Gemeente Amsterdam

Verslag Stuurgroep OBA XL in CNW

Aanwezigen	5.1,2,e (MRPD), 5.1,2,e (MRPD), 5.1,2,e (OBA), 5.1,2,e Berghoef (OBA), 5.1,2,e (gemeente Amsterdam), 5.1,2,e (gemeente Amsterdam).
Afwezig	Nabila Bouabbouz (gemeente Amsterdam)
Vergadering	Dinsdag 20 augustus 2019, 16-17 uur OBA, vestiging Oosterdok
Onderwerp	**Voortgang OBA XL in CNW**

1. Opening / Mededelingen

5.1,2,e (5.1,2,e) opent de vergadering en heet iedereen welkom. Het agendapunt communicatie wordt structureel aan de agenda toegevoegd en wordt in deze agenda punt 6.

2. Verslag stuurgroep 27 juni 2019

5.1,2,e (5.1,2,e) geeft aan dat het genoemde gesprek tussen OBA en wethouder Meliani niet door is gegaan.

3. Stand van zaken ontwikkeling SDK-gebouw

5.1,2,e (5.1,2,e) geeft aan dat er vanuit het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat t.a.v. het Luchthaven inrichtingsbesluit (Lib) een teleurstellend bericht is gekomen dat de pretoets op de gewenste hoogbouw van 65 meter in het complex negatief is beoordeeld. 5.1,2,e (5.1,2,e) legt uit dat de pretoets een toets is of het vergunnen van deze bouwhoogte door het Lib kansrijk is. Het ministerie heeft aangegeven dat de kans dat een vergunning wordt afgegeven klein is. De projectgroep CNW heeft kritische kanttekeningen bij het oordeel van het ministerie omdat het negatieve oordeel ingaat op de term schaduwwerking en de Miradortoren aan de Meer en Vaart van 65 meter hoog niet in de beoordeling is meegenomen. De projectgroep CNW heeft dit bij Lib aangekaart en het Lib heeft aangegeven er naar te gaan kijken. De verwachting is dat hier over enkele weken duidelijkheid over komt. Mocht de bouwhoogte van 65 meter niet haalbaar zijn dan wordt het ontwerp compacter.

4. Reacties op concept afsprakenbrief OBA XL in SDK-gebouw

Voorafgaand aan het doorlopen van de afsprakenbrief geeft 5.1,2,e aan dat de maanden september en oktober belangrijke maanden voor OBA worden aangaande het plan OBA XL. Bij de behandeling van de voorjaarsnota van de gemeente Amsterdam heeft een meerderheid van de gemeenteraad OBA gevraagd naar de investeringen van OBA in de stad. In het najaar zal hier meer politieke aandacht voor komen. In oktober dient OBA de meerjarenbegroting in bij de gemeente inclusief de investering in de OBA XL in CNW.
5.1,2,e (5.1,2,e) wil van OBA weten hoe groot het plan nu wordt. Er moet een keuze gaan komen omdat het ontwerp, de planning en de contractering verder moeten. 5.1,2,e geeft aan dat er op dit moment rondom de potentiele partners van OBA in het gebouw 2 punten spelen:

1. Er is een discussie met Oxville (450 m2) over de business case gerelateerd aan de exploitatie van horeca in het pand. Op dit moment is de kans van Oxville en OBA er

uit komen 50%. 5.1.2,e geeft aan dat wanneer OBA er niet met Oxville uitkomt dat OBA zelf het filmhuis wil exploiteren.

2. De kans dat de vestiging van El Hizjra (500 m2) in het pand doorgaat is volgens 5.1.2,e 50%. Het is nog niet duidelijk of er voldoende subsidie beschikbaar komt en de financiering van El Hizjra rondkomt.

5.1.2,e vraagt zich af hoe reëel het filmhuis in het plan is. 5.1.2,e geeft aan dat wanneer Oxville afhaakt OBA het zelf wil gaan afnemen en exploiteren. 5.1.2,e en 5.1.2,e geven aan dat zij het filmhuis uit het kavelpaspoort van het SDK-gebouw willen hebben. 5.1.2,e geeft aan dat het altijd al in het kavelpaspoort heeft gestaan en geen aanleiding te zien daar op dit moment van af te wijken. De grondprijs voor OBA is tevens een maatschappelijke wat gunstig is voor de ontwikkeling. 5.1.2,e geeft aan dat de komende weken in het teken staan van duidelijkheid krijgen van de partners en de gemeente voor de OBA XL. In de volgende stuurgroep (19 september) wil 5.1.2,e hier meer duidelijkheid over geven. Als het oppervlak kleiner moet worden dan wordt dit gezocht op de eerste verdieping aan de zuidzijde van het pand. Afgesproken wordt dat voor het PvE uitgegaan wordt van 3000 m2 als basis en dat de achterkant op de eerste verdieping flexibel is en een uitbreidingsmogelijkheid geeft naar 3700 m2. 5.1.2,e neemt dit op in de afsprakenbrief.

Ten aanzien van de concept afsprakenbrief worden de volgende zaken afgesproken:

a. Artikel 2: het tekstvoorstel van de gemeente wordt overgenomen en ten aanzien van het gebruik van de wintertuin wordt een specifiekere tekst opgenomen waarbij tot uiting komt dat indien deze ruimte onderdeel is van de OBA, deze wordt meegerekend.
b. Artikel 3: 5.1.2,e geeft aan dat een huurprijs onder 5.1.2,b p/m2 bvo niet bespreekbaar is. De kosten voor het gebouw zijn hoog en de marge is nihil. 5.1.2,e gaat uit van een huurprijs tussen de 5.1.2,b en 5.1.2,b p/m2 bvo. Volgens 5.1.2,e zijn er 2 knoppen om aan te draaien; kijken naar m3 ipv m2 en het afwerkingsniveau. Afgesproken wordt dat MRPD en OBA hier zelf onderling overleg over voeren. CNW wordt gevraagd hoe omgegaan wordt met de mezzanine in relatie tot de grondprijs. Zijn dit extra m2's bvo en wordt dit in de grondprijs meegerekend? **ACTIE GEMEENTE**
c. Artikel 4: afgesproken wordt dat 3000 m2 de basis is dat deze uitgebreid kan worden naar 3700 m2.
d. Artikel 6: Afgesproken wordt dat MRPD het begrip casco meer specificeert.
e. Artikel 7: zie opmerking op artikel 4.
f. Artikel 8: deze afspraak wordt aangescherpt.
g. Artikel 10: 5.1.2,e geeft aan wat OBA gaat doen met de ondergeschikte horeca. 5.1.2,e wil hier met OBA goede afspraken over maken omdat het MRPD wil voorkomen dat het concurreren wordt met andere horeca in MRPD panden in het gebied. 5.1.2,e geeft aan dat planologisch is geregeld dat horeca in deze functie alleen ondergeschikt/ondersteunend kan zijn in de vorm van x aantal m2's. 5.1.2,e geeft aan dat een puur commerciële horecafunctie niet past binnen de wettelijke taak van de OBA.
h. Artikel 11: dit artikel blijft gehandhaafd.
i. Artikel 13: het tekstvoorstel wordt overgenomen.
j. Artikel 14: het tekstvoorstel wordt overgenomen.
k. Artikel 15: de conveniërende afspraken worden gespecifieerd.

5.1.2,e geeft aan dat hij nog behoefte heeft aan het opnemen van een planning en mijlpalen in de afsprakenbrief. 5.1.2,e zal alle opmerkingen verwerken en in week 35 wordt de nieuwe versie aan alle partijen rond gestuurd. **ACTIE MRPD**

5. Fiets parkeren

5.1,2,e schetst de aanloop naar de discussie over het fiets parkeren. 5.1,2,e geeft aan dat op basis van de parkeernorm 135 plaatsen voor detailhandel zijn bedoeld en 133 voor de OBA (obv 3800 m2 bvo). 5.1,2,e geeft aan OBA nog nooit in de stad te maken heeft gehad met een opgave om het fiets parkeren op te lossen. 5.1,2,e geeft aan dat het tevens van belang is duidelijkheid te krijgen in de servicekosten. Geconcludeerd wordt dat eerst de werkelijke opgave inzichtelijk moet worden voordat er verder gesproken wordt over een eventuele financiële verdeling van de investering en exploitatie. **ACTIE GEMEENTE**

6. Communicatie

5.1,2,e geeft aan dat OBA deze week een bericht aan haar leden naar buiten gaat brengen over de plannen van OBA in Nieuw-West. Dit in het kader van de sluiting van enkele buurtvestigingen waaronder Slotervaart. 5.1,2,e (5.1,2,e) stuurt het concept naar de stuurgroep. **ACTIE OBA.** 5.1,2,e geeft aan behoefte te hebben aan een integraal geluid vanuit de gemeente en de dienst kunst en cultuur. Nu wordt er volgens 5.1,2,e te verkokerd geopereerd in de communicatie. 5.1,2,e geeft aan hier aandacht voor te zullen vragen.

7. Planning en vervolgafspraken

Zie vorige punten.

8. Rondvraag

-