

Halfjaarlijkse vastgoedrapportage, augustus 2013

Verseon 423605

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Leeswijzer.....	3
3. Samenvatting.....	5
4. Indische buurt.....	6
5.1. Oud-Oost - Dapperbuurt	10
5.2. Oud-Oost - Oosterparkbuurt	15
5.3. Oud-Oost – Transvaalbuurt	19
6. Watergraafsmeer.....	23
7. Oostelijk Havengebied.....	29
8. IJburg en Zeeburgereiland.....	31
9. Opsomming per perspectief.....	32

1. Inleiding

Bij dezen treft u aan de derde halfjaarlijkse vastgoedrapportage zoals is toegezegd in de strategische vastgoednota 'Visie op Vastgoed Oost', waarin staat beschreven dat de vastgoedportefeuille dient te worden geïnterpreteerd en gewaardeerd en op welke wijze die moet gebeuren.

Deze rapportage is geen totaaloverzicht van de vastgoedportefeuille, maar beperkt zich tot dynamische vastgoedobjecten waarvoor reeds processen en besluitvorming in gang zijn gezet, en te heroverwegen objecten die aanleiding geven tot nader onderzoek. Per object wordt verslag gedaan van de (aanvankelijke) redenen voor onderzoek en de voortgang van de aanpak. De scorekaarten per object zijn ingevuld aan de hand van de informatie uit het programma VastgoedMaps.

Deze rapportage is in overleg met contactpersonen van verschillende beleidsafdelingen en disciplines tot stand gekomen en kan daarom als een integraal product worden beschouwd. Bovendien zal deze lijst te zijner tijd als onderlegger voor de strategische vastgoedplannen per gebied worden gebruikt.

Het beheer van de vastgoedportefeuille is een dynamisch proces, waarop voortdurend nieuwe ontwikkelingen van invloed zijn. Zo verkeren een paar kinderdagverblijven en buitenschoolse opvangaanbieders in zwaar weer; door de huidige markt en het politieke klimaat staan zij financieel onder druk, wat tot verzoeken tot huurverlaging en versoepeling van de huur- en opzegtermijnen heeft geleid. Op dit moment worden er met een aantal van deze kinderopvangaanbieders gesprekken gevoerd.

Als besloten wordt de huurprijzen aan te passen komt wellicht het kostendekkendheidsprincipe in het geding, maar door dit na te laten bestaat de kans op leegstand (in ruimtes die veelal onderdeel uitmaken van een schoolgebouw). Door het wegvallen van de kinderopvang in scholen kan ook het IKC^{*}-principe, waar het stadsdeel een voorstander van is, in het gedrang komen.

Een ander punt van aandacht vormen de opslagruimtes die in de jaren zeventig en tachtig ten behoeve van de Dappermarkt zijn gerealiseerd. Hoewel op dit moment op één na alle ruimtes aan marktkoopliden zijn verhuurd, bestaat de indruk dat de markthandel is veranderd en er minder behoefte is aan ruimte voor opslag. Als dat inderdaad het geval is zou overwogen kunnen worden om deze ruimtes in te zetten om winkels of ontmoetingsplaatsen in te huisvesten of ze anderszins in te zetten om de plint aantrekkelijker te maken.

Een gelijksoortig initiatief is relevant in de Oosterparkbuurt, waar de vastgoedeigenaren in het gebied de handen ineen hebben geslagen om het aanzicht van de plint aantrekkelijker te maken. Naar aanleiding van een sfeerimpressie en een inventarisatie van de quick wins wordt nu met samenwerkingspartner Eigen Haard een afweging gemaakt tussen de mogelijke ingrepen met het beschikbare budget.

En dan zijn er ook nog de kansen die we in de nabije toekomst zien. Zo bestaat er de kans dat in de Oosterparkbuurt (gebied Oud-Oost) een schoolgebouw vrijkomt. De onderwijsfunctie zou van het pand afgehaald kunnen worden om het vervolgens voor andere doeleinden in te zetten.

Anticiperend op het aflopen van de tijdelijke erfpachtovereenkomst (2017) van het Badhuistheater, worden zowel intern als met samenwerkingspartners gesprekken gevoerd. Het pand is slecht onderhouden, maar het voortbestaan is als theater wel gewenst. Dit pand zal in het najaar van 2013 worden meegenomen in de kunstschouw die aanbevelingen voor het nieuwe bestuur moet opleveren over wenselijkheid en locatie van culturele voorzieningen. Het Badhuistheater heeft ambities die mogelijk met hulp van samenwerkingspartners en het stadsdeel kunnen worden gerealiseerd.

Bovenstaande ontwikkelingen en kansen hebben nog geen plaats in de lijst, maar het stadsdeel zal binnenkort wellicht een standpunt moeten innemen om trends te accepteren, bevorderen of juist tegen te gaan.

* Zie lijst met afkortingen op pagina 3.

2. Leeswijzer

De 'te heroverwegen panden' zijn ingedeeld per gebied en dan vervolgens per perspectief. Dat wil zeggen dat de lezer aan het begin van elke paragraaf in een oogopslag kennis neemt van het perspectief (gekleurde bolletje) en de betekenis daarvan.

Verder is de rapportage opgesteld met gebruikmaking van een vastgestelde terminologie. Deze terminologie is gerelateerd aan het instrument VastgoedMaps.

Uitleg gebruikte termen:

Perspectief	= Huidige doel voor handelen
Doelen	= Draagt het object bij aan een van de programmadoelen?
Maatschappelijk resultaat	= Is het maatschappelijk rendement van het object (in combinatie met zijn gebruikers) voldoende?
Tevredenheid gebruikers	= Zijn de gebruikers (de contractanten) tevreden over het object?
Ontwikkelkans	= Zou het object (makkelijk) voor andere doeleinden ingezet kunnen worden?
Financieel resultaat	= Zijn de opbrengsten van het object vorig kalenderjaar voldoende geweest om de kosten te dekken?
Technische staat	= Is het object veilig en voldoet het aan alle wet- en regelgeving?

Afkortingen

CBK	= Centrum Beeldende Kunst	= kunstuitleen, expositieruimte en les- en bijeenkomstruimte
DIVV	= Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer	= Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer (DIVV) bedenkt, ontwikkelt, onderhoudt en verbetert de complete verkeersinfrastructuur van Amsterdam.
DMO	= Dienst Maatschappelijk Ontwikkeling	= Gemeentelijke dienst waarbij veel belangrijke thema's in de stad zijn ondergebracht: Kunst & cultuur, onderwijs, jeugd, sport en burgerschap & diversiteit. Ook Stadspas en het Amsterdamse Bos vallen onder DMO.
IHP	= Integraal Huisvestingsplan	= Het IHP geeft aan hoe het stadsdeel de komende jaren de knelpunten in de huisvesting bij de basisscholen wil oplossen.
IKC	= Integraal Kindcentrum	= Een IKC is een voorziening waarin organisaties als onderwijs, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, peuterspeelzaal en welzijnsactiviteiten voor kinderen zijn samengevoegd.
JPT	= Jeugd Preventie Team	= team dat is ingesteld om jeugdoverlast tegen te gaan, om daarmee latere jeugdcriminaliteit te voorkomen
MOG	= Meevaart Ontwikkelgroep	= stichting die is opgericht t.b.v. het beheer van het buurtcentrum aan Balistraat 48A

Nibag

= De huisvestingsadviseurs van Nibag begeleiden organisaties met maatschappelijk en commercieel vastgoed bij het initiëren, realiseren, organiseren en beheren van hun vastgoedportefeuille.

OGA = Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

= OGA is de gemeentelijk expert op het terrein van gebiedsontwikkeling en gronduitgifte.

OKC = Ouder- en Kindcentrum

= In het Ouder- en Kindcentrum (OKC) kunnen ouders en kinderen terecht met al hun vragen over opvoeden en opgroeien. Het OKC is een samenwerkingsverband van verloskunde, kraamzorg, jeugdgezondheidszorg en opvoedadviseurs.

Legenda:

Perspectieven



Afstoten

= Verkopen, overdragen of huur opzeggen



Consolideren

= Gebruik op zelfde voet voortzetten (d.w.z. zelfde (type) gebruik, zelfde constructie etc.)

De problemen die eerder reden zijn geweest om ze op de lijst te plaatsen zijn relatief eenvoudig op te lossen en behoeven geen verder onderzoek of overweging.



Slopen

= Fysiek verwijderen van het object



Investeren

= Een aanvullende financiële bijdrage doen in het pand om het object geschikt te maken voor nieuw gebruik of om het aantrekkelijker te maken op de markt



Tijdelijk gebruik

= Het object met tijdelijke overeenkomsten (anders dan antikraakwacht) in gebruik geven totdat een definitief nieuwe bestemming bekend is



Heroverwegen

= Onderzoeken welke van bovenstaande perspectieven voor het betreffende object het meest geschikt is

Scores

Resultaat is voldoende	Green
Resultaat is onvoldoende	Red
Niet van toepassing	Grey
Onbekend	White

3. Samenvatting

In de vorige rapportage, voorjaar 2013, kregen twaalf objecten het perspectief 'Consolideren' mee. In deze rapportage geldt dat voor nog eens drie objecten. Deze objecten zullen in principe niet meer in de volgende rapportage voorkomen.

Voor in totaal twaalf objecten wordt op dit moment de besluitvorming voor verkoop/afstoten voorbereid. In veel gevallen is de raad al middels separate informatie op de hoogte gesteld, maar naar aanleiding van recente verzoeken en kansen, die per object nader zijn toegelicht, is ook een aantal nieuwe objecten aan deze categorie toegevoegd.

Twee objecten zullen binnen nu en twee jaar worden gesloopt en voor een derde object is dat inmiddels een feit. Terwijl voor twee andere objecten weer investeringen nodig zijn om ze voor (nieuw) gebruik geschikt te maken.

Voor het overgrote deel (19 objecten) van de in deze lijst genoemde objecten geldt echter dat aanvullend onderzoek nodig is om de meest geschikte actie te bepalen. In twee gevallen is er voor een tijdelijke invulling gekozen anders dan een antikraakwacht. Leegstand is in de meeste gevallen echter niet het (voornaamste) probleem; een onvoldoende maatschappelijk en/of financieel resultaat is de reden voor hun heroverweging.







4. Indische buurt

Afstoten

Madurastraat 90

Programma: geen

Gebruik: Stichting Nowhere

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: Dit pand stond op de lijst van vastgoedobjecten die het stadsdeel Zeeburg voornemens was te verkopen in de Indische Buurt. Aanvankelijk zou het pand aan het OGA* t.b.v. DMO[†] worden overgedragen, maar het OGA* heeft eind vorig jaar laten weten van de koop af te zien.

Hoewel de activiteiten van de stichting niet direct een programma van het stadsdeel ondersteunen (en daarom in principe niet worden geïventariseerd) is er wel degelijk een positief maatschappelijk effect aan toe te kennen.





Plan van aanpak: Het stadsdeel is momenteel in gesprek met Stichting Nowhere, de huidige huurder en potentiële koper.

Geplande datum voltooiing: 2013

Tidorestraat 107

Programma: Sport & Recreatie

Gebruik: speeltuingebouw

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: Het maatschappelijk rendement is onvoldoende doordat er onvoldoende gebruik van het gebouw wordt gemaakt.

Plan van aanpak: Dit pand maakt deel uit van de verkoop maatschappelijk vastgoed Indische buurt. Vanwege het ontbreken van een huurcontract is het nog niet mogelijk dit pand over te dragen aan Eigen Haard. Het afsluiten van een huurcontract met de huidige gebruiker is tot nu toe nog niet gelukt. Momenteel wordt, gezamenlijk met stichting MOG*, gewerkt aan realisatie van een juiste beheerconstructie. Zodra beheersvorm etc. bekend is, kan het pand worden overgedragen aan Eigen Haard. Bovendien is een traject gestart om het gebouw beter door de buurt en andere partijen te laten benutten en zodoende het maatschappelijke effect wordt vergroot.

Geplande datum voltooiing: begin 2014

* Zie lijst met afkortingen op pagina 3.



Tijdelijk gebruik

Javaplantsoen 17-19

Programma: Jeugd en Onderwijs

Gebruik: leegstaand schoolgebouw

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: Dit schoolgebouw heeft geen onderwijsfunctie meer.

Plan van aanpak: Het pand is nu deels in gebruik genomen door het JPT¹ en een aantal andere huurders. Hoogstwaarschijnlijk zal per 1 september 2013 nog een huurder intrek in het gebouw nemen, waardoor ook de gehele 1^e verdieping zal zijn verhuurd. Naar verwachting zal dit een positief financieel resultaat opleveren. Vooralsnog blijft het gebouw in eigendom.

Geplande datum voltooiing: nog niet bekend



* Zie lijst met afkortingen op pagina 3.

Heroverwegen

Ambonplein 59

Programma: geen specifiek doel

Gebruik: leegstaand schoolgebouw

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: Dit schoolgebouw heeft geen onderwijsfunctie meer.

Plan van aanpak: Omdat het stadsdeel vrijwel al zijn bezit in de Indische buurt heeft afgestoten wordt dit pand omwille van de grondpositie in eigendom gehouden. Vrijwel het gehele gebouw is in gebruik gegeven bij het MOG als wijkonderneming. Een klein deel is verhuurd aan Partou Kinderopvang. Mogelijk krijgt het gebouw de functie van overloopgebouw,

Geplande datum voltooiing: 2013

Insulindeweg 1002

Programma: Sport & Recreatie

Gebruik: Flevoparkbad

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: Hoewel de financiële bijdrage van het stadsdeel in vergelijking met andere zwembaden relatief laag is, is de huur is niet kostendekkend en dat is in strijd met het stadsdeelbeleid. Bovendien bestaat de wens om het huidige positieve maatschappelijke resultaat te vergroten.



Plan van aanpak: De gezamenlijke ideeën van de gebruikers en het stadsdeel worden voor een belangrijk deel samen uitgevoerd. Zo zijn inmiddels ondermeer de openingstijden aangepast en wordt het bad iedere avond aan verenigingen verhuurd. De raad wordt middels een separaat traject (Project Flevoparkbad) nader geïnformeerd over deze locatie.

Geplande datum voltooiing: zie separate informatieverstrekking

Valentijnkade 130

Programma: Sport & Recreatie

Gebruik: kleedruimte sporters

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: Dit pand wordt slecht gebruikt en verkeert in niet al te beste staat door achterstallig onderhoud.

* Zie lijst met afkortingen op pagina 3.

Plan van aanpak: Het komende jaar gaat de afdeling Buitensport samen met Accommodaties een visie ontwikkelen op de toekomst. Mogelijk wordt het betrokken bij de ontwikkelingen op Jeugdland en/of de plannen m.b.t. de uitbreiding van de tennisbanen.

Geplande datum voltooiing: nog onbekend

Valentijnkade 131

Programma: Sport & Recreatie

Gebruik: Jeugdland

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: Hoewel de voorzieningen van Jeugdland intensief gebruikt en zeer gewaardeerd worden, liggen er voor de opstallen op het terrein ontwikkelingskansen waarmee het maatschappelijk resultaat verbeterd kan worden.

Plan van aanpak: Komende winter worden er aanpassingen gedaan die het mogelijk maken om 'heidagen' op deze locatie te organiseren. Daarnaast zijn er ook concrete plannen voor intensivering van het avondgebruik. Om het een en ander uit te werken is een projectleider aangesteld. De raad wordt middels een separaat traject (Project Jeugdland) nader geïnformeerd over deze locatie.

Geplande datum voltooiing: zie separate informatieverstrekking







5.1. Oud-Oost - Dapperbuurt

Afstoten

Mauritskade 23 en Sajetplein 98-100

Programma: geen

Gebruik: woon-/werkgemeenschap en ateliers

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden investering: De huur is niet kostendekkend, dit is niet conform het stadsdeelbeleid.



Plan van aanpak: Het stadsdeel is in overleg met de huurders om het gehele pand (de ateliers aan het Sajetplein maken daar deel van uit) aan hen te verkopen.

Geplande datum voltooiing: 2014

Mauritskade 24 A t/m L en M t/m S

Programma: Cultuur & Monumenten

Gebruik: MK24 en atelierruimtes

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden investering: De huur van het ateliergedeelte is niet kostendekkend, dit is niet conform het stadsdeelbeleid.

Plan van aanpak: Het stadsdeel is in overleg met de huurders om het gehele pand aan de zittende huurder te verkopen.

Geplande datum voltooiing: 2014



Consolideren

Mauritskade 98

Programma: geen
Gebruik: leegstand

Doelen	Red	Ontwikkelkans	Groen
Maatschappelijk resultaat	Grijs	Financieel resultaat	Red
Tevredenheid gebruikers	Grijs	Technische staat	Groen

Reden investering: Dit pand stond leeg, maar is in 2012/begin 2013 verbouwd. De verbouwing is zowel door de nieuwe huurder als het stadsdeel bekostigd. Vanaf mei 2013 zijn beide huurders huur gaan betalen en zal het financiële resultaat volgend jaar positief zijn.

Plan van aanpak: De investering is uitgevoerd en de verbouwing afgerond.

Geplande datum voltooiing: n.v.t.



Investeren

Pontanusstraat 278

Programma: Welzijn en Zorg

Gebruik: leegstand

Doelen	
Maatschappelijk resultaat	
Tevredenheid gebruikers	

Ontwikkelkans	
Financieel resultaat	
Technische staat	

Reden investering: Dit pand staat nu leeg.

Plan van aanpak: Dit pand wordt binnenkort verbouwd tot OKC*.

Geplande datum voltooiing: 2^e kwartaal 2014

* Zie uitleg afkortingen op pagina 3.

Heroverwegen

Eerste van Swindenstraat 52A

Programma: Werk, Inkomen en Economie

Gebruik: winkelruimte

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: De huurder wil de huur tussentijds beëindigen. Deze winkelruimte heeft de interesse gewekt van een grote supermarktketen die het pand graag zou willen kopen.

Plan van aanpak: Op dit moment wordt onderzocht of het pand kan worden verkocht.

Geplande datum voltooiing: voorjaar 2014

Land van Cocagneplein 44

Programma: Sport & Recreatie

Gebruik: Sportfondsenbad

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: Hoewel het Sportfondsenbad in vergelijking tot andere overdekte zwembaden in het land goed gebruikt wordt en het stadsdeel relatief weinig subsidie kost, ligt er voor beide partijen nu nog geen bevredigend exploitatiemodel; de exploitant zou graag een langdurige overeenkomst aangaan om zijn plannen te verwezenlijken en het stadsdeel zou zijn verantwoordelijkheden graag (deels) aan de exploitant willen overdragen.

De huidige huur- en exploitatieovereenkomst zijn met een allonge voor twee jaar verlengd tot eind 2014. In deze allonge is de exploitatiebijdrage van het stadsdeel naar beneden aangepast.

Plan van aanpak: Gedurende de looptijd van de allonge zal een aanbestedingsprocedure worden opgestart.

Geplande datum voltooiing: Eind 2014

Oranje Vrijstaatkade 71

Programma: Cultuur & Monumenten

Gebruik: CBK*

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: De raad heeft besloten de diensten van het CBK* te privatiseren.

* Zie lijst met afkortingen op pagina 3.

Plan van aanpak: Aansluitend bij de beslissing van de raad zal een passende huurovereenkomst worden ingericht.

Geplande datum voltooiing: 2014

Oranje Vrijstaatplein 1

Programma: Werk, Inkomen en Economie

Gebruik: Grand Café

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: De huidige exploitant kampt al geruime tijd met financiële problemen. Het concept, waarmee mensen die normaliter op afstand van arbeidsmarkt staan werkervaring kunnen opdoen, wordt wel als zeer positief ervaren.

Plan van aanpak: Een nieuwe aanbesteding voor een kantine/keuken en Grand Café. De aanbesteding wordt opgestart begin 2014.

Geplande datum voltooiing: eerste helft 2014

Pieter Nieuwlandstraat 93

Programma: geen

Gebruik: voorheen Buurtcentrum De Werf

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: Door kortingen in de subsidies heeft de exploitant besloten de huur van dit pand op te zeggen. Sinds juli dit jaar staat het pand officieel leeg.

Plan van aanpak: Het pand is aan Woningbouwvereniging Sowieso te koop aangeboden. Het stadsdeel is met hen in onderhandeling over de verkoopprijs en wijziging bestemming. De verwachting is dat op zeer korte termijn overeenstemming wordt bereikt. SoWeTo zal een bouwvergunning aanvragen.

Geplande datum voltooiing: najaar 2013







5.2. Oud-Oost - Oosterparkbuurt

Afstoten

Sparrenweg 51

Programma: geen

Gebruik: parkeergarage

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: De huur is niet kostendekkend, dit is niet conform het stadsdeelbeleid. Dat wordt voornamelijk veroorzaakt doordat deze parkeergarage voor een groot gedeelte leeg staat. De mogelijkheid om nog steeds een (goedkopere) parkeerplaats op straat te krijgen in combinatie met de strenge regels (die zijn afgestemd op gemeentebestuur) om in aanmerking te komen voor de parkeerplaatsen, zijn mogelijk debet aan de leegstand.

De verkoop van de parkeerplaatsen maakte onderdeel uit van de besluitvorming project O1, dat zich in samenwerking met Stadgenoot richt op sloop/nieuwbouw van gebouwen aan de Eerste Oosterparkstraat.

Plan van aanpak: Een aantal plaatsen zal worden verkocht aan Stadgenoot. Daartoe zal een vereniging van eigenaren op worden gericht. De bestuurlijke besluitvorming is inmiddels in gang gezet. De overdracht zal plaatsvinden in 2015. De resterende plaatsen zullen worden verhuurd.

Geplande datum voltooiing: medio 2015



Slopen

Tweede Oosterparkstraat 43-I

Programma: geen

Gebruik: woning

Doelen	Red	Ontwikkelkans	Groen
Maatschappelijk resultaat	Wit	Financieel resultaat	Red
Tevredenheid gebruikers	Wit	Technische staat	Groen

Reden heroverweging: De huur is niet kostendekkend, dit is niet conform het stadsdeelbeleid.

Dit object maakt onderdeel uit van project O2, dat zich richt op de vernieuwing en renovatie van panden aan de Tweede Oosterparkstraat.

Plan van aanpak: Woning wordt ontruimd per 01-01-2014 ten behoeve van sloop voor nieuwbouw.

Geplande datum voltooiing: Begin 2014



Consolideren

Camperstraat 38

Programma: Werk, Inkomen en Economie

Gebruik: winkel

Doelen		Ontwikkelskans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: Hoewel de huur nog door de exploitant wordt betaald staat dit winkelpand leeg, wat schadelijk is voor het straatbeeld.

Plan van aanpak: Zo spoedig mogelijk een geschikte nieuwe exploitant vinden.

Geplande datum voltooiing: zo spoedig mogelijk



Heroverwegen

Weesperzijde 110

Programma: geen

Gebruik: leegstaand

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: Dit pand staat nu leeg en werd voorheen gebruikt als opvangcentrum voor dakloze jongeren. Een aantal organisaties/initiatieven met een maatschappelijk karakter heeft zich als geïnteresseerde gemeld. Het is nog onduidelijk of de kostendekkende huurprijs door hen op te brengen is.

Plan van aanpak: Er worden momenteel gesprekken met potentiële huurders gevoerd.







Geplande datum voltooiing: zo spoedig mogelijk

5.3. Oud-Oost – Transvaalbuurt

Afstoten

Joubertstraat 15A-B

Programma: geen
Gebruik: moskeeën

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: De huur is niet kostendekkend, dit is niet conform het stadsdeelbeleid. De raad heeft besloten De Verbinding af te stoten.

Plan van aanpak. De raad wordt middels een separaat traject (Project De Verbinding) geïnformeerd over deze locatie. Project de Verbinding.

Geplande datum voltooiing: zie separate informatieverstrekking

Joubertstraat 15C-F2

Programma: Welzijn en Zorg
Gebruik: activiteiten t.b.v. re-integratie

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	





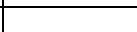

Reden heroverweging: De raad heeft besloten De Verbinding af te stoten.

Plan van aanpak: De raad wordt middels een separaat traject (Project De Verbinding) geïnformeerd over deze locatie. Project de Verbinding.

Geplande datum voltooiing: zie separate informatieverstrekking

Kraaipanstraat 56

Programma: Jeugd en Onderwijs
Gebruik: leegstaand schoolgebouw

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: Dit pand staat leeg en wordt tijdelijk door een antikraakwacht beheerd. Deze antikraakwacht heeft het pand aan verschillende gebruikers, onder wie veel maatschappelijke organisaties in gebruik gegeven.

Op 14 mei 2013 heeft het DB besloten het gebouw aan Zaaiersweg 15 voor te dragen voor de zelfbouwmarkt 2013. Inmiddels heeft het DB ook besloten deze locatie een woonbestemming te geven.

Plan van aanpak: In september 2013 besluit de stadsdeelraad dit pand af te stoten als onderwijslocatie (conform voorstel actualisatie IHP*).

Geplande datum voltooiing: nog niet bekend

President Brandstraat 29

Programma: Jeugd en Onderwijs

Gebruik: schoolgebouw

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: Dit pand zal mogelijk op termijn vrijkomen en niet langer als schoolgebouw nodig zijn.

Plan van aanpak: Dit gebouw behoudt nu nog de bestemming onderwijs. In het kader van het IHP* wordt deze school ingezet voor de (tijdelijke) huisvesting van de Kaap. Op termijn wordt de onderwijsbestemming mogelijk van het pand afgehaald en kan deze school worden afgestoten.

Geplande datum voltooiing: Binnen afzienbare tijd komt er duidelijkheid over de toekomstige (onderwijs)bestemming van dit gebouw

Schalk Burgerstraat 17

Programma: Welzijn en Zorg

Gebruik: OKC* - huur

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: Dit pand wordt door het stadsdeel gehuurd als OKC*, maar zal bij het gereedkomen van het nieuwe OKC* aan de Pontanusstraat zijn functie verliezen.

Plan van aanpak: Zodra de opleverdatum van het nieuwe OKC* bekend is, zal de huur van dit pand worden opgezegd.

Geplande datum voltooiing: voorjaar 2014

Tugelaweg 85

Programma: Cultuur & Monumenten

Gebruik: broedplaats

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging:

* Zie lijst met afkortingen op pagina 3.

De huur is niet kostendekkend, dit is niet conform het stadsdeelbeleid. Dit pand is niet meer nodig voor stadsdeelactiviteiten, het financiële resultaat en de technische staat zijn slecht.

Plan van aanpak: Op dit moment worden er verkoopgesprekken gevoerd met een partij die de rol en functie van de kunstenaars voor de buurt wil behouden. De raad wordt middels een separaat traject (Project Tugela85) geïnformeerd over deze locatie.

Geplande datum voltooiing: 2013

Heroverwegen

Danie Theronstraat 2

Programma: Welzijn en Zorg

Gebruik: buurthuis Transvaal

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: De gebruikers zijn niet tevreden over het pand en de technische staat is matig. De trap maakt het gebouw slecht toegankelijk en door de indeling is constant beheer noodzakelijk.

Het maatschappelijk rendement is noodgedwongen onvoldoende vanwege de verhuizing van de activiteiten naar andere locaties; leegstand wordt zo beperkt mogelijk gehouden door tijdelijke invulling te zoeken, die bij voorkeur ook toegevoegde waarde voor de buurt heeft.

Dit gebouw komt op termijn geheel vrij, verschillende activiteiten en de keuken zijn al verhuisd. Het Nibag* heeft in zijn marktverkenning onderzocht wat de mogelijkheden voor toekomstig gebruik zouden kunnen zijn. In samenhang met andere gebouwen in de buurt zullen de mogelijkheden worden overwogen.

De aanbevelingen uit de Nibagverkenning zullen aan de buurt worden voorgelegd alvorens een definitieve nieuwe bestemming aan het [and wordt toegekend. Welke toekomstige bestemming dit pand ook zal krijgen, er zal hoe dan ook flink in het pand moeten worden geïnvesteerd.

Plan van aanpak: De raad wordt middels een separaat traject geïnformeerd over deze locatie.

Geplande datum voltooiing: zie separate informatieverstrekking

* Zie lijst met afkortingen op pagina 3.

6. Watergraafsmeer

Afstoten

Zaaiersweg 15

Programma: Jeugd en Onderwijs

Gebruik: binnenkort leegstand met antikraakwacht

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: Dit schoolgebouw heeft binnenkort geen onderwijsfunctie meer en wordt door het schoolbestuur aan het stadsdeel overgedragen. Het pand is aangeboden als zelfbouwlocatie, hiervan is de raad in twee brieven d.d.22 april 2013 en 21 mei 2013 op de hoogte gesteld.

Plan van aanpak: Geïnteresseerden in deze zelfbouwlocatie hebben op dit moment de gelegenheid om het gebouw te bezichtigen.

Geplande datum voltooiing: eind 2013



Consolideren

Radioweg 89

Programma: Sport & Recreatie

Gebruik: clubgebouw AV'23

Doelen		Ontwikkelskans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: Als een van de weinige sportclubs heeft AV'23 nog geen eigen clubgebouw. Hoewel dat niet wenselijk is, is gebleken dat verkoop aan de vereniging voor AV'23 financieel niet haalbaar is. De huidige huurovereenkomst zal daarom moeten worden voortgezet, maar over de inhoud bestaat na maanden van onderhandeling nog steeds geen overeenstemming. De hoogte van de huurprijs speelt in de contractbespreking een belangrijke factor.

Plan van aanpak: Vooralsnog is het voornemen om de bestaande huursituatie te continueren en de contractonderhandelingen voort te zetten.




Geplande datum voltooiing: eind 2013

Slopen

Radioweg 92

Programma: Sport & Recreatie

Gebruik: clubgebouw Ankaraspor

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: Als een van de weinige sportclubs heeft Ankaraspor nog geen eigen clubgebouw en dat is niet wenselijk. Het gebouw wordt bovendien niet kostendekkend verhuurd en verkeert aan het einde van zijn levensduur. Om de veiligheid te kunnen garanderen zijn er vier jaar geleden enkele hoogstnoodzakelijke aanpassingen gedaan. Met de club is toen contractueel overeengekomen dat er binnen drie jaar nieuwbouw gerealiseerd moet worden. Dit is niet gelukt. Wel ligt er een concreet plan voor nieuwbouw. Op basis daarvan is de overeenkomst met een jaar verlengd. Verder uitstel van sloop is geen optie, het pand verkeert daarvoor in een te slechte toestand.




Plan van aanpak: Vooralsnog sloop/nieuwbouw door Ankaraspor en daarmee de overdracht van het eigendom. Indien dat voor de club niet haalbaar blijkt te zijn, zal de huur worden opgezegd en de opstal worden gesloopt. Als Ankaraspor er onverhoopt niet in slaagt om komende winter een nieuw clubhuis te realiseren zal het opstal worden gesloopt en zal de vereniging naar andere oplossingen voor hun huisvesting moeten zoeken, bijv. (tijdelijke) onderhuur bij een andere vereniging of fusie.

Geplande datum voltooiing: medio 2014

Rudolf Dieselstraat 5

Programma: Welzijn en Zorg

Gebruik: Bijeenkomst ruimte Al Maarif

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: Het betreft hier noodopstallen waarvoor inmiddels de tijdelijke vergunning is afgelopen.

Plan van aanpak: Dit pand zal zo spoedig mogelijk worden gesloopt.

Geplande datum voltooiing: gereed



Tijdelijk gebruik

Simon Stevinstraat 48

Programma: Jeugd en Onderwijs

Gebruik: leegstaand schoolgebouw

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: Dit pand wordt tijdelijk gebruikt door De Lidwina basisschool.

Plan van aanpak: De raad wordt middels een separaat traject (IHP^{*}) geïnformeerd over deze locatie.
Project IHP^{*}

Geplande datum voltooiing: zie separate informatieverstrekking

* Zie lijst met afkortingen op pagina 3.

Heroverwegen

Gooiseweg 0A-B

Programma: geen

Gebruik: opslagruimtes

Doelen	■	Ontwikkelkans	■
Maatschappelijk resultaat	■	Financieel resultaat	■
Tevredenheid gebruikers	■	Technische staat	■

Reden heroverweging: Deze loodsen liggen onder een viaduct, zijn eigendom van DIVV* en worden door het stadsdeel beheerd. De loodsen staan echter nu leeg. Verhuring is lastig omdat de weg lekt en de opslagruimten donker en vochtig zijn.

Plan van aanpak: Het vinden van geschikte huurders met opslagfunctie passend bij deze ruimten.

Geplande datum voltooiing: zo spoedig mogelijk

Weesperzijde 250

Programma: Werk, Inkomen en Economie

Gebruik: Café de Omval

Doelen	■	Ontwikkelkans	■
Maatschappelijk resultaat	■	Financieel resultaat	■
Tevredenheid gebruikers	■	Technische staat	■

Reden heroverweging: De herontwikkeling van het gebied rondom het Amstelstation is stopgezet. De afstandverklaring met gebruik om niet moet worden omgezet naar een huurovereenkomst met commerciële huur. Tot dusver werkt de huurder niet mee aan het tot stand komen van een nieuw huurcontract.

Het café vervult echter wel een sociale functie in de buurt, doordat buurtbewoners elkaar hier ontmoeten en er buurtactiviteiten organiseren. Het is de wens dit maatschappelijk resultaat te vergroten.

Plan van aanpak: Verkoop van dit pand is even overwogen, maar deze optie is omwille van behoud van de grondpositie door het bestuur verworpen. Momenteel worden de onderhandelingen voor een nieuw huurcontract weer hervat.

Geplande datum voltooiing: voorjaar 2014

Zuivelplein 9A-B

Programma: Welzijn en Zorg

Gebruik: Bijeenkomst ruimte Al Maarif

Doelen	■	Ontwikkelkans	■
Maatschappelijk resultaat	■	Financieel resultaat	■

* Zie lijst met afkortingen op pagina 3.

Tevredenheid gebruikers		Technische staat	
-------------------------	--	------------------	--

Reden heroverweging: Deze ruimte is sinds kort verhuurd aan een Marokkaanse organisatie die het gebouw voor haar onderwijs- en bijeenkomstactiviteiten gebruikt. Deze organisatie was voorheen in Rudolf Dieselstraat 5 gehuisvest. Het is nog niet duidelijk wat het maatschappelijke resultaat is en in hoeverre de nieuwe locatie aan de wensen en behoeften van de huurder voldoet.

Plan van aanpak: Zo spoedig mogelijk inzicht krijgen in het maatschappelijk effect en de tevredenheid van de gebruikers.

Geplande datum voltooiing: nog niet bekend





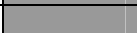

7. Oostelijk Havengebied

Investeren

Veemarkt 88

Programma: geen

Gebruik: opslag

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: De huur is niet kostendekkend, dit is niet conform het stadsdeelbeleid.

Plan van aanpak: De kostendekkende huurprijs berekenen en in nieuw huurcontract verwerken. Om de ruimte goed verhuurbaar te maken zal echter eerst geïnvesteerd moeten worden.

Geplande datum voltooiing: medio 2013

Heroverwegen

Cruquiusweg 84 en 86

Programma: geen

Gebruik: bedrijfsruimtes

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: Deze panden liggen in het Cruquiusgebied. Dit gebied wordt met behulp van een vernieuwende aanpak voor gebiedsontwikkeling getransformeerd naar een werk-woongebied. De panden kunnen een strategische rol spelen binnen de gebiedsontwikkeling. Zittende huurders hebben aangegeven interesse te hebben in herontwikkeling.

Op het terrein van een van deze huurders biedt Cordaan nu, als onderhuurder, (jonge) mensen met een indicatie de mogelijkheid om oude boten of auto's op te knappen. Er ligt een kans om dit in de toekomst uit te breiden met andere bedrijvigheid die zich specialiseert in leer-werkervaring voor jongeren. Daar wordt een positief maatschappelijk effect van verwacht. De technische staat van de panden is slecht.

Plan van aanpak: Dit pand wordt tijdelijk in stand gehouden t.b.v. de gewenste herontwikkeling van het gebied. Daarnaast zal het stadsdeel in overleg met huurders overwegen of ruimte kan worden gecreëerd voor meer maatschappelijk initiatieven, waarbij aanpassing van de huur of huuropzegging ook als mogelijkheid zullen worden overwogen.

Geplande datum voltooiing: eind 2013

Oostelijke Handelskade 10

Programma: onbekend

Gebruik: onbekend

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: Per half mei van dit jaar is de ruimte door de vorige huurder (Ordina) verlaten en officieel opgeleverd. In een deel van de vrijgekomen ruimte komt een voorschool. De overige verhuurbare vierkante meters zullen dan niet meer, zoals nu het geval is, volledig commercieel te verhuren zijn. In de buurt zijn verschillende personen en organisaties actief die een ontmoetingsplek zoeken, wellicht kan er voor hen een plek worden gecreëerd. Verhuur aan maatschappelijke initiatieven zal waarschijnlijk wel van invloed zijn op het financieel resultaat.

Plan van aanpak: Het definitief vaststellen van de benodigde ruimte als voorschool/onderwijs. De zoekopdracht voor de makelaar en intern is daarmee voor de overige ruimte hervat.

Geplande datum voltooiing: medio 2014

8. IJburg en Zeeburgereiland

Heroverwegen

Ed Pelsterpark 8B-C

Programma: Welzijn en Zorg

Gebruik: CVT – deel bijeenkomstfunctie

Doelen		Ontwikkelkans	
Maatschappelijk resultaat		Financieel resultaat	
Tevredenheid gebruikers		Technische staat	

Reden heroverweging: De voorziening vervult een belangrijke functie als ontmoetingsplek in de wijk. Er wordt een breed scala aan activiteiten georganiseerd. Voor de inrichting is samen met de gebruikers een plan gemaakt. De afrondende fase daarvan wordt dit jaar uitgevoerd.

Er bestaat er een ongelijke situatie in vergelijking met andere buurthuizen in het stadsdeel, doordat er geen dekkend budget is om kosten van huur van de ruimte voor maatschappelijke organisaties of bewoners met maatschappelijke activiteiten op IJburg te dekken.

Plan van aanpak: Integraal overleg over programmering van ruimte, waarin ook de mogelijkheid tot samenwerking met andere maatschappelijk vastgoedaanbieders zoals De Key wordt gezocht.

Geplande datum voltooiing: zo spoedig mogelijk.

9. Opsomming per perspectief

Afgevoerd van lijst

Javaplantsoen 7-9
Kamerlingh Onneslaan 34
Paradijsplein 4
Paradijsplein 6
's Gravesandeplein 19A
Tweede Oosterparkstraat 227A

Tweede Oosterparkstraat 227C
Weesperzijde 115
Weesperzijde 1094
Wibautstraat 95
Zeeburgerdijk 25
Zuivelplein 9A-B

Afstoten*

Joubertstraat 15A-B
Joubertstraat 15C-F2
Kraaipanstraat 56
Madurastraat 90
Mauritskade 23 en Sajatplein 98-100
Mauritskade 24 A t/m L en M t/m S

President Brandstraat 29
Schalk Burgerstraat 17**
Sparrenweg 51
Tidorestraat 107
Tugelaweg 85
Zaaiersweg 15

* zoals afgesproken in de commissie zal ieder afzonderlijk verkoop eerst ter beoordeling aan de commissie worden voorgelegd.

** Dit pand wordt door het stadsdeel gehuurd.

Consolideren

Camperstraat 38
Mauritskade 98
Radioweg 89

Slopen

Radioweg 92
Rudolf Dieselstraat 5
Tweede Oosterparkstraat 43-I

Investeren

Pontanusstraat 278
Veemarkt 88

Tijdelijk gebruik

Javaplantsoen 17-19
Simon Stevinstraat 48

Heroverwegen

Voor een aantal objecten is de heroverweging nog niet afgerond. Deze heroverweging maakt soms onderdeel uit van een project. Over deze panden zal separaat aan de commissie en raad worden gerapporteerd tijdens de afwikkeling van het betreffende project.

Ambonplein 59
Cruquiusweg 84 en 86
Danie Theronstraat 2
Ed Pelsterpark 8B-C
Eerste van Swindenstraat 52A
Gooiseweg 0A-B
Insulindeweg 1002
Land van Cocagneplein 44
Oostelijke Handelskade 10

Oranje Vrijstaatkade 71
Oranje Vrijstaatplein 1
Pieter Nieuwlandstraat 93
Valentijnkade 130
Valentijnkade 131
Weesperzijde 110
Weesperzijde 250
Zuivelplein 9A-B