

PHO ROCCO PIERS (Stadsdeel ZUID)

Deelnemers:

Onderwerp: Steppingstones Nieuwe Blauwdruk Berlage.

Geachte Rocco Piers,

Hierbij ligt de startnotitie Vastgoed Berlage voor. In de tekst van de startnotitie zijn de bouwstenen voor een nieuwe blauwdruk voor het vastgoed beschreven. In de daaraan voorafgaande bullits onder A.B. en C. zijn deze beknopt opgesomd. In het PHO kan nader sturing worden bepaald op de onderscheiden onderdelen, hetgeen alsdan zijn vertaling zal krijgen in de definitieve versie van de startnotitie.

A. Bestaande huurrelatie Gemeente Amsterdam - Jachthaven Berlage BV

- Overleg toekomstvisie huurder
- Opzegging huurovereenkomst door Vastgoed Amsterdam
- Renovatieplan Vastgoed
- Selectie nieuwe gebruikers i.o.m. Vastgoed, Programma Varen
- Vaststellen nieuwe huurvoorwaarden en huurprijs

B. Nieuwe gebruikersprofielen

- Selectie partijen
- Inhoud Nieuwe programma
- Vaststellen Nieuwe Blauwdruk
- Participatie-protocol

C. Rolverdeling & Besluitvorming

- Vastgoed over Vastgoed
- Water & watergerelateerd Programma Varen
- Opstellen Stadsdeel Zuid
- Openbare Ruimte Centrum & Zuid

Startnotitie toekomst Jachthaven Berlagebrug

Aanleiding en urgentie

Jachthaven Berlagebrug is gevestigd op Amsteldijk 132A. Het is onderdeel van het rijksmonument Berlage dat naast de Berlagebrug ook de Schollenbrug, aangrenzende kademuren en botenhuizen omvat. Naast een jachthaven voor ca. 15-20 pleziervaartuigen bevinden zich onder het voetpad van de Amsteldijk bedrijfsruimten (gebouwd als botenhuizen) die als werkplaats, kantoortje en opslagruimte gebruikt worden. Mogelijk is een deel in gebruik als muziekstudio. De jachthaven wordt sinds lange tijd [REDACTED] door gemeente Amsterdam (Vastgoed) verhuurd aan een ondernemer [REDACTED]

[REDACTED] De jaarlijkse huurprijs bedraagt [REDACTED] [REDACTED]

In opdracht van V&OR wordt binnen het project Berlagebrug het stalen val- en bewegingswerk vervangen en het brugdek, waar een waterafstotende laag wordt

aangebracht. Verder vindt er onderhoudswerk plaats aan diverse monumentale onderdelen. De start van deze werkzaamheden is (xxxx) gepland.

De huurder/ondernemer achter Jachthaven Berlagebrug () heeft aangegeven dat zij op termijn haar activiteiten () wil beëindigen. De heer () heeft zich – ook bij Vastgoed- gemeld als belangstellende.

ACTIEPUNTEN VASTGOED:

1. Analyse bestaande huurovereenkomst en evt. andere rechten van derden (opzegbaarheid/beëindiging gebruik). **NB Vastgoed heeft inmiddels aangegeven dat er opgezegd kan/moet worden per 1 december 2020. Stadsdeel bestuur Zuid dient daartoe een verzoek in te dienen bij Vastgoed. () voor**
2. Organisatie overleg zittende rechthebbenden
3. Taxatie actuele (huur) waarde
4. Selectieproces nieuwe huurders/gebruikers
5. Analyse fysieke staat + bepalen noodzaak/wens tot verbouwing
6. Nieuwe contracten

Bestuurlijke / beleidsmatige context

Begin dit jaar heeft er een bestuurlijk overleg plaatsgevonden met () en de bestuurders van Oost en Zuid (). Daar heeft V&OR aangegeven dat de ontwikkeling van de botenloodsen niet in de scope van het herstel van de brug zit. Voor V&OR gaat het om het onderhoud aan de monumentale onderdelen: Metselwerk, hekwerk, tegelwerk en hardsteen () is opdrachtgever () van de renovatie.

Stadsdeel Oost en Zuid hebben de wens uitgesproken om jachthaven Berlage toch ook te gebruiken voor andere actuele beleidsdoelen dan alleen ligplaatsen voor pleziervaartuigen. Hiervoor moet er een proces worden ingericht waarbij beleidswensen en mogelijkheden worden verkend en dat er een voorstel komt hoe deze het beste in goede samenhang met het vastgoed kan worden gerealiseerd.

Programma Varen heeft aangegeven mogelijkheden te zien voor een betere aanwending van deze locatie. Zij willen op de hoogte worden gehouden van ontwikkelingen. Zij ziet gemeentelijk Vastgoed en stadsdeel Zuid als trekkers van de opgave. Het programma varen heeft een ruimtelijke opgave: er zijn voor het uitvoeren van het beleid in de toekomst locaties nodig voor ligplaatsen passagiersvaart, vracht, opladen, overslag etc.

Vastgoed beheert gemeentelijk vastgoed. Het huidige contract is verouderd en kortlopend. Het verhuren aan een particuliere jachthaven dient geen direct beleidsdoel. (kan vastgoed hier iets toevoegen, wat is hun beleid t.a.v. gemeentelijk vastgoed? – kostprijsdekkende huur etc.)

Sport en bos: Juist ten noorden van de jachthaven ligt een roeivereniging. Sport en Bos heeft aangegeven dat het wenselijk is te onderzoeken of de locatie (deels) voor sport (kano, roei etc) gebruikt kan worden.

ACTIEPUNT BEPALEN PROGRAMMA LOCATIE BERLAGE

7. Wie praten mee:

- Stadsdeel Zuid
- Gemeentelijk Vastgoed
- Programma Varen (wie) *) zie ook [REDACTED]
- V&OR beheer/renovatie Berlagebrug (

8. Inhoud nieuwe programma:

- Keuze tussen commercieel en publiek gebruik gebouwen en buitenruimten
- Toetsen fysieke gesteldheid en geschiktheid complex en onderdelen
- Toetsen geldende wet- en regelgeving
- Toetsen vanuit de omgevingsfactoren van het complex (bereikbaarheid, toegankelijkheid, ligging t.o.v. openbaar vervoer, overlast voor de buurt)
- Zicht op urgente huisvestingsvraagstukken waarvoor dit een geschikte huisvestingsoplossing zou zijn.

9. Vaststellen nieuwe blauwdruk:

- Verbouwplan + financiering
- Aanpassing geldende regelgeving
- Participatie-protocol
- Juridisch/administratief/fysiek beheer complex
- Selectieproces nieuwe huurder/gebruikers
- Contractvorm(en)
- Planning implementatie

10. Procesbeschrijving

- Volgtijdelijke beschrijving van het proces en de besluiten die op onderdelen dienen te worden genomen.
- Kiezen voor integrale aansturing zowel bestuurlijk als ambtelijk.

Huidige situatie

- Juridisch
De jachthavens en botenloodsen worden door Gemeentelijk Vastgoed verhuurd. De huurovereenkomst met de huidige exploitant loopt al lange tijd [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Deze overeenkomst kan jaarlijks in november worden opgezegd met een opzegtermijn van twaalf maanden. [REDACTED] riode [REDACTED].
Voor deze locatie zijn de onherroepelijke bestemmingsplannen Rivierenbuurt (2018) en Drijvende Bouwwerken (2013) van kracht.
- Ruimtelijk
Bij de bouw van de Berlagebrug is rekening gehouden met watergebonden activiteiten; aan beide oevers zijn steigers aangelegd en gebouwde voorzieningen onder de weg aangelegd. Aan de overzijde (Weesperzijde) bevindt zich roeicentrum Berlagebrug. Zowel uitstraling als exploitatie hiervan zijn de afgelopen jaren fors gemoderniseerd. Aan de Amsteldijk-zijde is de afgelopen jaren weinig veranderd. De jachthaven Berlagebrug

voldoet functioneel, maar heeft een zeer matige uitstraling; het is niet echt met zijn tijd meegegaan.

- Financieel/economisch

[REDACTED]

- Nautisch

De ligging naast een beweegbare brug en naast een hoofd vaarroute (profiel A) geeft aandachtspunten m.b.t. het nautisch gebruik van de locatie. Team nautisch beheer wordt om een advies m.b.t. het mogelijk / gewenst gebruik gevraagd

Stakeholders

Intern gemeentelijk:

- Vastgoed
- Stadsdeel
- Programma Varen
- Sport en bos
- V&OR (opdrachtgever renovatie Berlagebrug)

Extern:

- [REDACTED]

Aanpak

Tot op heden zijn er op een aantal plekken binnen de gemeente nagedacht over een nieuw programma. In de bijlage is het voorstel van Programma Varen toegevoegd met een aantal mogelijk scenario's. Voor het nieuwe programma is nog geen samenhangend voorstel gemaakt. Voorstel is om daar mee te beginnen en dat voor te leggen aan de stakeholders en daarna aan het bestuur van Zuid aan te bieden als gewenst ruimtelijke/functionele invulling.

De vastgoedportefeuille is belangrijk voor het realiseren van het nieuwe programma. Deze stakeholder is op een aantal momenten van belang. Dat zijn: hoe om te gaan met de zittende huurder? Beoordelen van het programma op haalbaarheid en de marktselectie van de geschikte kandidaat.

- Hoe om te gaan met de zittende huurder

Voorstel is om de huidige huurovereenkomst op te zeggen om handen vrij te hebben voor het mogelijk maken van de toekomstige ontwikkelingen. Op deze wijze krijgt / behoudt de gemeente de regie over op de te ontwikkelen ruimtelijke en functionele toekomst van deze locatie. [REDACTED]

[REDACTED] en waarbij [REDACTED] geen doel op zich zal zijn. Daarbij kunnen ook aanvullende eisen aan de toekomstige beheerder worden gesteld ten aanzien van bijvoorbeeld de inzet van bijzondere doelgroepen (social return), innovatie, duurzaamheid etc.

[REDACTED] een oordeel geven over de opzegbaarheid van de overeenkomst. Op basis van dit oordeel zal een ontruimingsstrategie worden opgesteld. Deze ontruimingsstrategie zullen vastgoed en het stadsdeel gebruiken om afspraken te maken over rollen en verantwoordelijkheden.

De huidige huurovereenkomst moet opgezegd worden voor 1 december 2020. Het kan zijn dat de huuropzegging juridisch aangevochten wordt. [REDACTED]

[REDACTED]. Onderzocht wordt hoe het uitvoeren van de restauratiewerkzaamheden het gebruik van de botenloodsen en haven beïnvloed.

- Beoordelen van het programma op haalbaarheid

Op dit moment

Uitgangspunt is dat de toekomstige huurders een marktconforme huurprijs op moeten brengen. Dit stelt eisen aan de commerciële basis van het toekomstig programma. Verwachting is dat het een mix moet worden van een aantal sectoren met een . Als er spanning komt in het gewenste programma en commerciële onderdelen vraagt dit goede afspraken hoe het gewenste programma c.q. ambitie uitgevoerd te krijgen. Hiervoor is de selectie procedure van belang.

- De marktselectie van de geschikte kandidaat

Vastgoed heeft gevraagd het stadsdeel de Leur-procedure wil starten. In dit geval wordt deze al aan het begin ingezet. Op deze manier kan het ontruimingsproces en de duidelijkheid over het maatschappelijk gebruik samenvallen. Vastgoed zal het uiteindelijke programma beoordelen op haalbaarheid en helpen bij de marktselectie van de geschikte kandidaat. Ook de markt kan aangeboord worden in het te realiseren programma. Daarom is het waardevol als de markt zelf uitgedaagd kan worden om mee te denken.

Hiervoor moet in samenwerking met stakeholder vastgoed een goed aanpak worden geformuleerd.

- Planning

November/december 2020

- Overleg met zittende huurder
- huuropzegging huidige huurder met mogelijke vervolgacties

Januari/februari 2021

- voorstel programma

Maart/April 2021

- aanpak selectie nieuwe huurder / gebruiker
- uitgifte voorwaarden

Januari/Mei 2021

- renovatieplan vastgoed
- financiering

n.t.b.

Afhankelijk van de huur beëindiging start selectie nieuwe huurder n.t.b.

- Start aanpak Berlagebrug V en OR.

Kosten projectmanager IB

Organisatie

Opdrachtgever bestuurlijk : Rocco Piers :

Opdrachtgever ambtelijk : [REDACTED]

Opdrachtnemer/projectmanager: [REDACTED]

Contactpersonen stadsdeel Zuid: [REDACTED]

: [REDACTED])

Communicatie

- intern
 - goede afstemming binnengemeentelijke betrokkenen zodat er geen dubbel werk wordt gedaan / kansen worden benut;
- extern
 - één aanspreekpunt opdat de regiefunctie en de juridische positie van gemeente niet nadelig wordt beïnvloed

Achtergrond: uit de omschrijving rijksmonument Berlage en Schollenbrug:

Hekwerk, botenhuizen en lantaarnpalen vormen een integraal deel van het ontwerp. De overgangen van de brug naar het terras en de botenhuizen worden gemarkeerd door de gemetselde hoekblokken op de landhoofden breder te maken dan de gemetselde blokken op de brug zelf.

De botenhuizen aan de westkant zijn bereikbaar via trappen bij de brug over de Amstel en bij het verenigingsgebouw van de roeiclub. Onder de granieten lateien is een rij kantsteen gemetselde bakstenen geplaatst. De zijkanen van het wegdek boven de botenhuizen en die van de brug zelf zijn voorzien van vier rijen groen geglaazuurde, vierkante tegels. De drempels van de botenhuizen zijn voorzien van vier rijen zwart geglaazuurde tegels. De balustrade bestaat uit een rechthoekig, zwart smeedijzeren frame met rood geschilderde T-elementen en een groen koperen leuning. De balustrade maakt een hoek om de bedieningskasten.

[REDACTED]

*Programma Varen heeft aangegeven mogelijkheden te zien voor een betere aanwending van deze locatie. Zij willen op de hoogte worden gehouden van ontwikkelingen. Zij ziet gemeentelijk Vastgoed en stadsdeel Zuid als trekkers van de opgave. Het programma varen heeft een ruimtelijke opgave: er zijn voor het uitvoeren van het beleid in de toekomst locaties nodig voor ligplaatsen passagiersvaart, vracht, opladen, overslag etc. **Deze onderwerpen zijn beschreven in de Nota Varen deel 1 en 2.***