B-29369

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 254 4111
Fax 020 254 4110
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Regie en Advies

Nieuw-West
Ontv 23 DEC 2013
Reg.nr. 2013/IIW/16416
Archief Exemplaar

Stadsdeel Nieuw West
T.a.v. de [redacted]
Postbus 2003
1000 AC Amsterdam

Datum	18 september 2013
Ons Kenmerk	2013-56642
Dossiernummer	
Behandeld door	[redacted]
Doorkiesnummer	[redacted]
Faxnummer	[redacted]
E-mail	[redacted]@oga.amsterdam.nl

Projectnaam	UWP Plein Zuid en De Meervaart
Plannummer	222.03, 222.04, 222.05 en 222.06

Onderwerp Toetsingsadvies Uitwerkingsplannen Plein Zuid en De Meervaart

Geachte heer [redacted]

Op 3 juli 2013 heeft u verzocht om een toetsadvies voor twee uitwerkingsplannen van het Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West te weten Plein Zuid en De Meervaart. Het verzoek is gedaan conform het plan- en besluitvormingsproces voor ruimtelijke maatregelen (Plaberum). Doelstelling van de toetsing is bewaking van de financiële kaders van de stedelijke ontwikkeling en de ruimtelijke fondsen en daarnaast bewaking van de kwaliteit, uniformiteit en volledigheid van de planproducten die aan het bestuur ter besluitvorming worden voorgelegd. Op 18 september is de prétoets voor de twee uitwerkingsplannen met het stadsdeel besproken. Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) adviseert positief met inachtneming van de onderstaande toetsingsopmerkingen.

Plein Zuid

Inleiding

Binnen het uitwerkingsplan Plein Zuid staat de uitbreiding van het winkelcentrum Osdorpplein met winkels, horeca, leisure en wonen centraal. Het uitwerkingsplan Plein Zuid bestaat uit drie deelgebieden namelijk deelgebied 1.1B SDK- locatie, 1.2 ASR- locatie en 2.2B Don Bosco-locatie. Voor elk deelgebied is een grondexploitatie opgesteld. De totale nominale kosten voor de drie deelexploitaties bedragen € [redacted]. De nominale opbrengsten zijn geraamd op € [redacted]. Het nominale saldo is [redacted] positief en de netto contante waarde per 1/1/2013 komt uit op [redacted].

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Kosten

Verwerving en ontruiming (schadeloosstelling)

In de ingediende stukken wordt aangegeven, dat binnen deelgebied 1.2 ASR locatie [redacted] als taakstellende risicoreservering voor schadeloosstellingen in de grondexploitatie wordt opgenomen. Conform de handleiding mogen geen risicoreserveringen in de grondexploitatie opgenomen worden. In de voorbespreking van 18 september jl. blijkt het hier niet om een risicoreservering te gaan maar een raming voor schadeloosstellingen welke is gemaximaliseerd op [redacted] U geeft aan dat het bestaande vastgoed kan niet tegen marktwaarde ingebracht worden in verband met de haalbaarheid van het plan. De post voor schadeloosstellingen is bijvoorbeeld voor de inbrengwaarde van bestaand vastgoed of schadeloosstellingen voor derden in verband met waardevermindering. De ontwikkelaar zal een deel van de door de ontwikkeling gerealiseerde meerwaarde van zijn bestaand vastgoed moeten gebruiken om af te schrijven op de waarde van zijn in te brengen vastgoed. Verdere onderhandelingen moeten volgen. Ik verzoek u het voorgaande toe te lichten bij de bestuurlijke besluitvorming en dit tevens te noemen in de risicoparagraaf. Nu is niet duidelijk wat er gebeurt, mochten de schadeloosstellingen hoger uit vallen dan het taakstellend budget. Tevens is de btw bij aankoop/inbreng van bedrijfsonroerend goed en bij bedrijfsschadeloosstellingen een aandachtpunt. In algemene zin, zijn hier geen richtlijnen voor beschikbaar, ik verzoek u hierover contact op te nemen met Anja Haaker van de afdeling Financieel Beleid (OGA).

Noodspoor

Het noodspoor voor trams moet worden weggehaald omdat het toekomstige maaiveld op een hoger niveau zal worden ingericht, waarna het nagenoeg op dezelfde plek terugkomt. GVB is eigenaar van het spoor. De kosten voor het opbreken en terugleggen van het noodspoor worden door DIVV geraamd op ca. [redacted]. In de voorliggende grondexploitatie wordt uitgegaan van de minimale variant van [redacted]n. Hiervan is € [redacted] geraamd voor het slopen van het noodspoor, deze maakt onderdeel uit van het bouwrijp maken van het gebied. Voor het terugleggen van het spoor is minimaal een budget nodig van € [redacted] Het Stimuleringsfonds / Vereveningsfonds is niet bedoeld als dekking voor het terugleggen van tramsporen, deze kosten zijn voor rekening van GVB. Het OGA adviseert negatief over opname van deze kosten (€ [redacted] in de grondexploitatie. Indien u deze kosten wel in de grondexploitatie opneemt verzoek ik u deze als apart beslispunt op te voeren en te beargumenteren waarom u kiest voor opname van deze kosten. Voorts wil ik u erop wijzen dat in het geval het bestuur ervoor kiest deze kosten wel ten laste te brengen van de grondexploitatie, het financieel kader van het Vernieuwingsplan CNW geen ruimte heeft om een variant aan te leggen die boven de minimale variant ligt van € [redacted] Wanneer het terugleggen van het noodspoor boven de [redacted] uitkomt, is dat voor rekening en risico van het stadsdeel.

Verharding

Het stadsdeel heeft voor het winkelgebied in het Centrumplan, conform het Handboek Openbare Ruimte van Nieuw-West, voor een hoger kwaliteitsniveau van het openbaar gebied gekozen. Conform de handleiding grondexploitaties dient de inrichting van het openbaar gebied sober en doelmatig ingericht te worden. In het geval van extra kwaliteit dient deze als apart beslispunt te worden voorgelegd. Uit het vooroverleg van 18 september jl. blijkt dat binnen het Centrumplan een onderscheid is gemaakt tussen de inrichting

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

van het daadwerkelijke winkelgebied en het openbare gebied van de aangrenzende woonblokken. In de openbare ruimte van de aangrenzende woonblokken zal de standaard kwaliteit toegepast worden. Tevens geeft u aan dat het winkelgebied Osdorplein in de visiekaart Puccini staat (welk in 2009 is vastgesteld door de Centrale Stad in samenspraak met de stadsdelen) en gekwalificeerd is als een bijzondere plek. Binnen de Puccinimethodiek mag er op bijzondere plekken afgeweken worden van standaard materialisatie. Ik verzoek u wel bij de inrichting van de openbare ruimte voor het winkelgebied binnen de toegestane range van de Puccinimethodiek te blijven.

Parkeren
In de grondexploitatie is € [redacted] voor bijdragen aan onrendabel op gebouwd parkeren opgenomen. In de grondexploitatie mogen geen bijdragen aan onrendabel gebouwd parkeren opgenomen worden. Dit is namelijk voor risico en rekening van de ontwikkelaar. Tegelijkertijd moet er fiscaal gezien een minimale grondwaarde voor gebouwd parkeren in rekening worden gebracht. Echter gebouwde parkeerplaatsen zijn vaak onrendabel, dus zal de fiscaal verplichte grondwaarde gecompenseerd moeten worden met een korting op de grondwaarde van de andere functies. Ik verzoek u de compensatie in de grondexploitatie anders te verwerken, dus geen bijdrage maar verrekenen met de opbrengsten van andere functies.

Opbrengsten

Risico marktafzet programma
In de deelgebieden 2.2B Don Bosco-locatie en 1.1B SDK-locatie is in totaal 3.870 m² aan detailhandel programma op verdieping opgenomen. De toetsopmerkingen ten aanzien van detailhandel bij het toetsten van het Vernieuwingsplan CNW blijft staan. Op hoofdlijnen komt het neer op het volgende: Winkels op verdiepingen, en dan met name de kleine units, zijn over het algemeen slecht verhuurbaar. Het stadsdeel probeert hierin het risico van overaanbod te matigen door in de Herziening uit te gaan van lagere huren op de verdieping om huurders aan te trekken. Dit resulteert in een lagere grondprijs dan minimaal geldt voor winkels in Nieuw-West. Ik verzoek u de afgegeven grondprijsadviezen ten aanzien van detailhandel te handhaven in de grondexploitaties.

In de risicoparagraaf becijfert u het programmatische risico, in het geval detailhandel programma op verdieping wordt geschrapt, op € [redacted]. Dit aangezien alternatieve functies een lagere grondwaarde kennen. De recent opgestelde vastgoedscan door het OGA (5 sept.2013) laat zien dat het risico groter is dan door u wordt aangegeven.

Er zijn in de vastgoedscan drie varianten uitgewerkt mbt programma wonen en detailhandel voor de deelgebieden 1.1B en 2.2B. De minimale variant, middel variant en een maximale variant. De minimale variant (€ [redacted] opbrengsten) gaat uit van 100% huur en de detailhandel beperkt zich tot de begane grond. De middel variant ([redacted] opbrengsten) gaat uit van 10% naar beneden gestelde grondprijs voor detailhandel en wanneer alle woningen in de markt worden gezet als 50% huur en 50% koopwoning. De maximale variant (€ [redacted] opbrengsten) gaat uit van een erg optimistisch scenario waarbij geen 10% onderhandelingsmarge van toepassing is voor zowel de begane grond als op verdieping. En voor de woningen is gerekend met 100% huur voor de appartementen en 100% koop voor de hypride woningen.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

In het uitwerkingsplan wordt uitgegaan van de maximale variant. Wanneer ik deze afzet tegen een meer realistische variant (middel variant) dan becijfer ik het risico op € [redacted]
Ik verzoek u de risicoparagraaf hierop aan te passen.
En aangezien het financieel kader van het Vernieuwingsplan CNW maar net positief is verzoek ik u het voorgenoemde risico binnen te beheersen door strak te sturen op een positieve kasstroom op kavelniveau, de opbrengsten zeker te stellen voordat kosten worden gemaakt.

De Meervaart

Inleiding
Binnen het uitwerkingsplan De Meervaart staat de uitbreiding van het huidige Meervaartcomplex voorzien met diverse sociaal-culturele voorzieningen, winkels en een hotel. . De totale nominale kosten bedragen [redacted]. De nominale opbrengsten zijn geraamd op [redacted]. Het nominale saldo is [redacted]. De netto contante waarde per 1/1/2013 komt uit op € [redacted].

Kosten

Verwerving en ontruiming
Om de uitbreiding mogelijk te maken heeft het stadsdeel gekozen voor het nieuw-voor-oud-principe. Stichting de Meervaart draagt de te slopen opstallen (vergader/congrescentrum en Studio West) om-niet in de grondexploitatie over aan het stadsdeel. Het stadsdeel biedt de stichting hiervoor om-niet vervangende ruimte aan in de nieuwbouw. De kosten voor nieuwbouw en vervangende ruimte zijn door een bouwkundig adviesbureau doorgerekend op € [redacted] (incl. BTW). De term om-niet is binnen het fiscale regime niet gebruikelijk. De vraag is in hoeverre de BTW van 21% kostenverhogend zal zijn voor de grondexploitatie. Nu wordt ervan uitgegaan dat deze BTW kosten terug vorderbaar zijn. De fiscale effecten bij het om-niet inbrengen van vastgoed zijn op dit moment niet duidelijk. Indien de BTW kostenverhogend blijken te zijn dan leidt dit tot een negatieve grondexploitatie. Indien dit het geval is verzoek ik u deze binnen het Vernieuwingsplan CNW op te lossen. Voorts verzoek ik in overleg te treden met Anja Haaker van de afdeling Financieel Beleid (OGA) en een fiscaal adviseur van Bureau FAC om de fiscaliteiten goed in beeld te brengen conform de huidige situatie.

De post verwerving en ontruiming bedraagt in totaal [redacted] aan kosten. In de financiële paragraaf is echter maar een bedrag van [redacted] toegelicht. Ik verzoek u het resterende bedrag van [redacted] toe te lichten in de financiële paragraaf.

Verharding
Ook binnen dit uitwerkingsplan wordt gekozen voor een hoogwaardig afwerkingsniveau, namelijk natuursteen. Ook hier geldt de toetsopmerking zoals gemaakt bij het uitwerkingsplan van Plein Zuid.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Conclusie
Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) adviseert positief over het vaststellen van de uitwerkingsplannen Plein Zuid en De Meervaart met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- De verdere planontwikkeling (en daarmee het maken van kosten) is alleen wenselijk indien sprake is van zekere grondopbrengsten en een positieve cashflow op plan- maar ook op kavelniveau.
- Een aantal kostenposten uit de grondexploitatie te verwijderen en/of expliciet ter bestuurlijke besluitvorming voorleggen
- De geadviseerde grondprijzen te handhaven
- De systematiek waarbij negatieve deelplannen van het VP CNW niet worden voorzien in het Stimuleringsfonds blijft gehandhaafd. Eventuele niet-autonome en autonome overschrijdingen binnen de uitwerkingsplannen zijn in eerste instantie voor rekening en risico van het stadsdeel

Ik verzoek u om op deze opmerkingen te reageren bij de bestuurlijke besluitvorming.

[redacted]erdam