Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

Memo

Aan Dhr. Baadoud

Van [redacted]
Doorkiesnummer
E-mail [redacted]@nieuwwest.amsterdam.nl

Datum 7 maart 2013
Onderwerp financiëel advies Meervaart en vervolgacties

Beste Achmed,

Op 28 februari is er een nieuw financiëel advies afgegeven voor de 2e versie van het uitwerkingsplan de Meervaart. In dit financiële advies zijn het nieuwe programma en de fasering van ontwikkeling van het gebouw meegenomen. Het nieuwe financiële advies komt uit op een [redacted]

De reden van de verslechtering is op hoofdlijnen in een tweetal zaken te vinden, te weten:

1. Er dient een aanzienlijk grotere post in de grondexploitatie opgenomen te worden voor de schadeloosstelling aan de Meervaart. Daar waar wij in de vorige versie van het uitwerkingsplan rekening hielden met een schadeloosstelling voor 7 congreszalen zal er nu een schadeloosstelling voor 10 zalen opgenomen moeten worden, alsmede een vergoeding voor het herstel van de entree van de muziekschool en de bibliotheek.
2. In het huidige plan zijn er significant minder winkelmeters op de begane grond opgenomen dan in het vorige plan. Dit resulteert in een behoorlijke afname van de grondopbrengsten.

Oplossingsrichtingen
Door dit negatieve resultaat kan het uitwerkingsplan op dit moment niet aangeboden worden aan het DB voor vrijgave voor inspraak. Het financiële risico is hiervoor te groot. Er zijn een aantal oplossingsrichtingen te bedenken waardoor we gezamenlijk het tekort terug kunnen dringen en een plan kunnen opstellen met een positief resultaat:

- Het zoveel mogelijk terugdringen van de schadeloosstelling aan de Meervaart. In het planvormingsproces heeft de Meervaart altijd meegedraaid volgens het principe ‘compenseren van oud voor nieuw’. Daarnaast zou de Meervaart gecompenseerd worden in de schade aan de bedrijfsvoering tijdens de duur van de bouw. In het huidige uitwerkingsplan wordt daarom uitgegaan van 14 vergaderzalen voor de Meervaart in plaats van de 10 die zij nu gebruiken. Bovendien zijn de nieuwe zalen groter dan de oude. (De wens van grotere vergaderzalen is vastgelegd in het plan van aanpak uit 2009.)

In het volgende gesprek met de Meervaart zal moeten worden gezocht naar een oplossing voor de compensatie. Het stadsdeel zet in op de compensatie van 7 nieuwe zalen die groter zijn dan de huidige vergaderzalen. De andere zalen worden dan afhankelijk van de ontwikkeling van de middenzaal. Mocht de Meervaart op termijn besluiten deze zaal te ontwikkelen dan kunnen de resterende zalen voor eigen rekening worden ontwikkelt. *(noot: in versie 1 van het uitwerkingsplan nam de Meervaart de ontwikkeling van 3 zalen voor eigen rekening)*

- Het aantal winkelmeters te verhogen waardoor het aantal weer gelijk wordt met die van het UWP versie 2012.
- Momenteel is er een schatting opgenomen voor de verwerving van het GGZ-gebouw. Stadsdeel heeft contact opgenomen met ASR over deze verwerving maar tot nu toe nog geen duidelijkheid of richting gekregen over de prijs. Dit hangt voor ASR samen met de ontwikkelingen in deelgebied Plein Zuid. Op korte termijn zullen afspraken gemaakt kunnen worden inzake de schadeloosstelling/verwerving van het benodigde deel van het GGZ gebouw.

Vervolgstappen en planning

Op 28 februari is aan de samenwerkingspartners Meervaart en ASR medegedeeld dat het resultaat van de [redacted] was. Er zal een optimalisering inhet plan plaats moeten vinden. Hiervoor gebruikt het stadsdeel de 6 weken termijn zoals is vastgelegd in de ontwikkelovereenkomst tussen stadsdeel en ASR Vastgoed Ontwikkeling.
De planning voor vaststelling van het uitwerkingsplan loopt hiermee gelijk op met die van Plein Zuid:

9-4-13	Aanleveren uitwerkingsplan voor besluitvorming
23-4-13	DB voor vrijgave inspraak UWP
25-4-2013 t/m 6-6-2013	Inspraakperiode
03-6-2013 t/m 14-6-2013	Schrijven Inspraakreactienota
2-7-13	DB voor vaststellen UWP incl. inspraakreactienota
4-9-13	raad informerend
11-9-13	raad meningvormend
25-9-13	raad besluitvormend