Gemeente Amsterdam
Nieuw-West

Dagelijks bestuur A-flap

Datum vergadering db	12 mei 2015
Directie	SO
Portefeuillehouder	Baâdoud
Decos nummer	2015/INTERN/...
Onderwerp	Bouwenvelopovereenkomsten Don Bosco-, Fly-Inn en ASR-Leven-blok
Meegezonden stukken	Brief te versturen aan ASR Vastgoedontwikkeling
Ter inzage DB gelegde stukken	N.v.t.
Het DB besluit	1. niet in onderhandeling te gaan met ASR over de drie ontwikkellocaties Don Bosco-, Fly-Inn- en ASR-Leven-blok en over de 2. ASR hiervan op de hoogte stellen door middel van het versturen van bijgevoegde brief

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

Op 13 februari 2015 ontving ASR van de gemeente een drietal Bouwenvelopovereenkomsten voor de ontwikkellocaties Don Bosco, Fly Inn en het ASR Leven Blok in het Centrumgebied Nieuw-West. Op 14 april 2015 heeft ASR aan de gemeente een reactie gestuurd, bestaande uit een grondprijsbrief en een zestal bijlagen.
Voor de bouwenvelopaanbieding hebben ASR en de gemeente een procedure afgesproken, bestaande uit een periode van inhoudelijke afstemming, het doen van de definitieve aanbieding en een reactietermijn van zes weken. Aan deze procedure is nu een einde gekomen. De gemeente heeft ASR een eindvoorstel gedaan en ASR heeft hierop gereageerd met een finale grondprijsaanbieding.
Al tijdens de periode van inhoudelijke afstemming bleek dat er een fors verschil van inzicht bestond over de residuele grondwaarde van de drie kavels. Dit leidde ertoe dat er op het moment van aanbieding nog een grondprijsverschil bestond van circa 5.1,2,b euro.
In de brief van 14 april schrijft ASR dat zij in de gestanddoeningstermijn van de aanbieding een efficiencyslag hebben gemaakt, die heeft geresulteerd in een gereduceerde vormfactor gbo/bvo en daarmee een hogere grondopbrengst van zo'n 5.1,2,b euro. Hierbij signaleert ASR de volgende aandachtspunten:

a) Parkeergarage en parkeernorm - ASR vraagt de gemeente mee te werken aan een bestemmingsplanherziening om tot een lagere parkeernorm te komen;
b) Casino - In de planuitwerking gaat ASR voor het Don Boscoblok uit van een casino. Deze functie past niet in het vigerende bestemmingsplan. ASR vraagt de gemeente mee te werken aan een bestemmingsplanherziening om deze functie wel mogelijk te maken;
c) Woningen - ASR heeft nog geen corporatie gevonden die het

programma voor sociale huur gaat bouwen. Mocht het zich voordoen dat ASR geen corporatie bereid vindt deze woningen tegen kostprijs te bouwen, dan vraagt ASR de medewerking van de gemeente in een alternatieve invulling van de verkoop.

d) Diversen - Tenslotte is er nog een aantal restpunten die in een bijlage worden beschreven.

Motivering besluit (argumenten)

1. Voor wat betreft de grondprijs heeft ASR per bouwenvelop de residuele grondwaarde vastgesteld. Deze is voor alle drie de kavels lager dan de grondprijs in de Bouwenvelopovereenkomsten die op 13 februari zijn aangeboden.
   In onderstaande tabel is het verschil weergegeven.

Tabel 1. Grondprijs gemeente versus ASR (in euro)

	Grondprijs Gemeente	Grondprijs ASR	Verschil
Don Bosco	5.1,2,b	5.1,2,b	5.1,2,b
Fly-Inn			
ASR Leven Blok			
Totaal			

   De gemeente constateert dat het verschil in grondprijs dusdanig groot is dat de gemeente geen aanleiding ziet om nog verder in onderhandeling te gaan over de drie ontwikkellocaties. Met de bieding van ASR wordt de ontwikkeling voor de gemeente onrendabel en is er geen plan meer, terwijl dit niet gerechtvaardigd wordt door de prijsontwikkeling van locaties in Amsterdam. De gemeente is van plan hiermee de procedure te beëindigen. Met dit gecombineerde programma (economie en wonen) heeft de gemeente een goede kans om de kavels Don Bosco-, Fly-Inn en ASR Leven Blok middels een tender op de markt te brengen en hiervoor een hogere prijs te halen.

2. n.v.t.

Kanttekeningen besluit (risicofactoren)

1. ASR onderneemt gerechtelijke stappen?

Bevoegdheid DB onder mandaatbesluit

"Nummer uit Mandaatbesluit invullen" ???

Planning behandeling in algemeen bestuur

N.v.t.

Agenderen voor college / gemeenteraad

Nee

Adviezen

"adviserende afdeling(en) met hun adviestekst(en) invullen, anders

	n.v.t."
???	
Financiële consequenties	
Advies Financiën	"Indien ja, tekst"
-dekking	"Indien ja, tekst"
-dekkingsmiddel	"Indien ja, tekst"
-risico analyse	"Indien ja, tekst"
Communicatie:	
Resultaat inspraak / te regelen inspraak	N.v.t.
Participatie	N.v.t.
Nieuwsbrief db (info t.b.v. publiek)	N.v.t.
Tekst nieuwsbrief	N.v.t.
Te verzenden stukken	Brief aan ASR Vastgoed ontwikkeling
Aangetekend verzenden	" ja of n.v.t."
Beh. ambtenaar	5.1,2,e
Telefoonnummer	5.1,2,e
Afdeling	SO

Paraaf manager	Paraaf lid dagelijks bestuur

Besluit DB
Paraaf SDS