VN2025-015084
bc zuid-oost

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Zuidoost van 04 november 2025

Portefeuille: Coördinatie Maatschappelijke Voorzieningen (13)

Agendapunt: B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Omvang Huis van de Wijk Holendrecht

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuidoost besluit

1. Kennis te nemen van de stand van zaken rondom de ontwikkeling van het nieuwe Huis van de Wijk in Holendrecht, inclusief de opbrengsten en zorgen uit het participatieproces;
2. Kennis te nemen van de inhoudelijke afwegingen wat betreft de omvang van het nieuwe Huis van de Wijk;
3. De voorkeur uit te spreken voor het vergroten van de ruimte naar 1034-1100m2.

Kernboodschap

De vernieuwing van Holendrecht is een kans om een Huis van de Wijk te realiseren dat aansluit bij veranderende behoeften in de wijk. Het participatieproces om tot een Programma van Eisen te komen heeft vertrouwen opgeleverd, en ook een zorg: namelijk over de omvang van het nieuwe Huis van de Wijk. (Deze is kleiner dan het huidige buurthuis).
Het DB adviseert om de bandbreedte te vergroten van 1034 tot maximaal 1100m2.
Het vergroten van de bandbreedte is nog uiteraard onder voorbehoud van financiering en de kredietaanvraag die uiteindelijk bij het College moet landen.

Bestuurlijke achtergrond

1. De investeringsnota voor Holendrecht Centrum is in juni 2024 gepubliceerd
2. In het Strategisch Huisvestingsplan Jeugd, Zorg en Basisvoorzieningen 2023-2027 is de vervanging van het Huis van de Wijk opgenomen.
3. Masterplan, Deze voordracht levert een directe bijdrage aan de strategische opgave(n): Inwoner zijn van Zuidoost betekent dat je zelfredzaam bent en meedoet, gefaciliteerd via een laagdrempelige sociale basis in de wijk;

Bestuurlijke prioriteit

normaal

Wettelijke grondslag

Takenlijst DB:

Artikel 1.2: initiëren principebesluit is taak zowel van dagelijks bestuur als van College B&W.

1. Artikel 1.3: bestuurlijke opdrachtgever van gebiedsontwikkeling en -uitvoering van minder complexe en/of minder risicovolle projecten afhankelijk van omvang, risico, complexiteit en stedelijk belang.

Artikel 10.1: het Dagelijks Bestuur wordt in staat gesteld om actief mee te sturen op de ontwikkeling en het gebruik van huidig en nieuw gemeentelijk vastgoed ter realisatie van de integrale maatschappelijke opgave in het stadsdeel

Onderbouwing besluit

1. Ontwikkelingen

De komende tien jaar wordt Holendrecht Centrum vernieuwd. Een belangrijk onderdeel is de bouw van een nieuw buurthuis aan het Holendrechtplein. Het Huis van de Wijk komt op de begane grond en eerste verdieping van een gebouw van Eigen Haard, maar wordt eigendom van de gemeente Amsterdam. Programmabureau Amsterdam Zuidoost (PBAZO) blijft verantwoordelijk voor beheer en programmering.

Om het Huis van de Wijk goed te laten aansluiten bij de wensen is afgelopen periode samen met beheerder, bewoners en gebruikers een Programma van Eisen (PvE) opgesteld. Dit PvE vormt de basis voor het ontwerp. Het huidige buurthuis (1.300 m²) wordt vervangen door een nieuw gebouw van 1.000 m². De sloop staat gepland voor 2027, en de oplevering van het nieuwe Huis van de Wijk wordt verwacht in 2030.

Van 1.300 naar 1.000 m2

Holendrecht heeft momenteel een groot buurthuis van 1300 m2. Gebaseerd op onderzoek van Twynstra in Gudde (zie bijlage I) naar het huidige gebruik en de gemeentelijke referentienormen komt bij sloop nieuwbouw een Huis van de Wijk van 1000 m2 terug.

Als reden voor deze beperkere omvang werd in het onderzoek het efficiëntere gebruik van ruimten gezien. Daarnaast speelde het veranderd verzorgingsgebied en gebiedsopgaven, en de nabijheid van andere nieuwe sociale (basis)voorzieningen (bijvoorbeeld buurtkamer in Reigersbos, en Community center Mijehof in Holendrecht) een rol. In het verleden is de buurtkamer Reigersbos wegbezuinigd. Bewoners maakten noodgedwongen gebruik van het verder gelegen Huis van de Wijk Holendrecht. Er wordt nu gebouwd aan een nieuwe buurtkamer in Reigersbos van 150 m2. De bewoners van Reigersbos kunnen daar weer gebruik van maken. Spreiden van vierkante meters basisvoorzieningen maakt voorzieningen toegankelijker. Dit is een van de redenen waarom het Huis van de Wijk met minder vierkante meters toe kan.

Daarnaast werd als argument voor de beperktere omvang aangevoerd dat op basis van de prognoses het aantal inwoners van Holendrecht ondanks de toevoeging van woningen redelijk stabiel blijft voor de komende 15 jaar. In de bestaande voorraad wonen namelijk minder mensen per woningen (op basis van gebied in beeld).De oorspronkelijke reactie van de buurt was toentertijd wel: waarom komen er minder vierkante meters terug als er meer mensen en woningen bij komen?

Tijdens het participatieproces om tot een gedragen Programma van Eisen te komen, komen de volgende punten naar voren:

- Het PvE van het Huis van de Wijk geeft zeer veel vertrouwen bij alle deelnemers aan het proces voor een waardige vervanger van het buurthuis en zelfs een flinke kwalitatieve verbetering (ruimtelijk en faciliteiten) ten opzichte van de huidige situatie.

De behoefte/wens/zorg blijft nog altijd om te onderzoeken of er meer vierkante meters bij kunnen komen. De zorg is dat in de nieuwe situatie er 650 woningen bij komen én men ziet dat de kwetsbaarheid en zorgbehoefte in de buurt toeneemt.

- Zoals hierboven al is onderbouwd behoeft deze zorg een nuancering. Tijdens het reces op 17 juli 2025 is er een brief binnengekomen deelnemers aan het participatieproces met het verzoek aan het stadsdeel om de eerdere bandbreedte van 1000 m2 te vergroten. Er bestaat volgens de indieners onder andere een zorg dat bepaalde activiteiten van het Odensehuis (in combinatie met Restro van Harte en Buurtkeuken) niet kunnen worden uitgevoerd op basis van het huidige PVE.

2.Afwegingen

Om een zorgvuldige afweging te maken op basis van het signaal en de brief uit het Participatieproces is er ambtelijk tussen Gebiedsontwikkeling, Maatschappelijke voorzieningen, Kunst en Cultuur en stadsdeel Zuidoost onderzocht of en op basis van welke argumenten extra omvang noodzakelijk is.

Daaruit komen de volgende bevindingen:

Ruimtelijk

Uit het opstellen van het Programma van Eisen (PvE), gebaseerd op 1.000 m² en de uitgangspunten uit eerder onderzoek, is in samenwerking met de architect gebleken dat de benodigde functies net niet binnen 1.000 m² passen. In het eerdere onderzoek van Twynstra en Gudde zijn bijvoorbeeld technische ruimten en voorzieningen voor afvalberging niet meegenomen. Ondanks een zo multifunctioneel en flexibel mogelijke inrichting, blijkt bij volledige benutting van het stedenbouwkundig kader, en rekening houdend met toekomstige vides, minimaal 1.034 m² benodigd te zijn.

Er wordt onderzocht of het stedenbouwkundig mogelijk is om naar 1100m2 uit te wijken. De genoemde 1034m2 is in ieder geval mogelijk stedenbouwkundig. Ontwikkelaar Eigen Haard staat hier ook positief tegenover. Hier moet echter wel voor het einde van het jaar duidelijkheid over komen, omdat dan de bouwenvelop wordt vastgesteld en de exclusiviteitsovereenkomst wordt afgesloten.

Kunst en Cultuur toevoegen?

In Holendrecht zijn momenteel geen vierkante meters kunst & cultuur. Daarom is onderzocht of er 100 m2 Kunst en Cultuur kan worden toegevoegd aan het buurthuis en of dit ook door Kunst en Cultuur kan worden gefinancierd.

- Onderzocht is of 100 m2 (bijvoorbeeld studios, maakruimtes) toe te voegen aan het Huis van de Wijk. Ruimtelijk zijn er dus waarschijnlijk wel mogelijkheden tot 100m2, maar het sluit niet aan bij de onderbouwing/ wens uit het gebied en de buurt om met name functies in het Huis van de Wijk voor de sociale basis toe te voegen. Daarnaast vergt het extra inzet voor afstemming met de beheerder van het Huis van de Wijk.
- Onderzocht is om 200m2 of 300m2 toe te voegen in een ander blok in de gebiedsontwikkeling Holendrecht. Hiervoor is meer tijd, de tender komt pas in 2028 op de markt. Dit lijkt de meest interessant optie voor maakruimtes en toevoeging van Kunst en Cultuur in dit gebied.

.

Programmering en exploitatie

De programmakosten zijn oorspronkelijk gebaseerd op 1.300 m². Bij een terugbrenging naar 1.0001.100 m² en een lagere huurlast, zou het met behoud van het huidige programmageld haalbaar moeten zijn.

Ad 3. De voorkeur uit te spreken voor het vergroten van de ruimte naar 1034-1100m2.

Het DB spreekt een voorkeur en commitment uit om de bandbreedte te vergroten van 1034 - 1100m2.

Argumenten voor dit scenario:

Eenmalige kans

De herontwikkeling van het Huis van de Wijk is een unieke gelegenheid. We bouwen het slechts één keer opnieuw. In de komende jaren verandert de buurt sterk door nieuwbouw en demografische ontwikkelingen. Het aantal ouderen in de wijk zal toenemen en daarmee ook de behoefte aan ontmoetingsruimte. Ook qua armoedecijfers zijn er zorgen in Holendrecht West en Zuid. Voor bewoners met een krappe beurs is het extra van belang dat er maatschappelijke voorzieningen zijn zodat zij sociaal kunnen blijven meedoen. (De kosten voor reizen en horeca zijn een grote belemmering, juist in dit soort wijken zijn bewoners aangewezen op initiatieven zoals resto van harte)[1]

Ontwikkeling lang leve thuisflats en wijkactie teams

Op basis van gebiedskennis, en ook op de ontwikkeling om senioren langer zelfstandig te laten thuis wonen, is het in toenemende mate van belang dat bewoners elkaar kunnen ontmoeten en er laagdrempelig hulpaanbod beschikbaar is. De behoefte ziet op zowel een ontmoetingsruimte als de beschikbaarheid van spreekkamers in de buurt (aansluitend bij het concept woonzorgcirkels en lang leve thuisflats). Meebewegen op deze ontwikkeling is van belang. Ook de wijkactie teams is een beweging

Vertrouwen en draagvlak

In Zuidoost leeft vaak het gevoel dat gebiedsontwikkeling niet voor de buurtbewoners zelf is. In Holendrecht is met een zorgvuldig participatieproces juist veel vertrouwen opgebouwd. Het honoreren van deze goed onderbouwde wens bevestigt dat de gebiedsontwikkeling van en voor de buurt is.

Efficiënte investering

Het toevoegen van 100 m² aan een bestaand gebouw is kostenefficiënter dan elders losse meters realiseren. Door juist op deze plek te investeren, versterken we de kwaliteit en maatschappelijke waarde van het buurthuis voor de lange termijn.

Indien DB instemt en commitment toont voor dit scenario, verzoek op basis businesscase en programma van eisen om reservering voor aanvullend krediet bij Maatschappelijke voorzieningen of gebiedsontwikkeling. Aanvraag aanvullend krediet na ambtelijke goedkeuring voorleggen aan College

---

Advies en afstemming

Gebiedsteam, Gebiedsontwikkeling, Kunst en Cultuur, Maatschappelijke Voorzieningen, Sociale Basis

Gemeente Amsterdam

DB

Duurzaamheid

nvt.

Participatie

Indieners brief zijn op de hoogte gehouden van het proces en afwegingen.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Overige toelichting
Het toevoegen van 100 m² aan een bestaand gebouw is kostenefficiënter dan elders losse meters realiseren. Door juist op deze plek te investeren, versterken we de kwaliteit en maatschappelijke waarde van het buurthuis voor de lange termijn.

Indien DB instemt en commitment toont voor dit scenario, verzoek op basis businesscase en programma van eisen om reservering voor aanvullend krediet bij Maatschappelijke voorzieningen of gebiedsontwikkeling. Aanvraag aanvullend krediet na ambtelijke goedkeuring voorleggen aan College

Conclusie

Communicatie

Binnen de gemeente

-Besluitenlijst

-Brief indieners

Buiten de gemeente

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-069045	20231110 Omvang en functionaliteit Buurthuis Holendrecht.pdf (pdf)
AD2025-069046	Brief over buurthuis Holendrecht-definitief en ondertekend.pdf (pdf)
AD2025-070295	Stadsdeel Zuidoost Voordracht (pdf)

Uitslag

A Akkoord