Gemeente
Amsterdam
Nieuw-West

Dagelijks bestuur B-flap GEHEIM

Datum vergadering db	10 februari 2015
Directie	SO
Portefeuillehouder	Baâdoud
Decos nummer	2015/int/109
Onderwerp	Vaststelling Bouwenvelopovereenkomsten Don Bosco, Fly-Inn en ASR-locatie.
Meegezonden stukken	- Bouwenvelopovereenkomst Don Bosco locatie - Bouwenvelopovereenkomst Fly-Inn - Bouwenvelopovereenkomst ASR-locatie - Kavelpaspoort Don Bosco - Kavelpaspoort Fly-Inn - Kavelpaspoort ASR-locatie
Ter inzage DB gelegde stukken	N.v.t. Betreft een private en vertrouwelijke overeenkomst.
Het DB besluit	1. tot het aanbieden van de onherroepelijke bouwenvelopovereenkomst Don Bosco locatie aan ASR Vastgoedontwikkeling; 2. tot het aanbieden van de onherroepelijke bouwenvelopovereenkomst Fly-Inn locatie aan ASR Vastgoedontwikkeling; 3. tot het aanbieden van de onherroepelijke bouwenvelopovereenkomst ASR-locatie aan ASR Vastgoedontwikkeling.
Toelichting (bijv. vorig besluit / relatie met overige bestuurlijke uitgangspunten)	Op 25 september 2013 (B2013/69) heeft de deelraad van stadsdeel Nieuw-West (SDNW) de herziening van het Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West vastgesteld. Op diezelfde datum (B2013/71) is het uitwerkingsplan Plein Zuid vastgesteld door de deelraad. Het college heeft het bijbehorende investeringsbesluit genomen op 4 maart 2014, met als resultaat dat er nu financiële en juridische verplichtingen aangegaan kunnen worden door de planeigenaar, zijnde SDNW. Uitwerkingsplan Plein Zuid bestaat uit 4 deelontwikkelingen, te weten: - deelgebied Don Bosco - deelgebied Fly-Inn - deelgebied ASR-locatie - deelgebied SDK-locatie Voor de eerste drie van deze deelgebieden zijn

bouwenvelopovereenkomsten opgesteld. De bouwenvelopovereenkomst voor de SDK-locatie wordt conform planning op een later moment uitgewerkt. Dit heeft te maken met de afhankelijkheid van het uitplaatsen van het stadsdeelkantoor.

In de bouwenvelopovereenkomst staan afspraken uitgewerkt tussen de potentiële ontwikkelaar van de bewuste locatie en de gemeente. De afspraken hebben betrekking op het programma, de grondwaarde en de doorlooptijden waaraan de ontwikkelaar moet voldoen.

Een belangrijke bijlage bij de bouwenvelopovereenkomst is het kavelpaspoort. Het kavelpaspoort is tot stand gekomen op basis van het uitwerkingsplan, het bestemmingsplan en private belangen van SDNW. Hierin staan de ruimtelijke regels omschreven waaraan de toekomstige bebouwing moet voldoen. Ook staat hierin het minimale en maximale programma omschreven dat op de locatie mogelijk is.

Voor de ontwikkeling van het uitwerkingsplan Plein Zuid is met ASR Vastgoedontwikkeling (ASR VO) op 12 september 2012 een ontwikkelovereenkomst (zie bijlage) gesloten.

ASR is de rechtsopvolger van William Properties en heeft in die hoedanigheid een 'ontwikkelrecht' in het gebied. Dit ontwikkelrecht houdt in dat ASR een contractueel vastgelegd 'Right of first refusal' heeft voor de ontwikkeling van de genoemde locaties en dientengevolge de bouwenvelopovereenkomsten als eerste krijgt aangeboden ter acceptatie.

Afgesproken is dat ASR vervolgens zes weken de tijd krijgt om de aanbieding te accepteren. Indien ASR VO de bouwenvelopovereenkomst(en) niet accepteert is het stadsdeel vrij om deze bouwenvelopovereenkomst(en), via een tender, aan andere marktpartijen aan te bieden.

Om over te kunnen gaan tot de definitieve en onherroepelijke aanbieding van de bouwenvelopovereenkomsten is er instemming van het Dagelijks Bestuur benodigd.

Motivering besluit (argumenten)

1. Het aanbieden van de bouwenvelopovereenkomsten is een noodzakelijke stap om tot ontwikkeling van de deelgebieden te komen conform het vastgestelde uitwerkingsplan Plein Zuid CNW.
2. De voorloper van de bouwenvelopovereenkomsten is de ontwikkelovereenkomst, welke gesloten is met ASR vastgoedontwikkeling. Deze schrijft voor onder welke voorwaarden de bouwenvelopovereenkomsten eerst aan ASR moeten worden aangeboden. Met deze aanbieding wordt voldaan

aan de contractuele voorwaarden uit de ontwikkelovereenkomst.

3. In de contracten is met inachtneming van de belangen van de gemeente Amsterdam maximale flexibiliteit opgenomen om de kans van acceptatie door een ontwikkelaar zo groot mogelijk te maken.
4. De grondprijs in tot stand gekomen op basis van het grondprijsadvies van het OGA van 10 september 2014 (nu RVE Grond en Ontwikkeling)
5. Conform de ontwikkelovereenkomst is er voorafgaand aan de formele aanbieding van de bouwenvelopovereenkomsten een periode van twee maanden van inhoudelijke afstemming geweest met ASR VO. Uit deze afstemming is gebleken dat ASR vooralsnog een bedrag van ca. € 4,5 mln voor de grond wil betalen van het Don Bosco blok en Fly-Inn locatie, terwijl de gemeente € 8,0 mln vraagt. Dit verschil van € 3,5 miljoen wordt met name veroorzaakt doordat:
   - de gemeente met lagere stichtingskosten rekent;
   - de gemeente met hogere VON prijzen rekent;
   - de gemeente rekent met een andere vormfactor.
6. Op basis van het hierboven genoemde verschil van inzicht over de grondprijs, lijkt er een grote kans te bestaan dat ASR VO niet alle bouwenveloppen zal accepteren. Dit betekent dat er voor de niet geaccepteerde enveloppen een tender gestart zal worden. Eerste verkenning van de markt (er zijn gesprekken gevoerd met het investeerdersloket OGA en een externe makelaar) laat zien dat de markt gunstig is en het aannemelijk is dat er een partij kan worden gevonden die de enveloppen wel zal accepteren.
7. De doorlooptijd van een tenderprocedure bedraagt gemiddeld circa 9 maanden.

Kanttekeningen besluit (risicofactoren)

Het aanbieden van de bouwenveloppen past binnen het vastgestelde investeringsbesluit. Een risico wordt gevormd door het calamiteitenspoor. Dit spoor moet worden verwijderd voordat de grond bouwrijp geleverd kan worden.
Gelijktijdig met het aanbieden van de bouwenveloppen neemt de gemeente de (financiële) verplichting op zich om de verplaatsing van de calamiteiten spoor verder voor te bereiden en uit te voeren. De dekking van dit deelproject is onderdeel van het fase 3 besluit en loopt vooruit op de definitieve acceptatie van de erfpachtaanbieding door ASR. Om dit risico beheersbaar te houden zal de daadwerkelijke uitvoering van de verplaatsing worden afgestemd op de voortgang van de ontwikkeling van de ASR bouwplannen.

Op basis van de huidige planningsinschattingen kan het spoor tijdig worden verplaatst en het terrein tijdig bouwrijp worden geleverd. Mogelijke risico's in deze planning worden gevormd door:

- Afwijzing van de voorgestelde voorkeurslocatie door betrokken gemeentelijke partijen
- Vertraging in de voorbereiding en realisatie van de verplaatsing van het calamiteitenspoor.
- Versnelling in het ontwerp proces van ASR voor de Don Bosco locatie
- Het starten met de versnelde ontwikkeling van de ASR locatie i.p.v. de Don Bosco locatie.

Indien een van deze risico's zich voordoet kan dat betekenen dat bij voortschrijdende inzichten het dagelijks bestuur het GVB zal moeten melden dat deze gedurende een aantal maanden geen calamiteiten-spoor tot haar beschikking heeft. Hiervoor dient akkoord van het College gevraagd te worden.

Adviezen

De bouwenvelopovereenkomsten zijn tot stand gekomen op basis van de adviezen van de afdelingen grondprijsbepaling, uitgifte en juridische zaken RVE G&O, almede de afdelingen RO, JZ en SO SDNW

Financiële consequenties

De financiële consequenties van de ontwikkeling van de betreffende deelgebieden zijn conform het investeringsbesluit van het college zoals op 4 maart 2014 vastgesteld.

Advies Financiën

Hoewel de financiële gevolgen bouwrijp maken) van het aanbieden van de onherroepelijke bouwenvelopovereenkomsten aan ASR binnen het financieel kader van de grondexploitatie 222-03 zijn afgedekt, zijn de financiële gevolgen naar aanleiding van bovengenoemde risico's (zie kanttekeningen) niet meegenomen in het financieel kader.
Indien de kosten hoger uitvallen dan opgenomen in de GREX, worden deze kosten ten laste van het stadsdeel gebracht.
Het is raadzaam om voor de voornoemde risico's , de voorziening "Risico Stadsdeel Plannen" te verhogen.

-dekking

De opbrengsten die voortvloeien uit de ontwikkeling van de drietal locaties staan voorzien in de vastgestelde grondexploitaties 222-03 Don Bosco en 222-06 ASR-locatie. Hierin staan ook de investeringen opgenomen t.b.v. het bouwrijp maken van de terreinen, de verplaatsing van het noodspoor en het inrichten van de openbare ruimte.

-dekkingsmiddel

Stimuleringsfonds

-risico analyse

Het stadsdeel is verantwoordelijk voor eventuele financiële tegenvallers binnen Centrumplan Nieuw-West. Deze risico's zijn beperkt aangezien er met het cashflow principe gewerkt wordt. Dit betekent dat er pas kosten gemaakt zullen worden nadat de opbrengsten zijn verzekerd.
Hiernaast blijft er een risico op vertraging bij het verplaatsen van het

noodspoor voor de tram, die financiële risico's met zich meebrengt. Dit risico is vermeld in de risico paragraaf van de jaarrekening 2014 SDNW en in het NARIS.

Communicatie: Resultaat inspraak / te regelen inspraak	N.v.t. Betreft een private en vertrouwelijke overeenkomst.
Participatie	N.v.t. Betreft een private en vertrouwelijke overeenkomst.
Nieuwsbrief db (info t.b.v. publiek)	N.v.t. Betreft een private en vertrouwelijke overeenkomst.
Tekst nieuwsbrief	N.v.t. Betreft een private en vertrouwelijke overeenkomst.
Te verzenden stukken	N.v.t.
Aangetekend verzenden	N.v.t.
Beh. ambtenaar	5.1,2,e / 5.1,2,e
Telefoonnummer	5.1,2,e / 5.1,2,e
Afdeling	SO/ RVE Grond en ontwikkeling

Paraaf manager	Paraaf lid dagelijks bestuur
5.1,2,b	

Besluit DB Conform met aanpassing
Paraaf SDS 5.1,2,b