

Jaar	2008	Vergaderdatum	<vrije tekst griffie>
Afdeling	1	Agendapunt	<vrije tekst griffie>
Nummer	0		
Publicatiedatum	<vrije tekst griffie>		

Onderwerp

Definitieve Standpuntbepaling in zake Zuidas

Aan de gemeenteraad

Op grond van het hiernavolgende stellen wij u voor, het volgende besluit te nemen:

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 4 maart 2008,

Besluit:

A) Akkoord te gaan met het voorliggende Prospectus (incl. de daarbij behorende bijlagen) en bijlage 1 (Besluiten B&W) en bijlage 2 (Errata) bij deze voordracht, met uitzondering van onderliggende amendementen:

- En spreekt tevens als zijn mening uit het voorliggende Prospectus op de volgende punten (1 t/m 7) te willen wijzigen:

1) t.a.v. Programma van Eisen Stedebouw Zuidas (zie Bijlage 3 Prospectus)

In te stemmen met de volgende toevoeging aan het FPvE (Functioneel Programma van Eisen) Stedenbouw: voor culturele projecten in het Zuidasgebied het principe te hanteren van de “dubbele sloten”, waarbij het eerste slot kan worden gematerialiseerd bij de gronduitgifte (conform het ‘designmuseum’) en het tweede slot kan worden gematerialiseerd middels een kunstinhoudelijke toets eens per vier jaar door de Amsterdamse Kunstraad of een nader in te stellen commissie (conform aan de commissie Retail, zie hieronder punt 2).

2) t.a.v. Visie Zuidas (zie Bijlage 5 Prospectus)

In de Visie Zuidas aanvullend op te nemen waaruit duidelijk wordt dat:

- *Dat retailvoorzieningen/ centrumvoorzieningen in de Zuidas niet het oogmerk hebben de vervanging te worden van de Binnenstad.*
- *de retail in het station, stationsgebonden is en geen zelfstandige mall, lees Hoog Catharijne, zal worden.*
- *De directeur van de op te richten NV Zuidas stelt een kwaliteitsteam in. Dit team bestaat uit drie retaildeskundigen aan te wijzen door respectievelijk de Centrale stad, NV Zuidas en de Kamer van Koophandel. Dit kwaliteitsteam spreekt zich uit over de invulling van het Topsegment alsmede over de*

stationsgerelateerdevoorzieningen. Zij doen dit door middel van een zwaarwegend advies aan de ontwikkelaar.

3) t.a.v. *Modaliteitsovereenkomst Amsterdam (zie Bijlage 6 Prospectus)*

*In afwijking op het voorgelegde concept in te stemmen met volgende wijziging:
II.6.a. ZA (Zuidasorganisatie) is tijdens de uitvoering en gedurende 15 jaar na oplevering aansprakelijk voor tekortkomingen in de werkzaamheden.*

II.6.b. Eventuele tekortkomingen worden door ZA voor haar rekening hersteld. Indien ZA deze niet binnen redelijke termijn herstelt is de Gemeente gerechtigd deze voor rekening van ZA te (doen) herstellen.

4) t.a.v. *Subsidieovereenkomst Stadsregio (zie Bijlage 10 Prospectus)*

II.10.a. Aanvullend te besluiten met de voorwaarde dat ZA geen financiële claim kan neerleggen bij Amsterdam indien de Stadsregio de subsidiebijdrage (deels) intrekt.

5) t.a.v. *Termsheet Governance Composer (zie Bijlage 16 Prospectus)*

In te stemmen met:

- *de omvang van zekerheid/bankgarantie voor afname van het Composerkavel vooralsnog te handhaven op 100% (zie ook hieronder, standpunt 13).*
- *de aanbeveling van OGA om in overleg met Gemeente (OGA) de mogelijkheid te onderzoeken of de Term Sheet Composerkavel de vorm kan krijgen van een erfpachtovereenkomst.*

6) t.a.v. *Planning (zie Bijlage 20 Prospectus)*

In te stemmen met de Planning (Omgevingsprojecten Zuidas)

- *de planning als inspanningsverplichting voor de uitvoering van de hoofdinfrastructuur.*
- *het voorstel om in het kader van het coördinatiestelsel voorlopig de volgende prioritering van projecten als inspanningsverplichting te hanteren:*
 - *1^e prioriteit Noord/Zuidlijn*
 - *2^e prioriteit Zuidas*
 - *3^e prioriteit overige projecten*

7) t.a.v. *Errata (zie bijgevoegde bijlage 2: Lijst met Errata)*

- *In te stemmen met de Errata;*
- *Dat met de inhoud van de Prospectus, overeenkomsten en overige bijlagen is ingestemd onder het voorbehoud dat de Errata integraal in voornoemde stukken zullen worden verwerkt;*
- *De Zuidasorganisatie opdracht te geven de Errata integraal te verwerken in de Prospectus, overeenkomsten en overige bijlagen;*

B) En spreekt voorts uit om t.a.v. van de volgende kwesties (8 en 9) het volgende besluit te nemen:

8) *T.a.v. woningbouw goedkope segment*

In te stemmen met:

- *Het in de Samenwerkingsovereenkomst opnemen en vanaf heden hanteren van de onderstaande definitie voor het goedkope segment (in totaal 30%, betreffende huurwoningen) voor de toekomstige Uitvoeringsbesluiten in de Flanken en het Dok.*
- *De definitie: Woningen “in het goedkope segment” dienen te voldoen aan de*

volgende voorwaarden:

- de gemiddelde oppervlakte van het contingent “woningen in het goedkope segment” in het Uitvoeringsbesluit is tenminste 65 m2 b.v.o;
- de huurprijs bedraagt ten hoogste de jaarlijks vast te stellen redelijke huur (maximale huurgrens € 621,78, maximale huur voor woningen tot vijf kamers: € 491,64 per maand; maximale huur voor woningen voor 5-kamerwoningen: € 526,89, prijspeil 1 januari 2008);
- de verkoop van deze woningen is niet mogelijk.

In te stemmen met:

- Het te zijner tijd kopen van de module woningbouw goedkope segment op het Dok voor een bedrag van dat naar huidig inzicht geraamd wordt op 23 mln Euro. De betaling volgt na levering van de woningen.
- Voor de koop van deze module een reservering te maken in het VE-fonds.

9) t.a.v. Duurzaamheid

a. Kennis te nemen van:

Het document 'Zuidas Sustainability Framework' dat richtinggevend is voor de verdere uitwerking van het duurzaamheidsplan ZA tot een implementatieplan. Het duurzaamheidsplan ZA is de vertaling van de duurzaamheidsambities zoals verwoord in de Visie Zuidas, waarbij er van wordt uitgegaan dat het budgetneutraal is..

b. In te stemmen met:

Het verlenen van de opdracht aan de ZA om, in overleg met de betrokken diensten van de gemeente, het document 'Zuidas Sustainability Framework' uit te werken tot een implementatieplan en een lijst met functionele eisen ten behoeve van het programma van eisen Stedelijke Ontwikkeling, waarbij:

- Voor alle aspecten van duurzaamheid zoals die in de Zuidas Sustainability Framework zijn beschreven worden tenminste 6 doelstellingen taakstellend vastgelegd. De aspecten zijn energie, gezondheid, mobiliteit, (sociale) diversiteit, materiaalgebruik en afval, microklimaat en ecologie & landschap.
- Inzet voor Zuidas is zo dicht mogelijk een situatie van CO2 neutraliteit te benaderen, en hiervoor een adequate minimumnormering op te nemen.
- Specificatie van de duurzaamheidsopgave door de doelstelling op te nemen uiterlijk vanaf 2012 alle bebouwing conform de genoemde hoogste internationale duurzaamheidscriteria te realiseren.
- Specificatie van de duurzaamheidsopgave met de opgave Zuidas-breed een reductie met totaal 20% van het aantal parkeerplaatsen te realiseren (10% over periode 2008-2018 en 10% over periode 2018-2028) dat conform de huidige normen gerealiseerd kan worden (ca. 29.000) Hier bovenop komt nog de reductie op de parkeerplaatsen VU/VUmc en RAI. Deze opgave mag er niet toe leiden dat hierdoor parkeeroverlast in de omgeving ontstaat.

c. In te stemmen met:

In toekomstige projectbesluiten/programma's van eisen dienen de doelstellingen betreffende duurzaamheid vertaald te worden naar het betreffende deelplanniveau.

C) En spreekt voorts uit om t.a.v. van de punten 10 t/m 13 de volgende standpunten in te nemen:

10) t.a.v. Kasritme

In te stemmen met:

- Het af te spreken kasritme tussen het ministerie van Verkeer en Waterstaat en het ministerie van Financiën mag niet negatief uitpakken voor de Businesscase.

11) t.a.v. Wet-en Regelgeving

In te stemmen met:

- *Het bespreken met het Rijk over gevolgen van veranderingen in wet-en regelgeving, waarbij de inzet van de gemeente is: het Rijk vrijwaart de gemeente voor de eventuele extra kosten van wijzigingen in de FPvE's (b.v. metro en OVT-terminal) van de gemeente, voor zover deze het gevolg zijn van wijzigingen in landelijke wet- en regelgeving.*

12) t.a.v. Eigendom Casco

In te stemmen met:

- *Het voortzetten van de onderhandeling met het Rijk waarbij de inzet is en blijft dat Amsterdam geen additionele risico's en kosten (waaronder begrepen fiscale kosten) voor zijn rekening neemt.*

13) t.a.v. Blauwe stip/garantie Composer

In te stemmen met:

- *Het laten onderzoeken door een externe deskundige van varianten, op basis van de voorliggende propositie, wat een optimale combinatie is van de hoogte van de garantstelling Composer en de Blauwe Stip. Uitgangspunt daarbij is dat de risico's van de gemeente (en het Rijk) in voldoende mate zijn afgedekt, en de propositie aantrekkelijk blijft voor marktpartijen.*
- *Hangende het bovengenoemde onderzoek vast te houden aan uitgangspunt van garantstelling voor volledige afname (100%), c.q. grondwaarde.*

D) Spreekt uit dat het aldus gewijzigde Prospectus voldoende basis biedt om als gemeente 20% van de aandelen te verwerven, en om het Prospectus ter veiling van 60% van de aandelen aan te bieden aan private partijen.

E) Mandateert het College om met het Rijk in overleg te treden over genoemde wijzigingen.

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

H. de Jong, secretaris

M.J. Cohen, burgemeester

Toelichting (bestuurlijke context)

Op 19/12/07 heeft de Raad het Prospectus Zuidas inclusief alle bijlagen (hierna te noemen Prospectus) ontvangen. Deze is op 2/11/07 uitgebracht door de Zuidasorganisatie (ZA).

In de begeleidende brief bij het Prospectus is aangekondigd dat het College een standpunt zou innemen over de volgende vragen:

1. Beschrijft het Prospectus, en dan vooral de Visie Zuidas in combinatie met de Programma's van Eisen, adequaat de door de gemeente gewenste gebiedsontwikkeling?
2. Is de gemeente bereid op basis van het Prospectus, al dan niet in geamendeerde vorm, zelf als aandeelhouder mee te doen?

-
3. Is de gemeente bereid het Prospectus, al dan niet in geamendeerde vorm, als propositie voor te leggen aan de vooraf geselecteerde private partijen?

Het College heeft op 4 maart 2008 haar standpunt m.b.t. bovenstaande vragen bepaald. Daaraan voorafgaand heeft het College hierover op 11/12/07, 18/12/07 en op 19/2/08 stapsgewijs haar standpunt voorbereid en besluiten genomen. Deze besluiten, inclusief de toelichting daarbij, treft u aan in de bijgevoegde bijlagen (zie bijlage 1: Besluiten B&W en bijlage 2: Errata gemeente Amsterdam). Deze besluiten geven bovendien een goed inzicht in de inhoud van het Prospectus.

Tevens heeft het College een risico-analyse gemaakt vanuit de verschillende rollen die de gemeente heeft na oprichting van de onderneming. De weerslag daarvan is te vinden de bijgevoegde rapportages van RebelGroup c.s.

Het College heeft in de maanden januari/februari 2008 eveneens de alle fracties mondeling geïnformeerd over de stand van zaken over de Zuidas.

Het standpunt van het College per vraag luidt (vooralsnog) als volgt:

1. Het Prospectus inclusief de door het College aangebrachte wijzigingen beschrijft adequaat de door de gemeente gewenste gebiedsontwikkeling.
2. Het College is bereid om op basis van het Prospectus zelf voor 20% aandeelhouder te worden.
3. Het College is bereid om het Prospectus als propositie voor te leggen.

Voor het overige wordt verwezen naar de begeleidende brief van Wethouder van Poelgeest bij deze Raadsvoordracht.

Stukken

Meegezonden stukken
Ter inzage gelegde stukken

Zuidas 2007, Sustainability Framework (ARUP, 2008)
A: 'Actualisatie Validatie Business Case Zuidas' (RebelGroup c.s., februari 2008), kabinet
B.1 en B.2: 'Analyse kosten, baten en restrisico's Zuidas voor Gemeente' (RebelGroup c.s., februari 2008), kabinet
C: 'Actualisatie Validatie Business Case Zuidas' (RebelGroup c.s., december 2007), kabinet
D: 'Validatie Business Case Zuidas' (RebelGroup c.s., september 2007), kabinet