Nummer VN2024-001723
Directie rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 27 februari 2024

Portefeuille Grond en Ontwikkeling (22)

Agendapunt B18

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het sluiten van een overeenkomst met de beoogde aannemer van de werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van Amstelkwartier 3e fase.

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de totstandkoming van een overeenkomst met de beoogde aannemer van de werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van Amstelkwartier 3e fase;

2. In te stemmen met het sluiten van een overeenkomst met de beoogde aannemer van de werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van Amstelkwartier 3e;

3. In te stemmen met de burgemeester te verzoeken om de directeur van Grond en Ontwikkeling te machtigen om de overeenkomst(en) aan te gaan met de beoogde aannemer van de werkzaamheden, namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam;

4. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de bijlage bij deze voordracht 'bijlage 1 GEHEIM aanbiedingsbrief DV brm.pdf' op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding wordt opgelegd tot na bouwrijpe levering en uiterlijk tot 31 december 2039.

Kernboodschap

Het college heeft ingestemd met het sluiten van een overeenkomst met de beoogde aannemer van de werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van Amstelkwartier 3e fase. In het projectgebied Amstelkwartier 3e fase komen ca. 850 woningen en winkel- en maatschappelijke voorzieningen. Het college heeft tevens ingestemd met de burgemeester te verzoeken om de directeur van Grond en Ontwikkeling te machtigen om de overeenkomst(en) aan te gaan met de beoogde aannemer van de werkzaamheden, namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam.

Bestuurlijke achtergrond

- Investeringsbesluit AK3 – raadsbesluit d.d. 11 maart 2020.
- Bestemmingsplan Amstelkwartier derde fase West – onherroepelijk (raadsbesluit d.d. 22 december 2021).
- Definitief Ontwerp Openbare Ruimte Amstelkwartier 3e fase – collegebesluit d.d. 9 mei 2023

- Overkoepelende marktstrategie Programma Bruggen en Kademuren – collegebesluit d.d. 16 juni 2020

Bestuurlijke prioriteit

In de bestuursopdracht Ruimte voor de Stad -Ontwikkelstrategie Amsterdam 2025 is het creëren van voldoende projecten voor aantrekkelijke nieuwe stedelijke milieus in Amsterdam om de sterke groei van bevolking, bedrijvigheid en toerisme op te kunnen vangen onderzocht. Dit past bij de ambitie van het college om de woningproductie op te voeren. Amstelkwartier 3e fase werd hier voorgesteld als nieuw project na 2016. Tevens is in het Actieplan Woningbouw 2014-2018 het Amstelkwartier aangewezen als versnellingslocatie. Daarnaast draagt Amstelkwartier 3e fase bij aan het woningbouwplan 2018-2025 (november 2018).

Wettelijke grondslag

- Artikel 160 eerste lid, onder a van de Gemeentewet, waarin is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders het dagelijks bestuur van de gemeente voert.
- Artikel 160 eerste lid, onder d van de Gemeentewet, die gaat over de bevoegdheid van het college tot het besluiten over privaatrechtelijke rechtshandelingen.
- Artikel 171 van de Gemeentewet, die de bevoegdheid van de burgemeester regelt om de gemeente te vertegenwoordigen en om anderen daarvoor te volmachtigen.
- Artikel 87, eerste lid van de Gemeentewet.
- Artikel 5.1, tweede lid, onder b van de Wet open overheid.

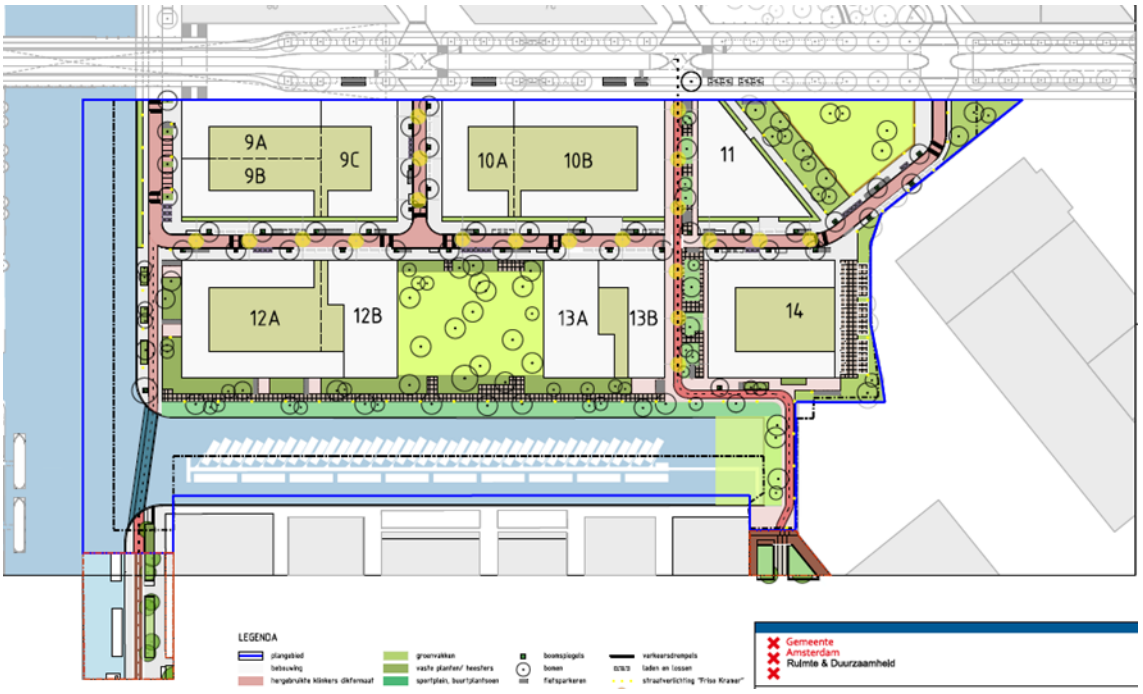
Onderbouwing besluit

Ad 1) Kennis te nemen van de totstandkoming van een overeenkomst met de beoogde aannemer van de werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van Amstelkwartier 3e fase;
In afstemming met het Programma Bruggen en Kademuren (PBK) is besloten om de kadevernieuwing onder de Samenwerkingsovereenkomst Kademakers (SOK Kademakers) van PBK uit te vragen. De SOK Kademakers kwalificeert als raamcontract waarbinnen deelopdrachten verstrekt kunnen worden. Beide werkzaamheden zijn onderdeel van het investeringsbesluit Amstelkwartier 3e fase uit 2020.
Deelopdrachten die binnen de looptijd van de raamovereenkomst SOK Kademakers verstrekt worden, hoeven niet separaat aanbesteed te worden. De SOK Kademakers biedt tevens de mogelijkheid om de werkzaamheden voor herinrichting van aansluitende maaiveldwerkzaamheden onder te brengen in het contract. Hieronder vallen alle werkzaamheden voor het bouwrijp maken, zoals opnemen verharding, aanbrengen leeflaag, verwijderen van oude en aanleg van nieuwe kabels en leidingen.
Onder het bouwrijp maken van Amstelkwartier 3e fase valt ook de aanleg van een langzaamverkeersbrug tussen het Kauwgomballenkwartier en het Amstelkwartier. Omdat dit onderdeel slechts een beperkt onderdeel van de scope betreft en bovendien onlosmakelijk verbonden is met de rest van het integrale werk (kademuurvernieuwing en maaiveldwerkzaamheden), is dit onderdeel ook ondergebracht in het contract voor de kadevernieuwing.

Ad 2) In te stemmen met het sluiten van een overeenkomst met de beoogde aannemer van de werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van Amstelkwartier 3e fase.
Om te kunnen starten met de bouw van de ca. 850 woningen en winkel- en maatschappelijke voorzieningen moet het terrein van Amstelkwartier 3e fase eerst bouwrijp gemaakt worden. De sloop van de opstallen is in volle gang en naar verwachting is het terrein eind april 2024 leeg van opstallen. Het bouwrijp maken van het terrein betreft op hoofdlijnen de volgende werkzaamheden:
- Het vervangen van de kades;

- De aanleg van de langzaamverkeersbrug tussen Amstelkwartier 3e fase en het Kauwgomballenkwartier;
- De sanering van de bodem inclusief baggeren in de insteekhaven in verband met verontreiniging vanuit de vroegere Zuidergasfabriek en de pfas-verontreiniging van het voormalige brandweeroefenterrein;
- De vooraanleg van kabels en leidingen;
- De aanleg van bouwwegen t.b.v. de toekomstige bouw.

Het woningbouwprogramma bestaat uit 40% sociale huur, 40% middeldure huur en 20% vrije sector. De eerste tender is in april 2023 de markt op gegaan en is inmiddels gegund (kavel 10B). De tweede tender is in oktober 2023 gepubliceerd, de definitieve gunning wordt medio juni verwacht (kavel 11). In april 2024 wordt de eerste bouwenvelop-overeenkomst met een corporatie getekend (kavel 10A), later dit jaar volgen er nog twee (kavel 9A en B) en wordt een kavel voor een wooncoöperatief op de markt gezet (kavel 9C). De eerste start bouw wordt voorzien voor eind 2025. Zie voor de kavelnummers de overzichtskaart.



Ad 3) In te stemmen met de burgemeester te verzoeken om de directeur van Grond en Ontwikkeling te machtigen om de overeenkomst(en) aan te gaan met de beoogde aannemer van de werkzaamheden, namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam.
Om te kunnen starten met de bouw van de ca. 850 woningen en winkel- en maatschappelijke voorzieningen moet het terrein van Amstelkwartier 3e fase eerst bouwrijp gemaakt worden. Hiertoe is een aannemingsovereenkomst in voorbereiding. Het totale bedrag overschrijdt het bedrag waarvoor de gemeentesecretaris gemandateerd is. De bevoegdheid om de overeenkomst aan te gaan ligt op basis van de totale raming bij het college. Omdat de werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van Amstelkwartier 3e fase vanuit de gebiedsontwikkeling financieel worden gedekt, wordt het college gevraagd in te stemmen met het sluiten van een overeenkomst met de beoogde aannemer en de burgemeester te verzoeken om de directeur van Grond en Ontwikkeling te machtigen om de overeenkomst(en) aan te gaan met de beoogde aannemer van de hiervoor genoemde

werkzaamheden, namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam.

Ad 4) In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de bijlage bij deze voordracht 'bijlage 1 GEHEIM aanbiedingsbrief DV brm.pdf' op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, lid 2 onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding wordt opgelegd tot na bouwrijpe oplevering en uiterlijk tot 31 december 2039.
Door openbaarheid van de gegevens uit de bijlagen kunnen de economische en financiële belangen van de gemeente worden geschaad wanneer de in kaart gebrachte bedragen bekend worden bij financiers. Het belang van openbaarheid weegt daar niet tegenop. De geheimhouding tot na bouwrijpe oplevering en tot uiterlijk 31 december 2039 is gebaseerd op het voortdurend niet openbaar maken van geraamde kosten in verband met mogelijke aanbestedingen in de toekomst.

Participatie

Niet van toepassing.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting

Consequenties gedekt? Ja, de kosten voor het bouwrijp maken worden gedekt uit de grex Amstelkwartier 3e fase (plannummer 579.90).

Bovengenoemde grondexploitatie is actief en het positieve saldo wordt verrekend met het Vereveningsfonds. Het beslispunt in de voordracht heeft geen financiële consequenties voor het positieve saldo van de grondexploitatie.

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 m.u.v. de geheime bijlage.

Buiten de gemeente

Niet van toepassing.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-007824	Advies (pdf)
AD2024-009579	B - 18 Getekende brief VN2024-001723.pdf (pdf)
AD2024-007832	Bijlage 2 Volmacht_bm.docx (msw12)
AD2024-007023	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2024-007835	GEHEIM - Bijlage 1 GEHEIM aanbiedingsbrief DV brm.pdf (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Informatie niet beschikbaar

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten