Nummer < *automatisch* >

Directie < *automatisch* >

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de Raadsvergadering van 18 februari

Portefeuille Grond en Ontwikkeling
Agendapunt < *automatisch* >
Datum besluit College van B en W 6 januari 2026

Onderwerp

Vaststellen van de investeringsnota Maassluisstraat stadsdeel, met als onderdelen het Stedenbouwkundig plan, de grondexploitatie en het beschikbaar stellen van bijbehorende uitvoeringskrediet.

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

Gelet op:

- Het advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West over de investeringsnota Maassluisstraat, met als onderdeel het Stedenbouwkundig plan;
- De Nota van beantwoording en wijziging investeringsnota Maassluisstraat.

1. De investeringsnota Maassluisstraat, met als onderdeel het Stedenbouwkundig plan, vast te stellen, met als belangrijkste onderdelen:
   - Het vervangen van de 240 sociale huurwoningen door een woningbouwprogramma van circa 515 nieuwe woningen in de verdeling van circa 50% sociale huur, 30% middeldure huur en 20% vrije sector waarbij wordt afgeweken van de 40-40-20 beleidsregel.
   - Een aantrekkelijke en groene inrichting van de openbare ruimte, die uitnodigt om te verblijven, ontmoeten, spelen en sporten.
   - Ruimte voor ondernemers en maatschappelijke voorzieningen die waarde toevoegen voor buurtbewoners.

2. Kennis te nemen van de (GEHEIM) Financiële paragraaf behorende bij de investeringsnota Maassluisstraat, met als belangrijkste onderdelen:

   - Het in de financiële paragraaf Maassluisstraat voorgestelde financieel kader heeft een negatief saldo. Hiervoor dient een voorziening te worden opgenomen in het Vereveningsfonds.
   - De uitkomsten van de financiële risico- en kansenanalyse die onlosmakelijk verbonden is met de grondexploitaties Maassluisstraat. Wanneer er zich risico's voordoen komt de dekking hiervoor uit het Vereveningsfonds.

3. De grondexploitatie Maassluisstraat (plancode 406.14) welke een negatief nominaal resultaat kent van €1,76 miljoen (prijspeil 1-1-2025) vast te stellen. Dit is gebaseerd op nominale opbrengsten en kosten van respectievelijk € 7,22 miljoen en € 8,98 miljoen. Bij hantering van gemeentelijke parameters (rente, inflatie en disconto) bedraagt het resultaat op netto contante waarde €2,15 miljoen negatief per 1 januari 2025.

4. In te stemmen met het beschikbaar te stellen van een uitvoeringskrediet ter

hoogte van het toekomstig investeringsniveau van €8,98 miljoen (prijspeil 1-1-2025) van de grondexploitatie Maassluisstraat.

5. Kennis te nemen van de geheimhouding die is opgelegd op de GEHEIME Financiële paragraaf investeringsnota Maassluisstraat op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding is opgelegd tot de sluiting van de grondexploitatie en uiterlijk tot 31 december 2037 of tot het moment waarop de gemeenteraad besluit de geheimhouding op te heffen.

Wettelijke grondslag

Artikel 5.1, tweede lid onder b van de Woo
Het openbaar maken van informatie blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter.

Artikel 87, tweede lid van de Gemeentewet
Het college kan in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, eerste en tweede lid van de Wet open overheid een verplichting tot geheimhouding opleggen ten aanzien van informatie die bij dat orgaan berust.

Artikel 108 jo artikel 147 tweede lid van de Gemeentewet
De gemeenteraad is bevoegd tot regeling en bestuur inzake de huishouding van de gemeente.

Artikel 160, eerste lid onder a en b van de Gemeentewet
Het college is bevoegd om het dagelijks bestuur van de gemeente uit te voeren en beslissingen van de raad uit te voeren en voor te bereiden.

Artikel 189, eerste lid en artikel 212, eerste lid van de Gemeentewet en artikel 5, eerste tot en met derde lid van de Gewijzigde Financiële verordening Amsterdam 2023
De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van de grondexploitatie. Het college draagt er zorg voor dat alle door de raad vastgestelde wijzigingen juist en volledig worden verwerkt.

Bestuurlijke achtergrond

Er is in het verleden (2008) diverse planvorming geweest met als hoogtepunt het stedelijke vernieuwingsplan Parkstad in 2010. Er waren grootse plannen voor en met de buurt. In een actief participatietraject met de bewoners zijn er toen concrete plannen gemaakt voor sloop-nieuwbouw en andere verbeteringen van de buurt. Deze plannen zijn bij aanvang van de economische crisis in 2010 van tafel verdwenen en sindsdien niet gerealiseerd. Voor de Maassluisstraat is er geen Principenota opgesteld. Om de voortgang van de stedelijke vernieuwing niet te vertragen wordt direct een investeringsnota met financieel besluit voorgelegd. Het college B&W heeft de concept-investeringsnota op 30 september 2025 vrijgegeven voor inspraak.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Gelet op:

- Het advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West over de investeringsnota Maassluisstraat, met als onderdeel het Stedenbouwkundig plan.

De concept investeringsnota Maassluisstraat, met als onderdeel het stedenbouwkundig plan, is door het college voor advies aangeboden aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West. Op 2 december 2025 heeft het dagelijks bestuur (DB) van Nieuw-West het definitief advies afgegeven. Voor het volledige advies van het dagelijks bestuur en de concept reactie van het college hierop wordt verwezen naar bijlage 1 (Advies dagelijks bestuur van stadsdeel NieuwoWest over investeringsnota Maassluisstraat) bij deze voordracht.

Het dagelijks bestuur is positief over het woonprogramma, waarin de behoeften van de buurt goed zijn meegenomen. Ook ziet het bestuur kansen in de komst van (sociale) koopwoningen en adviseert deze zo toegankelijk mogelijk te maken voor bewoners uit Nieuw-West. Het dagelijks bestuur adviseert ook om in gesprek te gaan met Lieven de Key en de wens mee te geven aan de ontwikkelende partijen of er niet alleen parkeerplekken kunnen worden gerealiseerd voor de vrije sector woningen, maar ook voor andere segmenten. Het bestuur steunt de 25% stadsdeelvoorrangsregeling en vindt het belangrijk dat starterswoningen met voorrang naar jongeren uit de buurt gaan. Bij de verdere uitwerking van de openbare ruimte vraagt het bestuur aandacht voor sociale veiligheid, voldoende groen en een inrichting die rekening houdt met verschillende doelgroepen. Ook vraagt het bestuur om een oplossing voor de verouderde garageboxen, die onwenselijk zijn in de huidige staat en beter kunnen worden meegenomen in de gebiedstransformatie.

Het advies over een sociale, veilige openbare ruimte en groen onderschrijft het college. Er wordt rekening gehouden met sociale veiligheid bij het ontwerpen van de openbare ruimte. Denk aan zichtlijnen, ogen op straat en goede verlichting (hierbij hanteert de gemeente voorschriften uit het 'Beleidskader verlichting'). In het kader van de investeringsnota Maassluisstraat kan de stadsdeelvoorrangsregeling niet exclusief worden toegespitst op jongeren. Het college erkent het belang van de transformatie van de garageboxen – zowel vanuit stedenbouwkundig en leefbaarheids-oogpunt. Er blijft inspanning verricht worden voor deze transformatie. Gemeente erkent het belang van goede doorstroming en de herhuisvestingsstrategie. Voor dit plan zorgt Lieven de Key voor doorstroming door ook middeldure huurwoningen te ontwikkelen en mogelijk voorrang te regelen binnen het plan, zodat er voldoende passend aanbod is. Herhuisvesting wordt geborgd via het Sociaal Plan en bestaande kaderafspraken, zodat bewoners die niet meer voor sociale huur in aanmerking komen een passend alternatief krijgen. Aan Lieven de Key wordt gevraagd met de ontwikkelende partijen in gesprek te gaan om te onderzoeken of er niet alleen parkeerplekken kunnen worden gerealiseerd voor de vrije sector woningen, maar ook voor andere segmenten.

- De Nota van beantwoording en wijzigingen investeringsnota Maassluisstraat.

De inspraakperiode bedroeg zes weken en liep van 9 oktober 2025 tot en met 19 november 2025. De concept investeringsnota Maassluisstraat, met als onderdeel het Stedenbouwkundig plan, is tijdens de inspraakperiode aan de bewoners en belanghebbende voorgelegd. Er zijn twee inloopmomenten georganiseerd in de buurtkamer bij het Delflandplein en we hebben met een koffiekar in de buurt gestaan om inspraakreacties op te halen.

De bewonerscommissie heeft namens de huurders van Lieven de Key een gezamenlijk bezwaar ingediend, die door 72 huurders van de 240 woningen is ondertekend. Hieronder volgt een overzicht van de inspraakreactie die tot wijziging van het stedenbouwkundig plan heeft geleid, een toelichting en reactie op het bezwaar van de bewonerscommissie, een samenvatting van de (digitale)inspraakreacties en de ambtshalve wijzigingen.

Inspraakreactie en wijziging stedenbouwkundig plan

- De eigenaar van de garageblokken heeft aangegeven dat de gewenste transformatie zoals beschreven in het stedenbouwkundig plan niet financieel haalbaar of gewenst is. De eigenaar verzoekt om dit op te nemen in het stedenbouwkundig plan. De gemeente heeft op pagina 24 van het stedenbouwkundig plan duidelijker tot uitdrukking gebracht dat de eigenaar het gebruik van de garageboxen ongewijzigd wil voortzetten.

De bewonerscommissie:

1. pleit ervoor dat hun belangen en zorgen serieus en geprioriteerd worden meegenomen bij de plannen. De gemeente geeft aan dat de zorgen van bewoners zijn meegewogen in het plan, dat participatie meerdere keren heeft plaatsgevonden en dat het plan is doorontwikkeld van vier modellen naar één voorkeursmodel, waarin telkens de wensen van de huurders van Lieven de Key en omwonenden in de keuze is meegenomen. Belangrijke punten uit de participatie die zijn verwerkt zijn onder andere: woningen georiënteerd op het groen, verbeterde toegankelijkheid en bruikbaarheid van binnentuinen, meer variatie in woningtypen en een betere sociale veiligheid. Het plan zet in op een prettige, veilige en toekomstbestendige woonomgeving met levendige, groene buitenruimte;
2. vindt dat het plan afbreuk doet aan het karakter van de buurt. De gemeente licht toe hoe vernieuwing en verdichting in dit plan goed samengaan door de principes van het AUP als uitgangspunt te nemen. Dit komt tot uiting door vast te houden aan de stedenbouwkundige opzet van vier herhalende woonblokken, die zich kenmerken door licht, lucht en ruimte en oriëntatie op de groene omgeving;
3. vindt de verdichting te groot en pleiten voor maximaal 395 woningen in plaats van circa 515. De gemeente geeft aan dat deze dichtheid past bij het gemengd stedelijke woonmilieu. Het plan biedt kwalitatief goede woningen voor verschillende doelgroepen, met behoud van licht, lucht, ruimte en uitzicht op groen. Het woningprogramma bestaat uit 50% sociale huur, 30% middenhuur en 20% vrije sector;
4. vraagt om voorzieningen die passen bij de buurt en de schaal van de verdichting, zodat leefbaarheid behouden blijft. De gemeente geeft aan dat er drie bedrijfsruimten en een kinderdagverblijf komen, voornamelijk op zichtlocaties, waardoor de sociale veiligheid en levendigheid toenemen. De exacte invulling wordt in overleg met ondernemers bepaald;
5. maakt zich zorgen over parkeergelegenheid en druk op de openbare ruimte. De gemeente licht toe dat het plan geen hogere parkeerdruk veroorzaakt, dat stadsvernieuwingsurgenten hun parkeervergunning behouden, en dat nieuwe bewoners geen vergunning op straat krijgen;
6. maakt zich zorgen over verlies van groen, binnentuinen, ecologie en waterbeheer. De gemeente licht toe dat tuinblokken de zichtbaarheid en gebruiksmogelijkheden van groen vergroten, onderdoorgangen en directe toegang vanaf de hoofdentree verbeteren de beleving en dat het park, waterpartijen en margestroken worden ingericht met aandacht voor

biodiversiteit, waterberging en hittebescherming.

15 (digitale) inspraakreacties

- Enkele omwonenden maken zich zorgen dat de hoogte van de nieuwe torens het uitzicht belemmert en inkijk veroorzaakt. De gemeente licht toe dat de nieuwbouw is afgestemd op de bestaande torens van architect Piet Zanstra. De torens worden schuin ten opzichte van elkaar geplaatst om zichtlijnen en zonlicht te behouden.
- Twee indieners van een zienswijze vragen om duidelijkheid over de toekomst van de garageblokken op de hoeken van de woongebouwen. De eigenaar van de garageblokken geeft aan dat deze een eindbelegging zijn, constructief in goede staat verkeren en dat herontwikkeling financieel niet haalbaar is. Het huidige gebruik blijft gehandhaafd. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met mogelijke toekomstige ontwikkeling, maar de garages blijven voorlopig staan. Gemeente en Lieven de Key blijven in gesprek met de eigenaar.
- Enkele indieners van zienswijze geven aan dat sommige parkeerterreinen en paden onveilig voelen in de avonduren en vragen om voldoende verlichting. De gemeente geeft aan dat veiligheid en verlichting meegenomen worden in de inrichting van de openbare ruimte, met maatregelen voor zichtbaarheid en sociale veiligheid.
- Positieve reacties van bewoners benadrukken de urgentie van vernieuwing vanwege verouderde woningen, krappe indelingen, slechte isolatie of schimmel. De gemeente bevestigt dat het plan voorziet in woningen met betere kwaliteit, geschikt voor verschillende huishoudens en met voldoende aandacht voor leefbaarheid, groen en sociale veiligheid.
- De Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland heeft aandachtspunten. Deze gaan over het waarborgen van veiligheid bij de verdere planuitwerking, met specifieke aandacht voor brandveiligheid, bereikbaarheid voor hulpdiensten, klimaatadaptatie en energietransitie. Deze punten worden meegenomen in het ontwerp, waarbij de Veiligheidsregio als kennispartner wordt betrokken.
- Qirion B.V. wijst op het beleid dat er bij nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen wordt getoetst of er geen gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd binnen de 0,4 microtesla contour. Het stedenbouwkundig plan is besproken met Tennet en Qirion en hierbij is niet aangedragen dat zich mogelijk woningen binnen de contour van 0,4 microtesla bevinden.

In de Nota van beantwoording investeringsnota Maassluisstraat, zie bijlage 2 zijn de inspraakreacties samengevat en beantwoord.

De volgende wijzigingen ten opzichte van de concept investeringsnota zijn doorgevoerd:

1. In het concept Stedenbouwkundig plan werd uitgegaan van een woongebouw met een diepte van 14 meter exclusief de balkons en galerijen. Dit is gewijzigd naar 14 meter inclusief de balkons en galerijen.
2. De planning voor de bouw van de woongebouwen van fase 2, 3 en 4 is opgeschoven met in het totaal ongeveer 1,5 jaar. De oplevering van fase 4 vindt nu plaats in Q2 2034.

Ad 1. De investeringsnota Maassluisstraat, met als onderdeel het Stedenbouwkundig

plan vast te stellen, met als belangrijkste onderdelen:

- Het vervangen van de 240 sociale huurwoningen en openbare ruimte door een woningbouwprogramma van circa 510 nieuwe woningen in de verdeling van circa 50% sociale huur, 30% middeldure huur en 20% vrije sector waarbij wordt afgeweken van de 40-40-20 beleidsregel.
- Een aantrekkelijke en groene inrichting van de openbare ruimte, die uitnodigt om te verblijven, ontmoeten, spelen en sporten.
- Ruimte voor ondernemers en maatschappelijke voorzieningen die waarde toevoegen voor buurtbewoners.

In deze investeringsnota wordt voorgesteld om de 240 sociale woningen van Lieven de Key aan de Maasluisstraat te slopen en tussen de 490 – 520 nieuwe woningen te bouwen. De woonblokken verkeren in technisch slechte staat: de woningen zijn slecht geïsoleerd, waardoor de bewoners veel last hebben van geluid, warmte, koude en schimmel. Bewoners ervaren de openbare ruimte niet als een prettige ruimte om te verblijven en is toe aan vernieuwing. Met de vernieuwing van de Maassluisstraat kiezen gemeente en Lieven de Key ervoor om niet alleen de woningen op knappen, maar om de buurt te vernieuwen. Het plan zet in op:

- Nieuwe, goede en passende woningen voor de bewoners die door de vernieuwing moeten verhuizen.
- Ongeveer 275 extra woningen, in sociale huur, middeldure huur en vrije sector koop, zodat verschillende huishoudens en inkomens een plek kunnen vinden in de buurt.
- Een aantrekkelijke en groene inrichting van de openbare ruimte, die uitnodigt om te verblijven, ontmoeten, spelen en sporten.
- Ruimte voor ondernemers en maatschappelijke voorzieningen die waarde toevoegen voor buurtbewoners.

<u>Afwijking programma 40/40/20</u>
Volgens Prestatieafspraken en het Aanvullend Convenant Erfpacht 2021 (ACE 2021) dient de corporatie in de eerste plaats hetzelfde aantal sociale huurwoningen terug te bouwen, zodat de woningvoorraad in stand blijft en de herhuisvesting zoveel mogelijk binnen het project kan plaatsvinden. Vertrekpunt voor de programmering van de Maassluisstraat was de Woonvisie Nieuw West (2022). Hier is uitgegaan van een bouwvolume van ca. 50.000 m2 BVO. Bij de uitwerking naar het Stedenbouwkundig plan resulteert dit in een bouwvolume van ca. 47.000 BVO. De sociale huurwoningen die worden gesloopt worden teruggebouwd en daarmee komt dit volume uit op een verdeling van ca. 50% sociale huur, 30% middeldure huur of sociale koop en 20% vrij sector koop.

<u>Woonprogramma</u>
Met Lieven de Key is afgesproken om onderstaande voorbeelduitwerking voor de verdeling naar woninggroottes als uitgangspunt te hanteren. De verdeling is indicatief, omdat de definitieve aantallen afhankelijk zijn van de daadwerkelijke mogelijke verkavelingen van woningen binnen het Stedenbouwkundig kader, met uitzondering van de 9 rolstoelwoningen, dit aantal staat vast. Bij de uitwerking van het ontwerp wordt het programma door de gemeente getoetst.

Segment	**Type woning**	**Ca m2 GBO**	**Aantallen (circa)**
	2-kamerwoning	40	38

Sociale huur (54%)	2/3 kamerwoning	50	18
	3 kamerwoning	60	112
	3/4 kamerwoning	70	90
	4 kamerwoning	95	8
	MIVA 4 kamerwoning	106	4
	MIVA 5 kamerwoning	117	4
	totaal sociale huur		**274**
Middensegement (27%)	2-kamerwoning	50	59
	3-kamerwoning	60	50
	3-kamerwoning	70	27
	Totaal middensegement		**136**
Vrije sector (19%)	3-kamerwoning	70	82
	4+ kamerwoning	110	18
	Totaal vrije sector		**100**

<u>Herhuisvesting</u>
Uitgangspunt voor deze vernieuwing is dat het aantal bestaande sociale huurwoningen teruggebouwd wordt voor de huidige bewoners. Het plan wordt in vier fasen uitgevoerd, zodat het gebied stapsgewijs wordt vernieuwd en niet langdurig volledig een bouwplaats is. Deze fasering maakt het mogelijk dat bewoners grotendeels direct kunnen doorverhuizen naar een nieuwe woning, zonder tijdelijke herhuisvesting. Alleen bewoners uit fase 1 moeten – als zij willen terugkeren naar de Maassluisstraat – een tweede keer verhuizen.

Fase 1 en 2 bestaan uit sociale en middeldure huurwoningen en worden door Lieven de Key ontwikkeld. Hierdoor is doorstroming binnen het plan mogelijk, ook voor bewoners die niet langer in aanmerking komen voor sociale huur, maar wel in aanmerking komen voor middenhuur. De fasering en het woningprogramma maken het mogelijk om alle huurders een woning aan te bieden. Aandachtspunt blijft dat de regels van "passend toewijzen" voor sommige bewoners niet gunstig uitpakken. Hier zullen Lieven de Key, !Woon en de bewonerscommissie in het sociaal plan aandacht aan besteden.

<u>Ongelijk investeren voor gelijke kansen</u>
De ontwikkeling valt onder het Aanvullend Conventant Erfpacht (ACE 2021). Deze regeling maakt het mogelijk dat de corporatie tegen een gereduceerde grondprijs ontwikkelt en stelt de corporatie in staat meer ruimere woningen, kwalitatief hoogwaardigere woningen en roltstoelwoningen te realiseren. Alle bewoners kunnen passend worden geherhuisvest. Consequentie van het ACE is dat de grondopbrengsten voor gemeente lager zijn, terwijl ook de opgave in de omliggende openbare ruimte groot is. Op dit moment is er geen aantrekkelijke en sociaal veilige plek waar bewoners kunnen spelen, ontspannen en sporten.
Het stedenbouwkundig plan stelt daarom voor om niet enkel de openbare ruimte rond de kavels opnieuw in te richten, maar om ook het gebied tot aan het spoortalud mee te nemen en dit in te richten als park voor de buurt.

Dit leidt tot een negatief saldo op de grondexploitatie (netto contante waarde per 01-01-2025) dat ten laste komt van het Vereveningsfonds. Dit fonds verevent positieve plannen met negatieve plannen en stimuleert daarmee de woningbouwopgave. Het plan voor de vernieuwing van de Maassluisstraat is vanwege de dekking vanuit het Vereveningsfonds economisch uitvoerbaar.

Gewoon Goed

De Impuls Gewoon Goed heeft het projectteam van gemeente en corporatie geholpen om aantal keuzes te maken gedurende het planproces. Dit betrof onder andere:

- Uitgangspunten die voorwaardelijk waren voor de financiële haalbaarheid voorafgaand aan het planproces als harde uitgangspunten af te spreken. Een van deze uitgangspunten was het bouwen binnen de kavelgrenzen, zodat het ACE van toepassing bleef en de infrastructuur van wegen, kabels en leidingen gehandhaafd kan blijven.
- De uitgangspunten voor kwaliteit van kleine woningen zijn voorafgaand zijn meegenomen in de planuitwerking en het stedenbouwkundig plan is hierop getoetst. Aandachtspunten waren tweezijdige oriëntatie en goede ontsluitingen.
- De keuze om de ontwikkeling onafhankelijk te maken van de garageboxen op de hoeken. Gemeente, corporatie en omwonenden zien dat het stedenbouwkundig zeer wenselijk is dat deze worden vernieuwd. De eigenaar is hiertoe (nog) niet bereid. Een eventuele onteigening zou de complexiteit en risico's ernstig doen toenemen. De gekozen opzet van het plan laat ruimte voor herontwikkeling op termijn.

Parkeren

De terugkerende bewoners en stadsvernieuwingsurgenten mogen volgens het vigerende beleid hun parkeervergunning op straat behouden of meenemen. In het plan wordt er rekening mee gehouden dat het aantal verleende vergunningen gelijk blijft. De nieuwe bewoners (geen stadsvernieuwingsurgenten) krijgen geen parkeervergunning voor op straat.

Voor de vrije sector woningen wordt een parkeergarage gebouwd uitgaande van een parkeernorm van minimaal 0,6 en maximaal 1. Voor de sociale huur en de woningen in het middeldure segment hoeven volgens de ''Nota Parkeernormen auto'' geen parkeerplaatsen te worden gerealiseerd in de parkeergarage. Op basis van de parkeernorm komen er minimaal ca. 60 parkeerplekken in de garage. Als de ontwikkelaar meer parkeerplaatsen wil realiseren, dan kan de ontwikkelaar een ruimere garage maken.

Voor het totaal aan nieuwbouwwoningen moet 0,1 openbare bezoekersparkeerplaats per woning op maaiveld beschikbaar zijn. Met de toevoeging van ongeveer 275 woningen betekent dit ca. 27 extra parkeerplaatsen. Deze extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de zijstraten van de Maassluisstraat.

Stadsdeelvoorrang

Woningzoekenden die in Nieuw-West wonen kunnen voorrang krijgen op bepaalde nieuwbouwwoningen in het stadsdeel. Om in aanmerking te komen moet de bewoner de afgelopen 10 jaar minimaal 6 jaar onafgebroken in Nieuw-West hebben gewoond.
Om voorrang te mogen verlenen, moet de ontwikkelaar of corporatie het complex aanmelden, zodat het kan worden vastgelegd in de huisvestingsverordening. In dat geval worden 25% van de woningen toegewezen met stadsdeelvoorrang.

Omdat de woningen aan de Maassluisstraat grotendeels worden toegewezen aan de huidige bewoners die terugkeren, blijft slechts een zeer beperkt deel van de sociale huurwoningen over voor stadsdeelvoorrang. Voor de middeldure huurwoningen is het aandeel substantiëler. Een jaar voorafgaand aan de oplevering treedt de gemeente met Lieven de Key en de ontwikkelaar in overleg om te bespreken hoe het complex kan worden aangemeld voor stadsdeelvoorrang.

Stedenbouwkundige opzet

De Delflandpleinbuurt-West is een buurt in Nieuw-West, 1 van de 5 Westelijke Tuinsteden die werden gerealiseerd aan de hand van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP, 1934). Het plangebied is exact Noord-Zuid georiënteerd en bestaat uit vier repeterende stempels in de vorm van haken, opgebouwd uit telkens twee stroken. Hoewel de bijbehorende torens eigenlijk onderdeel uitmaken van deze stempels, vallen ze niet onder het eigendom van Lieven de Key en zijn daarom geen onderdeel van deze vernieuwing. De L-vormige volumes zijn gekoppeld met een rijtje lage garageboxen, wat een typische AUP taal is: de hoeken zijn hierdoor open.

Het Stedenbouwkundig plan zorgt voor een toekomstbestendige stedelijke ontwikkeling. Bij de vernieuwing blijven de kwaliteiten uit het verleden behouden. Het plan houdt vast aan de kernwaarden uit het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) – licht, lucht en ruimte - en de nadrukkelijke aanwezigheid van het groen. De gebouwen zijn georiënteerd op de zon en hebben breed uitzicht op het groen. Om dit te behouden wordt vastgehouden aan de structuur van de vier repeterende stempels. De nieuwe gebouwen komen grotendeels terug op de positie van de bestaande gebouwen. Daarnaast krijgt iedere stempel een toren, die wordt gespiegeld aan de reeds bestaande torens achter het kavel. Op deze manier ontstaat samenhang tussen bestaande bebouwing en nieuwbouw.

Beeldkwaliteit

Het Beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het Stedenbouwkundig plan en beschrijft hoe de visuele samenhang en architectonische kwaliteit moeten worden vormgegeven. Het plan verwijst naar de oorspronkelijk stijl van het AUP, waarin gelijk uitziende bouwblokken worden herhaald. Doordat er in dit plan met meerdere architecten wordt gewerkt en de bouwblokken door de onderdoorgangen niet gelijkvormig zijn, is het belangrijk dat het beeldkwaliteitsplan beschrijft hoe er wordt gezorgd voor eenheid en samenhang.

Duurzaamheid

Het plan draagt bij aan de ambitie om de stad klimaatbestendig en 'rainproof' te maken. Hiermee versterkt de ecologische waarde van het groen met de aanleg van een natuurvriendelijke oever. Nieuwbouw zal voldoen aan de geldende wettelijke duurzaamheidseisen (o.a. BENG). De woningen worden aardgasvrij en worden aangesloten op het warmtenet of een WKO systeem. Lieven de Key en de gemeente gaan zich extra inzetten op circulariteit en op natuur-inclusief bouwen.

Openbare ruimte en groen

De nieuwe inrichting van de openbare ruimte wordt uitgewerkt vanuit vijf speerpunten:

- Verbinden buurt, binnentuinen en park: De groene zone langs het spoor, nu nog verscholen achter gebouwen, wordt omgevormd tot een toegankelijk park en zichtbaar onderdeel van de buurt. Hoge poorten in het verlengde van de Voorburgstraat en Rijswijkstraat maken het park goed herkenbaar vanaf de straat. Duidelijke routes en entrees nodigen buurtbewoners uit en zorgen voor overzicht. Het groen sluit aan op de binnentuinen, waardoor een samenhangend geheel ontstaat. Bij de inrichting is speciale aandacht voor veiligheid: goede verlichting en sociale zichtbaarheid maken het park prettig en veilig om te gebruiken, zowel overdag als in de avond.
- Versterken kwaliteit van het groen en water: De groene zone wordt ingericht met aandacht voor biodiversiteit en natuurvriendelijke oevers. Er komen rustige zitplekken om de natuur te ervaren. De ecologische, sociale en recreatieve

waarde van het park wordt verhoogd.
- Ruimte voor sporten, spelen en ontmoeten: Er komen diverse plekken om te sporten, spelen en ontmoeten.
- Veilige en toegankelijke inrichting voor verkeer en parkeren: Alle weggebruikers kunnen op een veilige manier door de buurt bewegen.
- Schoon, heel en veilig: De openbare ruimte moet schoon, goed verlicht en goed te beheren zijn.

In het Stedenbouwkundig plan is een Schetsontwerp gemaakt voor de openbare ruimte. Het Schetsontwerp laat zien hoe de gemeente de openbare ruimte zou kunnen inrichten. Het Schetsontwerp is nog geen eindbeeld. Om ruimte te maken voor sporten, spelen en ontmoeten is het voornemen om een deel van de parkeerplaatsen aan de achterzijde op te heffen. Uit parkeertellingen blijkt dat dit mogelijk is. Als het Stedenbouwkundig plan is vastgesteld, dan wordt het ontwerp samen met bewoners, Lieven de Key en betrokkenen uitgewerkt en wordt er een definitieve keuze gemaakt over het opheffen van de parkeerplaatsen. Bij het Samen Stadmaken worden keuzes gemaakt over bijvoorbeeld de plekken om te spelen, sporten en ontmoeten.

<u>Gemeentelijk beheer van openbare ruimte</u>
De openbare ruimte wordt ingericht conform de Puccini richtlijnen. De bijzondere elementen, zoals de loopbruggen, vlonders, sportvelden en speelplaatsen, worden in de VO-fase in afstemming met de afdeling Beheer bepaald. De hoven blijven grotendeels als binnentuinen in beheer van de erfpachter. Afdeling Beheer van de directie Stadswerken heeft kennis genomen van het Schetsontwerp en ziet op dit moment geen aandachtspunten. Vanuit het gebiedsteam en door bewoners is als aandachtpunt meegegeven dat er in de openbare ruimte veel vervuiling en vernieling plaatsvindt. Dit is een aandachtspunt bij de uitwerking van het ontwerp.

<u>Maatschappelijke voorzieningen</u>
Voor de Ringzone West (waar project Maassluiszone ook onder valt) is in 2021 een raamwerk opgesteld met bijbehorende voorzieningenkaart. Hierbij is integraal gekeken naar de totale groei van de verschillende projecten in de Ringzone West en wat dit betekent voor de vraag naar extra voorzieningen voortkomend uit die groei. Vanuit deze voorzieningenkaart is er de verwachting dat door de groei van de Ringzone West er bij de vernieuwing van de Maassluisstraat behoefte is aan één kinderopvanglocatie van circa 400m2 met buitenruimte. Lieven de Key heeft hiervoor ruimte gereserveerd in het vierde kavel.

Ad 2. Kennis te nemen van de (GEHEIM) Financiële paragraaf behorende bij de investeringsnota Maassluisstraat, met als belangrijkste onderdelen:

- Het in de financiële paragraaf Maassluisstraat voorgestelde financieel kader heeft een negatief saldo. Hiervoor dient een voorziening te worden opgenomen in het Vereveningsfonds.
- De uitkomsten van de financiële risico- en kansenanalyse die onlosmakelijk verbonden is met de grondexploitaties Maassluisstraat. Wanneer er zich risico's voordoen komt de dekking hiervoor uit het Vereveningsfonds.

De GEHEIME Financiële paragraaf, zie bijlage 3 van deze voordracht, vormt de toelichting van de grondexploitatie Maassluisstraat. De grondexploitatie Maassluisstraat is een financiële vertaling van het stedenbouwkundig plan, bestaat uit een raming van

opbrengsten en kosten en geeft daarmee inzicht in de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling. Het saldo van deze ontwikkeling is negatief. Hierdoor is het noodzakelijk om een reservering te treffen in de voorziening Plantekorten in het Vereveningsfonds.

Ad 3. De grondexploitatie Maassluisstraat (plancode 406.14) welke een negatief nominaal resultaat kent van €1,76 miljoen (prijspeil 1-1-2025) vast te stellen. Dit is gebaseerd op nominale opbrengsten en kosten van respectievelijk € 7,22 miljoen en € 8,98 miljoen. Bij hantering van gemeentelijke parameters (rente, inflatie en disconto) bedraagt het resultaat op netto contante waarde €2,15 miljoen negatief per 1 januari 2025.

De grondexploitatie Maassluisstraat heeft een nominaal negatief saldo van €1,76 miljoen (€2,1 miljoen netto contante waarde per 1 januari 2025). Het netto contante saldo wordt verevend binnen het Vereveningsfonds. Er moet in het Vereveningsfonds een voorziening worden getroffen.

De nominale kosten bedragen €8,98 miljoen. De te maken kosten komen voort uit een herinrichting van de openbare ruimte rond de her te ontwikkelen bebouwing. Hieronder vallen onder andere het park en de tussenstraten. Het bouwrijp maken van de bebouwing valt nadrukkelijk niet onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, maar van de erfpachter.

De nominale opbrengsten bedragen €7,22 miljoen. Welke afkomstig zijn uit meerwaarde erfpacht. De opbrengsten vallen onder het aanvullend convenant erfpacht (ACE) wat met de woningbouwcorporaties is afgesproken.

Ad 4. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet ter hoogte van het toekomstig investeringsniveau van €8,98 miljoen (prijspeil 1-1-2025) van de grondexploitatie Maassluisstraat.

De totale investeringen in de grondexploitatie Maassluisstraat zijn begroot op € 8,98 miljoen. In de voorliggende voordracht wordt een uitvoeringskrediet aangevraagd. Dit betreft een krediet voor de inrichting openbare ruimte en voor de ambtelijke begeleiding van deze ontwikkeling.

Ad 5. Kennis te nemen van de geheimhouding die is opgelegd op de GEHEIME Financiële paragraaf investeringsnota Maassluisstraat op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding is opgelegd tot de sluiting van de grondexploitatie en uiterlijk tot 31 december 2037 of tot het moment waarop de gemeenteraad besluit de geheimhouding op te heffen.

De Financiële paragraaf investeringsnota Maassluisstraat (bijlage 3 bij investeringsnota) is GEHEIM op grond van artikel 87 van de Gemeentewet in combinatie met artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid.

Door openbaarheid van de gegevens uit de financiële paragraaf en grondexploitatie kunnen de financiële belangen van de gemeente worden geschaad. Het belang van openbaarheid weegt daar niet tegenop.

De geheimhouding is opgelegd tot de sluiting van de grondexploitatie en uiterlijk tot 31 december 2037 of tot het moment waarop de gemeenteraad besluit de geheimhouding eerder op te heffen.

Participatie

De 240 woningen zijn al lange tijd aangewezen als sloopnieuwbouw- en verdichtingslocatie. Op deze locatie is in 2010 een ontwikkeltraject voor nieuwbouw gestart en werd een sloop-nieuwbouw participatieproces doorlopen met instemming van de bewoners. Door een economische crisis zijn deze plannen uiteindelijk niet uitgevoerd. Veel bewoners hadden hierdoor een afwachtende houding ten aanzien van dit nieuwe plan en het participatieproces. Door bewoners regelmatig te informeren over de stand van zaken en de voorgang, hebben Lieven de Key en de gemeente getracht bewoners goed op de hoogte te houden.

Lieven de Key en de gemeente hebben vanaf juni 2023 8 bijeenkomsten georganiseerd:

- Juni 2023: 2 bijeenkomsten georganiseerd door LDK om de huurders te informeren over de start van de planvorming.
- December 2023: 2 bijeenkomsten georganiseerd door LDK en de gemeente. Eén bijeenkomst was voor de huurders en één bijeenkomst was voor de buurt. Tijdens deze bijeenkomsten werden 4 voorstellen gepresenteerd voor de vernieuwing.
- April 2024: een buurtwandeling voor bewoners en omwonenden. Tijdens deze buurtwandeling konden aanwezigen vertellen wat er fijn en minder fijn is aan de woningen en de openbare ruimte.
- Juli 2024: bijeenkomst georganiseerd door LDK, Vakwerk Architecten en de gemeente over het eerste concept stedenbouwkundig plan.
- 15 april 2025: informatiebijeenkomst over het sociaal plan met de huurders door LDK. Vanuit de gemeente waren de projectmanager en accounthouder Wonen hierbij aanwezig.
- 20 mei 2025: bijeenkomst georganiseerd door LDK, Vakwerk Architecten en de gemeente met de presentatie van het concept stedenbouwkundig plan dat na de zomer de inspraak ingaat.

Dilemma's en keuzes

Gedurende het participatieproces hebben bewoners positieve en negatieve reacties gegeven op het plan. Het grootste zorgpunt was de verdichting en de gevolgen die dit heeft voor de binnentuinen, het uitzicht en de beschikbaarheid van parkeerplaatsen. Gedurende het participatieproces zijn op de bijeenkomsten verschillende modellen onderzocht. Dit heeft geleid tot het voorliggend stedenbouwkundig plan. De positieve punten die in dit plan zijn meegenomen, is dat het veel verschillende woningtypes mogelijk maakt en dat de nieuwe woningen optimaal uitzicht en verbinding hebben naar het groen. Voor de overzijde van de Maassluisstraat is het belangrijk dat het wordt verbonden met het nieuwe buurtpark en dat er voldoende licht en openheid in het bouwvolume is.

Veel bezoekers van de bijeenkomsten hebben zich positief over de plannen uitgelaten en hebben begrip voor de noodzaak om te verdichten. Ze dringen met name aan op voortgang. Ze zijn bezorgd over de lange tijd voordat zij kunnen verhuizen.

De bewonerscommissie van de Maassluisstraat is desondanks niet positief en had graag een plan gezien met minder woningen, waarbij de huidige binnentuinen onbebouwd zouden blijven. De bewonerscommissie heeft bewoners daarom opgeroepen om

bezwaar aan te tekenen tegen de plannen.

Op de bewonersbijeenkomst in mei 2025 is uitgelegd dat het concept stedenbouwkundig plan de inspraak in gaat en dat dan het moment voor bewoners en omwonenden is om te reageren.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja (vanuit Vereveningsfonds)

De financiële onderbouwing van het investeringsbesluit is opgenomen in:

- De financiële paragraaf behorende bij het concept investeringsnota Maassluisstraat.
- Het Ververingsfonds maakt projecten met een negatief saldo mogelijk.

Overige toelichting:
De financiële gevolgen van de investeringsnota zijn verwerkt in de financiële paragraaf en het plansaldo en de financiële risico's worden gedekt door het Vereveningsfonds.
De grondexploitatie en de financiële paragraaf zijn voorgelegd aan het financieel adviesteam (FAT). Het FAT is akkoord.

Conclusie:
De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële gevolgen en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Geheimhouding

Zie onderbouwing beslispunt 5.

Welke stukken treft u aan?

Registratienr.	Naam
	1. Advies dagelijks bestuur van stadsdeel NieuwoWest over investeringsnota Maassluisstraat
	2. Nota van beantwoording investeringsnota Maassluisstraat
	3. Financiële paragraaf investeringsnota Maassluisstraat (GEHEIM)
< *automatisch* >	4. Investeringsnota Maassluisstraat

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

G&O – Jessica Stolk, jessicastolk@amsterdam.nl, 06 42 48 53 78

Classificatiegegevens

1	Classificatie	Geheim (geldt alleen voor Financiële paragraaf investeringsnota Maassluisstraat
2	Wie legt geheimhouding op?	College van B en W
3	Gaat het stuk geheim door naar de commissie en/of raad?	Ja
4	Einddatum	De geheimhouding wordt opgelegd tot de sluiting van de grondexploitatie en uiterlijk tot 31 december 2037 of tot het moment waarop de gemeenteraad besluit de geheimhouding eerder op te heffen
5	Uiterlijke einddatum	31 december 2037
6	Grondslag	Artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid
7	Motivatie	Door openbaarheid van de gegevens uit de financiële paragraaf en grondexploitatie kunnen de financiële belangen van de gemeente worden geschaad. Het belang van openbaarheid weegt daar niet tegenop