



datum: 8 september 2004

### ter kennisneming

sector/dienst/afd.: ROIB/PMB/Projectbureau IJburg

T.k.n. nummer: .330

nr.: 2004/9823

---

#### Onderwerp:

IJburg: Ontwikkeling Sluishuis (Steigereiland)

---

#### Gevraagd advies:

Kennis te nemen van de volgende, door het college van B&W op 15 juni 2004 (onder nr. 2004/7533 ROIB) genomen besluiten:

- 1) Het definitief aanwijzen van het consortium Bouwfonds/ de Alliantie als winnaar van de selectie voor de ontwerp- ontwikkelopdracht van het multifunctionele gebouw het 'Sluishuis' op het Steigereiland van IJburg;
- 2) De wijziging van enkele randvoorwaarden uit het bijbehorende programma van eisen, samengevat:
  - het programmadeel vrije sector woningen is differentieerbaar zonder dat de lumpsum (= het in het wedstrijdprogramma bepaalde vaste bedrag aan grondwaarde voor het minimaal te realiseren programma) wordt aangepast;
  - de lumpsumgrondwaarde van €10.996.002,- wordt niet geïndexeerd tot de ingangsdatum van het erfpachtrecht. De canon wordt met ingang van die datum wel geïndexeerd, waardoor de inkomsten voor de gemeente zeker zijn gesteld. De ingangsdatum van het erfpachtrecht is ook de datum van de grondafnameplicht.
- 3) De uitvoeringsovereenkomst, die op basis van het programma van eisen en de hierboven onder besluit 2 genoemde aangepaste randvoorwaarden is opgesteld. Deze voorziet in afspraken, tussen de gemeente en de ontwikkelaar/het consortium, omtrent de ontwikkeling van het 'Sluishuis'.
- 4) Het machtigen van de ambtelijk opdrachtgever IJburg tot het, namens de gemeente, sluiten van de uitvoeringsovereenkomst met het consortium Bouwfonds/ de Alliantie.
- 5) Het waterstaatkundig beheer van het Sluishuis vooralsnog door de gemeente Amsterdam te laten uitvoeren, hetgeen inhoudt dat de gemeente verantwoordelijk is voor het beheer van en het toezicht op de waterkerende functie van het Sluishuis, totdat er in overleg met de Provincie Noord Holland en het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht een permanente oplossing is gevonden.

---

#### Korte toelichting (bestuurlijke context):

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 15 juni 2004 ingestemd met het, onder wijziging van enkele randvoorwaarden, definitief aanwijzen van het consortium Bouwfonds/ de Alliantie als winnaar van de selectie voor de ontwerp ontwikkelopdracht voor het zgn. 'Sluishuis'. Het Sluishuis is een woontoren met commerciële voorzieningen in de plint, die samen met de Enneüs Heermabrug de entree van IJburg zal vormen. Het multifunctionele gebouw staat straks in het water voor het Steigereiland.

Op 9 april 2002 (besluit nr. 2002/4052 ROIB) heeft het college van Burgemeester en Wethouders ingestemd met het onder voorbehoud uitnodigen voor de ontwikkeling van het Sluishuis (Steigereiland, IJburg) van de door een beoordelingscommissie geselecteerde prijsvraagwinnaar: het consortium Bouwfonds Wonen en de Alliantie Projectontwikkeling (De Dageraad), Heijmans bouw en Claus en Kaan architecten. Aan hen is gevraagd om de financiële haalbaarheid van het plan Sluishuis aan te tonen. De onderhandelingen hebben, als gevolg van de verslechterde woningmarkt, een lange periode geduurd. De onderhandelingen tussen Projectbureau IJburg (PBIJ) en het Consortium bleven op twee breekpunten hangen: hoogte van de lumpsum in relatie tot een groter programma en het afspreken van een 'realisatieplicht'. Uiteindelijk heeft Projectbureau IJburg september 2003, na akkoord van de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf, een eindvoorstel aan het Consortium gedaan.

Het voorstel ziet er als volgt uit:

- Het consortium mag de 16.000 m2 gbo vrije sector koopwoningen gedifferentieerd invullen. Randvoorwaarde is dat de woningen voldoen aan de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam. Hetgeen niet leidt tot een wijziging van de lumpsumgrondwaarde. De lumpsum wordt dus in zijn zuivere vorm toegepast, als 'totaalbedrag', en wordt dan ook niet geïndexeerd.
- Het consortium is bereid om een grondafnameplicht te accepteren; De datum van de grondafname is vastgelegd in een door de gemeente opgestelde planning.

In januari 2004 heeft het consortium ingestemd met het voorstel waarna de afspraken zijn verwerkt in de uitvoeringsovereenkomst. In juni 2004 lag er een concept uitvoeringsovereenkomst waarmee PBIJ en het Consortium akkoord waren.

Naast de discussie met het consortium ontstond er gaande het proces ook een discussie met het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht over het waterstaatkundig beheer van het Sluishuis.

Met het akkoord door B&W konden de stukken worden ondertekend en is de wedstrijd voor de ontwerp- en ontwikkelopdracht formeel afgerond.

### **Onderbouwing gevraagd advies:**

1. Het genoemde consortium heeft afdoende aangetoond dat het plan voor het Sluishuis voldoet aan de programmatische én financiële randvoorwaarden zoals vastgelegd in het programma van eisen voor de ontwerp- ontwikkelopdracht voor het Sluishuis;

2.1 De woningdifferentiatie is gewijzigd ten opzichte van het programma van eisen. De huidige verdeling is 33% sociale huur (was 45%), 9% middensegment (was 12%), AMH-woningen 9% (was 12%) en 49% vrije sector woningen (was 31%). De absolute aantallen sociale huur en middensegment zijn gelijk gebleven. De procentuele verschuiving wordt veroorzaakt door de splitsing van de grote vrije sector woningen in kleinere vrije sector woningen (van gemiddeld 180 m2 g.b.o. naar gemiddeld 90 m2 g.b.o.). Voor de verhouding van de financieringscategorieën over het Steigereiland als geheel heeft dit geen consequenties aangezien dit voldoende wordt gecompenseerd in de andere buurten;

2.2 Het totale bouwvolume van het Sluishuis is gelijk gebleven aan het volume zoals opgenomen in het ingediende plan;

2.3 Het consortium Bouwfonds/ de Alliantie is bereid de lumpsum te betalen zoals opgenomen in het programma van eisen Sluishuis en is akkoord met het afspreken van een grondafnameplicht. Door het loslaten van de koppeling tussen woningbouwprogramma en de hoogte van de lumpsum wordt de theoretische meeropbrengst die de verhoging van het aantal woningen met zich meebrengt niet verzilverd. De inkomsten voor de gemeente zijn door het vastleggen van de grondafnameplicht wél verzekerd. De lumpsumgrondwaarde wordt niet geïndexeerd tot de ingangsdatum van het erfpachtrecht zijnde datum grondafnameplicht, maar de canon dat hierbij hoort wordt wel geïndexeerd met ingang van die datum.

3. De uitvoeringsovereenkomst bevat afspraken over de ontwikkeling van het Sluishuis (op basis van het programma van eisen en het door het consortium ingediende plan 'Sluishuis'). Belangrijkste wijzigingen zijn de hiervoor vermelde verandering van de afspraken met betrekking tot de lumpsum en de met het consortium afgesproken grondafnameplicht;

5. Het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht heeft, na vaststelling van het Programma van Eisen van de ontwerp- en ontwikkelopdracht en nadat het consortium door het college is aangewezen als voorlopige winnaar, aangegeven het waterstaatkundig beheer van het Sluishuis niet op zich te willen nemen, omdat het gebouw buitendijks, in Rijkswater gebouwd wordt. De enige mogelijkheid om het beheer bij AGV onder te brengen is de zware bestuurlijke maatregel van een aanwijzing door de Provincie. De Provincie Noord-Holland heeft aangegeven hier geen voorstander van te zijn omdat dit een afbreukrisico met zich meebrengt voor de bestuurlijke verhoudingen. In overleg tussen PBIJ, Rijkswaterstaat, Provincie Noord-Holland en AGV is afgesproken dat de gemeente voorlopig het waterstaatkundig beheer van het Sluishuis op zich zal nemen en dat het waterschap de beheerplannen zal toetsen aan de eisen die zij stellen aan de waterkerende constructie van het Sluishuis.

### *Kanttekening(en):*

2.1 De theoretische meeropbrengst voor het meerdere programma aan vrije sector programma is door het Ontwikkelingsbedrijf berekend op circa €3,7 miljoen (prijsspeil 1-7-2003, exclusief BTW). Door de afspraak dat het meerdere programma vrije sector woningen geen verhoging van de lumpsum tot gevolg heeft zal dit

bedrag niet verzilverd worden. Daar staat tegenover dat voor het extra programma aan voorzieningen dat het plan omvat wel de grondwaarde zal worden betaald die geldt op het moment dat het programma definitief is bepaald;

5.1 Indien de gemeente Amsterdam het waterstaatkundig beheer, tijdelijk, op zich neemt is zij verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de waterkering. In het advies van Rijkswaterstaat, over het waterstaatkundig beheer van het Sluishuis, staat vermeld dat de Provincie moet voorzien in de met de beheertaak verband houdende kosten ( het gaat met name om de uren voor inspectie van de waterkering, minimaal 1 x per jaar, het feitelijk onderhoud zal naar verwachting bij de eigenaar komen te liggen). Zodra het onderhavige besluit is genomen over het waterstaatkundig beheer zal er een overleg worden belegd met de Provincie. Insteek voor dat gesprek is dat de provincie een rol speelt in het kader van het beheer van het Sluishuis voor wat betreft het medetoezicht en de beheerkosten;

5.2 Het gaat om een tijdelijke beheersituatie in afwachting van een definitieve regeling voor het waterstaatkundig beheer van het Sluishuis. Gezien de bedenkingen bij betrokken partijen zal het een moeizaam proces worden om een uiteindelijke oplossing te vinden.

---

**Meegezonden stukken:**

Notitie 'Het Sluishuis op het Steigereiland' (projectbureau IJburg d.d. 27 mei 2004)

---

**Ter inzage gelegde stukken:**

n.v.t.

---

**Uitgenodigde andere Raadscommissies:**

n.v.t.

---

**Behandeling in de Gemeenteraad:**

n.v.t.

---

**Financiële toelichting:**

n.v.t.

---

**Extern overleg:**

Met betrekking tot het waterstaatkundig beheer van het Sluishuis heeft er overleg plaatsgevonden met:

- Rijkswaterstaat, Provincie Noord-Holland: er is geadviseerd het (tijdelijk) waterstaatkundig beheer bij de gemeente Amsterdam te leggen en te bekijken of het beheer in de toekomst bij het Hoogheemraadschap kan worden ondergebracht;

- Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht: op basis van het advies van Rijkswaterstaat en de Provincie is overleg gevoerd. Hierin heeft AGV wederom aangegeven het waterstaatkundig beheer van het Sluishuis niet op zich te willen nemen. Hierop is afgesproken dat PBIJ aan het gemeente bestuur het voorstel zal voorleggen om als gemeente voorlopig het waterstaatkundig beheer op zich te nemen.

---

**Advies Commissie:**

---

**Behandelend ambtenaar**

**Dienst:** F. ter Haar en D. Frenken (tel. 621 4048/4153)

**Sector / Bestuursdienst:** B. Bosman (tel. 552.2921)

paraaf (diensttak)directeur	paraaf sectordirecteur
-----------------------------	------------------------