

DE CEUVEL, DE VOLGENDE STAP

VOLKSKEUKEN



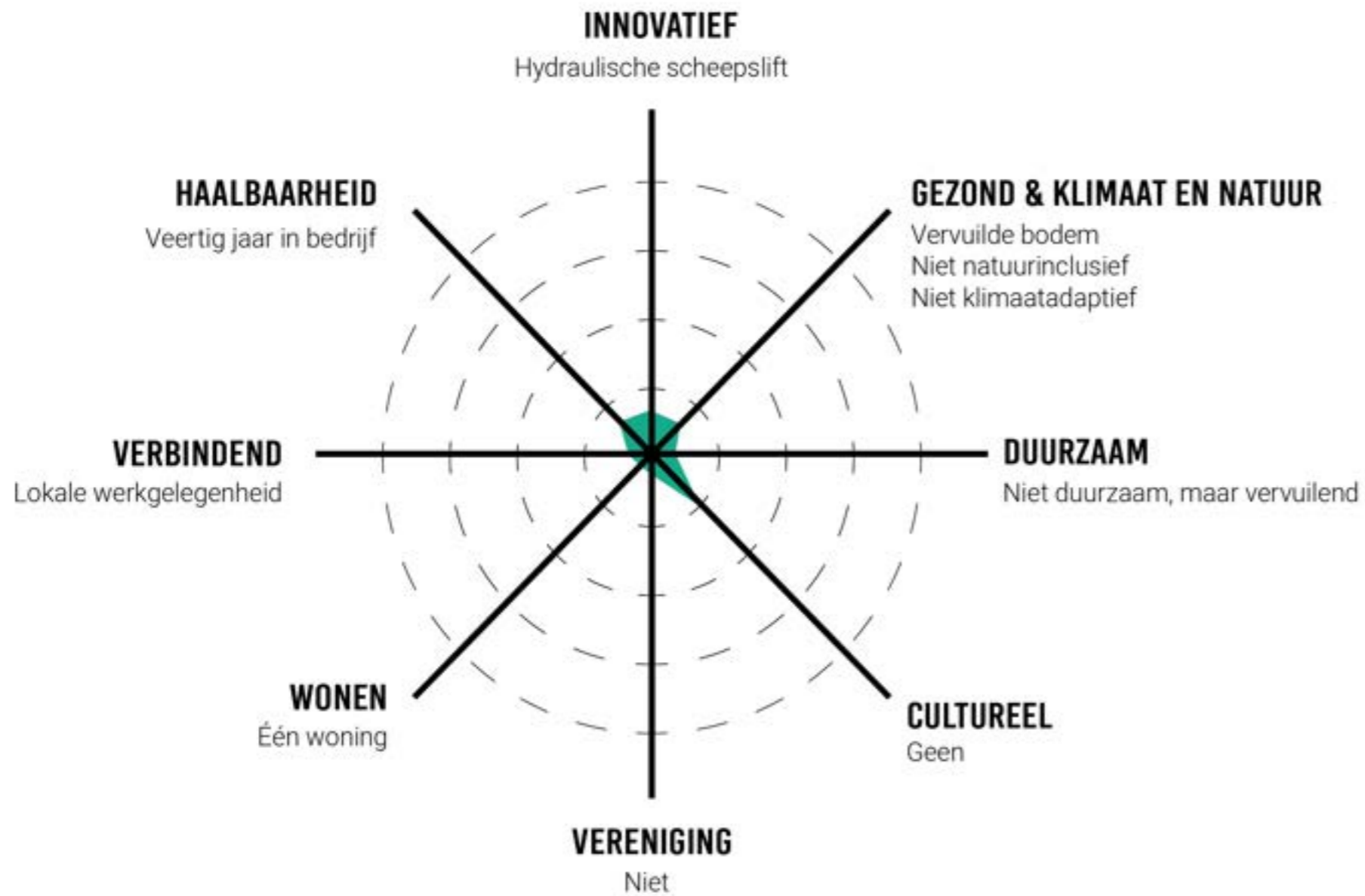
DUURZAAM EN VERNIEUWEND STEDELIJKE EXPERIMENT

Bruisende gemeenschap van ondernemers en kunstenaars met een groen hart

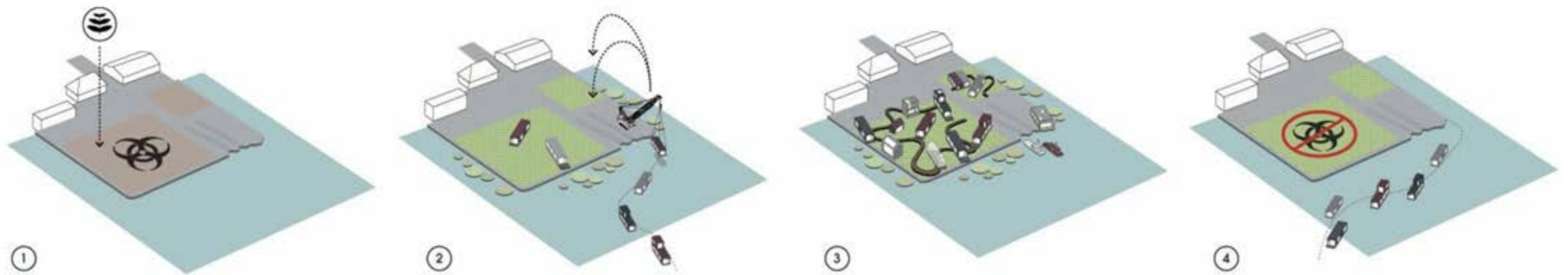


CEUVEL VOLHARDING

Vroeger



EEN BEWEZEN CONCEPT



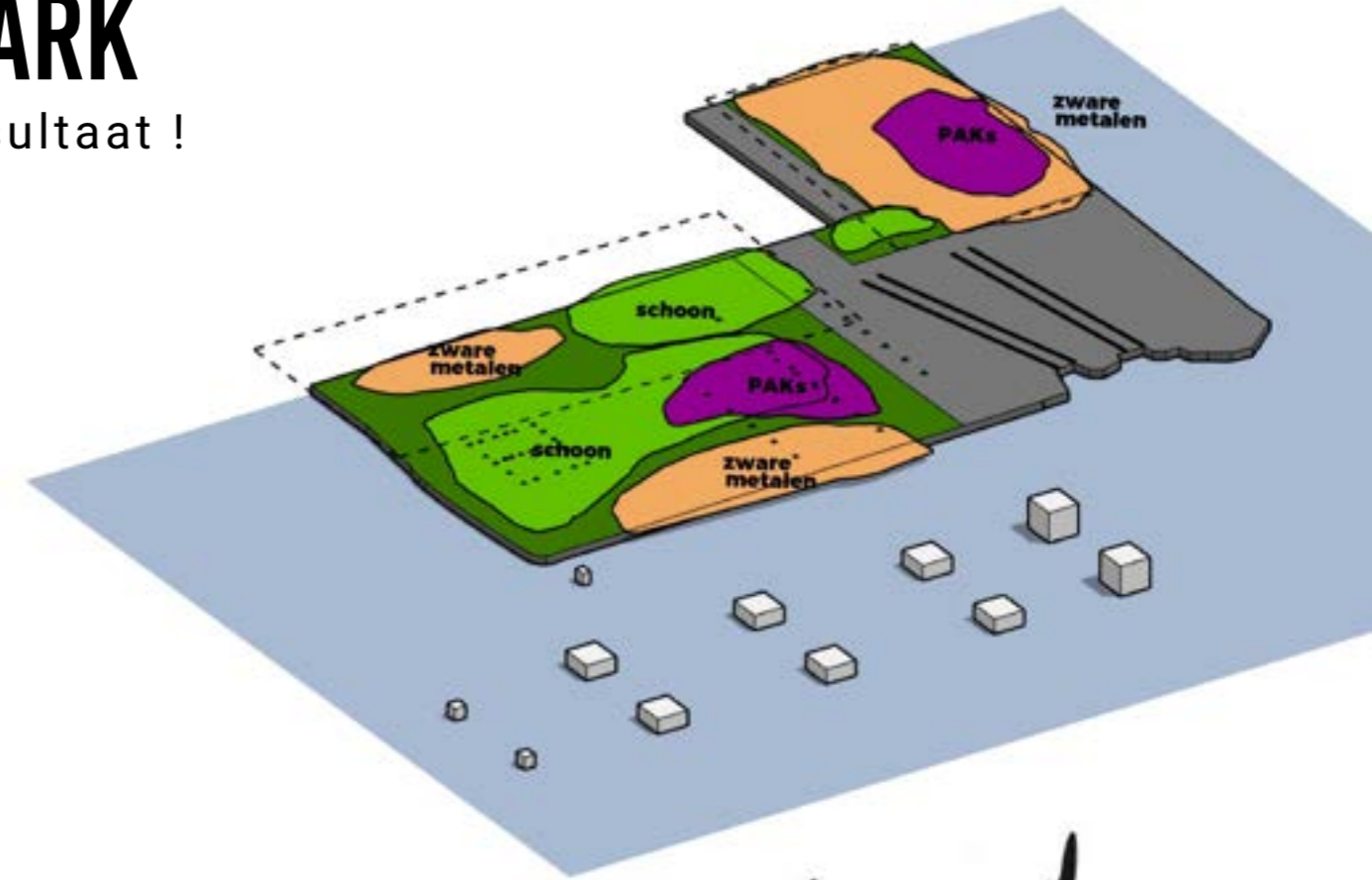


CEUVEL - AMSTERDAM



ZUIVEREND PARK

Fytoremediatie met resultaat !



Epilobium angustifolium
Wilgenroosje



Typha latifolia
Grote Lisdodde



Digitalis purpurea
Vingerhoedskruid



Achillea millefolium
Duizendblad



Salix nigra
Zwarte wilg



Lolium perenne
Raaigras



Agrostis capillaris
Struisgras

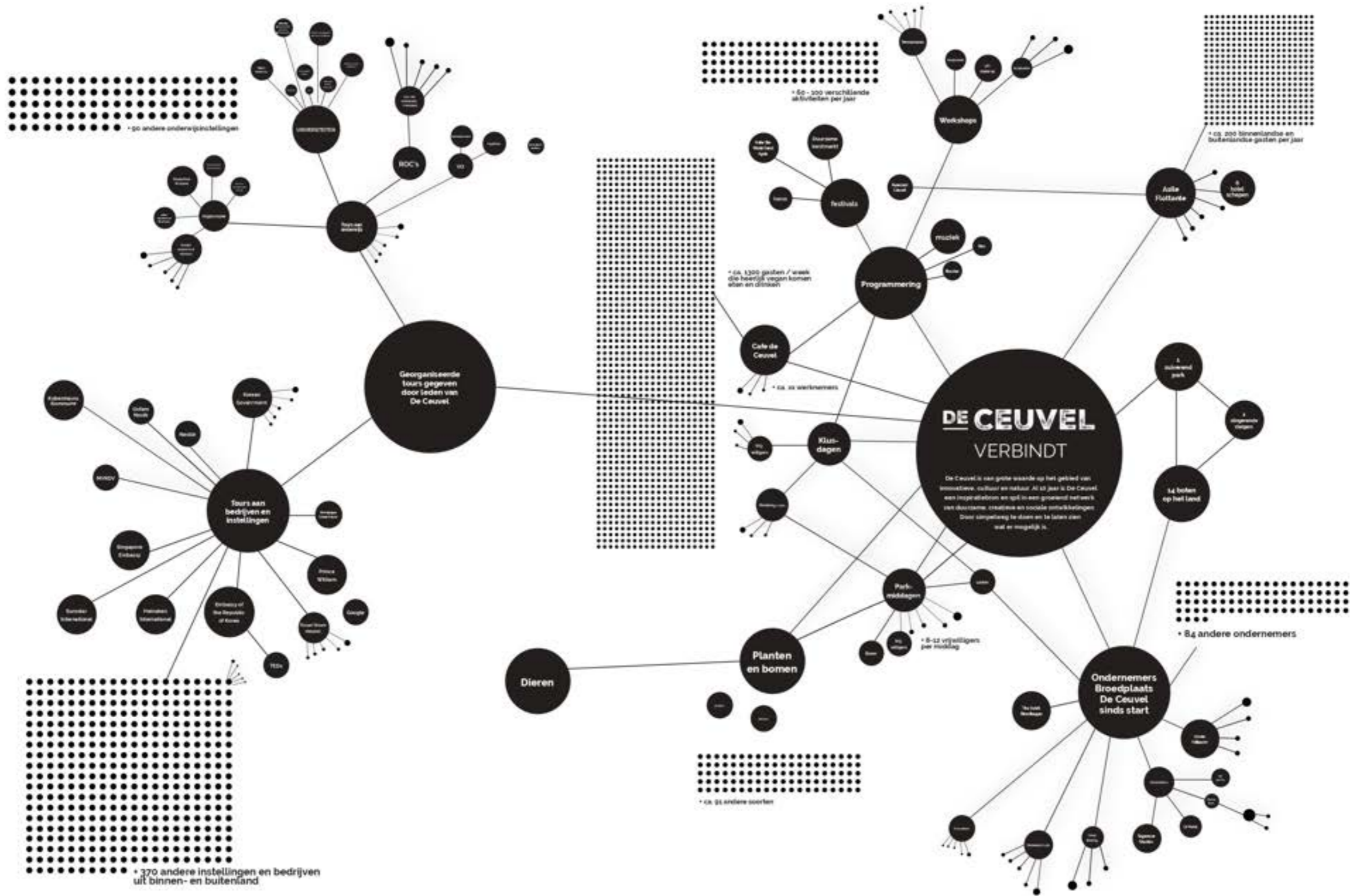


Festuca arundinacea
Rietzwenkgras

PLEK VOOR DE STAD EN BUURT



DE CEUVEL VERBINDT



PRIJSWINNEND EN WERELDWIJDE BEKENDHEID



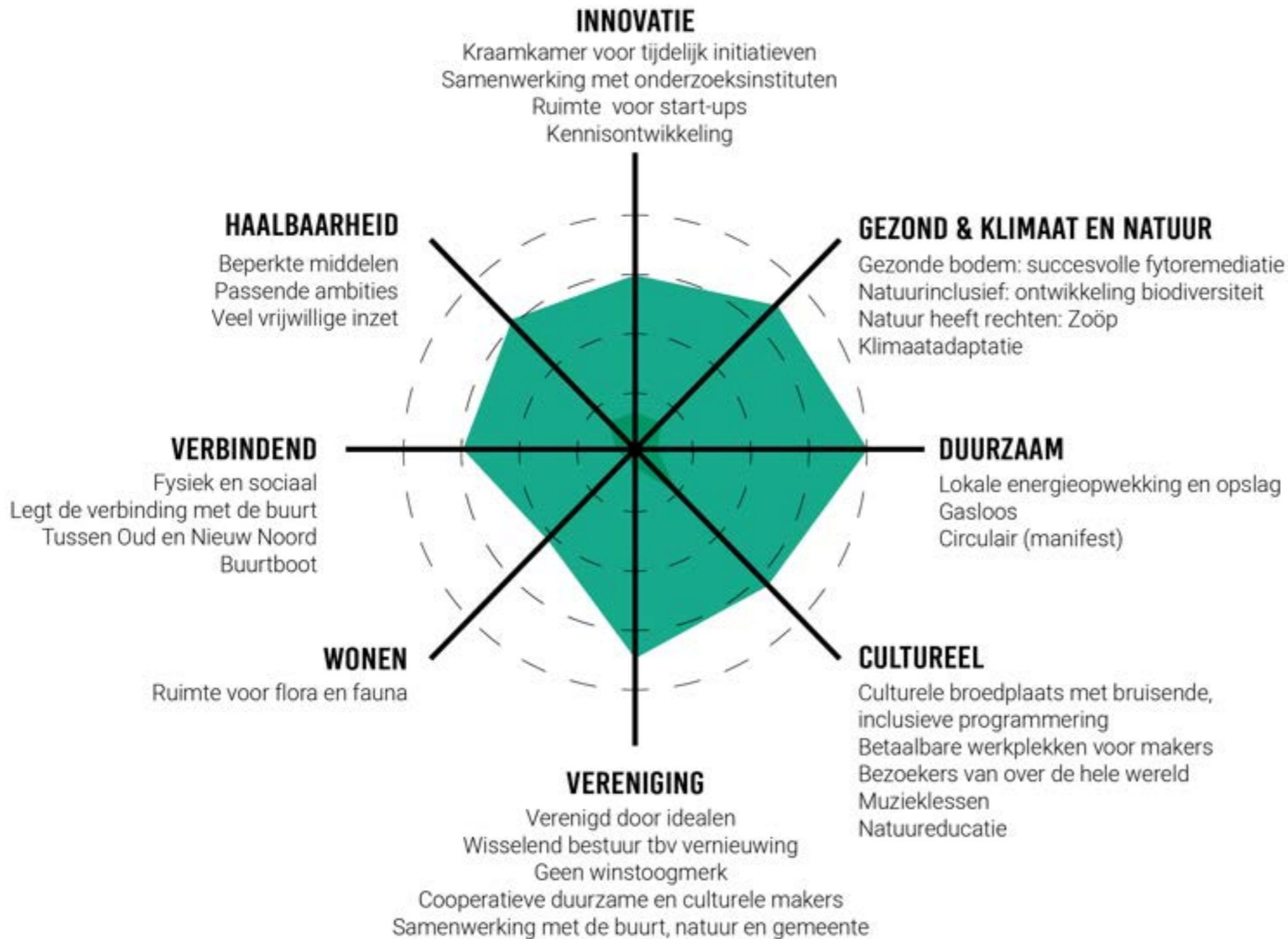
PRIJZEN

- > The Dutch Design Award Frame Public Award (2014)
- > Arie Keppler Prijs Ruimtelijke Ordening (2014)
- > Entree Horeca & Style Dare devil Award (2014)
- > Kracht in NL Publieksprijs (2016)
- > Winnaar Duurzame Dinsdag (2017)
- > Nominatie Gouden AAP – Amsterdamse Architectuur Prijs (2015)
- > Nominatie Gulden Feniks – Gebiedstransformatie (2015)
- > Winnaar Sustainable Urban Renewal - Global Forum for Human Settlement (2025)



DE CEUVEL NU

Voorbeeld in duurzame gebiedsontwikkeling



BETEKENIS VOOR DE STAD: VLEGWIEL EN SMAAKMAKER

Plekken voor experiment uit HIB geven BSH kleur en bevorderen de levenskwaliteit van haar inwoners



CEUVEL VOLHARDING

van verontreinigende scheepswerf



CEUVEL VOLHARDING

DE CEUVEL NU

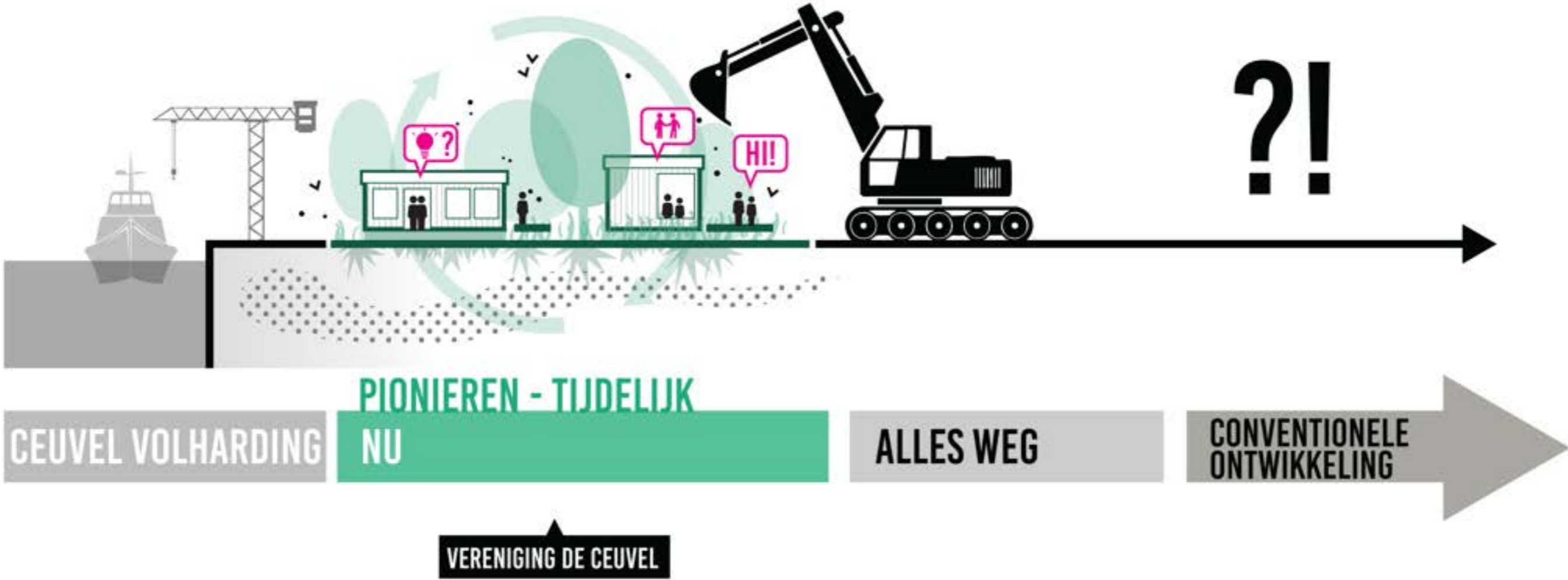
Pionieren en tijdelijkheid - Voorbeeld in duurzame gebiedsontwikkeling



VERENIGING DE CEUVEL

TENDERPROCEDURE

De volgende stap



CEUVEL VOLHARDING

van verontreinigende scheepswerf



CEUVEL VOLHARDING

DE CEUVEL NU

Pionieren en tijdelijkheid - Voorbeeld in duurzame gebiedsontwikkeling



CEUVEL VOLHARDING

PIONIEREN - TIJDELIJK
NU

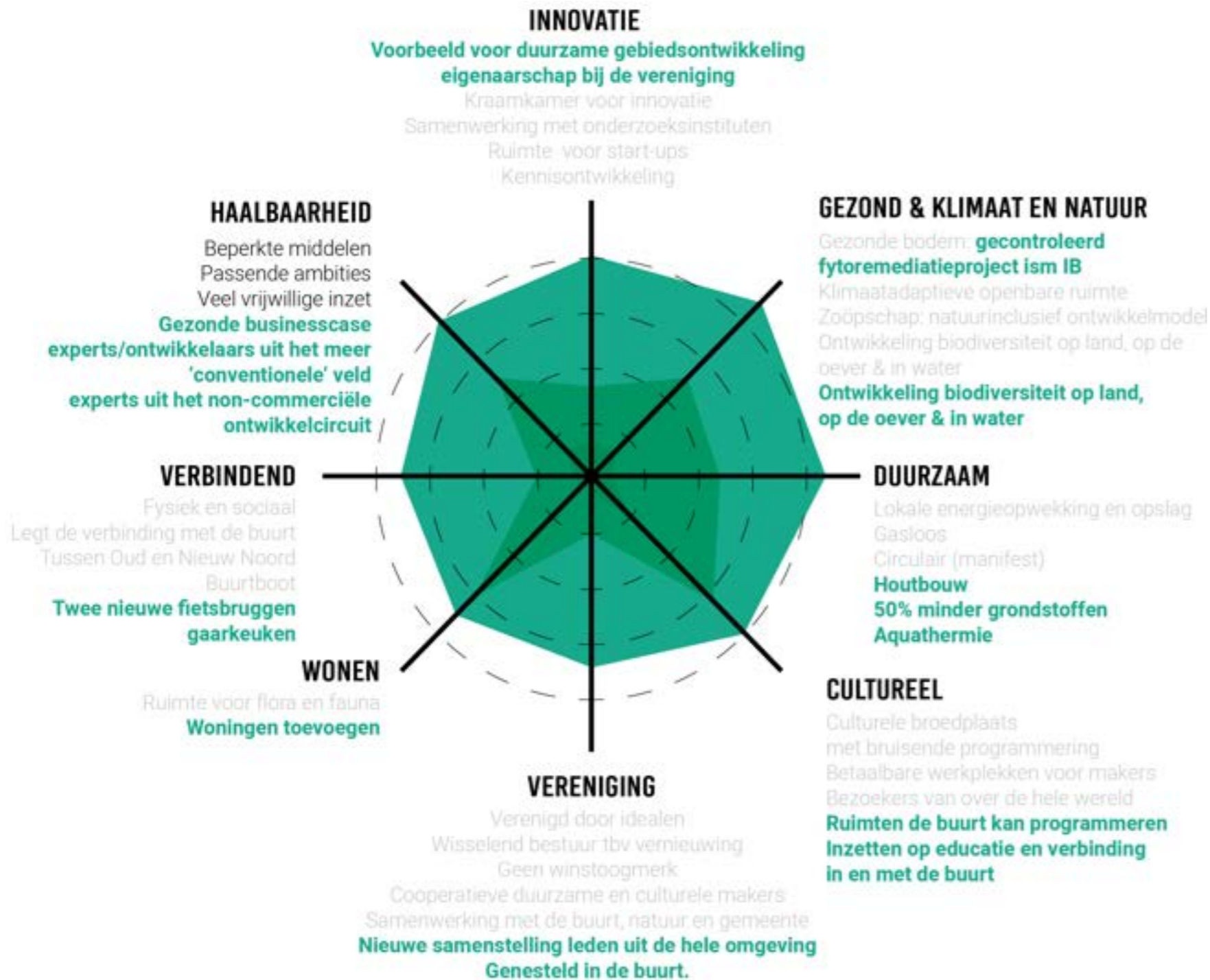
VERENIGING DE CEUVEL

STRAKS: DE GELEERDE LESSEN IN DE VOLGENDE STAP VALIDEREN

vernieuwend stuk stad - De tijdelijkheid een permanente plek



DOOR OP EIGEN KRACHT



VERENIGING
DE CEUVEL

SAMEN MET DE GEMEENTE EN ADVISEURS

Antwoord geven op **AMBITIES VAN DE STAD**

GROEIEN BINNEN GRENZEN (DONUTECONOMIE)

WOONCOOPERATIES ACTIEF AANJAGEN

REGENERATIEF VOORBEELDPROJECT

HAALBAARHEID

Beperkte middelen
Passende ambities
Veel vrijwillige inzet
Gezonde businesscase
experts/ontwikkelaars uit het meer
'conventionele' veld
experts uit het non-commerciële
ontwikkelcircuit

VERBINDEND

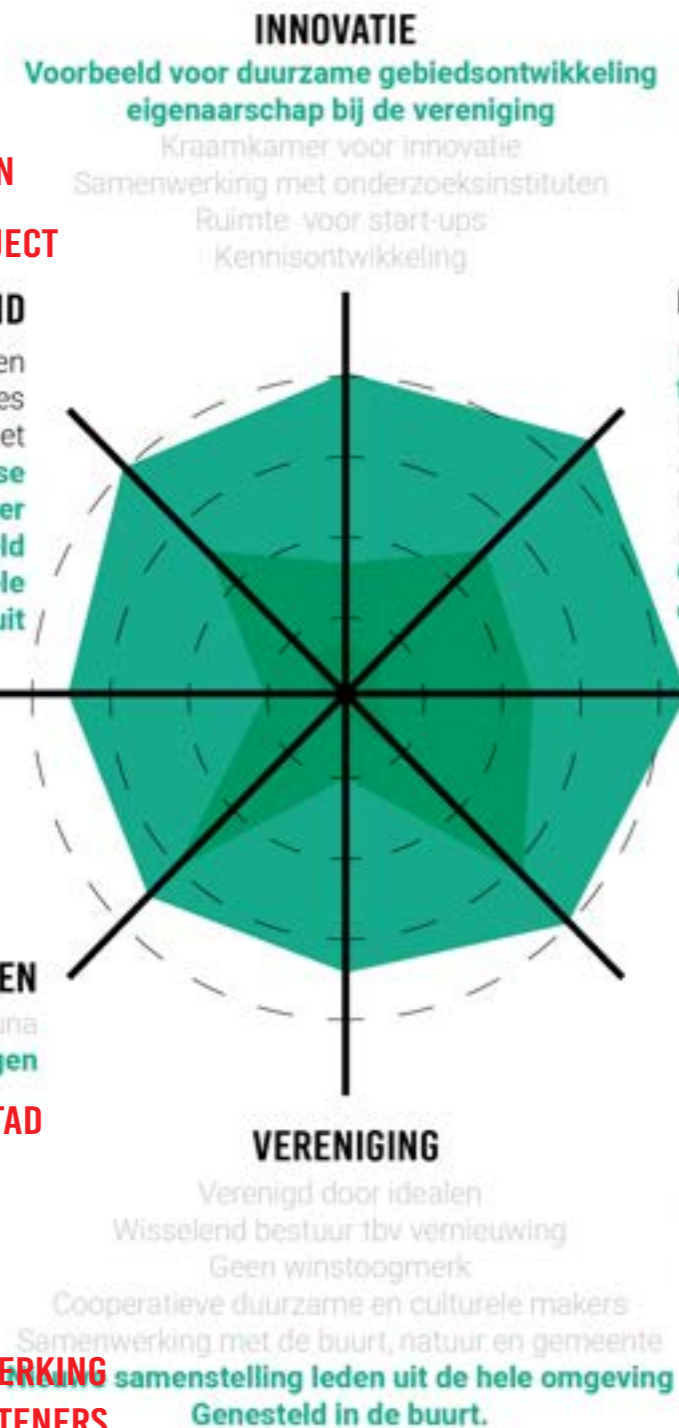
Fysiek en sociaal
Legt de verbinding met de buurt
Tussen Oud en Nieuw Noord
Buurtboot
Twee nieuwe fietsbruggen
gaarkeuken

WONEN

Ruimte voor flora en fauna
Woningen toevoegen

IN 2025 100% CIRCULAIRE STAD

PARTICIPATIE EN SAMENWERKING MET LOKALE PARTENERS



GEZONDE STAD

RIGOREUS VERGROENEN

VERENIGING
DE CEUVEL

ADVISEURS

GEMEENTE
AMSTERDAM

BUURT

NATUUR

WE ZIJN AL BEGONNEN !

Gesprekken zijn gestart

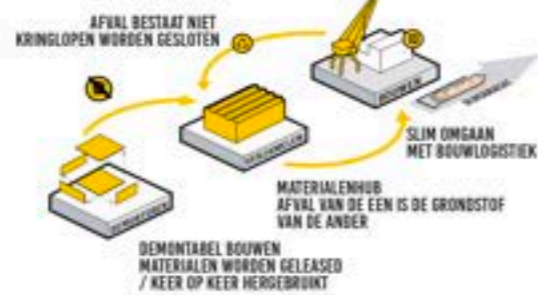
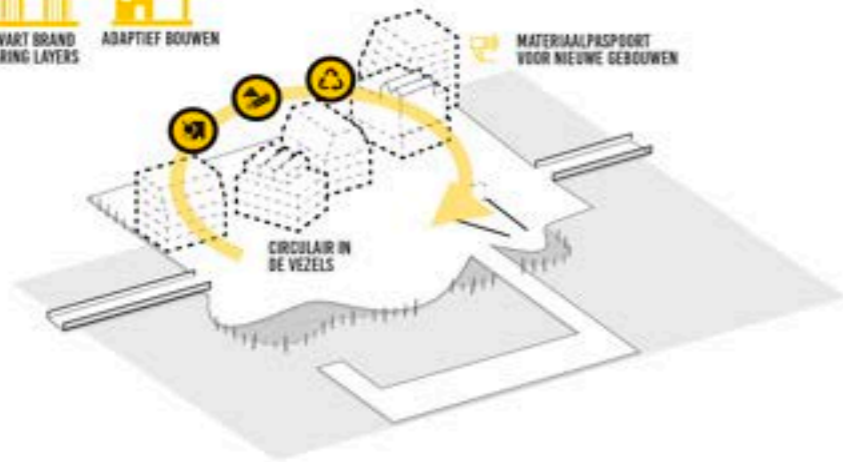


DE BELOFTEN

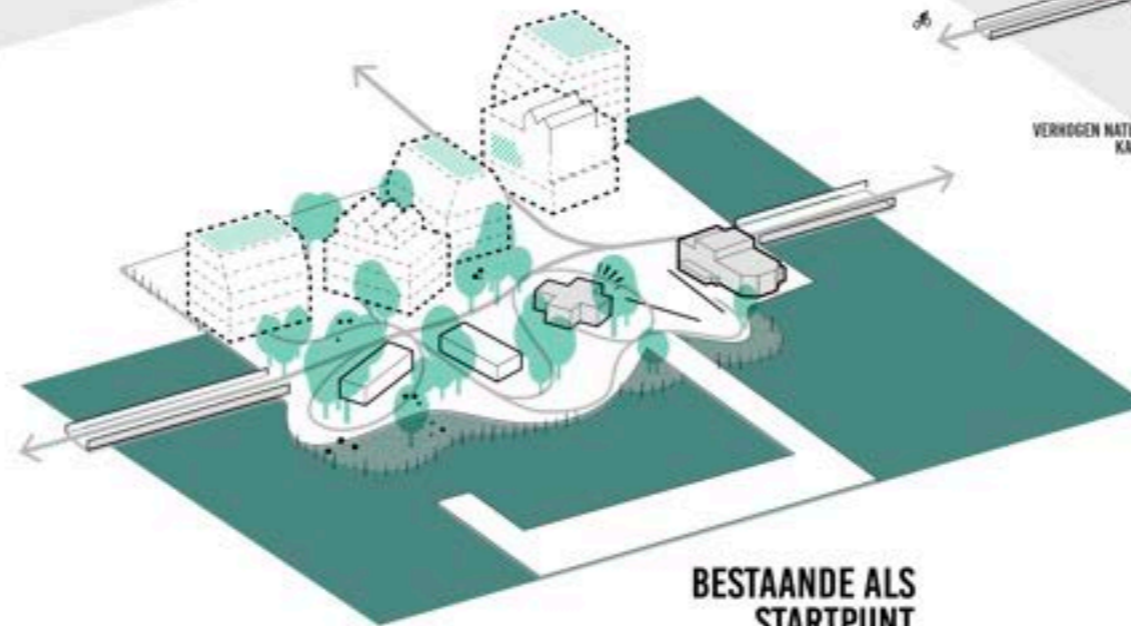
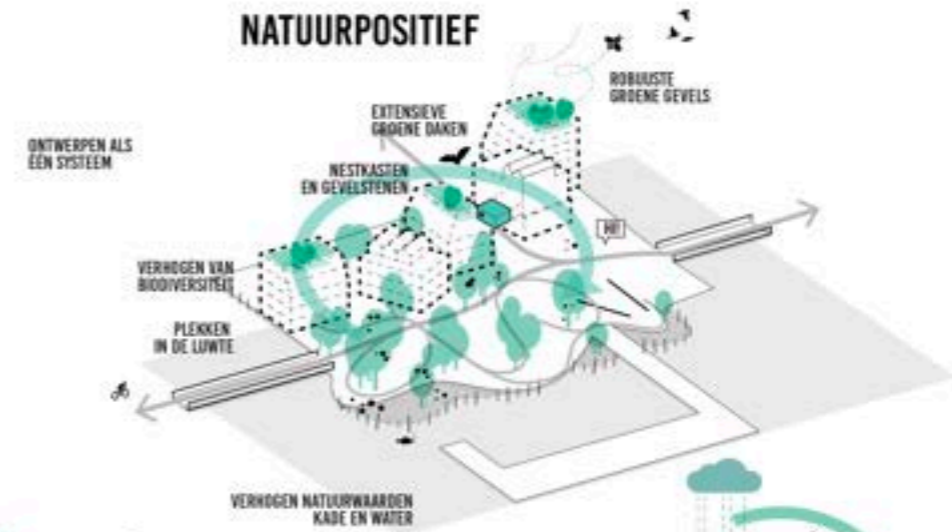
CEUVEL IS VEERKRACHTIG

De beloften

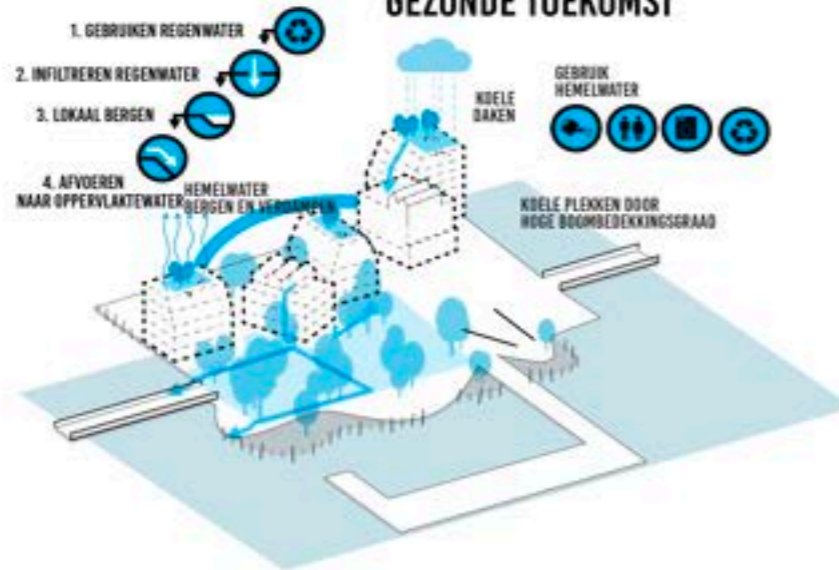
CIRCULAIR EN REGENERATIEF



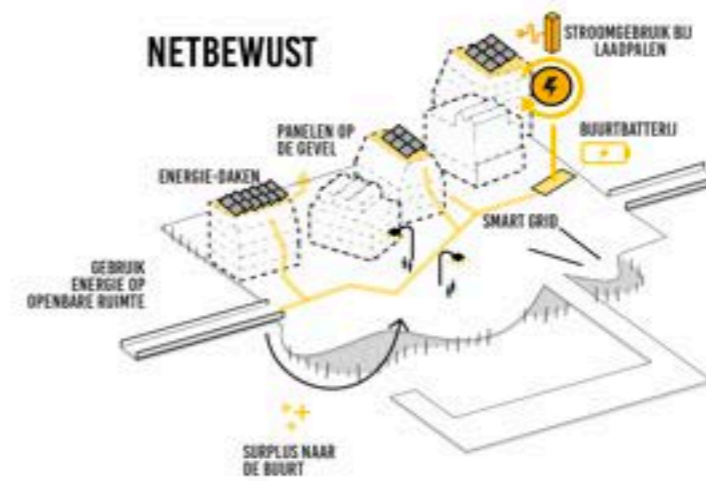
NATUURPOSITIEF



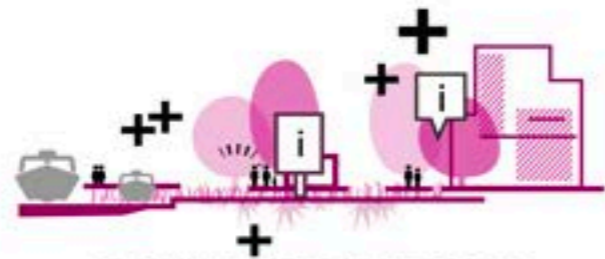
GEZONDE TOEKOMST



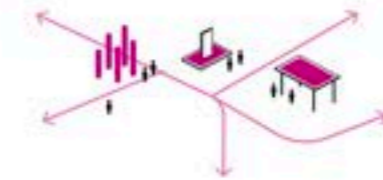
NETBEWUST



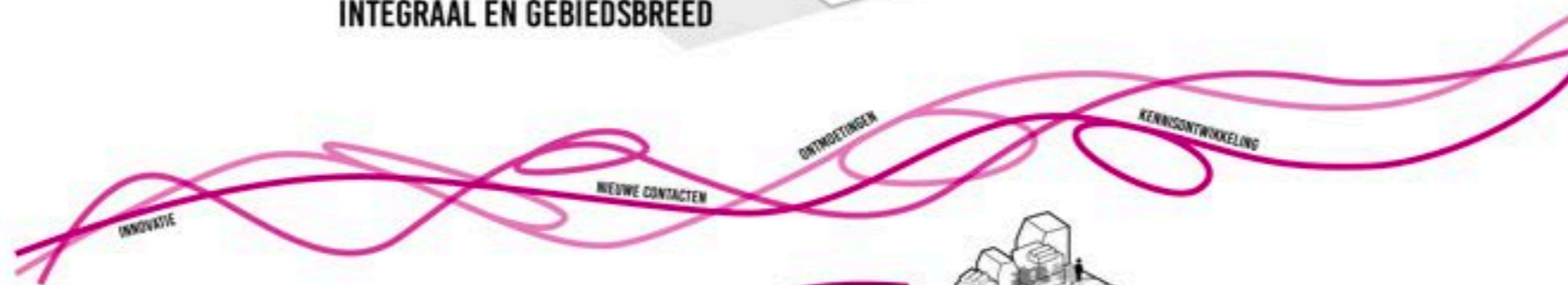
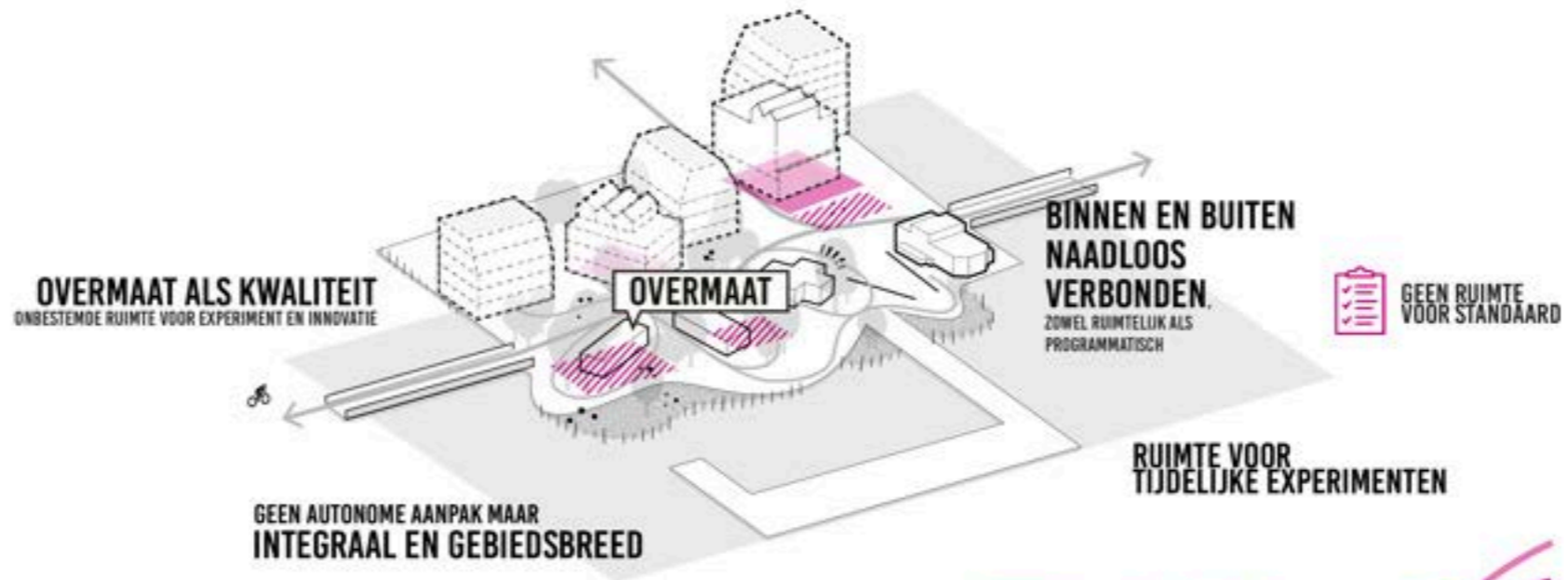
CEUVEL INNOVEERT



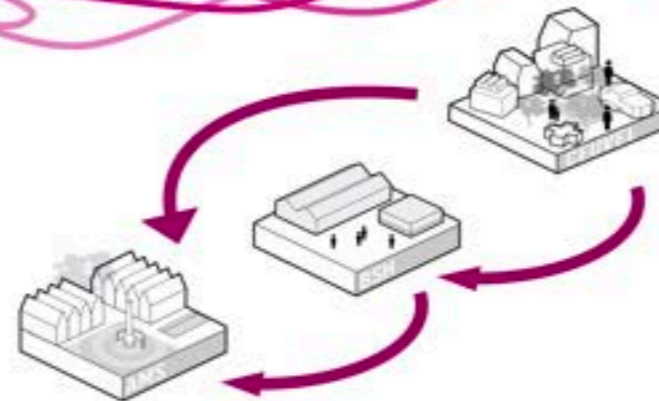
DE CEUVEL ALS LEREND GEBIED
VOORBEELD VOOR INNOVATIEVE GEBIEDSONTWIKKELING



OPENBARE RUIMTE ALS SHOWROOM VAN INNOVATIE



DE CEUVEL ALS KRAAMKAMER VOOR DE LERENDE STAD



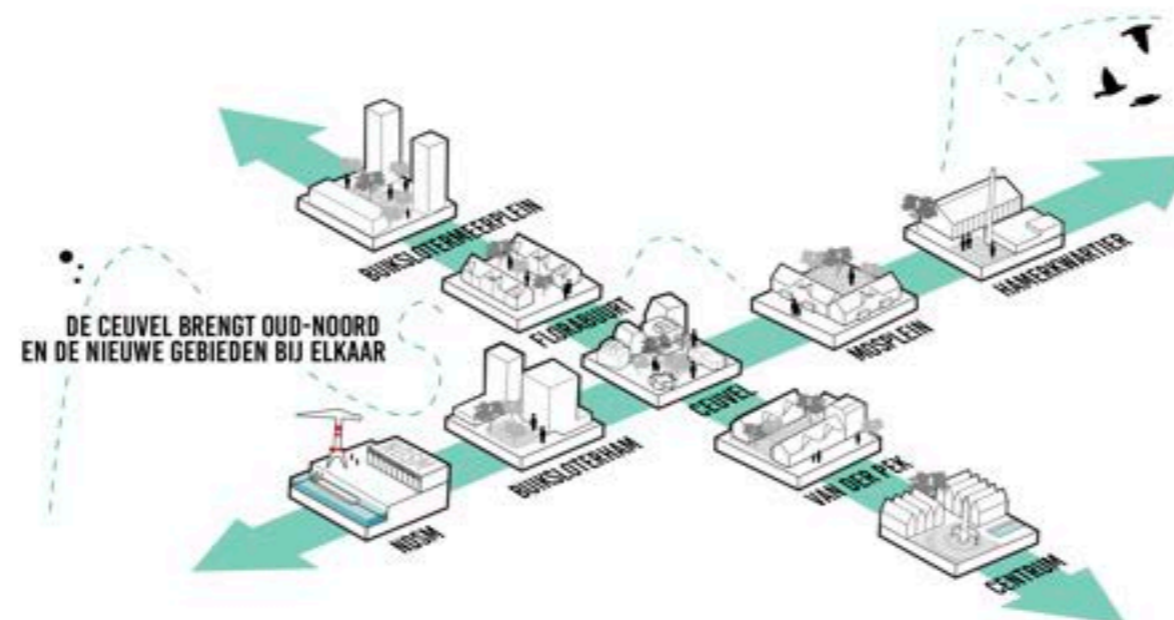
CEUVEL VERBINDT



KRUISBESTUIVING
NIEUWE CONTACTEN EN COMBINATIES
ZORGEN VOOR INNOVATIE



**VERBINDEN VAN DE MENS
MET HET LEVEN OM ZICH HEEN**
NIEUWE CONTACTEN EN COMBINATIES
ZORGEN VOOR INNOVATIE



CEUVEL IS GEORGANISEERD



WOONCOÖP
BEHOUDEN VAN EEN GROOT AANDEEL HUISVESTING
VOOR MENSEN UIT NOORD OF VAN DE CEUVEL



**VERENIGING
DE CEUVEL**
ALLE LEDEN HEBBEN EEN STEM



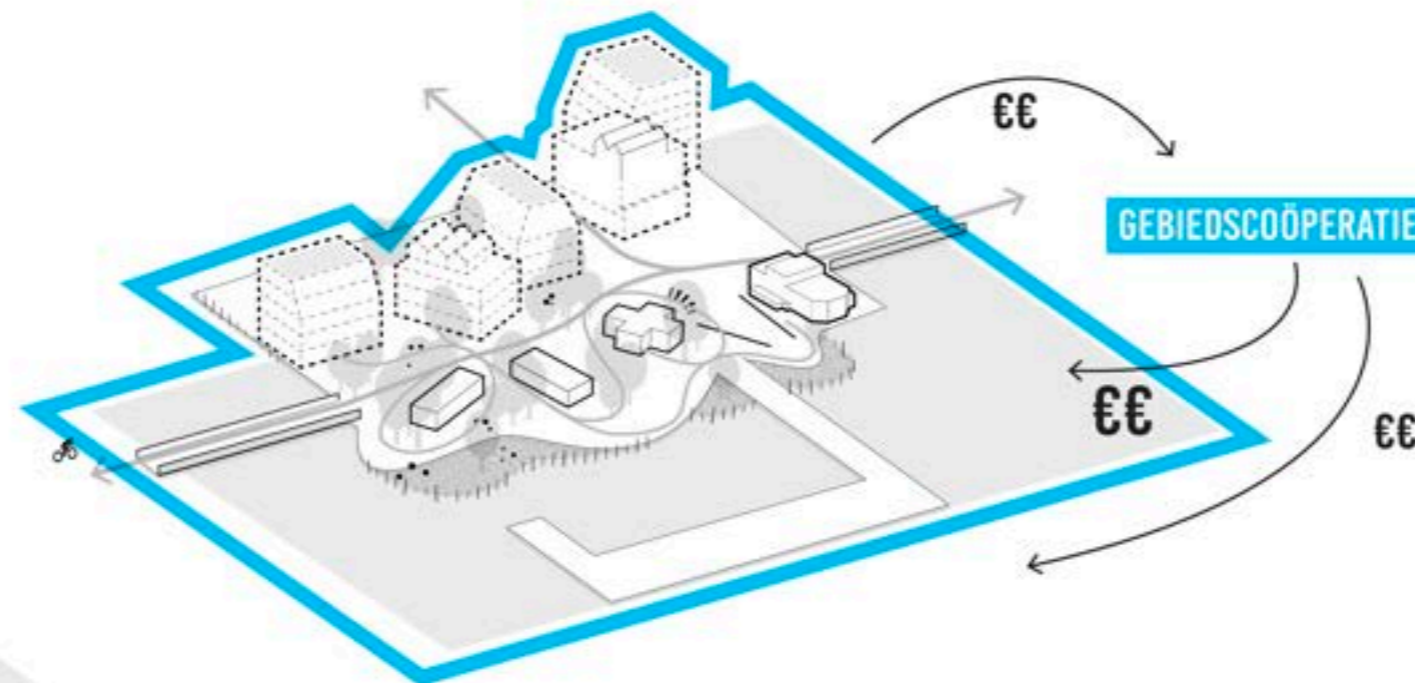
kruisbestuiving
ZOÖP
BELANGEN MEENEMEN
VAN NIET MENSELIJK LEVEN



CONTROLE HOUDEN
NIET NA EEN TIJD AAN DE
MARKTWERKING OVER LATEN



VAN PLOT- NAAR GEBIEDSONTWIKKELING



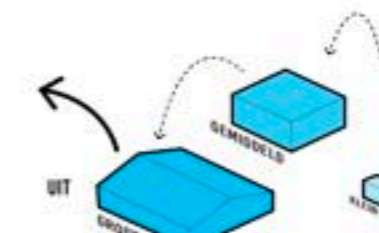
**BREDE WELVAART
VAN BNP NAAR BNW**
GELUK, WELZIJN & GEZONDHEID
ALS GRAADMETER VOOR SUCCES



COLLECTIEF EIGENDOM
GEBRUIKERS ZIJN SAMEN AANDEELHOUDERS



**CONTRACTEN
ZIJN DYNAMISCH**
CONTRACTUELE DOORGROEI MOGELIJKHEDEN



DE KRAAMKAMER
TE GROTE BEDRIJVEN MAKEN
PLAATS VOOR NIEUWKOMERS

STRAKS: DE GELEERDE LESSEN IN DE VOLGENDE STAP VALIDEREN

vernieuwend stuk stad - De tijdelijkheid een permanente plek







HAALBAARHEID

analyse grondexploitatie en vastgoedexploitatie

PLANNING

PLAN GEMEENTE

Huidige De Ceuvl

Ontruiming De Ceuvl

Bouwrijp maken

Bodemonderzoek en sonderingen

Voorbereiding

Uitvoering sanering en bouwrijp maken

Bouwplan & Realisatie

Stedenbouwkundig ontwerp

Voorbereiding tender

Tenderprocedure

Bouwplanontwikkeling

Realisatie vastgoedprogramma



PLAN DE CEUVL

Huidige De Ceuvl

Ontruiming De Ceuvl

Bouwrijp maken, bouwplan en realisatie

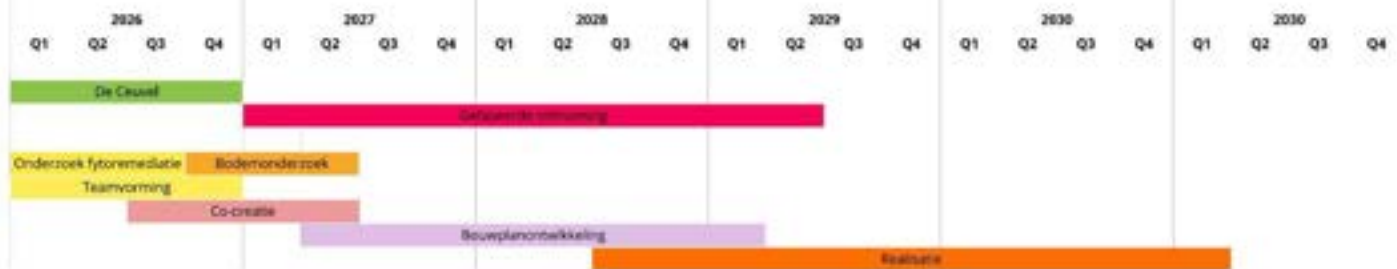
Bodemonderzoek en sonderingen

Initiatiefase co-creatie

Co-creatie

Bouwplanontwikkeling

Gefaseerde realisatie vastgoedprogramma



BESPARING DOOR COÖPERATIEF ONTWIKKELEN

	gefaseerd saneren	samenwerken	verschil (winst)
Sloopkosten	-374.800	-152.400	222.400
Saneringskosten	-638.800	-153.600	485.200
Bouwrijp maken	-782.800	-762.100	20.700
Plankosten	-433.700	-556.400	-122.700
Bouwrente (bouwtijd)	-559.200	-262.600	296.600
Erfpacht (bouwtijd)	-276.200	-88.200	188.000
Totaal	-3.065.500	-1.975.300	1.090.200

FINANCIEEL VOORDEEL

- Coöperatieve ontwikkeling: ecologische sanering = sneller bouwen
- Doorgaand gebruik van de kavels door gefaseerde ontwikkeling
- Lagere plankosten, saneringskosten en sneller bouwrijp maken
- Geeft investeringsruimte voor maatschappelijke functie grond
- Erfpacht wonen, broedplaats + waterkavel lager voor gebruiker
- Investering in totale programma ca. € 15,7 miljoen
- Financierbaar: zakelijk, impact, crowdlending, subsidies en inleg
- Duurzaam betaalbaar: op lange termijn (veel) lagere huren

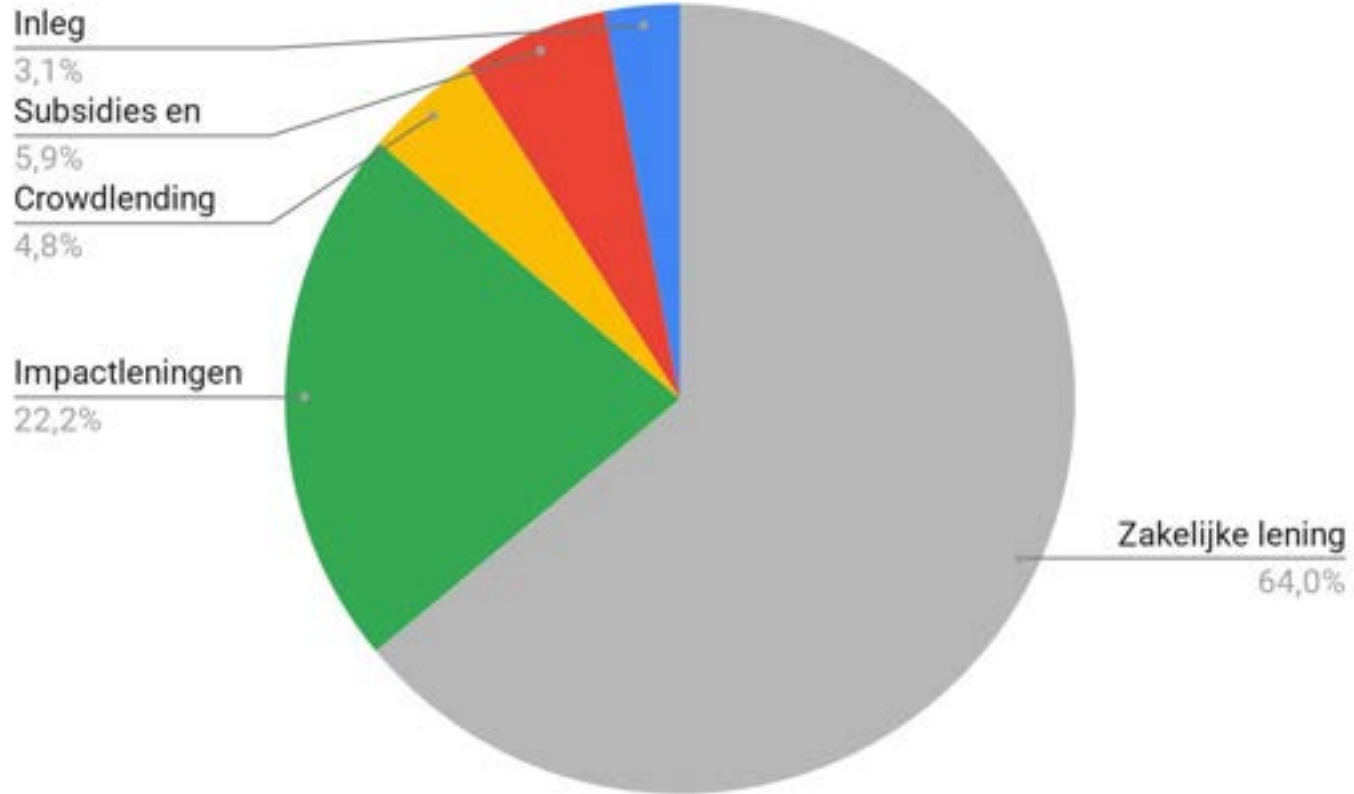
PROGRAMMA

GO	Wooncoöperatie (kavel 35) 20 woningen	Broedplaats (kavel 32) 23 units gemengd	Buurtrestaurant (kavel W6) 1 horeca	Totaal
Sociale huur	8 x 68 m ²			540 m ²
Middenhuur	12 x 70 m ²			840 m ²
Ateliers		10 x 60 m ²		600 m ²
Werkplek		350 m ²		350 m ²
Werkplaats		150 m ²		150 m ²
Theater		250 m ²		250 m ²
Horeca		100 m ²	800 m ²	900 m ²
	1.380 m ²	1.460 m ²	800 m ²	3.630 m ²

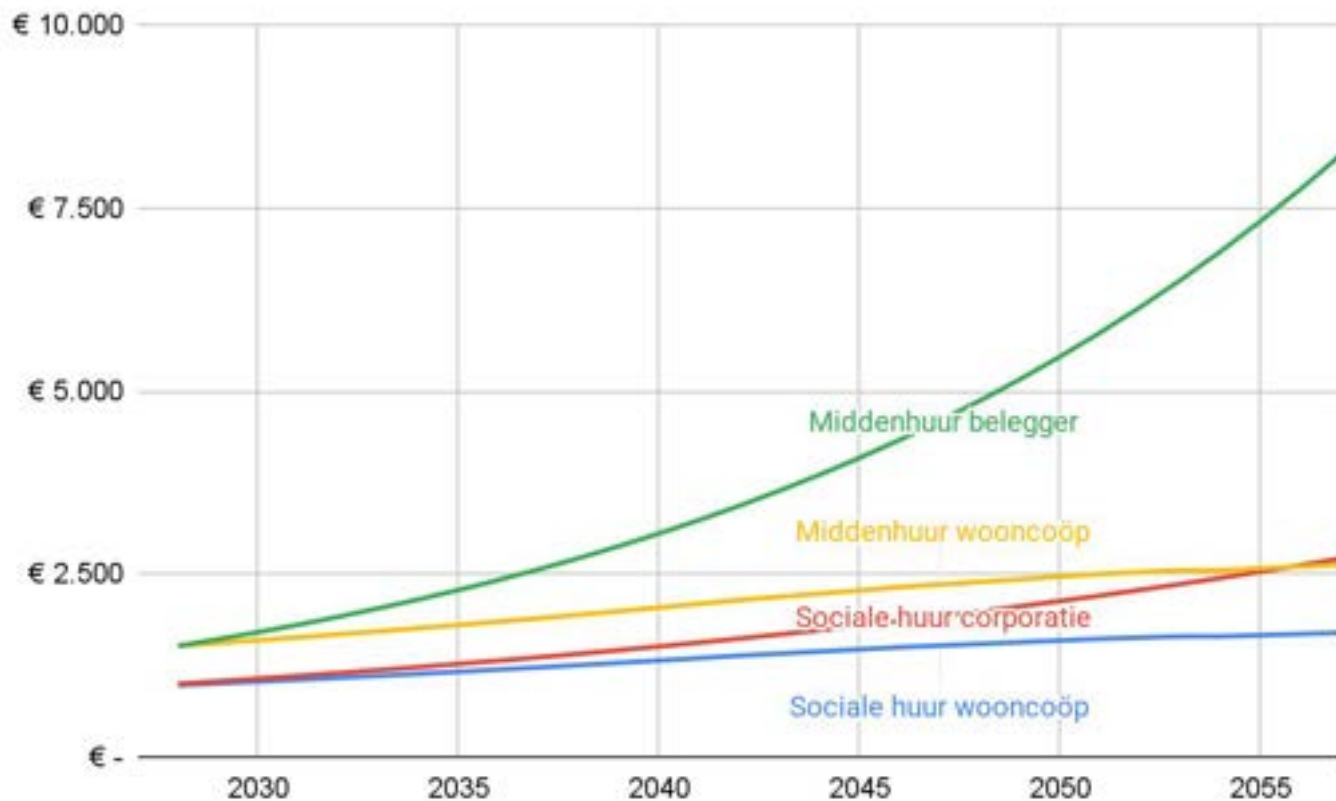
HAALBAARHEIDSANALYSE

	Wooncoöperatie	Broedplaats	Buurtrestaurant	Totaal
Investering	€ 5.232.400	€ 6.488.800	€ 3.858.200	€ 15.579.400
Zakelijke lening	€ 2.734.000	€ 4.655.800	€ 2.600.000	€ 9.989.800
Impactleningen	€ 2.000.000	€ 800.000	€ 700.000	€ 3.500.000
Crowdlending: obligaties	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 750.000
Subsidies en donaties	€ 250.000	€ 584.100	€ 100.000	€ 934.100
Inleg	€ 26.000	€ 230.000	€ 230.000	€ 486.000
Opbrengsten (omzet)	€ 289.900	€ 364.400	€ 1.076.900	€ 1.731.200
Exploitatielasten	€ 59.600	€ 61.400	€ 837.800	€ 958.800
Belasting	-	-	€ 36.300	€ 36.300
Rente en aflossing	€ 187.000	€ 269.900	€ 212.500	€ 669.400
Vrije kasstroom	€ 43.300	€ 33.100	-/- € 9.700	€ 66.700

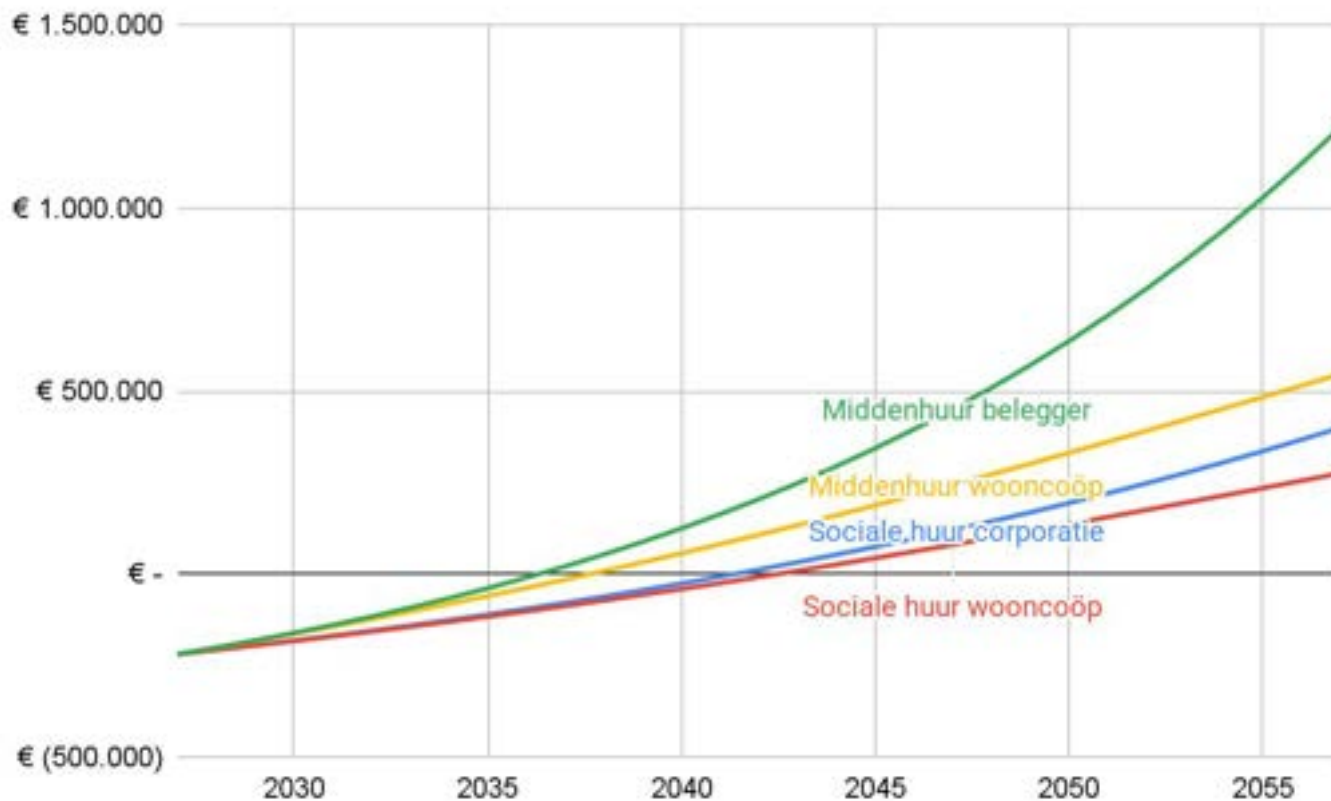
FINANCIERINGSBEGROTING



DUURZAAM BETAALBAAR



DUURZAAM BETAALBAAR



WETTEN EN PRAKTISCHE BEZWAREN

- Beleidskader Gemeente: *Beleidsregels selectieprocessen bij gronduitgifte voor gebiedsontwikkeling Amsterdam 2023*
- Regel is meervoudige selectie (tender), **uitgezonderd:**
 1. Een zeer uniek, gecompliceerd en/of innovatief pilotproject met meerwaarde voor de stad dat **geen andere partij** kan realiseren
 2. **Verlenging** huur - en bruikleen of omzetting bruikleen
 3. Voor specifieke doeleinden: gronduitgifte aan scholen, nutsbedrijven, andere overheden of (semi-) publieke organisaties die een **specifieke taak in het algemeen belang** vervullen

DIDAM EN SELECTIE

- Vaststellen selectiecriteria om het Ceuvelterrein te ontwikkelen
- Selectiecriteria moeten gebaseerd zijn op beleidsdoelstellingen
 - Herzien Investeringsbesluit
 - Omgevingsvisie
 - Coalitie-akkoord
- Als Vereniging de Ceuvel op basis van deze selectiecriteria de **enige gegadigde** is, kan er gebruik worden gemaakt van de uitzondering voor meervoudige selectie om vereniging de Ceuvel de percelen te gunnen

HET KAN WEL!

- Nieuw en Meer



HET KAN WEL!

- De Binnenhaven




HET KAN WEL!

- Coöperatie Woldwijk



VERVOLGSTAPPEN

VOLKSKEUKEN _____ CAFÉ DE CEUVEL



GRATIS MAALTIJD + VERDIEPENDE VERHALEN
_____ thema: Amsterdam in Ontwikkeling

Jan: 12. 26 | Feb: 9. 23 | maart: 9. 23 | april: 6. 20 | mei: 4 | 18:00 - 23:00
CAFÉ DE CEUVEL | KORTE PAPAVERWEG 4 | AMSTERDAM-NOORD | DECEUVEL.NL

23 februari | WONEN
Hoe bouwen we de goede woningen in onze stad?

9 maart | WERKEN
Hoe krijgen werk en ambacht een plek in onze stad?

23 maart | PUBLIEKE RUIMTE
Hoe geven we de publieke ruimte zo vorm dat het ook echt publiek is?

6 april | VRIJE RUIMTE
Wat is het belang van de broedplaats in onze stad?



DELVA LANDSCAPE ARCHITECTURE / URBANISM

NL Hoogte Kadijk 71 | 1018 BE Amsterdam
BE Uitbreidingstraat 390 bus 4 | 2600 Antwerpen, België
SE Björns Trädgårdsgränd 1 | 116 21 Stockholm, Sweden

t. +31(0)20 220 90 78
www.delva.la



DE CEUVEL

NL Vereniging de Ceuve! | voorzitter@deceuve!nl | deceuve!nl
www.deceuve!nl