

Bezoekadres
Pieter Calandlaan 1
1065 KH Amsterdam



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

34

Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 253 6009
www.nieuwwest.amsterdam.nl

Vergadering Deelraad

Datum

23-11-2010

Reg.nr./DECOS nr.

20.0/Raad Inl/038

Onderwerp


Stedenbouwkundig programma van eisen en grondexploitatie voor deelgebied 1 van sportpark de Eendracht

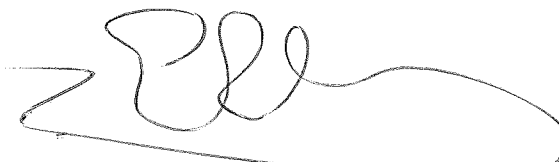
De deelraad Nieuw-West,

Gezien de voordracht van het dagelijks bestuur van 5 oktober 2010

Besluit

1. het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor deelgebied 1 van sportpark de Eendracht, 'de sporttuin van West' vast te stellen, waarvan de hoofdpunten zijn:
 - a) een intensieve sporttuin met een sportcentrum
 - b) de ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het sportcentrum;
2. in te stemmen met de grondexploitatiebegroting en begeleidende financiële toelichting;
3. een krediet van € 3.736.000,- beschikbaar te stellen voor de uitvoering van het SPvE voor deelgebied 1 van sportpark de Eendracht;
4. het SPvE, de grondexploitatie en de genoemde bijlages als investeringsbesluit aan te bieden aan het college van Burgemeesters en Wethouders.


mevrouw K. Bolk,
griffier


de heer E.R. Vos,
voorzitter

Afschrift van dit besluit aan:

- J. Kacen, M. Ronteltap

Bezoekadres
Pieter Calandlaan 1
1065 KH Amsterdam

Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 253 6009
www.nieuwwest.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

Vergadering Deelraad

Datum

23-11-2010

Reg.nr./DECOS nr.

2010/Reel 77/037

Voordracht

(D.B., 5 oktober 2010)

Onderwerp

Stedenbouwkundig programma van eisen en grondexploitatie voor deelgebied 1 van sportpark de Eendracht

Besluit

1. het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor deelgebied 1 van sportpark de Eendracht, 'de sporttuin van West' vast te stellen, waarvan de hoofdpunten zijn:
 - a) een intensieve sporttuin met een sportcentrum
 - b) de ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het sportcentrum;
2. in te stemmen met de grondexploitatiebegroting en begeleidende financiële toelichting;
3. een krediet van € 3.736.000,- beschikbaar te stellen voor de uitvoering van het SPvE voor deelgebied 1 van sportpark de Eendracht;
4. het SPvE, de grondexploitatie en de genoemde bijlages als investeringsbesluit aan te bieden aan het college van Burgemeesters en Wethouders.

Toelichting (bijv. vorig besluit/relatie met overige bestuurlijke uitgangspunten):

Op 9 maart 2010 heeft het db van stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer ingestemd met de ruimtelijke visie voor sportpark de Eendracht en de verdere ontwikkeling daarvan. Onderdeel van dit besluit zijn de plannen voor een sportcentrum. Het commerciële sportcentrum dient ontwikkeld en geëxploiteerd te worden door een marktpartij. De stad Amsterdam moet hiervoor een gronduitgifte doen, zodat grond in erfpacht kan worden uitgegeven. Om deze gronduitgifte te kunnen doen moet -in dit geval- een investeringsbesluit voor het eerste deelgebied van het sportpark (het sportcentrum en zijn directe omgeving) genomen worden. Wanneer dit investeringsbesluit door B&W in december genomen is, zal de aanbesteding van een marktpartij starten.

De deelraad verstrekt wel het krediet voor de uitvoering, maar de uitgaven die met de uitvoering gemoeid zijn, komen ten laste van de grondexploitatie. De grondexploitatie laat een klein positief saldo zien. Het stadsdeel heeft in het te realiseren sportcentrum geen eigen financiële bijdrage. De feitelijke uitvoering van de investering start pas nadat de commerciële partner gevonden is en nadat vastgesteld is dat er voldoende zekerheid is over het binnenhalen van de opbrengsten binnen de grondexploitatie. Indien de aanbesteding geen geschikte financiële partner oplevert, zal aan het dagelijks bestuur een nieuw voorstel voor de ontwikkeling van sportpark de Eendracht worden voorgelegd. Het uitgangspunt hierbij blijft het compacter maken en het professioneler organiseren van het sportpark.

Op 6 juli 2010 heeft het DB van stadsdeel Nieuw-West het voorliggende stedenbouwkundig programma van eisen vrijgegeven voor een periode van inspraak die op 29 augustus is afgelopen. Het stedenbouwkundig programma van eisen dient nu samen met de grondexploitatie als investeringsbesluit vastgesteld te worden door dagelijks bestuur en deelraad van stadsdeel Nieuw-West en het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam alvorens het investeringsbesluit genomen is. Dit volledige besluitvormingstraject loopt tot en met december 2010.

Overkoepelend beleid en relatie met subsidies binnen de gemeente Amsterdam

Het Sportplan 2009-2012 van de centrale stad heeft extra investeringen in sportparken mogelijk gemaakt. Diverse stadsdelen hebben bij de centrale stad hun sportparken aangedragen om te ontwikkelen tot wat voorheen Toppark werd genoemd. De stad heeft een afweging gemaakt op basis van spreiding, nut & noodzaak en bestaande situatie (aansluiting bij reeds lopende projecten). Drie sportparken van Nieuw West zijn aangewezen voor de extra investeringen.

In november 2005 kent B&W de subsidie toe van € 836.171 voor de ontwikkeling van een sportcentrum op sportpark De Eendracht, voorwaarde is dat de bouw begint voor 1 januari 2008. Oorsprong van dit bedrag is een programma van eisen voor het gebouw. Als cofinanciering voor het verkrijgen van de € 836.171 subsidie, die onderdeel uitmaakt van de grondexploitatie, heeft het stadsdeel de herinrichting van de Bok de Korverweg naar 2013 naar voren gehaald in het bestaande Meerjarenprogramma Groot Onderhoud. Vanwege de langlopende ontwikkelingstijd van het sportcentrum is de subsidie uitgesteld en ter versnelling eind 2008 een stuurgroep Toppark de Eendracht gevormd, bestaande uit de wethouder sport en recreatie vanuit de centrale stad, de portefeuillehouder sport van stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer (nu Nieuw-West) en de directeur van Stadgenoot. Stadgenoot heeft zich eind 2009 als ontwikkelaar van het sportcentrum teruggetrokken vanwege de hernieuwde focus op kerntaken. In 2009 is de subsidie opnieuw uitgesteld, waarbij als voorwaarde is opgenomen dat er een investeringsbesluit in 2010 wordt genomen door B&W. Tevens is besloten tot de huidige lijn, waarbij het sportcentrum door de markt ontwikkeld en geëxploiteerd dient te worden. Het bedrag van € 836.171 wordt daarmee een startsubsidie (middels inkoop maatschappelijke uren) zonder verdere gemeentelijke bijdrage in de exploitatie van het gebouw.

Motivering besluit

Argumenten:

- 1.1. Op 9 maart 2010 is de visie voor sportpark De Eendracht, de sporttuin van West vastgesteld. Als ontwikkelingsstrategie wordt daarbij vermeld dat de ontwikkeling van het sportpark een lange fasering kan hebben, maar dat een aanjager op korte termijn noodzakelijk is. Deze aanjager is gedefinieerd als het bouwen van een sportcentrum. Een sportcentrum op sportpark de Eendracht zal door de aanwas van sporters zorgen voor een intensiever gebruik van het sportpark. Er heeft een marktconsultatie plaatsgevonden en een analyse van de toekomstige sportvraag in Nieuw-West. Het sportcentrum op de Eendracht is geen concurrent voor het sportpark Ookmeer dat binnenkort wordt opgeleverd. Het sportcentrum Ookmeer richt zich op turnen en atletiek en heeft slechts in geringe mate commerciële invulling.

- 1.2. In december 2009 is een krachtenveld- en risicoanalyse voor het project gehouden als onderdeel van het investeringsbesluit. De uitkomsten hiervan zijn meegenomen in de diverse beheermaatregelen.
- 2.1 De ontwikkeling van deelgebied 1 is financieel vertaald in de grondexploitatie. Grondexploitaties worden getoetst volgens gemeentebrede richtlijnen. Voor de zomervakantie is de grondexploitatie van sportpark De Eendracht ingediend voor toetsing bij het ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam (OGA). Zoals bekend neemt het OGA, na de aankondiging van een bouwstop door wethouder Van Poelgeest, geen investeringsbesluiten meer in behandeling tenzij het plan een positief resultaat kent en er een bijzondere maatschappelijke status aan verbonden wordt. Wethouder van Poelgeest is tot de conclusie gekomen dat het onderhavige investeringsbesluit aan de criteria voldoet en heeft het voorstel in behandeling laten nemen.
- 3.1. Het krediet is nodig voor de uitvoering van het SPvE van deelgebied 1 van sportpark de Eendracht. De uitgaven die met de uitvoering van het SPvE gemoeid zijn, komen ten laste van de grondexploitatie.
- 4.1. Als stadsdeel Nieuw-West instemt met de voorliggende producten kan het traject richting het college van Burgemeester en Wethouders worden ingezet. B&W is bevoegd tot het nemen van het investeringsbesluit waarmee de grondexploitatie wordt vastgesteld. Met het nemen van het investeringsbesluit door B&W voldoet het stadsdeel aan de eis die aanvullend gesteld is als subsidievoorwaarde.

Kanttekeningen (risicofactoren):

- 3.1. Het risico voor het stadsdeel bestaat uit het vervallen van de cofinanciering (€ 836.171) bij vertraging van het besluitvormingsproces. Om deze cofinanciering te waarborgen dient de grondexploitatie uiterlijk eind 2010 te zijn vastgesteld door B&W.
- 3.2. Voorts bestaat het risico dat er geen partij wordt gevonden om het sportcentrum te realiseren. Indien dit feit zich voordoet zijn er geen financiële consequenties voor het stadsdeel, behalve de al gemaakt proceskosten. Wanneer er geen partij gevonden wordt, zal zoals aangegeven een nieuw voorstel voor de ontwikkeling van sportpark de Eendracht worden voorgelegd, waarbij het uitgangspunt het compacter maken en het professioneler organiseren van het sportpark blijft. Dat voorstel zal in samenwerking met de centrale stad voorbereid worden, waarbij het behoud van de subsidie voor sportpark de Eendracht meegenomen wordt.
- 3.3. Omdat we met deze besluitvorming geen financiële verplichtingen voor het stadsdeel aangaan, is er geen strijdigheid met plannen in het kader van de Heroverwegingen. Als er een commerciële partner gevonden wordt, worden er 2 velden onttrokken aan het sportpark en dus aan het beheer. In 2011 zal op sportpark de Eendracht parkmanagement ingesteld worden. Hierbij wordt het beheer van het gehele sportpark herzien, waarbij als uitgangspunt het beheer minimaal kostenneutraal dient te zijn.

- 3.4. De proceskosten voor de uitvoering van de investering voor deelgebied 1 zijn meegenomen in de grondexploitatie. De geplande proceskosten voor de ontwikkeling van het gehele sportpark De Eendracht voor de jaren 2011 – 2012 zullen herijkt worden.

Financiële toelichting n.v.t.