Gemeente Amsterdam
Nieuw-West

DB besluit Intentieovereenkomsten CNW - aanvullende memo

Aan	leden DB Nieuw-West,
Van	5.1.2,e Projectmanager Centrum Nieuw-West
	06 - 5.1.2,b 5.1.2,e @amsterdam.nl
Kopie aan	5.1.2,e
Datum	18 februari 2016

In het DB van 16 februari jongstleden lagen ter vaststelling twee intentieovereenkomsten voor over de ontwikkeling van de Don Bosco-kavel en de Woonzorg-locatie/Fly Inn binnen het project Centrum Nieuw-West. Het DB heeft aanvullende vragen, waarvan er twee in deze memo worden beantwoord. De overige vragen worden mondeling gesteld in de Integrale Staf op 23 februari 2016.

1. **Waarom heeft het project toch verder onderhandeld met ASR, terwijl er in mei 2015 door het DB is besloten afscheid te nemen van deze partij?**

   Op 19 mei 2015 is er inderdaad door het DB akkoord gegeven op het verzenden van een brief aan ASR waarin werd gesteld dat ASR de bouwenvelop-overeenkomsten van de genoemde kavels niet had geaccepteerd en het stadsdeel ertoe zou overgaan de kavels via een tender op de markt te brengen. Deze brief is ook daadwerkelijk zo verstuurd. Op 9 juni had het project, in aanwezigheid van Achmed, nog een gesprek met de (nieuwe) directeur van ASR-Vastgoedontwikkeling waarin ASR nog een nieuw bod uitbracht. Deze afspraak stond ook zo vermeld in de flap van 19 mei. Ook dit bod voldeed niet, waarop het stadsdeel opnieuw (per mail) heeft laten weten de kavels aan te zullen bieden aan derden. Nog diezelfde dag stuurde ASR het bericht dat zij voor de Woonzorg-locatie en Fly Inn de vraagprijs bood. Omdat het tenderen van de kavels Woonzorg-locatie en Fly Inn een zeer ingewikkelde zaak zou worden, het bestaand vastgoed is namelijk in bezit van ASR, was het projectteam blij met dit bericht en heeft zij over deze twee kavels de gesprekken verkennend voortgezet. Belangrijke overweging hierbij was dat het stadsloket een essentiële functie heeft in het winkelgebied aangezien dit 150.000 bezoekers per jaar trekt. Toen bleek dat de gesprekken met ASR een positief verloop kregen, is de bestuurder (Achmed) op de hoogte gesteld, die aangaf dat het goed was de verkenning verder voort te zetten, maar dat het wel noodzakelijk was het DB er in te betrekken zodra er zicht was op nieuwe afspraken.
   Dat zicht is er nu, voor de ontwikkeling van de Woonzorg-locatie en Fly Inn ligt er een intentie overeenkomst waarin wordt vastgesteld dat beide partijen graag voor 1 mei tot overeenstemming komen over de ontwikkeling van deze kavels inclusief het stadsloket. Deze overeenstemming wordt dan vastgelegd in een bouwenvelopovereenkomst en is dan ook definitief. Nu gaat het uitsluitend nog om het vastleggen van de intentie door

beide partijen om eruit te komen. Uiteraard wordt een eventuele bouwenvelop-overeenkomst straks ook voorgelegd aan het DB.

Voor de Don Bosco-locatie is het projectteam, na het besluit van 19 mei, begonnen met de voorbereiding van de tender. In augustus 2015 werd de projectmanager benaderd door ontwikkelaar International Campus (IC) met een idee voor de ontwikkeling van 415 young professional-woningen op deze kavel. Dit idee sprak het projectteam aan om meerdere redenen: (1) de doelgroep van 25-35 jaar sluit goed aan op de beoogde voorzieningen in het centrumgebied zoals horeca en leisure, (2) het is een zeer betrouwbare partij die het stadsdeel kent vanuit het project Lelylaan en (3) het kan de ontwikkeling versnellen t.o.v. een tender wat weer van belang is voor de financiële dekking voor het verleggen van het noodspoor. In de daaropvolgende verkennende gesprekken kwam IC met het voorstel om ASR erbij te betrekken voor de ontwikkeling van de commerciële meters omdat ASR hier al een afnemer voor had. Dit voorstel is voorgelegd aan Achmed waarbij dezelfde afspraak werd gemaakt als bij de andere twee kavels: zodra de verkennende gesprekken concreet worden en er afspraken worden gemaakt, moet het eerst worden voorgelegd aan het DB. Ook voor de Don Bosco-kavel is dat moment nu gekomen. We willen met ASR en IC een intentie overeenkomst sluiten waarin wordt vastgelegd dat alle drie de partijen erop inzetten voor 1 mei 2016 overeenstemming te hebben over de inhoud van de bouwenvelop-overeenkomst.

2. Past de werkwijze om niet te tenderen wel binnen de Europese aanbestedingsregels?

Europese aanbesteding is hier niet van toepassing. De gemeente mag, vanuit Europese regelgeving, de ontwikkeling gunnen aan elke partij. Er gelden echter wel regels vanuit ons eigen gemeentelijke beleid. Het selectiebeleid van de gemeente Amsterdam schrijft namelijk voor dat in principe elke ontwikkeling via een tender op de markt moet worden gebracht. Voor dit beleid geldt een aantal uitzonderingsgronden. Wanneer een project gebruik wil maken van deze uitzonderingsgronden dan moet dit worden aangevraagd bij het Adviesteam Selectie Marktpartijen die dit ter besluitvorming voorlegt aan de directeur Grond en Ontwikkeling. Voor de Don Bosco-kavel en de Woonzorg-locatie/Fly Inn heeft Pierre van Rossum op 12 januari jongstleden besloten dat het stadsdeel mag afwijken van het beleid en de kavels rechtstreeks mag gunnen aan respectievelijk ASR/IC en ASR.