Actualiteit voor de vergadering van Burgemeester en Wethouders

Datum: dinsdag 9 april 2002

Dienst/sector/afd.: ROIB/Grondbedrijf/Uitgifte Wonen **Nr.:** 2002 /

Onderwerp:

Voortgang project Nieuw Amerika op de Oostelijke Handelskade (compartiment E)

Korte toelichting/Reden urgentie:

Op 18 december 2001 heeft het College toestemming verleend voor de enkelvoudig onderhandse aanbesteding en de gunning van het bouwrijp maken van de onbebouwde terreindelen van project Nieuw Amerika aan Ontwikkelingscombinatie Nieuw Amerika (OCNA); deze opdracht is inmiddels nagenoeg voltooid. Tot het project behoort tevens het te handhaven pakhuis Australië. In de visie van de belastingdienst is door de aanwezigheid van dit pakhuis voor het gehele project sprake van een aan niet-verhaalbare overdrachtsbelasting onderworpen uitgifte in plaats van verhaalbare BTW. Hierdoor treedt een fiscaal nadeel op van circa € 1.633.609,-- (*ƒ* 3.600.000,--). Door de verregaande bouwkundige verwevenheid van het pakhuis in het totale project is het niet mogelijk twee gescheiden uitgiften te doen.

Een oplossing kan worden gevonden door OCNA het pakhuis in opdracht van het Grondbedrijf zover "verbouwrijp" te laten maken, dat naar het oordeel van de Belastingdienst sprake is van een nieuw vervaardigde onroerende zaak. Binnen de overeengekomen financiële kaders is voor de daarmee gemoeide aanneemsom € 907.560,-- excl. BTW (*ƒ* 2.000.000,--) dekking en krediet aanwezig in de vorm van een toegezegde gemeentelijke bijdrage in de handhaving/inpassing van het pakhuis. De economische levering van het project zou dan plaatsvinden ná de voltooiing van het verbouwrijpmaken.

Bij deze oplossing treedt als nieuw probleem op, dat de reeds opgedragen en ingeplande bouwwerkzaamheden opgeschort dienen te worden, hetgeen naast tempoverlies eveneens tot een aanzienlijk financieel nadeel zou leiden. Dit probleem is oplosbaar door de voorgestelde opdracht tot het verbouwrijpmaken uit te breiden tot het verder bouwrijpmaken van het onbebouwde terrein en het maken van de fundering. In de huidige planning lopen deze activiteiten ongeveer parallel. Door reallocatie van een toegezegde gemeentelijke bijdrage van eveneens € 907.560,-- (*ƒ* 2.000.000,--) excl. BTW aan de overbouwing van pakhuis Wilhelmina is ook voor deze eventuele opdracht dekking en krediet aanwezig.

Deze oplossing is gelet op het beoogde fiscale effect afgestemd met en goedgekeurd door Fiscadam en de fiscaal adviseur van ontwikkelaar OCNA v.o.f.

Voorwaarde is dat de opdracht direct, dus enkelvoudig onderhands aan OCNA v.o.f. kan worden verstrekt. Gelet op de reeds door OCNA aan de heier opgedragen werken is het van groot belang, dat deze opdracht op de kortst mogelijke termijn kan worden verstrekt. De concrete inhoud van deze aannemingsovereenkomst tussen de gemeente en OCNA zal in overleg met de afdeling Juridische Zaken en Fiscadam zodanig worden afgestemd, dat de omvang van de opgedragen werken zal worden afgestemd op het maximale opdrachtbedrag à € 1.815.120,-- (*ƒ* 4.000.000,--) excl. BTW. De werkelijke aanneemsom zal dit opdrachtbedrag waarschijnlijk te boven gaan.

Gevraagde beslissing:

De directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf te machtigen om:

1. In afwijking van de gemeentelijke aanbestedingsrichtlijnen het aanvullend bouwrijp maken alsmede het verbouwrijpmaken van pakhuis Australië en het maken van de fundering van project Nieuw Amerika aan de Oostelijke Handelskade enkelvoudig onderhands aan te besteden aan Ontwikkelingscombinatie Nieuw Amerika te Amsterdam;
2. Het aanvullend bouwrijp maken alsmede het verbouwrijpmaken van pakhuis Australië en het maken van de fundering van project Nieuw Amerika op te dragen aan Ontwikkelingscombinatie Nieuw Amerika te Amsterdam voor een bedrag van maximaal € 1.815.120,86 (*ƒ* 4.000.000,00) exclusief BTW.

Beslissing B&W:

Actualiteit voor de vergadering van Burgemeester en Wethouders

Datum: dinsdag 9 april 2002

Voorlichting:

- al dan niet opnemen in de te publiceren besluitenlijst : ja
- al dan niet verdere voorlichting (persbericht) : nee

Behandelend ambtenaar:

[redacted] (Grondbedrijf, tel. 555.9289)

[redacted] (ROIB, tel. 552.2921)

Portefeuillehouder(s):

D.B. Stadig

Handtekening portefeuillehouder(s):