Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

Notitie

Van [redacted]
Doorkiesnummer
E-mail [redacted]@nieuwwest.amsterdam.nl

Datum 13 maart 2013
Onderwerp Toelichting 2e versie Uitwerkingsplan Meervaartcomplex

1e versie uitwerkingsplan
In oktober 2012 is het 1e uitwerkingsplan Meervaartcomplex voorgelegd aan het dagelijks bestuur om vrij te geven voor inspraak. De directie van de Meervaart had eerder aangegeven de nieuwe (3e) theaterzaal op dit moment niet te kunnen realiseren vanwege financiele onhaalbaarheid. Om de realisatie van een 3e zaal in de toekomst niet volledig uit te sluiten is gekeken naar een andere fasering van het plan. Dit betekende dat het plan aangepast moest worden en dat het plan nog niet voldoende was uitgewerkt om de inspraak in te gaan. Het db heeft daarom het plan afgewezen.

2e versie uitwerkingsplan
Nadat besloten was het uitwerkingsplan Meervaartcomplex niet vrij te geven voor inspraak hebben de betrokken partijen de wens geuit de mogelijkheid voor realisatie van een 3e zaal in de toekomst open te houden. Dit omdat de Meervaart groeit als cultureel knooppunt en de congresmarkt van groot belang is voor de exploitatie van de Meervaart en daarmee hun cultureel ondernemerschap.
Op basis van dit uitgangspunt is er gewerkt aan een nieuwe fasering voor het complex. Ontwikkelaar ASR heeft daarnaast voorgesteld het programma te wijzigen. Door dit nieuwe programma was ook een een nieuwe financiële doorrekening noodzakelijk.

3 fasen plan Uitwerking Meervaartcomplex
Om de 3e zaal te kunnen realiseren in de toekomst, is een andere fasering van het plan noodzakelijk. In de tweede versie van het uitwerkingsplan is het volgende faseringsvoorstel opgenomen:

- **Fase 1**: Ontwikkeling van Casco winkelruimte op begane grond inzetten als tijdelijke vergaderruimten en op de 1e verdieping eventueel tijdelijk Studio West.
- **Fase 2**: Ontwikkeling van winkels, terugbrengen bestaande vergaderruimten, de definitieve huisvesting van Studio West en een economische functie. Voor deze economische functie wordt nu ingezet op een hotel. Op de locatie van tijdelijke vergaderruimten in fase 1 kan omzetting naar winkels plaatsvinden.
- **Fase 3**: Weghalen van de eerste verdieping in fase 1 (mits deze is gerealiseerd voor tijdelijke huisvesting van Studio West) en vervangen door een middenzaal.

De grootse verandering in deze fasering t.o.v. het oude uitwerkingsplan is de komst van een hotel in plaats van een bioscoopfunctie. Ontwikkelaar ASR heeft de afgelopen maanden gesprekken gestart met een hotel exploitant voor afname van minimaal 6000 tot maximaal 8400m2 voor een drie sterren hotel. Dit betekent dat het gebouw nu een hoogteaccent zal krijgen zodat dit programma ruimtelijk past. Dit is anders dan in het eerdere voorstel. De bioscoop die in eerste instantie gepland was in het Meervaartcomplex, wordt nu opgenomen in het Uitwerkingsplan Plein Zuid.

Resultaat financiële doorrekening
Op 28 februari 2013 is een nieuw financiëel advies afgegeven voor het 2e uitwerkingsplan de Meervaart (versie 10 januari 2013). In dit financiële advies is het nieuwe programma opgenomen en de ontwikkelingsfasering..
Het nieuwe financiële advies komt uit op een ontoereikend resultaat van ca. € [redacted]

De reden van de financiële verslechtering is op hoofdlijnen in een tweetal zaken te vinden, te weten:

1. Er dient een aanzienlijk grotere post in de grondexploitatie opgenomen te worden voor de schadeloosstelling aan de Meervaart. Doordat de Meervaart zich voorlopig terugtrekt uit de ontwikkeling, zouden er een aantal posten voor rekening van het stadsdeel komen. Daar waar in de vorige versie van het uitwerkingsplan rekening gehouden werd met een schadeloosstelling voor 7 congreszalen zal er nu een schadeloosstelling voor 10 zalen opgenomen moeten worden, alsmede een vergoeding voor het herstel van de entree van de muziekschool en de bibliotheek.
2. In het huidige plan zijn er significant minder winkelmeters op de begane grond opgenomen dan in het vorige plan. Dit resulteert in een behoorlijke afname van de grondopbrengsten.

Stand van zaken 13 maart 2013
Op basis van het bovengenoemde financiëele resultaat heeft het stadsdeel conform het contract met ASR vastgoed ontwikkeling 6 weken de tijd om het plan te optimaliseren. Momenteel vinden er gesprekken plaats met de directie van de Meervaart om te kijken of het financiële gat wat ontstaan is overbrugd kan worden.