Gemeente Amsterdam
Nieuw-West

Dagelijks bestuur A-flap KABINET

Datum vergadering db	12 juli 2016
Afdeling	projectmanagement
Portefeuillehouder	Baâdoud
Decos nummer	2016/int/549
Onderwerp	Vaststellen drie bouwenvelop-overeenkomsten Plein Zuid (CNW)
Meegezonden stukken	- Bouwenvelop-overeenkomst Don Bosco - Kavelpaspoort Don Bosco - Bouwenvelop-overeenkomst Woonzorglocatie - Kavelpaspoort Woonzorglocatie - Bouwenvelop-overeenkomst Fly Inn - Kavelpaspoort Fly Inn
Ter inzage DB gelegde stukken	Twee bijlagen bij de bouwenvelop-overeenkomst Woonzorglocatie: - Huurovereenkomst Stadsloket - Verklaring Woonzorg
Het DB besluit	1. Met MRP Development BV en IC Netherlands BV een bouwenvelop-overeenkomst te sluiten voor de ontwikkeling van het Don Bosco-blok, Centrum Nieuw-West. 2. Met MRP Development BV een bouwenvelop-overeenkomst te sluiten voor de ontwikkeling van de Woonzorglocatie, Centrum Nieuw-West. 3. Met MRP Development BV een bouwenvelop-overeenkomst te sluiten voor de ontwikkeling van de Fly Inn-kavel, Centrum Nieuw-West.
Besluit draagt bij aan	Maatschappelijk(e) effect(en): Goed veiligheidsgevoel Prettig wonen Iedereen doet en telt mee Prettig samenleven

Motivering besluit (argumenten)

1. Inleiding

Op 17 maart 2016 heeft stadsdeel Nieuw-West een drietal intentieovereenkomsten gesloten met ASR Vastgoedontwikkeling en IC Netherlands BV (IC) voor de ontwikkeling van de Plein Zuidkavels Don Bosco, Fly Inn en Woonzorg. ASR Vastgoedontwikkeling is overgenomen en gaat inmiddels verder onder de naam Meijer Realty Partners Development BV (MRP).

In de intentieovereenkomsten is afgesproken dat de uitgangspunten over programma, grondprijs en parkeren zouden worden uitgewerkt in drie bouwenvelop-overeenkomsten. Dit is gebeurd, er liggen nu

overeenkomsten ter ondertekening voor, met onder andere de volgende afspraken:

2. Don Bosco
Programma:
- ca 415 huurwoningen voor zgn 'young professionals'
- 2.800 m2 bvo detailhandel
- 190 parkeerplaatsen
Grondwaarde:
- minimaal € 8.000.000,-

Het aantal parkeerplaatsen wijkt af van het bestemmingsplan. De Bestuurscommissie Nieuw-West heeft ingestemd met afwijkende normen voor de Don Boscokavel, dit moet echter nog worden bevestigd door het College (bij afgifte omgevingsvergunning). IC zal voor eigen rekening en risico een WABO-procedure doorlopen. Mocht de afwijking op het bestemmingsplan *niet* worden goedgekeurd, dan moet de ontwikkelaar zich, volgens een bepaling in de bouwenvelop-overeenkomst, houden aan de bestaande parkeernormen.
Start bouw is beoogd medio 2018, of zoveel eerder als de verplaatsing van het noodspoor en het verleggen van de kabels en leidingen toestaat.

Extra voorwaarde Don Bosco
In de intentie overeenkomst is afgesproken dat de gemeente alleen bereid is een bouwenvelop-overeenkomst aan te gaan met MRP/IC ten aanzien van de Don Boscokavel indien er ook een onvoorwaardelijke bouwenvelop-overeenkomst wordt getekend met MRP ten aanzien van het Woonzorgblok. Voorwaarde hierbij is dat de gemeente en MRP overeenstemming bereiken over de huurovereenkomst ten aanzien van het Stadsloket dat in het Woonzorgblok zal worden gerealiseerd.

3. Woonzorg
Indicatief programma:
- 4.100 m2 stadsloket
- 3.200 m2 bvo detailhandel (inclusief bestaande meters), waarvan maximaal 500 m2 bvo horeca
- 100 m2 bvo paviljoen (op de verdieping)
Grondwaarde:
- minimaal € 6.018.273,-
Op basis hiervan is - rekening houdend met de restant looptijd van het bestaande erfpachtrecht van het belendende perceel - de minimale afkoopsom voor 50 jaar van het Erfpachtrecht berekend, zijnde € 4.560.135,-.

Start bouw is beoogd medio 2018, of zoveel eerder als de verplaatsing van het noodspoor en het verleggen van de kabels en leidingen toestaat.

De overeenkomst met MRP voor de woonzorglocatie kent twee belangrijke bijlagen:
1. De huurovereenkomst tussen MRP en de RvE Vastgoed. Hierin committeert de gemeente zich voor 10 jaar huur van het stadsloket.
2. Verklaring van Woonzorg Nederland waarin zij instemmen met de bouw van het stadsloket, extra meters detailhandel en de verbouwing van hun eigen entree en bergingen. In ruil hiervoor realiseert MRP een paviljoen voor de bewoners op de verdieping. De gemeente draagt hierin vanuit de grondexploitatie bij als nadeelcompensatie richting de bewoners.

In de bouwenvelop-overeenkomst worden verder afspraken gemaakt over de aankoop en sloop van een deel van de opstallen van MRP door de gemeente Amsterdam. Het betreft hier de aankoop en sloop van de opstallen welke benodigd zijn om de naastgelegen Meervaartlocatie tot ontwikkeling te brengen.

4. Fly Inn
Programma:
- 36 woningen
- 640 m2 bvo detailhandel/horeca
Grondprijs:
- minimaal € 1.412.916,-

Start bouw is beoogd medio 2018, of zoveel eerder als de verplaatsing van het noodspoor en het verleggen van de kabels en leidingen toestaat.

5. Mijlpaal
Ontwikkeling van de drie Plein Zuid-kavels is een belangrijke mijlpaal in de uitvoering van het Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West. Dit brengt het aantal overeenkomsten dat het afgelopen jaar werd getekend op vijf:

- Bouwenvelop-overeenkomst Lebo blok B en C
- Realisatieovereenkomst SuHa-II blok A, B, C1 en C2
- Bouwenvelop-overeenkomst Don Boscokavel
- Bouwenvelop-overeenkomst Woonzorglocatie
- Bouwenvelop-overeenkomst Zuid Fly Inn

Met de Shoperade en het Scheepvaartkwartier (SuHa-I) in uitvoering en de onlangs opgeleverde Zuidwestoever betekent dit dat voor Centrum Nieuw-West de fase van onderhandeling en contractvorming bijna ten einde is. Alleen voor de SDK-locatie, de Meervaart en de horeca op het ING-plein en aan de Zuidwestoever moeten nog overeenkomsten worden gesloten. Het overgrote deel van de kavels in het gebied zullen binnen twee jaar allemaal in aanbouw zijn.

Kanttekeningen besluit (risicofactoren)	Om de kavels tijdig te kunnen uitgeven dient het calamiteitenspoor te zijn verplaatst. Dit ligt op het kritieke pad in de planning van Centrum Nieuw-West en heeft daarom de volle aandacht van de projectgroep. De WABO-procedure is doorlopen en de spoordelen zijn besteld. Uitvoering start op 1 april 2017.
Behandeling in: **Voorbereidende commissie**	N.v.t.
algemeen bestuur	N.v.t.
Adviezen **Advies juridische zaken**	De bouwenvelop-overeenkomsten zijn opgesteld in samenwerking met CMS Advocaten. Vanuit Grond en Ontwikkeling heeft er een juridische toets plaatsgevonden.
Financiële consequenties	Middels de bouwenvelop-overeenkomsten wordt uitwerking gegeven aan de uitgangspunten die bestuurlijk zijn vastgelegd in het Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West en het Uitwerkingsplan Plein Zuid. De financiële vertaling van het uitwerkingsplan Plein Zuid is vastgelegd in een drietal grondexploitaties: 222.03 CNW Don Boscolocatie, 222.04 CNW SDK-locatie en 222.06 CNW ASR-locatie (incl. Fly-Inn). De grondprijsafspraken in de voorliggende bouwenvelop-overeenkomsten zorgen ervoor dat de begrote grondopbrengsten in de grondexploitaties 222.03 CNW Don Boscolocatie en 222.06 CNW ASR-locatie behaald worden, waardoor de begrote inrichtingskosten van de openbare ruimte in deze deelgebieden vanuit de grondexploitaties voldoende gedekt is. De aankoop en sloop van een deel van de opstallen van MRP in het Woonzorgcomplex worden eveneens vanuit de grondexploitatie gedekt. Het betreft hier de aankoop en sloop van de opstallen welke benodigd zijn om de naastgelegen Meervaartlocatie tot ontwikkeling te brengen. Daarnaast wordt een nadeelcompensatie aan MRP verstrekt ten behoeve van Woonzorg.
Advies Financiën **-dekking** **-dekkingsmiddel** **-risico analyse**	Akkoord
Advies Communicatie	n.v.t.
Nieuwsbrief db (informatie t.b.v. publiek)	Ja
Persbericht	Ja
Bewonersbrief	Nee, opnemen in bewonerskrant die periodiek uitkomt

Stadsdeelkrant	Ja
Communicatie door Centrale Stad	n.v.t.
Resultaat inspraak / te regelen inspraak	n.v.t.
Bevoegdheid db in mandaatbesluit	
Agenderen voor college / gemeenteraad	Nee
Te verzenden stukken Aangetekend verzenden	n.v.t.
Participatie	n.v.t.
Beh. Ambtenaar	5.1,2,e
Telefoonnummer	5.1,2,e
Afdeling	projectmanagement

Paraaf manager	Paraaf lid dagelijks bestuur
5.1,2,b	

Besluit DB
Paraaf SDS

Conform met aanpassing