Nummer BD2012-007886
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
Map wethouder (10)(2e)

Map Wethouder, 30 augustus 2012

Kabinet

MW

Wethouder (10)(2e) (10)(2e)

Onderwerp

Aanvullende afspraken met Stadgenoot inzake Argentinië en Oosterdokseiland

Gevraagde beslissing

1. Instemmen met de volgende aanvullende afspraken tussen gemeente en Stadgenoot m.b.t. het project Argentinië:
   Programmatisch
   - geen sociale woningen in Blok 1 en 2, sociaal geheel in Blok 3. Waarbij in Blok 3 93 sociale woningen (minimaal 25%) worden gebouwd.
   - Het voormalige sociale programma in Blok 1 (32 woningen) en Blok 2 (32 woningen) wordt in het middensegment verhuurd met een huur tot maximaal (10)(2e) speil 01.07.2012).
   - Deze 64 woningen worden met voorrang toegewezen aan huishoudens in Oost die een sociale huurwoning achterlaten.
   - Start bouw Blok 3 uiterlijk 01.07.2014 met de afspraak dat Stadgenoot niet langer gehouden is aan de realisatie van sociale woningen in Blok 0 in de Houthavens (zie beslispunt 5).
   - Naast 93 sociale woningen met een gemiddeld minimaal gbo van 60 m2 realiseert Stadgenoot 66 marktwoningen in Blok 3.
   - Herontwikkeling Blok 3 door Stadgenoot vindt plaats binnen de huidige stedenbouwkundige en ruimtelijke randvoorwaarden.
   - Zwerfjongerencentrum Blok 3 vervalt.
   - Geen parkeergarage onder Blok 3.

   Financieel
   - Oorspronkelijke lumpsumgrondprijs blijft gehandhaafd;
   - Subsidie voor broedplaatsen blijft gehandhaafd;
   - Subsidie voor parkeergarage onder Blok 1 en 2 blijft gehandhaafd;
   - Indien Stadgenoot niet op 01.07.2014 start met de bouw van Blok 3 vervallen de gunstige grondprijzen en erfpachtvoorwaarden zoals vastgelegd in het huidige contract.
   - Voor de sociale woningen in Blok 3 geldt de afspraak dat verkoop van deze woningen alleen mogelijk is, indien dit in een prestatie-afspraak met Stadgenoot wordt afgesproken.
   - De gemeente ziet af van de winstdelingsregeling onder de voorwaarde dat Stadgenoot € (10)(2e) prijspeil 01.01.2012) betaalt aan de gemeente en afziet van indiening van schadeclaims.

2. Instemmen met de volgende afspraken tussen gemeente en Stadgenoot m.b.t. het project Oosterdokseiland (ODE):
   - Sociaal programma van 30 sociale huurwoningen wordt geheel omgezet naar markthuur.

- De 30 markthuurwoningen worden in het middensegment verhuurd met een huur tot € (10)(2e) (prijspeil 01.07.2012).
- Stadgenoot betaalt per direct, voor de omzetting van 30 sociale woningen naar middensegment huurwoningen tot (10)(2e) r maand, een aanvullende grondprijs van € (10)(2e) oning (prijspeil 01.01.2012).
- bij een huurniveau > (10)(2e) bij splitsing dient Stadgenoot per woning € (10)(2e) (prijspeil 01.01.2012 geïndexeerd met CPI) aan de gemeente te betalen

3. Kennisnemen van de afwijkingen van beleid m.b.t. de projecten Argentinië en Oosterdokseiland.

4. Kennisnemen van het standpunt van stadsdeel Oost m.b.t. de gemaakte afspraken over Argentinië.

5. Kennisnemen van de afspraken tussen gemeente en Stadgenoot m.b.t. het project Houthavens, waarbij de nadere uitwerking van deze afspraken tussen Stadgenoot en stadsdeel West zal plaatsvinden

6. Kennisnemen van de afspraken m.b.t. het project Getijenveld waarbij de nadere uitwerking van deze afspraken tussen Stadgenoot en stadsdeel Nieuw-West zal plaatsvinden.

7. Instemmen met het "tegen elkaar wegstrepen" van het door Stadgenoot te betalen bedrag à € (10)(2e) t.b.v. Argentinië en het door de gemeente te betalen bedrag van totaal (10)(2e) vanwege Houthavens (10)(2e) Broedplaatsen (10)(2e) en Getijenveld (10)(2e)

Korte toelichting / samenvatting

Wethouder (10)(2e) is akkoord met de afspraken middels de weekendmap d.d. 19 juli 2012. Er was 19 juli geen weekendmap Wethouder (10)(2e) i.v.m. reces, vandaar dat de afspraken nu aan Wethouder (10)(2e) orden voorgelegd.

Ad 1 en 2.
Stadgenoot en het OGA hebben ambtelijk overeenstemming bereikt m.b.t. de projecten Argentinië en Oosterdokseiland (ODE).
Hiermee is tegemoet gekomen aan het verzoek van Stadgenoot om de haalbaarheid van een aantal projecten te vergroten zodat Stadgenoot haar investeringsruimte kan vergroten en aan haar verplichtingen kan voldoen.
De afspraken zijn in lijn met de uitkomst van het Bestuurlijk Overleg dat op 5 juni 2012 heeft plaatsgevonden tussen Stadgenoot en de Wethouders Ossel en Van Poelgeest. Portefeuillehouder Oranje is op de hoogte van de afspraken m.b.t. ODE.

In hoofdlijnen komen de afspraken er programmatisch op neer dat:
- sociaal programma in Blok 1 en 2 wordt verschoven naar Blok 3 (Argentinië). Het gaat om 93 sociale woningen.
- sociaal programma in Blok 1 en 2 wordt omgezet naar middensegmenthuur (Argentinië). Het gaat om 64 middensegmentwoningen met een huur tot € (10)(2e)
- Sociaal programma Oosterdokseiland (ODE) wordt omgezet naar middensegmenthuur. Het gaat om 30 woningen met een huur tot € (10)(2e)

Hierdoor ontstaat investeringsruimte omdat:
- Stadgenoot Blok 1 en 2 (Argentinië) geheel kan vermarkten,
- Stadgenoot Blok 3 (Argentinië) ruimtelijk en programmatisch kan optimaliseren en
- afgesproken is dat de bijbetaling door Stadgenoot van de marktconforme grondprijs ODE gefaseerd plaatsvindt.

Verder is afgesproken dat de gemeente afziet van de winstdelingsregeling (geraamd bedrag van ca [redacted] die van toepassing is in Argentinië onder de voorwaarde dat Stadgenoot éénmalig € [redacted] betaalt aan de gemeente en afziet van indiening van claims vanwege geleden schade.
Hiernaast is, in overeenstemming met Projectbureau Houthavens in stadsdeel West, afgesproken dat Stadgenoot onder bepaalde voorwaarden niet langer gehouden is aan de realisatie van sociale woningen in Blok 0 in de Houthavens (zie beslispunt 5). En stadsdeel Nieuw-West neemt de grondpositie van Stadgenoot over in het project Getijenveld (zie beslispunt 6). Ook deze afspraken geven Stadgenoot meer investeringsruimte.

In ruil voor deze tegemoetkomingen vanuit de gemeente legt Stadgenoot zich als volgt vast:
- Stadgenoot start uiterlijk op 01.07.2014 met de bouw van Blok 3 (Argentinië). In Blok 3 worden 93 sociale woningen gebouwd (i.p.v. het oorspronkelijke aantal van totaal 99 in Argentinië).
- Stadgenoot betaalt een bedrag van € [redacted] (prijspeil 01.01.2012, geïndexeerd met CPI) als afkoop van de winstdelingsregeling (Argentinië).
- Stadgenoot biedt in Blok 1 en 2 (Argentinië) 64 marktwoningen aan in het middensegment met een huur onder de [redacted]
- Stadgenoot biedt in ODE 30 marktwoningen aan in het middensegment met een huur onder de € [redacted]

Hiernaast is, wat betreft het project Argentinië, de inspanningsverplichting van Stadgenoot dat de 64 middensegmentwoningen worden toegewezen aan huishoudens in Oost die een sociale huurwoning achterlaten die vervolgens aan de doelgroep wordt toegewezen.
In bijgevoegde afsprakenlijst zijn de programmatisch en financiële afspraken in totaliteit terug te vinden.
Gevraagd wordt aan zowel Wethouder [redacted] als Wethouder [redacted] om in te stemmen met de afspraken. Wat betreft Getijenveld wordt expliciet bestuurlijke goedkeuring gevraagd aan de Stadsdeelraad Nieuw-West.
Deze afspraken moeten, na bestuurlijke goedkeuring door wethouders, stadsdeelraad Nieuw-West en bestuur Stadgenoot, nog juridisch worden uitgewerkt, deze uitwerking vindt per project plaats. Indien op basis van deze uitwerking zou blijken dat het nodig is tot een aanpassing van afspraken te komen, zal deze aanpassing bestuurlijk worden voorgelegd.

<u>Ad 3.</u>
De gemaakte afspraken zoals verwoord onder beslispunten 1 en 2 wijken als volgt af van het beleid.
- Argentinië: de oorspronkelijke lumpsumgrondprijs blijft gehandhaafd, ondanks de veranderingen in het programma waardoor er, in plaats van 30% sociaal, 25% sociaal gerealiseerd.
- ODE: het creëren van een marktcontraire middensegmentwoning is in afwijking

van het erfpachtbeleid. Bijbetaling wordt in twee stappen voldaan (eerst € (10)(2e) en vervolgen € (10)(2e) bij verkoop/verhuur > € (10)(2e) in plaats van in één keer. Waarbij de bijbetaling van (10)(2e) conform grondprijsbeleid is (rekening houdend met de reeds betaalde € (10)(2e)

De directeur OGA is gemandateerd om deze maatwerkafspraken te maken. Jaarlijks wordt, achteraf, over de gemaakte maatwerkafspraken m.b.t. het grondprijsbeleid in het betreffende kalenderjaar door het OGA gerapporteerd aan het bestuur.

Ad 4.
Stadsdeel Oost heeft per memo d.d. 10 juli 2012 aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de overheveling van sociaal naar blok 3. Hierbij wil het stadsdeel de volgende punten expliciet benoemen: het met voorrang toewijzen van de 64 middensegment huurwoningen aan huishoudens in Oost en de startdatum van blok 3 (1 juli 2014 is voor het stadsdeel akkoord). Beide toezeggingen van Stadgenoot zijn wat stadsdeel Oost betreft harde eisen.
Hiernaast vindt het stadsdeel het wenselijk om in overleg met Stadgenoot te bekijken of de 1e bouwlaag (bedrijfsruimte) flexibeler kan worden bestemd om aan te kunnen sluiten bij de behoefte in de buurt.
In de uitgifte staat als bestemming bedrijfsruimte met max. 30% kantoor. Op basis hiervan is de lumpsumgrondprijs berekend. Als gekozen wordt voor een andere bestemming (winkel, horeca) zal deze nagenoeg altijd hoogwaardiger zijn met een hogere grondprijs. Het OGA heeft aan stadsdeel Oost meegegeven dat dit kan worden geregeld (als het past binnen het bestemmingsplan), maar dat dit geen onderdeel uitmaakt van deze set aan afspraken. Een bestemmingswijziging betekent bijbetaling in grondprijs door Stadgenoot.

Tot slot geeft stadsdeel Oost aan door uitstel van de realisatie van blok 3 te worden geconfronteerd met extra kosten woonrijpmaken in de grondexploitatie. Het stadsdeel vindt het niet reëel dat de extra kosten ten laste van de stadsdeelbegroting komen en wil hierover afspraken maken met de centrale stad.
Het restwerkenplan is overgedragen aan stadsdeel Oost. Dit bedrag wordt door het OGA toereikend geacht om eventuele extra kosten op te vangen. Voorgesteld wordt om hierover geen aanvullende afspraken met het stadsdeel te maken.

Ad 5.
Stadgenoot geeft zijn positie in het project Houthaven op en trekt zich terug uit de VOF Houthavens onder de volgende voorwaarden:

- Stadgenoot komt niet in aanmerking voor de fee m.b.t. het Middenblok van Blok 0, voor het deel waar zij conform de verhoudingen binnen de VOF Houthavens recht op hebben en de VOF Houthavens ziet af van het recht op dit deel.
- Stadgenoot stapt uit het consortium VOF Houthavens en gaat akkoord met het beëindigen van de Samenwerkingsovereenkomst (incl. aanvulling) en de Bouwenvelopovereenkomst voor de plandelen Knik, Cluster, Kopblok en Entreegebouw en komt niet in aanmerking voor een fee en/of schadevergoeding voor deze plandelen.
- Stadgenoot komt in aanmerking voor een vergoeding van de in het verleden gemaakte plankosten m.b.t. Blok 0, voor het deel waar zij conform de verhoudingen binnen de VOF Houthavens recht op hebben, zoals in de Allonge (Allonge bij de Samenwerkingsovereenkomst) gespecificeerd tussen stadsdeel West en VOF Houthavens.

Partijen hebben overeenstemming over de vergoeding aan Stadgenoot, te weten een bedrag van € (10)(2e)
Stadgenoot moet e.e.a. nog nader afstemmen met stadsdeel West en partner Synchroon (partner in de VOF Houthavens). Hierover zullen partijen nadere afspraken maken. In bijgevoegde Afsprakenlijst staan alleen de afspraken op hoofdlijnen.
Ondertussen heeft Synchroon richting Stadgenoot bevestigd afspraken te willen maken over de ontwikkeling van sociale woningen met een andere corporatie dan Stadgenoot.

Ad 6.
Stadgenoot verkoopt haar grondpositie fase 4 Getijenveld aan stadsdeel Nieuw-West voor een bedrag van (10)(2e)
Ook met deze afspraak wordt de investeringsruimte van Stadgenoot vergroot. En het geeft de gemeente de mogelijkheid om deze locatie, zonder tussenpersoon, direct als zelfbouwproject aan te bieden. Stadsdeel Nieuw-West gaat Getijenveld voor eigen rekening en risico herontwikkelen. De centrale stad heeft hier geen bemoeienis mee. De afspraken worden nader door Stadgenoot en stadsdeel Nieuw-West uitgewerkt.

Ad 7.
Een punt waarover tot voor kort geen overeenstemming was met Stadgenoot betrof de wijze van betalen van de € (10)(2e) vanwege afkoop van de winstdelingsregeling. Stadgenoot gaf aan dit bedrag middels canon te willen betalen gerelateerd aan het programma in Blok 3.
Voor de gemeente een niet acceptabel bod, gezien de oorspronkelijke afspraken m.b.t. de winstdelingsregeling waarbij Stadgenoot alleen al voor Blok 1 en 2 een bedrag van ca € (10)(2e) zou moeten betalen (uitgaande van het oorspronkelijke programma aan koopwoningen).
Voorgesteld wordt om dit discussiepunt op te lossen door de volgende bedragen "tegen elkaar weg te strepen" : het door Stadgenoot te betalen bedrag à (10)(2e) t.b.v. Argentinië versus het door de gemeente te betalen bedrag van totaa (10)(2e) (10)(2e) vanwege Houthavens (10)(2e), Broedplaatsen (10)(2e) en Getijenveld (10)(2e)
Waarbij Stadgenoot uiteraard wel de broedplaatsen bouwt conform de gemaakte afspraken met Bureau Broedplaatsen, ook al komt de subsidie elders terecht.
Het "tegen elkaar wegstrepen" is enkel van toepassing indien de afspraken bestuurlijk zijn goedgekeurd (stadsdeelraad Nieuw-West moet nog instemmen met de afspraken over Getijenveld) en dient nader door de gemeente te worden uitgewerkt. Het is van belang dat, per plan en planeigenaar, het resultaat van deze afspraken ook administratief goed wordt verwerkt. Zowel de grondexploitatie Houthavens als Argentinië verbeteren met deze afspraken.
Tot slot: de bijbetaling van (10)(2e) er woning t.b.v. ODE vindt per direct plaats. Hiervoor wordt een rekening gestuurd aan Stadgenoot.

Stukken

Meegezonden stukken — Afspraken op hoofdlijnen d.d. 19 juli 2012.

Verdere procedurestappen met data

n.v.t.

Gemeente Amsterdam
Map wethouder (10)(2e)
Map Wethouder, 30 augustus 2012

MW

Ander overleg:

Publiciteit / communicatie

n.v.t.

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst	WZS akkoord
Resultaat overleg met directie/bestuursdienst	n.v.t.
Ander overleg	Stadsdeel West (Projectbureau Houthavens): akkoord Stadsdeel Oost: akkoord onder voorwaarden, opmerkingen verwerkt op flap Stadsdeel Centrum: (10)(2e) Oranje akkoord met omzetting sociaal programma. Stadsdeel Nieuw-West: akkoord onder voorbehoud goedkeuring stadsdeelraad

Productinformatie

Opdracht verleend	n.v.t.
Financiering/budget	n.v.t.
Tijd	n.v.t.
Kwaliteit	n.v.t.

Beslissing

Akkoord

Behandelend ambtenaar

oga ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)

Gemeente Amsterdam
Map wethoude (10)(2e)
Map Wethouder, 30 augustus 2012

MW