Gemeente Amsterdam

Projectopdracht / Startnotitie

project	Buurtkamer Twins Osdorpcentrum				
DSD ID	1213_Buurtkamer SuHa Osdorp Centrum 1				
datum stuurgroep	27 nov 24				
opdrachtgever	**bestuurlijk:**	Wethouder Moorman	**ambtelijk:**	5.1, 2, e	
projectmanager	5.1, 2, e				
opsteller	5.1, 2, e				
gevraagd besluit	Startbesluit				
versie	1.0				
status	CONCEPT Intern vast te stellen tijdens stuurgroep				
soort ontwikkeling	Ontwikkeling derde, turnkey aankoop				
afgestemd met	5.1, 2, e				

beslispunten

Te nemen startbesluit:

1. Instemmen met het verder uitonderhandelen van de intentieovereenkomst
2. Instemmen met het aanvragen van voorbereidingskrediet eerste tranche 2025
3. Inrichten van het projectteam om de beschreven aanpak tot uitvoering te brengen

eerder besluit

Op 8 juni 2023 is er een afsprakenbrief ondertekend tussen ontwikkelaar Eigen Haard en gemeente Amsterdam met betrekking tot de sloop/nieuwbouw aan de Wilhelmina Bladergroenstraat en
het nieuwbouwprogramma in blok SuHa2C gelegen tussen Nieuwe Osdorpergracht en
Hoekenespad. De afsprakenbrief is een nadere invulling van de eerder ondertekende realisatieovereenkomst tussen stadsdeel Nieuw-West en Eigen

Gemeente Amsterdam

Haard, dd 19 juli 2016. De afsprakenbrief (bijlage 1) en bijbehorende kavelpaspoort (bijlage 2) zijn bijgevoegd. Onderdeel van de afspraken is de realisatie van een maatschappelijke voorziening in de plint van het nieuw te realiseren gebouw.
De realisatie van de nieuwe buurtkamer is opgenomen in de voorjaarsnota 2022. De maatschappelijke voorziening staat ook in het vastgestelde SHP MV 2023-2027.

In februari 2024 heeft het college besloten om de aangepaste plannen voor het stedenbouwkundig plan en investeringsnota voor Stadscentrum Osdorpplein fase 2a voor te leggen aan de raad. Op 28 maart 2024 stemde de gemeenteraad in met de investeringsnota vernieuwing Stadscentrum Osdorpplein fase 2a.

fase en volgende besluit

Met dit startbesluit starten we formeel de definitiefase. In deze fase wordt een inpassingsstudie opgesteld. Aansluitend wordt het ontwerp van de turnkey buurtkamer uitgewerkt tot VO en uiteindelijk tot DO. Op basis van dit DO kan Eigen Haard de kostprijs van de te realiseren buurtkamer bepalen op basis waarvan de realisatievergoeding kan worden vastgesteld. Op basis van deze overeen te komen realisatievergoeding wordt de investeringsanalyse en uiteindelijke Business Case verder uitgewerkt, de onderbouwing voor het uitvoeringskrediet.

Voorafgaand aan het moment dat Eigen Haard de omgevingsvergunning bouwen indient (beoogd Q4 2025, bron afsprakenbrief Eigen Haard en G&O 2023) is het wenselijk om een ondertekende realisatieovereenkomst te hebben. In dat geval kan Eigen Haard het uitgewerkte turnkey ontwerp van de buurtkamer meenemen in de aanvraag omgevingsvergunning. Dat betekent dat er voor de komende fase tot en met ondertekening van de realisatieovereenkomst ca. 1 jaar beschikbaar is.

Volgend stuurgroepbesluit is een akkoord op het tekenen van de intentieovereenkomst (naar verwachting Q1 2025), waarna we de ontwerpopdracht kunnen uitzetten en inpassing volgt.

achtergrond

Waarom nu dit besluit?
Tijdens deze aankomende fase wil de gemeente het exclusieve recht krijgen om de buurtkamer aan te kunnen kopen. Daarnaast is het wenselijk om de afspraken omtrent de realisatievergoeding en overige voorwaarden vast te leggen. Het exclusieve kooprecht en overige afspraken worden vastgelegd in een intentieovereenkomst waarvan een concept is toegevoegd als bijlage 3.
Voor het aangaan van de intentieovereenkomst en het uitwerken van de turnkey buurtkamer tot en met DO is een voorbereidingskrediet nodig.

Nut en noodzaak
Stadsdeel Nieuw-West groeit de komende jaren uit tot ruim 200.000 inwoners. Osdorpplein is het stadscentrum van Nieuw-West. Het gebied wordt uitgebreid en vernieuwd tot een compleet multifunctioneel centrum. Osdorp is op dit moment

één van de meest kwetsbare buurten van Amsterdam. Naast de bouw van de woningen wordt ook de openbare ruimte vernieuwd (dit zorgt voor meer beweegmogelijkheden langs de Sloterplas) en komen er nieuwe voorzieningen (zoals Het Verhalenhuis en een Nieuwe Meervaart).

Stadscentrum Osdorpplein is al jaren in ontwikkeling en vervult zowel een woon- als een winkelfunctie. Het is een populaire bestemming voor bezoekers, zowel uit het stadsdeel zelf als van daarbuiten. Een groot deel van de woningen uit fase 1 is al opgeleverd door de ontwikkelaars. Voor de buurtkamer wordt nu gekeken naar mogelijkheden binnen de ontwikkelingen van Eigen Haard in fase 2a. Dit omvat twee projecten op het Osdorpplein: de Twins (een combinatie van SuHa2C en Bladergroen) en SuHa3/TMZ. Voor beide locaties is een buurtkamer gewenst, waarbij de ontwikkeling van de Twins als eerste van start gaat.

Spreiding van buurtkamers is belangrijk. De locatie in Twins ligt gunstig ten opzichte van de tweede buurtkamer bij SuHa3/TMZ, die later in de tijd ontwikkeld wordt. De buurtkamer bij Twins ligt op een zichtlocatie aan de nieuw aan te leggen Nieuwe Osdorpergracht, waar plek komt voor ontmoeting. Ook is de buurtkamer gelegen naast het blok met sociale huur.

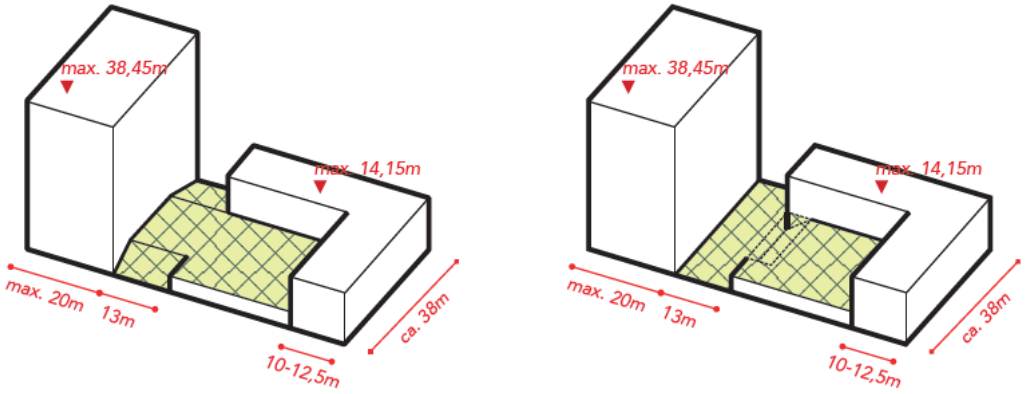
De buurtkamer moet dé plek worden waar deze nieuwe bewoners elkaar ontmoeten en sociale cohesie wordt versterkt. Op deze plek leren de bewoners hun buren kennen en krijgen ze de mogelijkheid om zelfstandig of in gezamenlijkheid activiteiten te organiseren.
Dit geheel draagt bij aan het opbouwen van een stevige sociale basis en structuur in deze nieuwe wijk.

Relevante achtergrond en context
De ontwikkeling omvat twee kavels;

1. De Van Suchtelen van de Haarebuurt, ofwel kavel SuHa2C, is een ontwikkeling van max. 14.000 m2 bvo. De kavel is volledig eigendom van de gemeente waar Eigen Haard het ontwikkelrecht op heeft. Op het perceel bevindt zich geen bebouwing en het is momenteel in gebruik als parkeerplaats. Eigen Haard is voornemens om nieuwbouw te realiseren op basis waarvan de gemeente een erfpachtuitgifte zal doen.
2. De Wilhelmina Bladergroenstraat, ofwel kavel Bladergroen, is een ontwikkeling van max. 13.400 m2 bvo. De 21 woningen op het huidige perceel dat reeds aan Eigen Haard in erfpacht is uitgegeven worden gesloopt. Het huidige perceel wordt ingericht als openbare ruimte. Op het nieuwe perceel Bladergroen, gelegen ten zuiden van het huidige erfpachtperceel, is Eigen Haard eveneens voornemens om nieuwbouw te realiseren.

De ontwikkeling SuHa en Bladergroen wordt tezamen Twins genoemd, bestaande uit 4 gebouwen, Twins 1 tot en met 4;





In eerste instantie zou de buurtkamer worden ingepast in de hoogbouw op de SuHa kavel, vandaar de oude naam Buurtkamer SuHa. Echter bleek een buurtkamer in eigendom van de gemeente op deze locatie geen optie omdat de hoogbouw volledig bestaat uit huurwoningen welke in eigendom blijven van Eigen Haard. Het beleid van Eigen Haard is bij nieuwbouw van hun sociale en middeldure huurwoningen geen VvE op te richten.

De laagbouw op de Bladergroen kavel wordt een volledig complex waarvan derden eigenaar worden. De gemeente krijgt de gelegenheid om een de buurtkamer in te passen en mogelijk aan te kopen.Dit is tevens de reden om de oude naam Buurtkamer SuHa te vervangen voor Buurtkamer Twins Osdorpcentrum.

Locatie

Gemeente Amsterdam

Eigen Haard werkt aan een voorlopig ontwerp voor het project Twins. Op de locatie aan de Wilhelminalaan 1-21 wordt in 2026 het huidige complex gesloopt om plaats te maken voor een nieuwe ontwikkeling. Het bouwprogramma omvat voornamelijk woningen, waarvan 42% sociale huur, 40% middeldure huur en 18% koop. Daarnaast worden niet-woonfuncties toegevoegd, waaronder maatschappelijke en commerciële voorzieningen, en een bovengrondse parkeergarage.

Het project bestaat uit vier woontorens met in totaal maximaal 275 woningen. In de plint van de twee hoogste torens komen ruimtes voor maatschappelijke en commerciële functies. Daarnaast omvat de ontwikkeling twee laagbouwblokken, waarvan er een bestaat uit 34 koopwoningen en een buurtkamer. Deze buurtkamer, met een oppervlakte van circa 120 m² bvo, wordt een ontmoetingsplek voor de buurt en komt in eigendom van de gemeente.

Eigen Haard werkt hierbij samen met Era als aannemer in een bouwteam. Naar verwachting is het definitieve ontwerp voor de gehele ontwikkeling gereed in de eerste helft van 2025. De start van de bouw van Twins 4, inclusief de buurtkamer, staat gepland voor het derde kwartaal van 2027, mits de omgevingsvergunning wordt verleend.

Onderhandeling voorwaarden
In de afsprakenbrief tussen de gemeente en Eigen Haard, die nog wordt opgevolgd door een realisatieovereenkomst met het definitieve programma en grondprijzen, zijn geen concrete afspraken gemaakt over de bouw van de nieuwe buurtkamer en de voorwaarden voor de realisatie hiervan. De afspraken vermelden enkel maatschappelijke voorzieningen in algemene zin. Dit betekent dat de specifieke afspraken over de buurtkamer nog moeten worden uitonderhandeld en vastgelegd in een separate intentieovereenkomst, gevolgd door een realisatieovereenkomst.

De afgelopen periode vonden de onderhandelingen over de voorwaarden voor de bouw van de buurtkamer plaats. Het gaat om een reguliere aankoop, met de intentie om langdurige afspraken te maken over samenwerking en de programmering van buurtkamers in Osdorp-Centrum. Betreffende deze langdurige (proces)afspraken ligt de bal nu bij het stadsdeel om daar samen met Eigen Haard (en eventueel andere partijen) uit te komen.

Tot nu toe zijn in de LOI de volgende afspraken uit onderhandeld:

- De buurtkamer van circa 120 m² BVO wordt gerealiseerd in de plint van de laagbouw op het perceel Bladergroen (Twins 4).
- De oplevering is op turnkey niveau.
- Eigen Haard en gemeente gaan als partners de buurtkamer ontwerpen en komen vervolgens tot een prijs. Er is nog geen vaste realisatievergoeding, die wordt bepaald op basis van bouwkosten met vastgestelde percentages

plus toeslag
- Het appartementsrecht van de ruimte waarin de buurtkamer wordt gerealiseerd, wordt niet in erfpacht uitgegeven, maar blijft in eigendom van de gemeente.
- Tijdens de bouw vindt onder meer geen verrekeningen van prijsstijgingen plaats.
- De btw op de realisatie komt voor rekening van de gemeente.

- Eerste recht van terugkoop voor Eigen Haard.

Er is nog geen overeenstemming over de door Eigen Haard toegestuurde aanbieding in de concept LOI. Deze komt niet overeen met onze richtprijzen. Daar wordt momenteel een toets op uitgevoerd door kostendeskundige Veacon. Dit punt moet nog worden uitonderhandeld. Vooralsnog rekenen we in voorliggend stuk (en investeringsanalyse) met de richtprijzen.

Exploitant
Er is nog geen eindgebruiker voor de te realiseren buurtkamer bekend. In het kader van het Didam arrest zal Stadsdeel Nieuw-West de selectie van een huurder/exploitant op een later moment opstarten. Een en ander vooruitlopend op het invoeren van Het Nieuw Sociale Kader voor Sociale Basis in 2025.

aanpak

De komende fase, tot en met uitvoeringskrediet, kent de volgende stappen:
- Aanvraag voorbereidingskrediet eerste tranche 2025
- Uitonderhandelen en ondertekening van de intentieovereenkomst met het exclusieve recht tot koop en overeengekomen opleverniveau (voorkeur turnkey) van de buurtkamer.
- Ontwerpproces VO/DO
- Uitonderhandelen realisatieovereenkomst
- Uitwerken business case op basis van het DO en aanvraag uitvoeringskrediet

Gewenst resultaat:
1. Toewijzen van de volgende rollen en functies: GV-bouwmanager, ontwikkelmanager en bedrijfsmakelaar
2. Beschikking over voorbereidingskrediet in Q2 2025 waarmee LOI ondertekend kan worden en het ontwerpproces gestart
3. Een definitief ontwerp buurtkamer in Q2/Q3 2025
4. Een realisatieovereenkomst die compleet is uitonderhandeld
5. Beschikken over uitvoeringskrediet in Q4 2025/Q1 2026

Randvoorwaarden
- Dat de buurtkamer wordt ingepast naar tevredenheid van het stadsdeel en gemeentelijk vastgoed.
- Dat de onderhandeling over de LOI positief wordt afgerond.
- Dat het project bestuurlijk door Eigen Haard wordt goedgekeurd.
- De beschikbaarheid/capaciteit van een projectmanager, bouwmanager en SD.

Gemeente Amsterdam

Afbakening	Binnen deze opdracht is het eindproduct een business case op basis waarvan een kredietbesluit kan worden genomen. In deze business case zal het vervolgproces en acties worden beschreven.
Relatie	De gemeente wordt eigenaar van de buurtkamer indien Eigen Haard en gemeente over de bouw en realisatie daarvan tot definitieve afspraken c.q. ondertekende overeenkomsten komen. Gemeentelijk Vastgoed (GV) zal hierbij als toekomstig eigenaar de buurtkamer verhuren aan een door het stadsdeel geselecteerde exploitant.
geld	Op basis van de richtprijzen voor een turnkey afgebouwde buurtkamer is een inschatting gemaakt van de totale investeringskosten, zie bijlage 4. Deze komen op ca 5.1, 2, b incl. btw geïndexeerd tot einde werk (prijspeil 2028). De jaarlijkse kapitaal- en exploitatielasten (excl. programmering) worden geraamd op ca. 5.1, 2, b prijspeil 2028. De bijbehorende kostprijsdekkende huur is ca. 5.1, 2, b per m2 vvo. Deze huurprijs is getoetst door de makelaar GV en is beoordeeld als welmarktconform. De losse inrichtingskosten (inventaris en meubilair) zijn niet meegenomen in de totale investeringskosten. In het jaar van oplevering van de buurtkamer wordt door het stadsdeel een subsidie verleend aan de toekomstig exploitant waarvoor een bedrag in de centrale stelpost wordt gereserveerd. Volgens de vastgestelde richtprijzen (investerin sraming Vaecon prijspeil jan. 2023) is deze subsidie voor losse inrichting 5.1, 2, b prijspeil 2028 5.1, 2, b Tegen die tijd moet worden berekend wat daadwerkelijk nodig en realistisch is. Op basis van een actuele planning, een ontwerp voor de turnkey afbouw en bouwkostenraming zal in de volgende fase een aangepaste investeringsanalyse worden opgesteld. Deze zal meer zekerheid geven over de benodigde eenmalige investering, de jaarlijks terugkerende lasten en bijbehorende kostprijsdekkende huur. Op basis van een vaste realisatievergoeding voor de turnkey afbouw van de buurtkamer zullen we in de volgende fase het uitvoeringskrediet aanvragen. Deze vergoeding is prijsvast tot einde werk en indexering en proceskosten gemeente zijn hierin meegenomen. De benodigde eenmalige investeringsom, de jaarlijks terugkerende lasten en bijbehorende kostprijsdekkende huur zijn duidelijk.
organisatie	Om de definitiefase te doorlopen wordt het volgende projectteam ingericht: **Projectteam (Definitiefase)** - Projectmanager MV-PMB: 5.1, 2, e - Bouwmanager GV: xxx (moet nog worden aangewezen) - Stadsdeel Nieuw-West : 5.1, 2, e - Toekomstig eigenaar GV 5.1, 2, e

Gemeente Amsterdam

Trekker binnen het projectteam wordt de PMB-projectmanager. De overige projectteamleden wordt gevraagd de benodigde informatie aan te leveren.

Betrokkenen:
- Opdrachtgever:
- Regisseur basisvoorzieningen:
- Juridisch adviseur:
- Gebiedsadviseur:
- Projectmanager Twins PMB:
- Projectleider grondzaken:
- Ontwikkelaar, Eigen Haard:

5.1, 2, e

tijd

Het doel is om in het eerste kwartaal van 2025 een voorbereidingskrediet te verkrijgen, zodat we een LOI kunnen aangaan en het ontwerpproces kunnen starten. Een jaar later zullen we vervolgens een uitvoeringskrediet aanvragen.

De planning gaat ervan uit dat Eigen Haard in het vierde kwartaal van 2025 de omgevingsvergunning voor de bouw indient, waarbij het ontwerp van de buurtkamer in deze aanvraag wordt meegenomen. Om dit te realiseren, stellen we de volgende planning voor. Deze is gebaseerd op de planning zoals opgenomen in de afsprakenbrief, met daarin de specifieke onderdelen voor de buurtkamer afgestemd.

- Buurtkamer; Voordracht college voorbereidingskrediet, Q1 2025
- Overeenkomst Eigen Haard en G&O incl. model erfpachtaanbieding, Q1 2025
- Buurtkamer; Opstellen VO incl. bouwkostenraming, Q2 2025
- Buurtkamer; Opstellen DO incl. bouwkostenraming, Q3 2025
- Buurtkamer; Opstellen van de business case, Q4 2025
- Buurtkamer; Voordracht college uitvoeringskrediet, Q4 2025/Q1 2026 (afhankelijk van indiening omgevingsvergunning door Eigen Haard)
- Buurtkamer; Ondertekening van de realisatieovereenkomst, Q1 2026
- Start bouw Twins 4, medio 2027

Informatie

-

kwaliteit

Het kwaliteitsniveau wordt vastgesteld in het uit te werken ontwerp.

risico's

- 5.1, 2, b

Gemeente Amsterdam

- 5.1, 2, b [redacted]

bijlage

Bijlage 1. Afsprakenbrief Eigen Haard en G&O
Bijlage 2. Kavelpaspoort Suha 2C – Bladergroen
Bijlage 3. Concept LOI Buurtkamer Twins Osdorpcentrum
Bijlage 4. Investeringsraming BK Twins Osdorp
Bijlage 5. Planning