

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z24-133535 D26-360913

Datum afstemming 10 augustus 2026

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Behandelend ambtenaar:

Frits Vloon

06 - 34 52 58 42

f.vloon@amstelveen.nl

Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp

Strategische aankoop woning Meander 3

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

- 1) Over te gaan tot strategische aankoop van de Meander 3 te Amstelveen;
- 2) De financiële gevolgen van de aankoop van de woning aan de Meander 3 te verwerken bij het eerstvolgende moment in de P&C cyclus;
- 3) Een krediet beschikbaar stellen voor de aankoop van de woning inclusief bijkomende kosten en de aankoopkosten te dekken uit de algemene reserve;
- 4) De structurele eigenaarslasten en mogelijke huurinkomsten op te nemen in de vastgoedbegroting.

Samenvatting

Voor Entree West in het Stadshart worden momenteel de mogelijkheden onderzocht voor een nieuw busstation en ontwikkelingsmogelijkheden in dit gebied. Een onderdeel hiervan is de aansluiting van de bomenbrug van het traversedek over de A9 op het gebied Entree West die de looproute faciliteert richting het Stadshart.

De Meandertoren 1 ligt te midden in het gebied van Entree West en de nieuwe locatie voor het busstation/OV-knooppunt. Om een kwaliteitsslag te maken in de openbare ruimte in dit gebied is het wenselijk om een verhoogd maaiveld te realiseren die de bomenbrug verbindt met het Stadshart. De entree van de Meandertoren 1 zou dan op de begane grond tussen de verschillende verkeersstromen van het OV-knooppunt komen te liggen, terwijl de voetgangersstromen hiervan gescheiden zijn en op het verhoogd maaiveld worden gesitueerd.

De strategische verwerving van de woning Meander 3 (1181 WN Amstelveen), gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, biedt een kans om op deze locatie op het verhoogd maaiveld een hoogwaardige entree te maken naar de woningen in de woontoren. De Gemeente neemt hierin een actieve rol om de ambities van de gemeente te realiseren voor een aantrekkelijke gebiedsontwikkeling van Entree West. De verwerving van de woning is daarbij een pre voor een hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling.

Na intern onderzoek en de ontvangst van de quickscan als concept taxatierapport van de woning kiest de gemeente voor aankoop. De woning is onderdeel van de Vereniging van Eigenaren Torenflat I, Meander 1 tot en met 91 (oneven nummers) te Amstelveen.



Doel

Het doel van de strategische aankoop van de woning is het faciliteren van de gewenste ontwikkeling van Entree West (conform de nota grondbeleid) te kunnen realiseren.

Prestatie

De strategische verwerving van de woning Meander 3 in het Stadshart ter verbetering van de leefbaarheid van de woningen en de omgeving van de Meandertoren 1 en het realiseren van een hoogwaardige entree naar de woningen.

Voorgeschiedenis en context

In 2025 is door de Rijksoverheid een toekenning gedaan voor de subsidie Woningen op Korte Termijn (WoKT). Deze subsidie omvat € 12 mio van de Rijksoverheid voor de realisatie van een nieuw busstation, inclusief ruimte voor 1.000 fietsparkeerplaatsen. Hiermee kan samen met een investering van de VRA en de gemeente (beiden € 4 mio) een nieuw busstation met een goede overdekte fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd worden. In welke vorm en op welke exacte locatie het busstation ontwikkeld wordt, wordt momenteel onderzocht en nader uitgewerkt. Daarbij wordt onderzocht of ook de tram doorgetrokken kan worden naar Entree West en er een OV-knooppunt gerealiseerd kan worden. De uitwerking van de vorm en locatie van het busstation en tram laat reeds zien dat de Meandertoren 1 te midden van het nieuwe OV-knooppunt ligt.

De bomenbrug over het traversedek van de A9 landt in het gebied van Entree West. De aanlanding van deze bomenbrug is gelegen op niveau +1 en voor een hoogwaardige aansluiting van de bomenbrug naar het Stadshart, is het wenselijk hier een verhoogd maaiveld te realiseren. Met dit verhoogd maaiveld worden de modaliteiten van elkaar gescheiden en bevindt de voetganger zich op niveau +1 en het nieuwe OV-knooppunt op niveau 0. Met de scheiding van deze modaliteiten worden verkeersstromen van elkaar gescheiden en zijn er minder conflicten tussen de voetganger en de bussen/tram. Hiermee wordt een veiligere omgeving gecreëerd en kan er een kwaliteitsslag worden gemaakt in de openbare ruimte.

De Meandertoren 1 bevindt zich echter in het plangebied en zal in het verhoogd maaiveld komen te liggen. De entree van de Meandertoren 1 bevindt zich momenteel op de begane grond. Op deze begane grond zijn verder uitsluitend garages aanwezig, terwijl vanaf de eerste verdieping uitsluitend woningen zijn gesitueerd.

Met de realisatie van het verhoogde maaiveld komen de woningen op de eerste verdieping van de Meandertoren aan dit niveau te liggen, terwijl de entree op de begane grond tussen de verkeersstromen blijft gesitueerd. Daarnaast worden de entrees van de overige nieuw te realiseren voorzieningen in het gebied ook op het verhoogd maaiveld aangelegd. Door de woning te verwerven en de entree te realiseren, komen alle entrees bij elkaar te liggen en wordt er een levendig plein gecreëerd.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

De woning Meander 3 ligt aan de noordoostzijde van het gebouw en is de woning die het dichtst bij het Stadshart is gelegen. Voor het realiseren van een hoogwaardig gebied en openbare ruimte is het van wenselijk om deze woning Meander 3 strategisch aan te kopen en hier een hoogwaardige entree naar de woningen in de Meandertoren te realiseren en een kwaliteitsslag te maken.

Momenteel staat deze woning (openbaar) te koop, wat kansen biedt om deze tijdig te verwerven.



Keuzemogelijkheden/alternatieven

Voor een toelichting op de keuzemogelijkheden en alternatieven wordt u verwezen naar in Bijlage 1 bij dit collegevoorstel opgenomen toelichting.

Participatie/Communicatie

De bewoners van de Meandertoren 1 zijn tijdig geïnformeerd over de plannen van de ontwikkeling van Entree West en de mogelijkheid voor een verhoogd maaiveld die de bomenbrug met het Stadshart verbindt.

Het collegevoorstel en besluit wordt na besluitvorming gepubliceerd. Bijlage 1 en 2 worden niet gepubliceerd. Afhandeling van verzoeken tot openbaarmaking die worden ingediend op grond van de Wet Open Overheid (Woo) en betrekking hebben op genoemde bijlagen zullen worden beoordeeld en afgehandeld conform de in de Woo opgenomen voorwaarden. Bij de afhandeling van het verzoek zal de belanghebbende wederpartij ook worden betrokken.

Kanttekeningen en risico's

Indien het bod van de gemeente door de eigenaar niet wordt geaccepteerd en derhalve de aankoop afwijst, kunnen zich twee scenario's voordoen:

1. In dit geval kan er geen extra kwaliteitsslag gemaakt worden door middel van het scheiden van modaliteiten. In het eerste scenario blijft de entree naar de woningen in de Meandertoren 1 op de huidige locatie liggen, die zich in de nieuwe situatie te midden van de verkeersstromen van de bus en tram bevindt. De voetgangersstromen bevinden zich in dit scenario op het verhoogd maaiveld. De bewoners zullen zich dan voor de entree naar niveau 0 moeten verplaatsen.
2. In het tweede scenario zal de woning in een later stadium onteigend moeten worden. Onteigening brengt extra tijd en geld met zich mee. Daarbij zal dit in een later stadium plaatsvinden, wat leidt tot het op een later moment kunnen verbouwen van de entree, in een periode waarin het onwenselijk is om ook de entree te moeten verbouwen, gezien het vele bouwverkeer dat zich hier zal bevinden.

Daarnaast doen zich de volgende risico's voor:

1. Het verduurzamingstraject van de VVE vraagt een maandelijkse bijdrage in de servicekosten van circa €275 euro per woning vanaf 2027. Deze servicekosten komen bovenop de reguliere VvE-kosten van €266,39. De totale maandelijkse servicekosten komt vanaf 2027 op circa €541. Indien de gemeente de woning aankoopt dient aan het verduurzamingstraject meegewerkt te worden en deze extra servicekosten te worden betaald. Echter zal het energielabel van de woning stijgen van energielabel D naar energielabel A. De verduurzamingskosten worden hiermee grotendeels terugverdient met de lagere energiekosten. Daarbij zal hiermee ook de marktwaaarde van de woning stijgen.
2. Bij het realiseren van de nieuwe ingang ter hoogte van de woning Meander 3, is toestemming nodig van de eigenaren van alle woningen. Hierbij bestaat het risico dat er niet van alle eigenaren toestemming wordt verkregen en dat het realiseren van deze entree niet mogelijk is. In dit ergste geval kan de woning dan weer worden verkocht en worden de gemaakte kosten terugverdient.



3. Een ander risico is dat het bouwkundige ontwerp van de Meandertoren zich niet of slechts beperkt leent voor het realiseren van een nieuwe entree. Hierdoor kunnen de benodigde aanpassingen technisch complex zijn en kunnen de bouwkosten aanzienlijk hoger uitvallen dan vooraf geraamd. Na verwerving van het appartement wordt daarom een bouwkundig en technisch onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden en kosten van het realiseren van een nieuwe entree. Indien uit dit onderzoek blijkt dat de benodigde aanpassingen onevenredig hoge kosten met zich meebrengen, wordt een aanvullend voorstel aan het college voorgelegd waarin de verschillende handelingsopties, financiële consequenties en benodigde budgetten worden afgewogen. Op basis hiervan kan worden besloten de entree alsnog te realiseren of het aangekochte appartement weer te verkopen.
4. Tot slot is het mogelijk dat Entree West niet tot ontwikkeling komt en er geen aanvullende investeringen gedaan zullen worden in het gebied. Indien dit het geval is en de woning reeds is aangekocht, kan de woning te alle tijden weer worden verkocht. Hierdoor blijft het financiële risico beperkt en is er geen verlies op de investering.

Financiën

Conform het Geamendeerd Raadsbesluit *Perspectiefnota 2025 (incl. eerste tijdvakrapportage 2024)* besloten in de raadsvergadering op 17 juli 2024, is het college gemandateerd tot het doen van strategisch vastgoed aankopen tot een maximum van € 5.000.000 en deze achteraf te verantwoorden via de reguliere P&C cyclus en dit bij de eerstvolgende wijziging op te nemen in de Financiële Verordening Amstelveen.

Na aankoop zal de woning hiervoor worden ingericht en afgewerkt, zodat deze kan worden verhuurd totdat de werkzaamheden voor de vernieuwing van het busstation en de aanleg van het verhoogd maaiveld zal plaatsvinden. Mogelijkerwijs zullen er in de toekomst voor het realiseren van de entree meer strategische aankopen benodigd zijn.

Voor de realisatie van de entree naar de woningen in de huidige Meander 3 zal niet de gehele woning benodigd zijn. Na realisatie van de entree kan het resterende deel van de woning, voor zover dit niet benodigd is voor de entreefunctie, worden aangewend voor andere functies. Verhuur dan wel verkoop van het resterende deel van de woning leidt tot opbrengsten, waarmee een deel van de gemaakte kosten voor de verwerving van de woning kan worden terugverdiend.

Voor een verdere toelichting wordt u verwezen naar in Bijlage 1 bij dit collegevoorstel opgenomen toelichting.

Vervolgstappen

Na besluitvorming van het college zal de gemeente een bod uitbrengen aan de eigenaar onder voorbehoud goedkeuring gemeenteraad. Tevens zal het raadsvoorstel en raadsbesluit worden opgesteld ter besluitvorming door de raad inzake de aankoop.

Voor een verdere toelichting wordt u verwezen naar in Bijlage 1 bij dit collegevoorstel opgenomen toelichting.

Evaluatie

Niet van toepassing.



Duurzaamheidsaspecten

Het gebouw heeft energielabel D. Echter is er vanuit de VVE van de Meandertoren 1 een duurzaamheidsplan opgesteld voor de verduurzaming van de gevel, waarbij er een nieuwe duurzame schil om de gevel van het gebouw geplaatst zal worden. Dit plan zal in 2027 uitgevoerd worden, ook bij de woning Meander 3.

In de periode tussen de aankoop van de woning en de realisatie van het verhoogd maaiveld en het OV-knooppunt zal de woning worden verhuurd. Op deze manier wordt er geen woning aan de markt onttrokken die vervolgens enige tijd leeg zal staan. Bij het verhuren zal gekeken worden naar de mogelijkheid voor het verhuren aan vitale beroepsgroepen en/of spoedzoekers.

Het gedeeltelijk verhuren of verkopen van het resterende deel van de woning dat niet benodigd is voor de entree, voorkomt onnodige leegstand en draagt bij aan duurzaam ruimtegebruik.

Bijlagen

- 1) Toelichting collegevoorstel – Strategische aankoop woning Meander 3.
- 2) Quicksan taxatie Meander 3.

Behandeld in B&W-vergadering: 25 augustus 2026.

Besluit B&W: Besloten wordt conform het voorgestelde besluit.