**Samenvatting samenwerkingsovereenkomst De Nieuwe Kern**

In deze bijlage worden de belangrijke punten uit de artikelen van de samenwerkingsovereenkomst samengevat.

Considerans
Gemeente Amsterdam maakt een voorbehoud op de ontwikkeling van haar gronden die in de 20Ke-zone liggen, muv Nieuw Vredelust. Wanneer op rijksniveau besluiten worden vastgelegd over woningbouw in deze zone, zal Amsterdam de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van deze zone toetsen. Tot die tijd is er sprake van 'De Nieuwe Kern deel I' en 'De Nieuwe Kern deel II' (bijlage 1).

In de samenwerkingsovereenkomst wordt onderscheid gemaakt tussen plangebied en exploitatiegebied (bijlage 1A en 2A). In het exploitatiegebied zitten alleen functies die door de ontwikkeling van DNK van bestemming zullen wijzigen. Sportpark De Toekomst valt buiten het exploitatiegebied waardoor Ajax geen grondeigenaar is in het exploitatiegebied. Ajax is voornemens het trainingscomplex uit te breiden op P2, wat wel binnen het exploitatiegebied valt. Door deze uitbreiding zal Ajax echter geen grondeigenaar in het exploitatiegebied worden. Dat blijft de gemeente Amsterdam doordat zij de grond in erfpacht uitgeeft.

Artikel 1
Doel van de overeenkomst is het vastleggen van afspraken over de ontwikkeling van DNK voor onder meer woningen, bedrijvigheid, evenementen parkeren, recreatieve en sportieve voorzieningen. De overeenkomst loopt tot het moment van vaststelling van de structuurvisie, van de startnotitie aanpak traject bestemmingsplannen én ondertekening van de anterieure overeenkomsten, die nog met elke grondeigenaar zullen worden gesloten.

Artikel 2
Het stedenbouwkundige raamwerk (bijlage 1B) heeft als basis gediend voor het exploitatiemodel (bijlage 2B) waarmee de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling is aangetoond. Hierbij wordt de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gebruikt en vastgelegd. Deze systematiek bepaald welke bovenplanse kosten tot het plan van DNK behoren en hoeveel elke partij hieraan moet bijdragen.
Het raamwerk wijkt af van de ruimtelijke uitgangspunten van de Nota van Uitgangspunten uit 2013 (met name locatie Ajax), en partijen onderkennen dit. Het raamwerk is het uitgangspunt voor nadere uitwerking tot structuurvisie.

Ouder-Amstel zal een exploitatieplan opstellen conform de Wro/Bro. Indien het Ouder-Amstel niet lukt met alle grondeigenaren een anterieure overeenkomst te sluiten, zullen de exploitatiekosten verhaald worden obv het exploitatieplan.

Artikel 3
Dit artikel benoemt de documenten die gemaakt zullen worden van de uitwerking van het raamwerk en exploitatiemodel tot een bestemmingsplanstrategie met communicatieplan en planning.
Ouder-Amstel zal documenten ter vaststelling door college van B&W en/of raad eerst ter goedkeuring voorleggen aan de grondeigenaren.
De publiekrechtelijke verantwoordelijkheden worden hierbij altijd in acht genomen.

Artikel 4
Randvoorwaarde voor Ouder-Amstel voor betrokkenheid bij de gebiedsontwikkeling van DNK is een voor haar kostenneutrale realisatie zonder financiële risico's. Hierbij wordt niet gestreefd naar winstmaximalisatie. Uitgangspunt is dat Ouder-Amstel de openbare ruimte in het exploitatiegebied voor eigen rekening gaat beheren.

Amsterdam heeft als randvoorwaarden dat de financiële verrekening plaatsvindt door een op te stellen exploitatieplan conform Wro/Bro. Daarbij moet de gebiedsontwikkeling voorzien in aansluiting op de stad via Amstelcorridor, lokale, regionale en bovenregionale sportvoorziening, voldoende parkeervoorzieningen voor evenementen, het faciliteren van de groeiambitie van Ajax en een onherroepelijk bestemmingsplan dat woningbouw binnen de 20Ke-contour in BSG mogelijk maakt.

Voor NS en VolkerWessels Vastgoed is een haalbare businesscase de randvoorwaarde.

Artikel 5
Doordat DNK wordt verdeeld in een deel I en een deel II, waar Amsterdam in een later stadium een besluit over zal nemen, was een oplossing nodig voor de verrekening van de bovenplanse kosten.
De oplossing is als volgt. Indien deel II ontwikkeld wordt, heeft dit deel voordeel van de bovenplanse investeringen die zijn gedaan in deel I. Dit betreft de fietsbrug over de A2, een upgrade van de Holterbergweg, de wijkontsluiting tussen spoor en volkstuinparken en de verlenging van de Joan Muyskenweg. Indien deel II ontwikkeld zal worden, zal gemeente Amsterdam een bijdrage doen aan deze bovenplanse kosten. Deze afspraak vervalt na 20 jaar na de datum van vaststelling van het exploitatieplan van deel I.
De systematiek van de berekening hiervan is vastgelegd in bijlage 8.

Artikel 6
Door de ontwikkeling van DNK verdwijnen de parkeerterreinen P2, Amsterborgh/Borchland, P-Plus en P-Bus met een gezamenlijke capaciteit van 3300 parkeerplaatsen die voornamelijk voor het evenementenparkeren gebruikt worden. In het raamwerk is een gebouwde parkeervoorziening met 2000 plaatsen opgenomen ter compensatie van P2. Tevens is Amsterdam voornemens om de bestaande sportvoorzieningen van het huidige sportpark Strandvliet op het dak van de gebouwde parkeervoorziening te plaatsen. De realisatie en exploitatie van de gebouwde parkeervoorziening leidt tot een negatieve businesscase.
Om het financiële nadeel van de parkeervoorziening te compenseren, wordt 15.000m² kantoorvolume toegevoegd in de directe nabijheid van de voorziening. De opbrengsten van deze kantoormeters zijn nodig om het nadeel van de parkeervoorziening te compenseren. Ook wordt hierdoor dubbelgebruik mogelijk.

Voor de overige 1300 parkeerplaatsen voor evenementen en het busparkeren wordt een overloopgebied gezocht op maaiveld (bijlage 9). Uitgangspunt is dat dit gebied wordt ingericht als openbaar gebied dat indien nodig gebruikt kan worden als parkeerterrein tbv evenementen. Als dat het geval is zullen de aankoop- en inrichtingskosten onderdeel zijn van het exploitatiemodel. Mocht het geen openbare functie krijgen, komen de kosten voor rekening en risico van gemeente Amsterdam.

Artikel 7
Gemeente Amsterdam heeft de wens ook bovenregionale sportvoorzieningen (binnensportcomplex of sporthal) in te passen in het plangebied. Ouder-Amstel en Amsterdam zullen samen onderzoeken welke mogelijkheden er hiervoor zijn en of die financieel haalbaar zijn.

Artikel 8 en artikel 14
Alle grondeigenaren in het exploitatiegebied zullen zich inspannen om tot anterieure overeenkomsten met Ouder-Amstel te komen. Deze overeenkomsten kunnen overgedragen worden aan derden. Afgesproken is dat hier schriftelijke toestemming van de overige partijen voor nodig is. Dit om zekerheid van de naleving van de samenwerkingsovereenkomst te waarborgen.

Artikel 9
Gestreefd wordt de ontwikkeling van DNK op een duurzame en innovatieve wijze te doen. Circulaire gebiedsontwikkeling en gezondheid zijn hierbij speerpunten. In bijlage 5 is uitgelegd hoe dit bereikt kan worden.

Artikel 10
Voor het proces tot aan de vaststelling van de structuurvisie, de startnotitie traject bestemmingsplannen én de ondertekening van de anterieure overeenkomsten is een begroting opgesteld (bijlage 6). Deze kosten worden normaliter door de gemeente voorgefinancierd en pas achteraf verhaald, maar in de samenwerkingsovereenkomst is afgesproken dat de grondeigenaren in het exploitatiegebied vooraf en tijdens het proces hun bijdrage betalen.
Gemeente Ouder-Amstel wil DNK kostenneutraal ontwikkelen. Omdat Ouder-Amstel ook voor een klein deel grondeigenaar is waar opbrengsten gegenereerd worden, zal ook Ouder-Amstel een minimale bijdrage moeten leveren.

Artikel 11
De samenwerkingsovereenkomst eindigt op het moment dat de structuurvisie en startnotitie aanpak traject bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad en de anterieure overeenkomsten met de grondeigenaren uit het exploitatiegebied zijn ondertekend. Partijen zijn bevoegd de overeenkomst tussentijds te beëindigen. Een partij die stopt heeft dan geen recht op teruggave van de financiële bijdrage voor de looptijd van de samenwerkingsovereenkomst.

Artikel 12
Partijen hebben tenminste eenmaal in de vier weken overleg. Uitgangspunt is dat besluiten genomen worden op basis van unanimiteit. Ajax heeft hier een bijzondere rol, omdat deze geen onderdeel is van het exploitatiegebied en dus geen financiële bijdrage levert. Ajax heeft daarom slechts stemrecht in zaken die direct van invloed zijn op de belangen van Ajax.

Artikel 13
Ouder-Amstel behoudt bij de nakoming van de samenwerkingsovereenkomst haar volledige vrijheid in de uitoefening van haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden.