Gemeente Amsterdam

Map

Voordracht voor de Map wethouder Groot Wassink van 04 november 2025

Portefeuille: Gemeentelijk Vastgoed (16)

Agendapunt: B4

Onderwerp

Stand van zaken renovatie en verduurzaming Danie Theronstraat 2

Gevraagde beslispunten

Kennis nemen van de genomen stappen en vervolgstappen renovatie en verduurzaming Danie Theronstraat 2

Onderbouwing beslispunten

Kennis nemen van de genomen stappen en vervolgstappen renovatie en verduurzaming Danie Theronstraat 2

In de staf Vastgoed van 10 april 2025 is de aanpak renovatie en verduurzaming voor de Danie Theronstraat 2 toegelicht. Hierbij informeren wij u waar we staan in het proces en de te nemen vervolgstappen.

In samenspraak met BOOST, technische adviseurs en collega's van de betrokken directies zijn in de afgelopen periode de duurzaamheidsmaatregelen verder uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in een integrale impactanalyse, waarbij de volgende aspecten zijn afgewogen:
- Gebruiksgemak voor BOOST
- CO-reductie en verlagen energieverbruik BOOST
- Behoud van monumentale waarde
- Technische uitvoerbaarheid (waaronder faseringsmogelijkheden)
- De betaalbaarheid van de huur

Op basis van de impactanalyse is een maatregelenpakket samengesteld en financieel doorgerekend. De maatregelen betreffen o.a. het isoleren van gevels en dak. zowel het isoleren van dak, vloer en gevels als de toevoeging van een hybride warmtepomp, luchtbehandelingskast en PV panelen.
De gekozen maatregelen hebben directe invloed op de exploitatiekosten en daarmee op de huurprijs. De eerdere afgegeven huurindicatie ad €175,-- per m2 VVO is hierbij verlaagd naar een indicatieve huur tussen €130,-- per m2 VVO en €150,-- per m2 VVO.

De nog aan te vragen en toe te kennen subsidie Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed (DUMAVA) is van invloed op de uiteindelijke huur. Toekenning van de DUMAVA subsidie zal leiden tot een verdere verlaging van de huur, naar ca. €130,-/m2 VVO. Ook zonder DUMAVA subsidie ligt de kostprijsdekkende huur onder de marktconforme huurprijs (ca. €150,-/m2 vvo). Voor Gemeentelijk Vastgoed is er geen financieel risico voor om deze investering te doen. Dit maakt dat het pand maatschappelijk betaalbaar is en toekomstbestendig: de CO_2 reductie wordt behaald, als ook het energielabel A+++. De investeringsruimte wordt grotendeels gedekt door de programmamiddelen uit het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid Gemeentelijk Vastgoed, aangevuld met middelen uit het MJOP. Bij toekenning van de DUMAVA subsidie wordt deze toegevoegd aan de dekking.

Het MT van het programmateam MA&O heeft in mei 2025 besloten om in te stemmen met de inspanningsverplichting om de middelen voor een kostprijsdekkende huur voor BOOST op te nemen in de meerjarenbegroting MA&O 2027 en verder (en zal dit voorleggen aan het nieuwe bestuur in

coalitieakkoord 2026-2030). Eind Q1 2026 zal GV gezamenlijk met MA&O deze voordracht in de stafvergadering agenderen voor een go/ no go.

Volgende processtappen

Toewijzing tot gemeentelijk monument
Stafvoordracht Wethouder Scholtes: toewijzing monument door college. Stafvoordracht ter kennisneming aan de wethouder Groot Wassink.

Projectstappen

Fase	Periode	Activiteiten
Go/no go GV	25-09-2025	Stuurgroep GV ingestemd met het vervolgtraject.
Technische uitwerking/ ontwerp	Q3 2025 – Q1 2026	Selectie architect, subsidieaanvraag, technische uitwerking, uitvoeringsplanning
Go/No Go programma-middelen BOOST	Q1 2026	Staf: GV, gezamenlijk met MA&O
Aanbesteding en contractering	Q2 2026	Selectie uitvoerende partij (aannemer)
Uitvoering	Q3- Q4 2026	Gefaseerde uitvoering van werkzaamheden, in overleg met gebruiker zodat BOOST zijn activiteiten uit kan blijven voeren.
Oplevering	Q1 2027	eindoplevering
Ingang huur na verbouwing	Q2 2027	Ingang huurcontract BOOST

Advies en afstemming

Met directie Monumenten en Archeologie heeft technisch inhoudelijk afstemming plaats gevonden over de impact van de maatregelen in relatie tot de beoogde toewijzing tot gemeentelijk monument.

Duurzaamheid

Dit project draagt bij aan onze doelen voor duurzaamheid, door het terugdringen van uitstoot. Door bovengenoemde maatregelen leiden tot een CO_2-reductie van ca. 55% en een verbetering van het energielabel van G naar A+++, waarmee het pand toekomstbestendig wordt.

Participatie

BOOST is vanaf het begin actief betrokken geweest bij de uitwerking van de maatregelen en het afwegingskader. Tijdens de analysefase heeft Boost actief input geleverd op het gebied van gebruiksfunctionaliteit, comfort en praktische haalbaarheid. Deze input is meegenomen in de impactanalyse.

In het vervolgtraject blijft BOOST betrokken. Met name voor de uitvoeringsplanning is hun inbreng essentieel, omdat het gebouw tijdens de werkzaamheden in gebruik moet blijven.

Gemeente Amsterdam

Map

Deze vorm van participatie draagt bij aan draagvlak, uitvoerbaarheid en een soepele overgang van BOOST van gebruiker naar volwaardige huurder

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-069282	Map wethouder Groot Wassink Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Directie Gemeentelijk Vastgoed, Ingrid Janssen, 06-83 649 293, i.janssen@amsterdam.nl en Lucy Mackie, 06-81 479 110, l.mackie@amsterdam.nl

Uitslag

E Voor kennisgeving aangenomen