Gemeente
Amsterdam
Nieuw-West

Dagelijks bestuur A-flap

KABINET

Datum vergadering db	8 maart 2016
Afdeling	projectmanagement
Portefeuillehouder	Baâdoud
Decos nummer	2016/INT/00208
Onderwerp	Intentie overeenkomsten Don Bosco en Woonzorg-locatie & Fly Inn
Meegezonden stukken	Intentie overeenkomst Don Bosco Intentie overeenkomst ASR-blok en Fly Inn
Ter inzage DB gelegde stukken	n.v.t.
Het DB besluit	1. Met ASR Vastgoed Ontwikkeling B.V. een intentieovereenkomst met registratienummer 2016/uit/2082 te sluiten voor de ontwikkeling van het Woonzorg-blok en het Fly Inn-blok, Osdorpplein 2. Met ASR Vastgoed Ontwikkeling BV en IC Netherlands BV een intentieovereenkomst met registratienummer 2016/uit/2081 voor de ontwikkeling van het Don Bosco-blok, Osdorpplein.

Toelichting (bijv. vorig besluit / relatie met overige bestuurlijke uitgangspunten)

1. Inleiding

Op 13 februari 2015 heeft het stadsdeel drie Bouwenvelopovereenkomsten aangeboden aan ontwikkelaar ASR inzake de kavels Don Bosco, Fly Inn en Woonzorg-locatie binnen Centrum Nieuw-West.
Op 19 mei 2015 heeft het DB akkoord gegeven op het verzenden van een brief aan ASR waarin het stadsdeel aangeeft dat zij de samenwerking voor de bewuste kavels met ASR beëindigt en de kavels via een tender op de markt zal brengen.

2. Woonzorg-locatie en Fly Inn

Na ontvangst van deze brief heeft ASR laten weten voor de Woonzorg-locatie en Fly Inn alsnog de vraagprijs uit de bouwenvelopovereenkomst te willen betalen (voor een uitgebreide omschrijving van deze gang van zaken, zie aanvullende memo). Waarop het stadsdeel vrijblijvend de verkennende gesprekken heeft voortgezet. Bij het tenderen van deze twee kavels speelt mee dat ASR een eigendomspositie heeft. Alleen indien ASR besluit het vastgoed aan de gemeente te verkopen, zou het mogelijk zijn deze twee kavels aan derden aan te bieden. Het is maar zeer de vraag óf en tegen welke prijs ASR daar toe bereid zou zijn.
Voor het project CNW is het belangrijk om het stadsloket binnen het winkelgebied te houden aangezien dit 150.000 bezoekers op jaarbasis genereert.
De situatie m.b.t. de Woonzorg-locatie en Fly Inn is nu dat er:

- Overeenstemming is op hoofdlijnen over het vlekkenplan (volume stadsloket en uitbreiding winkels);
- Overeenstemming is tussen ASR en de RvE Vastgoed over de huurprijs van het stadsloket en er een concept huuraanbieding ligt met het PvE van de RvE Dienstverlening als bijlage;
- De onderhandeling over de grondprijs nog niet is afgerond. Er ligt nog een verschil van ca. € 1,7 miljoen dat onder meer gevonden moet worden in een maatwerk grondprijs advies.

3. Don Bosco-kavel

Voor de Don Boscokavel werd het stadsdeel in augustus 2015 benaderd door ontwikkelaar/belegger International Campus (IC) die de kavel samen met ASR wil ontwikkelen. In dit voorstel levert ASR een afnemer voor de commerciële meters en neemt IC, als belegger, het woonprogramma af. De afnemer van ASR is supermarkt Jumbo, die hier een *food-conceptstore* wil openen. De grondprijs in het voorstel van ASR/IC bedraagt minimaal € 8 miljoen, dit is gelijk aan de geïndexeerde minimale grondprijs uit de gronmdexploitatie.

Het programma voor de Don Boscokavel wijkt in het voorstel af van het oorspronkelijke programma uit het kavelpaspoort. In plaats van 140 grote vrije sector-appartementen stelt ASR/IC voor om 415 zogenaamde *young professionalwoningen* te realiseren: woningen van 45-50 m2 voor pas afgestudeerden met een huur net onder de liberalisatiegrens. Daarnaast komt het leisure-programma op de verdieping te vervallen. Dit schuift door naar de naastgelegen kavel van het voormalig stadsdeelkantoor Osdorp. Het parkeren wordt, net als in het kavelpaspoort, binnen de kavel opgelost.

4. Redenen voor gunnen aan ASR/IC

Ondanks dat het DB heeft besloten de drie kavels te tenderen, stelt de portefeuillehouder toch voor in te gaan op het aanbod van ASR/IC. Redenen hiervoor zijn:

a) <u>Samenhang van de drie kavels binnen het project</u>
Op de Woonzorg-locatie en Fly Inn is ASR eigenaar van het bestaande vastgoed. Indien er nu besloten wordt de Don Boscokavel wel te tenderen , is het risico groot dat we het stadsloket (met jaarlijks 150.000 bezoekers) niet kunnen behouden in het centrumgebied.

b) <u>ASR heeft reeds een gebruiker voor de retailmeters</u>
ASR heeft een afnemer voor de volledige 2.700 m2 detailhandel van deze kavel;

c) <u>Programma en doelgroep</u>
Het nieuwe programma met 415 woningen voor *young professionals* past beter in de huidige ontwikkeling van het centrumgebied. Het maakt het aanbod van woningen niet alleen gedifferentieerder maar met name zijn de bewoners in de leeftijd 25-35 goed voor de winkels, horeca en leisure.

Daarbij is er in stadsdeel Nieuw-West een grote behoefte

meer jongerenwoningen.

d) Voortgang in het project
Indien het stadsdeel ingaat op het bod van ASR/IC kan er in 2017 worden gestart met de bouw. Dit is niet alleen een duidelijk signaal dat het project nu echt goed op stoom komt, het is ook essentieel qua *cashflow*. De grondinkomsten van de Don Boscokavel stellen de dekking zeker van het verleggen van het noodspoor. De kavel tenderen zou voor minimaal 6 maanden vertraging zorgen.

e) Onzekerheid over de uitkomst van de tender
Het voorstel van ASR/IC biedt nu zekerheid over grondinkomsten van minimaal € 8 miljoen. Het is ongewis hoe de markt zich de komende tijd zal ontwikkelen, met name op het gebied van leisure en retail.

5. Akkoord directie G&O
De kavels rechtstreeks gunnen aan ASR/IC betekent een afwijking van het stedelijk selectiebeleid. Dit kan alleen na een akkoord van het College, dat gemandateerd is aan de Directeur van de RvE G&O, Pierre van Rossum. Hij heeft op 12 januari jongstleden ingestemd het gunnen van de Don Boscokavel aan ASR/IC onder voorbehoud dat het stadsdeel dan ook tot een deal komt op de Woonzorg-locatie en Fly Inn.

6. Intentie overeenkomsten
Er liggen nu twee intentie overeenkomsten voor ter ondertekening (zie bijlage). In beide overeenkomsten wordt afgesproken dat partijen tot 1 mei 2016 de tijd krijgen om tot een getekende realisatieovereenkomst te komen. Hierbij wordt gesteld dat het tekenen van de overeenkomst voor de Don Boscokavel onder voorbehoud is van een getekende overeenkomst voor de Woonzorg-locatie & Fly Inn.
In de intentie overeenkomst voor de Don Boscokavel is tevens opgenomen dat ASR bij ondertekening afstand doet van de rechten uit artikel 5.4 van de Ontwikkelovereenkomst. Dit betekent dat indien het stadsdeel toch moet overgaan tot het tenderen van de kavel (bv omdat het niet lukt tot financiële overeenstemming te komen op de Woonzorg-locatie), ASR geen enkel voorkeursrecht meer heeft.

NB In de intentie-overeenkomsten wordt gesproken over de 'ASR-locatie'. Hiermee wordt de Woonzorg-locatie bedoeld.

7. Wijziging bestemmingsplan
Het voorstel van IC/ASR voor de Don Boscokavel heeft tot gevolg dat het bestemmingsplan (BP) gewijzigd moet worden op een tweetal punten:
- Het aantal woningen is hoger dan het BP toestaat (415 i.p.v. 200);

- Het aantal parkeerplaatsen wijzigt. Het totale parkeerprogramma daalt enigszins omdat de norm voor kleine woningen lager is dan bij grote woningen. De aantal parkeerplaatsen dat er op de Don Boscokavel moet worden gemaakt voor het winkelpubliek blijft echter ongewijzigd.
Voor de Woonzorg-locatie geldt een 'nog uit te werken bestemming', dus daarvoor liggen alleen de contouren van het BP vast. In het voorstel van ASR wordt uitgegaan van 1 meter extra aan de Meervaartzijde. Dit valt binnen de zogenaamde 'binnenplanse afwijking'.
Wijzigingen in het BP gelden voor rekening en risico van de ontwikkelaar, het stadsdeel heeft alleen een inspanningsverplichting om hieraan mee te werken.

Motivering besluit (argumenten)

Aanvullend op bovenstaande argumenten kan nog worden gesteld dat:

- IC een ontwikkelaar is waarmee het stadsdeel goede ervaring heeft op het project Lelylaan. Zij leveren kwaliteit en zijn procesmatig tot op heden een betrouwbare en professionele partij gebleken;
- ASR een partij is waarmee het stadsdeel ook op andere dossiers binnen het project CNW aan tafel zit. Zij zich daarbij, zeker het laatste half jaar, zeer coöperatief tonen en resultaatgericht zijn.

Kanttekeningen besluit (risicofactoren)

De onderhandeling over de grondprijs voor de Woonzorg-locatie en Fly Inn is nog gaande. Het slagen hiervan is mede afhankelijk van een maatwerk grondprijs van G&O. Het is nog onduidelijk of hier akkoord op komt en of dit voldoende is het verschil van € 1,7 miljoen te overbruggen.

Behandeling in:
Voorbereidende commissie

n.v.t.

algemeen bestuur

n.v.t.

Adviezen
Advies juridische zaken

n.v.t.

Financiële consequenties
Advies Financiën

n.v.t.
Aangaan intentie overeenkomst(en) heeft geen financiële consequenties.
De grondprijs uit het voorstel van ASR/IC is conform grondexploitatie.

-dekking
-dekkingsmiddel
-risico analyse

Advies Communicatie
Nieuwsbrief db (info t.b.v. publiek)

N.v.t.

Persbericht	Nu niet van toepassing, evt. bij ondertekenen realisatie overeenkomsten.
Bewonersbrief	n.v.t.
Stadsdeelkrant	n.v.t.
Communicatie door Centrale Stad	n.v.t.
Resultaat inspraak / te regelen inspraak	n.v.t.
Bevoegdheid db onder mandaatbesluit	Het DB is bevoegd tot het aangaan van intentie overeenkomsten. Bevoegdheid tot het afwijken van het Beleid Selectie Marktpartijen is gemandateerd aan de directeur Grond & Ontwikkeling.
Agenderen voor college / gemeenteraad	Nee
Te verzenden stukken	N.v.t.
Aangetekend verzenden	N.v.t.
Participatie	N.v.t.
Beh. ambtenaar	5.1,2,e projectmanager CNW
Telefoonnummer	5.1,2,e
Afdeling	Projectmanagement

Paraaf manager	Paraaf lid dagelijks bestuur
5.1,2,b	

Besluit DB conform met aanpassing
Paraaf SDS