekent dat de gemeente niet uitgaat van feitelijke opbrengsten- en kostenniveaus, maar van 'genormeerde' kosten- en opbrengstenniveaus voor vergelijkbare objecten. Voor de bepaling van de erfpachtgrondprijs wordt uitgegaan van een voor de locatie, bestemming en het moment representatief niveau, zowel voor wat betreft kwaliteits-, opbrengsten- als stichtingskostenniveau. Met de normering wordt voorkomen dat de projecten op dezelfde locatie met dezelfde bestemming op hetzelfde moment een andere grondprijs kennen (Grondprijzenbrief, 2023). Figuur 2.14 illustreert de twee soorten grondprijsbeleid dat Amsterdam hanteert.

Twee soorten grondprijnsbeleid



Figuur 2.14 Grondprijnsbeleid (Gemeente Amsterdam, 2019).

Stappenplan bepalen genormeerd residuele erfpachtgrondprijs

De volgende stappen worden genomen bij het bepalen van de grondprijs:

1. Gemeente bepaalt per bestemming voor de betreffende locatie de marktconforme opbrengstwaarde (verkoopprijs of beleggingswaarde), waarbij er wordt uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd van het erfpachtrecht.
2. Wanneer de bestemming in de erfpachtakte privaatrechtelijk beperking kent ten opzichte van het bestemmingsplan en/of de gebruikte referenties, wordt de marktconforme waarde op basis van onderzoek gecorrigeerd voor deze beperking(en).
3. De erfpachtgrondprijs wordt bepaald door de marktconforme waarde te verminderen met de genormeerde nieuwbouwstichtingskosten. In het bepalen van de nieuwbouwstichtingskosten wordt uitgegaan van actuele regelgeving en constructieve eisen. Ook is het mogelijk om onder voorwaarden rekening te houden met locatie-eigenschappen en aanvullende eisen die door de gemeente worden opgelegd en wettelijk verplicht zijn. In de berekening wordt echter geen rekening gehouden met de aanvullende ambities op het gebied van duurzaamheid en energie die het bouwbesluit overstijgen.

Alle afzonderlijke bestemmingen met een zelfstandige economische waarde leiden uiteindelijk tot de totale erfpachtgrondprijs (Grondprijzenbrief, 2023).

2.8 Tijdelijke financiële regelingen

Het college van B&W heeft op 18 januari 2022 twee tijdelijke financiële regelingen, namelijk de transformatie-impuls en de ambitiebonus, vastgesteld (Gemeente Amsterdam, 2022). Deze tijdelijke regelingen zijn na de gesprekken met de vereniging van institutionele vastgoedbeleggers IVBN en projectontwikkelaarsvereniging Neprom ontwikkeld (Parool, 2022). De gemeente heeft erkend dat in de grondprijs van de tenders niet alle aanvullende ambities worden verdisconteerd (Woningbouwplan, 2022). Verder houdt de gemeente Amsterdam binnen de grondprijssystematiek geen rekening met de inbrengwaarde van het bestaande vastgoed. In het verlengde hiervan heeft de gemeente Amsterdam besloten om met de ambitiebonus en de transformatie-impuls de marktpartijen een financiële tegemoetkoming te geven (Pilot Ambitiebonus en Pilot Transformatie-impuls, 2021). De tijdelijke regeling Transformatie-impuls is met een jaar verlengd, tot 1 februari 2024 (Woningbouwplan, 2022).

2.8.1 Ambitiebonus

De gemeente Amsterdam lanceert jaarlijks circa negen tenders op de markt. Uit het overleg tussen gemeente en marktpartijen als gevolg van de intentieverklaring van 3 februari 2020 “Meer betaalbaar wonen met betrouwbare partners” is de pilot Ambitiebonus voortgekomen (Pilot Ambitiebonus, 2022). Er zijn voor de tijdelijke regeling Ambitiebonus drie pilot-tenders geselecteerd met een focus op middeldure woningen. De pilot Ambitiebonus betreft een tegemoetkoming van maximaal 10% op de grondwaarde voor het betaalbare woonprogramma dat middels de betreffende tender gerealiseerd zal worden. De exacte hoogte van deze bonus is afhankelijk van de prestatie door de marktpartij die hier tegenover staat (Pilot Ambitiebonus, 2021).

In de drie tenders zijn de aanvullende ambities (de te leveren prestaties) en de wijze waarop een bonus verkregen kan worden, beschreven in de selectiebrochure. Voorbeelden waaraan een bonus kan worden toegekend zijn grote (gezins)woningen en/of een bonus op extra (bovenwettelijke) duurzaamheidsmaatregelen (Woningbouwplan, 2022). Het selectieproces en de werkwijze blijft voor het overige hetzelfde als voor een reguliere tender. De regels van het selectiebeleid van de gemeente Amsterdam zijn ook bij deze drie pilot-tenders leidend (Woningbouwplan, 2022).

Voorbeeld Toepassing ambitiebonus in de tender Buiksloterham

In de tender Buiksloterham kavel 19 A, B en C is de ambitiebonus gekoppeld aan duurzaamheid, met name aan het percentage hernieuwbaar en hergebruikt materiaal (Selectiebrochure kavel 19A, B, C Buiksloterham). De aanvullende ambitie is het percentage hernieuwbaar en hergebruikt materiaal dat de winnaar in deze ontwikkeling gaat toepassen. De inschrijvende partijen wordt gevraagd in maximaal 4 A4's te beschrijven wat het totale percentage hergebruikt en hernieuwbaar materiaal is en daarnaast 'et percentage per gebouwonderdeel. De gebouwonderdelen zijn: fundering, vloeren, draagconstructies, gevels, daken, installaties en inbouw. Daarbij vraagt de gemeente om ook voor de gezamenlijke buitenruimte aan te geven welke percentages hergebruikt of hernieuwbaar materiaal toegepast gaat worden. In de gevraagde beschrijving moet worden toegelicht hoe de inschrijvende partij de gestelde percentages gaat waarmaken, zodat de selectiecommissie de haalbaarheid kan toetsen. Dit onderdeel zal de jury kwalitatief en kwantitatief beoordelen (Selectiebrochure kavel 19A, B, C Buiksloterham).

De pilot Ambitiebonus wordt berekend op basis van netto grondwaarde voor het betaalbare woonprogramma. De bonus is niet van toepassing op minimale grondwaarden als uitkomst van de grondwaardeberekening. De minimale grondwaarde is al een “bodemprijs”, een nog lager bedrag kan de gemeente om fiscale redenen niet rekenen (Pilot Ambitiebonus, 2021).

2.8.2 De Transformatie-impuls

Uit het overleg tussen gemeente en marktpartijen als gevolg van de intentieverklaring van 3 februari 2020 “Meer betaalbaar wonen met betrouwbare partners” is de regeling Transformatie-impuls voortgekomen (Pilot Transformatie-impuls, 2021).

In het woningbouwplan 2022-2028 staat het volgende over de tijdelijke regeling Transformatie-impuls.

De Transformatie-impuls heeft als doel om de realisatie van transformatieprojecten met betaalbare woningen te versnellen. De Transformatie-impuls betreft een generieke tegemoetkoming van 10% op de grondwaarde met betrekking tot de te realiseren betaalbare woningen in particuliere transformatieprojecten. Het gaat om projecten waarbij sprake is van wijziging van een bestaand erfpachtrecht van een private partij, waarbij de huidige bestemming en/of bebouwing (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in wonen en er bij die wijziging minimaal 5 nieuwe woningen in het betaalbare segment worden gerealiseerd.

Deze impuls heeft alleen betrekking op de transformatieprojecten waarvoor in de periode vanaf 1 februari 2022 tot uiterlijk 1 februari 2023 grondprijzsaafspraken zijn gemaakt die binnen deze periode ook schriftelijk zijn vastgelegd. De tijdelijke regeling Transformatie-impuls heeft in 2022 bij twaalf particuliere transformatieprojecten tot overeenstemming geleid (Woningbouwplan, 2022).

De bestaande erfpachtrechten kunnen fysiek op verschillende manieren worden uitgevoerd, zoals door gebouwtransformaties, optopping c.q. bijbouwen, sloop/nieuwbouw of een combinatie van deze mogelijkheden (Vastgoedprofessionals, 2022).

De Transformatie-impuls geldt niet voor de minimale grondwaarden als gevolg van de grondwaardeberekening. De impuls is ook niet van toepassing op de vaste (relatief lage) afkoopsommen voor sociale huurwoningen van woningcorporaties (Vastgoedprofessionals, 2022). De sloop/nieuwbouw projecten van de corporaties die samenhangen met het ACE (Aanvullend Convenant Erfpacht), zijn uitgesloten van de Transformatie-impuls, omdat voor deze projecten binnen de ACE specifieke financiële afspraken zijn gemaakt (Gemeente Amsterdam, 2022).

2.9 Deelconclusie

Uit het literatuuronderzoek blijkt dat gebiedsontwikkeling zich kenmerkt door complexiteit en lange doorlooptijden. Er zijn veel belanghebbenden bij de gebiedsontwikkeling betrokken en de risico's en plankosten voor alle partijen zijn groot. Tot slot valt op dat de diverse definities van gebiedsontwikkeling elkaar niet tegenspreken, maar elkaar juist aanvullen. Het belangrijkste verschil tussen de theorieën is dat Peek (2015), (Peek en Van Remmen 2012), Peek (2015) en Peek en Gehner (2018) de nadruk leggen op de bestaande stad waarbij gebiedsontwikkeling vaker over verbouwing of renovatie gaat en De Zeeuw (2018), Kersten et al., (2019) en Reiswijzer Gebiedsontwikkeling (2019) het hebben over nieuwbouw en uitbreiding. Aangezien optoppen plaatsvindt in de bestaande stad op bestaande gebouwen en dit onderzoek zich richt op de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling zijn de theorieën van Peek (2015), (Peek en Van Remmen 2012), Peek (2015) en Peek en Gehner (2018) van toepassing op dit onderzoek. Deze theorieën leggen immers de nadruk op de bestaande stad.

In dit hoofdstuk zijn de deelvragen 1, 2 en 3 behandeld:

1. Hoe ziet het proces van de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in Amsterdam eruit, wie zijn daarbij betrokken en wat is hun rol in het proces?

Het proces van de binnenstedelijk gebiedsontwikkeling bevat in Amsterdam meestal vier stappen die zijn opgenomen in het PlaBeRum. Elke stap eindigt met een bestuurlijk besluit dat leidt tot de volgende stap. De gebiedsontwikkeling heeft vanaf het begin duidelijke kaders en randvoorwaarden, die door de gemeente Amsterdam gedurende de projectontwikkeling niet meer worden herzien. Hierdoor hebben de marktpartijen en woningcorporaties vooraf helder beeld van de spelregels en richtlijnen.

De gemeente Amsterdam onderscheidt drie ontwikkelvormen binnen de stedelijke gebiedsontwikkeling. De gemeentelijke locaties (tenders) en (sociaal programma), ontwikkelbuurten/stedelijke vernieuwing en transformatiegebieden (transformaties). Voor alle drie ontwikkelvormen bestaan er duidelijke procedures en een stappenplan. Team GO binnen de directie Grond en Ontwikkeling is verantwoordelijk voor de gebiedsontwikkeling. Verder bestaat er een tenderteam en een transformatieteam. Er zijn transformatiegebieden aangewezen. Voor de ontwikkellocaties zijn er afspraken gemaakt met de corporaties en de gemeente Amsterdam heeft 32 ontwikkelbuurten bepaald die gelegen zijn in Noord, Nieuw-West en Zuidoost. De woningcorporaties zullen deze gebieden de komende jaren verdichten met extra woningen in verschillende woonsegmenten.

In het perspectief van Teisman's theorie valt op dat deze ontwikkelvormen zorgvuldig doordachte processen volgen. In het geval van tenders en transformaties zijn er duidelijke procedures en stappenplannen vastgesteld. Met andere woorden, de kaders en randvoorwaarden voor deze vormen van gebiedsontwikkeling zijn helder en worden vooraf gecommuniceerd. Wanneer er wordt gekeken naar de andere aspecten die Teisman benadrukt, namelijk inhoud en organisatie, blijkt dat voor alle drie vormen van gebiedsontwikkeling bestuurlijke inhoudelijke programma's zijn vastgesteld en dat er specifieke organisatieteams zijn opgericht, zoals het Team Gebiedsontwikkeling, het Tenderteam en het Transformatieteam. Deze zorgvuldig doordachte processen zorgen ervoor dat de gemeente Amsterdam met de drie vormen van gebiedsontwikkeling sturend, ontwikkelend en realiserend kan handelen.

2. Wat is optoppen en welke type gebouwen zijn geschikt voor optoppen? Is optoppen een ontwikkelvorm in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling?

Optoppen is het toevoegen van één of meer bouwlagen op een bestaand gebouw. Er zijn verschillende manieren om optoppingen op bestaande gebouwen te realiseren. Bij een historiserende manier worden dezelfde materialen toegepast als in de bestaande gevel. Hierdoor valt het nagenoeg niet op dat er een nieuwe verdieping is toegevoegd aan het bestaande gebouw. Wanneer de opgetopte verdieping qua uitstraling en materialen afwijkt van het bestaande gebouw, wordt dit contrasterend bouwen genoemd. Het is ook mogelijk om de optopping, door gebruik te maken van materialen, als hout en groen als een zachte laag toe te voegen aan het bestaande.

Uit het theoretische kader blijkt dat met name naoorlogse gebouwen met een plat dak vanaf het jaar 1965 bijzonder geschikt zijn voor optoppen. Dit komt doordat deze gebouwen doorgaans zijn opgetrokken uit beton en beschikken over een overschot aan draagconstructie. Hierdoor is het mogelijk om één of twee extra bouwlagen bovenop de bestaande gebouwen te realiseren.

Het proces van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in Amsterdam is in detail beschreven met als doel inzicht te bieden in de huidige genomen maatregelen. Deze gedetailleerde beschrijving heeft tevens aangetoond dat optoppen in Amsterdam nog niet op grote schaal plaatsvindt. Optoppen wordt niet beschouwd als een ontwikkelvorm en krijgt geen aandacht in het Woningbouwplan 2022-2028. In tegenstelling tot de uitgebreide procedures die bestaan voor tenders en transformaties, is er geen gemeentelijke procedure in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling die specifiek gericht is op optoppen.

3. Welke maatregelen in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in Amsterdam worden er op dit moment genomen voor het toevoegen van betaalbare woningen en het halen van de klimaatdoelen?

De getroffen maatregelen zien voornamelijk toe op transformaties, tenders en ontwikkelbuurten. De tijdelijke financiële regelingen, zoals de transformatie-impuls en ambitiebonus, zijn ontwikkeld met als doel de realisatie van meer betaalbare woningen te stimuleren binnen de transformaties en tenders. Elk van deze drie ontwikkelvormen heeft een bestuurlijke visie. Er zijn duidelijke procedures en gemeentelijke teams beschikbaar. Binnen het erfpachtsysteem zijn specifieke procedures ontwikkeld voor erfpachtwijzigingen bij transformaties. Het is echter duidelijk dat er geen afzonderlijke procedures zijn opgesteld voor optoppen.

Samenvattend kan worden gesteld dat optoppen, zoals ook benadrukt door de Stec Groep (2023), vraagt om een verandering in de denkwijze, oftewel omdenken. Dit onderzoek heeft als doel bij te dragen aan dit veranderingsproces, waarbij optoppen wordt gezien als een nieuwe ontwikkelvorm om betaalbare woningen te realiseren en tegelijkertijd de klimaatdoelen te halen.

3. Methodologie empirisch onderzoek

Het doel van dit onderzoek is om inzicht te verschaffen en aanbevelingen te doen over hoe de gemeente Amsterdam optoppen kan inzetten voor het toevoegen van betaalbare woningen en het halen van de klimaatdoelen. Om goed inzicht te krijgen in het proces van optoppen is een aantal casestudies uitgevoerd en interviews gehouden. Hierbij wordt de theorie uit hoofdstuk 2 gekoppeld aan de geselecteerde casestudies en de uitkomsten van de afgenomen interviews. De interviewvragen zijn afgeleid van het theoretische kader.

3.1 Casestudies

Uit het theoretische onderzoek is gebleken dat in het proces van de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in Amsterdam optoppen niet als een ontwikkelvorm wordt gezien. Er bestaat geen apart proces voor optoppen. Verder is geconcludeerd dat de potentie om betaalbare woningen middels optoppen te realiseren en daarmee ook bijdrage te leveren aan de klimaatdoelstellingen enorm is. In het praktijkonderzoek zijn deze bevindingen uit het theoretische kader aan de hand van zes casestudies onderzocht. Er is onder andere gekeken naar hoe het proces van optoppen in de praktijk verloopt en welke barrières in de praktijk als belemmerend worden ervaren.

3.2 Casusselectie

Er zijn in totaal zes casussen onderzocht. Vier van de casussen bevinden zich in het stadsdeel Nieuw-West, waarbij twee casussen van Woonstichting Lieven de Key en twee verschillende projecten van ontwikkelaars zijn geanalyseerd. De andere casus bevindt zich in het stadsdeel Zuid. De twee optop-projecten van deze ontwikkelaar in het stadsdeel Zuid worden als één casus beschouwd. De laatste casus is gelegen in het stadsdeel West. Met de gekozen casussen is enerzijds het proces van optoppen en anderzijds de belemmeringen die hiermee gepaard gaan in kaart gebracht. De onderstaande tabel 3.1 weergeeft de kenmerken en status van de onderzochte casussen.

Nr.	Project	Typering	Toelichting	Status
1	Stadsdeel Nieuw-West Maassluisstraat	Woningcorporatie Sloop-tot-casco + optoppen.	Woonstichting Lieven de Key onderzoekt optoppen als een van de mogelijke scenario's.	In onderzoek.
2	Stadsdeel Nieuw-West Anton Waldorpstraat	Woningcorporatie Sloop-tot-casco + optoppen.	Woonstichting Lieven de Key heeft onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring besloten om het gebouw op te toppen.	In besluitvorming.
3	Stadsdeel Nieuw-West Ringpark-gebouw Nachtenlaan	Ontwikkelaar Boelens de Gruyter Herontwikkeling kantoorgebouw + optoppen.	Boelens de Gruyter heeft het leegstaande kantoorgebouw herontwikkeld en opgetopt met twee nieuwe kantoorvloeren.	Gerealiseerd.

Nr.	Project	Typering	Toelichting	Status
4	Stadsdeel Nieuw-West World Fashion Center Toren 3	Ontwikkelaar City Pads Herontwikkeling kantoorgebouw + optoppen.	City Pads heeft het leegstaande kantoorgebouw getransformeerd naar woningen en opgetopt met een nieuwe verdieping.	Gerealiseerd.
5	Stadsdeel Zuid Arent Janszoon Ernststraat 700 en Arent Janszoon Ernststraat 800	Ontwikkelaar Creative City Solutions Verduurzamen van de woningen VVEs + optoppen	Creatieve City Solutions heeft de bestaande woningen van de VVE verduurzaamd en het gebouw opgetopt met koopwoningen.	Gerealiseerd.
6	Stadsdeel West Admiraal De Ruijterweg 21	Ontwikkelaar City Upgrade Group Verduurzamen van het kantoorgebouw + optoppen	City Upgrade Group wil het bestaande kantoorgebouw optoppen met woningen	In onderzoek.

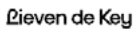



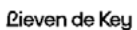












De twee casussen van de Woonstichting Lieven de Key zijn gekozen, omdat uit het literatuuronderzoek is gebleken dat de grootste opgave van optoppen bij de woningcorporaties ligt. Woonstichting Lieven de Key onderzoekt op dit moment bij het project Maassluisstraat optoppen als een van de mogelijke scenario's. Bij het project Anton Waldorpstraat heeft Woonstichting Lieven de Key onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring besloten om op te toppen. Door de twee casussen die geografisch gezien in hetzelfde stadsdeel zijn gelegen en van dezelfde woningcorporatie zijn te vergelijken, kunnen er goede inzichten worden verkregen in het proces van optoppen en de belemmeringen die gaandeweg het proces ontstaan. Daarnaast worden de twee casussen van de woningcorporaties vergeleken met twee projecten van ontwikkelaars die in hetzelfde stadsdeel zijn gelegen en reeds zijn uitgevoerd. Deze vergelijkingen zijn belangrijk om inzichtelijk te maken of de processen en belemmeringen die een woningcorporatie tegenkomt anders zijn dan die van de ontwikkelaars.

De twee optop-projecten van CCS liggen in Amsterdam Zuid. Deze twee projecten worden als één casus beschouwd. Deze casus is geselecteerd, omdat de ontwikkelaar het proces dat zij hebben doorlopen en de knelpunten die zij tegen zijn gekomen met hun twee optop-projecten grondig heeft beschreven en tegen het beleid van de gemeente heeft gehouden. Daarnaast heeft de betreffende ontwikkelaar onderzoeken verricht naar optoppen en is een belangrijke partner van grote bedrijven zoals VORM en Heijmans in het kader van optoppen in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Deze projecten bieden dit onderzoek de kans om de beschreven processen en knelpunten te vergelijken met de bovengenoemde projecten in Nieuw-West.

Als laatste is het pand aan de Admiraal De Ruijterweg geselecteerd als een casus. Deze casus is relevant, omdat de ontwikkelaar in een andere tijdsgeest heeft geprobeerd om het pand op te toppen, maar dit werd vanwege orde 3 status destijds afgewezen door de afdeling stedenbouw. De ontwikkelaar wil opnieuw met de gemeente in gesprek, omdat hij van mening is dat het optoppen van zijn pand kansrijk is.

3.3 Interviews

Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van semi-gestructureerde interviews die hebben geleid tot diepgaande inzichten over optoppen. Deze vorm van interviewen biedt ruimte voor flexibiliteit. Het is mogelijk om als interviewer de volgorde van de onderwerpen te veranderen (Baarda et al., 2007). Bijlage 4 bevat een samengestelde lijst met vragen. Deze vragen zijn voorafgaand aan de interviews samengesteld. Tijdens de interviews werd gericht doorgevraagd op bepaalde onderwerpen en zijn sommige vragen niet gesteld, omdat deze niet van toepassing waren. In totaal zijn er zeventien interviews afgenomen met de deskundigen. In onderstaande tabel 3.2 is aangegeven wie de respondenten zijn en welke functies zij bekleden.

Nr.	Naam	Functie	Bedrijf	
Interviews casus Maassluisstraat				
1	Dhr. Praveen Kartaram	Projectontwikkelaar	Lieven de Key	
2	Dhr. Thomas van den Berghe	Architect	Vakwerkarchitecten	
3	Dhr. Piet van der Neut	Projectleider Grondzaken	Gemeente Amsterdam	
4	Dhr. Gerwin van Laar	Senior adviseur Omgevingsvergunning	Gemeente Amsterdam	
Interviews casus Anton Waldorpstraat				
5	Dhr. Eelco Prins	Gebiedsontwikkelaar	Lieven de Key	
6	Dhr. Henk Tiegelaar	Architect	Office Winhov	
Interviews casus Rembrandt Park One				
7	Dhr. Mark Blommesteijn en dhr. Marnix Beudeker	Ontwikkelaar	Boelens de Gruyter	
8	Dhr. Thom Zijlstra	Architect	HofmanDujardin	
Interview casus World Fashion Center Toren 3				
9	Dhr. Tom Foolen	Ontwikkelaar	City Pads	
Interviews casussen Arent Janszoon Ernststraat 700 en 800				
10	Dhr. Levi Koppenhol en dhr. Younes El Ayadi	Ontwikkelaar/Investeerder	Creative City Solutions	
Interviews casus Admiraal de Ruijterweg 21				
11	Dhr. Omer Kurucu	Ontwikkelaar/Investeerder	City Upgrade Group	
Interviews experts gemeente Amsterdam				
12	Dhr. Bas Stevens	Coördinator transformatie Erfpacht en Uitgifte	Gemeente Amsterdam	
13	Mw. Harriet Wildenberg	Strategisch adviseur Woningbouwplan	Gemeente Amsterdam	
14	Dhr. Joris Lucas	Grondprijzadviseur	Gemeente Amsterdam	
15	Dhr. Bernd de Vries	Grondprijzadviseur	Gemeente Amsterdam	
16	Dhr. Bob Mantel	Programmamanager Duurzaamheid	Gemeente Amsterdam	
17	Dhr. Paul Rosenberg	Secretaris Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Amsterdam	Gemeente Amsterdam	

3.4 Resultaten van de interviews

De semi-gestructureerde interviews hebben geleid tot verdiepende inzichten over optoppen. De interviews zijn uitgewerkt in bijlage 5.

Gebouwkenmerken optoppen

Uit de interviews blijkt allereerst dat gebouwen met platte daken uit de jaren 60 en 70 technisch zeer geschikt zijn voor optoppen. Deze gebouwen zijn doorgaans opgetrokken uit beton en beschikken over solide funderingen met een overschot aan draagconstructie. Bovendien is het financieel gunstig als het gebouw al een lift heeft, omdat gebouwen boven de 12,5 meter wettelijk verplicht zijn om een lift te hebben. Deze bevindingen, voortkomend uit de interviews met de respondenten, ondersteunen de resultaten van de twee onderzoeken die binnen het theoretisch kader zijn behandeld, namelijk het onderzoek dat is uitgevoerd door de Stec Groep (2023) en het onderzoek door CCS (2022).

In hoofdstuk 2 wordt het onderzoek van Stec Groep (2023) besproken. Voor dit onderzoek heeft Stec Groep specifieke criteria per pand toegepast. De criteria voor een 'plat dak' en een 'pand dat minimaal uit 1965 dateert' zijn goed onderbouwd. Uit de interviews blijkt dat het bouwtechnisch gemakkelijker is om een plat dak te verhogen. Verder komt naar voren dat naoorlogse gebouwen vanaf 1960 voldoende draagkracht hebben om extra bouwlagen toe te voegen. Wat betreft de hoogte van het gebouw zijn stedenbouwkundige aspecten en het welstandsniveau van het gebied bepalend.

Ontwikkelproces optoppen

Ten tweede volgen zowel de woningcorporaties als projectontwikkelaars hetzelfde proces bij optoppen. In de initiatiefase worden diverse studies en onderzoeken uitgevoerd om de haalbaarheid van optoppen te beoordelen. Dit omvat bijvoorbeeld de analyse van het bestemmingsplan en het identificeren van stedenbouwkundige vereisten. Een constructeur wordt ingeschakeld om berekeningen uit te voeren en er wordt nagedacht over de impact op de bestaande bewoners en/of gebruikers. Het optoppen op zichzelf is voor deze partijen geen doel, maar eerder een scenario waarbij de financiële haalbaarheid van het project doorslaggevend is..

Hoewel er meerdere onderzoeken zijn uitgevoerd, blijkt dat optoppen in Amsterdam nog niet op grote schaal voorkomt. Uit de interviews is bevestigd dat de gemeente Amsterdam geen specifieke procedures heeft voor optoppen, er geen bestuurlijke visie bestaat met betrekking tot optoppen en dat optoppen niet wordt beschouwd als een aparte ontwikkelvorm. Optoppen wordt gezien als een onderdeel van de verdichtingsopgave. Dit verklaart ook waarom optoppen geen expliciet aandacht krijgt in het Woningbouwplan 2022-2028. Het gaat om de verdichtingsopgave en optoppen is een manier waarop dit wordt gerealiseerd. De gemeente Amsterdam heeft geen specifieke gebieden aangewezen waar grootschalig optoppen mogelijk is.

In tegenstelling tot de transformaties en tenders zijn er geen specifieke gebieden aangewezen waar optoppen als een mogelijkheid wordt aangemoedigd. Bovendien ontbreekt er een duidelijke kaart van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit waarop initiatiefnemers kunnen zien in welke gebieden optoppen wordt gestimuleerd. Zowel woningcorporaties als projectontwikkelaars hebben optoppen nog niet als een specifiek doel gesteld. Er wordt niet naar de portefeuille gekeken met een specifieke focus op optoppen. Over het algemeen wordt optoppen beschouwd als een van de mogelijke ontwikkelingsscenario's.

Belemmeringen

Als het gaat om de belemmeringen, variëren deze per casus. De belemmeringen worden uitvoerig beschreven in hoofdstuk 4. Casestudies. Hier worden ze op hoofdlijnen toegelicht.

Te hoge grondprijzen

De gemeente Amsterdam hanteert een genormeerde rekenwijze waarbij wordt uitgegaan van nieuwbouw volgens de conventionele bouwmethode. Deze methode omvat een beoordeling van de locatie en een onderzoek naar de kosten voor het bouwen van specifieke functies op die locatie. Marktconformiteit en normativiteit vormen de basis voor de berekening van de residuele grondwaarde. Uit de verschillende interviews blijkt echter dat niet alle kosten die samenhangen met het optoppen worden meegenomen in de vaststelling van de grondprijzen. Dit heeft als gevolg dat de winstmarges voor ontwikkelaars onder druk komen te staan en optop-projecten niet haalbaar zijn. In een interview met een grondprijzadviseur van de gemeente Amsterdam komt naar voren dat bij de berekening van optop-projecten niet specifiek wordt gekeken naar het optoppen zelf, maar eerder naar de grondwaarden en bouwkosten die van toepassing zouden zijn als de gemeente op die locatie een bouwrijpe kavel zou ontwikkelen. Hierdoor wordt het optop-project beschouwd als een nieuwbouwobject.

Sloop-tot-casco en ACE-afspraken woningcorporaties

De grootste barrière voor de woningcorporatie is dat sloop-tot-casco niet binnen de ACE-afspraken valt. Sloop-nieuwbouw valt wel onder de ACE-afspraken waardoor de corporaties lagere grondwaarden betalen voor het sociale woonprogramma. De woningcorporaties willen vanuit het duurzaamheidsbeleid sloop-tot-casco en optoppen, maar dit wordt niet door het erfpachtbeleid gestimuleerd.

Ontbreken bestuurlijke visie optoppen

Het ontbreken van een duidelijke bestuurlijke visie met betrekking tot optoppen wordt beschouwd als een obstakel. De afwezigheid van een bestuurlijk gedragen visie voor optoppen leidt tot het ontbreken van heldere richtlijnen en doelstellingen voor deze specifieke vorm van gebiedsontwikkeling. Zonder een dergelijke visie bestaat het risico dat verschillende afdelingen binnen de organisatie of individuen binnen de gemeente hun eigen koers varen, zoals blijkt uit het interview met de eigenaar van het pand aan de Admiraal De Ruijterweg 21. Over het algemeen blijkt dat de afdeling stedenbouw een cruciale rol speelt in het besluitvormingsproces, maar dat de besluitvorming soms te sterk afhankelijk is van deze afdeling, wat tot problemen en frustraties kan leiden. Bovendien blijkt uit de interviews dat het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Amsterdam soms in tegenstrijd is met het erfpachtbeleid. Kortom, het ontbreken van een bestuurlijke visie leidt tot verwarring en frustratie bij de marktpartijen en corporaties, risico van vertraging in het besluitvormingsproces en onsamenhangende doelstellingen van verschillende beleidsafdelingen.

Ontbreken van een centraal aanspreekpunt en duidelijke procedures

Uit de interviews blijkt dat de besluitvorming met betrekking tot optoppen wordt vertraagd en te sterk afhankelijk is van de afdeling stedenbouw. Bovendien bieden de criteria die welstand hanteert, weinig flexibiliteit voor optoppen. Er is aanzienlijke correspondentie tussen de marktpartijen, corporaties en de gemeente Amsterdam, zonder dat er duidelijke besluitvorming plaatsvindt. Daarnaast heerst er verwarring over de verantwoordelijkheden van de betrokken partijen en in het geval van meningsverschillen is het onduidelijk op welk niveau deze moeten worden opgelost.

Kortom, het ontbreken van een centraal aanspreekpunt leidt tot problemen in coördinatie en besluitvorming. De interviews benadrukken de dringende behoefte aan de oprichting van een centraal coördinatieteam voor optoppen binnen de gemeente Amsterdam. Daarnaast ontbreken er duidelijke procedures of stappen die bekend zijn bij de marktpartijen en corporaties met betrekking tot optoppen.

Bewoonde staat

Uit de interviews met Lieven de Key blijkt dat zij de aanpak hanteren om tijdens optoppen de bewoners te verplaatsen voorafgaand aan de werkzaamheden. Lieven de Key houdt zich hierbij aan de vastgestelde kaderafspraken met de gemeente Amsterdam. Zowel de renovaties als optoppingen kunnen leiden tot aanzienlijke overlast voor de bewoners. Bij de Maassluisstraat is er daarom ook gekozen voor een gefaseerde ontwikkeling. CCS heeft daarentegen twee optop-projecten in stadsdeel Zuid uitgevoerd zonder bewoners te verplaatsen. CCS benadrukt dat ze een samenwerkingsplatform hebben opgezet met verschillende constructeurs en aannemers om te onderzoeken hoe extra woningen kunnen worden toegevoegd aan bestaande bewoonde gebouwen zonder te veel overlast te veroorzaken. Technologische ontwikkelingen zoals prefab in combinatie met 3D-elementen spelen hierbij een cruciale rol. Deze onderzoeken zullen uiteindelijk resulteren in een toename van optop-projecten op bewoonde gebouwen.

3.5 Bevindingen observatie

In het theoretische kader in hoofdstuk 2 is toegelicht dat Creative City Solutions (CCS) een onderzoek heeft gedaan naar de potentie van optoppen in Amsterdam. Het onderzoek van CCS toont aan dat Amsterdam beschikking heeft over 540 gebouwen die opgetopt kunnen worden. Deze gebouwen zijn voornamelijk naoorlogse, solitaire gebouwen met maximaal vijf verdiepingen en een plat dak. De geïnventariseerde gebouwen zijn allereerst gecategoriseerd naar het type gebouw (galerijflat of portiekflat). Vervolgens heeft CCS onderzocht naar patronen in systematiek en herhaling van de gebouwen. Gebouwen die meerdere keren 'gekopieerd' zijn, zijn in het onderzoek geclusterd. Volgens het onderzoek zijn er acht clusters van gebouwen die systematisch kunnen worden opgetopt.

De onderzoeker heeft in het praktijkonderzoek drie van de acht clusters van gebouwen die in het onderzoek van CCS in kaart zijn gebracht, bezocht en geobserveerd. Deze clusters van gebouwen bevinden zich aan de Van Heenvlietlaan, Geervliet en Spangenhof in het stadsdeel Zuid. Het doel van deze observatie was om de potentie van optoppen die door CCS wordt beweerd te toetsen. De clusters zijn willekeurig geselecteerd. De omschrijving van de bovenvermelde drie clusters van gebouwen komen overeen met hetgeen wat is waargenomen tijdens de observatie. De omschrijving van de cluster van gebouwen is aangevuld met de observatie die door de onderzoeker is gedaan. Alle drie de clusters van gebouwen zijn een galerij- of portiekflat, hebben een plat dak en zijn niet hoger dan vier verdiepingen. In het kadaster is onderzocht wat het bouwjaar is van de gebouwen. De onderzochte gebouwen aan de Heenvlietlaan zijn in 1965 gebouwd. Het bouwjaar van de gebouwen aan de Geervliet en Spangenhof is 1986. Het zijn voornamelijk naoorlogse gebouwen uit betonbouw.

Uit de interviews is gebleken dat vooral gebouwen uit betonbouw uit de jaren 60 en 70 met een plat dak geschikt zijn voor optoppen. Deze gebouwen hebben namelijk nog voldoende draagconstructie die optoppen mogelijk maakt. De bezichtiging van de drie clusters van gebouwen uit het onderzoek van CCS, de analyse van de gebouwen in het Kadaster en de overeenkomsten van de gebouwen met de uitkomsten van de interviews hebben ertoe geleid dat de stelling van CCS over de kwantitatieve potentie van optoppen in Amsterdam mogelijk is.

Tijdens de bezichtiging van de gebouwen in het stadsdeel Zuid zijn nog meer gebouwen geobserveerd die niet in het onderzoek van CCS zijn vermeld, maar wel voldoen aan de criteria van gebouwen die geschikt zijn voor optoppen. Deze clusters van gebouwen zijn gelegen aan de Hof van Groenen, Honingen, Kranenburg, Holy en Crack State. De gebouwen bestaan uit beton, hebben een plat dak en zijn in de jaren 70 en 80 gebouwd. Bijlage 6 bevat de uitwerking van deze observatie.

4. Casestudies

In dit hoofdstuk wordt een aantal casussen onderzocht. Het doel van deze casestudies is om inzicht te krijgen over het proces van optoppen, welke barrières in de praktijk worden ervaren als belemmering voor optoppen en welke maatregelen er nodig zijn om optoppen een ontwikkelvorm te laten zijn voor het realiseren van betaalbare woningen en het halen van de klimaatdoelstellingen.

Tabel 3.3 toont aan hoe de informatie over de zes casestudies is verzameld.

Projecten.	Semi-gestructureerd interview	Documentenanalyse	Observaties/Empirisch
Maassluisstraat	<ul style="list-style-type: none"> - Projectontwikkelaar Lieven de Key - Architect - Projectleider Grondzaken Amsterdam 	<ul style="list-style-type: none"> - Memo's - Verslagen bewonersbijeenkomsten - Notities. - Website. 	Bezichtiging van het complex.
Anton Waldorpstraat	<ul style="list-style-type: none"> - Gebiedsontwikkelaar Lieven de Key - Architect - Projectleider Grondzaken Amsterdam 	<ul style="list-style-type: none"> - Memo's - Verslagen bewonersbijeenkomsten - Notities - Website - Voorlopig Ontwerp 	Bezichtiging van het complex.
Rembrandt Park Nachtwachtlaan	<ul style="list-style-type: none"> - Projectontwikkelaar Boelens - Adjunct-directeur Boelens - Architect 	<ul style="list-style-type: none"> - Notities - Website 	Bezichtiging van het complex en een gesprek met de huurder van de opgetopte nieuwe kantoor vloeren.
World Fashion Center Toren 3	<ul style="list-style-type: none"> - Directeur City Pads - Aannemer 	<ul style="list-style-type: none"> - Notities - Gebouwd in Amsterdam - Website 	Bezichtiging van het complex.
Arent Janszoon Ernststraat 700 en 800	<ul style="list-style-type: none"> - Directeur Creative Citys Solutions 	<ul style="list-style-type: none"> - Onderzoeken - Notities - Studies 	Bezichtiging van de projecten.
Admiraal De Ruijterweg	<ul style="list-style-type: none"> - Directeur City Upgrade Group 	<ul style="list-style-type: none"> - Onderzoeken - Notities - Mails - Stedenbouwkundig plan 	Bezichtiging van het project.

4.1 Casusbeschrijving Maassluisstraat

De Maassluiszone bevindt zich in Delflandpleinbuurt in Nieuw-West. Woonstichting Lieven de Key is erpachter van de 240 woningen en 24 garages in de Maassluisstraat. De woningen zijn verouderd en Lieven de Key heeft de intentie uitgesproken om het gebied te willen vernieuwen en verdichten. De 240 woningen zijn gebouwd in de jaren 1961 en 1962 en vallen binnen de sociale huur. De kavels beslaan in totaal een terrein van 1,9 hectare en hebben grote gemeenschappelijke binnentuinen. De onderzoeker heeft de gebouwen aan de Maassluisstraat bezocht en geobserveerd. Het is een omvangrijk complex met veel potentie en grote binnentuinen. De gebouwen in de omgeving van de Maassluisstraat zijn aanzienlijk vernieuwd en verdicht.



Foto's 4. 1 Observatie van de gebouwen aan de Maassluisstraat. Eigen foto's.

Locatie

Nieuw-West is een stadsdeel dat vanaf 1935 is ontstaan. In de jaren dertig van de twintigste eeuw is de groei van Amsterdam vastgelegd in het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) van de stedenbouwkundige Cornelis van Eesteren. Het AUP was het eerste stedelijke uitbreidingsplan dat zo systematisch en op basis van zo veel onderzoek tot stand kwam (Gemeente Amsterdam, 2019).

Na de Tweede Wereldoorlog is er geleidelijk uitvoering gegeven aan AUP door middel van bebouwing. Stadsdeel Nieuw-West is het grootste en het groenste stadsdeel van Amsterdam (Gemeente Amsterdam, 2019). Er wonen 163.000 mensen in Amsterdam Nieuw-West (Onderzoek en Statistiek, 2023). In figuur 4.2 is de kaart afgebeeld van de locatie Maassluisstraat.



Figuur 4.2 Kaart locatie Maassluisstraat.

Proces

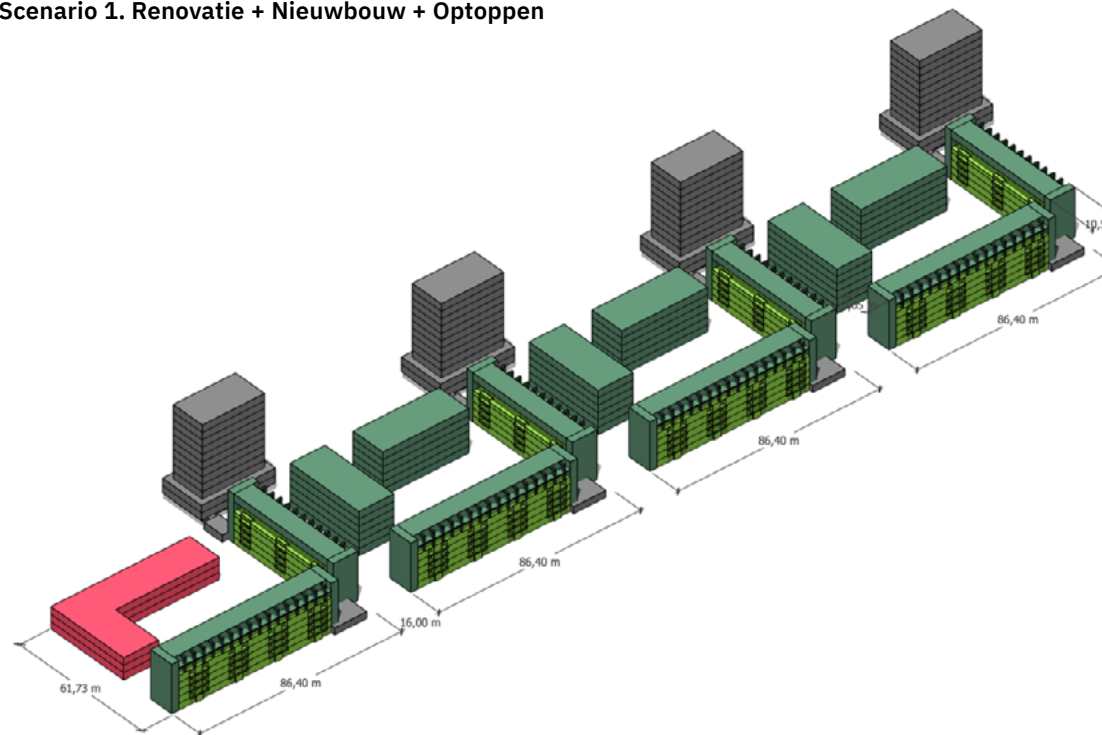
Lieven de Key kent net als andere ontwikkelorganisaties een onderzoeks-, initiatief-, voorbereidings-, en realisatiefase. Voor de Maassluisstraat is in de onderzoeksfase met financiële modellen gebleken dat optoppen een reëel scenario is. Met interne experts binnen Lieven de Key worden de verschillende scenario's naast elkaar gelegd en wordt een voorkeursvariant uitgewerkt samen met de bewoners(commissie). Het akkoord van de bewoners is namelijk een vereiste in het proces van optoppen volgens de geldende regelgeving. Optoppen bij de Maassluisstraat is voor Lieven de Key geen doel, maar een middel om meer woningen toe te voegen. Lieven de Key gaat dus niet op zoek naar complexen om op te toppen, maar soms zien projectbetrokkenen mogelijkheden voor optoppen bij een project.

Bij het project Maassluisstraat is allereerst uitgezocht of optoppen überhaupt mogelijk is vanuit de geldende regelgeving. Er is bijvoorbeeld onderzocht wat de maximale bouwhoogte is volgens het bestemmingsplan en of er beperkingen zijn vanuit Welstand. Vervolgens zijn er meer technische onderzoeken uitgevoerd. Zo is onderzocht of de draagkracht van de bestaande constructie het optoppen aankan. Bij het project Maassluisstraat is gebleken dat het betonbouw uit de jaren 70 dateert en de constructie aankan.

Met de bovenstaande onderzoeken zijn de eerste financiële modellen gemaakt en afgewogen of deze investering voldoet aan de financiële rendementseisen van Lieven de Key en de organisatie deze investering überhaupt kan dragen. Vervolgens heeft de directie van Lieven de Key besloten dat gestart kan worden met de bewonersparticipatie. Hiervoor zijn er begin 2023 informatieavonden georganiseerd voor bewoners om aan te geven dat Lieven de Key woningen wil vernieuwen en toevoegen. Er is een oproep gedaan om een bewonerscommissie op te richten om samen met die tot een voorkeursvariant en een sociaal plan te komen. Om het gesprek met de bewoners te kunnen starten, zijn een tweetal scenario's financieel doorgerekend. Het eerste scenario (figuur 4.3) ziet toe op renovatie van bestaande blokken, realiseren van nieuwbouw op de kavels en optoppen op van de bestaande blokken. Met dit scenario worden er 25.824 woningen gerenoveerd en 30.395 nieuwe woningen, waarvan 7.280 middels optoppen, gerealiseerd (tabel 4.1). Het tweede scenario behelst renovatie en optoppen (figuur 4.4) waarbij geen nieuwbouw plaatsvindt. Het aantal gerenoveerde en opgetopte woningen is gelijk aan scenario 1. Echter, er worden aanzienlijk minder nieuwe woningen gebouwd, omdat er geen nieuwbouw plaatsvindt (tabel 4.4.).

De directie van Lieven de Key heeft nog geen besluit genomen over welk scenario wordt gevolgd. Met bewonersparticipatie wordt een voorkeursvariant en sociaal plan uitgewerkt.

Scenario 1. Renovatie + Nieuwbouw + Optoppen

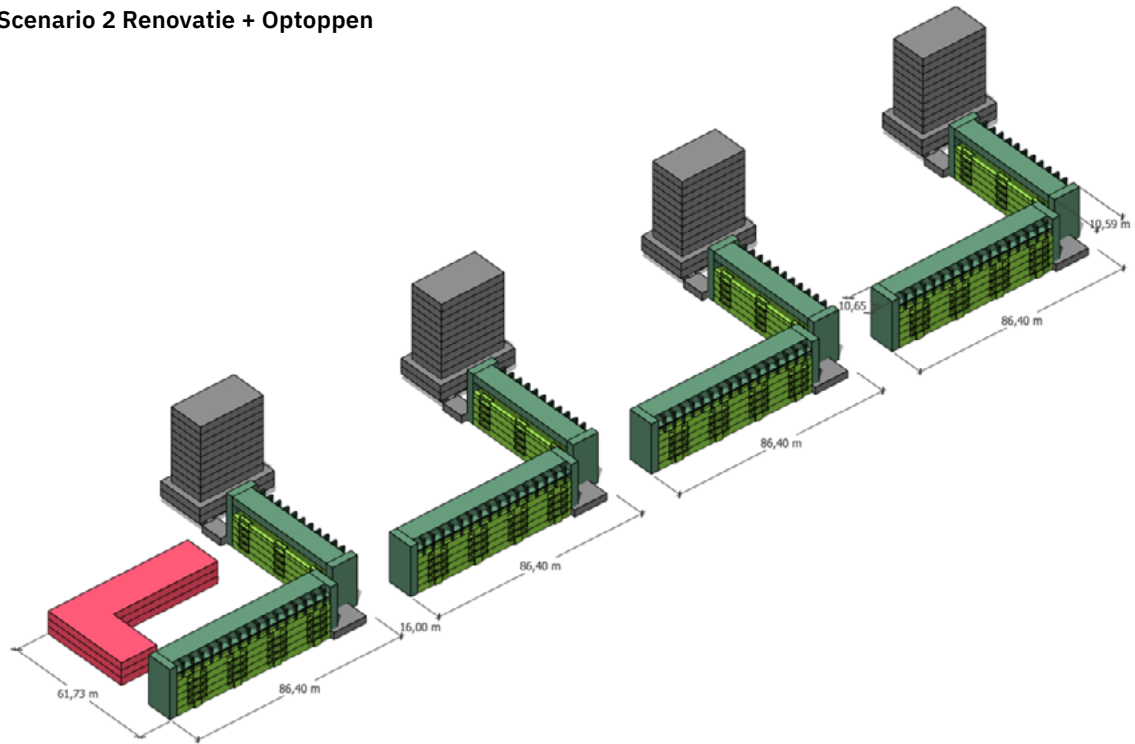


Figuur 4.3 Scenario Renovatie + Nieuwbouw en Optoppen (Lieven de Key, 2023).

Tabel 4.1 Aantal m² BVO bebouwing. Eigen bewerking naar Lieven de Key, 2023.

Renovatie + Nieuwbouw + Optoppen	
Renovatie	25.000
Optoppen	7.000
Nieuwbouw	23.000
Subtotaal woningen	55.000
BOG	1.000
IKC	4.000
TOTAAL	60.000

Scenario 2 Renovatie + Optoppen



Figuur 4.4 Scenario Renovatie + Nieuwbouw en Optoppen (Lieven de Key, 2023).

Tabel 4.1 Aantal woningen. Eigen bewerking naar Lieven de Key, 2023.

Renovatie + Optoppen	
Renovatie	25.000
Optoppen	7.000
Subtotaal woningen	32.000
BOG	1.000
IKC	4.000
TOTAAL	37.000

Uit het interview met de projectleider van de gemeente Amsterdam is gebleken dat de gemeente na het besluit van de directie van Lieven de Key om de bewonersparticipatie op te starten op de Maassluisstraat ook is gestart met het project. Het projectteam volgt hierbij het proces van PlaBeRum dat in hoofdstuk 2 uitvoerig is beschreven. Het projectteam stelt eerst een principenota op die aan het college van B&W wordt aangeboden. Naar verwachting zal dit begin 2024 bestuurlijk worden besproken. Zodra het voorlopig ontwerp wordt afgerond, zal de gemeente het investeringsbesluit opstellen en naar verwachting in 2025 ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad.

Barrières

Lieven de Key is gedurende het proces een aantal barrières tegengekomen dat het optop-proces belemmerd. Deze belemmeringen zijn op basis van de interviews beschreven.

De gemeente Amsterdam stimuleert via het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE, 2021) financieel de vernieuwing van het woningbezit van de corporaties en de realisatie van een divers woningvoorraad (Woningbouwplan, 2022). Het ACE is een convenant waarin gemeente en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) rekenregels hebben vastgelegd die bij sloop/nieuwbouw van sociale woningen van corporaties verdichting stimuleren. Het bestemmingsplan voor de Maassluisstraat ziet toe op circa 50.000 m² BVO aan bebouwing toe. Dit kan mogelijk leiden tot een voorlopig programma van 474 woningen (76% sociaal, 17% midden huur en 7% vrije sector) en een Integraal Kind Centrum. Om de corporaties te stimuleren om tot sloop over te gaan, en de waardevermindering door sloop te compenseren, zijn in de ACE aantrekkelijke grondwaarde-afspraken gemaakt met betrekking tot de sociale huur woningen. De ACE-afspraken gelden echter niet voor sloop-tot-casco projecten.

ACE afspraken

Lieven de Key onderstreept dat het belang van circulariteit in de projectontwikkeling steeds groter wordt. Met het oog op CO₂ reductie in de bouw neemt het belang van hergebruik van materialen toe. De verschillende onderzoeken van Lieven de Key hebben aangetoond dat de gebouwen aan de Maassluisstraat weliswaar zijn verouderd, maar de draagconstructie van de gebouwen in goede staat is. Een van de overwegingen van Lieven de Key is daarom om de gebouwen tot op het casco te slopen en te voorzien van een nieuw inbouwpakket en nieuwe gevels. Hierdoor kan Lieven de Key de fundering, vloeren en constructieve wanden hergebruiken hetgeen leidt tot een positieve CO₂ footprint van de gebouwen.

In de 'Strategie Amsterdam Circulair 2020-2025' heeft de gemeente Amsterdam de ambitie geformuleerd om in 2023 het gebruik van nieuwe grondstoffen met 50 procent te verminderen en uiterlijk in 2050 een volledig circulaire stad te zijn (Gemeente Amsterdam, 2020). Echter, deze strategie van Amsterdam staat haaks op het erfpachtbeleid. De casus Maassluisstraat illustreert namelijk dat wanneer Lieven de Key kiest voor het sloop-tot-casco-scenario, dat vanuit duurzaamheidsoogpunt de beste keuze is, de grondprijzen aanzienlijk hoger zijn dan bij sloop-nieuwbouw. Dit verschil wordt veroorzaakt doordat sloop-nieuwbouw-projecten van de woningcorporaties binnen de ACE-afspraken vallen. Met andere woorden, het erfpachtbeleid stimuleert een scenario dat niet duurzaam is en in strijd is met de doelstellingen van de 'Strategie Amsterdam Circulair 2020-2025'.

Bewoners

Om de bewoners van de Maassluisstraat te informeren en een bewonerscommissie op te richten heeft Lieven de Key vier informatieavonden georganiseerd. In het verslag van de bewonersbijeenkomst valt te lezen dat er samen met de bewoners een plan wordt ontwikkeld. Niet alle bewoners zijn even positief over sloop casco en optoppen van het Maassluisstraat. Bewoners maken zich zorgen over het asbest en hebben vaak liever sloop-nieuwbouwwoningen. Verder is er geen terugkeergarantie voor bewoners in de nieuwbouwwoningen. Volgens het huurrecht moet een corporatie een renovatievoorstel doen aan elke huurder. Wanneer 70% of meer huurders instemt met het voorstel wordt het voorstel redelijk geacht.

Deelconclusie

De casus Maassluisstraat heeft feilloos blootgelegd dat de oude ACE-afspraken haaks staan op het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Amsterdam. Sloop-tot-casco valt niet binnen de huidige ACE-afspraken. Hierdoor wordt Lieven de Key vanuit het ACE-beleid van de gemeente gestimuleerd om sloop-nieuwbouw te realiseren, terwijl sloop-tot-casco positiever uitpakt voor de CO₂ footprint van het gebouw en meer in lijn is met de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Amsterdam.

4.2 Anton Waldorpstraat

Casusbeschrijving

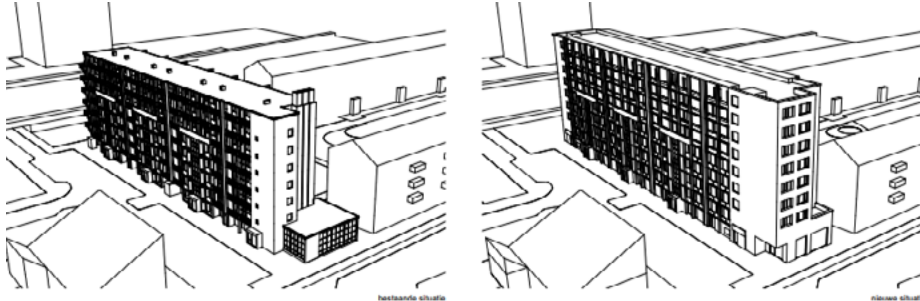
Lieven de Key wil met het project Anton Waldorpstraat als onderdeel van de stadsvernieuwing van het Overtoomse Veld twee woongebouwen tot casco slopen en de bestaande 134 woningen op deze manier vernieuwen. Daarnaast worden er middels optoppen van één bouwlaag en uitbreiding van de koppen 40 extra sociale huurwoningen toegevoegd. Het plan voor Anton Waldorpstraat is de voorkeursvariant. Het plan is besproken met de bewonerscommissie die nog een advies zal uitbrengen. Hierna volgt een definitief directiebesluit vanuit Lieven de Key inzake de voorkeursvariant. Hieronder is een aantal foto's afgebeeld van de gebouwen aan de Anton Waldorpstraat. Figuur 4.5 laat de huidige en nieuwe situatie na optoppen zien.



Foto's 4.2.1 Anton Waldorpstraat (Lieven de Key, 2023)



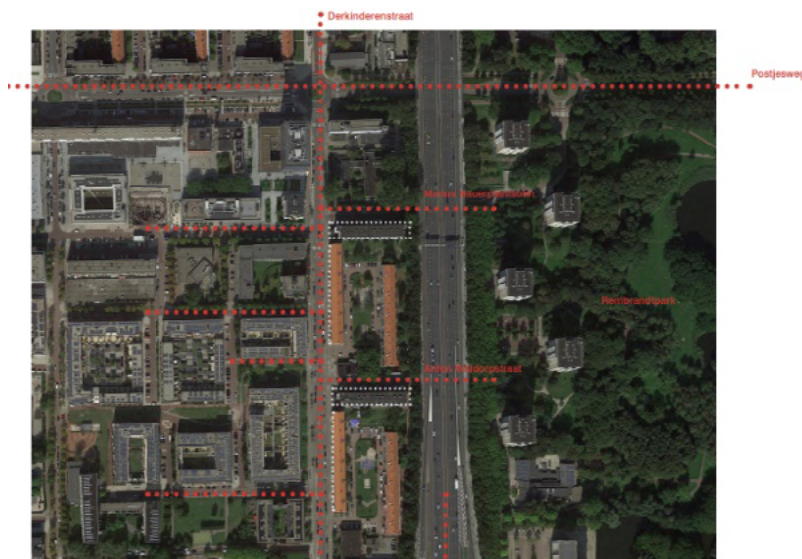
Foto's 4.2.2 Observatie van de gebouwen aan de Anton Waldorpstraat. Eigen foto's.



Figuur 4.5 Schetsen huidige en nieuwe situatie Anton Waldorpstraat (Lieven de Key, 2023).

Locatie

Het project Anton Waldorpstraat is gelegen in het vernieuwingsgebied Overtoomse Veld in Nieuw-West. Het project ligt tussen de Ring A10 West, de Jan Evertsenstraat, de Johan Jongkindstraat en het Ringspoort.



Figuur 4.6 Kaart locatie Anton Waldorpstraat.

Proces

Net als bij het project Maassluisstraat zijn voor het project Anton Waldorpstraat verschillende ontwikkelscenario's in kaart gebracht. In de initiatieffase bleek sloop-nieuwbouw een reëel scenario te zijn. De gebouwen hebben geen monumentale status, maar na overleg met het bureau Monumenten en Archeologie en de commissie Ruimtelijke Kwaliteit bleek dat de gebouwen bijzondere status hebben, omdat deze onderdeel zijn van het grote stedenbouwkundige ensemble. Hierdoor heeft Lieven de Key gezien of de vernieuwing binnen het bestaande casco kan worden gerealiseerd. Er is advies ingewonnen bij het architectenbureau over het behoud van casco en toevoeging van woningen boven de bestaande bebouwing. Het advies was positief. Verder leverde behoud van casco ook grotere woningen op dan wanneer sloop-nieuwbouw zou plaatsvinden.

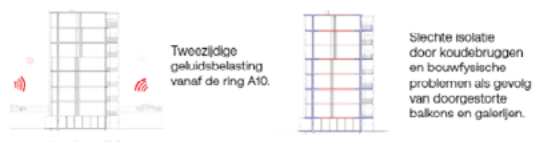
Vanuit het perspectief van circulariteit bleek behoud van casco ook positieve effecten te hebben op de CO₂ footprint van de gebouwen. Verder is gebleken dat financieel gezien het behoud van casco met optoppen het meest voordelige scenario is, ook omdat de bestaande gebouwen beschikken over liften, wat financieel voordelig is. Volgens de richtlijnen moeten de gebouwen boven de 12,5 meter namelijk verplicht voorzien zijn van een lift.

In juni 2023 is er voor het plan een ontwerp gemaakt en zijn er gesprekken gevoerd met de bewonerscommissie. In oktober 2023 wordt er een advies verwacht van de bewonerscommissie of deze akkoord zijn met het plan. De verwachting is dat medio 2025 de werkzaamheden starten en medio 2027 de woningen worden opgeleverd. Figuur 4.7 bevat een visuele weergave van het plan.

Het plan ziet verder toe op de naleving van de kaderafspraken met de corporaties. Zo kunnen de huidige bewoners verhuizen en weer terugkeren. In de vernieuwbouw zijn de 134 woningen beschikbaar voor de bewoners die willen terugkeren. De bewoners die voldoen aan de voorwaarden krijgen urgentie en begeleiding vanuit Lieven de Key om een nieuwe sociale huurwoning te vinden.

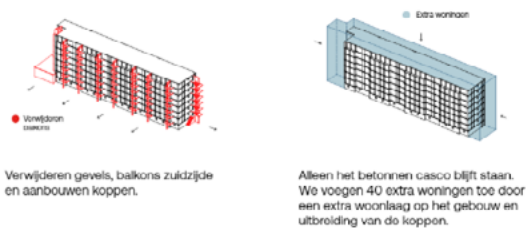
Het plan voor vernieuwbouw

Wat is de aanleiding?



Wat gaan we doen?

De woningen krijgen nieuwbouwkwaliteit en zijn energiezuinig, gasloos en duurzaam.



waldorp-bauer.nl

Lieven de Key

Het ontwerp van de noordkant

De flats aan de Anton Waldorpstraat en Marius Bauerplantsoen vormen een kenmerkende verschijning in het stadsbeeld van Overtoornse Veld.

Vooral omdat de bijzondere stapeling van portiek- en galerijwoningen zichtbaar is in de noordgevels. In het nieuwe gevelontwerp komt dit beeld terug.

Ook de bakstenen kopgevels en de langgevels, waarin het betonnen casco zichtbaar is, komen in aangepaste vorm terug in de nieuwe gevels.

Het nieuwe ontwerp is van het architectenbureau Office Winhov uit Amsterdam.



waldorp-bauer.nl

Lieven de Key

Figuur 4.7 plan en ontwerp Anton Waldorpstraat (Waldorp-bauer en Lieven de Key, 2023).

Barrières

De huidige marktomstandigheden hebben het project onder druk gezet. Door de stijging van de rente en de bouwkosten wordt het vereiste rendement niet gehaald. Lieven de Key voelt de druk om de huren laag te houden, maar de kosten rijzen de pan uit. Deze scheefgroei leidt tot financiële uitdagingen.

Het traject met de gemeente blijft lastig en uitdagend. De gemeente Amsterdam heeft positief gereageerd op de voorkeursvariant, maar de beoordeling van het voorlopige ontwerp heeft tot bepaalde spanningen geleid. Vanuit de gemeente worden nog altijd extra ambities gevraagd ten aanzien van duurzaamheid en stedenbouw. Deze kosten zijn echter niet verdisconteerd in de grondprijzen. De discussies over duurzaamheid en stedenbouw blijven te lang hangen bij deze disciplines. Naast het ontbreken van een bestuurlijke missie, is er ook niet één aanspreekpunt aanwezig dat hier de regie op voert. De stedenbouwkundige vereisten, welstandstoets en de grondprijsystematiek worden als grote belemmeringen gezien voor het optoppen. Als laatste wordt, vergelijkbaar met de casus Maassluisstraat, het feit dat sloop-tot-casco niet binnen de kaders van de ACE-afspraken valt, als een belemmering beschouwd.

Deelconclusie

Bij Anton Waldorpstraat is gekozen voor optoppen als voorkeursvariant. Deze keuze is nog niet definitief, omdat er nog geen definitief besluit is genomen vanuit de directie en de bewonerscommissie moet nog een advies uitbrengen. Optoppen is voor Anton Waldorpstraat financieel gezien het beste scenario. Daarnaast blijkt optoppen een duurzamere ontwikkeling te zijn dan bijvoorbeeld sloop-nieuwbouw. Er wordt geconstateerd dat het ontbreken van één centraal aanspreekpunt binnen de gemeente een gemis is voor het proces van optoppen. Verder wordt ook in deze situatie duidelijk dat sloop-tot-casco niet valt onder de ACE-afspraken.

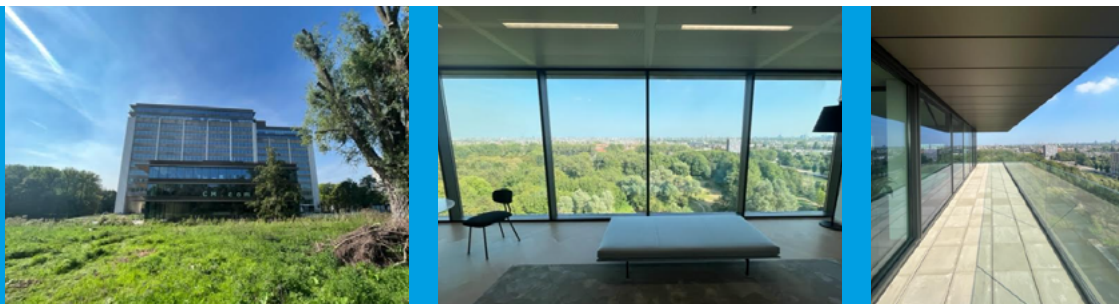
4.3 Rembrandt Park One

Casusbeschrijving

Vastgoedontwikkelaar Boelens de Gruyter en internationaal investeerder Round Hill Capital hebben het leegstaande Ring Park-gebouw onder de naam Rembrandt Park One herontwikkeld. Het voormalige Ringpark-gebouw is gebouwd in 1967. Het gebouw bevindt zich op een zichtlocatie op de kruising van de Ring A10 en de Lelylaan. Het Ringpark-gebouw is in 2018 aangekocht. De gemeente Amsterdam is altijd uitgegaan van sloop-nieuwbouw, maar Boelens de Gruyter heeft gekozen voor hertontwikkeling. De keuze had vooral te maken met de kwaliteit van het gebouw en het feit dat herontwikkeling van een betonnen gebouw van circa 25.000 m² duurzamer is dan sloop-nieuwbouw (Interview, Boelens). Rembrandt Park One is een project waarbij 25.000 m² bestaande kantoorgebouw is hertontwikkeld en 2.500 m² extra oppervlak is gecreëerd door de extra twee bouwlagen die boven op de tien verdiepingen zijn gebouwd. Het gebouw is gesloopt tot casco en is nu voorzien van een open begane grond. Naast de functie kantoor bestaat het gebouw nu uit een restaurant, koffiebar en een sportschool.



Foto's 4.2.3 Foto's Rembrandt Park One (Boelens de Gruyter 2022, 2023).



Foto's 4.2.4 Observatie van het gebouw Rembrand Park One. Eigen foto's.

Locatie

Het gebouw bevindt zich tussen het Rembrandtpark en de ring A10 in het stadsdeel Nieuw-West. Het kantoorgebouw ligt nabij het station Amsterdam Lelylaan die uitstekende verbindingen heeft met Schiphol en Amsterdam Centraal.



Figuur 4.8 Kaart locatie Anton Waldorpstraat.

Proces

Boelens de Gruyter heeft vroeg in de onderzoeksfase van de projectontwikkeling in kaart gebracht of de technische status van het bestaande gebouw in orde was om het optoppen mogelijk te maken. Boelens heeft meerdere optop-projecten in Amsterdam gerealiseerd en weet op basis van ervaring dat de technische haalbaarheid de allerbelangrijkste stap is bij het optoppen. De ontwikkelaar heeft onder andere onderzocht of de hoofdconstructie en de fundering de extra belasting van de twee bouwlagen kan opvangen. Dit technische onderzoek heeft geleid tot de haalbaarheid van het project. Vervolgens is er een businesscase opgesteld en een architectenbureau geselecteerd waarbij optoppen van het hoofdgebouw als een scenario is uitgewerkt.

Het scenario om het bestaande kantoorgebouw op te toppen is besproken met de gemeente en de omliggende bewoners. De gemeente Amsterdam had al een visie en een stedenbouwkundig plan opgesteld voor het betreffende gebied. Dit heeft een positief effect gehad op de voortgang van het ontwikkelplan van Boelens de Gruyter. Na de eerste gesprekken met het projectteam van de gemeente is ook gewerkt aan het participatietraject. Het gebouw ligt solitair in een omgeving waar weinig bewoners in de nabijheid van het gebouw wonen.

Na het afronden van het participatietraject zijn de resultaten besproken met het projectteams. De vergunningen zijn aangevraagd en gehonoreerd. Boelens de Gruyter heeft Dura Vermeer als aannemer geselecteerd die het bestaande gebouw heeft gerenoveerd en twee bouwlagen heeft toegevoegd. Inmiddels zijn de twee toegevoegde bouwlagen kantoorruimte volledig verhuurd. De onderzoeker heeft ook het gebouw onderzocht en met de nieuwe huurders gesproken. De nieuwe huurders zijn erg te spreken over de nieuwe bouwlagen en het uitzicht dat zij hebben. De huurders geven aan dat de kantoorruimte een hoogwaardige kwaliteit heeft. De overige gerenoveerde tien verdiepingen staan nog leeg.

Barrières

Boelens de Gruyter heeft vooral een uitdaging ervaren betreffende het Luchthavenindelingbesluit (LIB). In het LIB zijn voor sommige gebieden in Nieuw-West beperkende eisen gesteld ten aanzien van projectontwikkeling vanwege geluid. Uiteindelijk is in goed overleg met het projectteam een oplossing gevonden met betrekking tot de LIB-beperking.

De technische haalbaarheid van het gebouw was een tweede uitdaging. Er is veel onderzoek gedaan naar de technische staat van het bestaande gebouw. Het vloerniveau was niet overal evengood. Het bestaande gebouw had een dakrand wat niet makkelijk is voor optoppen. Hoewel het een grote uitdaging was, zijn de technische problemen uiteindelijk opgelost. Boelens de Gruyter benadrukt in dit kader tevens het belang van het technische onderzoek zo vroeg mogelijk in het ontwikkeltraject.

De gemeente Amsterdam had al een visie en een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit heeft ertoe geleid dat er snel gesprekken zijn gevoerd met het projectteam. Hoewel er geen sprake was van discussies ten aanzien van het optoppen van het bestaande gebouw, zijn er discussies gevoerd over het totale volume dat Boelens de Gruyter op het perceel zou realiseren. Naast het optoppen van het bestaande gebouw worden er namelijk nog twee gebouwen gerealiseerd op het bestaande perceel die gefaseerd worden ontwikkeld.

De participatie verliep soepel, omdat er weinig mensen nabij het gebouw wonen en last hebben van de ontwikkeling. Niettemin was er enigszins weerstand vanuit de bewoners die in verschillende torens vlakbij het Rembrandt One Park gebouw wonen. De bezwaren hadden betrekking op de publieke functies zoals het restaurant dat volgens de omliggende bewoners wegens te veel lawaai voor overlast zou zorgen.

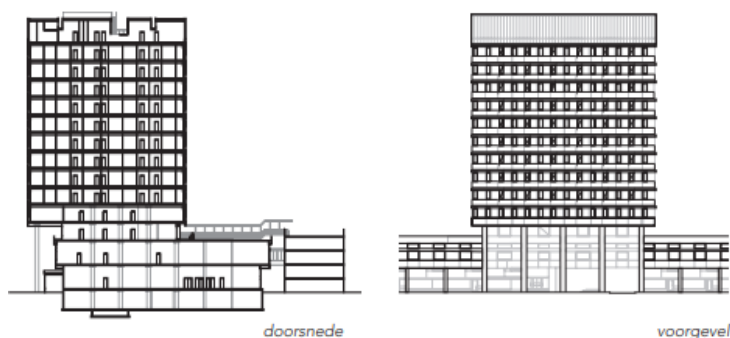
Deelconclusie

Door een goed ingericht voortraject vanuit de gemeente, de opgestelde visie en het stedenbouwkundig plan voor het gebied verliep de samenwerking met de gemeente en welstand goed en soepel. Oftewel er zijn geen belemmeringen ervaren aan de kant van welstand of stedenbouw. Door de solitaire ligging van het gebouw zijn er vrijwel geen bezwaren gemaakt door de bewoners of andere belanghebbenden. Bij optoppen is het volgens Boelens de Gruyter enorm van belang om vroegtijdig de technische onderzoeken uit te voeren om alle technische risico's te mitigeren. Boelens de Gruyter heeft meerdere optop-projecten in Amsterdam gerealiseerd en heeft bij al deze projecten deze onderzoeken vroegtijdig uitgevoerd.

4.4 World Fashion Toren 3 Amsterdam Nieuw West

Casusbeschrijving

Het World Fashion Centre in Amsterdam is ontworpen door Huig Maaskant. Het complex bestaande uit drie torens is bedoeld als een bedrijfsverzamelgebouw voor de kledingindustrie. De leegstaande kantoorverdiepingen van het World Fashion Centre Toren 3 zijn in 2017 getransformeerd naar 294 woningen. Het bestaande gebouw is opgetopt met een compleet nieuwe verdieping. Alle woningen aan het complex hebben toegang tot de patio en het dakterras. Het gebouw is in de plint nog voorzien van kantoorruimten, commerciële ruimten en een restaurant. Kondor Wessels heeft in 2018 in opdracht van de ontwikkelaar City Pads gewerkt aan de transformatie van Toren 3 van het World Fashion Centre in Amsterdam. Verder is middels optoppen een complete nieuwe verdieping toegevoegd aan het gebouw waarmee het totale vloeroppervlak uitkomt op 40.000 m² (Gebouwd in Amsterdam, 2017).



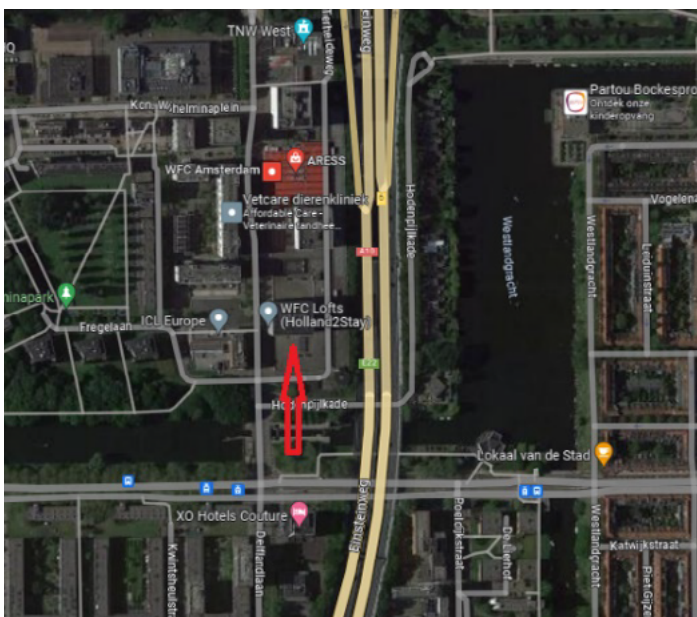
Figuur 4.9 Doorsnede en voorgevel World Fashion Center Toren 3 (Gebouwd in Amsterdam, 2018)



Foto 4.2.5 Observatie van het gebouw. Eigen foto.

Locatie

Het gebouw bevindt zich in Nieuw-West. Het complex grenst aan A10 en is nabij het station Lelylaan gesitueerd. In de omgeving zijn meerde gebouwen gevestigd met hoogte accenten.



Figuur 4.10 Kaart locatie World Fashion Center Toren 3.

Proces

City Pads ziet optoppen altijd als een onderdeel van het ontwikkelproces. Er wordt eerst een onderzoek gedaan naar het vigerende bestemmingsplan en andere ruimtelijke plannen. Indien binnen de geldende publiekrechtelijke plannen ruimte is voor optoppen, wordt dit direct als een van de scenario's nader uitgewerkt. Net als Boelens de Gruyter, heeft City Pads vroeg in het proces onderzoek gedaan naar draagconstructie van het gebouw. De technische onderzoeken zo vroeg in het proces wordt als belangrijk gezien. Zowel de technische als publiekrechtelijke onderzoeken hebben positief uitgepakt waarna de kosten-batenanalyse is opgesteld. In het geval van World Fashion Center Toren 3 was er een positief kosten-batenresultaat. Hierna heeft het gesprek met de gemeente plaatsgevonden.

Voor de periode 2015-2018 was het programma Transformatie actief in Amsterdam. Het doel van het programma was erop gericht leegstand terug te dringen door het faciliteren en aanjagen van transformaties. Het doel van het programma was om jaarlijks minimaal 60.000 m² aan leegstaande kantoren te transformeren en jaarlijks 1.250 woningen aan de voorraad toe te voegen via transformatie (Voortgangsrapportage Actieplan Woningbouw, 2016). Het project World Fashion Centre Toren 3 van City Pads viel samen met dit programma. Het project werd gefaciliteerd en aangejaagd. Vanuit het beleid waren er verder weinig restricties inzake de programmering. City Pads heeft hierdoor snel de vergunning kunnen aanvragen en financieel haalbaar project realiseren.

Barrières

City Pads heeft belemmeringen ervaren met het grondprijnsbeleid van de gemeente Amsterdam. Optoppen is duur en brengt veel kosten met zich mee. Deze kosten worden niet verdisconteerd in de grondprijzen van de gemeente Amsterdam. Hierdoor liggen de marges voor de ontwikkelaar onder druk. In het geval van World Fashion Centre was er sprake van een positief financieel resultaat, omdat de markt in die tijd ook gunstig was. Onder de huidige omstandigheden zou het project volgens City Pads niet haalbaar zijn geweest. City Pads is van mening dat er per saldo geen ontwikkelwinst is gemaakt op de optoppingen, maar dat ze slechts het belegd vermogen hebben vergroot.

Deelconclusie

City Pads heeft met World Fashion Centre Toren 3 geprofiteerd van de goede marktomstandigheden en het programmateam Transformatie dat actief transformaties heeft aangejaagd en gefaciliteerd om per jaar 1.250 woningen via transformaties te realiseren. Optoppen is een vast onderdeel van het ontwikkelproces van City Pads. De technische en publiekrechtelijke onderzoeken worden vroeg in het ontwikkelproces uitgevoerd. Hierna volgen de kosten-batenanalyse van de projecten.

De grootste belemmering ondervindt City Pads met de afgifte van de grondprijzen. De vele kosten die zijn gemoeid met optoppen worden niet meegenomen in de grondprijsystematiek van de gemeente Amsterdam.

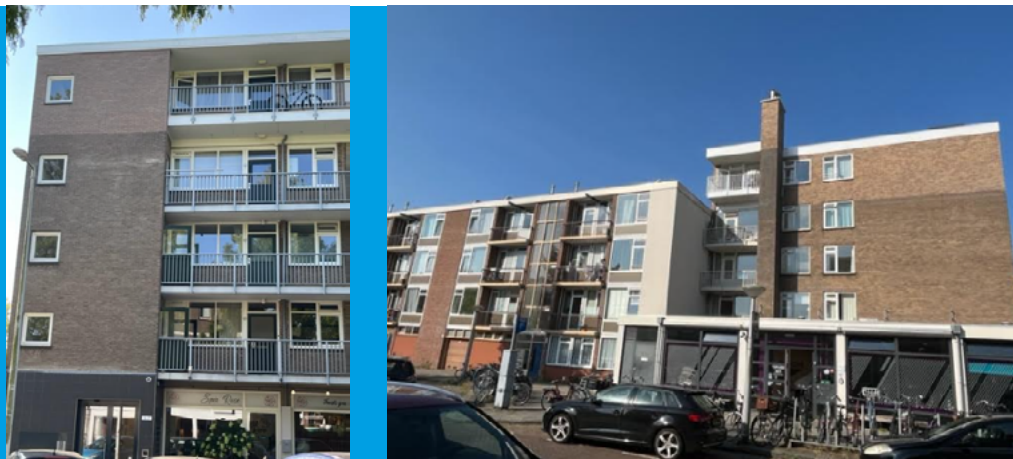
4.5 Arent Janszoon Ernststraat 700 en 800

Casusbeschrijving

Creative City Solutions (CCS) heeft in 2021 en 2022 in Amsterdam twee optop-projecten op de Arent Janszoon Ernststraat in Amsterdam gerealiseerd. In totaal zijn er middels optoppen twintig woningen gecreëerd op de appartementencomplexen Arent Janszoon Ernststraat 700 en 800. De opbrengst van de nieuwe woningen is gebruikt om bestaande woningen op te knappen en te verduurzamen. In totaal is circa €400.000 aan het opknappen uitgevoerd. De verbeteringen bestaan uit een nieuwe lift, trap, hal en entree. Daarnaast heeft de vve de mogelijkheid gekregen om naar wens van de bewoners een extra vergoeding van €300.000 zelf te investeren. CCS is een vastgoedontwikkelaar die in Amsterdam is gevestigd. CCS heeft veel onderzoek gedaan naar optoppen en werkt inmiddels samen met grote bedrijven zoals VORM en Heijmans als het gaat om optoppen in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Er hebben meerdere (focusgroeps-) gesprekken en interviews plaatsgevonden met CCS. In deze gesprekken heeft de ontwikkelaar aangegeven dat zonder hulp van de gemeente het concept niet systematisch kon worden toegepast, omdat het simpelweg financieel niet haalbaar was. De meeste knelpunten hebben betrekking op de manier waarop de grondwaarde en erfpachtaanbieding tot stand zijn gekomen (Creative City Solutions, 2022).



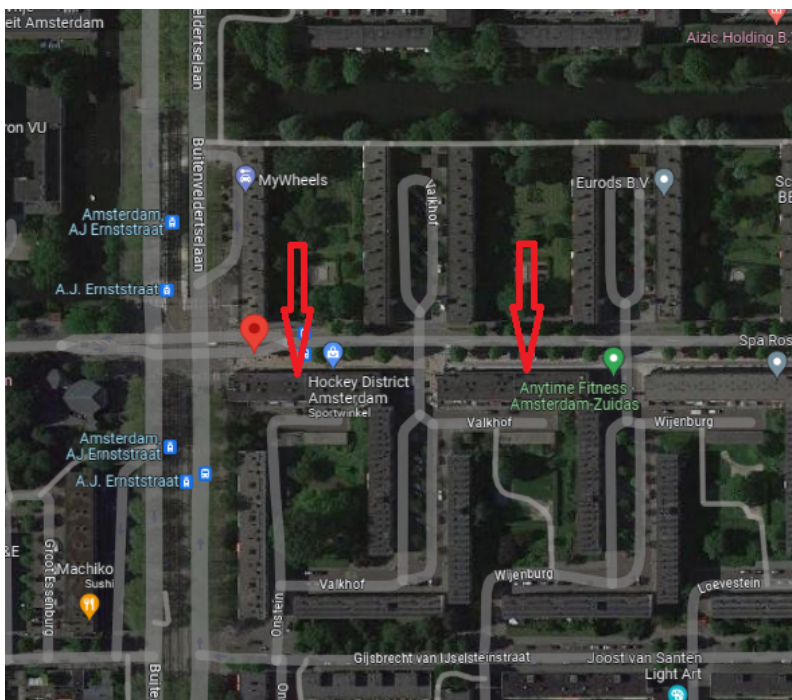
Figuur 4.11 Artist impressions Arent Janszoon Ernststraat 700 en 800 (CCS, 2022).



Foto's 4.2.6 Observatie van de gebouwen Arent Janszoon Ernststraat 700 en 800. Eigen foto's.

Locatie

De Arent Janszoon Ernststraat 700 en 800 liggen in de wijk Buitenveldert in Amsterdam-Zuid. De straat bestaat voornamelijk uit appartementen met in de plint verschillende publieke functies. De appartementen zijn nabij het winkelcentrum Gelderlandplein gelegen.



Figuur 4.11 Kaart locatie gebouwen Arent Janszoon Ernststraat 700 en 800

Proces

CCS heeft voor beide optop-projecten het proces van de vergunningsaanvraag tot en met de levering van de woningen met de onderzoeker uitvoerig besproken. Elke stap van het proces wordt beschreven en tevens wordt aangegeven wat de doorlooptijd is geweest van deze stappen. De onderstaande informatie is ontleend aan het rapport 'Een leefbare, duurzame hoofdstad binnen handbereik' (CCS, 2022).

Vergunningsaanvraag 3 maanden

CCS heeft vergunning aangevraagd voor een bestemmings- of bebouwingswijziging (BBW). Na het verlenen van de BBW heeft CCS de erfpachtaanbieding aangevraagd.

Erfpachtaanvraag bestemmings- en bebouwingswijziging 6 maanden

Eerst heeft de gemeente de stichtingskosten en marktwaarde bepaald. Daarna is de grondwaarde berekend volgens de residuele grondwaardemethode (RGM), waarbij de stichtingskosten van de marktwaarde worden afgetrokken. Wat overblijft, is de grondwaarde. Hier wordt de erfpachtaanbieding op gebaseerd.

Erfpachtaanbieding bestemmings- en bebouwingswijziging 2 maanden

CCS moest binnen twee maanden het acceptatieformulier van de erfpachtaanbieding ondertekenen en betalen. Zo niet, dan wordt er wettelijke rente in rekening gebracht.

Bepalen verkoopprijs nieuwe woningen 1 maand

Na het ontvangen van de erfpachtaanbieding kon CCS de verkoopprijs van de nieuwe woningen bepalen. Hiervoor is advies ingewonnen bij de verkoopadviseurs. Vervolgens is de verkoop voorbereid.

Verkoop nieuwe woningen 2 maanden

De woningen zijn bijna uitsluitend aan particulieren verkocht.

Tekenen koop-aannemingsovereenkomst 3 maanden

De woningen zijn verkocht met een koop-aannemingsovereenkomst. Deze zijn ondertekend bij de verkoop. Omdat er vanuit de erfpachtvoorwaarden een verhuurbepanking voor de woningen geldt, hadden nagenoeg alle kopers financiering nodig. Daarom moest er een afbouwgarantie worden afgegeven, anders kunnen namelijk de banken de woningen niet financieren.

Afronden afbouwgarantie 3 maanden

Het traject van de afbouwgarantie kan pas worden afgerond als de koop-/aanneemovereenkomsten van alle woningen zijn getekend.

Storten erfpachtbedrag op derdengeldenrekening notaris 5 dagen

Zodra de financieringen rond zijn, kunnen financiers van de kopers het leenbedrag op de derdengeldenrekening van de notaris storten. Dit kan alleen als het afbouwgarantie-certificaat is verleend. Het bedrag kan niet langer dan enkele dagen op de derdengeldenrekening staan.

Bestuurlijke goedkeuring 1 maand

Het College moet bestuurlijke goedkeuring geven voor de erfpachtaanbieding. Dit kan pas als het geld van de erfpachtaanbieding op de derdengeldenrekening van de notaris staat en de notaris dit heeft bevestigd aan de gemeente.

Splitsingswijziging en levering woningen 5 dagen

Pas als bovenstaande stappen zijn doorlopen, kan de levering van de woningen plaatsvinden en het traject worden afgesloten

Barrières

CCS is tijdens het proces van optoppen van twee gebouwen verschillende knelpunten tegengekomen.

Een deel hiervan is gerelateerd aan de manier waarop de erfpachtaanbieding tot stand komt en de grondwaarde wordt berekend. Onderstaand worden deze knelpunten beschreven.

VvE-vergoeding telt niet mee bij residuele grondwaardemethode (RGM). De stichtingskosten worden van de marktwaarde afgetrokken en wat over blijft is de residuele grondwaarde. Hoe hoger de stichtingskosten, hoe minder de grondwaarde. De VvE-vergoeding die door CCS is betaald om de woningen te verduurzamen, wordt niet gezien als een kostenpost in de grondwaardebepaling.

Overdrachtsbelasting telt niet mee bij residuele grondwaardemethode (RGM)

Het uitgangspunt van de gemeente is dat er geen btw-belaste levering plaatsvindt. Ze gaat dus uit van een koop-aannemingsovereenkomst, waarbij de levering vóór de bouw plaatsvindt. De overdrachtsbelasting wordt alleen niet meegenomen in de berekening van de grondprijs. De woningen worden verkocht aan particuliere kopers. Volgens de fiscus moeten deze het hoge overdrachtsbelastingtarief betalen. Hierdoor worden de kosten significant hoger dan de gemeente berekent. De gemeente geeft volgens CCS aan dat btw in mindering moet worden gebracht op de grondwaarden, als er een btw-belaste levering plaatsvindt.

Verkoop- en juridische kosten tellen niet mee bij residuele grondwaardemethode (RGM)

De extra kosten voor de verwerving van appartementsrechten en verkoop van deze rechten worden niet meegenomen bij de RGM. De gemeente ziet optoppen als een uitbreiding van een bestaand recht.

Kosten vve-begeleiding tellen niet mee bij residuele grondwaardemethode (RGM)

De kosten die gemeoid zijn om een vve te overtuigen en begeleiden zijn hoog. Voor de twee optop-projecten moest elk vve-lid akkoord gaan met de optop-plannen. De kosten van deze begeleiding worden niet meegenomen in de RGM.

Optopping wordt hetzelfde gewaardeerd als reguliere nieuwbouw

De gemeente gaat ervan uit dat de nieuwe woningen die middels optoppen zijn gerealiseerd dezelfde marktwaarde hebben als reguliere nieuwbouw woningen. In de twee pilotprojecten is gebleken dat de bestaande panden niet volledig in orde zijn. De betreffende VvE's liepen achter op hun Meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Daarnaast waren veel van de algemene ruimtes en technische installaties sterk verouderd.

Deelconclusie

Uit de twee pilot projecten is gebleken dat er veel kosten die zijn gemaakt niet worden meegenomen bij de berekening van de grondwaarden. Wanneer deze kosten in het licht van optoppen en duurzaamheid wel worden meegenomen in de RGM wordt het optop-concept eenvoudiger te realiseren in Amsterdam.

Verschillende knelpunten kunnen worden opgelost door de erfpachtaanbieding jaarlijks vast te stellen en hierbij geen afkoopbedrag te bepalen. Zo hoeven de VvE-leden geen risico te nemen, is de overdrachtsbelasting significant lager en kan het erfpachtbedrag makkelijker op de derdengeldenrekening van de notaris worden gestort, zonder dat kopers dit zelf hoeven te doen.

4.6 Admiraal De Ruijterweg 21

Casusbeschrijving

City Upgrade Group is een Amsterdamse vastgoedontwikkelaar met meer dan 10 jaar ervaring in de binnenstedelijke projectontwikkeling. Deze ontwikkelaar heeft vele optop-projecten in de binnenstad gerealiseerd. Het pand aan de Admiraal de Ruijterweg 21 heeft de bestemming kantoor. Het gebouw dateert uit 1912 en wijkt vanwege zijn getrapte vorm af van de omliggende gebouwen aan de Admiraal de Ruijterweg. City Upgrade wil dit pand optoppen met bouwlagen waarbij woningen worden toegevoegd en het bestaande gebouw wordt verduurzaamd. City Upgrade heeft deze ontwikkeling in 2016 besproken met de gemeente en heeft een stedenbouwkundig plan opgesteld. De gemeente heeft in 2016 vooral vanuit cultuurhistorische waarden van het betreffende gebied terughoudend gereageerd op de volumevergroting. Admiraal de Ruijterweg heeft namelijk een hooggewaardeerde stedenbouwkundige zonerings. Daarnaast is de bouwwoede van de omliggende bewoners een aanleiding geweest voor de gemeente om terughoudend te reageren op deze ontwikkeling. City Upgrade wil dit project opnieuw oppakken en van de grond krijgen.



Foto's 4.2.7 Admiraal De Ruijterweg 21 (City Upgrade Group, 2022)



Foto's 4.2.8 Admiraal De Ruijterweg 21. Eigen foto's

Figuur 4.12 Artist Impression Admiraal De Ruijterweg 21 (City Upgrade Group).

Locatie

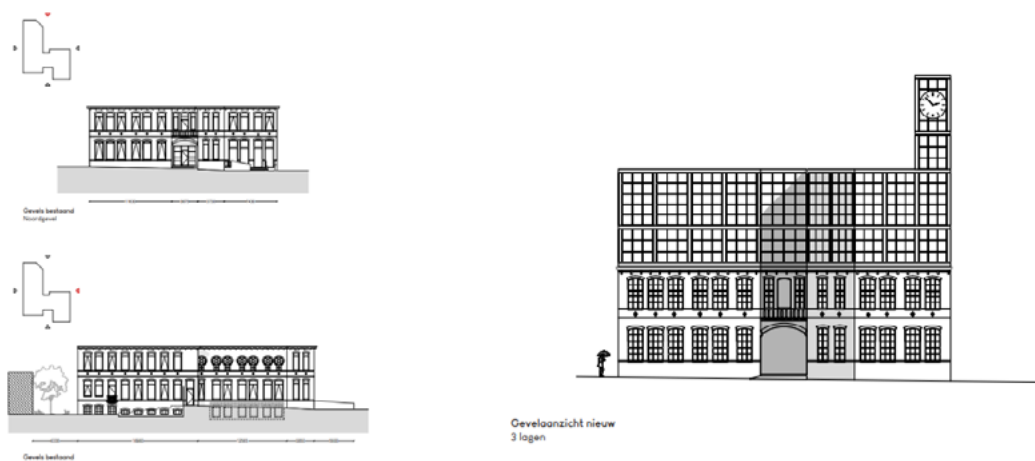
Het pand Admiraal de Ruijterweg 21 ligt op de hoek van de Admiraal de Ruijterweg met de Slatuinenweg in de buurt De Baarsjes in Amsterdam-West. In de omgeving van het pand zijn verschillende restaurants, cafés en winkelstraten. De bebouwing van Admiraal de Ruijterweg behoort tot de Gordel '20-'40.



Figuur 4.13 Locatie Admiraal De Ruijterweg 21.

Proces

City Upgrade Group heeft in 2015 vooronderzoeken gedaan naar het vigerende bestemmingsplan en welstandsbeleid van de gemeente Amsterdam. Tevens zijn er technische onderzoeken gedaan naar de staat van het gebouw. Naar aanleiding van de verschillende onderzoeken is een scenario ontwikkeld om de bestaande bebouwing drie extra bouwlagen toe te voegen met woningen. De drie bouwlagen voegen 3000 m² aan volume toe aan de bestaande bebouwing. Omdat het pand hooggewaardere stedenbouwkundige zoning heeft, heeft City Upgrade Group een architectonische studie laten uitvoeren. Deze studie heeft aangetoond dat het optoppen goed verdedigbaar is. De studie is gedeeld met de gemeente. De gemeente heeft in eerste instantie positief gereageerd op de plannen. Het is echter nooit tot een project gekomen, omdat de gemeente later de bijzondere waardering van het gebouw als een weigeringsgrond heeft gebruikt. Verder heeft de gemeente een pas op de plaats gemaakt vanwege de in stadsdeel West heersende bouwwoede.



Figuur 4.14 Geveloverzicht na optoppen Admiraal De Ruijterweg 21.

Barrières

City Upgrade Group heeft voornamelijk belemmering ervaren ten aanzien van stedenbouwkundige beperkingen en welstand van de gemeente Amsterdam. Het project bevond zich in een ander tijdsgewricht dan nu, maar evenwel is het project geweigerd op basis van stedenbouw. De bijzondere waardering van het gebouw is volgens City Upgrade Group als een weigeringsgrond gebruikt. Het project is toen stil komen te liggen.

Deelconclusie

Zowel de technische als publiekrechtelijke onderzoeken van City Upgrade Group hebben ertoe geleid dat het optoppen van de Admiraal De Ruijterweg 21 als een kansrijk project werd gezien. Het project heeft tot een positieve kosten-batenanalyse geleid, waardoor City Upgrade Group een architectonische studie heeft laten voeren naar de mogelijkheden. Deze studie is met de gemeente gedeeld die initieel positief heeft gereageerd, maar later de bijzondere waardering van het gebouw als een weigeringsgrond heeft gebruikt om niet verder te gaan met het project. Wat in die tijd tevens speelde en invloed had op de besluitvorming, was de steeds toenemende bouwwoede van de bewoners.

5. Expertvalidatie

Op basis van het theoretische kader, casestudies en de interviews zijn zes maatregelen bedacht om optoppen als een nieuwe ontwikkelvorm te laten zijn voor het toevoegen van betaalbare woningen en het halen van de klimaatdoelen in Amsterdam. De ontworpen maatregelen zijn in de praktijk geëvalueerd door deze te testen of een oordeel te vragen aan de experts middels het organiseren van een Expertvalidatie. Hiermee heeft een validatie plaatsgevonden of de maatregelen begrepen worden door de gebruikers. Verder hebben de gebruikers de mogelijkheid gekregen om te reflecteren op de maatregelen. Door deze verdiepende sessie zijn sommige maatregelen verder aangescherpt. In dit hoofdstuk wordt het proces en de resultaten van deze Expertvalidatie beschreven.

De onderstaande tabel illustreert de verbanden tussen specifieke casussen en de genomen maatregelen.

Tabel 5.1 Maatregelen en casussen.

Nr.	Maatregelen	Casussen
1.	Optop-impuls.	- World Fashion Center Toren 3, - Arent Janszoonstraat 700 en 800. - Maassluisstraat.
2.	Verruim ACE-afspraken.	- Maassluisstraat. - Anton Waldorpstraat.
3.	Geen grondwaarde optoppen woningcorporaties t/m 21-12-2025.	- Maassluisstraat. - Anton Waldorpstraat.
5.	Stappenplan optoppen.	- Maassluisstraat. - Anton Waldorpstraat. - Rembrandt Park One. - Arent Janszoonstraat 700 en 800. - Admiraal De Ruijterweg 21.
6.	Kaart optop-gebieden.	- Maassluisstraat. - Anton Waldorpstraat. - Rembrandt Park One. - Arent Janszoonstraat 700 en 800. - Admiraal De Ruijterweg 21.

Expertvalidatie 29 augustus 2023

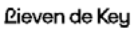





Op 29 augustus 2023 heeft een Expertvalidatie plaatsgevonden met de experts. De experts zijn per e-mail uitgenodigd om fysiek aanwezig te zijn op kantoor van de gemeente Amsterdam (zie bijlage 7A voor de uitnodiging). De onderzoeker heeft een presentatie (zie bijlage 7B) gegeven over de aanleiding en de onderzoeksmethode. Verder zijn de zes ontworpen maatregelen gepresenteerd. De Expertvalidatie heeft twee uur in beslag genomen.

Per maatregel is aan de experts gevraagd om hierop te reageren. Er is ruim de tijd genomen om de maatregelen goed te bespreken en hierop te reflecteren. Na het bespreken van elke maatregel zijn de bevindingen samengevat en met de experts besproken. Alle experts hebben actief meegedaan aan deze sessie. Er is een verslag opgesteld (zie bijlage 7C) van de Expertvalidatie.

Expertvalidatie

De volgende experts waren aanwezig bij de Expertvalidatie:

Tabel 5.2 Overzicht experts Expertvalidatie.

Naam	Functie	Bedrijf	
Dhr. Praveen Kartaram	Projectontwikkelaar	Lieven de Key	
Dhr. Eelco Prins	Gebiedsontwikkelaar	Lieven de Key	
Dhr. Reinier van Mackelenbergh	Conceptontwikkelaar	VORM Holding	
Dhr. Kamil Boynuegri	Ontwikkelaar	Ballast Nedam	
Dhr. Gyula Ory	Director Development	Schroders Capital	
Dhr. Levi Koppenhol	Ontwikkelaar	Creative City Solutions	
Dhr. Younes El Ayadi	Ontwikkelaar	Creative City Solutions	
Dhr. Bram Hertzberger	Ontwikkelaar	Creative City Solutions	
Dhr. Omer Kurucu	Ontwikkelaar/Investeerder	City Upgrade Group	
Dhr. Vincent Cuelenaere	Ontwikkelaar/Investeerder	City Upgrade Group	
Dhr. Lex Hartman	Notaris	Notariskantoor Hartman LMH Amsterdam	
Mevr. Lianne Aartman	Toegevoegd Notaris	Notariskantoor Hartman LMH Amsterdam	
Dhr. Bas Stevens	Coördinator transformatie Erfpacht en Uitgifte	Gemeente Amsterdam	
Dhr. Bas Rijpert	Strategisch adviseur Erfpacht en Uitgifte	Gemeente Amsterdam	
Dhr. Joris Lucas	Grondprijzadviseur	Gemeente Amsterdam	
Dhr. Piet van der Neut	Projectleider Grondzaken	Gemeente Amsterdam	

Zes maatregelen

De volgende zes maatregelen zijn in een verdiepende sessie met de experts besproken. Per maatregel wordt het resultaat van de Expertvalidatie weergegeven.

1. Optop-impuls van 10% op de grondwaarde

Deze maatregel is in lijn met de twee tijdelijke financiële regelingen (transformatie-impuls en de ambitiebonus) die de gemeente Amsterdam heeft vastgesteld. De maatregel is snel uitvoerbaar, omdat ook voor deze impuls dezelfde voorwaarden van de transformatie-impuls en ambitiebonus gelden. Oftewel deze maatregel behoeft geen nadere (juridische) onderzoeken, die onderzoeken zijn namelijk al uitgevoerd voor de transformatie-impuls en ambitiebonus. De optop-impuls is een generieke tegemoetkoming van 10% op de grondwaarde met betrekking tot de te realiseren betaalbare woningen en het verduurzamen van het bestaand vastgoed. Uit de analyse van de casussen en afgenomen interviews is gebleken dat een financiële impuls net als bij transformaties en tenders een belangrijk component is om optop-projecten haalbaar te maken. De hoogte van deze impuls wordt net als de transformatie-impuls en ambitiebonus gemaximeerd op 10%.

Resultaat Expertvalidatie maatregel 1: optop-impuls van 10% op de grondwaarde

De experts hebben positief gereageerd op een optop-impuls. Ze zijn het allen eens dat er vanuit de gemeente een financiële impuls moet komen om de optop-projecten financieel haalbaar te maken. Wel wordt getwijfeld aan de hoogte van de optop-impuls. Deze is nu net als de transformatie-impuls en ambitiebonus gemaximeerd op 10%. Bij de optop-projecten is naast het realiseren van de betaalbare woningen ook de verduurzaming van het bestaande vastgoed een belangrijk aspect waarmee veel kosten zijn gemoeid. Niettemin wordt geconcludeerd dat een optop-impuls een goed startpunt is om het optoppen bij de marktpartijen en corporaties financieel te stimuleren.

2. Corporaties: verruiming van de ACE-afspraken:

De gemeente Amsterdam stimuleert via het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE, 2021) financieel de vernieuwing van het woningbezit van de corporaties en de realisatie van een divers woningvoorraad (Woningbouwplan, 2022). Het ACE is een convenant waarin gemeente en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) rekenregels hebben vastgelegd die bij sloop/nieuwbouw van sociale woningen van corporaties verdichting stimuleren. Oftewel de corporaties ontvangen in de vorm van lagere grondwaarden een financiële tegemoetkoming wanneer het bezit wordt gesloopt en er nieuwbouw wordt gepleegd.

Uit de analyse van de casus Maassluisstraat bij de Woonstichting Lieven de Key blijkt dat sloop-tot-casco van het corporatiebezit niet in aanmerking komt voor de ACE-afspraken, terwijl vanuit de gedachte van circulariteit sloop-tot-casco volledig in lijn is met de duurzaamheidsbeleid van de gemeente Amsterdam om de klimaatdoelstelling te halen.

Woonstichting Lieven de Key wordt in het licht van de ACE-afspraken financieel gezien gedwongen om het gebouw volledig te slopen en nieuwbouw te plegen. Daarom stelt deze maatregel voor om de ACE-afspraken te verruimen waarbij sloop tot het casco ook voortaan valt binnen de ACE-afspraken.

Resultaat Expertvalidatie maatregel 2: corporaties/verruiming van de ACE-afspraken

De experts zien deze maatregel als een quick win. Vanuit het perspectief van de erfpacht vinden de experts het moeilijk om hierover een uitspraak te doen, temeer omdat duurzaamheid niet een rol speelt binnen het erfpachtbeleid. Evenwel, wordt de belemmering die uit de analyse van de casus Maassluisstraat naar voren komt heel duidelijk begrepen door alle experts. De experts zijn het eens dat de verruiming van de ACE-afspraken waarbij sloop-tot-casco voortaan ook in aanmerking komt voor deze afspraken een goede oplossing kan zijn.

3. Corporaties: tot en met 31-12-2025 geen grondwaarde bij optoppen

Uit het onderzoek van Stec Groep (2023) is gebleken dat twee derde van de opgave betrekking heeft op het bezit van de corporaties. Oftewel, circa 66% (67.000 woningen) van de realistische opgave voor het optoppen van appartementen(complexen) ligt bij de woningcorporaties (Stec Groep, 2023). Uit de interviews met de experts is verder gebleken dat de optop-projecten in Amsterdam nog niet vaak voorkomen.

De maatregel houdt in dat de corporaties die extra bouwlagen toevoegen aan het bestaande gebouw en deze afspraken voor 31-12-2025 met de gemeente zijn overeengekomen, geen grondwaarde hoeven te betalen (erfpacht bijbetaling). De voorwaarde is dat de corporaties met het optoppen betaalbare woningen, sociale of (eeuwige) middeldure huur, realiseren. De grondwaarde voor deze woningen is zeer laag. Doordat er geen of minder plankosten worden gemaakt voor de erfpachtmeerwaardeberekening en mogelijk ook minder gebiedsinvesteringen worden gedaan (de infrastructuur ligt er namelijk al) maak de gemeente minder kosten. Met deze maatregel krijgen de corporaties tijdelijk tot 31-12-2025 een extra financiële impuls om hun bezit te verduurzamen en op te toppen met betaalbare woningen.

Resultaat Expertvalidatie maatregel 3: corporaties t/m 31-12-2025 geen grondwaarde bij optoppen

De experts zien deze maatregel als een goede aanvulling op de optop-impuls. Aangezien de grootste opgave van optoppen landt op het bezit van de corporaties en veel corporatiebezit verduurzaamd moet worden, kan deze extra financiële tegemoetkoming aan de corporaties een stimulans zijn om sneller van start te gaan met het optoppen van de projecten.

4. Stappenplan optoppen/heldere kaders voor optoppen

Het theoretische kader van het onderzoek heeft aangetoond dat er voor de ontwikkelvormen tenders, transformaties en stedelijke vernieuwing ontwikkelbuurten (corporaties) duidelijke kaders en procedures zijn vastgesteld. Voor optoppen bestaan er geen duidelijke kaders en procedures vanuit de gemeente. Het wordt slechts gezien als een vorm die bij kan dragen aan de verdichtingsopgave. De kwalitatieve interviews bevestigen dat er vanuit de gemeente geen duidelijke procedures zijn voor optoppen. Evenmin wordt optoppen gezien als een ontwikkelvorm in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling.

De vierde maatregel ziet toe op het opstellen van een stappenplan voor optoppen in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in Amsterdam. Het stappenplan optoppen kan op basis van de volgende vragen worden opgesteld:

- Wat is de huidige functie van het gebouw?
- Wat wordt de toekomstige functie na optoppen? Is er sprake van betaalbare woningen of gaat het om de uitbreiding van de eigen woning?
- Wat is de waardering van het huidige gebouw volgens de waarderingskaart van welstand?
- Is er sprake van eigen grond of erfpacht?
- Wat is de huidige publiekrechtelijke bestemming?
- Indien van toepassing; wat is de huidige erfpachtbestemming?
- Wat is het aantal bouwlagen van het gebouw (boven maaiveld)?
- Wat is het aantal bouwlagen gevelwand (boven maaiveld)?
- Wat is het huidige duurzaamheidsniveau van het gebouw?

- Wat wordt het duurzaamheidsniveau van het gebouw na optoppen?
- Is optoppen modulair mogelijk?
- Welke welstandscriteria is van toepassing? Categorie I, II of III?
- Wordt er extra kwaliteit toegevoegd aan het huidige gebouw?

Resultaat Expertvalidatie maatregel 4: stappenplan optoppen/heldere kaders voor optoppen

Alle experts zijn het volkomen eens met het opstellen van een stappenplan optoppen. De gepresenteerde vragen zijn een goed startpunt voor het opstellen van een dergelijk stappenplan. De experts merken op dat deze maatregel verder moet worden uitgewerkt, waarbij ook goed overlegd moet worden met de welstand. Alle experts onderstrepen het nut en de noodzaak van een stappenplan.

5. Welstandscriteria aanpassen

De vijfde maatregel heeft betrekking op de welstandscriteria. Het doel van deze maatregel is om de welstandstoets vrij te stellen voor optop-projecten waarbij deze volledig aansluiten op bestaande architectuur in de gevelwand. Deze maatregelen hangt samen met de maatregel vier. Op basis van het stappenplan wordt voor de initiatiefnemers duidelijk of het optop-project wel of niet wordt vrijgesteld van de welstandstoets.

Het voorstel is om de volgende drie categorieën vast te stellen voor optoppen:

- I. Gebouw optoppen met kap verdieping (aansluiten op bestaande architectuur in de gevelwand).
- II. Gebouw optoppen met meerdere verdiepingen en kap (aansluiten op bestaande architectuur in de gevelwand).
- III. Gebouw optoppen middels architectonische verbijzondering.

Wanneer het optop-project valt in de categorie I en II wordt dit vrijgesteld van de welstandstoets. Wanneer het optop-project in aanmerking komt voor categorie III wordt het project getoetst aan de welstandscriteria.

Resultaat Expertvalidatie maatregel 5: Welstandscriteria aanpassen

De experts begrijpen de aanleiding van deze maatregel, maar zijn sceptisch over de haalbaarheid ervan. De meeste experts geven aan dat welstand een knelpunt is voor optoppen vanwege de strenge eisen die worden gehanteerd. Vooral wanneer er sprake is van cultuurhistorische gebouwen in Amsterdam. Deze discussie moet wel gevoerd worden, maar lijkt volgens de experts niet haalbaar.

De experts stellen voor om in overleg met de welstand een kaart voor Amsterdam te maken waarbij wordt aangegeven in welke gebieden optopping mogelijk is. Een dergelijke kaart zal de marktpartijen en corporaties vooraf duidelijkheid bieden over de haalbaarheid van hun optop-projecten.

Er heeft na de Expertvalidatie een interview plaatsgevonden met dhr. Paul Rosenberg, secretaris van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit Amsterdam. Zie bijlage 5 voor het interview. Dhr. Rosenberg vindt een dergelijke kaart voor Amsterdam waarbij wordt aangegeven in welke gebieden opgetopt kan worden een goed idee. Hij is echter geen voorstander van om in de maatregel genoemde categorieën vast te leggen. Wanneer optop-projecten vrijgesteld worden van de welstandstoets brengt dat ook risico's met zich mee. Verder heeft dhr. Rosenberg aangegeven dat een stappenplan voor optoppen een goed instrument kan zijn voor de marktpartijen en corporaties.

6. Opzetten van een programmteam optoppen

Met deze maatregel wordt voorgesteld om een nieuw ‘programmteam optoppen’ op te richten. Het theoretische kader, casussen en de interviews met de experts heeft verklaard dat de potentie van optoppen enorm is. Het onderzoek van Stec groep (2023) heeft aangetoond dat er te weinig goede grootschalige voorbeelden zijn van succesvol optoppen. Deze conclusie van de Stec groep is bevestigd door de interviews die zijn afgenomen. Evenmin zijn er in Amsterdam voorbeelden van succesvol optoppen. Oftewel optoppen leeft nog niet in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in Amsterdam.

De volgende doelstellingen kunnen deel uitmaken van het programmteam optoppen in Amsterdam:

- Aanjagen en faciliteren van meer optop-projecten in Amsterdam, waarbij betaalbare woningen worden gerealiseerd en het bestaand vastgoed wordt verduurzaamd.
- Coördineren van de verschillende optop-projecten in Amsterdam.
- Onderhouden van contacten met de ontwikkelaars en woningcorporaties en aanspreekpunt voor alle vragen over optoppen.
- Maatwerk verlenen op gebouwniveau.
- Kennis vergaren en delen over optoppen.
- Het overzicht van alle optop-projecten bijhouden, bewaken van de voortgang en opstellen van de bestuurlijke rapportages.
- Communicatieplan opstellen en bijeenkomsten en kennissessie organiseren over optoppen.
- Indien nodig onderzoeken over optoppen uitbesteden.
- Afhankelijk van de vragen samenbrengen van de experts vanuit verschillende disciplines. Bijvoorbeeld, erfpacht, grondprijadviseurs, stedenbouw en welstand.

Resultaat Expertvalidatie maatregel 6: Opzetten van een programmteam optoppen en vastleggen van de bestuurlijke visie optoppen.

De experts zijn het volledig eens met deze maatregel. Het is zeer van belang dat er een programmatische aanpak komt voor optoppen.

De experts voegen er nog aan toe dat het belangrijk is om een bestuurlijke visie vast te stellen over optoppen. Er moet namelijk sprake zijn van bestuurlijk draagvlak voor dit programma.

6. Aanbevelingen voor de gemeente Amsterdam

De volgende maatregelen zijn nodig om het optoppen te integreren in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in Amsterdam:

1. Ontwikkel een optop-impuls en laat deze door het college van B&W vaststellen.

Het onderzoek heeft aangetoond dat een financiële tegemoetkoming vanuit de gemeente belangrijk is voor de haalbare businesscase van de ontwikkelaars en corporaties. Optoppen is nu een uitgelezen kans om de realisatie van betaalbare woningen te combineren met verduurzaming. Met de wooncrisis die wordt bestreden in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling, verduurzamingsopgave en energietransitie is dit het momentum om optoppen als een ontwikkelvorm in te zetten.

Het is voor de gemeente belangrijk om in lijn met de transformatie-impuls en de ambitiebonus een optop-impuls vast te stellen waarbij de marktpartijen en corporaties financieel gezien gestimuleerd worden om meer optop-projecten te starten. De maatregel is een quick win, omdat ook voor deze impuls dezelfde voorwaarden van de transformatie-impuls en ambitiebonus gelden. Oftewel deze maatregel behoeft geen nadere (juridische) onderzoeken, die onderzoeken zijn namelijk al uitgevoerd voor de transformatie-impuls en ambitiebonus.

2. Verruim de ACE-afspraken en zorg ervoor dat sloop-tot-casco ook valt binnen deze afspraken.

Uit het onderzoek is gebleken dat sloop-tot-casco gelet op circulariteit en CO₂ uitstoot duurzamer is dan sloop-nieuwbouw. Evenwel valt sloop-tot-casco niet binnen de ACE-afspraken. Vanuit de geldende ACE-afspraken worden de woningcorporaties gedwongen om sloop-nieuwbouw te realiseren, omdat sloop-nieuwbouw wel binnen deze ACE-afspraken valt. De ACE-afspraken zien toe op het verkrijgen van lagere grondwaarden.

Het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Amsterdam staat hiermee haaks op het erfpachtbeleid c.q. de ACE-afspraken. Gezien de potentie van optoppen wordt de gemeente Amsterdam aanbevolen om de ACE-afspraken te verruimen waarbij sloop-tot-casco ook voortaan valt binnen de ACE-afspraken.

3. Bereken tot en met 31-12-2025 geen grondwaarde bij optop-projecten van woningcorporaties.

Het onderzoek wijst uit dat circa 66% (67.000 woningen) van de realistische opgave voor het optoppen van appartementen(complexen) bij de woningcorporaties ligt. Het onderzoek heeft ook aangetoond dat het optoppen van woningen nog niet vaak voorkomen in Amsterdam. Het is van belang dat de gemeente Amsterdam een extra financiële tegemoetkoming ontwikkelt voor de corporaties om het optoppen meer van de grond te krijgen. De voorwaarde die de gemeente stelt, is dat de corporaties met het optoppen betaalbare woningen, sociale of (eeuwige) middeldure huur, realiseren. De grondwaarde voor deze woningen is zeer laag. Doordat er geen of minder plankosten worden gemaakt voor de erfpachtmeerwaardeberekening en mogelijk ook minder gebiedsinvesteringen worden gedaan (de infrastructuur ligt er namelijk al) maakt de gemeente minder kosten.

4. Ontwikkel met welstand een stappenplan voor optoppen

Het is belangrijk dat de marktpartijen en woningcorporatie vooraf een stappenplan kunnen zien waarbij ze met het optoppen rekening moeten houden. Het is belangrijk dat dit stappenplan in samenwerking met welstand wordt opgesteld. Het stappenplan optoppen kan op basis van de volgende vragen worden opgesteld:

- Wat is de huidige functie van het gebouw?
- Wat wordt de toekomstige functie na optoppen? Is er sprake van betaalbare woningen of gaat het om de uitbreiding van de eigen woning?
- Wat is de waardering van het huidige gebouw volgens de waarderingskaart van welstand?
- Is er sprake van eigen grond of erfpacht?
- Wat is de huidige publiekrechtelijke bestemming?
- Indien van toepassing; wat is de huidige erfpachtbestemming?
- Wat is het aantal bouwlagen van het gebouw (boven maaiveld)?
- Wat is het aantal bouwlagen gevelwand (boven maaiveld)?
- Wat is het huidige duurzaamheidsniveau van het gebouw?
- Wat wordt het duurzaamheidsniveau van het gebouw na optoppen?
- Is optoppen modulair mogelijk?
- Welke welstandscriteria is van toepassing? Categorie I, II of III?
- Wordt er extra kwaliteit toegevoegd aan het huidige gebouw?

5. Ontwikkel een welstandsk kaart voor de optop-gebieden in Amsterdam.

Het is voor alle partijen belangrijk om te weten in welke gebieden er opgetopt kunnen worden. Dit dwingt corporaties vroegtijdig optoppen als scenario te zien in de stedelijke vernieuwing en helpt de marktpartijen om vroegtijdig snellere beslissingen te nemen bij de acquisitie van nieuw vastgoed. Met een eenvoudige kaart voor Amsterdam kan inzichtelijk worden gemaakt in welke gebieden optoppen mogelijk is. Het is van belang dat een dergelijke kaart in samenwerking met welstand wordt ontworpen.

6. Oprichten van een programmteam optoppen en vastleggen van de bestuurlijke visie optoppen.

Met deze maatregel wordt voorgesteld om een nieuw 'programmteam optoppen' op te richten. Het theoretische kader, casussen en de interviews met de experts heeft verklaard dat de potentie van optoppen enorm is. Het onderzoek van Stec groep (2023) heeft aangetoond dat er te weinig goede grootschalige voorbeelden zijn van succesvol optoppen. Deze conclusie van de Stec groep is bevestigd door de interviews die zijn afgenomen. Evenmin zijn er in Amsterdam voorbeelden van succesvol optoppen. Oftewel optoppen leeft nog niet in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in Amsterdam. De volgende doelstellingen kunnen deel uitmaken van het programmteam optoppen in Amsterdam:

- Aanjagen en faciliteren van meer optop-projecten in Amsterdam, waarbij betaalbare woningen worden gerealiseerd en het bestaand vastgoed wordt verduurzaamd.
- Coördineren van de verschillende optop-projecten in Amsterdam.
- Onderhouden van contacten met de ontwikkelaars en woningcorporaties en aanspreekpunt voor alle vragen over optoppen.
- Maatwerk verlenen op gebouwniveau.
- Kennis vergaren en delen over optoppen.

- Het overzicht van alle optop-projecten bijhouden, bewaken van de voortgang en opstellen van de bestuurlijke rapportages.
- Communicatieplan opstellen en bijeenkomsten en kennissessie organiseren over optoppen.
- Indien nodig onderzoeken over optoppen uitbesteden.
- Afhankelijk van de vragen samenbrengen van de experts vanuit verschillende disciplines. Bijvoorbeeld, erfpacht, grondprijسادvies, stedenbouw en welstand.

Verder is het belangrijk dat het programmateam werkt aan een bestuurlijk gedragen visie over optoppen. Deze bestuurlijke kapstok is belangrijk voor het succes van het programma optoppen.

7. Conclusie en Discussie

Reflectie

Het doel van dit onderzoek was om praktisch uitvoerbare maatregelen te bedenken voor de gemeente Amsterdam over optoppen. Hiervoor heeft de onderzoeker het ontwerpgericht onderzoek als onderzoeksmethode gebruikt. Op basis van het literatuuronderzoek is getracht informatie op te zoeken over optoppen. Er is los van de verschillende onderzoeken en artikelen weinig te vinden over optoppen. Terwijl er op dit moment veel aandacht is voor optoppen, zijn de optop-projecten in Amsterdam op één hand te tellen.

Voor het onderzoek zijn zes casestudies onderzocht. Twee casussen van de corporaties zijn zo breed mogelijk onderzocht aan de hand van interviews met de ontwikkelmanagers, architecten, bouwers, bewoners en de gemeente ambtenaren. De interviews met de ontwikkelmanagers, architecten en de ambtenaren hebben geleid tot belangrijke inzichten die later zijn gebruikt voor het ontwerpen van de maatregelen. Er zijn geen interviews gehouden met de bewoners, omdat het contact met de bewoners tot een ruis kon leiden in de verdere ontwikkeling van de twee projecten. Deze restrictie is zo goed mogelijk verholpen door de bewonersverslagen te lezen en in de interviews met de ontwikkelmanager van de corporaties en gemeente Amsterdam extra vragen te stellen over de bewoners.

De kern van dit onderzoek was niet om kwantitatief de potentie van optoppen in Amsterdam te onderzoeken. Dit soort onderzoeken is al uitgevoerd. Creative City Solutions verklaart in hun onderzoek dat Amsterdam over 540 gebouwen beschikt die opgetopt kunnen worden met tussen de 6.480 en 8.424 woningen. In hun onderzoek heeft CCS een aantal clusters van gebouwen laten zien. Deze clusters van gebouwen zijn door de onderzoeker bezichtigd en middels een observatieonderzoek zijn de bevindingen geformuleerd. Op basis van het observatieonderzoek is de onderzoeker ervan overtuigd dat de potentie zo maar mogelijk is in Amsterdam. Een grote beperking van het observatieonderzoek is dat er geen constructiegegevens zijn achterhaald van deze gebouwen.

Het theoretische kader, de casestudies en interviews hebben geleid tot het ontwerp van zes maatregelen. Op basis van de Expertvalidatie zijn deze zes maatregelen gevalideerd en bijgesteld. Vier van de zes maatregelen werden positief ervaren door de experts. Bij twee maatregelen hebben de experts goede wijzigingen aangebracht waardoor de overige twee maatregelen nog scherper zijn geformuleerd. Een van de maatregelen is het ontwerpen van een stappenplan over optoppen. Het doel van de onderzoeker was om dit stappenplan voor dit onderzoek al gereed te hebben. Echter, het ontwikkelen van het stappenplan optoppen kost veel tijd en moet in goed en nauw overleg met welstand plaatsvinden. Het was voor de onderzoeker moeilijk om dit product los te laten, maar na de Expertvalidatie was het overduidelijk dat het ontwikkelen van het stappenplan een vervolgonderzoek behoeft. De experts maakten namelijk goede opmerkingen over het stappenplan.

Het is belangrijk om te onderstrepen dat maatregel 1 'Optop-impuls van 10% op de grondwaarde' nader financieel onderzoek verdient. In dit onderzoek kan aangetoond worden of het percentage van 10% wel of niet voldoende is voor een dergelijke optop-impuls.

Verder kan in een vervolgonderzoek in samenwerking met welstand uitvoering worden gegeven aan de concretisering van het stappenplan optoppen (maatregel 4) en het opstellen van een welstandskaat voor optop-gebieden in Amsterdam (maatregel 5). Het ontwerpen van deze twee producten kan het optoppen van woningen in Amsterdam versnellen.

Conclusie

In dit onderzoek lag het accent op het verschaffen van inzicht over hoe de gemeente Amsterdam optoppen als een nieuwe ontwikkelvorm kan inzetten voor het toevoegen van betaalbare woningen en het halen van de klimaatdoelen. De centrale onderzoeksvraag van het onderzoek luidde als volgt:

Welke maatregelen moet de gemeente Amsterdam nemen om optoppen een route oftewel een vierde ontwikkelvorm te laten zijn voor het toevoegen van betaalbare woningen en het halen van de klimaatdoelen?

Het ontwerpgericht onderzoek heeft zes maatregelen onderbouwd die nodig zijn om optoppen een ontwikkelvorm te laten zijn voor het toevoegen van betaalbare woningen en het halen van de klimaatdoelen. Deze maatregelen zijn:

1. Ontwikkel een optop-impuls en laat deze door het college van B&W vaststellen.
2. Verruim de ACE-afspraken en zorg ervoor dat sloop-tot-casco ook valt binnen deze afspraken.
3. Bereken tot en met 31-12-2025 geen grondwaarde bij optop-projecten van woningcorporaties.
4. Ontwikkel met welstand een stappenplan voor optoppen.
5. Ontwikkel een welstandskaat voor de optop-gebieden in Amsterdam.
6. Opzetten van een programmteam optoppen en vastleggen van de bestuurlijke visie optoppen.

Zowel uit het theoretische kader als praktijkonderzoek blijkt dat in tegenstelling tot de gemeentelijke tenders en transformaties, optoppen in Amsterdam thans niet als een ontwikkelvorm wordt gezien. Er is op dit moment geen beleid, geen programmasturing en geen vastgestelde processen met betrekking tot optoppen. Optoppen is slechts een klein onderdeel van de verdichtingsopgave. De vraag is of dit terecht is.

Niettemin, blijkt uit het onderzoek dat middels optoppen zowel vele betaalbare woningen gerealiseerd als bestaand vastgoed verduurzaamd kan worden. Optoppen van woningen popt weer op en vindt in Amsterdam op kleine schaal plaats, maar de potentie is thans groter dan in het verleden. Deze grotere potentie hangt nauw samen met de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling en de verduurzamingsopgave die Amsterdam nu heeft.

Het is van essentieel belang om optoppen te beschouwen als een volwaardige vorm van gebiedsontwikkeling om het maximale potentieel te benutten. Momenteel ontvangt optoppen nog niet de nodige aandacht binnen de gemeente Amsterdam. Het is hoog tijd om binnen de gemeente Amsterdam de discussie hierover te voeren. Dit onderzoek biedt voldoende richtlijnen en argumenten om te onderbouwen waarom de gemeente Amsterdam een andere benadering zou moeten omarmen ten aanzien van optoppen.

Het benutten van de mogelijkheden die optoppen biedt, kan aanzienlijk bijdragen aan de verdere ontwikkeling en groei van stedelijke gebieden. Dit onderzoek heeft aangetoond dat optoppen een duidelijke vorm van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling is waarmee zowel betaalbare woningen kunnen worden gerealiseerd als de klimaatdoelen kunnen worden behaald. Met andere woorden, optoppen is een slapende schoonheid, klaar om wakker gekust te worden.

8. Bibliografie

- Aken, J.E. van & Andriessen, D. (2011). *Handboek ontwerpgericht wetenschappelijk onderzoek*. Den Haag: Boom Lemma uitgevers.
- Aken, J.E. van & Romme, A.G.L. (2011). A design science approach to evidence-based management. In: D. Rousseau (Ed.), *Handbook of Evidence-Based Management: Companies, Classrooms and Research*. Oxford: Oxford University Press.
- Aken, J.E. van (2007). Design Science and Organization Development Interventions: Aligning Business and Humanistic Values. *Journal of Applied Behavior Science*, 43(1), 1-17.
- Alting, R (2016). *Herontwikkeling faculteit Technische Natuurkunde TU Delft. Scriptie*, TU Delft Opgehaald op 4 juni, 2023 van: Alting, R.
- Andriessen, D. (2007). Designing and testing an OD intervention: reporting intellectual capital to develop organizations. *Journal of Applied Behavioral Science*, 43, 89-107.
- Bono, E. de (1998). *Simplicity*. Viking: Penguin Books.
- Bekkering, T. et al. (2004). *Management van processen. Succesvol realiseren van complexe initiatieven*. Utrecht: Uitgeverij Het Spectrum B.V.
- Borch, I. ter (2007). *Bewoond optoppen met staalframebouw. Zoetermeer: Bouwen met Staal*.
- Cobouw (2023). *Succesvol optoppen doe je zo*. Opgehaald op 4 juni 2023, van <https://www.cobouw.nl/313655/succesvol-optoppen-doe-je-zo>
- Cobouw. (2022, Oktober 26). Dankzij modulair bouwen 50% minder CO₂-uitstoot. Opgehaald op April 18, 2023, van [www.cobouw.nl: https://www.cobouw.nl/307718/minder-CO₂-uitstoot-bij-modulaire-gebouwen-van-daiwa-house-modular-europe](https://www.cobouw.nl/307718/minder-CO2-uitstoot-bij-modulaire-gebouwen-van-daiwa-house-modular-europe)
- Creative City Solutions (2022). *Een leefbare duurzame hoofdstad binnen handbereik. Optopping kán de oplossing zijn voor veel uitdagingen in Amsterdam – maar alleen met hulp van de gemeente*. Amsterdam: Creative City Solutions.
- Creative City Solutions (2022). *Optoppen. De potentie in Amsterdam. Optopping kán de oplossing zijn voor veel uitdagingen in Amsterdam*. Amsterdam: Creative City Solutions.
- Denyer, et al. (2008). Developing design propositions through research synthesis. *Organization Studies*, 29, 393-413.
- Franzen, A, et al. (2011). *Management of Urban Development Processes in the Netherlands*. Amsterdam: Techne Press.
- Gaaij, J. de (2018). *Optoppen van gebouwen Onderzoek naar het juiste gebruik van materialen en technieken*. Scriptie, TU Delft (Civiele Techniek).
- Geuting, E. et al. (2023). *De potentie van splitsen en optoppen*. Den Haag: Stec Groep.
- Gemeente Amsterdam (2022). *Amsterdams Akkoord*. Opgehaald op 4 juni 2023, van <https://www.amsterdam.nl/nieuws/coalitieakkoord/>
- Gemeente Amsterdam (2022). *Tijdelijke regeling Transformatie-impuls*. Opgehaald op juni 2023, van <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/vastgoedprofessionals/woningbouw-transformatie/tijdelijke-regeling-transformatie-impuls/>
- Gemeente Amsterdam (2022). *Tijdelijke regeling Ambitiebonus*. Opgehaald op 3 november 2022, van <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/vastgoedprofessionals/woningbouw-transformatie/tijdelijke-regeling-ambitiebonus/>
- Gemeente Amsterdam (2022). *Selectiebrochure kavel 19A, B, C Buiksloterham*. Opgehaald op 14 april 2023, van <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/257782/documenten>

- Gemeente Amsterdam (2019). *Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050*. Opgehaald op 15 juni 2023, van <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/duurzaamheid/klimaatneutraal/>
- Gemeente Amsterdam (2023). *Rapportage Woningbouw*. Opgehaald op 15 juni 2023, van <https://openresearch.amsterdam.nl/page/94739/rapportage-woningbouw-2022>
- Gemeente Amsterdam (2022). *Woningbouwplan 2022-2028 Amsterdamse aanpak voor de nieuwbouw van woningen*. Amsterdam: Grond en Ontwikkeling.
- Gemeente Amsterdam (2020). Raadsinformatiebrief. Afhandeling toezegging inzake uitvraag tenders boven het Bouwbesluit.
- Gemeente Amsterdam (2023). *Vastgoedprofessionals*. Opgehaald op 15 mei 2023, van <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/vastgoedprofessionals/>
- Gemeente Amsterdam (2023). *Evaluatie Programma Transformaties*. Opgehaald op 15 mei 2023, van https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/558707#ai_4544248
- Gemeente Amsterdam. (2016). Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB 2016). Opgehaald op 6 juni 2023, van: https://s04.qind.nl/userfiles/646/File/algemene_bepalingen_2016.pdf
- Gemeente Amsterdam. (2020). *Brochure Erfpacht en grondwaarde bij transformatie*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Gemeente Amsterdam. (2016). Grondprijzenbrief 2023. Opgehaald op 6 juni 2023, van: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR690746/>
- Gemeente Amsterdam (2023). *Grond en Ontwikkeling*. Opgehaald op 6 juni 2023, van <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/grond-en-ontwikkeling>
- Gebiedsontwikkeling.nu (2022). *De oplossing van het woningtekort hangt niet op nieuwbouw*.
- Gebiedsontwikkeling.nu. (2022, Oktober 11). Schaarse en dure grond brengt nieuwbouw corporaties in gedrang. Opgehaald op 15 mei 2023, van www.gebiedsontwikkeling.nu: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/schaarse-en-dure-grond-brengt->
- Gebiedsontwikkeling.nu. (2022, Oktober 11). Schaarse en dure grond brengt nieuwbouw corporaties in gedrang. Opgehaald op 15 mei 2023, van www.gebiedsontwikkeling.nu: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/schaarse-en-dure-grond-brengt-nieuwbouwcorporaties-in-gedrang/>
- Gebiedsontwikkeling.nu. (2023). Optoppen als 'nieuw' wapen in de strijd tegen het woningbouwtekort. Opgehaald op 23 mei 2023, van <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/optoppen-als-nieuw-wapen-in-de-strijd-tegen-het-woningbouwtekort/>
- Hoorn, P.A. van & Matthijsen, J. (2013). *Ruimte en energie in Nederland. Een korte verkenning*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Kersten, R.A.E.M, et al. (2019). *Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2019: Een praktische routebeschrijving voor marktpartijen en overheden*. Den Haag: Bouwend Nederland, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, NEPROM en Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).
- Lodder, M, e.a. (2017). *Staat van Transitie: patronen van opbouw en afbraak in vijf domeinen*. Rotterdam: Het Dutch Research Institute for Sustainability Transitions (DRIFT).
- Maruchin, T.I. & Alfrink, L. (2011). *Onderzoek naar optopmogelijkheden (Hilton Hotel Amsterdam)*. Scriptie, Hogeschool Utrecht (HBO Bouwkunde).
- Mentink, M. (2021). Hoe actiever hoe sneller? *Onderzoek naar het effect van actief gemeentelijk grondbeleid op de doorlooptijd van woningbouwontwikkeling*. Scriptie, Amsterdam School of Real Estate (Master of Real Estate).

- McKenney, S. & Reeves, T. (2011). *Conducting educational design research: what it is, how we do it, and why*. London: Routledge.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelatie (2021). *Actieagenda Wonen*. Opgehaald op 8 mei 2023, van <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2022/01/26/actieagenda-wonen>
- Nelisse, P.C.J. (2008). *Stedelijke erfpacht*, Doetinchem: Reed Business.
- Nederlandse Omroep Stichting (2022). *Optoppen als oplossing voor de woningnood? Alleen nog de burens overhalen*. Opgehaald op 4 juni 2023, van <https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2446001-optoppen-als-oplossing-voor-de-woningnood-alleen-nog-de-burens-overhalen>
- Opdam, P. (2009). *Groen-blauwe netwerken in duurzame gebiedsontwikkeling*. Gouda: Habiforum.
- Parool (2022). Amsterdam komt met tijdelijke regeling voor betaalbare woningbouw. Opgehaald op 5 februari 2022, van <https://www.parool.nl/amsterdam/amsterdam-komt-met-tijdelijke-regeling-voor- betaalbare-woningbouw~b66a6caa/>
- Papageorgiou, M. (2016). *Optimal Vertical Extension, A study on costs and environmental impact for structural engineers*. (Master's thesis). Opgehaald op 4 juni 2023, van: <https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid%3A59fb6d8d-58ab-494d-9fe3-ef0931244fc6?collection=education>
- Peek, G.J. (2015). *Veranderstad: stedelijk gebiedsontwikkeling in transitie*. Rotterdam: Hogeschool Rotterdam Uitgeverij.
- Peek, G.J. & Remmen, Y. van, (2012). *Investeren in gebiedsontwikkeling nieuwe stijl. Handreikingen voor samenwerking en verdienmodellen*. Den Haag: Ministerie van Infrastructuur en Milieu.
- Peek, G.J. & Gehner, E. (2018). *Handboek projectontwikkeling*. Voorburg: NEPROM.
- Planbureau voor de Leefomgeving (2022). *Energietransitie Joulebak 2050*. Opgehaald op 4 juni 2023, van <https://themasites.pbl.nl/o/energietransitie/>
- Ploeger, H.D., & Bounjouw, H. (2019). *Monografieën BW B28 Erfpacht en opstal*, Deventer: Wolters Kluwer.
- Stam, K. & Peek, G.J. (2020). *Lerende gebiedsontwikkeling voor veerkrachtige steden*. Rooilijn
- Teisman, G. (2012). *Proceskunst Gebiedsontwikkeling nieuwe stijl, cahier gebiedsontwikkeling*, Innovatieprogramma NederlandBovenWater.
- Onderzoek en Statistiek, Gemeente Amsterdam (2023). *Prognose bevolking 2023-2025*. Opgehaald op 8 mei 2023, van <https://onderzoek.amsterdam.nl/artikel/prognose-bevolking-2023-2025>
- TU Delft (2021). *Oplossing voor verduurzaming 847.000 verouderde portiekflats*. Opgehaald op 4 april 2023, van <https://www.tudelft.nl/2022/bk/oplossing-voor-verduurzaming-847000-verouderde-portiekflats>
- Vastgoedmarkt (2018). *Amsterdam transformeert: inbreiden is het nieuwe uitbreiden*. Opgehaald op 8 mei 2023, van <https://www.vastgoedmarkt.nl/132757/amsterdam-transformeert-inbreiden-het-nieuwe-uitbreiden>
- Verburg (2000). *Bouwen op Toplocaties. Optoppen met Staalframebouw*. Opgehaald op 4 juni 2023, van: *bouwen met staal website*: https://gratispublicaties.bouwenmetstaal.nl/pdf_serve.lasso?p=pdf&n=Bouwen%20op%20toplocaties1.pdf&pub=107-1.pdf
- Vervest, B.C.H. & Barendsz, M.A. (2006) *Renovatie woongebouw de leeuw van Vlaanderen Amsterdam (bouwen met staal, projectdocument)*.
- Vonck, F.J. (2013). *De flexibiliteit van het recht van erfpacht*, Den Haag: Boom Juridische Uitgevers
- Vonck, F.J. (2013). *De flexibiliteit van het recht van erfpacht*, Den Haag: Boom Juridische Uitgevers

- Wigmans, G. (2003). *Management van gebiedsontwikkeling*. Delft: Publikatieburo Bouwkunde
- Wijnen, G et al. (2007). *Projectmatig werken*. Houten: Spectrum.
- Rijksoverheid (2022). *Kamerbrief over provinciale woningbouwafspraken 2022-2030*. Opgehaald 3 juni 2023, van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/10/13/kamerbrief-over-provinciale-woningbouwafspraken-2022-2030>
- Zeeuw, F. de (2007). *De engel uit het marmer: Reflecties op gebiedsontwikkeling*. Delft: Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft.
- Zeeuw, F. de (2020). *Zo werkt gebiedsontwikkeling: handboek voor studie en praktijk*. Delft: Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft.
- Zeeuw, F. de en Franzen, A. (2009). *De engel uit graniet: Perspectief voor gebiedsontwikkeling in tijden van crisis*. Delft: Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft.