Nummer < *automatisch* >

Directie < *automatisch* >

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de Raadsvergadering van 11 december 2024

Portefeuille Grond en Ontwikkeling
Agendapunt < *automatisch* >
Datum besluit College van B en W 5 november 2024

Onderwerp
Vaststellen van de investeringsnota Kompaslocatie fase 2 (plannummer 76.025) in de Waterlandpleinbuurt, stadsdeel Noord en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet voor Kompaslocatie fase 2.

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

1. De investeringsnota 76.025 Kompaslocatie fase 2, waarmee een Ouder- en Kindteam voorziening en een buurtkamer wordt toegevoegd aan de Waterlandpleinbuurt, vast te stellen;

2. Kennis te nemen van het advies van het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Noord dd 19 juli 2024 aan het college van B&W;

3. Kennis te nemen van de Nota van Beantwoording waarin de 4 inspraakreacties zijn beantwoord en het advies van het stadsdeelbestuur (zie beslispunt 2) is opgenomen;

4. Kennis te nemen van de bijgevoegde stukken 2. Financiële Paragraaf 76.025 Kompaslocatie fase 2 (GEHEIM) en 3. Bijlage Financiële Paragraaf-MV-Kompaslocatie (GEHEIM) en daarbij de uitkomsten van de financiële risicoanalyse welke onlosmakelijk verbonden zijn met de grondexploitatie, waarbij de drie toprisico's zijn: vertraging bij aansluiting gebouw op elektriciteitsnet, aanbesteding openbare ruimte en extra proces- en engineeringskosten als gevolg van vertraging;

5. De grondexploitatie 76.025 Kompaslocatie fase 2 in de financiële paragraaf vast te stellen, welke een negatief resultaat kent van €0,85 miljoen netto contante waarde per 01-01-2023. De totale investeringen zijn nominaal (prijspeil 1-1-2023) begroot op €1,05 miljoen en de totale opbrengsten op €0,21 miljoen. De investeringen omvatten de proceskosten en het bouw- en woonrijpmaken van de Kompaslocatie fase 2. Voor het negatief resultaat (tekort) van de grondexploitatie zal een voorziening getroffen worden in de Voorziening Plantekorten in het Vereveningsfonds. Het project sluit aan bij de Amsterdamse inzet om ongelijk te investeren in gelijke kansen;

6. Een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen op basis van het investeringsniveau in de grondexploitatie 76.025 Kompaslocatie fase 2 onder het regime van het Vereveningsfonds ten bedrage van €1,05 miljoen nominaal op prijspeil 01-01-2023;

7. Vaststellen van het inzetten van het Vereveningsfonds dekkingsbron voor het bedrag aan Onderwijs, Jeugd, Zorg en Diversiteit (OJZD) van €235.000 als onderdeel van het investeringsbesluit t.b.v. een lift en stijgpunt. Het bedrag is conform beleid. Deze kosten worden in het project opgenomen en aangemerkt als grondbedrijfvreemd, omdat deze kosten niet voldoen aan het Besluit ruimtelijke ordening;

8. Kennis te nemen dat bij het investeringsbesluit van Kompaslocatie fase 2 maatschappelijke voorzieningen worden meegenomen welke de komende jaren tot investeringen leiden. De verwachte investeringen staan in de 'Bijlage Financiële Paragraaf-MV-Kompaslocatie (GEHEIM)'. Middels een kredietbesluit worden de investeringen inzichtelijk gemaakt en naar verwachting Q2 2025 aan de raad ter besluitvorming voorgelegd. Deze dienen te worden gedekt vanuit de begrotingsposten van het sociaal domein van OJZD;

9. Kennis te nemen van het mogelijk optreden van meerkosten voor dagelijks beheer, groot onderhoud en vervanging van de voorzieningen in de openbare ruimte. Deze volgen op basis van het Voorlopig Ontwerp openbare ruimte door middel van een nog op te stellen beheerkostenraming. De inschatting is, gezien het schetsontwerp openbare ruimte, dat de meerkosten minimaal zijn;

10. Kennis te nemen van de geheimhouding die op grond van artikel 87 van de Gemeentewet is opgelegd op de bijgevoegde stukken 2. 'Financiële Paragraaf Investeringsnota Kompaslocatie fase 2 (GEHEIM)' en 3. 'Bijlage Financiële Paragraaf-MV-Kompaslocatie (GEHEIM)'. De geheimhouding is opgelegd tot en met 2 jaar na de sluiting van de grondexploitatie. Naar verwachting sluit deze in 2027, en duurt de geheimhouding tot 31 december 2029 of tot het moment waarop de raad besluit deze op te heffen.

Wettelijke grondslag

Artikel 189, eerste lid jo artikel 212, eerste lid van de Gemeentewet en artikel 5, eerste tot en met derde lid van de Gewijzigde financiële verordening Amsterdam 2023: Voor alle taken en activiteiten brengt de raad jaarlijks op de begroting de bedragen die hij daarvoor beschikbaar stelt, alsmede de financiële middelen die hij naar verwachting kan aanwenden. De raad stelt bij verordening de uitgangspunten voor het financiële beleid, alsmede voor het financiële beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie vast. De raad autoriseert met het vaststellen van de begroting of een begrotingswijziging.

Artikel 87 Gemeentewet: De raad, het college, de burgemeester en een commissie als bedoeld in hoofdstuk V kunnen op grond van een belang, genoemd in artikel 5.1, eerste en tweede lid, van de Wet open overheid, een verplichting tot geheimhouding opleggen ten aanzien van informatie die bij dat orgaan berust. Woo art. 5.1 lid 2 sub b: Het openbaar maken van informatie blijft achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de financiële en economische belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter.

Artikel 6, tweede lid van de Financiële verordening gemeente Amsterdam. Het college draagt er zorg voor, dat alle door de raad vastgestelde wijzigingen van de begroting en investeringskredieten juist en volledig in de budgetten van de programma's, de programmaonderdelen en de budgetten van de investeringskredieten wordt verwerkt.

Bestuurlijke achtergrond

De gemeenteraad heeft in 2002 het Plan van Aanpak Nieuwendam-Noord vastgesteld. De doelen waren het verbeteren van de sociaaleconomische positie van de bewoners, het verbeteren van de voorzieningen, het benutten van de economische potentie, het

verbreden van het woningaanbod en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Het programma bestond uit het slopen van ongeveer 1.200 woningen en bouwen van ongeveer 1.600 nieuwe woningen en is grotendeels uitgevoerd. Het winkelcentrum is inmiddels vernieuwd en uitgebreid, met ook maatschappelijke voorzieningen zoals het Huis van de Wijk, een wijkservicepunt en vestiging van de Openbare Bibliotheek Amsterdam. In de buurt zijn verder twee oude bestaande scholen vervangen door nieuwe brede scholen. Als gevolg van latere verdichting (na 2002) komt het totale programma uit op de ontwikkeling van ongeveer 1.900 nieuwe woningen in de Waterlandpleinbuurt.

In 2011 is het bestemmingsplan Nieuwendam-Noord-Werengouw vastgesteld. Op de Kompaslocatie is daarmee de ontwikkeling van onder andere maatschappelijke voorzieningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

In 2021 is de principenota Verkenning van Kansen voor de Waterlandpleinbuurt vastgesteld door het college. Hieruit volgt de opgave voor een geschikte locatie voor het een Ouder- en Kindteam (OKT) voorziening in de Waterlandpleinbuurt en het realiseren van een buurtkamer in de buurt Werengouw Midden (in de Waterlandpleinbuurt).

Op 4 juni 2024 heeft het college van Burgermeester en Wethouders de concept investeringsnota Kompaslocatie fase 2 vrijgegeven voor inspraak. De inspraakperiode liep van 15 juni 2024 tot en met 26 juli 2024. Er zijn 4 inspraakreacties ontvangen.

Aanpak Noord
In de zomer van 2021 is door het College van B&W besloten een integrale Aanpak Noord te initiëren. Deze aanpak beoogt een Amsterdam Noord, waarbij de fysieke groei samengaat met de sociale-maatschappelijke groei. Doel is om – in vergaande samenwerking met bewoners, woningbouwcorporaties, maatschappelijke organisaties en ondernemers- te komen tot een integrale aanpak voor Noord: “Een Noord waar alle generaties volop deel kunnen hebben aan het succes van de stad, een gezond leven kunnen leiden en zich kunnen ontplooien”. Om de bovenstaande ambities succesvol te realiseren is een integrale aanpak noodzakelijk. Een aanpak die niet alleen de infrastructuur, openbare ruimte, de woon- en leefomgeving, de woningen en het voorzieningenniveau verbetert, maar ook een bijdrage levert aan het verbeteren van de sociaaleconomische situatie. Om dit te realiseren is vanuit G&O een projectteam opgericht die samen met het sociale domein, stadsdeel Noord en andere betrokken afdelingen binnen de gemeente Amsterdam uitwerking geeft aan de ambities volgend uit de principenota’s en de andere hierboven genoemde stukken. Vooruitlopend hierop heeft G&O de opdracht gekregen om urgente projecten, waaronder het ouder kind centrum op de kompaslocatie, vorm te geven.

Onderbouwing besluit

Ad1. De investeringsnota 76.025 Kompaslocatie fase 2, waarmee een Ouder- en Kindteam voorziening en een buurtkamer wordt toegevoegd aan de Waterlandpleinbuurt, vast te stellen.

Aanleiding
Bij gebiedsontwikkelingen binnen de gemeente Amsterdam moet positieve bijdrage geleverd worden aan een complete en ongedeelde stad. De ontwikkeling van sociale

voorzieningen is onderdeel van de woningbouwopgave. In de Waterlandpleinbuurt is door verdichting van woningbouw expliciete vraag naar sociale voorzieningen ontstaan. Dit wordt onderschreven in de Principenota Verkennen van Kansen in de Waterlandpleinbuurt, vastgesteld door het college van B&W in december 2021. Dit komt overeen met de doelstellingen geformuleerd in de Aanpak Noord, waarbij het doel is een langjarige aanpak zodat fysieke groei van Noord samengaat met de sociaal maatschappelijke groei. “Een Noord waar alle generaties volop deel kunnen nemen aan het succes in de stad, een gezond leven kunnen leiden en zich kunnen ontplooien”.

Maatschappelijke voorzieningen dragen bij aan de versterking van de sociale cohesie en kansen voor de jeugd. Voor de Waterlandpleinbuurt is het belangrijk dat op korte termijn een buurtkamer en goed functionerend Ouder- en Kindteam (OKT) worden gerealiseerd. Dit omdat het huidige OKT (op het Waterlandplein) niet voldoet. De functie is belangrijk voor de buurt, aangezien in de Waterlandpleinbuurt bovengemiddeld veel gezinnen wonen die gebruik maken van het OKT.

OKT
Het OKT is er voor alle kinderen, jongeren, ouders en opvoeders in Amsterdam. De doelgroep is breed, namelijk kinderen van 0 tot 23 jaar en hun ouders. Men kan terecht met allerlei (zorg)vragen over opvoeding en gezondheid.
Het OKT biedt ook ondersteuning aan ouders en jongeren die op meerdere gebieden problemen hebben en er zelf niet uitkomen. Bijvoorbeeld op het gebied van werk, geld, opvoeding, relaties, onderwijs, veiligheid en wonen.

De reden voor een nieuw OKT is dat de huidige locatie te klein is. Bovendien is de eerste verdieping alleen bereikbaar via de trap en daardoor moeilijk bereikbaar voor ouders met kinderwagens. Om het huidige OKT te laten functioneren, is op het Buikslotermeerplein tijdelijk extra ruimte gehuurd. Een OKT verdeeld over twee locaties is op de lange termijn onwenselijk. Dit wordt in de nieuwbouw ondervangen door één goed functionerend OKT.

Buurtkamer
In het gebouw komt een buurtkamer. Dit is een ontmoetingsplek voor bewoners in de Waterlandpleinbuurt. De buurtkamer brengt mensen en organisaties samen, die elkaar kunnen helpen. Dit versterkt de sociale cohesie in de buurt.

Locatie
De kavel ligt naast de huidige IJdoornschool aan de Beemsterstraat. Op dit moment is de kavel onbebouwd en ongebruikt. Samen met de school, de muziekschool en het tijdelijke jongerencentrum vormt het nieuwe gebouw met daarin het OKT en de buurtkamer een cluster van maatschappelijke voorzieningen midden in de Waterlandpleinbuurt.

Plangebied
Het plangebied is circa 2.200 m^2, waarvan 500 m^2 beschikbaar wordt gesteld voor het gebouw en 1.700 m^2 wordt ingericht als openbare ruimte. Het gebouw wordt circa 1.000 m^2 bvo.

Openbare ruimte
Het ontwerp bevat een nieuw voetpad van de Beemsterstraat naar de Groene Zoom. Hiermee wordt het nieuwe gebouw ontsloten. Er worden 7 nieuwe bomen, een haag en fietsparkeerplaatsen aangelegd. Twee parkeerplaatsen worden aangewezen als mindervalide parkeerplaatsen.

Bomen
Er is onderzoek gedaan naar alle bomen in het plangebied. De meesten zijn in matige, redelijke staat, enkele bomen zijn dood en moeten gekapt worden.
Zeven bomen aan de zuidelijke rand van het bosplantsoen dienen verwijderd te worden. Deze worden vervangen door 7 nieuwe bomen in het plangebied. Één boom dient verplaatst te worden. Dit in verband met de aanleg van verharding en nabijheid van de gevels van het nieuwe gebouw.

Warmte
Het gebouw moet voldoen aan de landelijke BENG norm. Het project bevindt zich in het concessiegebied van Westpoort Warmte, waar een aansluitplicht geldt op het warmtenet. Afwijken hiervan is mogelijk door middel van een duurzamer alternatief.

Referentienormen maatschappelijke voorzieningen
De Amsterdamse referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen, zijn vastgesteld door de gemeenteraad in 2018. Volgens de norm heeft de Waterlandpleinbuurt in stadsdeel Noord een OKT van minstens 650m^2 nodig. Met de nieuwbouw OKT wordt hieraan voldaan.

Ad2. Kennis te nemen van het advies van het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Noord dd 19 juli 2024 aan het college van B&W.

Het stadsdeelbestuur Noord adviseert positief op de concept investeringsnota en ziet graag de ontwikkeling van een permanente, goed functionerende locatie voor het OKT. Daarnaast is het toevoegen van een buurtkamer belangrijk, zodat bewoners meer mogelijkheden hebben om activiteiten te organiseren en elkaar te ontmoeten. Het dagelijks bestuur heeft vier aandachtspunten aangegeven in het advies. De punten en de reactie op de punten zijn hieronder samengevat:

1. Het nieuwe gebouw moet goed ingepast worden in de groene omgeving. Hierbij wordt gedacht aan natuurlijke materialen, natuur inclusieve elementen in de gevels en waar mogelijk ook groen aan en rondom het gebouw.

Antwoord: Door middel van de architectonische voorwaarde ‘paviljoen in het groen’ stelt de investeringsnota kaders voor de architectuur van het gebouw, waarbij het goed ingepast moet worden in de groene omgeving. Ook worden natuurinclusieve elementen in het gebouw nagestreefd.

2. Het ontwerp van de openbare ruimte rondom de Kompaslocatie afstemmen op het ontwerp van de Kubus-Katrijplocatie en de IJdoornschoollocatie en bijbehorende openbare ruimte in de Groene zoom.

Antwoord: Het is voor het college belangrijk dat de ontwerpen op elkaar aansluiten, zowel op functionaliteit als in materiaalkeuze en groenkeuze.

3. De Zeeuwse haag tot ca. 1,00 - 1,20 m hoog laten groeien zodat de ruimte overzichtelijk blijft, maar wel een scheiding bestaat tussen de stoep en de ruimte voor het nieuwe gebouw.

Antwoord: In de volgende fase -bij het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte- wordt de hoogtemaat van de Zeeuwse haag opgenomen in het ontwerp.

4. De stadsdeelcommissie Noord ontvangt graag de Nota van Beantwoording t.z.t.

Antwoord: Het projectteam deelt de Nota van Beantwoording met de

stadsdeelcommissie.

Ad3. Kennis te nemen van de Nota van Beantwoording waarin de 4 inspraakreacties zijn beantwoord en het advies van het stadsdeelbestuur (zie beslispunt 2) is opgenomen.

Op 4 juni 2024 heeft het college van Burgermeester en Wethouders de concept investeringsnota vrijgegeven voor inspraak. De inspraakperiode was van 15 juni tot en met 26 juli 2024. Er zijn 4 inspraakreacties ontvangen van 3 verschillende indieners. De inspraak reacties gaan over de volgende onderwerpen: De kap van bomen en het behoud van (en type) groen, het in het naastgelegen park geplande voetbalveld, bescherming van vleermuizen, verlichting en de vorm van een nieuw aan te leggen pad.

Naar aanleiding van de inspraakreacties en het advies van stadsdeelbestuur Noord is de investeringsnota op één punt gewijzigd ten opzichte van het concept Stedenbouwkundig Plan. De wijzigingen is als volgt:

In de concept investeringsnota staat een voetpad gepland dat langs het ouder kind centrum loopt. Het materiaal van dit voetpad is nog niet gedefinieerd in de investeringsnota. In de inspraakreactie spreekt de indiener een zorg uit over de veiligheid van het pad voor kinderen en wordt er gevraagd naar een oplossing, bijvoorbeeld door middel van materiaal. De gemeente wil niet dat er onveilige situaties ontstaan en onderzoekt de mogelijkheden binnen het beleid van de gemeente. In de investeringsnota wordt toegevoegd dat het belangrijk is dat het voetpad een veilige looproute wordt voor onder andere ouders en kinderen gezien de ligging van de school, het schoolplein, het OKT en de buurtkamer.

Ad4. Kennis te nemen van de bijgevoegde stukken 2. Financiële Paragraaf 76.025 Kompaslocatie fase 2 (GEHEIM) en 3. Bijlage Financiële Paragraaf-MV-Kompaslocatie (GEHEIM) en daarbij de uitkomsten van de financiële risicoanalyse welke onlosmakelijk verbonden zijn met de grondexploitatie, waarbij de drie toprisico's zijn: vertraging bij aansluiting gebouw op elektriciteitsnet, aanbesteding openbare ruimte en extra proces- en engineeringskosten als gevolg van vertraging.

Zie Ad 5.

Ad5. De grondexploitatie 76.025 Kompaslocatie fase 2 in de financiële paragraaf vast te stellen, welke een negatief resultaat kent van €0,85 miljoen netto contante waarde per 01-01-2023. De totale investeringen zijn nominaal (prijspeil 1-1-2023) begroot op €1,05 miljoen en de totale opbrengsten op €0,21 miljoen. De investeringen omvatten de proceskosten en het bouw- en woonrijpmaken van de Kompaslocatie fase 2. Voor het negatief resultaat (tekort) van de grondexploitatie zal een voorziening getroffen worden in de Voorziening Plantekorten in het Vereveningsfonds. Het project sluit aan bij de Amsterdamse inzet om ongelijk te investeren in gelijke kansen.

De grondexploitatie vormt het financiële kader van het plangebied. De investeringen die ten laste vallen van de grondexploitatie worden gevormd door het kappen en aanplanten van bomen, aanleggen van verharding, bouwrijp maken, kosten voorbereiding en toezicht en de proceskosten. In de Financiële Paragraaf Investeringsnota Kompaslocatie fase 2 (GEHEIM) wordt de grondexploitatie toegelicht.
De drie toprisico's zijn: vertraging bij aansluiting gebouw op elektriciteitsnet, de aanbesteding openbare ruimte en extra proces- en engineeringskosten als gevolg van

vertraging. De beheersmaatregelen zijn respectievelijk het project na het DO van het gebouw aanmelden bij diensten, een risicoreservering voor de openbare ruimte in de begroting opgenomen en de afspraak interne afstemming tussen gemeentelijke diensten om kosten laag te houden bij vertraging. Deze risico's komen ten laste van het weerstandsvermogen van het Vereveningsfonds.
De netto contante eindwaarde van het project komt uit op een negatief bedrag van €0,85 miljoen. Dit past bij de Amsterdamse inzet om ongelijk te investeren in gelijke kansen.

Ad 6. Een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen op basis van het investeringsniveau in de grondexploitatie 76.025 Kompaslocatie fase 2 onder het regime van het Vereveningsfonds ten bedrage van €1,05 miljoen nominaal op prijspeil 01-01-2023.

De totale investeringen bedragen €1,05 miljoen nominaal op prijspeil 01-01-2023. Om deze uitgaven te kunnen doen wordt gevraagd om hiervoor een krediet beschikbaar te stellen.

Ad 7. Vaststellen van het inzetten van het Vereveningsfonds als dekkingsbron voor het bedrag aan Onderwijs, Jeugd, Zorg en Diversiteit (OJZD) van €235.000 als onderdeel van het investeringsbesluit t.b.v. een lift en stijgpunt. Het bedrag is conform beleid. Deze kosten worden in het project opgenomen en aangemerkt als grondbedrijfvreemd, omdat deze kosten niet voldoen aan het Besluit ruimtelijke ordening.

Op basis van de schaarse ruimte in Noord, het bestemmingsplan en het zo min mogelijk willen aantasten van het bestaande groen, is een beperkt bouwvlak voor het OKT en de buurtkamer beschikbaar. Dit heeft als gevolg dat er is gekozen voor een verdeling van het programma over twee verdiepingen. Om de eerste verdieping toegankelijk te maken voor gebruikers van het OKT worden aanvullende voorzieningen aangebracht zoals een lift. De normvergoeding voor maatschappelijke voorzieningen voorziet hier niet in. Om de aanvullende voorzieningen mogelijk te maken, is het volgens beleid vastgesteld bedrag van €235.000 opgenomen als onderdeel van dit investeringsbesluit. Aangezien deze kosten niet voldoen aan het Besluit ruimtelijke ordening, worden deze opgenomen en aangemerkt als 'grondbedrijfvreemd'.

Ad 8. Kennis te nemen dat bij het investeringsbesluit van Kompaslocatie fase 2 maatschappelijke voorzieningen worden meegenomen welke de komende jaren tot investeringen leiden. De verwachte investeringen staan in de 'Bijlage Financiële Paragraaf-MV-Kompaslocatie (GEHEIM)'. Middels een kredietbesluit worden de investeringen inzichtelijk gemaakt en naar verwachting Q2 2025 aan de raad ter besluitvorming voorgelegd. Deze dienen te worden gedekt vanuit de begrotingsposten van het sociaal domein van OJZD.

In de bijlage bij de financiële paragraaf 'Financiering-MV-Kompaslocatie' (GEHEIM) is verder inzichtelijk gemaakt welke financiering (kosten en dekkingsbronnen) en financieringsmethodiek met dit programma is gemoeid. Naar verwachting zal het kredietbesluit voor de maatschappelijke voorzieningen in Q2 2025 worden voorgelegd aan de raad.

Ad 9. Kennis te nemen van het mogelijk optreden van meerkosten voor dagelijks beheer, groot onderhoud en vervanging van de voorzieningen in de openbare ruimte. Deze volgen op basis van het Voorlopig Ontwerp openbare ruimte door middel van een nog op te stellen beheerkostenraming. De inschatting is, gezien het schetsontwerp openbare ruimte, dat de meerkosten minimaal zijn.

In de nieuwe situatie wordt het te beheren openbare gebied iets kleiner. Echter, het ontwerp bevat enkele nieuwe elementen zoals fietsenrekken. Bij het opstellen van het VO worden de beheerkosten verder uitgewerkt in een beheerkostenraming. Naar verwachting zullen de kosten als gevolg van de nieuwe toe te passen elementen minimaal stijgen. Het beheerniveau 'Verzorgd' wordt aangehouden en sluit aan op de algemene gemeentelijke onderhoudsambities voor woon-werkgebieden.

Ad 10. Kennis te nemen van de geheimhouding die op grond van artikel 87 van de Gemeentewet is opgelegd op de bijgevoegde stukken 2. 'Financiële Paragraaf Investeringsnota Kompaslocatie fase 2 (GEHEIM)' en 3. 'Bijlage Financiële Paragraaf-MV-Kompaslocatie (GEHEIM)'. De geheimhouding is opgelegd tot en met 2 jaar na de sluiting van de grondexploitatie. Naar verwachting sluit deze in 2027, en duurt de geheimhouding tot 31 december 2029 of tot het moment waarop de raad besluit deze op te heffen.

De Financiële Paragraaf van de investeringsnota Kompaslocatie fase 2 en de Bijlage Financiële Paragraaf-MV-Kompaslocatie bieden het financiële kader van het project. Door geheimhouding van de Financiële Paragraaf investeringsnota Kompaslocatie worden de financiële belangen van de gemeente beschermd. Op 5 november 2024 is door het college van burgermeester en wethouders geheimhouding opgelegd op beiden stukken tot en met 2 jaar na sluiting van de grondexploitatie. Naar verwachting sluit deze in 2027, en duurt de geheimhouding tot 31 december 2029 of tot het moment waarop de raad besluit deze op te heffen.

Financiële onderbouwing

Financiële onderbouwing: Ja, zie bijgevoegde Financiële Paragraaf investeringsnota Kompaslocatie fase 2 over grondexploitatie 76.025

De grond is onbebouwd en in volledig eigendom van de gemeente. De afgeronde grondopbrengst is €211.000 op basis van het prijspeil van 1-1-2023. De nominale investeringen zijn op €1,05 miljoen geraamd. De investeringen omvatten het bouwrijp maken van het perceel, de inrichting van de openbare ruimte in het grondexploitatiegebied, een bijdrage voor stijgpunten in het te realiseren gebouw en de proceskosten. De netto contante eindwaarde van het project komt hiermee uit op een bedrag van afgerond negatief €0,85 mln. De risico's, vermeld in de Financiële Paragraaf (GEHEIM) hoofdstuk 7, komen ten laste van het weerstandsvermogen van het Vereveningsfonds.

De investeringen voor de realisatie en exploitatie van de gebouwde voorzieningen vallen niet onder dit investeringsbesluit. Hiervoor wordt naar verwachting in december 2024 een kredietbesluit voorgelegd aan de gemeenteraad.

Top risico's:

- Diensten en Bedrijven, met name Liander, hebben personele capaciteitstekorten waardoor de kans bestaat dat het gebouw niet is aangesloten op nutsvoorzieningen bij de oplevering. Beheersmaatregel: zo snel mogelijk (direct na het genomen investeringsbesluit) de wenstracéprocedure woonrijp maken starten.
- De aanleg van de omliggende openbare ruimte is geraamd middels een SSK-raming op basis van het schetsontwerp. Een tegenvallende aanbesteding kan leiden tot hogere kosten. Beheersmaatregel: bedragen in grondexploitatie indexeren naar

prijspeil 2024.
- Extra proces- en engineeringskosten als gevolg van vertraging in het project. Beheersmaatregel: planning en (uitvoerings)werkzaamheden afstemmen op vertraging.

In het geval dat de maatschappelijk nieuwbouw om een of andere reden wordt gestaakt, zal de grondexploitatie ook worden stopgezet.

Consequenties gedekt? Ja, vereveningsfonds en grondopbrengsten

Overige toelichting:
Het resultaat van de grondexploitatie Kompaslocatie fase 2 sluit met een tekort van € 0,85 mln prijspeil 01-01-2023. Dit tekort wordt gedekt uit het vereveningsfonds. De totale nominale investeringen bedragen € 1,05 mln. Het betreft onder andere kosten voor het kappen en aanplanten van bomen, aanleggen van verharding, bouwrijp maken, kosten voorbereiding en toezicht en de proceskosten. De opbrengsten bestaan uit de grondopbrengsten en zijn geraamd op € 0,21 miljoen.

Conclusie:
De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Geheimhouding
Geheimhouding van de financiële gegevens is gewenst om de financiële belangen van de gemeente te beschermen. Op de bijlagen 'Financiële Paragraaf investeringsnota Kompaslocatie fase 2' en 'Bijlage Financiële Paragraaf-MV-Kompaslocatie' is op 5 november 2024 door het College van Burgermeester en Wethouders geheimhouding opgelegd tot en met 2 jaar na sluiting van de grondexploitatie. Naar verwachting sluit deze in 2027, en duurt de geheimhouding tot 31 december 2029 of tot het moment waarop de raad besluit deze op te heffen.

Welke stukken treft u aan?

Registratienr.	Naam
<*automatisch*>	01: 240502 Investeringsnota Kompaslocatie fase 2
	02: 240429 bijlage bij investeringsnota Kompaslocatie fase 2; financiële paragraaf GEHEIM
	03. 230807 Bijlage Financiële Paragraaf-MV-Kompaslocatie GEHEIM
	04: 240115 Kompaslocatie investeringsnota bijlages en onderzoeken
	05: Nota van Beantwoording Kompaslocatie fase 2
	06: Definitief advies Stadsdeel Noord

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)
G&O, Kimberley van Gent, k.van.gent@amsterdam.nl

G&O, Erik Wiltink, E.wiltink@amsterdam.nl