Case Buiksloterham Amsterdam

Case: ontwikkel 100 sociale huur en koopwoningen aan de Johan van Hasseltboulevard
https://www.amsterdam.nl/projecten/buiksloterham/

Project	Typologie	Opzet (nieuwbouw / renovatie / modulair)	Circulair / Biobased niveau	Bouwjaar (indien bekend)	Aantal woningen / schaal	Bekende milieu-indicatoren (CO_2 / hergebruik / MPG)	Betaalbaarheid / segment	Relevantie voor meervoudige waardecreatie	Opmerkingen / bronnen
Buiksloterham **Amsterdam**	Wijkontwikkeling (mix: huur/koop, sociaal/markt)	Nieuwbouw, herontwikkeling	Hoge circulariteit; waterkringlopen; demontabel; energieneutraal	Doorlopend (2010–2035)	> 4.000 woningen gepland	Geen publiekscijfers; circulaire grondstofstrategie	Mix: sociaal, middenhuur, koop	Sterk integrale gebiedscasus; ecologisch + sociaal + economisch	Ambitie circulair bij gronduitgifte; bron: Gemeente Amsterdam

Duurzaam gebied voor wonen en werken

Buiksloterham verandert van een industrieel bedrijventerrein in een circulaire stadswijk gericht op wonen en werken.

Het gebied aan de noordelijke IJ-oever is een van de meest belovende gebieden in Amsterdam om te bouwen. Er kunnen maximaal 8.575 woningen komen. In de investeringsnota 2020 staan de plannen voor Buiksloterham voor de komende 13 jaar. Het gaat over nieuwbouw van woningen, de ruimte die er is voor bedrijven, groen en maatschappelijke voorzieningen en over duurzaamheid en hergebruik. In de investeringsnota laten we zien hoe we Buiksloterham verder kunnen ontwikkelen tot een aangenaam woon- en werkgebied.

De gebiedsontwikkeling van Buiksloterham loopt tot ongeveer 2030.

- Geschiedenis Buiksloterham

- Buiksloterham: circulaire stadswijk

Voor ontwikkelaars in Buiksloterham

Buiksloterham wordt een circulaire stadswijk en die circulaire doelen zijn er ook binnen gebiedsontwikkeling. Er zijn voor partijen goede regelingen om de circulaire doelen te behalen. Zo is er voor woningcorporaties een subsidie bij aanbestedingen en transformatiekavels. Ook zijn er lagere grondprijzen bij transformatieprojecten.

- **Aanvullende regels**
  In Buiksloterham gelden er op het gebied van duurzaamheid extra regels. Zo moeten ontwikkelaars rekening houden met een Energie Neutraal Gebouw (ENG) en MilieuPrestatie Gebouw (MPG) waarde die kleiner of gelijk is aan 0,5. In het Bestemmingsplan en de Investeringsnota Buiksloterham staan alle extra regels en uitgangspunten. U kunt de regels die in heel Amsterdam voor ontwikkelaars gelden, vinden op onze pagina voor vastgoedprofessionals.
- **Subsidie voor sociale huurwoningen**
  Woningcorporaties kunnen voor sociale huurwoningen in transformatieprojecten en tenders een subsidie ontvangen voor het waarmaken van een ENG en een MPG van 0,5 of lager. Meer informatie hierover vindt u op de pagina: subsidie duurzame Amsterdamse gebouwen – duurzame nieuwe corporatiewoningen.
- **Lagere grondprijzen**
  Marktpartijen krijgen een aanpassing op de grondwaarden voor het waarmaken van ENG en MPG van kleiner of gelijk aan 0,5. Dit is alleen voor bestemmingen die worden vastgesteld volgens de genormeerd residuele grondprijssystematiek. Het geldt niet voor bestemmingen met een vaste minimale grondwaarde.





- **Type / schaal**
  herontwikkeling van voormalig industrieel gebied tot gemengde stadswijk (wonen + werken). Amsterdam.nl
- **Circulair & duurzaamheidsambities**
  circulair bouwen is voorwaarde bij gronduitgifte, hergebruik van water (toiletten & tuinen), scheiding afval, grondstof- en materiaalhergebruik, geen gebruik van aardgas, duurzame energie en wijksystemen, modulaire/demontabele nieuwbouw. Amsterdam.nl
- **Waardecreatie / meervoudige waarde**
  naast ecologische waarde (grondstof-besparing, circulaire materialen, energie + water), is er maatschappelijke waarde via gemengde functies, leefomgeving, residentiële + werk-/bedrijfscomponent, vergroening, adaptatie klimaat (waterhuishouding). Amsterdam.nl
- **Geschiktheid als case**
  ideaal om circulaire gebiedsontwikkeling + wonen te analyseren; interessante grondslag voor 'restwaarde en toekomstwaarde' door demontabiliteit, modulaire opbouw en hergebruik.

Wat al vaststaat voor het gebied aan de Johan van Hasseltboulevard

- Vanaf de noordkant van de kade maken we tot 30 meter in het kanaal een deel ondieper.
- Er is plek voor minimaal 4200 vierkante meter groen.
- De boulevard wordt een autovrij voetgangersgebied waar fietsen mag.
- Er komt geen apart fietspad.
- Nood- en hulpdiensten hebben altijd toegang.
- Bevoorraden van bedrijven aan de kade gebeurt tijdens afgesproken levertijden.
- Afvalwagens rijden op specifieke delen van de kade tijdens de afgesproken tijden.
- Passend bij de grootte en andere doelen van de Johan van Hasseltboulevard is er plek voor een bijzondere functie in combinatie met het water die bijdraagt aan de levendigheid van de boulevard.
- De Johan van Hasseltboulevard maakt onderdeel uit van een ecologisch netwerk, zodat er meer ruimte komt voor onderwaterplanten en verschillende waterdieren.
- De Johan van Hasseltboulevard moet water opvangen. Dit helpt bij zware regen en droogte.
- De openbare ruimte moet voldoen aan de gemeentelijke eisen voor ontwerp en onderhoud.