

Startnotitie

**Naam**

Herontwikkeling Koffiefabriek, A2 zone, Joan Muyskenweg

Datum

april 2016

Bestuurlijk opdrachtgever

Thijs Reuten

Z-15-17943 / INT-16-08379

Inhoudsopgave

- 1 De opdracht
- 2 Uitgangspunten ontwikkelrichtingen
- 3 Communicatie en participatie
- 4 Planning
- 5 Begroting volgende fase
- 6 Risicoanalyse

Bijlagen

Organisatie

1 De opdracht

Aanleiding

Het pand 'de Koffiefabriek' staat op de gemengde bedrijvenstrook A2 zone/Joan Muyskenweg dat onderdeel uitmaakt van het ontwikkelgebied OverAmstel. Op de bedrijvenstrook A2 zone zijn nieuwe ontwikkelingen aan de gang. Het studentenwoningcomplex Amstelhome is in gebruik genomen, de bouw van een Van der Valk hotel is gestart, het stadsdeel werkt aan de aanleg van ligplaatsen voor woonboten langs de kade.

Het perspectief voor herontwikkeling is bepaald onder regie van Projectbureau Oost en voorziet deels in de inrichting als openbare kade, deels in herontwikkeling.

Het volgende project kondigt zich aan in de vorm van het voor herontwikkeling vrij komen van de kavel waar nu 'de Koffiefabriek' is gevestigd. Het betreft een oud bedrijfspand aan de Duivendrechtsevaart, dat op dit moment als een soort bedrijfsverzamel pand in gebruik is.



Kadastrale begrenzing van de kavel



Luchtfoto met rechtsmidden aan de kade het pand van de Koffiefabriek

Achtergronden en randvoorwaarden

De kavel is vanaf 1 januari 2012 verhuurd aan Burgfonds invest II (Rogier Lips), op basis van een tijdelijke overeenkomst, t/m 31 december 2016, daarna stilzwijgend te verlengen met telkens een jaar t/m uiterlijk 31 december 2019. Het gaat hier om een verhuring met een afhankelijk opstalrecht: het opstalrecht (het eigendomsrecht op het gebouw) vervalt als de grondverhuring vervalt. Na afloop van het huurcontract dient de grondhuurder de kavel bouwrijp op te leveren. De RVE Vastgoed heeft de Koffiefabriek in portefeuille. De inzet van de gemeente om op voortijdige beëindiging van het huurcontract aan te sturen.

Het gebouw is door Burgfonds invest II verhuurd aan ca 10 kleine bedrijven. De afspraken tussen Burgfonds invest II en de bedrijven worden in de volgende fase bekeken. De gemeente zal met de bedrijven in contact gaan zodra de procedure van het opzeggen van de grondverhuring start. Het doel van het contact zal zijn dat het gebouw op termijn leeg komt.

Doel

Het doel van het project is de herontwikkeling van de kavel waar nu het pand van de Koffiefabriek staat, en het ontwikkelen van de kade van de kavel tot een locatie voor twee ligplaatsen voor woonboten.

Maatschappelijk effect

Het maatschappelijk effect is

- dat de kavel getransformeerd wordt tot een functie die past in de nieuwe visie op het gebied A2 zone namelijk een hoogwaardiger woonwerkgebied,
- dat er twee ligplaatsen voor woonboten gecreëerd worden voor boten die nu op basis van een gedoogbeschikking in de Duivendrechtse vaart liggen.

Resultaat

1. een vastgestelde grondexploitatieberekening voor de transformatie van de Koffiefabriek, de bijbehorende openbare ruimte en de kade, en voor de twee ligplaatsen;
2. planvorming en realisatie van transformatie van het huidige pand tot woningen met voorzieningen;
3. herstel van de kade en realisatie van twee ligplaatsen aan de kade.

2 Uitgangspunten ontwikkelingsrichting

Beleidskaders

Het beleidskader voor het terrein en de kade van de Koffiefabriek wordt bepaald door:

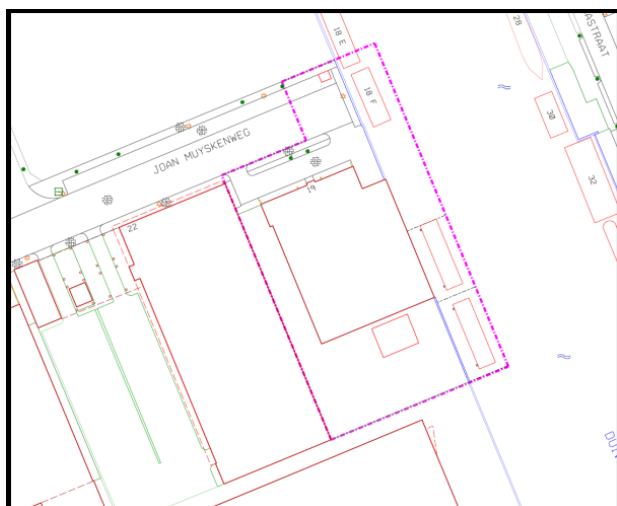
- 1 Het bestemmingsplan A2 zone / Joan Muyskenweg, 26 november 2013 (uitsnede onderstaand)
- 2 Grondhuurcontract gemeente met Burgfonds II BV HA 10113/1, vanaf 1 januari 2012,
- 3 Aanbieding van afhankelijk opstalrecht, en bericht van acceptatie (kenmerk 2012-6494).
- 4 Het voorlopig ontwerp ligplaatsen en kade Duivendrechtse vaart Joan Muyskenweg, DB Oost 1 december 2015 (kaart inrichtingsplan onderstaand)
- 5 Startnotitie Ligplaatsenlocatie woonboten Joan Muyskenweg, DB Oost 12 januari 2015



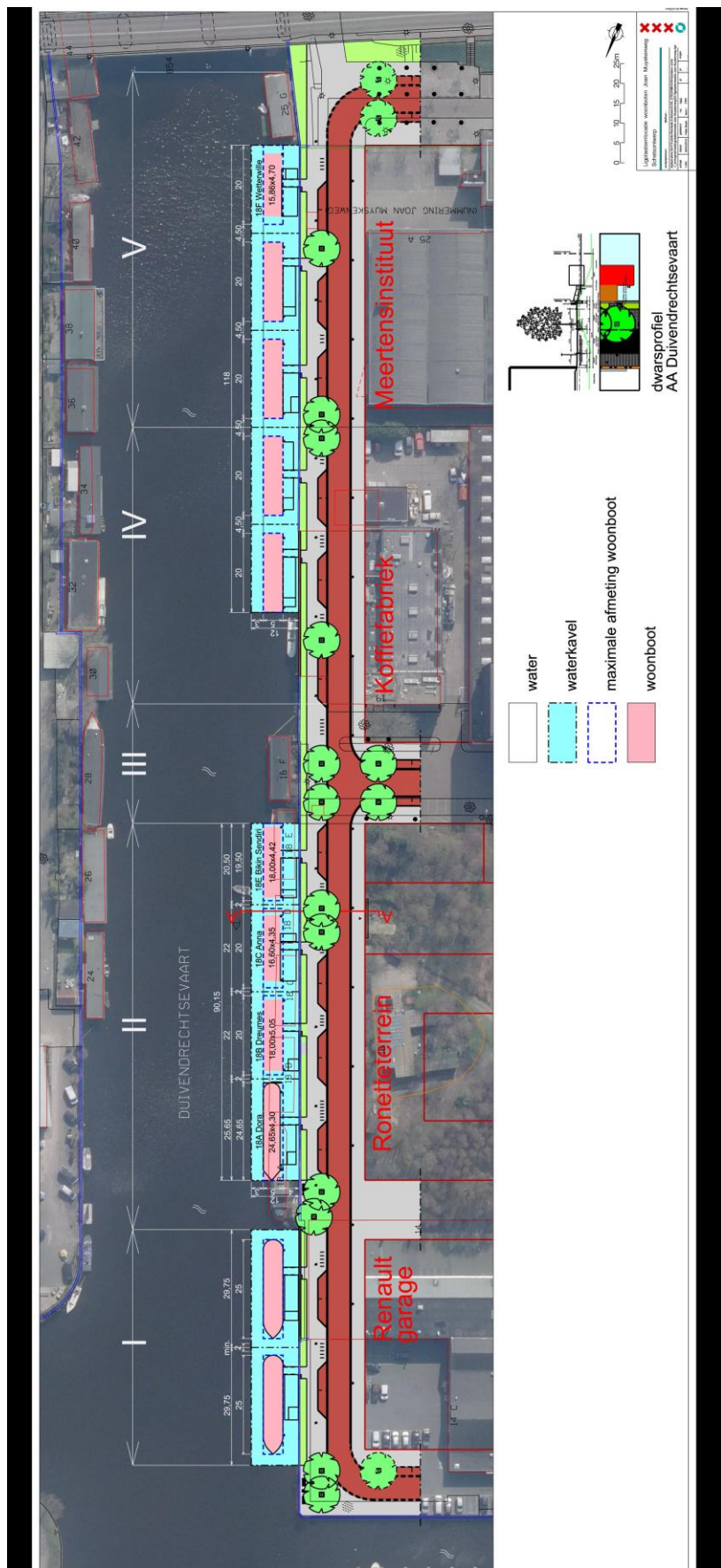
Fragment Bestemmingsplankaart A2 zone / Joan Muyskenweg

Plangebied

Het plangebied omvat het kadastrale perceel van de Koffiefabriek inclusief het waterdeel voor de locatie van de twee ligplaatsen.



Plangebied



Inrichtingsplan uit het Voorlopig ontwerp ontwerp integrale inrichting kade en ligplaatsen Duivendrechtse vaart / Joan Muyskenweg

Fasering en project-onderdelen

Het project heeft op hoofdlijnen voor de gemeente de volgende onderdelen.

A. Beëindigen huur- en onderhuurcontract

Om beschikking te krijgen over de kavel is de privaatrechtelijke beëindiging van het grondhuurcontract nodig. Het betreft een contract met een partij die in gebreke blijft. De vervolgstap is de beëindiging van de onderverhuur aan de huidige gebruikers. Het gaat hier om een huurafhankelijk opstalrecht.

B. Keuze voor nieuwe functies, opstellen van stedenbouwkundig plan en ontwikkelstrategie

De keuze voor de bestemming 'gemengd' (bedrijven voorzieningen horeca) in het huidige bestemmingsplan is destijds ingegeven vanuit de visie om het gebied een meer gemengd karakter te geven. Woningbouw lag niet voor de hand vanwege de geluidshinder situatie. Uit de recente gesprekken met geïnteresseerde marktpartijen blijkt nu dat juist woningbouw de sleutel kan zijn voor een succesvolle ontwikkeling. Een combinatie van voorzieningen en woonappartementen komt daaruit naar voren als voorkeursmodel. Zelfs 100% wonen wordt haalbaar geacht. Het wijzigen van de bestemming 'gemengd', door ook een woonfunctie toe te staan, past binnen de doelstelling van meer menging binnen het gebied en sluit aan op de taakstelling uit het 'Actieplan woningbouw 2015 – 2018'. In de uitwerking zullen verschillende ontwikkelvarianten verder worden onderzocht inclusief een variant met sociale (huur)woningen.

Een eerste stedenbouwkundige schets voor deze kavel op niveau van de A2 zone en OverAmstel is eerder gemaakt. Deze zal voor de kavel van de Koffiefabriek uitgewerkt te worden.

De meest voor de hand liggende marktbenadering is een openbare tender als gangbare manier waarop uitgiftes tegenwoordig plaatsvinden. Gezien de marktsituatie in het algemeen, de recente ervaringen met Amsteltkwartier en de concrete belangstelling die nu al voor de kavel wordt getoond is dit vanuit financieel oogpunt waarschijnlijk aantrekkelijk. De gemeente behoudt weliswaar de risico's die met de bestaande huurovereenkomst samenhangen, inclusief huurschuld, maar de verwachting is dat daar voldoende financiële compensatie tegenover staat. Verder wordt voorkomen dat de gemeente de verdachtmaking op zich laadt van een onzuivere benadering in strijd met het eigen beleid, en het bevoordelen van bepaalde partijen.

C. Opstellen grondexploitatieberekening

Er is een eerste berekening gemaakt van de mogelijke grondopbrengsten voor de functies Wonen, Wonen met voorzieningen. Aan de kostenkant zullen nader onderzocht moeten worden de voorbereidingskosten met name de proceskosten voor het beschikbaar krijgen van de kavel, de kosten voor (gedeeltelijke) sloop, overige kosten voor het bouwrijp maken.

D. Tenderen van de bouwvelop voor de nieuwe functies op de plaats van de huidige Koffiefabriek.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening, afhankelijk van de uitkomsten van de tender zal de geschikte ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen.

E. Herstel kade en aanleg ligplaatsen in het plangebied.

F. Aanleg openbare ruimte na afronding bouw.

3 Communicatie/participatie

Betrokken partijen	Toelichting rol
Heer Lips van Burgfonds Invest II BV	Eigenaar van het pand en huurder van het perceel
Ca 10 bedrijven die zijn gevestigd in de Koffiefabriek	
Naastgelegen (toekomstige) bedrijven	Rechtbankarchief en Meertensinstituut, Amstelveen het naastgelegen kantoorpand, en toekomstige Van der Valkhotel op aangrenzende kavel
Omwonenden	Woonboten aan beide zijden van de Duivendrechtsevaart, flat studentenwoningen
<i>Binnen de gemeente</i>	
Rve Gemeentelijk Vastgoed	Contractpartner grondhuurcontract met Burgfonds Invest II
Projectgroep OverAmstel	Verantwoordelijk voor de ontwikkeling van transformatie van het aangrenzende gebied aan de overkant van de Duivendrechtsevaart

Gekozen vorm van participatie volgende fase

Met de omwonende woonbootbewoners en de bewoners van de studentenflat en omliggende bedrijven zal een participatietraject worden doorlopen in de fase van stedenbouwkundige planvorming. Aansluitend zijn er de inspraakmomenten in de planologisch-juridische procedure

4 Planning

Planning project

Bestuurlijke mijlpalen

planning

Ontbinden van grondhuurcontract

2^e – 3^e
kwartaal 2016
3^e kwartaal 2016

Ontbinden van onderverhuring

1^e kwartaal 2017

Ontruimen Koffiefabriek

Opstellen grondexploitatie en bouwenvelop of stedenbouwkundig plan; vaststelling gemeenteraad met advies AB Oost

2^e – 4^e kwartaal 2016

Opstellen bouwenvelop

4^e kwartaal 2016

Tender

1^e helft 2017

Sloop en bouwrijp maken

1^e helft 2017

Bouw

2^e helft 2017 – 2019

Afronden openbare ruimte

2019

5 Begroting

Kosten

Jaar	Kostensoort	Bedrag	Dekkingsbron
2016	proceskosten	€40.000	opdrachtgeversbudget Oost ¹
	ontwerp	€30.000	
2017	proceskosten	€20.000	opdrachtgeversbudget Oost ²
	ontwerpkosten	€20.000	
2017	proceskosten	€ 30.000	Grondexploitatie
	uitvoeringskosten: sloop en bouwrijp maken	Ca €600.000	
2017	proceskosten	€30.000	Grondexploitatie
	ontwerpkosten	€20.000	
	uitvoeringskosten: herstel kade en aanleg ligplaatsen	Ca €425.000	
2018/19	proceskosten	€20.000	Grondexploitatie
	ontwerpkosten	€30.000	
	Uitvoeringskosten openbare ruimte	Ca €160.000	
Totaal		Ca € 1.400.000	
Totaal	minus voorbereidingskosten	Ca € 1.290.000	

Opbrengsten

De eerste doorrekening van de opbrengsten (maart 2015) laat een opbrengst zien tussen €2.4 miljoen en de €5.4 miljoen bij verschillende ontwikkelvarianten zoals sociale en andere huurwoningen, koopwoningen, met en zonder voorzieningen.

Conclusie

De grondexploitatie dient uiteraard positief te zijn. De eerste globale kosteninschatting laat een ruim positief saldo zien, inclusief ruimte voor sociale (huur-)woningen of andere betaalbare woningen, bijvoorbeeld op basis van nieuwe concepten.

¹ Mogelijk biedt het budget voorbereidingskosten Oost ook mogelijkheden; dit is op dit moment onvoldoende duidelijk.

² Mogelijk biedt het budget voorbereidingskosten Oost ook mogelijkheden; dit is op dit moment onvoldoende duidelijk.

6 Risicoanalyse

Risico's

Type risico	Korte beschrijving	Score (klein, middel, groot)	Toelichting op score
Juridisch	Mogelijk lange procedure om huidige huurcontract te beëindigen	middel	De huurder is failliet en de zaken gaan via een curator
Voortgang	Huidige gebruikers verzetten zich tegen ontruiming	middel	Wrs lage huur dus gunstig voor huidige gebruikers.
Bestuurlijk	Ontruiming van huidige gebruikers is politiek gevoelig	middel	
Financieel	Er wordt geen ontwikkelaar gevonden voor hetgeen het stadsdeel voorstelt	Klein	De locatie is gewild, er hebben zich al enkele ongevraagde voorstellen aangediend
Financieel	Er wordt geen ontwikkelaar gevonden voor hetgeen het stadsdeel voorstelt	Klein	De locatie is gewild, er hebben zich al enkele ongevraagde voorstellen aangediend
Financieel	Er wordt asbest in het pand aangetroffen tijdens de sloop	Middel	Het gebouw stamt uit een tijd dat soms asbest gebruikt werd

Risicobeheersing

De huidige grondhuurder blijft in gebreke, en is op onderdelen failliet. Het proces tussen de gemeente en de curator van deze partij kan korter of langer duren. Het risico wordt beheerst door een stevige juridische inzet van de gemeente.

De huidige gebruikers van het pand hebben geen sterke huurpositie doordat de grondhuurovereenkomst gekoppeld is aan een afhankelijk opstalrecht. De beheersing van het juridische risico is bij het sluiten van het grondhuurcontract al afgedekt. Het bestuurlijk politieke risico van het uitzetten van de huidige gebruikers kan beheerst worden door tijdig in overleg te gaan.

De locatie lijkt in de huidige periode van toenemende bouw, zowel van woningen als andere voorzieningen, gewild genoeg om een geschikte marktpartij te vinden.

Bij het voorbereiden van de grondexploitatie en vervolgens voor de sloop zullen asbestonderzoeken gedaan worden, respectievelijk een type a en een type b onderzoek. Afhankelijk van de bevindingen zullen maatregelen getroffen worden, ook in financiële zin.

7 Bijlagen

Bijlage Organisatie

De bestuurlijke opdrachtgever is Thijs Reuten, portefeuillehouder Bouwen en Wonen stadsdeel Oost. Bas Bruggeman is de ambtelijke opdrachtgever vanuit stadsdeel Oost.

De herontwikkeling van de Koffiefabriek valt onder de verantwoordelijkheid van de programmamanager voor OverAmstel, Adjan van Gelderen (PMB).

Deelprojectmanager voor de Koffiefabriek is Nienke van der Baan (PMB).

Betrokken bij de verschillende onderdelen zijn (naast de programmamanager en de projectmanager)

	Rve
A. Beëindigen huur- en onderhuurcontract	GV G&O JZ
B. Keuze bepalen voor nieuwe functies en opstellen van stedenbouwkundig plan	R&D
C. Marktbenadering	G&O ASM
D. Opstellen grondexploitatieberekening	G&O
E. Tenderen van de bouwvelop	G&O
F. Herstel kade en aanleg ligplaatsen	IB
G. Aanleg openbare ruimte na afronding bouw	IB