Gemeente
Amsterdam
Nieuw-West

KABINET

Dagelijks bestuur A-flap

Datum vergadering db	27 september 2016
Afdeling	Projectmanagement
Portefeuillehouder	A. Baâdoud
Decos nummer	2016/int/1277
Onderwerp	Vaststellen bijgesloten bouwenvelopovereenkomst Stadsdeelkantoorlocatie CNW
Meegezonden stukken	Bouwenvelopovereenkomst SDK-locatie met bijlagen
Ter inzage DB gelegde stukken	n.v.t.
Het DB besluit	

Toelichting

Met Meijer Realty Partners (MRP) bijgesloten bouwenvelopovereenkomst te sluiten voor de ontwikkeling van het SDK-blok Centrum Nieuw-West.
In 2012 is een Ontwikkelovereenkomst gesloten met ASR. Daarin is onder andere het recht op ontwikkeling van de Stadsdeelkantoorlocatie (SDK-locatie) betrokken. Inmiddels is MRP de rechtsopvolger van ASR. In oktober 2015 is een Bouwenvelop aan MRP aangeboden voor de SDK-locatie. Vanaf dat moment heeft overleg plaatsgevonden over de ontwikkelmogelijkheden binnen de minimale grondprijskaders. Dit heeft geresulteerd in een tweetal kavelpaspoorten (een gewenst programma en een terugvaloptie voor wanneer de planologische procedure voor kavelpaspoort I niet lukt) .

Het gewenste programma is vastgelegd in een Kavelpaspoort I en luidt als volgt:

- Max 51000 m2 bvo bovengronds.
- Max 34000 m2 gbo wonen (max. 500 woningen), waarvan 30% eenpersoonshuishouden, 30% in het sociale segment (waarvan 20% grote gezinnen).
- Max 4200 m2 bvo niet-wonen, zijnde detailhandel, horeca en leisure, waarvan minimaal 2500 m2 bvo leisure.
- Indien ter plaatse van de Meervaart-locatie leisure gerealiseerd kan worden, kan dit in aftrek gebracht worden op het leisure-programma van de SDK-locatie.

Voor dit programma geldt de minimale grondprijs ad € 11.827.000 excl. BTW. Bij aanpassingen aan het programma wordt op basis van verrekenprijzen een nieuwe grondprijs vastgesteld, waarbij de genoemde grondprijs altijd een minimum is.
Het programma wijkt af van het bestemmingsplan en behoeft een afwijkingsprocedure. Deze is voor rekening en risico van MRP. Indien deze

afwijking niet mogelijk is, wordt teruggevallen op een programma dat wel past binnen het bestemmingsplan, vastgelegd in Kavelpaspoort II.
De ontwikkeling kan starten als het Stadsdeelkantoor verhuisd is. De ontwikkeling van het nieuwe Stadsloket is reeds vastgelegd met MRP in de Bouwenvelop Woonzorgblok (ondertekend 19 juli jl.).

NB: In de integrale staf dd 20 september 2016 zijn vragen gesteld ten aanzien van de epc-norm en ten aanzien van stadverwarming. De epc- norm is conform het vigerende bouwbesluit. Aansluiting op stadverwarming is verplicht.

Besluit draagt bij aan

Maatschappelijk(e) effect(en): Goed.
Veiligheidsgevoel
Prettig wonen
Iedereen doet en telt mee
Prettig samenleven

Motivering besluit (argumenten)

1. Met MRP (voormalig ASR) is een ontwikkelovereenkomst voor de locatie afgesloten. Dit besluit volgt daaruit.
2. Het door MRP voorgestelde programma past bij het voor Plein Zuid vastgestelde Uitwerkingsplan. Wijzigingen zijn benodigd in het programma Wonen (aantallen woningen).

Kanttekeningen besluit (risicofactoren)

1. De start van de realisatie is afhankelijk van de oplevering van het Stadsloket in het Woonzorgblok (eveneens een ontwikkeling van MRP).
2. Het te realiseren programma is afhankelijk van de mogelijkheid om de leisurefuncties ter plaatse van de Meervaart-locatie vast te leggen

Behandeling in:

Voorbereidende commissie

Nv.t.

algemeen bestuur

N.v.t.

Adviezen

Advies juridische zaken

De bijgesloten bouwenvelopovereenkomst is opgesteld is samenwerking met CMS Advocaten en dientengevolge uitvoerig juridisch getoetst. Vanuit Grond en Ontwikkeling heeft er eveneens een juridische toets plaatsgevonden.

Financiële consequenties

De grondprijsafspraken in de bouwenvelopovereenkomst zijn in overeenstemming met de minimale grondopbrengst uit grondexploitatie 222.04 SDK-locatie van Centrum Nieuw-West. De grondexploitatie 222.04 SDK-locatie kent een positief saldo.

Advies Financiën

Akkoord

-dekking	Verevenings-fonds
-dekkingsmiddel	Verevenings-fonds
-risico analyse	Advies volgt
Advies Communicatie	N.v.t. "Vermeld het gemotiveerde advies (ook indien 'n.v.t.' waarom geen advies)"
Nieuwsbrief db (info t.b.v. publiek)	"Concepttekst van de communicatieadviseur hierin plakken"
Persbericht	Ja
Bewonersbrief	Nee, opnemen in bewonerskrant die periodiek uitkomt
Stadsdeelkrant	Ja
Communicatie door Centrale Stad	nvt
Resultaat inspraak / te regelen inspraak	Nvt
Bevoegdheid db in mandaatbesluit	mandaat besluit nr. A1(e) en B11(a)
Agenderen voor college / gemeenteraad	Nee
Te verzenden stukken	
Aangetekend verzenden	Nvt
Participatie	Nvt
Beh. Ambtenaar	5.1,2,e / 5.1,2,e
Telefoonnummer	5.1,2,e
Afdeling	Projectmanagementbureau (PMB)

Paraaf manager	Paraaf lid dagelijks bestuur
5.1,2,e 5.1,2,e	

Besluit DB conform met aanpassing
Paraaf SD 5.1,2,e