Gemeente Amsterdam

Verslag marktconsultatie eerste tender(s) Parkkwartier - Ouder-Amstel (nabij de J.C. ArenA Amsterdam)

Grond & Ontwikkeling, november 2026, TenderNed kenmerk 613270

De marktconsultatie is gehouden in september en oktober 2026. In dit verslag zijn de, naar het oordeel van het projectteam Amstelvoorde (voorheen De Nieuwe Kern) van de gemeente Amsterdam, belangrijkste conclusies opgenomen. Het projectteam bedankt alle deelnemers via deze weg nogmaals voor hun bijdrage.

Onderstaand verslag volgt grotendeels de volgorde van de vragen uit de marktconsultatie.

Algemeen/ inschrijvers (vraag 1)
In totaal hebben twaalf partijen zich ingeschreven waaronder gebiedsontwikkelaars, ontwikkelende bouwers en projectontwikkelaars.

Fasering ontwikkeling (vraag 2, 3 en 4)
Hoe ontwikkeling faseren
Veel partijen hebben de voorkeur om te starten met kavel 9 en 11 (zie kaart met kavelnummers in **bijlage 1**). Deze kavels hebben een gemengd en betaalbaar programma waarvan de verwachting is dat deze in het begin van de ontwikkeling het beste afzetbaar is. Door deze kavels samen te ontwikkelen wordt er aan de start van de ontwikkeling veel massa gerealiseerd. Kavel 9 en 11 worden als combinatie gezien vanwege de parkeergarage die beide kavels moet bedienen. De tenders voor kavel 10 en 12 kunnen later volgen en afzonderlijk van elkaar worden gefaseerd zonder vaste volgorde. Afgeraden wordt om kavel 10 en 12 tegelijk te tenderen vanwege het soortgelijke programma.
Met de ontwikkeling van kavel 9 en 11 en eventueel voorzieningen is het gebied dan beter in de markt gezet en de afzetmogelijkheden van het duurdere koopprogramma zijn op dat moment beter.
Ten behoeve van de verkoopmogelijkheden van de woningen wordt aangeraden om voorzieningen tijdig te realiseren. Dit betreft bijvoorbeeld de aanleg van een deel van het stadspark op het moment dat de aan het park gelegen kavels ontwikkeld gaan worden. Ook wordt de tijdige realisatie van het kinderdagverblijf en eventueel een (buurt)supermarkt in de rest van het gebied belangrijk geacht voor een goede start van de ontwikkeling.

Inschrijven op welke kavel(s)
Een grote tender voor alle vier kavels (453 woningen incl. voorzieningen) vinden partijen interessant als de gemeente hun voldoende ruimte en flexibiliteit biedt om te kunnen sturen op veranderende marktomstandigheden en afzet. Als voorwaarden voor inschrijving op een grote tender stellen partijen daarom aanvullende voorwaarden (gefaseerde grondafname, verkooppercentages). Op het moment dat programmatische kaders en ontwikkeltijd meer zijn vastgelegd en grondafname in één keer dient plaats te vinden zijn partijen terughoudend om op

Aan dit verslag kunnen geen rechten worden ontleend.

een grote tender in te schrijven. Dit is te risicovol en een kleinere tender voor 1 of 2 kavels wordt dan als betere optie gezien.

Voorkeurskavel
De keuze voor de voorkeurskavel verschilt. Er zijn partijen die (onder aanvullende voorwaarden) alle vier de kavels integraal willen ontwikkelen en partijen die één of twee kavels kiezen. Kavel 10 en 12 zijn zelfstandig ontwikkelbaar. Kavel 9 en 11 worden (samen) gekozen vanwege menging van functies en programma.

Programma (vraag 5, 6 en 7)
Indicatieve programma/ woninggroottes
Er wordt gevraagd om meer ruimte in het programma voor optimalisatie en het kunnen meebewegen met veranderende marktomstandigheden.

Ook vragen partijen om meer variatie in het programma. Een te groot aandeel grote vrijesectorkoopwoningen wordt als afzetrisico gezien en de verwachting is dat dit de haalbaarheid van Parkkwartier onder druk zet. Ook beperkt een te hoge m2 ondergrens van de vrijesectorkoopwoningen de doorstroommogelijkheden binnen de wijk. De stap naar dermate grote woningen wordt voor de meeste huishoudens als te groot gezien. Voor starters en doorstromers worden daarom meer compactere koopwoningen voorgesteld. Ook wordt er gepleit voor meer (beter afzetbare) huurwoningen in het programma zodat de verdeling tussen koop- en huurwoningen beter is. Partijen noemen verschillende bandbreedtes voor een middensegment en ook wordt voorgesteld om grote woningen op de beste locaties aan het park te zetten en op minder onderscheidende plekken een compacter programma te kiezen.

Er wordt voorgesteld om niet alleen op woninggrootte te sturen maar ook kwalitatief, met name op de doelgroepen van Parkkwartier. Op basis hiervan kan worden bekeken wat voor wijk er moet worden gerealiseerd en wat voor programma hiervoor in de markt moet worden gezet. De verwachtte doelgroepen voor Parkkwartier zijn divers, maar partijen geven ook aan dat hiervoor nader onderzoek nodig is.

Marktontwikkelingen
Meest genoemd zijn de verkoelende koopmarkt, stijgende rente en bouwkosten, rendement middenhuur en de concurrentie van bestaande bouw. De relevante ontwikkelingen zijn afhankelijk van wat voor een wijk er ontwikkeld kan worden.

Parkeeroplossing (vraag 8 en 9)
Bovengrondse parkeergarage bediening meerdere kavels
Afhankelijkheid tussen kavels, voorfinanciering en rendabiliteit van exploitatie worden gezien als de grootste risico's. Goede afspraken over eigendom, afname, beheer, exploitatie, kostenverdeling en fasering voorafgaand aan de bouw zijn wenselijk. Belangrijk is dat de loopafstand voor bewoners naar de parkeergarage niet te groot is.

Een grotere parkeergarage met meer plekken en voorzieningen die dubbelgebruik mogelijk maken kunnen worden weggezet bij een exploitant. Kleinere garages zonder voorzieningen niet.

Aan dit verslag kunnen geen rechten worden ontleend.

Beheer en exploitatie liggen dan bij ontwikkelaar, vve of belegger huurwoningen. Vanwege de financiële gevolgen hiervan kan dit lastig zijn.

Wegnemen onderlinge afhankelijkheid tussen kavels voor parkeren is voordeel van een grote tender, omdat één ontwikkelaar dan verantwoordelijk is voor het geheel.

Het parkeerhuis biedt voordelen in ruimtegebruik, het beperken van het aantal inritten en mogelijk een efficiëntere benutting van parkeerplaatsen. Ook is deze minder kostbaar dan parkeerkelders (per kavel) en op termijn kan het parkeerhuis mogelijk worden omgezet naar een andere functie.

Er is gewezen op de locatie van de parkeervoorzieningen. Aanleg bij hoofdaansluitingen zorgt dat er minder straten voor auto's nodig zijn en dat delen van de wijk autovrij kunnen blijven. Dit komt de leefbaarheid van de wijk ten goede.

Alternatieve parkeervormen hadden kunnen zijn a) één grote parkeergarage onder het stadspark of b) het flexibel bouwen van het parkeerhuis door optoppen naar gelang er meer woningen worden opgeleverd. Bepleit is om de parkeerplekken voor sociaal ook in het parkeerhuis op te lossen. De binnentuin van het gesloten bouwblok kan dan als groen worden ingericht.

Parkeernormen
Partijen achten de parkeernormen voor koop over het algemeen realistisch/ acceptabel. Voor wat betreft de sociale- en midden huurwoningen wordt om een meer flexibele norm gevraagd die met name om laag kan worden gesteld als blijkt dat er minder vraag is.

Ambitie houtbouw (vraag 10 en 11)
Invulling ambitie houtbouw
Per kavel

- De regelmatige blokken van kavel 10 en 12 lenen zich goed voor seriematige houtbouw. De aansluiting op de (betonnen) ondergrondse garage is op deze kavels wel een aandachtspunt. Een houtconstructie boven een betonnen kelder is goed mogelijk, maar afwijkende stramienen en extra constructieve voorzieningen kunnen materiaalgebruik en BVO/GO-efficiëntie verslechteren en extra kosten met zich meebrengen.

- Kavel 11 leent zich goed voor seriematige houtbouw, vanwege gebruikseisen kan het kinderdagverblijf vragen om een andere constructie.

- Op kavel 9 is houtbouw voor wat betreft woningbouw mogelijk, het parkeerhuis vraagt om een betonnen of stalen constructie.

Randvoorwaarden houtbouw
De voorgestelde bouwhoogten van maximaal 7 bouwlagen worden geschikt geacht voor houtbouw. Wel verdienen de terrasvormige bouwblokken extra aandacht. De mogelijkheid tot repetitie van modulaire bouw en eenvoudige beukmaten zijn bepalend voor de haalbaarheid. Houtbouw is nu duurder dan traditionele bouw en leidt niet direct tot hogere verkoopopbrengsten.

Aan dit verslag kunnen geen rechten worden ontleend.

Ontwerpvrijheid (waaronder extra ruimte in BVO), verzekerbaarheid en brandveiligheid zijn verder belangrijke aandachtspunten.

Er wordt gepleit om ook te sturen op milieuprestatie (CO_2 en MPG) in plaats van alleen op bouwmethode dan wel materiaalkeuze. Zo kan er ruimte worden geboden voor hout, hybride hout-beton, circulair beton en andere biobased oplossingen en kan per gebouw en bouwdeel worden afgewogen wat technisch en financieel opportuun is.

Partijen stellen voor om specifiek voor een aantal kavels volledig of voor een groot deel voor houtbouw te kiezen in plaats van het dunner over alle kavels te verspreiden. Bijvoorbeeld geconcentreerde houtbouw op de aan het park gelegen kavels voor een mooie overgang.

Afsluiting/ overige punten (vraag 12)

- Aandacht voor sociale veiligheid in planvorming. Integrale visie voor heel gebied Amstelvoorde (inclusief Holterbergweg) en vervolgens vertalen in eisen per tender. Stimuleren sociale cohesie met overzichtelijke openbare ruimten. Aandacht voor hoogwaardige verlichting, duidelijke zichtlijnen, levendige loop- en fietsroutes en het voorkomen van afgelegen of anonieme plekken.

- Een tender uitschrijven zonder onherroepelijk omgevingsplan waarbij de definitieve gunning na onherroepelijk omgevingsplan eventueel als mogelijkheid wordt gezien als er afspraken over risicoverdeling worden gemaakt. Zonder aanvullende afspraken is dit onaantrekkelijk voor ontwikkelaars. Grote voordeel kan tijdswinst zijn.

- Mogelijkheid om sociale huur op kavel 11 mee te nemen in tender/ ontwikkeling en turn-key overdragen aan woningcorporatie. Dit zorgt voor meer integraliteit van de ontwikkeling en voordelen met betrekking tot bouwlogistiek. Woningen dienen aan eisen corporatie te voldoen.

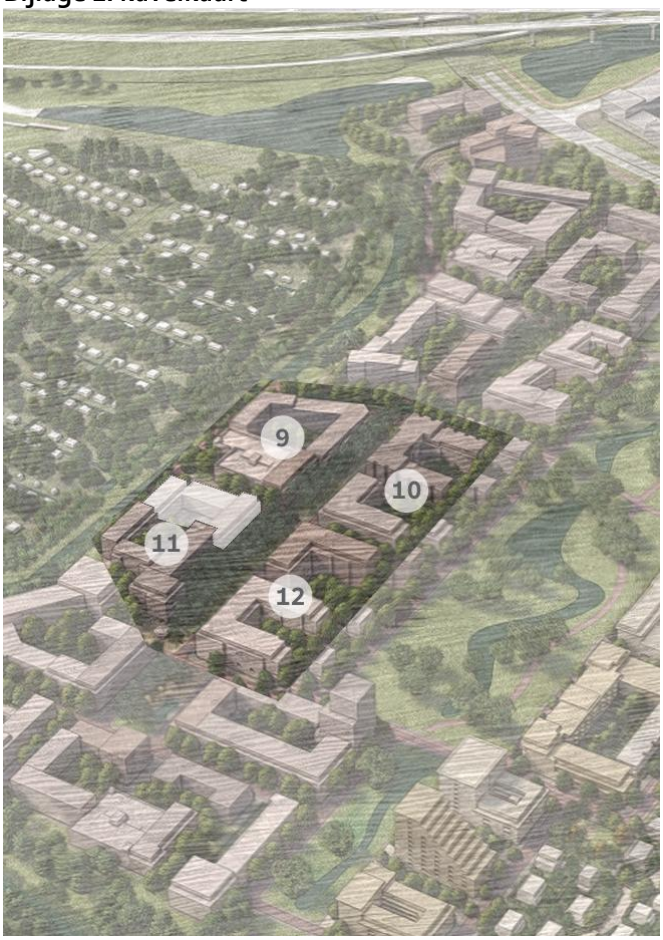
- Kleine ontwikkelaars vragen om kansen in Parkkwartier door uitschrijven van kleinere tenders en aandacht voor nieuwe ontwikkelvormen (MO, CPO).

- Aandacht voor de identiteit van het gebied Amstelvoorde en de onderscheiding ten opzichte van andere naastgelegen ontwikkelingen. Dit kan door het vroegtijdig in de markt zetten door bijvoorbeeld placemaking en onderzoek naar doelgroepen.

- Parkkwartier wordt geschikt voor gezinnen geacht. Hierdoor is ervoor gepleit om (op kavel 10 en 12) meer in te zetten op grondgebonden woningen.

Aan dit verslag kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijlage 1: kavelkaart



Aan dit verslag kunnen geen rechten worden ontleend.