Gemeente
Amsterdam
Zuidoost

Bezoekadres
Anton de Komplein 150
1102 CW Amsterdam

Postbus 12491
1100 AL Amsterdam
Telefoon 14 020
zuidoost.amsterdam.nl

4. Ondertekende brief inz. vervolgtraject + voorwaarden Change=

Retouradres: SDZO, Postbus 12491, 1100 AL Amsterdam

Change=
[redacted]

Datum 12 maart 2015
Ons kenmerk ZK15000387
Uw kenmerk -
Behandeld door [redacted],

Kopie aan
Bijlage -

Onderwerp Jongerenhuisvesting Change= in Amsterdam Zuidoost

Geachte heer [redacted],

Zoals wij u op 17 december 2014 reeds hebben aangegeven, zijn wij verheugd, u nu formeel mee te delen dat het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuidoost heeft ingestemd met de uitkomsten van de haalbaarheidsstudie 2e fase en met een vervolg van het project jongerenhuisvesting op de hoek Bijlmerdreef / Dolingadreef. Het doel van het stadsdeel is om de beoogde jongerenhuisvesting op een zo kort mogelijke termijn te realiseren. Middels deze brief beschrijven wij het vervolgtraject van het project en welke randvoorwaarden het Dagelijks Bestuur hierbij meegeeft. Hiermee vervallen onze eerdere brieven.

Samenwerkingsovereenkomst
De samenwerkingsovereenkomst zal in overleg met u de komende periode worden opgesteld. Op deze wijze willen wij graag spoedig en uiterlijk 31 mei 2015 tot een ondertekende samenwerkingsovereenkomst komen. In het besluit van het DB is opgenomen dat de exclusiviteit van de grondpositie wordt verlengd tot 31 mei 2015. Mocht de samenwerkingsovereenkomst op 31 mei 2015, om welke reden dan ook, niet ondertekend zijn, dan behoudt de gemeente zich het recht voor om de samenwerking stop te zetten, zonder dat dit verdere consequenties dan wel verplichtingen voor beide partijen met zich meebrengt.

In de samenwerkingsovereenkomst wil de gemeente, om een goed beheer in en rond het gebouw te borgen, de belangrijkste aspecten van het beheermodel vastleggen. De komende periode zullen wij de overleggen met u en onder andere de veiligheidscoördinator, politie en wijkcoördinator blijven voortzetten om het beheermodel te bespreken om onder andere na te gaan welke aspecten van het beheer in de samenwerkingsovereenkomst zullen moeten worden vastgelegd.

In de samenwerkingsovereenkomst zal ook een concept erfpachtaanbieding opgenomen worden. Deze wordt in een later stadium verder uitgewerkt. Daarnaast zal in de samenwerkings-overeenkomst een datum overeengekomen worden waarop de bouw uiterlijk dient te starten en een datum waarop het gebouw uiterlijk dient te worden opgeleverd. Op het moment dat, om welke reden dan ook, de bouw later start, dient Change= verplicht een reserveringsvergoeding te betalen, conform het beleid binnen de gemeente Amsterdam. In de samenwerkingsovereenkomst zullen de details van deze regeling worden opgenomen. In het besluit van het Dagelijks Bestuur is tevens opgenomen dat het maximum aantal woningen 569 bedraagt.

Grondprijsadvies
Op 20 november 2014 heeft het OGA, (nu RVE Grond en Ontwikkeling) een definitief grondprijsadvies afgegeven. Dit grondprijsadvies is gebaseerd op het volgende programma:

- 16.784 m² gbo jongerenwoningen bestaande uit 8 appartementen van ca. 40 m² gbo (minder valide kamers), 534 appartementen van ca. 28 m² gbo en 27 dubbele appartementen van ca. 56 m² gbo of 54 enkele appartementen van 28 m² gbo;
- 1.070 m² bvo bedrijfsruimte geschikt voor bijvoorbeeld een uitzendbureau en andere functies die passen binnen het beleid van de gemeente dat voor dit gebied geldt;
- 1.190 m² bvo ontmoetings- en werkruimte met hierin wasvoorzieningen, fitnessruimte, werkplekken en bibliotheek.
- Voor de halfverdiepte parkeerplaatsen is de grondprijs op basis van de residuele berekening nihil.

Op basis van dit programma is de grondprijs als volgt bepaald:

Woningen:	€ [redacted]--
Ontmoeting/werkruimte:	€ [redacted]--
Bedrijfsruimte:	€ [redacted]--
Parkeerplaatsen :	€ [redacted]--
Totale grondprijs:	€ [redacted]--

Graag maken wij u erop attent dat indien het bovenstaande programma wijzigt, dit gevolgen kan hebben voor het grondprijsadvies. De bovengenoemde grondprijs is gebaseerd op prijspeil 2014 exclusief BTW en is geldig tot 21 november 2015. De grondprijs voor de 30 halfverdiepte parkeerplaatsen is conform de residuele berekening nihil. Desondanks worden deze parkeerplaatsen wel aan u doorberekend omdat deze conform de fiscus een financiële waarde vertegenwoordigen en hierover dus BTW verschuldigd is. De totale grondprijs van de woningen is derhalve met het bedrag van de parkeerplaatsen in mindering gebracht.

Waarborgsom
Zoals in eerdere brieven aan u gemeld, vraagt de gemeente bij de start van deze nieuwe fase van het project een waarborgsom. Deze waarborgsom wordt afgeleid van de grondprijs en bedraagt een maal de indexcanon. De waarborgsom is verrekenbaar met de betaling bij de vestiging van de erfpacht, maar vervalt aan de gemeente als de uitgifte buiten toedoen van de gemeente niet tot stand komt. Over de waarborgsom is geen btw verschuldigd. In dit geval bedraagt de hoogte van de waarborgsom: € [redacted]--. De waarborgsom mag in twee termijnen worden betaald aan de gemeente. De eerste termijn dient uiterlijk 31 mei 2015 betaald zijn en bedraagt € [redacted]--, hiervoor ontvangt u spoedig een factuur van de gemeente. De tweede termijn dient uiterlijk 31 augustus 2015 betaald te zijn en bedraagt € [redacted]--.

Ontwerp gebouw en openbare ruimte
Op basis van de voorlopige ontwerpen van het gebouw en de openbare ruimte, welke voldoen aan de randvoorwaarden die door de supervisor en stedenbouwkundige zijn gesteld, zal samen met u gewerkt worden aan een definitief ontwerp van zowel het gebouw als de openbare ruimte. Parallel aan dit proces zal ook een wenstracéprocedure gestart worden voor het mogelijk verleggen van kabels en leidingen, dan wel aanleggen van nieuwe kabels en leidingen. Wij maken u er op attent dat de standaard termijn voor de wenstracéprocedure 12 maanden voorbereidingstijd vergt en 3 maanden uitvoeringstijd. Dit is echter mede afhankelijk van de hoeveelheid werkzaamheden.

Ruimtelijke procedure
Zoals reeds in de haalbaarheidsstudie is geconcludeerd past het gebouw binnen de bouwgrenzen van het vigerende bestemmingsplan. Het bouwvlak en de maximale bouwhoogte worden niet overschreden. Qua functie past het gebouw echter niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Daarom is het noodzakelijk een ruimtelijke onderbouwing in het kader van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan op te stellen, dan wel een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Zoals reeds met u is besproken in het planteamoverleg, is besloten om een uitgebreide omgevingsvergunning-procedure te doorlopen.

Financiële randvoorwaarde
Ten aanzien van de ruimtelijke procedure is reeds eerder besloten om de kosten voor deze omgevingsvergunningprocedure voor te schieten tot een maximum van € [redacted]--. Op het moment dat blijkt dat het project onverhoopt niet doorgaat, dan hoeft Change= de kosten die tot dan toe voor de ruimtelijke procedure zijn gemaakt (met een maximum van € [redacted]--) niet terug te betalen. Als het project wel doorgaat, dan dient Change= deze kosten terug te betalen aan het stadsdeel. Deze afspraak zal ook in de samenwerkingsovereenkomst worden vastgelegd.

Planning
Op het moment dat deze brief verzonden wordt, wordt de planning geactualiseerd. In de planteamoverleggen zal de planning in detail besproken worden. De (definitieve) planning zal ook onderdeel worden van de samenwerkingsovereenkomst. Wij verzoeken u om één getekend exemplaar van deze brief aan ons te retourneren.

Met vriendelijke groet,
Namens het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Zuidoost

[redacted]

Gebiedspool Zuidoost

Voor akkoord

[redacted]

Algemeen directeur Change=