Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 05 november 2024

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling (22)
Agendapunt: B41

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de investeringsnota Kompaslocatie fase 2 (plannummer 76.025) in de Waterlandpleinbuurt, stadsdeel Noord en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet voor Kompaslocatie fase 2

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van het advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord d.d. 19 juli 2024, onderdeel van de Nota van Beantwoording en bijlagen, aan het college van burgermeester en wethouders;
2. In te stemmen met de reactie op het advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord, opgenomen in de Nota van Beantwoording (bijlage 5);
3. In te stemmen met de Nota van Beantwoording versie van 25 september 2024 waarin de vier binnengekomen inspraakreacties zijn beantwoord;
4. In te stemmen met de grondexploitatie 76.025 Kompaslocatie fase 2 in de financiële paragraaf, welke een negatief resultaat kent van €0,85 miljoen netto contante waarde per 01-01-2023. De totale investeringen zijn nominaal (prijspeil 1-1-2023) begroot op €1,05 miljoen en de totale opbrengsten op €0,21 miljoen. De investeringen omvatten de proceskosten en het bouw- en woonrijpmaken van de Kompaslocatie fase 2. Voor het negatief resultaat (tekort) van de grondexploitatie zal een voorziening getroffen worden in de Voorziening Plantekorten in het Vereveningsfonds. Het project sluit aan bij de Amsterdamse inzet om ongelijk te investeren in gelijke kansen;
5. In te stemmen met de voordracht aan de commissie en aan de Gemeenteraad inzake het vaststellen van de investeringsnota Kompaslocatie fase 2;
6. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de bijgevoegde stukken 2. 'Financiële Paragraaf Investeringsnota Kompaslocatie fase 2 (GEHEIM)' en 3. 'Bijlage Financiële Paragraaf-MV-Kompaslocatie (GEHEIM)' op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verbandmet de belangen genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met 2 jaar na de sluiting van de grondexploitatie. Naar verwachting sluit deze in 2027, en duurt de geheimhouding tot 31 december 2029 of tot het moment waarop de raad besluit deze op te heffen;
7. Kennis te nemen dat voorliggend Investeringsbesluit vanuit de portefeuille Grond en Ontwikkeling wordt voorgelegd, zonder dat er sprake is van daadwerkelijke gebiedsontwikkeling. Dit vormt een beargumenteerde uitzondering op de werkwijze, waarbij het realiseren van 'stand-alone'-door de gemeente gewenste- functies worden voorbereid en uitgevoerd door de daarvoor aangewezen portefeuilles en afdelingen;
8. Kennis te nemen dat voorliggend Investeringsbesluit vanuit de portefeuille Grond en Ontwikkeling wordt voorgelegd, zonder dat er sprake is van daadwerkelijke gebiedsontwikkeling. Dit vormt een beargumenteerde uitzondering op de werkwijze, waarbij het realiseren van 'stand-alone'-door de gemeente gewenste- functies worden voorbereid en uitgevoerd door de daarvoor aangewezen portefeuilles en afdelingen.

Kernboodschap

Het college van B&W besluit de Nota van Beantwoording voor de Kompaslocatie fase 2 vast te stellen en de Investeringsnota, met daarin het schetsontwerp van de openbare ruimte, ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad. In de investeringsnota staat dat op de Kompaslocatie in Amsterdam Noord een Ouder- en Kindteam (OKT) voorziening en een buurtkamer worden ontwikkeld. Rondom het gebouw wordt zowel de openbare ruimte als het groen opnieuw ingericht.

Bestuurlijke achtergrond

De gemeenteraad heeft in 2002 het Plan van Aanpak Nieuwendam-Noord vastgesteld. De doelen waren het verbeteren van de sociaaleconomische positie van de bewoners, het verbeteren van de voorzieningen, het benutten van de economische potentie, het verbreden van het woningaanbod en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Het programma bestond uit het slopen van ongeveer 1.200 woningen en bouwen van ongeveer 1.600 nieuwe woningen en is grotendeels uitgevoerd. Het winkelcentrum is inmiddels vernieuwd en uitgebreid, met ook maatschappelijke voorzieningen zoals het Huis van de Wijk, een wijkservicepunt en vestiging van de Openbare Bibliotheek Amsterdam. In de buurt zijn verder twee oude bestaande scholen vervangen door nieuwe brede scholen. Als gevolg van latere verdichting (na 2002) komt het totale programma uit op de ontwikkeling van ongeveer 1.900 nieuwe woningen in de Waterlandpleinbuurt.

In 2011 is het bestemmingsplan Nieuwendam-Noord-Werengouw vastgesteld. Op de Kompaslocatie is daarmee de ontwikkeling van onder andere maatschappelijke voorzieningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

In 2021 is de principenota Verkenning van Kansen voor de Waterlandpleinbuurt vastgesteld door het college. Hieruit volgt de opgave voor een geschikte locatie voor het OKT in de Waterlandpleinbuurt en het realiseren van een buurtkamer in de buurt Werengouw Midden (in de Waterlandpleinbuurt).

Op 4 juni 2024 heeft het college van Burgermeester en Wethouders de concept investeringsnota Kompaslocatie fase 2 vrijgegeven voor inspraak. De inspraakperiode liep van 15 juni 2024 tot en met 26 juli 2024. Er zijn vier inspraakreacties ontvangen.

Aanpak Noord

In de zomer van 2021 is door het College van B&W besloten een integrale Aanpak Noord te initiëren. Deze aanpak beoogt een Amsterdam Noord, waarbij de fysieke groei samengaat met de sociale-maatschappelijke groei. Doel is om – in vergaande samenwerking met bewoners, woningbouwcorporaties, maatschappelijke organisaties en ondernemers- te komen tot een integrale aanpak voor Noord: “Een Noord waar alle generaties volop deel kunnen hebben aan het succes van de stad, een gezond leven kunnen leiden en zich kunnen ontplooien”. Om de bovenstaande ambities succesvol te realiseren is een integrale aanpak noodzakelijk. Een aanpak die niet alleen de infrastructuur, openbare ruimte, de woon- en leefomgeving, de woningen en het voorzieningenniveau verbetert, maar ook een bijdrage levert aan het verbeteren van de sociaaleconomische situatie. Om dit te realiseren is vanuit G& O een projectteam opgericht dat samen met het sociale domein, stadsdeel Noord en andere betrokken afdelingen binnen de gemeente Amsterdam uitwerking geeft aan de ambities volgend uit de principenota’s en de andere hierboven genoemde stukken. Vooruitlopend hierop heeft G& O de opdracht gekregen om urgente projecten, waaronder het ouder kind centrum op de kompaslocatie, vorm te geven.

Bestuurlijke prioriteit

In het coalitieakkoord 'Amsterdams Akkoord' 2022-2026 wordt prioriteit gegeven aan gezondheidsbevordering en zorgpreventie voor alle generaties. Hierbij is een goed functionerend OKT een basisvoorziening voor gezondheidsbevordering.

De ontwikkeling van het OKT en de buurtkamer in de Waterlandpleinbuurt dragen bij aan de ambities zoals gesteld in Aanpak Noord.

Wettelijke grondslag

De besluitvorming het college van B&W volgt uit artikel 160 lid 1 onder a van de Gemeentewet. Het college van B&W is bevoegd om het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren en beslissingen van de raad uit te voeren.

Artikel 189, eerste lid jo artikel 212, eerste lid van de Gemeentewet en artikel 5, eerste tot en met derde lid van de Gewijzigde financiële verordening Amsterdam 2023: Voor alle taken en activiteiten brengt de raad jaarlijks op de begroting de bedragen die hij daarvoor beschikbaar stelt, alsmede de financiële middelen die hij naar verwachting kan aanwenden. De raad stelt bij verordening de uitgangspunten voor het financiële beleid, alsmede voor het financiële beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie vast. De raad autoriseert met het vaststellen van de begroting of een begrotingswijziging.

Artikel 87 Gemeentewet: De raad, het college, de burgemeester en een commissie als bedoeld in hoofdstuk V kunnen op grond van een belang, genoemd in artikel 5.1, eerste en tweede lid, van de Wet open overheid, een verplichting tot geheimhouding opleggen ten aanzien van informatie die bij dat orgaan berust. Woo art. 5.1 lid 2 sub b: Het openbaar maken van informatie blijft achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de financiële en economische belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter.

Onderbouwing besluit

Ad 1. en Ad 2. Kennis te nemen van het advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord d.d. 19 juli 2024, onderdeel van de Nota van Beantwoording en bijlagen, aan het college van burgermeester en wethouders en de reactie daarop.

Het stadsdeelbestuur Noord adviseert positief op de concept investeringsnota en ziet graag de ontwikkeling van een permanente, goed functionerende locatie voor het OKT. Daarnaast is het toevoegen van een buurtkamer belangrijk, zodat bewoners meer mogelijkheden hebben om activiteiten te organiseren en elkaar te ontmoeten. Het dagelijks bestuur heeft vier aandachtspunten aangegeven in het advies. De punten en de reactie op de punten zijn hieronder samengevat:

- *Het nieuwe gebouw moet goed ingepast worden in de groene omgeving. Hierbij wordt gedacht aan natuurlijke materialen, natuur inclusieve elementen in de gevels en waar mogelijk ook groen aan en rondom het gebouw.*

Antwoord: Door middel van de architectonische voorwaarde 'paviljoen in het groen' stelt de investeringsnota kaders voor de architectuur van het gebouw, waarbij het goed ingepast moet worden in de groene omgeving. Ook worden natuurinclusieve elementen in het gebouw nagestreefd.

- *Het ontwerp van de openbare ruimte rondom de Kompaslocatie afstemmen op het ontwerp van de Kubus-Katrijplocatie en de IJdoornschoollocatie en bijbehorende openbare ruimte in de Groene zoom.*

Antwoord: Het is voor het college belangrijk dat de ontwerpen op elkaar aansluiten, zowel op functionaliteit als in materiaalkeuze en groenkeuze.

- *De Zeeuwse haag tot ca. 1,00 - 1,20 m hoog laten groeien zodat de ruimte overzichtelijk blijft, maar wel een scheiding bestaat tussen de stoep en de ruimte voor het nieuwe gebouw.*

Antwoord: In de volgende fase -bij het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte- wordt de hoogtemaat van de Zeeuwse haag opgenomen in het ontwerp.

- *De stadsdeelcommissie Noord ontvangt graag de Nota van Beantwoording t.z.t.*

Antwoord: Het projectteam deelt de Nota van Beantwoording met de stadsdeelcommissie.

Ad 3. In te stemmen met de Nota van Beantwoording versie van 25 september 2024 waarin de vier binnengekomen inspraakreacties zijn beantwoord.

Op 4 juni 2024 heeft het college van Burgermeester en Wethouders de concept investeringsnota vrijgegeven voor inspraak. De inspraakperiode was van 15 juni tot en met 26 juli 2024. Er zijn vier inspraakreacties ontvangen van drie verschillende indieners. De inspraak reacties gaan over de volgende onderwerpen: De kap van bomen en het behoud van (en type) groen, het in het naastgelegen park geplande voetbalveld, bescherming van vleermuizen, verlichting en de vorm van een nieuw aan te leggen pad.

Naar aanleiding van de inspraakreacties en het advies van stadsdeelbestuur Noord is de investeringsnota op één punt gewijzigd ten opzichte van het concept Stedenbouwkundig Plan. De wijzigingen is als volgt:

In de concept investeringsnota staat een voetpad gepland dat langs het ouder kind centrum loopt. Het materiaal van dit voetpad is nog niet gedefinieerd in de investeringsnota. In de inspraakreactie spreekt de indiener een zorg uit over de veiligheid van het pad voor kinderen en wordt er gevraagd naar een oplossing, bijvoorbeeld door middel van materiaal. De gemeente wil niet dat er onveilige situaties ontstaan en onderzoekt de mogelijkheden binnen het beleid van de gemeente. In de investeringsnota wordt toegevoegd dat het belangrijk is dat het voetpad een veilige looproute wordt voor onder andere ouders en kinderen gezien de ligging van de school, het schoolplein, het OKT en de buurtkamer.

Ad. 4 In te stemmen met de grondexploitatie 76.025 Kompaslocatie fase 2 in de financiële paragraaf, welke een negatief resultaat kent van €0,85 miljoen netto contante waarde per 01-01-2023. De totale investeringen zijn nominaal (prijspeil 1-1-2023) begroot op €1,05 miljoen en de totale opbrengsten op €0,21 miljoen. De investeringen omvatten de proceskosten en het bouw- en woonrijpmaken van de Kompaslocatie fase 2. Voor het negatief resultaat (tekort) van de grondexploitatie zal een voorziening getroffen worden in de Voorziening Plantekorten in het Vereveningsfonds. Het project sluit aan bij de Amsterdamse inzet om ongelijk te investeren in

gelijke kansen.

De grondexploitatie vormt het financiële kader van het plangebied. De investeringen die ten laste vallen van de grondexploitatie worden gevormd door het kappen en aanplanten van bomen, aanleggen van verharding, bouwrijp maken, kosten voorbereiding en toezicht en de proceskosten. In de Financiële Paragraaf Investeringsnota Kompaslocatie fase 2 (GEHEIM) wordt de grondexploitatie toegelicht.

De drie toprisico's zijn: vertraging bij aansluiting gebouw op elektriciteitsnet, de aanbesteding openbare ruimte en extra proces- en engineeringskosten als gevolg van vertraging. De beheersmaatregelen zijn respectievelijk het project na het DO van het gebouw aanmelden bij diensten, een risicoreservering voor de openbare ruimte in de begroting opgenomen en de afspraak interne afstemming tussen gemeentelijke diensten om kosten laag te houden bij vertraging. Deze risico's komen ten laste van het weerstandsvermogen van het Vereveningsfonds.

De netto contante eindwaarde van het project komt uit op een negatief bedrag van €0,85 miljoen. Dit past bij de Amsterdamse inzet om ongelijk te investeren in gelijke kansen.

Ad 5. In te stemmen met de voordracht aan de commissie en aan de Gemeenteraad inzake het vaststellen van de investeringsnota Kompaslocatie fase 2.

Met de voordracht wordt de gemeenteraad gevraagd de investeringsnota vast te stellen en een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen.

Ad 6. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de bijgevoegde stukken 2. 'Financiële Paragraaf Investeringsnota Kompaslocatie fase 2 (GEHEIM)' en 3. 'Bijlage Financiële Paragraaf-MV-Kompaslocatie (GEHEIM)' op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verbandmet de belangen genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met twee jaar na de sluiting van de grondexploitatie. Naar verwachting sluit deze in 2027, en duurt de geheimhouding tot 31 december 2029 of tot het moment waarop de raad besluit deze op te heffen.

De Financiële Paragraaf van de investeringsnota Kompaslocatie fase 2 en de Bijlage Financiële Paragraaf-MV-Kompaslocatie bieden het financiële kader van het project. Door geheimhouding van de Financiële Paragraaf investeringsnota Kompaslocatie worden de financiële belangen van de gemeente beschermd.

Ad 8. Kennis te nemen dat voorliggend Investeringsbesluit vanuit de portefeuille Grond en Ontwikkeling wordt voorgelegd, zonder dat er sprake is van daadwerkelijke gebiedsontwikkeling. Dit vormt een beargumenteerde uitzondering op de werkwijze, waarbij het realiseren van 'stand-alone'-door de gemeente gewenste- functies worden voorbereid en uitgevoerd door de daarvoor aangewezen portefeuilles en afdelingen;

De ontwikkeling van de Kompaslocatie betreft enkel maatschappelijk programma; namelijk een Ouder Kind Team en een buurtkamer. Op 14 februari 2022 is door de wethouders Wonen en Ruimtelijke Ordening besloten om, buiten het maatschappelijk programma, af te zien van de ontwikkeling van een wooncoöperatie of ander woningbouwprogramma op deze locatie. Dit met als

belangrijkste argumenten: geen goede stedenbouwkundige inpassing en extra risico's in het proces in verband met weerstand vanuit de buurt. Daarmee is de realisatie van de locatie een eigenstandige ontwikkeling. Deze wordt normaliter door de daarvoor aangewezen portefeuilles en afdelingen voorbereid en uitgevoerd. Gezien de urgentie van de realisatie van een nieuw Ouder Kind Team is destijds besloten de planvorming, waarvoor thans een ruimtelijk investeringsbesluit wordt voorgelegd (met verrekening van het financieel resultaat met het vereveningsfonds), vanuit de lijn gebiedsontwikkeling voort te zetten. Toekomstige eigenstandige ontwikkelingen, die geen onderdeel zijn van een integrale gebiedsontwikkeling, worden voorbereid en uitgevoerd door de daarvoor aangewezen portefeuilles en afdelingen.

Bovenstaand is in lijn met de toegelichte werkwijze in de "Uitkomsten Challenge Gespreken Grond en Ontwikkeling 2023", die dit voorjaar zijn gedeeld met het GMT. Hierin wordt aangegeven dat Grond & Ontwikkeling in de gebiedsontwikkeling bestaande afspraken en aangegane afspraken nakomt en afmaakt. Waarbij G& O kritischer kijkt naar het opdrachtgeverschap van dit soort opgaven en waarbij in eerste instantie de ontwikkeling, financiering en het opdrachtgeverschap thuishoort bij de desbetreffende directie en niet bij de gebiedsontwikkeling.

Participatie

Omwonenden zijn geïnformeerd en geconsulteerd. Er zijn in 2023 twee inloopmomenten georganiseerd in het Huis van de Wijk: tijdens de Waterlandpleinbuurt informatiemarkt op maandag 13 februari 2023 en tijdens een inloopbijeenkomst op 4 juli 2023. Bewoners waren positief over het plan met een laag gebouw in plaats van een woontoren.

De aanwezige omwonenden benadrukten dat het bosplantsoen ernaast gewaardeerd wordt, en dat het zonde zou zijn als de bomen 'voor niets' worden gekapt. Hier wordt rekening mee gehouden door pas te gaan kappen bij daadwerkelijke realisatie van het gebouw.

Ook zijn er zorgen bij omwonenden over de drukte op straat en in het verkeer op piekuren (ochtend en middag) van de naastgelegen IJdoornschool. Doordat de bezoekers van het OKT veelal lopend, met de fiets of het OV komen, draagt dit niet bij aan een toename van de verkeersdruk. Dat geld ook voor de parkeerdruk.

Ook tijdens de inspraakperiode, die liep van 15 juni 2024 tot en met 26 juli 2024, is een informatiebijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze informatiebijeenkomst konden bewoners informatie krijgen over de plannen die ter inzage lagen. Bewoners konden tijdens de inspraakperiode een inspraakreactie achterlaten op zowel de concept investeringsnota als het schetsontwerp openbare ruimte. Middels een Nota van Beantwoording zijn de ingediende vier inspraakreacties van bewoners beantwoord en is aangegeven op welke punten het plan en het openbare ruimte ontwerp gewijzigd worden naar aanleiding van de inspraakreacties.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

Financiële onderbouwing: Ja, zie bijgevoegde Financiële Paragraaf investeringsnota Kompaslocatie fase 2 over grondexploitatie 76.025

De grond is onbebouwd en in volledig eigendom van de gemeente. De afgeronde grondopbrengst is

€211.000 op basis van het prijspeil van 1-1-2023. De nominale investeringen zijn op €1,05 miljoen geraamd. De investeringen omvatten het bouwrijp maken van het perceel, de inrichting van de openbare ruimte in het grondexploitatiegebied, kosten voor het kappen en aanplanten van bomen, een bijdrage voor stijgpunten in het te realiseren gebouw, kosten voorbereiding en toezicht en de proceskosten. De netto contante eindwaarde van het project komt hiermee uit op een bedrag van afgerond negatief €0,85 mln. Dit tekort wordt gedekt uit het vereveningsfonds. De risico's, vermeld in de Financiële Paragraaf (GEHEIM) hoofdstuk 7, komen ten laste van het weerstandsvermogen van het Vereveningsfonds.

De investeringen voor de realisatie en exploitatie van de gebouwde voorzieningen vallen niet onder dit investeringsbesluit. Hiervoor wordt naar verwachting in december 2024 een kredietbesluit voorgelegd aan de gemeenteraad.

Top risico's:

- Diensten en Bedrijven, met name Liander, hebben personele capaciteitstekorten waardoor de kans bestaat dat het gebouw niet is aangesloten op nutsvoorzieningen bij de oplevering. Beheersmaatregel: zo snel mogelijk (direct na het genomen investeringsbesluit) de wenstracéprocedure woonrijp maken starten.
- De aanleg van de omliggende openbare ruimte is geraamd middels een SSK-raming op basis van het schetsontwerp. Een tegenvallende aanbesteding kan leiden tot hogere kosten. Beheersmaatregel: bedragen in grondexploitatie indexeren naar prijspeil 2024.
- Extra proces- en engineeringskosten als gevolg van vertraging in het project. Beheersmaatregel: planning en (uitvoerings)werkzaamheden afstemmen op vertraging.

In het geval dat de maatschappelijk nieuwbouw om een of andere reden wordt gestaakt, zal de grondexploitatie ook worden stopgezet.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst
• Noord Amsterdams Nieuwsblad
• amsterdam.nl/waterlandpleinbuurt;

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-065670	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2024-065682	Bijlage 1. Voordracht gemeenteraad investeringsbesluit.docx (msw12)
AD2024-065683	Bijlage 2. Commissie RO investeringsbesluit.docx (msw12)
AD2024-065684	Bijlage 3. Definitieve investeringsnota kompaslocatie fase 2.pdf (pdf)

AD2024-065685	Bijlage 4. Kompaslocatie fase 2 investeringsnota bijlages en onderzoeken.pdf (pdf)
AD2024-065694	GEHEIM - Bijlage 5. Financiële Paragraaf 76.025 Kompaslocatie fase2 GEHEIM.docx (msw12)
AD2024-065695	GEHEIM - Bijlage 6. Bijlage Financiële Paragraaf-MV-Kompaslocatie GEHEIM.docx (msw12)
AD2024-065696	Bijlage 7. NvB Kompaslocatie geanonimiseerd.pdf (pdf)
AD2024-065697	Bijlage 8. Definitief advies Kompaslocatie.docx (msw12)
AD2024-065698	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten