Gemeente Amsterdam

Ondertekening 'Allonge SDK-blok' Centrum Nieuw-West (project Mix MRP Development)

Aan	5.1.2,e
Van	5.1.2,e projectleider Grondzaken (5.1.2,e 5.1.2,e @amsterdam.nl)
Kopie aan	5.1.2,e
Datum	21 januari 2022

Aanleiding

Op 3 oktober 2016 bereikten het Stadsdeel Nieuw-West en MRP Development overeenstemming over de ontwikkeling van het zgn. SDK-blok in het plan Centrum-Nieuw-West met een Bouwevenlopovereenkomst.
De ontwikkeling van het SDK-blok is afhankelijk van het verhuizen van het Stadsdeelkantoor aan Osdorpplein 1000 naar het nieuwe Stadsloket in het aan de overzijde gelegen project de Os (ook van MRP Development). Omdat dit project vertraging opliep én omdat de gemeente en MRP Development overeenkwamen om de nieuwe OBA als 'Verhalenhuis' in het SDK-blok te programmeren waren aanpassingen nodig van de afspraken. Deze aanpassingen zijn opgenomen in voorliggende Allonge inclusief bijlagen.

Op de Provada in juni 2021 is reeds consensus uitgesproken over de nieuwe plannen. Voorliggende stukken betreffen de juridische vastlegging daarvan.

Verzoek deze allonge te ondertekenen namens de gemeente. Daarna kan MRP Development deze bevestigen.

N.B. In 2016 was het Stadsdeelbestuur nog bevoegd om dergelijke overeenkomsten voor dit project te tekenen. Inmiddels is dit alleen de bevoegdheid van G&O.

Onderdelen Allonge op Bouwenvelopovereenkomst

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Programma: In het programma zijn toegevoegd de OBA (circa 3.000 m2), 28 woningen (16 middelduur, 12 sociaal), fietsparkeerkelder voor openbare functies plus 180 extra plekken (totaal circa 450 plekken).
- Kavelpaspoort: de terugvaloptie Kavelpaspoort II is niet meer van toepassing, er is 1 Kavelpaspoort die louter met een afwijkingsprocedure bestemmingsplan gerealiseerd kan worden (idem oorspronkelijke situatie Kavelpaspoort I). Dit is vervangen door een uiterste datum van 1 november 2023 waarop de Omgevingsvergunning I (afwijken bestemmingsplan) uiterlijk onherroepelijk moet zijn. Als dit niet lukt start heronderhandeling over plan etc.
- Grondprijzen: toegevoegd is een actuele prijs voor middeldure huurwoningen en de grondprijs voor een kleinschalig kantoor op de 1e verdieping. De overige prijzen uit de Bouwenvelop 2016 zijn geïndexeerd naar 2021, de minimale grondwaarde (geïndexeerd) is gehandhaafd.
- Bijdrage inbouwen tramtrafo (gelijkrichtersstation): de gemeente doet (conform grondexploitatie) een bijdrage in het inbouwen van de Tramtrafo welke nu in de openbare ruimte staat.

- MRP Development krijgt de gronden in erfpacht uitgegeven in huidige staat en ontvangt een vergoeding uit de grondexploitatie voor het bouwrijpmaken en slopen ad € 5.1,2,b Eventuele gemeentelijke inzet in deze werkzaamheden worden op offertebasis uitgevoerd en in rekening gebracht aan MRP Development.
- Toegevoegd is de bijlage 8 inzake het opleveringsniveau casco voor het Verhalenhuis en de openbare vereisten aan de (turn-key op te leveren) ondergrondse fietsenstalling.

Relatie met OBA/Verhalenhuis

De gemeente koopt van MRP Development het gebouwdeel Verhalenhuis en Fietsparkeerkelder als 'bestaand vastgoed'. Hiervoor is een Termsheet met concept Koopovereenkomst overeengekomen. Deze wordt momenteel ondertekend door de directie Vastgoed.

Stand van zaken

Het DO is conform het bij de allonge vast te stellen Kavelpaspoort vastgesteld. MRP heeft inmiddels de omgevingsvergunning I in procedure gebracht en de aanvraag omgevingsvergunning II (activiteit bouwen) ingediend. Vastgoed & Fietsparkeren zijn verantwoordelijk voor de afname van het Verhalenhuis en fietsenstalling en zullen in die rol door MRP betrokken worden in de uitwerking van het DO naar een Technisch Ontwerp. De taak van G&O is nu om de grond conform de afspraken in erfpacht uit te geven.

Totstandkoming en beleidstoetsing

Afspraken in de allonge en over Verhalenhuis/Fietsparkeerkelder zijn tot stand gekomen in projectteam en gezamenlijke stuurgroep G&O / Vastgoed. Daarbij zijn opdrachtgevers 5.1,2,e en 5.1,2,e betrokken.

Ambtelijk zijn bij de totstandkoming van de stukken betrokken:
Financieel: planeconoom 5.1,2,e
Afspraken passen binnen de grondexploitatieramingen.

Fiscaal: 5.1,2,e
Uitgifte in bebouwde staat (overdrachtsbelasting) levert geen fiscale risico's voor de gemeente op.

Ruimtelijk: 5.1,2,e *(thans* 5.1,2,e *)*
Afspraken waarborgen de ruimtelijke kaders die zijn vastgelegd.

Ingenieursbureau: 5.1,2,e
Demarcatie verantwoordelijkheid MRP Development ten aanzien van sloop en bouwrijpmaken. Offerte/raming gemeentelijke inzet verrekenbaar bij MRP.

Bodem: 5.1,2,e
Aanpassingen Terreinspecificatie akkoord.

Erfpacht & Uitgifte: 5.1,2,e
Aanpassingen Model Erfpachtbevestiging conform cq. passend bij huidige standaarden (AB2000 uitgifte gehandhaafd).

JZ: 5.1,2,e 5.1,2,e
Toets stukken juridisch.

Projectmanagement: 5.1,2,e 5.1,2,e
Relatie gebiedsontwikkeling Centrum Nieuw-West en totstandkoming casco-specificaties Verhalenhuis.