Gemeente Amsterdam

Voortgangsrapportage renovatie Amsterdam Museum



Januari 2026

Inhoud

1 Inleiding 3

2 Stand van Zaken 4

3 Planning 6

4 Risico’s 7

5 Communicatie 9

1 Inleiding

De gemeente en het Amsterdam Museum hebben na zorgvuldige overwegingen ervoor gekozen om het museum van en voor onze stad in de binnenstad in het 50 jaar geleden speciaal daarvoor ingerichte Burgerweeshuis te behouden. Daarbij was duidelijk dat een grondige renovatie en gedeeltelijke verbouwing nodig zijn om het museum aan te passen aan de wensen van bezoekers en museum en om de toegang en bereikbaarheid van de collectie mogelijk te maken.

Het is daarbij belangrijk om de grote kunstwerken uit de collectie te laten zien. Bijvoorbeeld de schuttersstukken uit de tijd van Rembrandt en de groepsportretten van Raquel van Haver uit de 21ste eeuw. Deze kunstwerken horen bij de belangrijkste stukken van de Collectie Amsterdam. Ze hebben veel historische en maatschappelijke waarde voor Amsterdammers en bezoekers van de stad. Het ontwerp van Neutelings Riedijk Architecten doet zowel eer aan het gebouw als monument als aan de museale wensen van onze tijd.

De kern van het ontwerp voor het nieuwe Amsterdam Museum bestaat uit het maken van een herkenbaar, open en ruim entreegebied, het creëren van een toegankelijke en logische museale route en het toevoegen van museumzalen. Het museum wordt daardoor een efficiënter, ruimer, flexibeler en duurzamer gebouw. Het ontwerp vergroot de herkenbaarheid en maakt van het nieuwe Amsterdam Museum een belangrijke culturele plek op een historische locatie.

Het nieuwe museum opent naar de stad en gesloten deuren en ramen gaan open. De stadshal en galerij rond de stadshal en álle binnenpleinen zijn straks gratis toegankelijk voor iedereen. Bovendien is het museum ook toegankelijk voor mensen met een beperking. Iedereen weet straks gemakkelijk de weg te vinden naar, maar ook ín het nieuwe Amsterdam Museum.

Het gebouw wordt duurzamer door bewust materiaalgebruik en hergebruik, betere isolatie en bodem-warmte-koudeopslag zonder de monumentale gevels te schaden, het afschaffen van gas ten gunste van energie-efficiënte technieken. En daarbij ook groene daken en buitenruimtes die regenwater kunnen opvangen en verwerken.

De renovatie valt onder de gemeentelijke regeling grote projecten (RGP). De regeling is van toepassing op projecten binnen de gemeente die als risicovol worden gekarakteriseerd. In het kader van deze regeling zijn diverse maatregelen getroffen zoals second opinions, expertsessies, tenderboard(s), meerdere kostenramingen, risicoanalyses en een dwarskijksessie. Het opstellen van een bestuurlijke voortgangsrapportage is onderdeel van de regeling.

In deze rapportage wordt teruggeblikt op de periode van augustus 2024 tot januari 2026. In deze periode werkte de gemeente aan zaken als de aanbesteding van de uitvoering en het aanvullend krediet. In deze rapportage informeren we u over de stand van zaken rondom de renovatie.

In verband met de aanbesteding en de naderende contractfase zijn de financiën ondergebracht in een Voortgangsrapportage Financieel. Deze is GEHEIM.

2 Stand van Zaken

Raad van State
Op 16 oktober 2024 hebben wij u per brief geïnformeerd over de uitspraak van de Raad van State. Voorafgaand aan de uitspraak was de aanbesteding al gestart om zo min mogelijk tijd te verliezen.

Collegebesluit aanvullend investeringsbudget
In september 2025 stemde het college in met het voorstel om in de begroting van 2026 het investeringsbudget voor de renovatie van het Amsterdam Museum te verhogen. De verhoging van het uitvoeringskrediet wordt binnen afzienbare tijd aan de raad voorgelegd.

De hogere benodigde investeringsruimte wordt veroorzaakt door de vertraging in het project door de beroepen en bezwarenprocedure tot aan de Raad van State, de marktomstandigheden en de complexiteit van het project en zijn omgeving. In de bijlage is de verdeling van de budgetten opgenomen.

Uitslag van de aanbesteding
Op 13 januari 2026 heeft het college van B&W ingestemd met de gunning aan de winnende inschrijver. De winnende inschrijver is Salverda Bouw BV, de inschrijfsom valt binnen het beschikbare budget. Beide inschrijvende aannemers zijn geïnformeerd over de uitslag op 14 januari. Salverda Bouw BV is gebonden aan haar aanbieding tot 1 april 2026.

Volgende stappen
Contract sluiten en beginnen met de bouw
Het streven is om in maart 2026 een contract met de aannemer te sluiten, onder ontbindende voorwaarde dat de raad instemt met het aanvullende uitvoeringskrediet. Aansluitend zal de aannemer starten met de voorbereidingen van de bouw. Rondom de zomerperiode zullen de eerste bouwhekken worden geplaatst en zal gestart worden met de renovatie, inclusief het saneren van asbest. De bouwplaats krijgt een bijzondere uitstraling, op de bouwhekken komen afbeeldingen en informatie over het project en het museum.

Fondsenwerving Amsterdam Museum
Het Amsterdam Museum draagt de verantwoordelijkheid voor het werven van haar eigen budget ter ondersteuning van onder meer de inrichting, tentoonstellingen en de geplande verhuizing. In de komende maanden richt het museum zich op het markeren van de renovatiestart via twee sleutelmomenten: de ondertekening van het contract met de aannemer en de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden.

Communicatie
Zoals gebruikelijk bij grote projecten zal de communicatie met omwonenden en belanghebbenden actief worden voortgezet. We gaan de buurt informeren over de aanstaande werkzaamheden en het team van de aannemer voorstellen aan omwonenden.

Organisatie

De renovatie van het Amsterdam Museum kent twee opdrachtgevers, het Amsterdam Museum en gemeente Amsterdam. De gemeente is eigenaar van het gebouwencomplex en financiert de casco+ verbouwing. Het Amsterdam Museum is huurder en financiert de inrichting, verhuizing en tijdelijke huisvesting van het museum. Tijdens het ontwerp- en realisatietraject trekken beide opdrachtgevers gemeenschappelijk op. Vanaf de start van de uitvoering van de renovatie is de gemeente Amsterdam de enige opdrachtgever. Het museum blijft verantwoordelijk voor de exploitatie, verhuizing, opening, tentoonstelling en inrichting. Ook blijft het museum betrokken bij de communicatie over het project en het nieuwe Amsterdam Museum.

3 Planning

De aanbestedingsprocedure is in januari 2026 afgerond met een collegebesluit en de bezwaarperiode verloopt op 4 februari 2026 af. Het streven is om het contract met de aannemer zo snel mogelijk af te sluiten, mogelijk in maart 2026. Na een kleine periode van voorbereidende werkzaamheden is de verwachting dat de uitvoerende bouwwerkzaamheden rond de zomer van 2026 beginnen. We verwachten in 2029 het casco+ op te leveren.

Vergunning	*rapportage 2024*	*deze rapportage*
Uitspraak Raad van State – vergunning onherroepelijk	augustus 2024	oktober 2024
Aanbesteding aannemer		
Publicatie selectieleidraad	juli 2024	juli 2024
Publicatie gunningsleidraad	september 2024	november 2024
Inschrijving	-	31 oktober 2025
Voornemen tot gunnen	-	14 januari 2026
Ondertekenen contract	-	maart 2026
Bouw		
Contract hoofdaannemer	Q1 2025	Q1 2026
Oplevering casco+	2028	2029

De oplevering en opening zijn ten opzichte van de vorige rapportage vertraagd. Door de complexiteit van het project hebben partijen tijdens de aanbesteding gevraagd om meer tijd voor om de prijs en de aanpak voor het project te kunnen maken. Daarnaast heeft de aanbesteding langer geduurd door de aanvraag voor aanvullende dekking.

Vervolgstappen
In de komende weken ligt de focus op het formaliseren van het contract met de aannemer, met als doel uiterlijk eind maart 2026 af te ronden. Zodra het contract is getekend, start de aannemer met de voorbereidende werkzaamheden in de zomerperiode van 2026, waarna de feitelijke uitvoering van de renovatie spoedig volgt.

4 Risico's

Zoals bij grote projecten gebruikelijk is, zijn met betrokken partijen verschillende risicosessies georganiseerd. Tijdens de risicosessies wordt er gekeken naar de grootste risico's. Aan elk risico worden beheersmaatregelen gekoppeld om de gevolgen van het risico te verkleinen of voorkomen. Al naar gelang de vordering in het project vallen risico's af, maar kunnen er ook (nieuwe) risico's bijkomen. Hieronder worden de grootste aanwezige risico's benoemd met bijhorende beheersmaatregelen.

Overlast in de omgeving

De buurtbewoners en lokale ondernemers ondervinden overlast door de werkzaamheden van de aannemer. Er komen klachten vanuit de omgeving binnen over geluid, stof, verkeer en andere hinderlijke aspecten. Hierdoor ziet de aannemer zich genoodzaakt om de werkwijze aan te passen met uitloop van de planning tot gevolg.

Beheersmaatregelen

- Werkzaamheden afstemmen met andere projecten in de omgeving.
- Goed werkplan opstellen over Bereikbaarheid, Leefbaarheid Veiligheid en Communicatie.
- Aannemer maakt plan van aanpak overlastbeperking.
- Van de aannemer wordt een proactieve houding verlangd als het gaat om het initiëren van bijeenkomsten met ondernemers, bewoners en andere belanghebbenden.

Bezwaarprocedures op de revisie van de omgevingsvergunning

Bij de technische uitwerking van het project moet een revisie van de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Dit is nodig omdat specifieke uitwerking nadere afstemming nodig heeft met de vergunningverlener. Deze revisie kan aanleiding geven tot bezwaarprocedures van omwonenden of andere belanghebbenden, waardoor de planning mogelijk uitloopt.

Beheersmaatregelen

- Vooroverleg met Vergunningverlener, Monumenten & Archeologie, Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed
- Integrale risico-inventarisatie gemeente met aannemer, onderaannemers en adviseurs
- Structurele bewaking van toprisico's van de gemeente in de bouwvergaderingen

Schade aan monument of omliggende gebouwen

Door werkzaamheden van de aannemer tijdens de uitvoering kan schade ontstaan aan het monument of omliggende panden. Dit dwingt tot specialistisch herstel met een mogelijke stagnatie en juridische claims over de aansprakelijkheid. Voor de gemeente resulteert dit mogelijk in reputatieschade en negatieve publiciteit, waardoor het maatschappelijk draagvlak voor het project in het geding komt.

Beheersmaatregelen

- Gemeente heeft specifiek een aannemer geselecteerd met ervaring en certificaten voor renovatie van monumenten.

- In de aanbesteding had de aannemer onbeperkte toegang tot het gebouw voor vooronderzoek
- De aannemer zal het museumgebouw en de omliggende gebouwen monitoren op basis van een monitoring plan
- Een directievoerder en toezichthouder met aantoonbare ervaring in renovatie en restauratie
- Een passende bouwverzekering afsluiten voor de uitvoering

Vervallen subsidies

Toegekende rijkssubsidies vervallen doordat de planning opschuift. Een deel van het projectbudget valt weg.

Beheersmaatregelen

- De subsidies worden opnieuw aangevraagd.
- Een reservering opnemen in de investeringskosten om grotendeels het verschil op te vangen.

Fondsenwerving

Het Amsterdam Museum heeft voor de financiering van de eigen deelprojecten een fondsenwerving gestart en richt zich op een bedrag van 17,5 mio euro. Het risico bestaat dat het bedrag niet volledig wordt geworven. Er zijn dan aanpassingen nodig in het ontwerp van de inrichting. Dit kan leiden tot vertraging en een versoberde uitvoering ten opzichte van de ambitie.

Beheersmaatregelen

- Er moet door het museum geprioriteerd worden op hun eigen inrichting
- Versobering en/of fasering van de inrichting

Netcongestie

Het probleem Netcongestie is sinds 2021 stadsbeeld en speelt ook bij het Amsterdam Museum. Het museum krijgt vooralsnog niet de capaciteit die nodig is bij opening van het nieuwe museum voor publiek. Dit kan consequenties hebben voor de exploitatie zoals dat het museum pas later de deuren opent, op (hele) hete dagen moet sluiten, de openingstijden moet aanpassen of dat er een tijdelijke energievoorziening moet komen.

Beheersmaatregelen

- Het verduurzamen van de exploitatie. Netbewust exploiteren.
- Het verbeteren van de isolatieschil van het gebouw.
- Zonnepanelen plaatsen waar mogelijk.
- Het vergroenen van de binnenplaatsen.
- Aanpak gericht op verschillende scenario’s.

Niet volledig kunnen doorvoeren van optimalisaties

Het lukt niet om alle optimalisaties door te voeren in de uitwerkingsfase. De overeengekomen financiële benodigde korting wordt niet (helemaal) gehaald.

Beheersmaatregelen

- De ontwerpuitwerking inclusief de uitwerking van de optimalisaties gebeurt contractueel door de hoofdaannemer.

- In de aanbesteding zijn architect, Amsterdam museum en gemeentelijk vastgoed vroegtijdig en gezamenlijk akkoord gegaan met de optimalisaties.
- Extra marge inbouwen in investeringskosten voor eventuele optimalisaties die niet gehaald worden.

De optimalisaties hebben in de toekomst consequenties voor de exploitatie
Aannemers hebben optimalisatievoorstellen gedaan. Het risico wordt gezien dat deze optimalisaties onaanvaardbare gevolgen hebben voor de exploitatiefase. Mogelijk zijn grote kostbare ingrepen nodig in de exploitatiefase waardoor exploitatielasten onevenredig worden vergroot.

Beheersmaatregelen
- Alle voorgestelde optimalisaties inhoudelijk goed beoordelen:
- Deskundige ontwikkelmanager van GV en deskundige van Amsterdam Museum laten deelnemen aan de beoordelingscommissie.
- Optimalisaties laten beoordelen door het Toets en Adviesteam dat verantwoordelijk is voor het ontwerp.
- Alleen optimalisaties doorvoeren als daar uitdrukkelijk consensus over bestaat in de beoordelingscommissie.

Bouwclaims door vertraging
De opdrachtgever ontvangt bouwclaims van de aannemer door vertraging in de uitvoering of financiële onenigheid over het contract. Aannemer dient claims in met juridisch conflict tot gevolg.

Beheersmaatregelen
- Prioriteit: terughoudendheid in het doorvoeren van scopewijzigingen door de gemeente
- In het contract en Plan van Aanpak zijn faseringsafspraken overeengekomen met de aannemer om flexibiliteit in te bouwen en “robuustheid” in de planning.
- Aandacht geven aan de relatie en samenwerking van gemeente, de aannemer en de adviseurs.
- Een gecertificeerde aannemer contracteren die complexe renovatie/restauratie projecten regelmatig uitvoert
- Goed team van ervaren directievoerder(s) die de bouw begeleiden.
- Juridische ondersteuning tijdens de bouw.
- De basis van de overeenkomst is een gangbare nationale standaard, de zogenaamde Uniforme Aanneemovereenkomst en geverifieerd door Duet Advocaten.

Toelichting
Bouwclaims door uitloop planning kunnen het risico voor de gemeente zijn.
Zoals bijvoorbeeld:
- contractaanpassing door de gemeente
- onverwachte archeologische vondsten
- bodemverontreinigingen,
- veel meer asbest dan vooraf gedacht
- wijziging van wet- en regelgeving

Uitvoeringsrisico's waarvan van de aannemer verwacht mag worden dat hij deze redelijkerwijs kon verwachten en calculeren ten tijde van de inschrijving worden geacht onderdeel te zijn van de inschrijving en liggen dus bij de aannemer.

Zoals bijvoorbeeld:
- de prijsstijgingen in het eerste jaar
- het verwijderen van asbest zoals opgenomen in de asbestinventarisatie

5 Communicatie

Het binnenstedelijk gelegen gebouwencomplex kent veel buurtbewoners en ondernemers, pandeigenaren en ov-verbindingen, die direct te maken krijgen met de renovatie en de toegevoegde nieuwe gebouwdelen. De communicatie over de voortgang en aanvang van de renovatie wordt door de gemeente en het museum gezamenlijk uitgevoerd. Met uitzondering van de aanbestedingsfase waarin geen communicatie naar de omgeving was.

Communicatie door aannemer

Na de aanbesteding wordt de communicatie grotendeels door de aannemer gedaan. De aannemer heeft een plan van aanpak overlastbeperking gemaakt waarin de communicatie naar de omgeving van het project concreet is uitgewerkt. Gemeente bewaakt dit met de uitvoeringsorganisatie structureel in de bouwvergadering.

De komende tijd bereiden we de externe communicatie voor. Na de contractondertekening met de aannemer, wordt in samenwerking met het museum, de gebiedsmakelaar en aannemer de communicatie opgepakt, zoals bijvoorbeeld over het moment dat de bouw gaat beginnen of wanneer bouwhekken geplaatst worden.

De focus ligt op het informeren van de volgende doelgroepen:

- Bewoners en ondernemers in de directe omgeving van de bouwlocatie (het museum).
- Afstemming met de bewoners en gebruikers van het Begijnhof.
- Gebruikers openbare ruimte.

Algemene informatieavond

De aannemer start het communicatietraject met een algemene informatieavond voor omwonenden en belanghebbenden, enkele weken vóór de start van de werkzaamheden. Tijdens deze bijeenkomst:

- Aannemer stelt de gebiedsmanager voor als eerste aanspreekpunt
- Aannemer licht de plannen toe met behulp van o.a. een maquette en informatiepanelen
- Bezoekers krijgen concreet inzicht in de werkzaamheden, planning en maatregelen.
- Aannemer biedt gelegenheid voor vragen, signalen en feedback, die zij terugkoppelt in de eerstvolgende burenbrief die de aannemer maakt

Fondsenwerving Amsterdam Museum

Met de start van de renovatie gaat de fondsenwerving van het Amsterdam Museum een cruciale fase in. Het museum vernieuwt haar brochures, website en presentaties om stakeholders te betrekken. Eerst ligt de focus op financiële partners zoals donoren, bedrijven en weldoeners. Later, naarmate de heropening nadert, verschuift de aandacht naar de stad Amsterdam en de publieke ruimte, met zichtbare campagnes en evenementen om een breed draagvlak te creëren. De gemeente en het Amsterdam Museum stemmen de communicatie hierover af.