Bezoekadres
Osdorpplein 1000
1068 TG Amsterdam

Postbus 90460
1006 BL Amsterdam
Telefoon 020 518 0800
Fax 020 619 9426
www.osdorp.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Osdorp

6/7 april
Stuk zo precies wordt ingebracht wordt later besproken.

DB-flap GEHEIM

Datum vergadering DB	dinsdag 2 maart 2010
Sector	Wonen&werken
Portefeuille	[redacted]
Directory	Http://osdsps/pwa/canw, osdorpplein midden - uitwerkingsplan 1-5/01 bestuur/01.02 db/
Documentnaam	DBofParFlapversie Meervaartcomplex 2.0.doc
Reg.nr.	430sdo10
Onderwerp	Meervaartcomplex
Meegezonden stukken	• Concept bouwenvelop Meervaartcomplex • Concept Grondexploitatie Meervaartcomplex • Stappenplan gebruikersexploitatie Meervaart
Ter inzage gelegde stukken	• geen

Het db besluit

1. ter kennis aan te nemen de concept bouwenvelop Meervaartcomplex
2. ter informatie aan te nemen de huidige uitgangspunten van de concept grondexploitatie Meervaartcomplex
3. ter informatie aan te nemen dat de gebruikersexploitatie van de Meervaart wordt uitgewerkt volgens voorgesteld stappenplan
4. bij afronding doorrekening gebruikersexploitatie de inzichten in het DB Nieuw - West te presenteren

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

In het DB besluit van 8 december 2009 is beschreven dat in februari 2010 een voortgangsdocument aan het DB voorgelegd wordt. Het doel van het voortgangsdocument van 8 december was het vragen van goedkeuring tot doorgang van het uitwerkingsplan Meervaartcomplex.

In de nu voorliggende DB-flap zijn de uitgangspunten van de concept bouwenvelop en concept grondexploitatie opgenomen. De gevraagde check op de gebruikersexploitatie van de Meervaart is niet gereed, wel is een samenvatting van het stappenplan tot uitvoering van deze check opgenomen bij de motivering van het besluit.

Motivering besluit

Concept bouwenvelop
De bouwenvelop gaat uit van de realisatie van bebouwing aan de oost- en westzijde van de huidige Meervaart. Om deze bebouwing mogelijk te maken dient het GGZ gebouw(begane grond) verworven en gesloopt te worden. Hiernaast worden ook de entree van de bibliotheek en muziekschool en de vergader- en congresruimten gesloopt.

Na de sloop wordt de ruimte geboden aan een ontwikkelaar om aan de westzijde het volgende programma te ontwikkelen en realiseren:
- ondergrondse parkeergarage
- extra theaterzaal Meervaart
- 2 lagen winkelruimte op begane grond en eerste verdieping

- 40-46 woningen

Door de Meervaart wordt ontwikkeld en gerealiseerd de nieuwe vergader- en congresruimten en Studio West aan de oostzijde.

Concept grondexploitatie

Uit de concept grondexploitatie blijkt dat het project op grondexploitatie niveau haalbaar is. 10.2.g

10.2.g Bij het opstellen van de exploitatie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Er is een marktconforme vergoeding gereserveerd voor het verwerven (en het schadeloosstellen van de eigenaar) van het GGZ gebouw op de begane grond;
- Er zijn voorzieningen opgenomen om kosten voor het omleggen van kabels en leidingen in en rond de Meervaart te kunnen dekken;
- De bouwkosten voor de nieuwe toegang van de bibliotheek komt ten laste van de grondexploitatie;
- Nieuw voor oud: de **vervangende** nieuwbouw aan de oostzijde wordt volledig betaald uit de grondexploitatie. De bouwkosten als gevolg van de **uitbreiding** van Studio W.E.S.T. en vergaderzalen komen ten laste van de Meervaart;
- Voor de onrendabele top voor de ondergrondse parkeervoorziening is een bedrag van 10.2.g opgenomen. Voor aanpassingen aan de weg "Osdorpplein" om de ondergrondse parkeervoorziening te kunnen bereiken is een bedrag van 10.2.g gereserveerd;
- Voor een eventuele planschadevergoeding voor de VastNed woningen is ruim 10.2.g

Gebruikersexploitatie

De door de Meervaart aangeleverde gebruikersexploitatie sluit positief. Deze is echter opgesteld op basis van bouwkosten voor de derde zaal van maximaal 10.2 b Door bouwkostendeskundige 4Building worden de bouwkosten echter geschat op 10.2 b. Op dit moment is het niet duidelijk of de gestegen bouwkosten leiden tot een negatieve gebruikersexploitatie.

In onderstaand schema staat een samenvatting van het stappenplan om te komen tot de uiteindelijk doorgerekende gebruikersexploitatie van de Meervaart.

Stappen	Looptijd

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Osdorp

Kanttekeningen (risicofactoren):
Op bovenstaande besluiten zijn geen kanttekeningen te maken.

Urgentie van het besluit	Normaal
Behandeling in Open Raad	nee
Behandelingwijze	n.v.t.
Besluitvorming in deelraad	nee
Adviezen overige Sectoren / OR	n.v.t.
Advies financiën	n.v.t.
Communicatie: Resultaat inspraak/ te regelen inspraak	nee
Participatie: Indien van toepassing trede aangeven	nee
Opname infopagina Westerpost	nee
Weergave besluit	nee
Inhoudelijk artikel	nee
Persbericht	nee
Te verzenden stukken	nee
Aangetekend verzenden	nee
Beh. ambtenaar	10.2.e [redacted]
Toestelnummer	
Sector/afdeling	Wonen&werken/ Projecten

paraaf sectorhoofd	paraaf portefeuillehouder	paraaf stadsdeelsecretaris

Besluit DB

Paraaf SDS