



## Dwarskijken verdubbeling Oosterpark

Aan Kees Rozemeijer (ambtelijk opdrachtgever Verdubbeling Oosterpark), Liane Pielanen (namens ambtelijk opdrachtgever), Lidy Schoon, programmamanager Verdubbeling Oosterpark, Byril Willemsen, projectleider Verdubbeling Oosterpark.

Van Lourens Loeven/ Shalini Poiesz

Doorkiesnummer 020 251 8352

E-mail s.poiesz@dmo.amsterdam.nl

Datum sessie 02 oktober 2012

Datum verslag 12 oktober 2012

### Context en doel

De verdubbeling van het Oosterpark is een omvangrijk project waarin het stadsdeel Oost (en de centrale stad) de komende jaren ca. € 13 mln. investeren. Het programma is gebaseerd op een ontwerp waarbij de diverse stakeholders in of aan het park betrokken zijn. De afgelopen jaren is geprobeerd om met die betrokkenen nadere afspraken te maken voor de uitvoering van het ontwerp. Met sommige betrokkenen zijn die afspraken er, met andere betrokkenen wordt nog nader overlegd. In het oorspronkelijk ontwerp zat een aantal relatief grootschalige kwalitatieve ingrepen, zoals het realiseren van een theater, ondergrondse parkeergarages, de vergroting van het bestaande Tropenhotel en het verwijderen van hekken rondom veel van de gebouwen.

Het ontwerp is gewijzigd en door middel van inspraakbijeenkomsten voorgelegd aan de bewoners en andere betrokkenen van het park. In algemene zin is er veel enthousiasme over de aanpak van het Oosterpark. De laatste periode worden er wel vaker vragen gesteld over het nut en de noodzaak van de aanpak. Stadsdeel Oost heeft te maken met bezuinigingen en is verplicht om middelen zo effectief en efficiënt mogelijk in te zetten. In veel buurten in Amsterdam Oost wordt de uitvoering van het beheer sterk versoberd.

Op 12 september 2012 heeft het DB ingestemd met het definitief ontwerp fase 1 en 2 van de Verdubbeling van het Oosterpark. In november 2012 wordt het ontwerp in de stadsdeelraad besproken. Het stadsdeel wil deze dwarskijksessie organiseren om het project nog een keer kritisch te bekijken. De uitkomsten van de dwarskijksessie worden meegestuurd naar de deelraad.

### **Opzet van de bijeenkomst**

Centraal thema van de dwarskijksessie is de maatschappelijke verantwoording van het uitvoeren van een dergelijk grootschalig plan, in de huidige tijdsgeschiedenis.

1. Is het huidige plan (nog) uitvoerbaar?
2. Blijft het ontwerp in de huidige tijdsgeschiedenis overeind?
3. Kiezen we voor een goede/logische fasering?
4. Hebben we de juiste afspraken met de juiste partijen?
5. Zijn de kosten van het plan (nog) maatschappelijk verantwoord?
6. Wanneer is het plan mislukt?
7. Hebben we voldoende zicht op de faal- en succesfactoren?
8. Wat zijn de maatschappelijke kosten/baten van het project?

In de dwarskijksessie is door externe en interne experts/ vakgenoten kritische reflectie gegeven op deze vragen. De dwarskijksessie begon met een ronde informatieve vragen, waarin het dwarskijkteam het programmateam bevroeg op onduidelijkheden. De informatieve ronde werd gevolgd door het dwarskijken zelf, aan de hand van aandachtspunten en thema's die de dwarskijkers vooraf zelf hadden geformuleerd.

Het doel van dwarskijken is een goed (beter) voorstel en besluit over het voorgenomen besluit, waarin overtuigend/transparant de risico's en tegenargumenten worden verwoord, opdat het stadsdeelbestuur/raad een goede afweging kan maken. Aan de dwarskijkers wordt de vraag gesteld: 'waar ligt de planeigenaar wakker van of waar zou hij wakker van moeten liggen?'. '.

## Informatieve vragen

---

1. Het DB-besluit is al op 12 september genomen, heeft het nog wel zin om 'dwars te kijken'?  
A: Het klopt dat het DB-besluit al in september is genomen. De stukken zijn ook al aangeleverd voor behandeling in de deelraad. Resultaat van de dwarskijksessie kan zijn dat het stuk dat in het DB heeft voorgelegen moet worden aangepast. Dit is een risico voor het programmteam. Het verslag van de sessie wordt daarom nagezonden aan het DB en daarna aan de commissie en deelraad.
2. Wie is eigenaar van de grond onder en naast de gebouwen aan de noordkant van het park?  
A: Hotel Arena ligt op erfpachtgrond, net als de dubbeltjespanden en het Koninklijk Instituut voor de Tropen (KIT). De gebouwen van de Universiteit van Amsterdam en het Amsterdams Lyceum zijn gelegen op eigen grond. De erfpacht van het KIT is voortdurend, voor 1 gulden per jaar. Stadsdeel Oost heeft zelf financieel geen mogelijkheid om gronden of gebouwen aan te kopen.
3. Er ligt een intentie- of coalitieovereenkomst uit 2009. Zijn er daarna afspraken contractueel vastgelegd?  
A: Het coalitiedocument uit 2009 heeft geen juridische kracht. Het is een intentieverklaring. Er is daarnaast een aantal initiatieven geweest rondom het Koninklijk Instituut voor de Tropen (KIT), maar deze gesprekken hebben niet tot een schriftelijke overeenkomst geleid. Met betrekking tot de UvA geldt dat een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld, waarin het gebruik van de gebouwen is verruimd, waarbij tegelijkertijd is afgesproken dat de hekken rondom de gebouwen verdwijnen en dat de gronden rondom de gebouwen worden ingericht als openbare ruimte. Deze afspraken zijn contractueel vastgelegd.
4. Waar zitten in de buurt de tegenstanders van het plan?  
A: Het merendeel van de bewoners is voorstander. Eigenaren en exploitanten uit de buurt zijn ook grotendeels positief. Hetzelfde geldt voor de huidige 'bewoners' van de voormalige openluchtschool, hoewel zij zich wel hebben uitgesproken tegen de komst van een (grote) speeltuin. Na een conflictperiode is het KIT nu bereid om (weer) mee te werken, onder andere door de hekken rondom de gebouwen gefaseerd te verwijderen.
5. Wat was precies de kern van het conflict met het KIT?  
A: Het KIT was al in een vergevorderd stadium met een uitbreidingsplan. In deze plannen werd een groot deel van hun achtertuin bebouwd. Het stadsdeel is pas laat in het proces op de rem gaan staan. Stedenbouwkundig gezien strookte het plan niet met de visie van het stadsdeel voor het park. Vooral het late moment van ingrijpen veroorzaakte bij het KIT weerstand.
6. Hoe werkt het parkeerfonds?  
A: Zolang mensen gebruik blijven maken van betaald parkeren zijn er inkomsten. Stadsdeel Oost ontvangt de gelden. De aard van deze inkomsten is structureel, maar met de herziening van het stadsdeelstelsel is het de vraag hoe dit er in de toekomst uit gaat zien.

7. De ondergrondse parkeeroplossing is uit de plannen geschrapt. Hoe wordt het parkeren, in de verschillende fasen van het project, dan opgelost?  
A: De ondergrondse parkeergarage voorzag in 200 plekken. Hiervan waren 30 plekken gereserveerd voor het Stadsdeel, ter vervanging van parkeerplekken in het park. Overige plekken waren bestemd voor het KIT en voor bezoekers van het Tropentheater. In fase 1 en 2 van het project wordt het parkeren niet geraakt. In fase 3 en 4 wel, daar is nog geen oplossing voor bedacht. Het terrein van Hotel Arena is privé, dus openbaar toegankelijk parkeren is hier (nog) niet mogelijk. Hetzelfde geldt nu nog voor het parkeerterrein bij het KIT-hotel.
8. Wat zijn de afhankelijkheden tussen fase 1 en 2 en fase 3 en 4? Wat is de relatie?  
A: Het project is opgeknipt in fasen 1 en 2 en fase 3 en 4, omdat fase 1 en 2 de discussie met partijen als het KIT niet of nauwelijks raakt. In deze fase wordt de focus vooral gelegd op het onderhoud van het park en de verzakking. Door de fasen te ontkoppelen wordt tijd ingebouwd om de gesprekken met omliggende partijen goed te voeren, zonder dat het project stil komt te liggen.
9. Hoe is het beheer van het park geregeld?  
A: Het stadsdeel voert het beheer uit. In het besluit dat nu wordt voorgelegd aan de stadsdeelraad wordt een keuze gemaakt voor het beheerniveau. Wanneer er gekozen wordt voor het huidige beheerniveau, niveau 6, wordt het beheer niet geïntensiveerd. Wanneer het stadsdeel instemt met een ophoging van het beheerniveau naar niveau 8, zal het DB op zoek moeten naar een manier om dit te financieren.

## Besproken thema's

---

### 1. Welk probleem ontstaat er als het plan niet doorgaat? De urgentie en de legitimering van het plan blijken niet goed uit de stukken.

Amsterdam is een compacte stad. Het gebruik van de groene ruimte neemt toe. Daarmee neemt ook de drukte en de druk op een stadspark als het Oosterpark toe. Het Oosterpark wordt zeer intensief gebruikt en is een fantastische voorziening voor de buurt. Het project is een mooi initiatief, waarop in het stadsdeel al jaren wordt gekoerst, en waarvoor veel enthousiasme is. Maar, wat precies de urgentie of de legitimering is voor deze grootscheepse operatie, komt in de plannen niet of nauwelijks naar voren.

Fasen 1 en 2 van het project gaan feitelijk vooral over grootschalig (achterstallig) onderhoud, het aanpakken van de grondwaterproblematiek (drassigheid) en het tegengaan van de verzakking. Er zijn in deze fasen zeker ook kwalitatieve ingrepen, bijvoorbeeld bij Hotel Arena en bij de Piramide en er is een (geringe) areaaluitbreiding, maar de hoofdzaak in fase 1 en 2 is grootschalig (achterstallig) onderhoud.

De 'verdubbeling' van het Oosterpark is dus nog geen verdubbeling. In feite bestaat de operatie uit twee onderdelen: het noodzakelijk onderhoud (grotendeels fase 1 en 2) en de uitbreiding van het park (de 'verdubbeling') door het verwijderen van hekken (grotendeels fase 3 en 4).

De legitimering van fase 1 en 2, het besluit dat nu voorligt, moet sterker. Bijvoorbeeld: behoud van een zo intensief gebruikt park is essentieel. Alleen al het onderhoud van het park (aanpak van drassigheid) kan zorgen voor verlenging van de verblijfsduur en verblijfskwaliteit van bezoekers in het park, en hiermee ook meer sociale veiligheid.

Versterk in de stukken ook de legitimering van fase 3 en 4, als de areaaluitbreiding en de grootste kwaliteitsimpuls aan de orde is. 'We willen dit al zo lang' is onvoldoende. In de huidige tijdsgeest, van bezuinigingen en het terugbrengen van kosten rondom beheer in de openbare ruimte, is urgentie noodzakelijk. Het plan is sterk opgehangen aan het huidige bestuur, dat gelooft in het plan. Risico van krachtige bestuurders is dat wanneer deze wegvallen, het plan haar motor en daarmee momentum verliest. Riskant, omdat, door de fasering, het besluit over fase 3 en 4 in een andere bestuursperiode plaatsvindt, met wellicht andere bestuurders of een geheel nieuw bestuurlijk stelsel. Een politiek 'hakken over sloot' besluit nu, kan leiden tot een lastig beslismoment in de toekomst. Breed politiek draagvlak is daarom belangrijk.

Advies:

- Wees duidelijk en concreet over wat er precies staat te gebeuren bij het besluit in 2012 over fase 1 en 2. En waarom dat urgent is.
- Breng de legitimering ook van fase 3 en 4 terug in de stukken. De stukken leunen nu te veel op de kracht van de bestuurlijke motor.

## **2. De financiële consequenties van alle projectfasen zijn niet volledig in beeld. In hoeverre is er sprake van een 'camel nose-effect'?**

Overal om ons heen wordt bezuinigd op beheer. Ook in de nabije toekomst zal dat aan de orde zijn. Het plan voor het Oosterpark gaat hiermee in feite tegen het tij in. In het besluit dat nu wordt genomen wordt gevraagd om een hoger beheerniveau vast te stellen voor fase 1 en 2 van het project. Hiermee worden de kosten van het beheer van het park verhoogd ten opzichte van de huidige situatie. Het besluit over de dekking van de beheerskosten in fase 3 en 4 van het project wordt pas later genomen (2015), als ook het definitief ontwerp van deze fasen wordt voorgelegd.. Door het uitbreiden van het areaal en de kwaliteitsverbetering in het park zullen de beheerkosten door dit besluit verder oplopen.

Als resultaat van de economische malaise wordt er hard bezuinigd. De stadsdelen hebben samen met de centrale stad in 1 Stad 1 Opgave een grote taakstelling op hun schouders geladen. Hierin spelen onderwerpen als herontwerp van de organisatie in de fysieke sector, regie op de parkeerketen en de parkeeropbrengsten, en een nieuwe financiële verdeelsystematiek een grote rol.

Hoewel het afbreukrisico van het niet dekken van deze kosten in de stukken wel wordt benoemd, worden de volledige consequenties niet in beeld gebracht. Er zal een duidelijk beeld geschetst moeten worden van hoe zinvol een dergelijke investering in fase 1 en 2 is in het perspectief van het eventueel niet doorgaan van fase 3 en 4. Is een duurzame kwalitatieve verbetering van het park is mogelijk met het huidige beheerniveau? Hierover zal op korte termijn een besluit moeten worden genomen.

Los van de beheerkosten, met het huidige besluit wordt alleen de dekking voor fase 1 en 2 vastgesteld. Maar, de daadwerkelijke 'verdubbeling van het Oosterpark' vindt plaats in fase 3 en 4. De dekking daarvan vindt plaats uit toekomstige parkeer opbrengsten, dat is een onzekere dekking. Zorg daarom zo snel mogelijk voor (zicht op) het vaststellen van deze dekking, bijvoorbeeld in meerjarenprogramma's. Het opdelen van het project in vier fasen kan goed en houdt het tempo goed in de ontwikkelingen. Maar, het realiseren van een eindbeeld, en daarmee ook de doelstelling en ambitie van de verdubbeling (de areaaluitbreiding), is pas een feit wanneer het gehele project is gedekt en kan worden uitgevoerd.

Advies:

- Maak inzichtelijk hoe beheerskosten gedekt worden. De toename van kosten zal ergens gecompenseerd moeten worden. Maak voor de raad een package-deal en laat hierover zo snel mogelijk een besluit nemen
- Laat zo snel mogelijk een besluit nemen over de hele Verdubbeling en niet alleen over fase 1 en 2 van deze Verdubbeling. Zorg voor (zicht op) het vaststellen van dekking voor alle projectfasen als je het eindbeeld wilt realiseren. Koppel dit aan de inhoud: areaaluitbreiding; een groter park.

### **3. Over risico's. Is de post onvoorzien toereikend om financiële risico's (fase 1 en 2) op te vangen als deze risico's optreden?**

De begroting en het krediet van fase 1 en 2 is € 6,1 mln. Uit de stukken blijkt niet hoe de risico's in de risico-inventarisatie worden afgedekt. Omdat deze risico's worden gezien als projectrisico is het logisch dat dit is opgenomen in het projectplan en projectbegroting. Het is natuurlijk afwachten of en hoeveel aanbestedingsruimte er ontstaat, maar in de begroting is een post onvoorzien opgenomen van 10%. Dat lijkt aan de lage kant. Wat doe je als er zich grotere tegenvallers voordoen, waarvoor de post onvoorzien ontoereikend is?

Op deze vraag wordt als antwoord gegeven dat in dat geval terug wordt gevallen op het weerstandsvermogen van het stadsdeel, dat voor dit soort projectrisico's qua volume is aangepast. Prima, maar dit is niet in de stukken terug te vinden.

De extra stelposten boven op de basis zijn niet gedekt. Deze komen in beeld als er ruimte ontstaat na de aanbesteding.

Voor het verminderen van de risico's in fase 3 en 4 is het volgende van belang. Met de partijen rondom het Oosterpark zijn nog niet of nauwelijks contracten gesloten of sluitende afspraken gemaakt. Hier komen gehele nog kosten bij. Het is daarom zaak om nu zo snel mogelijk de goed bedoelde afstemming om te zetten in handtekening en het aantal 'losse eindjes' te reduceren. Hierdoor voorkom je financiële verrassingen in de toekomst.

Advies:

- Laat zien hoe risico's en beheersmaatregelen worden gedekt.
- Er zijn veel afspraken gemaakt en gesprekken gevoerd, maar nog weinig contracten gesloten. Maak afspraken zo snel mogelijk hard, en knoop deze losse eindjes op zodat je niet voor financiële verrassingen komt te staan.

### **4. Aandacht voor het verdienmodel.**

Wat zijn alle kosten en de baten van de ontwikkelingen in alle projectfasen? Neem Hotel Arena. Voor Hotel Arena wordt een conversie aangebracht in het erfpachtrecht. Het hotel staat nu nog in de boeken als een jeugdherberg. Dit wordt getransformeerd naar een viersterrenhotel. Het geldt dat een vernieuwde erfpacht afspraak creëert gaat naar de algemene middelen van de centrale stad. Het stadsdeel kan dit gegeven gebruiken om zichzelf steviger te positioneren in gesprekken met de centrale stad (dRO/ OGA) over bijvoorbeeld groengelden en subsidies. Want, de investering van stadsdeel Oost levert de stad dus veel geld op!

Is er in dit verband bijvoorbeeld gekeken naar de mogelijkheid om in fase 3 en 4 een grondexploitatie te openen? Bij kantoorgebouwen bestaat er sinds kort de mogelijkheid om een TREX (transformatieexploitatie) te openen waarbij meeropbrengsten uit conversie deels in het plan kunnen vloeien. Hierover is centraal stedelijk afgesproken dat er maatwerk kan worden toegepast. Zijn deze mogelijkheden bekeken? En, wat is de afweging om dit wel of niet te doen?

De ontwikkelingen zorgt ook voor waardevermeerdering van de gebouwen van bijvoorbeeld het KIT en de UvA en Hotel Arena. Met de UvA (eigen grond) is een contract afgesloten waarin het recht tot overpad (en gebruik als park) is zeker gesteld. De afspraak met de UvA is dat het stadsdeel op haar beurt de bestemming van de gebouwen verruimt, hetgeen tot waardevermeerdering leidt. Dit werpt een ander licht op het gegeven dat bij areaaluitbreiding (privégrond wordt openbaar toegankelijk park) de beheerlasten van het stadsdeel zouden stijgen waarbij de beheerlasten van UvA en KIT dan juist dalen.

Met andere woorden: bij het KIT en de UvA is/wordt na onderhandeling afgesproken dat zij de hekken weghalen rondom hun terrein. Het stadsdeel zal op haar beurt de terreinen van het KIT en de UvA beschouwen als openbare ruimte en dus beheren. Wat zijn de mogelijkheden om deze partijen wel (financieel) te blijven betrekken bij het beheer?

Het Oosterpark wil ook aantrekkelijk blijven voor evenementen. Uiteraard een aantrekkelijke manier om de niet-reguliere parkbezoeker het park in te trekken. Een mooie locatie tegen het Centrum aan van Amsterdam. Maar, de ravage die een festival of evenement achterlaat is vaak enorm. Wat zijn de mogelijkheden om deze kosten (deels) in rekening te brengen bij de organisator van het evenement?

Meer specifiek over dat laatste. Het park openstellen voor evenementen kan alleen wanneer er een beleidsmatige keuze wordt gemaakt: Óf, een evenement dekt zelf de kosten voor het herstellen van bijvoorbeeld het grasveld en de grote schoonmaak achteraf, waarbij de beheerlast van het stadsdeel niet of weinig hoeft te stijgen. Óf de ambitie is om evenementen maximaal te faciliteren ('Oost bruist!') en het stadsdeel neemt de hogere kosten die hiermee gepaard gaan op in de beheerbegroting.

Advies:

- Werk aan een verdienmodel. Communiceer het financiële totaalplaatje: waar is waardevermeerdering en wat kost het en wat het levert het wie op?
- Breng de verschillende mogelijkheden en kosten en baten in beeld, welke afwegingen zijn gemaakt om te komen tot de huidige keuze?
- Maak een beleidskeuze. Dek de beheerkosten van evenementen zelf, vraag een bijdrage of sluit de organisatie van evenementen uit.

## **5. De sociale aspecten van het park delven het onderspit in de stukken.**

De legitimering van de ontwikkelingen in het Oosterpark is sociaal: het trekken van de buurt, het vergroten van de gebruiksduur en gebruikersvriendelijkheid en gebruikerskwaliteit en de sociale veiligheid. Kortom, de focus ligt op de gebruiker. Dat zijn buurtbewoners van een grote diversiteit: sporters, hondeneigenaren, picknickers van alle economische klassen en – we kunnen er niet omheen- alcoholisten.

De grote groep alcoholisten in het Oosterpark veroorzaakt overlast. Er is een periode geweest waarin alcohol gebruik in het park verboden was, maar de groep is desondanks gebleven. Een fysieke aanpassing aan de omgeving zal niet automatisch



leiden tot minder overlast van deze groep. Hiervoor is een investering nodig. In stadsdeel Zuidoost zijn zeer goede resultaten geboekt met de dagopvang van verslaafden.

In stadsdeel Oost is recent het buurtpreventie team ingezet om de overlast van verslaafden in het park tegen te gaan. Hierdoor, en door het werken aan dagbesteding, is het aantal verslaafden dat zich regulier in het park ophoudt teruggebracht van 80 naar 40. Deze aanpak, en hoe er in de toekomst met deze problematiek wordt omgegaan, is een belangrijke factor in de kwaliteitsverbetering en de sociale veiligheid van het park. Want, wanneer de kwaliteit van het park wordt opgekrikt, maar de overlast van verslaafden gelijk blijft, zal dit het gevoel voor sociale veiligheid en daarmee de verblijfsduur van andere gebruikers niet verbeteren.

Er is een sterke 'hoteltrend' in de omgeving van het Oosterpark. Het gebouw van de UvA heeft een bestemmingswijziging gekregen, waarin het realiseren van een hotel mogelijk wordt gemaakt. Dat gecombineerd met Hotel Arena, dat zich met een nieuw terras zal richten op het park, en het nieuwe Hotel Manor, in het oude burgerziekenhuis zal invloed hebben op de bezoekers van het park. Net als de sloop van het buurtgebouw aan de rand van het park. Kan het park dat allemaal goed hebben en blijft het park interessant voor de directe omgeving?

Het behoud van een gebruikersvriendelijk park voor alle soorten gebruikers kan bevorderd worden door goed beheer, maar ook door kleine aanpassingen. Wanneer het pierenbad niet schoon is, zal het gebruik hiervan snel afnemen. De aanwezigheid van een openbaar toegankelijk toilet stimuleert ook parkgebruik van bijvoorbeeld picknickgroepen en families. Hoewel we in Nederland het recht hebben om het toilet te gebruiken in een café, voelen veel mensen zich ongemakkelijk en ongewenst om dit ook daadwerkelijk te doen. In het parkhart komt een nieuwe horecavoorziening met openbare toiletten. Zorg er voor dat bezoekers niet door de horeca naar binnen moeten, maar dat de toiletten ook rechtstreeks vanuit het park kunnen worden bereikt.

Advies:

- Breng de sociale component terug in de stukken, de legitimering van de ontwikkeling van het park ligt bij de gebruiker.
- Focus op alle gebruikers, niet alleen de 'koffie voor 3 euro' doelgroep. Maak bijvoorbeeld de toiletten toegankelijk vanuit het park, dit trekt picknickers.
- Zorg voor goed beheer van het park: een schoon park verhoogt de gebruikerskwaliteit.

## 6. Een 'hark' voor het park

De projectorganisatie is nu nog georganiseerd als programmaorganisatie ('een zwerm'). Deze organisatievorm is misschien nu wel toereikend, maar niet geschikt voor de uitvoering van het project. Het is dan ook geen *programma* meer, maar een 'gewoon' *project*.

Advies:

- Nu het project de uitvoering in gaat moet de projectorganisatie worden ingericht als een uitvoeringsproject (in de vorm van een 'hark'). Let daarbij wel op het behoud van continuïteit!

#### **Korte opmerking**

- Er wordt qua programma in fase 3 en 4 zwaar ingezet op de hotels: Hotel Arena, NH Hoteles en nog twee andere. Ook elders in de stad wordt zwaar ingezet op hotels. Wordt het met deze hoge hoteldichtheid niet wat te veel van het goede?
- Tot slot, veel complimenten. De dwarskijkers zijn onder de indruk van het programma en de stukken!

## Conclusies en aanbevelingen

---

1. Lever steeds een expliciete onderbouwing van het plan. Waar ligt de urgentie van de aanpak en welke meerwaarde levert die op?
2. Vermijd salamitactiek en benoem de 'camel nose'. Laat het bestuur zo snel mogelijk beslissen over het totaalplaatje en de dekking daarvan.
3. Maak een package-deal over het beheer. Wat kost het en wat levert het op? Goed beheer is essentieel voor het slagen van het project.
4. Maak expliciet hoe je risico's hebt afgedekt en leg dat vast.
5. Knoop losse eindjes dicht met partijen rondom het park. Er is veel gesproken, maar er staan weinig afspraken op papier.
6. Ontwikkel een verdienmodel. Waar en bij wie liggen de benefits en welke tegensprestaties kun je daarvoor vragen?
7. Verbind kosten aan het gebruik van het park voor evenementen. Dit is niet gratis. Of het stadsdeel neemt beheerskosten op zich, óf de evenementorganisatie.
8. Houd de sociale aspecten scherp in het oog en leg de focus op de gebruikers, zij zijn de legitimering van het plan!
9. Pas op voor teveel hotels, let op de 'varkenscyclus'.
10. Ga aan de slag met de projectorganisatie, vorm deze om tot een 'hark' met een eenduidige aansturing, maar behoud tegelijkertijd de continuïteit.

### Deelnemers dwarskijktteam

Petra Verspui, directeur vastgoed, gemeente Rotterdam

Evert Verhagen, projectmanager Noorderpark, directeur Reuse B.V.

Henk van Veldhuizen, projectdirecteur Wibautgroep, gemeente Amsterdam

Jaap Kroezen, programmamanager balanssturing en financieringsstrategie, gemeente Amsterdam

Marianne Bogers, interim hoofd Project- en adviesbureau SPA, gemeente Amsterdam

### Aanwezigen projectteam

Liane Pielanen, directeur strategie, participatie en projecten, stadsdeel Oost

Lidy Schoon, programmamanager Verdubbeling Oosterpark, stadsdeel Oost

Byril Willemsen, projectleider Verdubbeling Oosterpark, stadsdeel Oost

Kari Stötzer, stedenbouwkundige, stadsdeel Oost

Nienke Jansen, afdelingshoofd strategisch advies en beleid, stadsdeel Oost, toehoorder

Dries van der Eerden, strategisch beleidsmedewerker, stadsdeel Oost, toehoorder

### Facilitators

Voorzitter: Lourens Loeven, programmamanager LetOp/10 lessen

Ver slaglegging: Shalini Poiesz, assistent programmamanager LetOp/10 lessen