

An architectural rendering of a modern office building complex. The building features a prominent glass facade and a central tower. In the foreground, there is a waterfront promenade with a wooden deck, a grassy area, and several people walking and sitting. Two boats are docked at the water's edge. The sky is blue with a few birds flying.

**AM'**

**De Studio**

**Herontwikkelen bestaand  
kantoorpand het GAK**



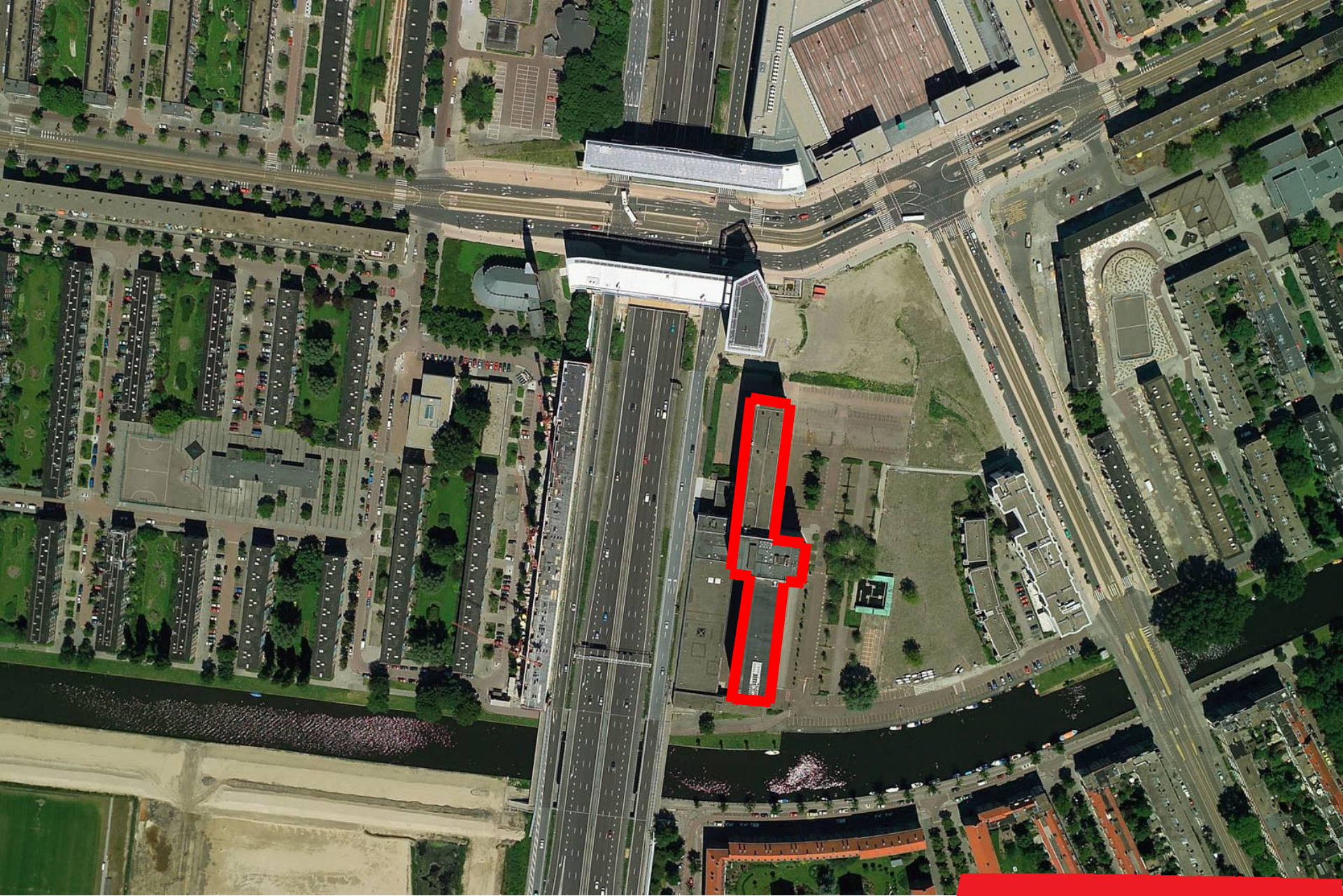












**LOCATIE**





**BOS EN LOMMER**



# Historie

- Aankoop pand in 2002 door AM
- Nog 3 jaar verhuurd aan UWV
- Pand gebouwd in 1960
- Cuypergenootschap 2003
- Rochdale en AWV 2004 25% -25%
- AM en Stadgenoot 50-50% in 2010

The logo for AM, consisting of the letters 'AM' in a bold, white, sans-serif font, positioned on a red rectangular background.



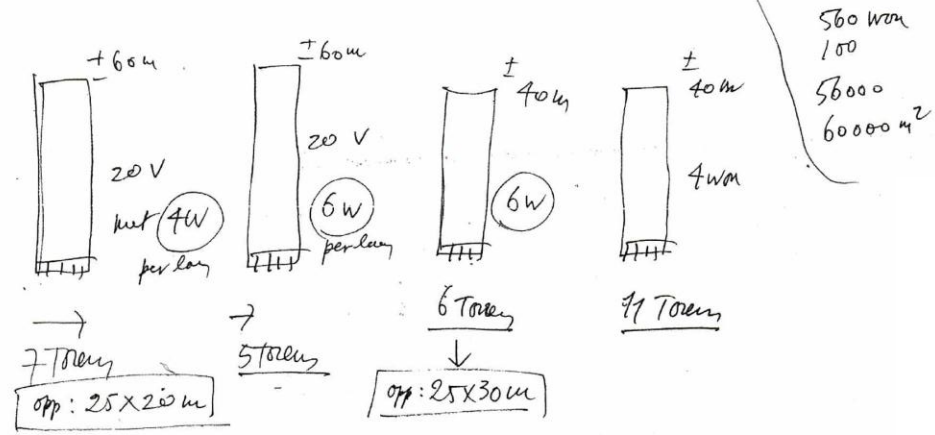
# Ontwikkelingen

- Aankoop:
  - Slopen gehele gebouw
  - Nieuwe woontorens  
640 nieuwe appartementen

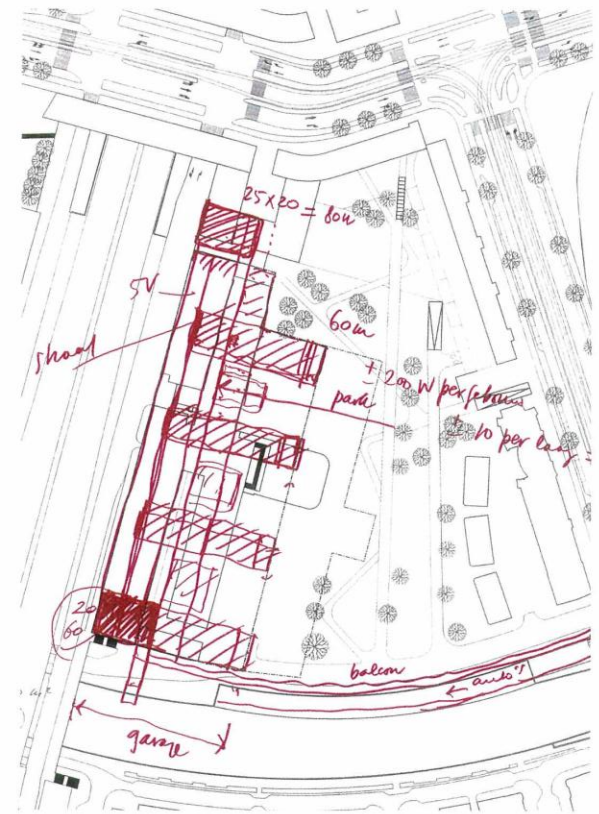
The logo for AM, consisting of the letters 'AM' in a bold, white, sans-serif font, positioned on a red rectangular background. The background of the slide is a photograph of a construction site with a body of water in the foreground and a city skyline in the distance.

**AM**

# AANKOOP

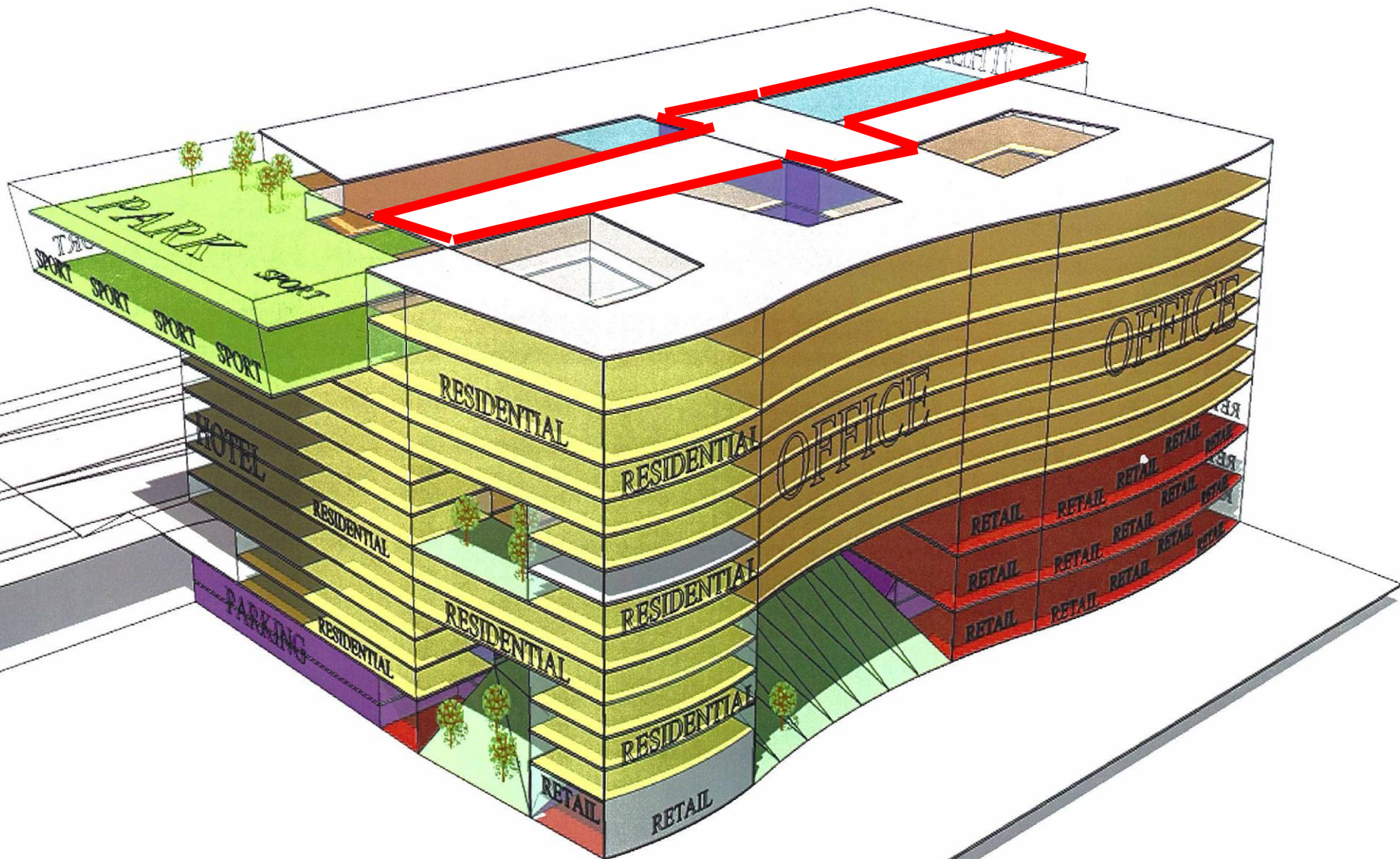


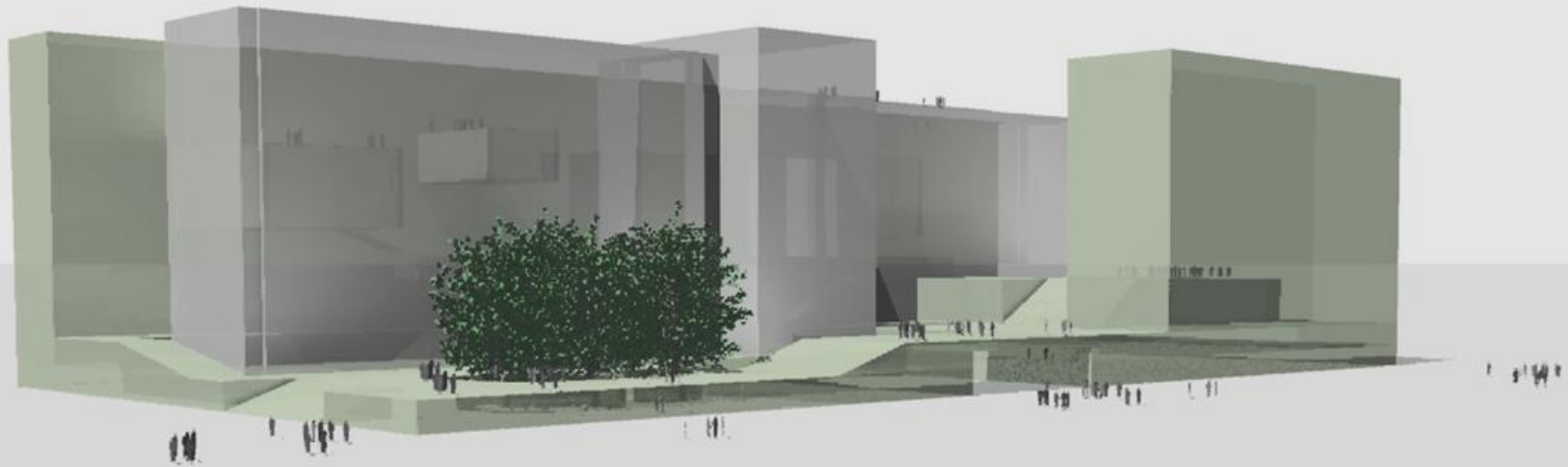
Oorspronkelijke aankoop op basis van  
'vijf-woontorens'-model





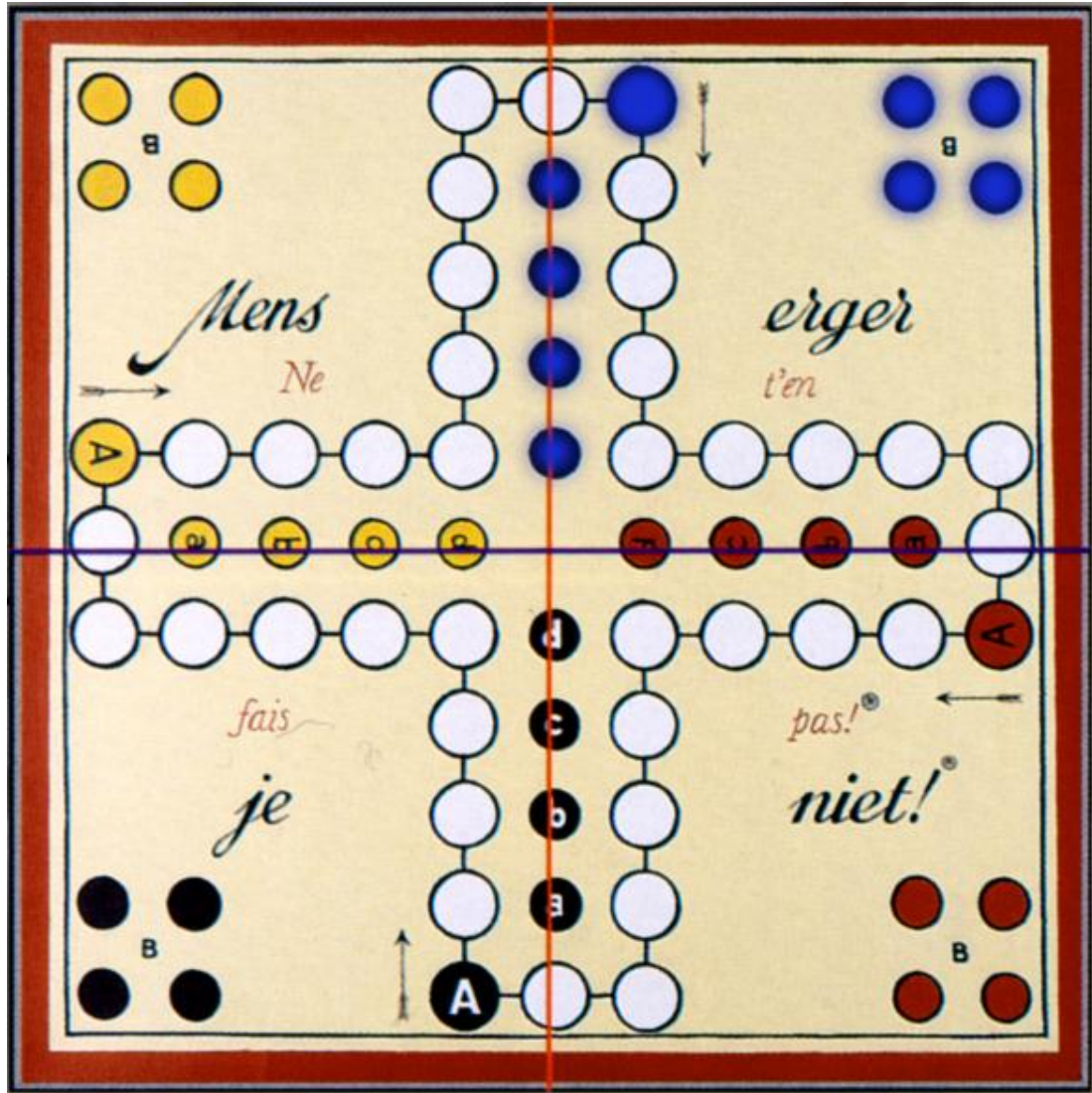
# TWEE SCHIJVEN





**GENUANCEERD**





OP ZOEK NAAR

ÉÉN HUURDER

Kantoren...?





# Hotel De Studio

Bos en lommer Plantsoen, Amsterdam



Hotel...?



No deal...



## 2009, en nu?

- Marktsituatie kantoren   
studentenwoningen 
- Studio's van 28m<sup>2</sup>
- 44.000m<sup>2</sup>, fasering nodig
- Start bouwen zonder voorverkoop  
Stadgenoot achtervang fase 1

**AM'**



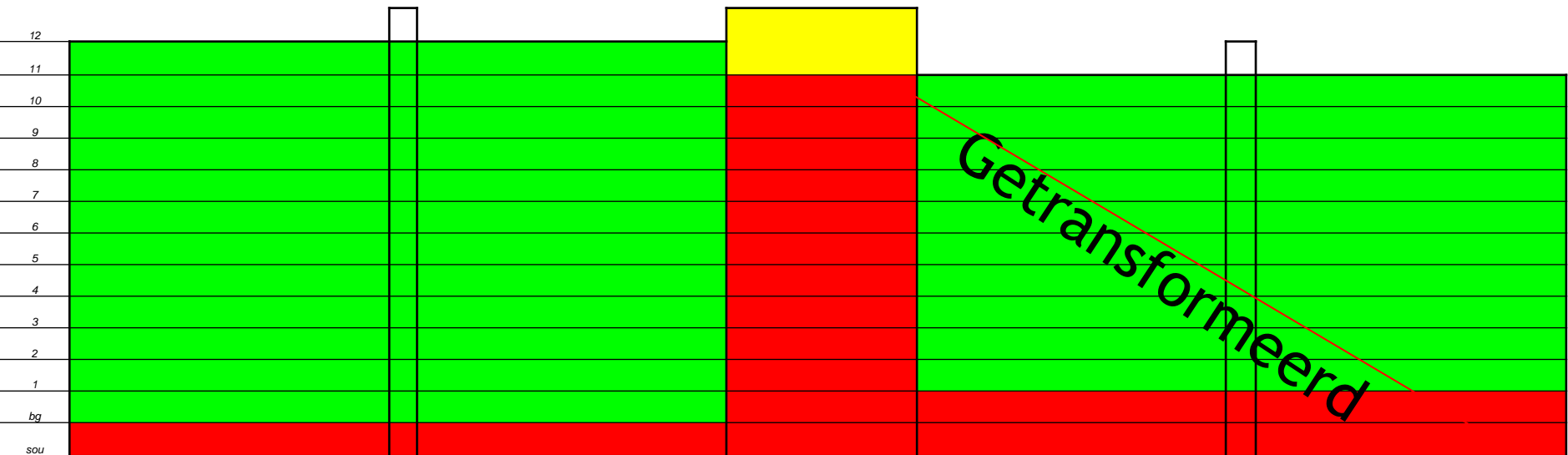
# Waarom woningen?

- Opkomend woongebied
- Grote woningnood jongeren in Amsterdam (starters en studenten)
- Weinig alternatieve functies
- Gelegen aan park en water
- Veel voorzieningen in omgeving

The logo consists of the letters 'AM' in a bold, white, sans-serif font, positioned on a red rectangular background. The 'A' and 'M' are connected, with a small white square above the 'M'.



# PROGRAMMERING



Woonstudio's

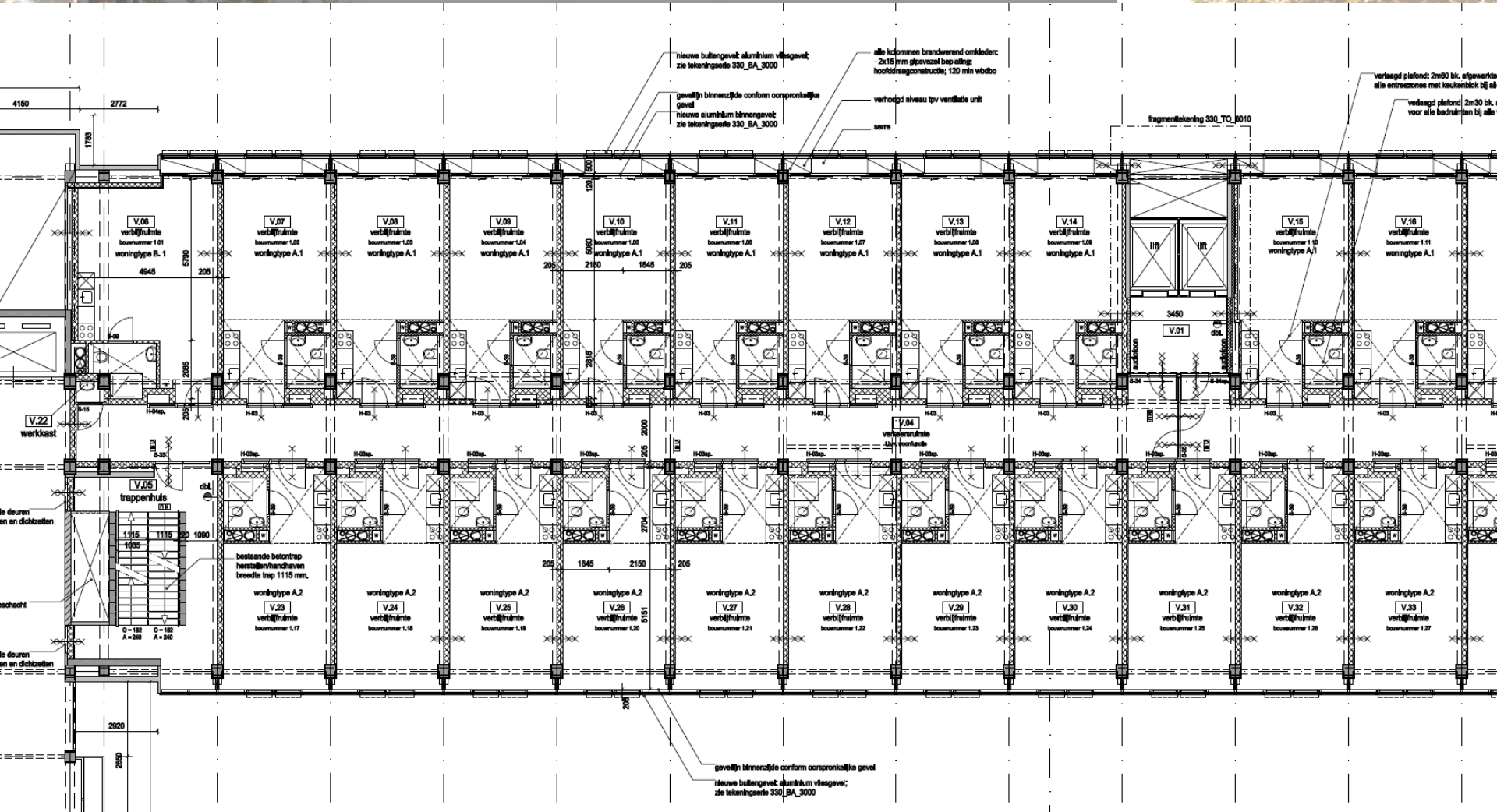


Horeca



Bedrijven

# Fase 1, 320 studio's







**Plantsoen**





# DAKTERRAS





# TELEVISIESTUDIO







11 info

11 is meer



dominica maand agenda

STUUR



# BROEDPLAATS



11



Zij

11





# Bestemmingswijziging

- Fase 1 projectbesluit (omgevingsvergunning)
- Fase 2 en 3 bestemmingplan aangepast
- Adviseur bekend met procedure in A'dam
- TAVGA
- Fase 1 Doorlooptijd van 8 maanden
  - Geen zienswijzen en bezwaren

The logo consists of the letters 'AM' in a bold, white, sans-serif font, positioned on a solid red square background.

# Ruimtelijke Onderbouwing

- Wonen in gebouw:
  - Geluid → 70dB
  - Luchtkwaliteit → snelweg
  - Externe veiligheid → gevaarlijke stoffen
  - Monumentenstatus aangevraagd
  - Ontheffingen bij wijziging kantoorbestemming



# Financiering

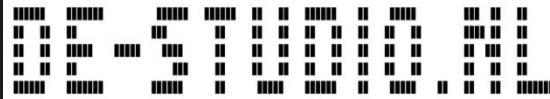
- Externe financiering FGH
- Fiscaal 6% → 2% ob
- Erfpacht is middel  
Verlaging vermogensbeslag  
Verlaging VON prijs met jaarlijkse  
canon

Von prijs	100.000
Erfpacht	25.000
<hr/>	
Te financieren	75.000
(schenkingsrecht ouder=>kind 50.000)	

The logo consists of the letters 'AM' in a bold, white, sans-serif font, positioned on a solid red rectangular background.



# Verkoop van



- Nieuw product voor nieuwe doelgroep
  - starters
  - studenten
  - pied a terre
- Korte bouwtijd
- Financierbaarheid
- NHG garantie
- Gerichte online campagne



AM



# Risico's

- RO:           Zienswijzen en bezwaren  
                  Monumentenstatus  
                  Snelweg  
                  Brandweer
- Tijd:           Wegvallen subsidies  
                  Rentekosten/financiering  
                  Verpaupering  
                  Kraakrisico  
                  Concurrerende ontwikkelingen
- Kosten:       Bouwkosten  
                  Rentekosten

The logo consists of the letters 'AM' in a bold, white, sans-serif font, positioned on a solid red rectangular background.

**AM'**