Bestuursbesluit
BB 24.111

Startbesluit

Investeringscommissie d.d. 27 november 2024

Aan : Investeringscommissie
Van : Marco Schuurke en Wim Geurts
Datum : 20 november 2024
Betreft : Startbesluit Andreas Bonnstraat 2-26 / Van Musschenbroekstraat 1-5

Gevraagd besluit

Het betreft een startbesluit voor twee aaneengesloten complexen aan de Andreas Bonnstraat 2-26 en de Van Musschenbroekstraat 1-5. Het maakt onderdeel uit van een bredere aanpak in de Oosterparkparkbuurt, waar op 25 januari van dit jaar een integraal vastgoedbesluit voor in de IC is geweest. Voor deze twee complexen is toen besloten dat er een separaat besluit voor wordt opgesteld als het haalbaarheidsonderzoek is afgerond.

De huidige twee complexen tellen samen 51 woningen en 13 bedrijfsruimten. De aanpak heeft prioriteit vanwege de slechte staat van het complex qua fundering als casco. Sloop/nieuwbouw is geen optie vanwege het feit dat het om een beeldbepalend pand gaat en met recht-toe-recht-aan renovatie benutten we niet de optimale de mogelijkheden van deze locatie.

De voorkeurstrategie is daarom uitgekomen op een mix van renovatie, herontwikkeling en optoppen. Dit moet leiden tot een complex met 98 woningen verdeeld over twee bouwblokken. Bouwdeel B bestaat uit 34 woningen in een portieketagebouw. Het gecombineerde bouwblok A/C bestaat uit 64 woningen in een geclusterde woonvorm die geschikt is voor senioren met corridorontsluiting en lift. Qua huurprijzen wordt gedacht aan een mix van sociale huur en middensegment. In de plint worden de 14 bedrijfsruimten teruggebouwd.

Aan de hand van de financiële kaders 2025 is de verwachte investering getoetst, waarbij de investering hoger uitkomt dan de norm. De huidige verwachting is dat aan de gemiddelde rendementseis wel wordt voldaan.

Het plan is op hoofdlijnen al besproken met het stadsdeelbestuur, de stedenbouwkundige en de dienst Wonen. Zij hebben aangegeven hun medewerking aan het plan te verlenen. Dit zal gedurende het traject met enige regelmaat worden getoetst of dat nog steeds zo is.

Aan de Investeringscommissie wordt gevraagd akkoord te gaan met:

- de voorkeurstrategie zoals beschreven in variant 2 en hier een totaalbudget van € 463.250 incl. BTW voor beschikbaar te stellen tot het ontwerpbesluit;
- het van toepassing verklaren van de tools uit de gereedschapskist herhuisvesting voor de bewoners die na de aanpak niet kunnen terugkeren in de eigen woning.

Indien het bestuur instemt gaat met het startbesluit wordt het plan verder uitgewerkt en zal er gestart worden met de bewoners- en buurtparticipatie. Onze huurders worden geïnformeerd over de plannen en krijgen de kans om te verhuizen. Dit laatste is nodig in verband met het beperkte aanbod van (wissel)woningen en om toch tijdig te kunnen starten met de bouw.

Inleiding

In de Oosterparkbuurt zijn er een aantal complexen vanuit vastgoedprogrammering naar voren gekomen die op niet al te lange termijn al dan niet ingrijpend met of zonder funderingsherstel aangepakt zouden moeten worden. De complexen zijn beoordeeld op voorgenomen aanpak en daar waar niet voldoende bekend was of er twijfels waren zijn deze nader onderzocht. De definitieve ingrepen zijn in onderstaande tabel opgenomen en zijn afgestemd met het tactisch gebiedsteam van regio 1. Dit heeft geresulteerd in een integraal vastgoedbesluit dat op 25 januari 2024 in de IC is behandeld. Voor de blauw gemarkeerde complexen is besloten om te starten met de planontwikkeling. De oranje complexen worden in combinatie met het planmatig onderhoud verduurzaamd

Nummer	Clusternaam	Woning	BOG	Totaal	Programmeerlabel
FCL-100035	Ruyschstraat 112-118	17	--	17	PO INT
FCL-610111	Tweede Boerhaavestraat 61-71	24	--	24	IR + F
FCL-610112	Tweede Boerhaavestraat 73-75	8	--	8	IR + F
FCL-100036	Blasiusstraat 135-147	6	1	7	IR + F
FCL-100037	Tweede Boerhaavestraat 40-42	16	--	16	PO INT
FCL-101010	Andreas Bonnstraat e.o.	51	12	63	IR + F en verdichting
FCL-101011	Van Musschenbroekstraat 3	--	1	1	Sloop
Totaal		**122**	**14**	**136**	

Complexinformatie

Het gaat in dit startbesluit om de laatste twee clusters FCL-101010 en FCL-101011 uit bovenstaande tabel. Samen vormen ze het complex Andreas Bonnstraat 2-26 / Van Musschenbroekstraat 1-5. Het complex is gelegen in een gesloten bouwblok en telt 50 sociale huurwoningen, 1 middensegmenthuurwoning en 13 bedrijfsruimten. Het merendeel van de woningen bestaat uit driekamerwoningen. De energielabels variëren van B t/m F.

In onderstaande tabel staan de huidige kerngegevens van de woningen in het complex:

Woningen	2 kamers	3 kamers	5 kamers	Totaal
Aantal	11	32	8	51
Netto huur	€ 547,54	€ 558,51	€ 511,65	€ 548,80
Woonoppervlakte	52,7m^2	55,9m^2	70,7m^2	57,5m^2
Huidige WWS-punten	128	128	143	131
WOZ-waarde	€ 396.909	€ 416.531	€ 508.000	€ 426.647

Oosterparkbuurt



Ligging complex



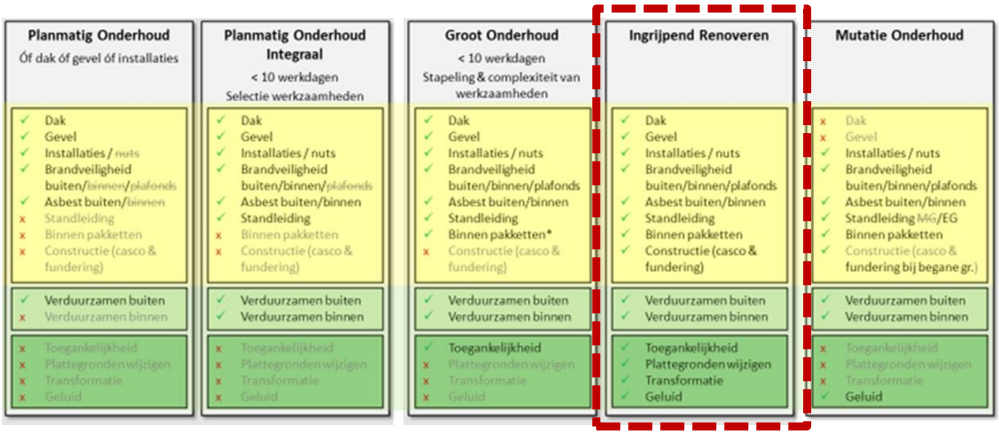
Hoek Andreas Bonnstraat / Van Musschenbroekstraat



In beide complexen samen zitten 13 BOG ruimtes van gemiddeld 84,2m^2 BVO. Hiervan hebben er 4 een winkelfunctie. Alle bedrijfsruimten zitten in de plint. Met elkaar is het een levendig straatbeeld. Dat willen we graag zo houden na de aanpak van het complex. Op deze plek heeft het BOG namelijk een meerwaarde voor de buurt. Op andere plekken met solitair BOG opteren we vaak voor het omzetten naar een woonbestemming, maar hier dus niet.

Voorkeurscenario

Voor dit complex is vanuit de onderzoeken naar voren gekomen dat er een ingrijpende renovatie met funderingsherstel nodig is. Dat betekent dat vrijwel alles wordt gedaan aan zowel het casco als de binnenkant. Vanwege de duur en de intensiteit van de werkzaamheden gaat dit in onbewoonde staat.



Omdat er sprake is van een ingrijpende renovatie met funderingsherstel en dit zijn forse investeringen, is er ook onderzoek gedaan naar andere varianten. Er zijn nog twee andere varianten denkbaar, renovatie met verdichting of volledige sloop/nieuwbouw. Alle drie de varianten worden onderstaand nader toegelicht:

Variant 1
Ingrijpend renoveren met funderingsherstel

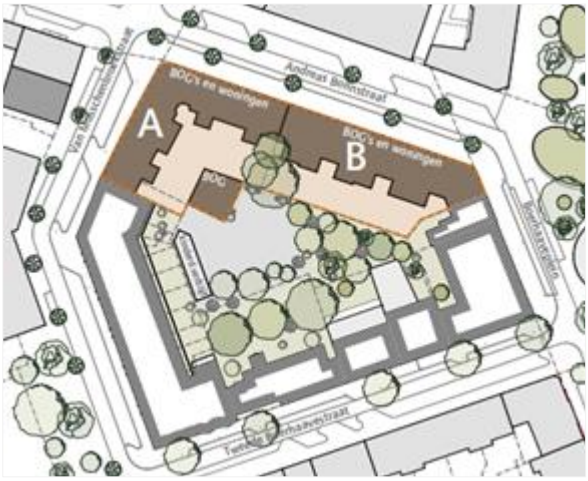
Het investeringsniveau voor deze ingreep ligt in lijn met de renovaties in de Transvaalbuurt en de Tweede Boerhaavestraat 61-75 in de Oosterparkbuurt. Bij deze ingrijpende renovatie worden de woningen van binnen grotendeels gestript. Om de klachten van huurders op te lossen wordt er geïsoleerd tegen geluid en warmteverlies. In de woningen komen voorzetwanden en een nieuw ventilatiesysteem. Doordat de woningen gestript worden willen we de mogelijkheid onderzoeken om voor minimale kosten de indeling te optimaliseren naar de hedendaagse woonwensen/normen.

Volgens de website data.amsterstam.nl wordt vanaf 2030 in deze buurt gestart met de aanleg van een warmtenet. Met deze ingreep hebben de woningen na renovatie minimaal een energielabel B en zijn daarmee geschikt voor het warmtenet. Er komen nieuwe schachten (voor o.a. ventilatie, riolering) die worden gepositioneerd nabij toilet en technische kasten. Op deze manier is het makkelijk switchen van cv-ketel naar een aansluiting op het warmtenet. De bedoeling is dat alle woningen na renovatie koken op elektra en waar mogelijk worden PV-panelen geplaatst ten behoeve eigen energiebehoefte.

Variant 2
Renovatie in combinatie met herontwikkeling en optoppen

In variant 2 is het mogelijk het aantal woningen op deze locatie bijna te verdubbelen. Dit doen we door de losse BOG in de tuin te slopen en hier extra woningen te bouwen en dit te combineren met optoppen, zie onderstaande afbeeldingen.

Huidige situatie



Nieuwe situatie

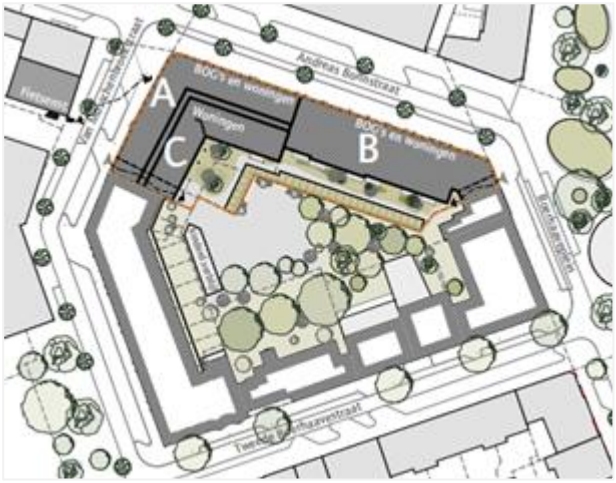
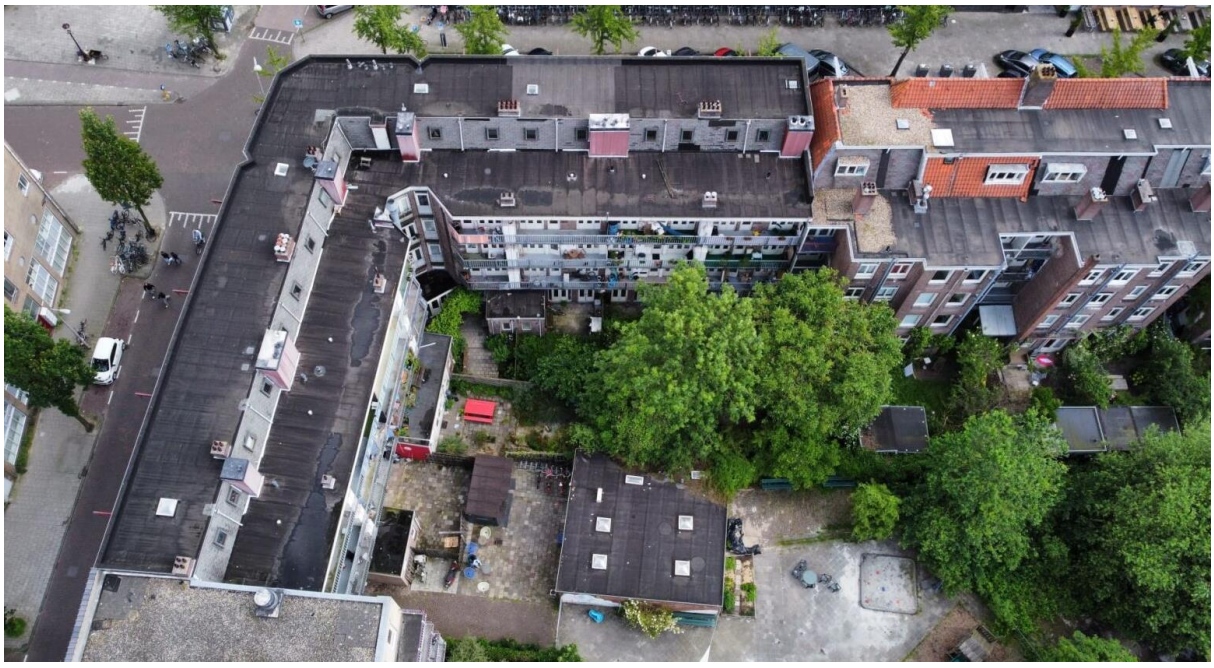


Foto achtergebied hoek Andereas Bonnstraat / Van Musschenbroekstraat



Bouwdeel A

Bouwdeel A bestaat nu uit 4 lagen en een vijfde laag met zolderbergingen. Deze worden gecombineerd met een extra bouwlaag. In de plint zitten de BOG-ruimten die alle beschikken over een grote tuin. Het plan is om de portiekontsluiting te wijzigen naar een corridorontsluiting. Voor de woningen van bouwdeel A vervalt dan het balkon, waardoor het mogelijk is om in de tuin bouwdeel C te realiseren.

De ontsluiting van bouwdeel C wordt gecombineerd met bouwdeel A door een corridor. De nieuwbouw van bouwdeel C bestaat uit 7 lagen met 4 woningen per laag. In bouwdeel C komt een lift in het complex waar de woningen van bouwdeel A ook gebruik van maken. Hierdoor zijn de alle woningen van A en C toegankelijk voor senioren. Er kunnen ook MIVA-woningen worden toegevoegd. Door deze aanpak wordt zo een geclusterde woonvorm inclusief gemeenschappelijke ruimte voor senioren mogelijk, waar in binnenstedelijk gebied een groot tekort aan is.

Bouwdeel B

Bouwdeel B bestaat nu uit 4 lagen en een kap met zolderbergingen. De portiekontsluiting blijft gehandhaafd. Ook in deze plint zitten nu bedrijfsruimtes, deze functies blijven gehandhaafd voor de wijk. Aan de achterzijde van de bedrijfsruimten komen nieuwe woningen met tuinoriëntatie. De huidige zolderbergingen worden omgebouwd tot woningen. De bestaande woningen (terugkeerders) krijgen een vervangende berging in de tuin. Door deze wijzigingen hebben de bedrijfsruimten na de renovatie geen tuin meer. Bij de uitwerking van de renovatie wordt onderzoek gedaan naar behoud van bestaande elementen, zoals gepresenteerd in de 3-sterren aanpak, waarbij ingezet wordt op meer levensduurverlenging.

Voor beide bouwdelen moet het energieconcept nog worden onderzocht. Er is nu uitgegaan van CV-ketels voor bouwdeel B met voorzieningen om op termijn aan te sluiten op het warmtenet. Bouwdeel A+C wordt uitgevoerd met een warmtepomp. Bouwdeel C zal worden getoetst op nieuwbouweisen, waardoor nu is gekozen voor een warmtepomp. Of dit ook mogelijk is voor bouwdeel B zal blijken uit het onderzoek.

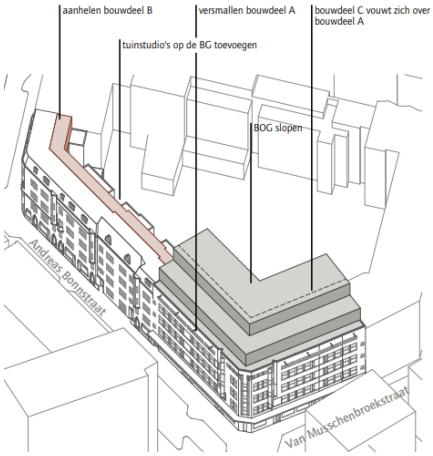
Ontwerp - architect

Jan Bakers Architecten heeft voor deze locatie een drietal schetsen gemaakt. Meerder varianten zijn aan de gemeente voorgelegd. Het ontwerp waar vanuit de gemeente draagvlak voor is, is nader uitgewerkt en informeel met de CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) doorgenomen, zie onderstaande afbeeldingen. CRK heeft positief gereageerd op het voorliggende plan.

Doorsnede bouwdeel A, B en C,
de ingekleurde bouwdelen worden toegevoegd.



Perspectief vogelvlucht projectplan



Perspectief vanuit Mauritskade
voorgevel bouwdeel B



Perspectief vanuit tuin
achtergevel gebouwdeel C.



Bewoners

De bewoners van bouwdeel B behouden het recht op terugkeer na renovatie in de eigen woning. Vanwege de aanpak in bouwdeel A is dat niet mogelijk, maar kunnen bewoners eventueel wél terugkeren in een nieuwe woning in het nieuwe bouwblok. Het plan is om het contract te ontbinden en deze huurders te verleiden naar een andere woning of voorrang te geven bij terugkeer. De bestaande tools vanuit de gereedschapskist herhuisvesting bij verkoop willen we hier inzetten om bewoners iets extra's te bieden. We gaan met alle huurders in gesprek over hun wensen en onze mogelijkheden. In overleg met Juridische zaken, Projectbegeleiding en de adviseurs bewonersparticipatie wordt een plan van aanpak gemaakt.

Uitvoering

Het voornemen is om de renovatie te laten uitvoeren door elk® (voorheen Vios). Elk® is één van de drie geselecteerde ketenpartners voor de renovatie opgave van de Centrumpanden Eigen Haard. De aanpak zal worden uitgevoerd op basis van de afspraken behorende bij de raamovereenkomst. Elk® is al vanaf de onderzoeksfase betrokken. De bouwer heeft ervaring met renoveren en verdichtingen in combinatie met prefab bouwmethoden.

Variant 3
Sloop/nieuwbouw

De sloop/nieuwbouw variant is niet uitgebreid onderzocht omdat het complex door de gemeente als beeldbepalend pand wordt gezien. Het complex is gerealiseerd in 1923 en ontworpen door de architecten Gulden en Geldmaker en valt onder de zogenaamde 'basis' orde (bouwdeel A) en orde 3 (bouwdeel B). De architectuur verwijst naar de architectuur van de Amsterdamse School. De twee blokken vormen zowel stedenbouwkundig als architectonisch een belangrijke entree tot de Oosterparkbuurt vanaf de zijde van de Mauritskade en dragen bij aan het behoud van karakter van de buurt. Daarom zijn wij (het projectteam Eigen Haard) net als de gemeente Amsterdam van mening dat dit complex bewaard moet blijven.

Er ligt hier gelukkig wel een grote kans om voort te borduren op wat er al staat, en beter gebruik te maken van de beschikbare ruimte en extra woningen toe te voegen (flink te verdichten). Dat scheelt veel ruimte, veel materialen en vooral ook veel kostbare tijd. Het houdt de voorzieningen levend en schept ook kansen om vernieuwende woonconcepten toe te voegen. We denken dat dit een duurzame oplossing kan zijn die Amsterdam helpt groeien zonder haar karakter te verliezen. Dit project kan daarna dienen als model voor andere initiatieven in de stad en biedt een aantrekkelijke, efficiënte benadering voor stedelijke verdichting met respect voor historisch erfgoed.

Huurprijzen en programma

Met de voorgenomen ingreep neemt het woningprogramma op deze locatie toe van 51 naar 98 woningen. Het uitgangspunt is dat het aantal sociale huurwoningen minimaal gelijk blijft en bij voorkeur toeneemt. Vooralsnog wordt gedacht aan onderstaande verdeling:

Streefhuur	**€ 650,43**	**€ 697,07**	**€ 879,66**	**€ 1.157,95**	**Totaal**
Woning 45m^2	32				32
Woning 60m^2			11		11
Woning 75m^2		5	27	23	55
Totaal	**32**	**5**	**38**	**23**	**98**

Bovenstaande woningprogrammering is afgeleid van de bestaande woonmatjes van Eigen Haard, waarbij de verwachting is dat we hierbinnen goede plattegronden kunnen realiseren. Er zal daarbij extra aandacht zijn voor het ontwerpen van de bouwdelen A en C waar we een seniorencomplex willen realiseren. Dat betekent dat we zoveel mogelijk driekamerwoningen willen realiseren. Het idee is om er een geclusterde woonvorm van te maken wat ook goed mogelijk is door de corridorontsluiting. Dit betekent dat we ook gaan kijken naar het realiseren van een gemeenschappelijke ruimte, een gezamenlijke tuin en eventueel additionele zorginfrastructuur als dat nodig is. Het wordt geen intramurale setting, maar een complex met zelfstandige woningen.

Voor de invulling van de bedrijfsruimten wordt een plan gemaakt dat past binnen ons nieuwe visie op BOG. In het huidige schetsontwerp is ruimte voor 14 bedrijfsruimtes met variërend qua VVO van 30m² tot 40m².

Financiën, investering en rendement

Op basis van het schetsontwerp is door de bouwer een raming gemaakt voor de bouwkosten en is er een schatting gemaakt van de voorbereidings- en investeringskosten. De totale investering voor het project (woningen en BOG) is begroot op circa € 33.900.000,-. inclusief BTW. In de MJB van 2025 is voor dit project rekening gehouden met € 31.000.000,-. Aan de hand van de financiële kaders 2025 is de investering getoetst aan de normkosten voor woningen. Die zijn berekend op circa € 30.000.000,-. De definitieve investering zal waarschijnlijk boven deze norm komen te liggen.

Budget, planning en risicoanalyse

Voor de uitwerking van het plan naar een ontwerpbesluit is in totaal € 463.250 incl. BTW aan budget benodigd. Hiermee wordt de voorkeurstrategie renovatie met verdichting uitgewerkt tot met een ontwerpbesluit. Het aangevraagde budget ligt hoger dan het reguliere startbesluitbudget, omdat we ook al willen starten met het herhuisvesten van bewoners.

Het gevraagde budget is als volgt opgebouwd:

Onderdeel	**Budget bouwdeel A+C**	**Budget bouwdeel B**	**Totaal**
Projectmanagement	€ 120.000	€ 80.000	€ 200.000
Overige adviseurs	€ 30.000	€ 20.000	€ 50.000
Vergoedingen aan bewoners	€ 75.000	€ 50.000	€ 125.000
Subtotaal	**€ 225.000**	**€ 150.000**	**€ 375.000**
Financieringsrente	€ 9.000	€ 6.000	€ 15.000
Ontwikkelkosten (AK)	€ 12.500	€ 8.250	€ 20.750
Niet terug te vorderen BTW	€ 31.500	€ 21.000	€ 52.500
Totaal (incl. BTW)	**€ 278.000**	**€ 185.250**	**€ 463.250**

Met het budget wordt het project verder uitgewerkt. Ook wordt het bewonersparticipatie traject op gestart. De kosten voor architect en adviseurs zijn opgenomen in het projectmanagement.

Indien huurders al voortijdig willen verhuizen geven we de bewoners de vastgestelde verhuiskosten-vergoeding, daarvoor is in de budgetaanvraag € 125.000,- opgenomen (voor circa 16 woningen). Om het ontwerp ook werkelijk te realiseren is een aanpassing in het bestemmingsplan nodig. Hiervoor wordt de buurtparticipatie gestart.

Als de uitwerking van het plan positief verloopt wordt het ontwerpbesluit in Q2 2025 aan de investeringscommissie voorgelegd. De start bouw is gepland voor eind 2026, maar is afhankelijk de bestemmingsplanwijzigingsprocedure. In onderstaande tabel is de planning van de besluiten weergegeven. In de investering is rekening gehouden met 24 maanden bouwtijd.

Fase	**Planning**
Startbesluit	27 november 2024
Ontwerpbesluit	Q2 2025
Uitvoeringsbesluit	Q3 2026
Start project	Q4 2026
Oplevering	Q4 2028
Einde project	Q2 2029

De volgende risico’s zijn bij dit startbesluit onderkend:

- Het is noodzakelijk dat de bewoners akkoord gaan met de aanpak. Hiervoor dient een goed plan van aanpak gemaakt te worden om de 70% draagvlak te behalen.
- Vergunningen, verlening omgevingsvergunning inclusief wijziging bestemmingsplan. De gemeente heeft de intentie om mee te werken aan het plan. De buurt kan bezwaar hebben op het ontwerp. Hierover is meer duidelijk op het moment van het ontwerpbesluit.
- De bouwkosten zijn geraamd op basis van het huidige ontwerp en is er een inschatting op basis van eerdere projecten. Het ontwerp kan op aantal plaatsen nog wijzigen. Er is bijvoorbeeld een idee om de fietsenberging op te nemen in ons complex aan de overkant. Daar is een kelder niet in gebruik en moet verder worden uitgewerkt. Als dit niet lukt dan moet dit worden opgenomen in bouwdeel C en gaat het ten koste van een woning en/of bedrijfsruimte. Om dit soort issues te ondervangen is een onvoorzien opgenomen van 5%.
- Indien er vanuit bewoners of omgeving bezwaren komen kan dit de doorlooptijd verlengen. Voor bouwdeel B ligt dit minder voor de hand, waardoor we op moment van het ontwerpbesluit zullen afwegen om deze bouwstroom separaat uit te werken.

Alle adviezen van de projectteamleden zijn positief/ groen, zie bijlage interne adviezen. De projectgroep Oosterparkbuurt bestaat uit de volgende medewerkers:

Afdeling	**Betrokkene(n)**
Wonen	Vera Jonker / Mieke Smink / Valerie Goedhart
Vastgoedbeheer	Marco Schuurke / Erin van Grinsven
Finance	Duco van Hulst
Strategie	Wim Geurts
Zakelijk beheer	Mike van Leeuwen

Bijlage
Interne adviezen

Wonen	**rood**	**oranje**	**groen**
Alles overwegend is het advies van Wonen			**x**

Vera Jonker, 13 november 2024, toelichting:

Het advies van Wonen is positief met de volgende opmerkingen/aandachtspunten:

Geen opmerkingen ten aanzien van de voorgestelde huurprijzen.

Fijne plek voor ouderen; voorzieningen, groen en ziekenhuis in de buurt. Wel veel overlast van verslaafden, doelgroepen in de gaten houden. Er is wijkbeheer aanwezig. In vroeg stadium contact zoeken met welzijnsorganisaties i.v.m. doelgroep.

De woningen en gebouw zijn passend voor de doelgroep. Aandachtspunten daarbij: in het bouwdeel A hebben de woningen geen buitenruimte. Dit zijn woningen voor senioren en gehandicapten. Voor deze doelgroep is een buitenruimte wenselijk. Vanwege de doelgroep is het belangrijk rekening te houden met de mogelijkheid van het stallen en opladen van scootmobiles. Fietsenstalling en scootmobielruimtes erg gewenst.

Zijn alle begane grond woningen aangemerkt als woningen of BOG? In verband met het verlies van tuinen. Wellicht kijken naar de binnentuin van de gemeente om samen op te trekken.

Bewoners kijken uit naar een renovatie aangezien er veel klachten zijn. We gaan pas in gesprek en verder onderzoek doen nadat het startbesluit is genomen. Voor de herhuisvesting hebben we extra mogelijkheden nodig. In blok B vervalt de berging op de zolderverdieping. Hierdoor is het behalen van 70% instemming een risico weten we uit ervaring. Maatwerk bij toewijzing andere woning en behoud van de huidige netto huurprijs bij doorschuiven buiten het project kan hierbij helpen.

Wanneer we blok A gaan splitsen en seniorenwoningen gaan bouwen gaan we uit van renovatie zonder behoud van huurovereenkomst. Bewoners krijgen de mogelijkheid van terugkeer voor 55 plussers. De bewoners die niet terugkeren kunnen we een passende woning aanbieden in blok B en andere gerenoveerde complexen in Oost: Tweede Boerhaavestraat en Transvaalbuurt fase 6.

Er is een kritische houding van met name Stichting !Woon over het bouwen van woningen op de zolderverdieping ten koste van bergingen, die zich uit in het advies dat zij geven aan bewoners/bewonerscommissies. Stichting !Woon is van mening dat dit niet kan wanneer een bewoner hier niet mee instemt. Ook onze huurdersvereniging HBO Argus is niet zonder meer een voorstander hiervan.

Ontwikkeling en Zakelijk Beheer	**rood**	**oranje**	**groen**
Alles overwegend is het advies van Ontwikkeling en Zakelijk Beheer			**x**

Mike van Leeuwen, 12 november 2024, toelichting:

Dit is voor onze afdeling een bijzonder project omdat er maar liefst 13 BOG eenheden bij zijn betrokken. De afgelopen jaren is er bij nieuwe verhuringen al rekening gehouden met de renovatie waardoor het merendeel van de contracten jaarlijks wordt verlengd. Het is van belang dat we deze te zijner tijd tijdig opzeggen. We zien de afgelopen periode diverse reparatieverzoeken binnenkomen vanuit de BOG's. Denk aan lekkages vanaf het dak tot lekkages in de kelders. We zijn dan ook blij dat dit complex eindelijk aangepakt gaat worden. In samenspraak met de projectontwikkelaar zal goed gekeken moeten worden naar het ontwerp zodat er goed verhuurbare bedrijfsruimtes terugkeren na renovatie. De vraag naar BOG op deze plek is nog altijd hoog. We verwachten dan ook dat een aantal bestaande ondernemers zal willen terugkeren op deze plek. Indien de bedrijfsruimtes worden opgeleverd conform het PvE BOG dan verwachten we dat we ze na renovatie kunnen verhuren voor een marktconforme huurprijs aan bedrijven die van toevoegde waarde zijn voor de buurt.

Vastgoedbeheer	**rood**	**oranje**	**groen**
Alles overwegend is het advies van Vastgoedbeheer			**x**

Erin van Grinsven, 11 november 2024, toelichting:

Vanuit Vastgoedbeheer is het advies positief. Gezien de casco en fundering in slechte staat zijn staan wij achter het gekozen scenario. Het is geweldig dat we door optopping en uitbouwen meer woningen kunnen creëren, waardoor we de woningnood verlichten en de leefbaarheid in de stad verbeteren. Dit efficiënte gebruik van ruimte biedt meer mensen een thuis en draagt bij aan een betere woonomgeving. Tevens oogt de bereikbaarheid van het complex aan de achtergevel toegankelijker voor onderhoud, terwijl dit normaliter één van de meer kostbare ingrepen is bij onderhoud in Amsterdam. Het is belangrijk dat rekening wordt gehouden met zoninstraling/hittestress bij de bovenste twee woonlagen.

Vastgoedbeheer - vervolg
Wybrand Pieksma, 11 november 2024: Fijn dat er extra woningen worden toegevoegd aan onze voorraad ten gunste van de woningzoekende/doorstromers. Ik ga vanuit dat in het ontwerpbesluit de wensen van Vastgoedbeheer worden meegenomen Voor nu geen opmerkingen. Eyal Dalfour, 12 november 2024, toelichting: Vanuit Vastgoedbeheer is het advies positief. Ik zie een goede toevoeging aan de woningvoorraad en zie door middel van variant twee ook het plot maximaal benut worden. Wel heb ik een opmerking vanuit het Vastgoedbeheer op de ouderenwoningen. Worden deze woningen ook gerealiseerd met het oog op mindervalide ouderen dan voorzie ik aanpassingen in de ontwikkeling die in het onderhoud een specialistische aanpak vragen. Bijvoorbeeld afwijkende breedte van toegangsdeuren, lager gelegen bedieningspunten en aangepaste badkamers, keukens en toiletten.

Bestuurszaken	**rood**	**oranje**	**groen**
Alles overwegend is het advies van Bestuurszaken			**x**
Martijn Kerkhof, 8 november 2024, toelichting: Te zijner tijd Juridische Zaken tijdig betrekken waar het gaat om beëindiging huurovereenkomsten en opstellen renovatievoorstellen. Mooi plan om extra woningen toe te voegen. Marieke Snel, 7 november 2024, toelichting: Heel mooi om hier meer woningen toe te voegen, ook voor deze speciale doelgroep senioren. Wel wordt het heel belangrijk zorgvuldig met de huidige bewoners om te gaan. Zeker met hen die niet kunnen terugkeren. Dit kan best flinke weerstand oproepen en media aandacht krijgen. Het belangrijk dat we de bewoners goed informeren en dat er ruimte en begrip is voor hun zorgen en angsten. Daarnaast kan het ook een mooie kans zijn op een nieuwe fijne woning binnen of buiten dit pand.			

Finance	**rood**	**oranje**	**groen**
Alles overwegend is het advies van Finance			**x**

Rombout van Eekelen, 20 november 2024, toelichting:

Algemeen

In tegenstelling tot de standaard startbesluiten waar de haalbaarheid van het betreffende project onderzocht gaat worden is bij dit startbesluit de voortgang al verder gevorderd. Er is al een onderzoek naar de haalbaarheid gedaan. In dit geval is uit het haalbaarheidsonderzoek naar voren gekomen dat de variant ingrijpende renovatie met funderingsherstel in combinatie met optoppen en aanplakken de mogelijk biedt om het aantal woningen bijna te verdubbelen op deze locatie. Er is geen gebruik gemaakt van het afwegingskader sloop/nieuwbouw en renovatie waarbij beide varianten tegen elkaar worden afgezet. Belangrijkste argument hiervoor is dat vanuit de gemeente geen draagvlak is voor sloop/nieuwbouw op deze locatie.

Financieel economisch beleid

Een eerste doorrekening geeft aan dat de stichtingskosten van de renovatie in lijn liggen met vergelijkbare projecten in de Transvaalbuurt. Dat wil zeggen dat de verwachting is dat de stichtingskosten hoger zullen uitvallen dan de gestelde normen en daarom waarschijnlijk ook niet aan de rendementseisen kan worden voldaan. Voor de toegevoegde nieuwbouw woningen is de verwachting dat deze wel binnen de investeringskaders kunnen worden gerealiseerd. In volgende besluitvorming zal het project worden getoetst aan de geldende normen en rendementen.

Gevraagd budget

Het gevraagde budget van € 463.250 inclusief BTW ligt hoger dan gebruikelijk voor deze fase. Exclusief de ingerekende verhuisvergoedingen ligt het gevraagde budget in lijn met wat gebruikelijk is in deze fase van de ontwikkeling.

Meerjarenbegroting

De totale ingerekende investering voor dit project in de MJB 2025-2029 bedraagt € 30,9 miljoen, waarvan 14 miljoen is ingerekend voor de renovatie en € 16,9 miljoen voor de nieuwbouw. In tegenstelling tot het startbesluit is er in de begroting gerekend met 81 nieuwbouwwoningen woningen in plaats van de huidige 47 woningen. In de begroting is nog gerekend met voornamelijk één- en twee kamerwoningen terwijl in de huidige opstelling 3-kamerwoningen de voorkeur hebben gekregen. De geraamde voorlopige investeringskosten (VEX) zijn circa € 33,9 mln. en hiermee niet volledig passend binnen MJB 2025-2029.

Finance - vervolg

Aandachtpunten en risico's

- Gezien de ervaringen in eerdere projecten als Stellingweg/Statenjacht en Aquarius waarbij aanbouwen en optoppen ook aan de orde was adviseert PCO om van deze ervaringen te leren en kritisch te kijken naar onder meer de doorlooptijden, de inschatting van de (bouw)kosten, het voorzieningenniveau en programma van eisen van de BOG ruimten. Eventueel is het verstandig om gebruik te maken van de expertise van een nieuwbouwontwikkelaar.
- De omgevingsvergunning en de bestemmingsplanwijziging van het te renoveren complex in combinatie met de nieuwbouw is een aandachtspunt. Eén en ander kan leiden tot een langere doorlooptijd. Dit geldt ook voor het behalen van draagvlak door de bewoners en bezwaren uit de omgeving. In de planning zal hiermee rekening moeten worden gehouden.
- In het besluit wordt aangegeven dat in de nieuwbouw de mogelijkheid wordt onderzocht om een geclusterde woonvorm voor senioren en/of MIVA-woningen te huisvesten. PCO adviseert in kaart te brengen wat de mogelijkheden zijn in deze buurt voor senioren- en MIVA-woningen en of dit project hiervoor de aangewezen locatie is.
- PCO adviseert om in het vervolgtraject de eventuele optimalisatie van de plattegronden in de bestaande bouw minimaal te houden en kostenneutraal om een zo optimaal mogelijk renovatieprogramma te ontwikkelen aansluitend bij het huidige beleid.
- Voor de nieuwbouw moet er één BOG-ruimte op het binnenterrein worden gesloopt. Daarnaast dient de grond in het binnenterrein bouwrijp gemaakt te worden. Met deze kosten dient wel rekening gehouden te worden.

Advies

Rekening houdend met de bovenstaande aandachtspunten adviseert PCO in te stemmen met het verder uitwerken van de voorkeursvariant renovatie met nieuwbouw. Het bovenstaande PCO-advies is niet afgestemd met de directeur F&C (Judith van der Bijl) in verband met haar afwezigheid (vakantieverlof).