



**Gemeente
Amsterdam**

Definitief
28 mei 2024

Verslag marktconsultatie kavel A1 en A5 Buikslotermeerplein

Inleiding

Het Buikslotermeerplein wordt ontwikkeld tot levendig en gemengd stadscentrum; 'het Hart van Noord'. Daarom werkt de gemeente met de partners in het gebied aan plannen met meer ruimte voor wonen, werken, groen, winkelen en uitgaan. In het kader van deze gebiedsontwikkeling bereidt de gemeente een Investeringsnota voor, met een bijbehorend Stedenbouwkundig Plan voor het deelgebied 'Centrumplein', één van de drie deelgebieden van het Buikslotermeerplein.

De projectnota Buikslotermeerplein die in oktober 2021 is vastgesteld door het college van B en W is de basis voor de verdere uitwerking van de Investeringsnota. De gemeente wil met deze marktconsultatie enkele uitgangspunten ten aanzien van het programma en parkeren toetsen bij marktpartijen.

1 Opzet van de marktconsultatie

De consultatiedocumenten zijn op 27 juli 2023 gepubliceerd op TenderNed. De gemeente heeft gedurende de consultatie enkele vragen ontvangen en deze beantwoord via een antwoorddocument. Binnen de reactietermijn zijn acht reacties ontvangen. De gemeente heeft een toelichtend gesprek gevoerd met drie partijen. Op basis van alle input is onderhavig verslag opgesteld.

Per vraag is alle input samengevoegd en op hoofdlijnen weergegeven. Ook is de input geanonimiseerd zodat reacties niet herleidbaar zijn naar één of meerdere partijen.

2 Uitkomsten marktconsultatie

2.1 Kantoren

Vraag 1:

Wat is uw visie op kantoorontwikkeling op het Buikslotermeerplein. Kunt u toelichten waarom, en zo ja welke type(n) kantoorontwikkeling en voor welke doelgroepen? En welke m² BVO en huurprijzen wilt u toepassen?

Partijen zien een beweging in de kantorenmarkt, waarbij interesse afneemt voor minder goede locaties. Goed gelegen locaties met hoge kwaliteit kantoren, die duurzaam en flexibel zijn, blijven in trek. Voorbeelden van goed gelegen locaties zijn locaties nabij de ringweg of nabij een intercitystation en/of met gebiedskwaliteiten zoals aan het IJ of plaatsen waar al veel functiemenging is in een hoge dichtheid.

De toegankelijkheid van de stationsomgeving vindt men wel verbeterd door de bouw van de Noord/Zuidlijn. De connectie met het achterland per bus is echter niet genoeg om bedrijven naar de stationsomgeving te brengen. Daarnaast acht men de regio ten noorden van de stad minder economisch interessant dan het zuiden en het oosten.

Gewezen wordt op de toename van leegstand in Noord. Er is nu al leegstand rond het station op dit moment. Het Buikslotermeerplein is om deze redenen niet heel aantrekkelijk voor kantoorontwikkeling. De gemeente heeft het metrage te hoog ingeschat. De gewenste hoeveelheid per kavel loopt uiteen; tussen de 500 m² bvo en 10.000 m² bvo.

Voor wat betreft de doelgroepen worden twee mogelijkheden geschetst:

- Start-ups en scale ups. Hoewel ook wordt aangegeven dat daar momenteel geen markt voor is,
- De overheid als hoofdhuurder en aantrekker van meer bedrijvigheid.

De geschatte huurprijzen variëren tussen €200 – €275 /m² per jaar. Als kanttekening wordt meegegeven dat voor deze huur een ontwikkeling gezien de huidige marktomstandigheden niet of nauwelijks haalbaar is.

Vraag 2:

Wat is uw visie op het gemengd ontwikkelen (in een gebouw) van woningen en kantoren op deze plek en in deze markt?

Het mengen van wonen en kantoren wordt overwegend als positief gezien. Mengen van functies maakt het gebied diverser en menging in het gebouw kan voor onderlinge versterking van functies zorgen.

Partijen willen wel de mogelijkheid om het vastgoed te kunnen splitsen in verschillende eigendommen en zo financiële risico's te beperken. Dat geldt voor het splitsen van wonen en kantoren, maar ook voor onderlinge splitsing van woonsegmenten.

Ook wordt aangegeven dat enkel commercie en kantoren niet altijd leidt tot meer levendigheid; wonen op de begane grond kan ook voor levendigheid zorgen.

Vraag 3:

Wat vindt u van de door de gemeente voorgestelde verhouding tussen kantoren en woningbouw?

Nagenoeg alle partijen vinden het metrage te hoog ingeschat. De meeste partijen adviseren de gemeente om het kantoorprogramma bij te stellen.

Vraag 4:

Hoeveel BVO is volgens u gewenst voor kantoren op deze plek in deze markt?

Het geschatte totaal aantal vierkante meter kantoren varieert tussen maximaal 1.000 m² bvo en 30.000 m² bvo.

2.2 Woningen

Vraag 5:

Wat is uw visie op het mengen van woonsegmenten sociale woningen, middensegment en vrijesectorwoningen?

Partijen zien overwegend het maatschappelijke belang van woontypen mengen. Voordelen zijn diverse en inclusieve buurten en het waarborgen van de leefbaarheid en sociale cohesie. Daarbij vinden de partijen het wel van belang dat splitsen van eigendom/ eigen opgangen mogelijk moet zijn, bijvoorbeeld tussen het sociale segment en de andere woningen. Daarnaast vragen veel partijen aandacht voor de financiële haalbaarheid van de betaalbare segmenten. Met name middensegment huurwoningen, waarbij hogere afwerkingseisen van woningbeleggers en de resulterende hogere bouwkosten de financiële haalbaarheid onder druk zetten als de gemeente verregaande eisen stelt op het gebied van duurzaamheid en woninggrootte. Partijen adviseren de gemeente hiermee rekening te houden met de grondprijs en het aandeel van deze woningen te beperken.

Verder worden er een aantal adviezen en aandachtspunten meegegeven aan de gemeente:

- Er liggen vooral kansen voor middensegment huur- en koopwoningen, vanwege het hoge percentage sociale huurwoningen in de omgeving;
- Het clusteren van de sociale huurwoningen in een blok vergroot de haalbaarheid. Veel partijen zouden graag programma willen uitwisselen tussen de twee blokken. Een manier om dit mogelijk te maken is wanneer de gemeente beide blokken in één tender op de markt zet;
- Test de ruimtelijke opzet van kavel A1 op mogelijkheid tot verticale splitsing.

Vraag 6:

Sociale woningen – geeft u de voorkeur aan eigen regie bij deze keuze van de partners voor het realiseren van sociale woningbouw of wilt u dat deze partijen al mee worden genomen in de tender.

De meeste partijen geven de voorkeur aan eigen regie bij de partnerkeuze voor sociale woningen. Deze partijen vinden dat onder eigen regie de kwaliteit woningbouw hoger is.

Als nadeel van het voorschrijven van een samenwerkingspartner in de tender, wordt genoemd dat tijdens de tender er geen mogelijkheid is om de dialoog te voeren om tot optimale oplossingen te komen.

Als de gemeente kiest voor een vaste afnemer/woningcorporatie in de tender, dan adviseren de partijen om vooraf heldere randvoorwaarden mee te geven, zoals koopprijs en andere voorwaarden.

Vraag 7:

Wat zijn voor wat u betreft de belangrijkste voorwaarden op deze locatie om een goed kantoor/woongebouw te kunnen realiseren? Wat heeft u hiervoor nodig vanuit de gemeente?

De antwoorden op deze vraag lopen uiteen. Hieronder een globaal overzicht van de reacties:

- De gemeente moet een start maken met de herontwikkeling van het gebied rond het winkelcentrum, door de openbare ruimte op te knappen en verschillende functies zoals horeca, cultuur en ontspanning te realiseren. Op die manier kunnen kantoor afnemers over de streep getrokken worden om zich op het Buikslotermeerplein te vestigen.
- Goede toegankelijkheid van het gebied voor auto's, voetgangers en fietsers en OV is een voorwaarde voor ontwikkeling. Opgemerkt wordt dat de toegankelijkheid op peil is.
- Duidelijke en realistische ruimtelijke, architectonische en financiële kaders met binnen de bouwvelop voldoende flexibiliteit voor optimalisatie en het vinden van creatieve oplossingen. Een aantal specifieke voorstellen worden gedaan ter verbetering van de bouwvelop:
 - Suggestie om de huidige bouwvelop voor beide kavels te toetsen vanwege de complexe onderbouw en diepte van 40-45m, wat resulteert in kwalitatief laagwaardige plattegronden. Advies om meer lucht in de bouwvelop toe te staan en het ondergrondse parkeerprogramma bovengronds op te lossen.
 - Aandacht voor de financiële uitdagingen van maximaal 2 lagen ondergronds parkeren op beide kavels vanwege hoge bouwkosten en langere bouwtijd. Aanbeveling om het parkeren bovengronds op te lossen vanaf +1, met voordelen voor het bouwblok en een hoger gelegen binnentuin met meer bezonning.
 - Voorstel om de bouwhoogte van de huidige woontoren op kavel A1 te verlagen van 90 meter naar maximaal 70m of te verhogen naar maximaal 120m om kosten te reduceren.
 - Aandacht voor de minimale afstand tussen hoogbouw (>30m), waarbij wordt voorgesteld om afwijkende maten voor beide kavels te hanteren vanwege mogelijke problemen met de voorgestelde afstanden.

Verslag marktconsultatie kavel A1 en A5 Buikslotermeerplein

- Aandacht voor de financiële uitdagingen bij middensegment woningen met een minimale eis van 70-80 m² GO. Aanbevolen wordt om de minimale eis te verlagen naar 50-60 m² GO en passende erfpachtprijzen te hanteren.
- Een reële grondprijs.
- Stimuleren van duurzame voorstellen, bijvoorbeeld door financiële incentives voor maatregelen die bijdrage leveren aan de klimaatdoelen.
- Een goede verhouding tussen kantoren en wonen. En een goede verhouding tussen middensegment en vrijesectorwoningen.
- Transparantie en partnerschap.
- Voldoende werkruimte om te kunnen bouwen.

2.3 Parkeren

Vraag 8:

Hoe zou u het parkeren aanbieden binnen de bandbreedtes die het parkeerbeleid biedt?

Partijen kiezen overwegend voor de onderkant van bandbreedte van de gemeentelijke parkeernormen, om uiteenlopende redenen:

- Afname autogebruik op langere termijn,
- Goede ov-alternatieven in de omgeving,
- De klimaatopgave,
- Financiële redenen.

In de keuze voor de norm wordt gekeken naar specifieke wensen van gebruikers/afnemers.

Voor woningbouw zien partijen per segment een andere vraag:

- Sociale huur veelal nul parkeerplaats per m² bvo, of tot 0,1 parkeerplaats per m² bvo afhankelijk van de wens van de woningcorporatie, gezien de vraag vanuit beroepsgroepen die een auto vereisen of MIVA-plekken;
- Middensegment 0,3 parkeerplaats per m² bvo of minder;
- Vrije sector 0,6 parkeerplaats per m² bvo of minder.

Het aanbieden van deelmobiliteit, of dubbelgebruik met andere functies kan een reden zijn om minder parkeerplaatsen aan te bieden bij de woningen.

Voor kantoren wordt veelal aangesloten bij de bovenkant van de parkeernorm: 1 parkeerplaats per 125 m² bvo. Ruimtelijk wordt één parkeerlaag ondergronds het maximaal haalbare geacht.

Deelmobiliteit wordt ook specifiek bij kantoren als kans gezien, eventueel te combineren met andere functies in het gebouw.

Voor voorzieningen wordt voorgesteld de onderkant van de bandbreedte te hanteren vanwege de ligging nabij openbaar vervoer, meerdere parkeergarages bij het winkelcentrum en kansen voor dubbelgebruik van parkeerplekken.

Overige adviezen:

Geadviseerd wordt een gezamenlijke parkeer- en mobiliteitsvisie van de gemeente en ondernemers toe te voegen aan de uitvraag. Zo wordt duidelijk welke parkeervraag er is, zowel voor bestaande als nieuwe ontwikkelingen, en hoe deze zich verhoudt tot het huidige en geplande parkeeraanbod.

Als flexibele en financiële oplossing wordt bovengronds parkeren voorgesteld, al dan niet in demontabele vorm om in de toekomst ruimte te bieden aan woningbouw.

Vraag 9:

Wat vindt u van de eis om bovenop het parkeren ook 188 openbaar toegankelijke plekken te maken voor de nabijgelegen supermarkt.

Een aantal partijen vindt dat de eis om een openbare parkeerplaatsen bovenop de parkeervraag van de te ontwikkelen functies te realiseren, de ontwikkeling uitdagend maakt, qua ontwerp en gebruik, maar vooral ook financieel.

Partijen zijn terughoudend als het gaat om het combineren van privéparkeergelegenheid met openbare ruimtes, vanwege verschillend gebruik en beheer, en diverse bouwtechnische vereisten. Men verwacht dat nabijgelegen supermarkten strenge eisen zullen stellen aan de parkeergarage. Ze adviseren de gemeente dan ook om duidelijke afspraken te maken, zoals het hanteren van NEN 2443 als richtlijn. Een goede toegankelijkheid van de garages is cruciaal bij het parkeren voor supermarkten en kan op verschillende manieren worden ingericht, afhankelijk van een ondergrondse of bovengrondse garage. Ondanks dit alles blijft parkeren op maaiveldniveau volgens een van de partijen de voorkeur genieten bij consumenten, boven een bebouwde parkeergarage.

Verschillende partijen stellen op basis van hun eigen berekeningen of inschattingen dat ondergronds parkeren financieel niet haalbaar is, omdat de exploitatiekosten niet volledig kunnen worden gedekt. Hoewel zij voldoende ruimte achten op de kavel om de extra 188 parkeerplaatsen in te passen naast de eigen parkeerbehoefte van de woningen en voorzieningen, vereist deze inpassing twee ondergrondse parkeerlagen, wat de bouwtijd met 1 tot 2 jaar verlengt en de verkoopbaarheid bemoeilijkt. Daarnaast wordt benadrukt dat er beperkte interesse is vanuit woningbouwbeleggers voor een openbare parkeergarage. Het combineren van stalling en openbare plekken zou kunnen leiden tot doorverkoop aan een parkeerexploitant.

Als de gemeente verplichte extra parkeerplaatsen eist, moeten zij een redelijke aankoop prijs en garantie op afname bieden. De verwachting is dat de gemeente minstens €60.000 - €70.000 exclusief BTW moet betalen om deze parkeerplaatsen kostenneutraal te realiseren. Deze schatting is gebaseerd op Bouwkostenkompas, met daarbij de opmerking dat de verwachting is de prijs aan de bovenkant van deze indicatie zal liggen.

Er wordt geadviseerd om het parkeren bovengronds, al dan niet in een apart (deel van het) gebouw te realiseren. Ook in dat geval spelen ruimtelijke nadelen, omdat er dan meerdere parkeerverdiepingen bovengronds nodig zijn, waardoor de inpassing een grote opgave wordt.

Als alternatief wordt een overkoepelende oplossing voor het parkeren aangedragen, bijvoorbeeld in de vorm van een centrale hub, zonder adres gebonden parkeerplaatsen met mogelijkheden voor in- en uitbreiding. Met 188 openbare plaatsen is een concurrerend tarief essentieel om deze oplossing aantrekkelijk te maken. Daarom wordt de gemeente aangeraden om beleidswijzigingen in parkeertarief of financiële bijdragen te overwegen.

Subvragen

A. Welke eisen zou u aan tarieven stellen?

Partijen vinden marktconformiteit belangrijk bij het stellen van tarieven; vrije tariefkeuze en de mogelijkheid om aansluiting te zoeken met het centrum en te kunnen concurreren. En tegelijk ook een tarief dat leidt tot een positieve exploitatie. Hier zien partijen een verschil in ontstaan; er zijn hogere tarieven/ abonnementsprijzen nodig dan de nabije garages.

Daarnaast geven partijen aan om het tarief in overleg met de supermarkten of exploitant van de openbare parkeergarage te bepalen.

B. Bent u voornemens deze parkeergarage zelf in eigendom te nemen, te verkopen aan een belegger als onderdeel van een package deal in combinatie met bovenliggend programma of verkoop aan een parkeerexploitant/- investeerder?

Alle partijen willen de parkeergarage doorverkopen aan een parkeerbelegger of -exploitant. In het geval van een bovengrondse garage, al dan niet geïncorporeerd, zijn er partijen die zelf eigendom en exploitatie op zich kunnen nemen.

C. Hoe kunt u garanderen dat deze parkeergarage op langere termijn betaalbaar blijft in aansluiting op de tarifiering van de omliggende openbare parkeergarages?

Partijen verwachten door de marktwerking van de concurrerende garages dat de tarieven in lijn blijven met de omgeving. Een andere manier om de betaalbaarheid te garanderen is als de gemeente prijsgaranties geeft.

D. Hoe ziet u deze garage functioneren binnen de overige openbare garages in het gebied?

De antwoorden op deze vraag lopen uiteen.

Een aantal partijen zien deze parkeergarage in kavel A5 als een belangrijke basis voor het westelijk deel van het winkelcentrum en basis voor de supermarkten. Verwacht wordt dat bezoekers van het gebied de keuze voor de parkeergarage zullen bepalen op basis van hun herkomst en bestemming, persoonlijke voorkeur voor maaiveld/ garage en vooral parkeertarief. Ook wordt de verwachting geuit dat dit een drukbezochte garage wordt, mede omdat er al een minimaal aantal parkeerplaatsen voor de andere functies op het kavel wordt gerealiseerd.

Enkele partijen vindt deze vraag te onduidelijk of kan deze vraag nog niet goed beantwoorden zonder nader onderzoek.

E. Bent u bereid om samen te werken met de projectontwikkelaar/erfpachter van een naastgelegen kavel (voor herontwikkeling van een Jumbosupermarkt) voor de mogelijke koppeling van nieuwbouw van parkeergarages?

De partijen staan open voor samenwerking voor een eventuele koppeling. Er ligt een kans om de parkeergarages efficiënter in te richten. Aangeraden wordt om als gemeente duidelijk te zijn welke verwachtingen er bestaan over deze samenwerking, maar raden de gemeente af om een koppeling als verplichting op te nemen in de tender.

F. Zou u bereid zijn meer dan de gevraagde 188 parkeerplaatsen realiseren?

Deze vraag wordt overwegend negatief beantwoord, vanwege financiële en ruimtelijke redenen. Meer parkeerplaatsen drukken de financiële haalbaarheid. Een enkele partij ziet mogelijkheden om meer plekken te maken op termijn mits dit ook ruimtelijk past. Verondersteld wordt dat het maximale aantal parkeerplaatsen over twee lagen op ongeveer 260 plekken ligt.

Vraag 10:

Conform beleid is er een minimale parkeernorm voor woningen in de vrije sector. Zou u óók parkeerplaatsen realiseren voor woningen in het sociale of middel dure segment, waarvoor geen minimale norm geldt en eventueel dus nul parkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd?

[Zie ook het antwoord bij vraag 8]

Partijen kiezen overwegend om geen parkeren voor sociale huurwoningen en heel weinig voor middensegment woningen te maken. Een aantal partijen zegt dat de definitieve keuze mede afhankelijk is van de wensen van de woningcorporatie. Partijen zijn ook voorstander van een mobiliteitshub en deelconcepten. Andere reden om toch voor parkeren te kiezen in het middensegment is om zodoende een concurrerend te zijn ten opzichte van andere vastgoedproducten.

Vraag 11:

Ziet u meerwaarde in een openbare garage zodat bezoekers van het Centrumplein en/of omliggend gebied ook gebruik kunnen maken van de garage (zoals bijv. de bioscoop)? Zou u hierbij gebruik willen maken van een dynamisch parkeerverwijssysteem dat langs de aanrijroutes aangeeft of er vrije parkeerplaatsen zijn?

Partijen zien meerwaarde in een volledige openbare garage vanwege de goede ligging nabij metrohalte, winkelcentrum en andere voorzieningen zoals de bioscoop, maar verwijzen bij deze vraag ook naar eerdere adviezen en kanttekeningen bij de vragen over het (openbaar) parkeren.

Een dynamisch verwijssysteem wordt als een aanvulling gezien, dat optimaler gebruik van de garage in de hand werkt.

Vraag 12 en 13:

Zou u deelnemen aan een gemeentelijke tender?

Heeft u nog aandachtspunten en/of aanbevelingen voor deze tenders?

[De antwoorden op vraag 12 en 13 zijn gecombineerd]

Er is bij alle partijen interesse, maar ook zeker een twijfel of zij binnen de gegeven kaders hun financiële doelen kunnen behalen. De belangrijkste redenen zijn hiervoor het ambitieuze kantoorprogramma en te dure dubbellaags ondergrondse garage voor openbaar parkeren. Partijen zullen pas deelnemen als er zicht is op een haalbare business case als de voorwaarden en grondprijzen niet te hoog worden gesteld. Een enkele partij vindt het opnemen van openbaar parkeren een reden om niet mee te doen.

Hieronder een overzicht van de aandachtspunten en/of aanbevelingen. Er is deels overlap met eerdere antwoorden:

- Als de gemeente inzet op planselectie in een tender boven een partnerselectie, dan moet heel duidelijk zijn aan welke eisen zij stelt aan het plan voor indiening, om zo partijen niet onnodig te belasten en het selectieproces soepeler te laten verlopen. Procedures zouden zo simpel mogelijk moeten worden ingestoken en bij complexe projecten is dialoog met de opdrachtgever wenselijk. Er wordt gepleit voor een mondelinge dialoog tussen inschrijver en de gemeente vóór de definitieve gunningsfase boven een schriftelijke vragenronde.
- Er wordt erkenning gevraagd van de grote voorinvestering die partijen doen om aanspraak te maken op de tender. Een partnerselectie heeft de voorkeur omdat hierdoor de voorinvesteringen van de partijen laag blijft. Een eerste selectie op referentieprojecten werkt goed om tot een selecte groep te komen.

Verslag marktconsultatie kavel A1 en A5 Buikslotermeerplein

- Geadviseerd wordt om een vooraf bepaald, vast optiebod te hanteren in de tender, zonder punten toe te kennen aan het hoogste bod. Dit bevordert investeringen in kwaliteit en zorgt ervoor dat de gemeente het gewenste bedrag ontvangt.
- De gemeente moet vroegtijdig met nutsbedrijven om tafel om zo vertragingen later in het proces te voorkomen wegens gebrek aan capaciteit.
- De perceptie heerst dat de gemeente vaak strenge randvoorwaarden oplegt in de bouwenvelop. Om de creativiteit van marktpartijen te stimuleren, moeten de kaders van ontwikkelingen ruimer worden gezet. Daag de marktpartijen uit op een manier die hen meer vrijheid en flexibiliteit biedt bij het formuleren van ambities en wensen.
- Ook op het gebied van duurzaamheidseisen vinden partijen dat de gemeente niet te veel ambities moet stapelen. In verband met de betaalbaarheid van de kantoorruimtes wordt gevraagd om terughoudend te zijn met duurzaamheidseisen in de tender.
- Laat de bouwenvelop voorafgaand aan de tender toetsen door een bouwkundig bedrijf, om de maakbaarheid/haalbaarheid te verbeteren. Expertise op het gebied van modulaire (hout-)bouw heeft hierbij de voorkeur.
- Sta groencompensatie van de bouwblokken op het Buikslotermeerplein toe elders in Noord.
- Toets het kantoorprogramma door een vastgoedexpert alvorens de tender te starten.
- Maak splitsing in eigendommen mogelijk zijn tussen wonen en kantoren, in verband met de verkoopbaarheid van het vastgoed.
- Heroverweeg de eisen ten aanzien van openbare daken, omdat ontwikkelaars en beleggers dit niet wenselijk vinden in verband met sociale veiligheid, beheer en privésfeer andere functies. In plaats daarvan zouden daken moeten worden ingezet op waterretentie en biodiversiteit, niet-toegankelijke daken. En hierop aansluitend het nadrukkelijke advies aan de gemeente om zich hard te maken voor een goede leefbaarheid en groen op maaiveld niveau.
- Sta meer vrijheid toe in de stedenbouwkundige blokken. In verband met kosten en duurzaamheid gaat de voorkeur uit naar meer lage en langwerpige gebouwen. Ook wordt opgemerkt dat torens van meer dan 25 verdiepingen wel erg zullen verschillen van de bouwhoogtes in de omgeving.
- Voor de cultuurfunctie in A1 wordt een huurovereenkomst tegen een vooraf mee te delen huursom en indexatie als alternatief voorgesteld tegen koop.
- Advies om tijdelijkheid en verbinding met de buurt meer onderdeel te maken van de uitvraag, bijvoorbeeld door een eis op te nemen tot het organiseren van maatschappelijke en/of culturele activiteiten met de buurt of een project in de tijdelijkheid.
- Beide kavels samen tenderen kan leiden tot meer optimalere oplossingen.

Vraag 14:

Indien de gemeente vragen heeft naar aanleiding van uw schriftelijke reactie, bent u dan bereid om een mondelinge toelichting te geven?

Alle partijen zijn bereid om een mondelinge toelichting te geven.

2.4 Conclusies en vervolg

Hieronder worden de hoofdconclusies geschetst op de drie thema's kantoren, wonen en parkeren. Tot slot staat omschreven hoe het vervolgproces eruitziet.

Kantoren

Uit de antwoorden wordt duidelijk dat de mogelijkheden die partijen zien voor Noord en het Buikslotermeerplein als locatie voor kantoren beperkt zijn. De voorkeuren van partijen neigen meer naar bestaande locaties en minder naar Noord, waar de leegstand aanzienlijk toeneemt. Hoewel de toegankelijkheid van het gebied aanzienlijk is verbeterd sinds de realisatie van de Noord/Zuidlijn, blijkt dit niet voldoende te zijn om bedrijven naar Noord te trekken. Qua doelgroepen worden er twee mogelijkheden geschetst; kleinschalige (lokale) bedrijven of de overheid als grote huurder. Partijen verwachten dat de lage huurprijzen de financieel haalbaarheid enorm drukt en zien daarom het ontwikkelen van veel kantoormeters als een (te) groot risico.

Partijen zijn daarom van mening dat de gemeente te ambitieus is en adviseren om meer realisme toe te passen bij het bepalen van de kantoormeters. Dit advies wordt versterkt door het feit dat hoofddoelen, zoals functiemenging en levendigheid, op alternatieve manieren kunnen worden bereikt. Een onrealistisch kantoorprogramma vormt voor partijen ook een belemmering om deel te nemen aan deze ontwikkeling. Bovenstaande redenen zijn voor de gemeente een duidelijk signaal om het kantoorprogramma bij te stellen.

Mengen van kantoren en wonen

Het mengen van kantoren en woningen wordt duidelijk als iets positiefs beschouwd, om een meer divers gebied te maken en hierdoor kunnen functies elkaar aanvullen. Partijen benadrukken de noodzaak om het vastgoed te kunnen splitsen in verschillende eigendommen, vanwege eisen en wensen van beleggers en ook het beperken financiële risico's. Dit geldt niet alleen voor het scheiden van wonen en kantoren, maar ook voor het intern splitsen van woonsegmenten. Omdat het mengen op blokniveau wel het uitgangspunt blijft, wil de gemeente toetsen of de huidige programmatische en ruimtelijke kaders van kavel A1 en A5 verticale splitsing (on-)mogelijk maken.

Wonen

Op het gebied van wonen is de conclusie dat men positief is over mengen van woontypen in het blok en wijk vanuit maatschappelijk oogpunt, maar mede vanwege vastgoedbeheer en financiële redenen er wel scheiding tussen entrees en eigendommen wenselijk zijn. Verder vragen partijen aandacht voor de financiële haalbaarheid van betaalbare woningen, vooral in het middensegment huur. Hogere bouwkosten door eisen op het gebied van duurzaamheid en woninggrootte kunnen de haalbaarheid onder druk zetten.

Additioneel openbaar parkeren

Voor de gemeente was het in deze consultatie belangrijk om te horen hoe partijen kijken tegen een additionele parkeeropgave van 188 openbare parkeerplaatsen op kavel A5.

Partijen ervaren de eis om openbare parkeerplaatsen te realiseren als een uitdaging, zowel qua ontwerp en gebruik als financieel. Er heerst terughoudendheid bij het combineren van

Verslag marktconsultatie kavel A1 en A5 Buikslotermeerplein

privéparkeergelegenheid met openbare ruimtes vanwege verschillen in gebruik, beheer en bouwtechnische vereisten. Verschillende partijen stellen op basis van eigen berekeningen of inschattingen dat ondergronds parkeren (over twee lagen) financieel niet haalbaar is. Als alternatief wordt bovengronds parkeren, of meer overkoepelende oplossingen voorgesteld, zoals een centrale hub. Het hanteren van een concurrerend tarief is essentieel voor de aantrekkelijkheid van deze oplossing, en de gemeente wordt geadviseerd om beleidswijzigingen of bijdragen te overwegen.

Vervolg

De gemeente weegt alle suggesties uit de marktconsultatie en bepaalt vervolgens op welke wijze deze worden meegenomen in de planontwikkeling van het Centrumplein.

Vooralsnog wordt medio 2024 uitgegaan van start besluitvorming (ter inzagelegging) van de concept Investeringsnota Centrumplein. Start van de tender voor de A1 kavel is verwacht in 2025. De verwachting is dat de ontwikkeling van kavel A5 later wordt gestart, wanneer de Investeringsnota is vastgesteld en de gemeente een eenduidige parkeervisie heeft opgesteld met de partners in het winkelcentrum.