Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

Opdrachtformulering

Naam project	Uitwerkingsplan Meervaartcomplex (deelproject Centrum Nieuw-West)
Versie	def
Datum	Staf financiën 14 november 2011 Staf projecten 15 november 2011
naam opdrachtgevers	
Bestuurlijk	Portefeuillehouder project Centrum Nieuw-West en financiën, Achmed Baâdoud Portefeuillehouder Kunst en Cultuur, Paulus de Wilt
Ambtelijk	10.2.e [redacted]
naam projectmanager	10.2.e [redacted]
Startdatum	4e kwartaal 2011
Einddatum	4e kwartaal 2012 (inclusief vaststelling B&W)
Doorlooptijd	1 jaar

De vraag	Opdracht te geven tot de realisatie van het uitwerkingsplan voor het Meervaartcomplex en het aangaan van een extra garantstelling dan wel banklening op de theateruitbreiding door de Centrale Stad te onderzoeken.
Achtergrond	Dit project maakt deel uit van het vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West, vastgesteld in januari 2005 door deelraad en in september 2005 door Gemeenteraad. Ook is het onderdeel van het Regieplan dat is vastgesteld door de deelraad in april 2007. Vanaf april 2009 is actief gekeken naar de mogelijkheden om het Meervaartcomplex uit te breiden. Dit om een kwalitatieve impuls aan Centrum Nieuw-West te geven door onder andere de toevoeging van een nieuwe winkelvoorziening en eventueel een woon- of hotelfunctie. In samenhang hiermee is vanaf april 2009 in samenwerking met de directie van Stichting de Meervaart ook actief gekeken naar de uitbreidingsmogelijkheden van het theater zelf in de vorm van een extra zaal en aanvullende vergaderfaciliteiten. Dit om in de behoefte te voorzien van de Meervaart om haar theater- en congresfunctie in Nieuw-West te versterken. Stichting de Meervaart ontvangt van het Stadsdeel een subsidie voor de theaterprogrammering. Deze subsidie is echter niet toereikend voor het gewenste kwaliteitsniveau van dit niet-commerciële aanbod. Daarom wordt een deel van deze programmering nu betaald uit het eigen vermogen van de stichting. Daardoor teert het eigen vermogen in; momenteel heeft de stichting geen voorziening voor onder meer groot onderhoud en calamiteiten. Met de realisatie van een extra theater/congreszaal worden

extra (commerciële) inkomsten verkregen door extra vergaderingen en congressen. Deze extra inkomsten dragen bij aan een verhoging van het eigen vermogen. Dit leidt tot het voeren van beter beheer en onderhoud aan het gebouw. Zonder indexering van de huidige subsidie bestaat de mogelijkheid dat voor de niet-commerciële programmering nog steeds het eigen vermogen aangesproken moet worden. Hiermee bestaat het risico dat Stichting de Meervaart minder (kwalitatief goede, niet-commerciële) programmering kan realiseren of nog steeds geen goed onderhoud en beheer kan plegen. Maar ook kan het zo zijn dat door de extra inkomsten een afbouw van de subsidie tot de mogelijkheden behoort.

Momenteel staat het Stadsdeel garant voor een particuliere lening die Stichting de Meervaart is aangegaan. Deze lening is afgesloten voor de realisatie van het huidige gebouw. Met een eventuele uitbreiding van het gebouw wordt deze lening aangepast en kan een aangepaste garantie door de centrale stad van toepassing zijn. Deze garantstelling indien van toepassing wordt afgegeven door de centrale stad aangezien de Meervaart een Stadsdeeloverstijgende functie heeft. Dit is ook zo opgenomen in het stuk Voor de Stad en de Kunst – Hoofdlijnen kunst en Cultuur 2013-2016 dat door B&W is vastgesteld.

Afhankelijk van de grootte van de investering of lening, is het mogelijk dat de banken geen aparte garantie eisen. De huidige totale openstaande schuld van de Meervaart bedraagt € 10.2 b - (per 31-12-2010). De verzekerde waarde van de Meervaart is € 10.2 b -; de WOZ-waarde bedraagt € 10.2 b

De mogelijke uitbreiding van het Meervaartcomplex heeft geleid tot meerdere onderzoeken en (ruimtelijke) studies. Onderdeel van de studies is een faseringsplan, waarbij wordt onderzocht of een gefaseerde uitvoering van de uitbreidingsplannen mogelijk is.

Vooruitlopend op vaststelling van het uitwerkingsplan zal gestart worden met de voorbereidingen van de ontheffingsprocedure, zodat deze snel doorlopen kan worden. Hierbij worden de trajecten van het uitwerkingsplan en de ontheffingsprocedure nauw op elkaar afgestemd.

De studies worden na vaststelling van deze opdrachtformulering omgezet in een concept uitwerkingsplan en voor bestuurlijke besluitvorming aangeboden. Na vaststelling kan dit uitwerkingsplan samen met Stichting de Meervaart en mogelijk ook ASR Vastgoed Ontwikkeling of een andere investeerder worden gerealiseerd.

De rol die ASR Vastgoed Ontwikkeling zal vervullen in de realisatie van dit uitwerkingsplan zal afhangen van meerdere factoren die nog moeten worden vastgelegd in een (nog op te stellen) samenwerkingsovereenkomst tussen Stadsdeel Nieuw-West en ASR Vastgoed Ontwikkeling.

Probleemstelling

Vaststelling uitwerkingsplan ten behoeve van de uitbreiding van het Meervaartcomplex met bijbehorende grondexploitatie. En inachtneming van een aanvullende garantstelling door de Centrale Stad voor de realisatie van de theatergerelateerde functies en mogelijke indexering op de huidige subsidie van de Meervaart.

Doelstelling

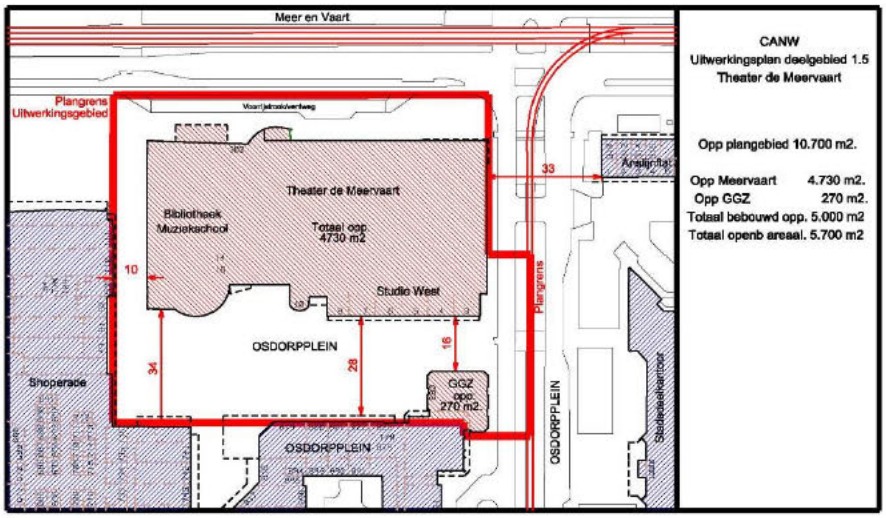
Het realiseren van een uitwerkingsplan waarin duidelijk wordt dat er door uitbreiding van het Meervaartcomplex een positieve impuls wordt geleverd aan de vernieuwing van het winkelgebied Centrum Nieuw-West en de congres- en theaterfaciliteiten van de Meervaart zelf.

Resultaten

- Afsluiting intentieovereenkomst tussen Meervaart en Stadsdeel Nieuw-West, met als onderdeel verstrekken garantie op extra lening Meervaart.
- Uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Meervaartcomplex vastleggen ten behoeve van de samenwerkingsovereenkomst tussen ASR Vastgoed Ontwikkeling en Stadsdeel Nieuw-West of, indien dit niet mogelijk blijkt, met een andere ontwikkelaar of investeerder.
- Mening peilen tot sloop GGZ uitbouw met ASR Vastgoed Ontwikkeling (t.b.v. uitbreiding Meervaartcomplex).
- Vastgesteld Uitwerkingsplan Meervaartcomplex met bijbehorende grondexploitatie.

Afbakening

Het project bevat het gebouw van de huidige Meervaart waarbij een uitbreiding in meerdere lagen aan de westzijde is voorzien. Zie ook onderstaande afbeelding en beelden in bijlage 1.



Geld

De garantstelling op de theateruitbreiding is een aanvulling op de huidige lening die is verstrekt op het huidige gebouw. Deze wordt door de Centrale stad verstrekt. In de gebruikersexploitatie lijkt een extra lening geen problemen op te leveren. Dit wordt ook in de uitwerkingsplanfase nog nader onderzocht door een extern bureau.
Vanuit de afdeling financiën van het stadsdeel wordt vroegtijdig, dus al tijdens de realisatie van het uitwerkingsplan contact gezocht met de afdeling financiën van de centrale stad. Dit om alle mogelijkheden en risico's in kaart te brengen.

Uitkomsten van het onderzoek naar de gebruikersexploitatie als ook de adviezen van beide afdelingen financiën vormen onderdeel van de besluitvorming rondom het uitwerkingsplan.

Voordat tot realisatie van het project kan worden overgegaan zal ook goedkeuring moeten komen op het uitwerkingsplan en de grondexploitatie. Met de huidige uitgangspunten sluit de grondexploitatie Meervaartcomplex met een klein positief saldo.

Indexering van de subsidie kan wenselijk blijken, zie ook het kopje achtergrond. Het subsidieplafond voor de Meervaart is vastgesteld op € 10.2 b - voor 2012 (onder voorbehoud van goedkeuring door de stadsdeelraad). Ter vergelijking: de Meervaart heeft in 2010 € 10.2 b - ontvangen.

De kosten voor het maken van het uitwerkingsplan en daarmee ook materiële en onderzoekskosten worden betaald uit het projectbudget Centrum Nieuw-West.

Organisatie

Door het plan- en projectteam Meervaartcomplex wordt het opstellen van het uitwerkingsplan en bijbehorend grondexploitatieplan opgepakt.

Tijd

De planning is om na vaststelling van deze opdrachtformulering het concept uitwerkingsplan te realiseren. De start van de besluitvorming zal in het 2e kwartaal 2012 plaatsvinden. Onderdeel van deze besluitvorming is ook het houden van een informatieavond en inspraakperiode. Volgens planning kan het uitwerkingsplan door B&W dan in het 4e kwartaal 2012 worden vastgesteld.

Informatie

Met bewoners en betrokken (vastgoed) partijen vindt op regelmatige basis overleg plaats.

Kwaliteit

De kwaliteit van het te realiseren uitwerkingsplan wordt in de diverse plan- en projectteams getoetst. Het concept uitwerkingsplan wordt aan meerdere gemeentelijke adviescommissies voorgelegd. Eventuele opmerkingen worden verwerkt voordat het plan ter besluitvorming wordt aangeboden. Er worden nadere beeldkwaliteitseisen opgenomen in het

uitwerkingsplan. Voor de inrichting openbare ruimte is gekozen voor een hoogwaardige afwerking, een en ander zoals vastgelegd in het masterplan openbare ruimte Centrum Nieuw-West.

Communicatie

De externe communicatie die tot en met de vaststelling van het uitwerkingsplan van toepassing is heeft vooral betrekking op de informatieavond(en) en inspraakronde. Dit proces zal worden begeleid door de assistent projectmanager, met advies van de communicatieadviseur. Ook wordt er bewaakt dat de communicatie omtrent het Meervaartcomplex niet in strijd is met de communicatiestrategie voor het gehele Centrum Nieuw-West.

Participatie

In de participatietrap hanteren we de eerste trede: informeren. Wel worden met diverse vastgoedeigenaren, omwonenden en winkeliers gesprekken gevoerd. Dit betreft onder andere Woonzorg, de Anslijnflat maar ook Kroonenberg. Alle omwonenden en winkeliers worden ook uitgenodigd op informatieavonden. Deze avond vindt plaats voordat de inspraakprocedure wordt doorlopen.

Tot slot wordt goed samengewerkt met het bestuur van de Meervaart om te zorgen voor een optimale verwerking van hun eisen en wensen in het uitwerkingsplan.

Risico's

- Met de Meervaart is het niet mogelijk (schriftelijke) overeenstemming te bereiken. Dit is niet de verwachting aangezien ook de Raad van Commissarissen van de Meervaart positief staat tegenover deze uitbreiding.
- De huidige garantstelling door de Centrale stad kan technisch niet worden verhoogd. Aangezien de verwachte financiële consequenties voor de Centrale stad beperkt zijn, is de verwachting dat dit moet lukken. Mogelijk volstaat overigens slechts het verlenen van toestemming voor een banklening.
- De nieuwe garantstelling kan door de Centrale stad politiek niet worden verantwoord. Een uitgebreide goede uitleg en onderzoek moet binnen de politiek mogelijkheden creëren.
- Het financiële risico op de winkel-, woon- of hotelfunctie van de projectontwikkeling kan niet overgenomen worden door een ontwikkelaar. Indien samenwerking met ASR niet lukt, kan na juridische afwikkeling worden gekeken naar een andere ontwikkelaar.
- Geen medewerking van de eigenaar van de GGZ uitbouw tot sloop. Dit is nodig om de uitbreiding aan de westzijde mogelijk te maken. Dit is in eigendom van ASR, dus dit risico is daardoor beperkt.
- Een positieve grondexploitatie met ontwikkelaar of investeerder is niet te realiseren. Dit zal afhangen van de definitieve invulling van de bouwenvelop en wordt in de realisatie van de definitieve bouwenvelop meegenomen.

akkoord opdrachtgever

plaats

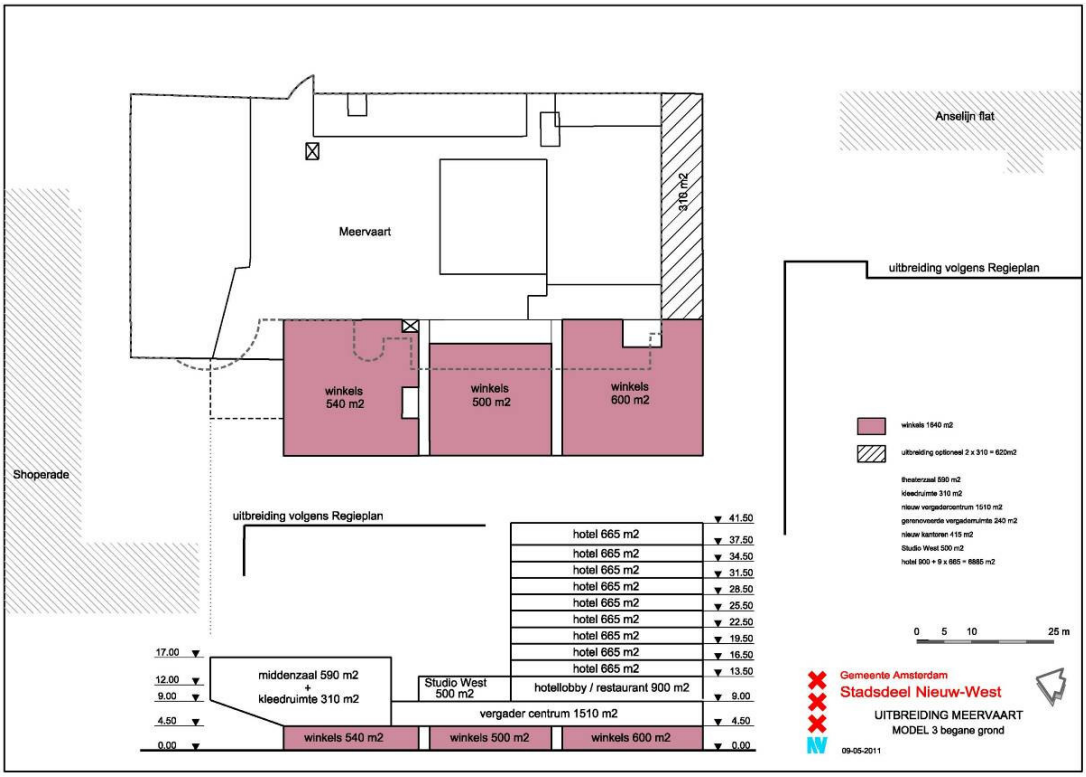
datum

akkoord projectmanager

plaats

datum

Bijlage 1


Anselijn flat
Meervaart
310 m2
uitbreiding volgens Regieplan
winkels 540 m2
winkels 500 m2
winkels 600 m2
Shoperade
winkels 1640 m2
uitbreiding optioneel 2 x 310 = 620m2
theaterzaal 590 m2
kleedruimte 310 m2
nieuw vergadercentrum 1510 m2
gerenoveerde vergaderruimte 240 m2
nieuw kantoren 415 m2
Studio West 500 m2
hotel 900 + 9 x 865 = 8885 m2
0 5 10 25 m
uitbreiding volgens Regieplan
hotel 665 m2
41.50
37.50
34.50
31.50
28.50
25.50
22.50
19.50
16.50
13.50
9.00
4.50
0.00
17.00
12.00
9.00
4.50
0.00
middenzaal 590 m2
+
kleedruimte 310 m2
Studio West
500 m2
hotellobby / restaurant 900 m2
vergader centrum 1510 m2
winkels 540 m2
winkels 500 m2
winkels 600 m2
Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West
UITBREIDING MEERVAART
MODEL 3 begane grond
09-05-2011


meervaart

