Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Stadgenoot
Dhr 5.1, 2, e
Postbus 700
1000 AS Amsterdam

Datum 4 juli 2017
Ons kenmerk -
Uw kenmerk -
Behandeld door 5.1, 2, e
Onderwerp Overeenkomst ontwikkeling huisvesting statushouders Kruislaan, stadsdeel Oost

Geachte heer 5.1, 2, e

In diverse overleggen hebben Stadgenoot en gemeente Amsterdam gesproken over de ontwikkeling van tijdelijke huisvesting voor statushouders, studenten en jongeren op de Kruislaan in stadsdeel Oost. Stadgenoot en Gemeente hebben afgesproken om de afspraken en voorwaarden vast te leggen in een overeenkomst. De overeenkomst behelst de afspraken ten behoeve van de totstandkoming van de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van voornoemde tijdelijke huisvesting en wordt nader uitgewerkt tot een ontwikkelovereenkomst met o.a. grondhuurovereenkomst en afhankelijk opstalrecht.

Context en opgave
Zoals u weet is de realisatie van deze tijdelijke huisvesting een middel om versneld de Amsterdamse voorraad sociale huurwoningen te vergroten. Deze toevoeging aan de huidige Amsterdamse voorraad is noodzakelijk. Met uitsluitend huisvesting in de bestaande voorraad kan de gemeente samen met de Amsterdamse woningcorporaties niet voldoen aan de door het rijk aan de gemeente opgelegde taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Daarom heeft het college met instemming van de gemeenteraad besloten om in 2016-2018 5.400 extra (tijdelijke) woningen te realiseren, die toegewezen worden aan Amsterdammers waaronder 50% statushouders. Deze woningen worden gerealiseerd in getransformeerde panden én (vooral) op leegstaande kavels.

Voor de gemeente is het te doorlopen proces bij de planvorming zoals vastgelegd in de motie *huisvesting statushouders samen met de buurt* leidend. De motie houdt in dat de gemeente in samenwerking met Stadgenoot bij het opstellen van het bouwplan zorgt voor optimale inbedding in de buurt, en waar mogelijk rekening wordt gehouden met de wensen van de bewoners en een

5.1, 2, e

5.1, 2, e

aantal aspecten, o.a. veiligheid en toegankelijkheid, begeleiding van de statushouders en ontmoetingen tussen bewoners en de buurt. Voor motie is voor de volledige inhoud bijgevoegd (**bijlage 1**). De verdeling van de taken uit de motie is als volgt:

a. Het leveren van een verkeerskundig plan is onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. Dit plan wordt door de Gemeente verzorgt.
b. Garanderen dat de openbare ruimte veilig en toegankelijk wordt. Is taak van Gemeente.
c. Ondersteuning van statushouders via maatschappelijke organisaties. Is taak van de Gemeente.
d. Stadgenoot zorgt voor een gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners van het complex en voor de vrijwilligers die de bewoners helpen.
e. Gemeente is in gesprek met o.a. voetbalclub Zeeburgia over de bijdrage die zij wil en kan leveren om de bewoners van het complex in contact te brengen met de buurt.
f. Stadgenoot maakt een beheersplan waarbij o.a. de positieve punten van Riekerhaven worden meegenomen.

Doel en strekking van de afsprakenbrief

1. Stadgenoot en Gemeente zullen gezamenlijk werken, ieder vanuit zijn eigen rol, aan het realiseren van tijdelijke huisvesting voor Amsterdammers voor de duur van 10 volledige exploitatiejaren (vanaf datum 1e verhuring en de daarop volgende 10 jaar), uitgaande van een mix van 50% statushouders en 50% andere doelgroepen zoals studenten of jongeren. Bij het uitwerken van het plan wordt indien dit geen financiële consequenties heeft, zoals in deze overeenkomst met elkaar overeengekomen, rekening gehouden met de wensen van omwonenden en de inbedding in de buurt.

Uitgangspunten en afspraken

2. De Gemeente verhuurt een kavel op het terrein aan de Kruislaan (**bijlage 2**) tijdelijk aan Stadgenoot ten behoeve van realisatie en exploitatie van tijdelijke woningen voor statushouders, jongeren en studenten. Hiertoe zal de gemeente een grondhuurovereenkomst aangaan met Stadgenoot en zal er een afhankelijk opstalrecht (gekoppeld aan de grondhuurovereenkomst) gevestigd worden voor het zekerstellen van de eigendomsrechten van (modulaire) huisvesting ten gunste van Stadgenoot.
   De 10 jaar exploitatietermijn gaat in op moment van de oplevering van de woningen (1e verhuring) en eindigt op het moment dat het complex niet meer bewoond is.

3. De grondhuurprijs van de kavel bedraagt 5.1, 2, b per m2 GBO (prijspeil 1-1-2016) jaarlijks te betalen door Stadgenoot. Bedragen worden jaarlijks op basis van de CPI-alle huishoudens geïndexeerd. Na de tien jaar periode kan er afhankelijk van het leegkomen van de units per maand worden afgerekend i.p.v. per heel jaar.
   De huurprijs gaat in op moment van de oplevering van de woningen ofwel 1e verhuring en eindigt op het moment dat het complex niet meer bewoond is.
   De huurprijs heeft uitsluitend betrekking op de kavel, zijnde het perceel grond. Alle op het gehuurde perceel grond te bouwen opstallen zijn eigendom van Stadgenoot zodra deze zijn gerealiseerd en behoren uitdrukkelijk niet tot de gehuurde kavel. Een tegenprestatie/huurprijs voor het gebruik van de opstallen is zodoende niet van toepassing.

4. Ten behoeve van de beoogde verhuring zullen partijen een grondhuurovereenkomst aangaan

5.1, 2, e

5.1, 2, e

en zal er indien noodzakelijk ter voorkoming van natrekking een afhankelijk opstalrecht (gekoppeld aan de grondhuurovereenkomst) gevestigd worden voor het zekerstellen van de eigendomsrechten van de (modulaire) huisvesting ten gunste van Stadgenoot.

5. Overeenkomstig de Europese regelgeving zal het project aangewezen (moeten) worden als Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) in de zin van artikel 106 lid 2 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (het betreft een additionele DAEB ten opzichte van het bouwen en verhuren van sociale huurwoningen dat door de landelijke wetgever is aangewezen als DAEB in artikel 47 van de Woningwet en het besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015). De bijdrage die de gemeente zal verstrekken is ter compensatie voor de uitvoering van de hiervoor omschreven DAEB en vindt plaats op grond van het DAEB Vrijstellingsbesluit (Publicatieblad EU, 11 januari 2012, L 7 blz. 3). De hoogte van de geraamde investeringskosten-/exploitatiekosten en het te verwachte rendement is door Stadgenoot uitgewerkt.

6. In de openbare ruimte van de Kruislaan en omgeving is onvoldoende parkeercapaciteit voor het opvangen van de autoparkeerbehoefte. Er wordt door de gemeente beperkt extra openbaar parkeren in de openbare ruimte gerealiseerd. Het beheer van deze plekken wordt door de gemeente verzorgd. Voor bewonersparkeren geldt geen minimum aantal parkeerplaatsen op de kavel en een maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning. Stadgenoot realiseert geen bewonersparkeerplaatsen op de kavel en is zich ervan bewust dat er geen parkeervergunningen worden uitgegeven aan de bewoners van het wooncomplex en zal bewoners hierover informeren.

7. Parkeren van fietsen en scooters:
   - 1 fietsparkeerplaats voor bewoners per wooneenheid (op de kavel)
   - 0,5 fietsparkeerplek voor bezoekers per wooneenheid (op de kavel of in de openbare ruimte)
   - 0,13 scooterparkeerplekken per wooneenheid (op de kavel)

8. De gemeente dekt de kosten af die nodig zijn voor eventuele geluidwerende maatregelen als gevolg van bovengemiddelde geluidshinder veroorzaakt door de locatie specifieke ligging.

9. Stadgenoot en de Gemeente hebben de intentie om afspraken met elkaar te maken over doorstroom van statushouders na 5 jaar naar de bestaande woningvoorraad. Alle statushouders, jongeren en studenten moeten zich inschrijven bij Woningnet. Voor statushouders komt er een speciale regeling (vangnetregeling) conform het besluit van College B&W van oktober 2015, zodat statushouders na afloop van het huurcontract een vergelijkbare positie hebben op de woningmarkt als de andere jongeren. Met de vangnetregeling wordt het verkrijgen van een volgende woning versoepeld. Stadgenoot krijgt voor de uitplaatsing van de gebruikers/huurders geen extra taakstelling om deze gebruikers/huurders te huisvesten.
   De vangnetregeling houdt in dat de statushouder een inschrijfduur heeft opgebouwd alsof hij/zij vanaf zijn 18de al staat ingeschreven bij Woningnet (voorbeeld: als iemand 24 jaar is als hij/zij binnenkomt en na 3 jaar wonen vertrekt, dan heeft hij/zij een wachttijd opgebouwd van

5.1, 2, e

5.1, 2, e

9 jaar (27 jaar min 18 jaar)). De regeling wordt in 2017 door de gemeente uitgewerkt.

Taken en verantwoordelijkheden Gemeente Amsterdam

10. De Gemeente draagt zorg voor bouwrijpe levering van de kavel en betaalt de hiermee samenhangende kosten.

11. De Gemeente coördineert en betaalt de aanleg van de hoofdaansluiting (kabels en leidingen) en huisaansluiting tot aan de kavelgrens of de gebouwgrens. De taken en verantwoordelijkheden voor de kabels en leidingen is weergegeven in de Demarcatietekening (**bijlage 4**). Op dit moment is het uitgangspunt dat het terrein rondom de woonblokken openbaar toegankelijk wordt. Dit betekent aanleg en beheer van de huisaansluiting door de nutsbeheerder. Specifiek met betrekking tot de afvoer van huishoudelijk afvalwater speelt de situatie dat de verwerkingscapaciteit ter plaatse beperkt is en naar alle waarschijnlijkheid een pompinstallatie nodig is. De Gemeente treedt in overleg met Waternet omtrent noodzaak, aanleg en kosten. Kosten van de pompinstallatie of overige kosten voor nu niet voorziene noodzakelijke nutsvoorzieningen voor de functie wonen zijn in geen geval voor Stadgenoot.

12. Uitgangspunt van kabels en leidingen is all-electric. Indien de nutspartijen niet het juiste vermogen kunnen leveren en er (deels) op gas of naar een alternatieve warmtebron moet worden overgegaan dan betaalt de Gemeente de meerkosten voor het wijzigen van all-electric naar een collectieve cv-installatie. De kosten voor een wijziging naar een collectieve cv-installatie worden geraamd op 5.1, 2, b - exclusief BTW per unit. Afrekening zal plaatsvinden op basis van de werkelijke kosten.

13. De Gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg, het beheer en onderhoud van openbare ruimte. De taken en verantwoordelijkheden voor de inrichting van het terrein is weergegeven in de Demarcatietekening (**bijlage 4**).

14. Financieel uitgangspunt is dat de gemeente bijdraagt aan het onrendabele deel van de opgave met een bedrag van 5.1, 2, b BTW-vrij bedrag) per woonunit bij een exploitatietermijn van 10 jaar uitgaande van de aankoop van gebruikte units De bijdrage is vastgesteld op basis van de exploitatiebegroting van Stadgenoot. De vastgoedberekening gaat ervan uit dat de gemeente de kosten betaalt voor de benodigde geluidwerende maatregelen en dat Stadgenoot het risico voor haar rekening neemt dat woningen na de exploitatieperiode leeg en ontruimd zijn (verhuiskostenregeling). De uitgangspunten van de vastgoedberekening zijn bijgevoegd (**bijlage 3**).
De uitbetaling van de bijdrage vindt dan plaats zodra het koopcontract voor de Turnkey levering tussen Stadgenoot en verkoper gesloten is. Stadgenoot merkt de woonunits voor de omzetbelasting aan als een roerende zaak. Mocht later blijken dat Stadgenoot door deze keus door de fiscus financieel wordt benadeeld in de vastgoedexploitatie, dan wordt de vastgoedberekening met de overeengekomen parameters opnieuw berekend als onroerend goed en de bijdrage vanuit de gemeente op het exploitatieresultaat met de gemeente verrekend (zowel positief als negatief).

5.1, 2, e

5.1, 2, e

15. De gemeente verzorgt, indien nodig in overleg met Stadgenoot, de onderzoeken ten behoeve van de ruimtelijke motivatie en het opstellen van de ruimtelijke motivatie voor de afwijking van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van de omgevingsvergunning. De bestuursorganen van de Gemeente hebben echter bij de uitoefening van hun bevoegdheden in het kader van hun publieke taken een eigen verantwoordelijkheid.

16. De Gemeente is verantwoordelijk voor het aandragen van voldoende kandidaat statushouders. De aanmelding van de kandidaat statushouders moet zodanig zijn dat Stadgenoot aansluitend kan verhuren. Indien er vertragingen in het aanmeldproces optreden en aansluitend verhuur niet mogelijk is of zolang er onvoldoende kandidaat statushouders worden aangemeld mag Stadgenoot de woning aan andere kandidaten, niet zijnde statushouders, toewijzen. Zodra de Gemeente weer in staat is voldoende kandidaat statushouders aan te dragen worden de leegkomende woningen weer toegewezen aan statushouders.

17. De Gemeente heeft een maximale inspanningsverplichting ten aanzien van de ondersteuning bij de ontwikkeling van de tijdelijke huisvesting. Zo is vertrekpunt dat de gemeente de ruimtelijke onderbouwing zal (doen) opstellen, dat de gemeente de onderzoeken t.b.v. de ruimtelijke onderbouwing zal (doen) verzorgen. Zo zal zij waar nodig ondersteuning bieden bij het stroomlijnen van de contacten tussen Stadgenoot en de Omgevingsdienst ten behoeve van de omgevingsvergunning. Op voorhand is een aandachtspunt de bouw van de woningen in de nabijheid van het spoor en een tunnel en de bodemgeschiktheid.

Taken en verantwoordelijkheden Stadgenoot

18. Stadgenoot draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het ontwerp, de ontwikkeling, realisatie, exploitatie en beheer & onderhoud van de door Stadgenoot geplaatste gebouwen op het Gehuurde.

19. Stadgenoot is verantwoordelijk voor het indienen van de tijdige en volledige aanvraag van de omgevingsvergunning en voor het verzoek bij die aanvraag om een latere inwerkingtreding van de instandhoudingstermijn van 10 jaar ingevolge de notitie "Instandhoudingstermijn vanaf moment ingebruikname i.p.v. vanaf moment vergunningverstrekking", d.d. 18 november 2016 (**bijlage 5**). Indien de aanvraag om een latere inwerkingtreding niet wordt gehonoreerd wordt overleg gevoerd over de financiële gevolgen en financiële oplossing.

20. Stadgenoot is verantwoordelijk voor de aanleg en beheer & onderhoud van het interne netwerk vanaf het aansluitpunt vanaf de kavelgrens of gebouwgrens tot de woningen in combinatie met de installaties binnen de woonblokken. Stadgenoot zal daartoe huisaansluitingen aanvragen bij de kabels- en leidingbeheerders. Deze kosten zijn voor rekening van Stadgenoot. De taken en verantwoordelijkheden voor het interne netwerk zijn weergegeven in de Demarcatietekening (**bijlage 4**).

21. Stadgenoot is verantwoordelijk voor het inrichtingsplan, de inrichting en het beheer en onderhoud van het privaat terrein binnen de kavel. De kosten hiervoor zijn voor rekening van

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Stadgenoot.
De taken en verantwoordelijkheden voor de inrichting van het terrein is weergegeven in de Demarcatietekening (**bijlage 4**). Stadgenoot is, vanuit het oogpunt van optimaal sociaal beheer, vrij een keuze te maken voor al dan niet (gedeeltelijke) privaat gebruik van buitenruimte. Privaat gewenste terreindelen worden door Stadgenoot aangelegd en beheerd

Gezamenlijke taken en verantwoordelijkheden Stadgenoot en Gemeente

22. De ambitie van de Gemeente is een maximaal programma van 250 woningen te realiseren. Op basis van de huidige concept plannen zal dit worden gerealiseerd. Het definitieve woningaantal en het programma volgt uit verdere studie van de locatie en het woonconcept. In de studie is in ieder geval aandacht voor de volgende aspecten:
    - goede verkaveling en ruimtelijke inpassing;
    - architectonische uitstraling die in redelijkheid voor tijdelijkheid mag worden gevraagd;
    - ruimte voor voorzieningen en ontmoeting;
    - geluid;
    - fiets- en scooterparkeren;
    - veiligheid;
    - ontsluiting

23. De Gemeente gaat in gesprek met de buurt (bewoners en organisaties, verenigingen) om hun ideeën en wensen te inventariseren en indien mogelijk mee te nemen in het bouwplan en wordt daarin ondersteund door Stadgenoot. Voor de communicatie met de buurt maken Stadgenoot en de Gemeente gezamenlijk een plan/procesvoorstel.

24. De proceskosten die partijen maken gedurende het planontwikkelingsproces zijn voor eigen rekening.

Einde van de exploitatieperiode

25. Aan het einde van de exploitatieperiode zal Stadgenoot zorgdragen voor het verwijderen van de units inclusief funderingsbalken. Funderingspalen worden op 1,5 meter onder het maaiveld of dieper afgeknipt. De paalkoppen worden ingemeten (x,y,z) en de inmeting wordt ter beschikking gesteld aan de gemeente. Kabels en leidingen binnen de kavel worden door Stadgenoot verwijderd. Kavelverharding wordt door Stadgenoot verwijderd, tenzij de gemeente heeft aangegeven dat deze om niet aan de gemeente kan verblijven. De gemeente geeft Stadgenoot een redelijke termijn, doch maximaal 100 werkbare dagen, voor het ontmantelen en verwijderen van de units. De termijn start vanaf het moment dat geen van de units meer bewoond zijn. In de ontruimingsperiode wordt geen huurbedrag gerekend.

Bodemkwaliteit

26. Op het gebied van bodemkwaliteit geldt de huidige situatie als uitgangspunt en wordt aan het eind van de beheerperiode een actualisatie uitgevoerd. Uitgangspunt is dat ten gevolge van het beheer geen achteruitgang van de bodemkwaliteit mag plaatsvinden. De huidige kwaliteit is in voldoende mate vastgesteld volgens het vigerende Amsterdamse onderzoeksprotocol in

5.1, 2, e

5.1, 2, e

rapport nummer RA16764f van bureau Crux d.d. 28-09-2016, en fungeert als nulmeting. In dat rapport is een ernstige bodemverontreiniging (immobiel) geconstateerd. Deze wordt voorafgaand aan de beheerperiode gesaneerd op kosten van de Gemeente volgens BUS-melding met kenmerk 3619835. De komende beschikking van de Omgevingsdienst op het verslag van deze sanering gaat bij de contractstukken voor het tijdelijk beheer door Stadgenoot.

Planning

27. Stadgenoot en de Gemeente hebben geconstateerd dat de planontwikkeling van deze urgent maatschappelijke opgave voor beide partijen belangrijk is. Stadgenoot en de Gemeente hebben afgesproken volgens bijgevoegde mijlpalenplanning te werken (**bijlage 6**).

28. Bij dreigende vertraging wordt onmiddellijk overleg gevoerd om de negatieve gevolgen tot een minimum te beperken en de mijlpalen in de planning te halen. De komende tijd wordt gezamenlijk gewerkt aan het plan om voor goedkeuring voor te leggen aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Stadgenoot gaat deze overeenkomst aan onder goedkeuring van het WSW.

29. Stadgenoot en de Gemeente hebben vertrouwen in het realiseren van de tijdelijke huisvesting voor statushouders, studenten en jongeren op de locatie Kruislaan. In het geval zij zich niet kunnen vinden in de haalbaarheid van de opgave, dan treden zij in beginsel daarover met elkaar in overleg. Stadgenoot blijft vrij zich *na overleg* terug te trekken, indien zij zich niet kan vinden in de haalbaarheid van het plan, indien zij onvoldoende vertrouwen heeft in het beheerplan, indien zij zich niet kan vinden in de woningaantallen of indien zij van mening is dat er onvoldoende draagvlak is. Stadgenoot blijft vrij om zich *zonder overleg* terug te trekken indien het WSW Stadgenoot geen toestemming verleend.

30. Stadgenoot en de Gemeente streven ernaar om de afspraken van de overeenkomst nader uit te werken in een door beide partijen te ondertekenen ontwikkelovereenkomst.

Van deze overeenkomst maken de volgende bijlagen onlosmakelijk deel uit:

1. Motie Huisvesting statushouders samen met de buurt;
2. Kaart kavelgegevens Kruislaan;
3. Uitgangpunten vastgoedberekening Kruislaan d.d. 1 juni 2017;
4. Demarcatie tekening;
5. Memo Instandhoudingtermijn;
6. Mijlpalenplanning

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Ik vertrouw u hiermee een juiste weergave te hebben gedaan van de recente gesprekken tussen Stadgenoot en Gemeente met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van tijdelijke huisvesting voor statushouders, studenten en jongeren op de Kruislaan. Ik verzoek u deze brief voor akkoord te tekenen en één exemplaar te retourneren.

Tot slot wil ik benadrukken uit te zien naar een constructieve samenwerking en wens u veel succes toe met deze opgave.

5.1, 2, e

5.1,

P.v.w. [illegible]
Directeur Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam

5.1, 2, e Ondertekening voor akkoord door Stadgenoot:

5.1, 2, e

Naam 5.1, 2, e
Datum: 4-7-'17

5.1, 2, e

Bijlage 1: Motie Huisvesting statushouders samen met de buurt

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad
Motie

R

5.1, 2, e

Jaar 2016
Afdeling 1
Nummer
Publicatiedatum
Ingekomen op
Ingekomen in
Te behandelen op

Onderwerp

Motie van het raadslid Van Dantzig (D66) c.s. instemmen met de financiële dekking huisvesting Asielzoekers en Statushouders **(huisvesting statushouders samen met de buurt)**

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden hebben de eer voor te stellen:

De raad,

Gehoord de discussie over instemmen met de financiële dekking huisvesting Asielzoekers en Statushouders

Constaterende dat

het college van B&W het recht heeft binnen bestaande ruimtelijke kaders locaties aan te wijzen voor de tijdelijke bouw van woningen voor kwetsbare groepen, zoals statushouders, waarbij er geen inspraak traject is over de locatie en de aantallen

Overwegende dat

het aanwijzen van locaties en aantallen door B&W noodzakelijk is om aan de grote maatschappelijke opgave te voldoen, waarbij kleinschaligheid de voorkeur heeft

Voorts overwegende dat

de achtergrond van de te huisvesten groep niet relevant is voor de bestemming, maar dat het voor het creëren van draagvlak van belang is zorgvuldig naar de bewoners te luisteren en hun specifieke kennis in te zetten om het plan te verbeteren.

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders:

- Voordat B&W een besluit neemt, worden waar nodig samen met het stadsdeel bewonersbijeenkomst georganiseerd, waarbij stakeholders (zoals vertegenwoordigers van bewonersgroepen) worden geïnformeerd over het te nemen besluit en wordt gevraagd om hun ideeën, zorgen en andere zaken die de bewoners belangrijk vinden mee te geven voordat het besluit wordt genomen.

1

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Jaar 2016
Afdeling 1
Nummer
Datum

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Amendement

R

- Bij het opstellen van het bouwplan, waarin het mengen van statushouders en jongeren cq studenten wordt opgenomen, zorg te dragen voor optimale inbedding in de buurt, en waar mogelijk rekening gehouden wordt met de wensen van de bewoners en met de volgende aspecten:
  - De complexen krijgen een veilige en toegankelijke openbare ruimte
  - Verkeerskundigplan als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning.
  - aan te sluiten bij de ervaringen van 'Het Startblok' op Riekerhaven zoals (zelf)beheer, een maatjesproject en 'community building'
  - Ondersteuning van statushouders via maatschappelijke organisaties
  - Gemeenschappelijke ruimte om ontmoetingen tussen vrijwilligers, bewoners en buurtgenoten te faciliteren
- Bij tijdelijke huisvestingslocaties een inpassingsplan op te stellen zoals dat ook gebeurt bij huisvesting van kwetsbare groepen in de stad. In het inpassingsplan worden maatregelen voorgesteld voor het behoud van de leefbaarheid van de buurt. Er komt een klankbordgroep waarin bewoners, omwonenden en politie zitting hebben.

Het lid van de gemeenteraad,

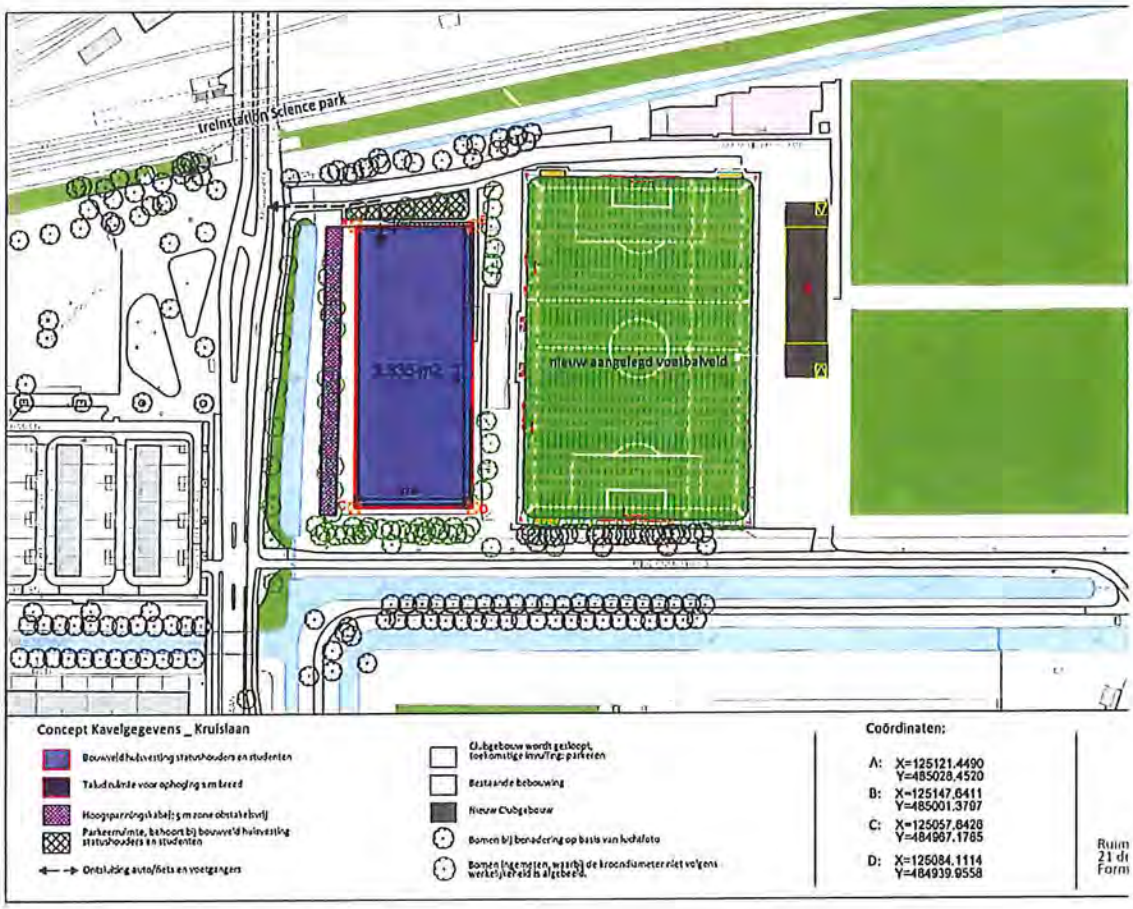
R.H. van Dantzig (D66)
E. Flentge (SP)
D.A. van der Ree (VVD)
M.F. Poorter (PvdA)
M.D.Shasavari-Jansen (CDA)
W. van Soest (PvdO)

5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Bijlage 2: Kaart kavelgegevens Kruislaan



5.1, 2, e

5.1, 2, e

Bijlage 3: Uitgangspunten vastgoedberekening Kruislaan d.d. 1 juni 2017

Volgens afspraak de uitgangspunten met een IRR van 4,5 %
Programma & investering

- 250 eenheden van 21m2 gbo, 1 gemeenschappelijke woonkamer, wasruimte en beheerdersruimte
- Alle bedragen exclusief BTW
- Huurprijs per woning 5.1, 2, b per maand excl. BTW.
- Investering aanschaf units 5.1, 2, b - excl. BTW
- Aansluitkosten units 5.1, 2, b -
- Leges vergunning 5.1, 2, b -
- AK (2%) 5.1, 2, b -
- Onvoorzien 3% 5.1, 2, b -
- Totaal Stichtingskosten 5.1, 2, b -
- Terugkoop in jaar 10 5.1, 2, b - (nog nader overeen te komen i.v.m. tweede levensduur is de waarde nihil)
- Kosten raming afvoer en opruimen terrein 5.1, 2, b -

Overige uitgangspunten

- Oninbare huren 2% per jaar
- Gemiddelde bezettingsgraad (over 10 jaar) 5.1, 2, b
- Leegwaarde per woning (totale investeringskosten) 5.1, 2, b -
- Mutatiegraad 25%
- Jaarlijkse canon per m2 gbo 5.1, 2, b
- Planmatig onderhoud contractonderhoud en ventilatie per woning 5.1, 2, b
- Beheerkosten per woning 5.1, 2, b
- Mutatiekosten per woning (bij wederverhuur 5.1, 2, b
- Mutatieleegstand (wederverhuur) is 2 maanden
- Gemiddeld leegstandspercentage (jaar 6 t/m 10) 15%
- Gemiddelde leegstand van (jaar 1 t/m 5) 2%
- Leegstandspercentage in jaar 10 is 25%
- Verhuiskostenvergoeding (50% van 75% bezetting in jaar 10) 5.1, 2, b
- Alle bedragen excl. BTW

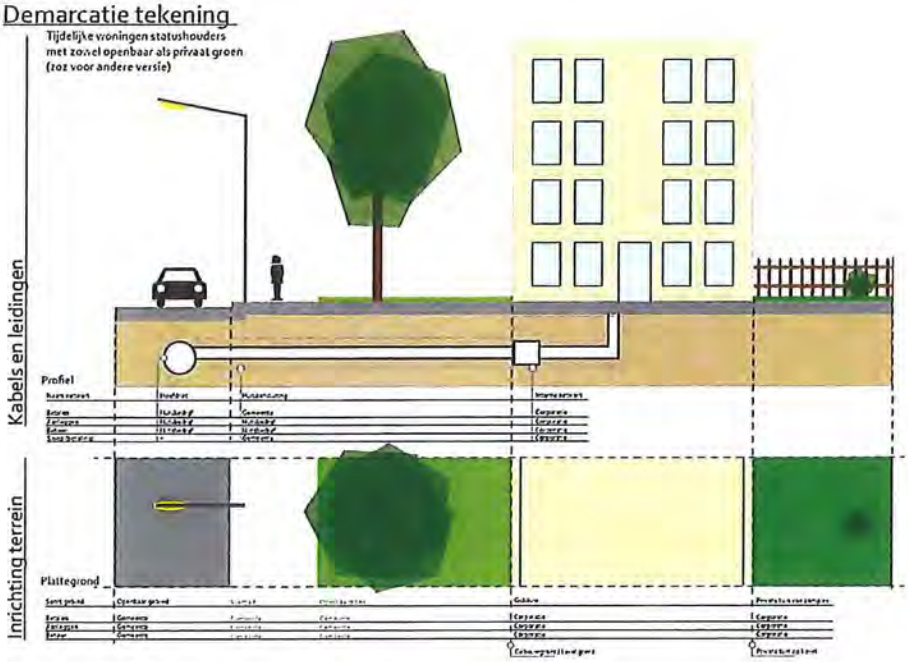
5.1, 2, e

5.1, 2, e

Bijlage 4: Demarcatie tekening kabels en leidingen en inrichting terrein

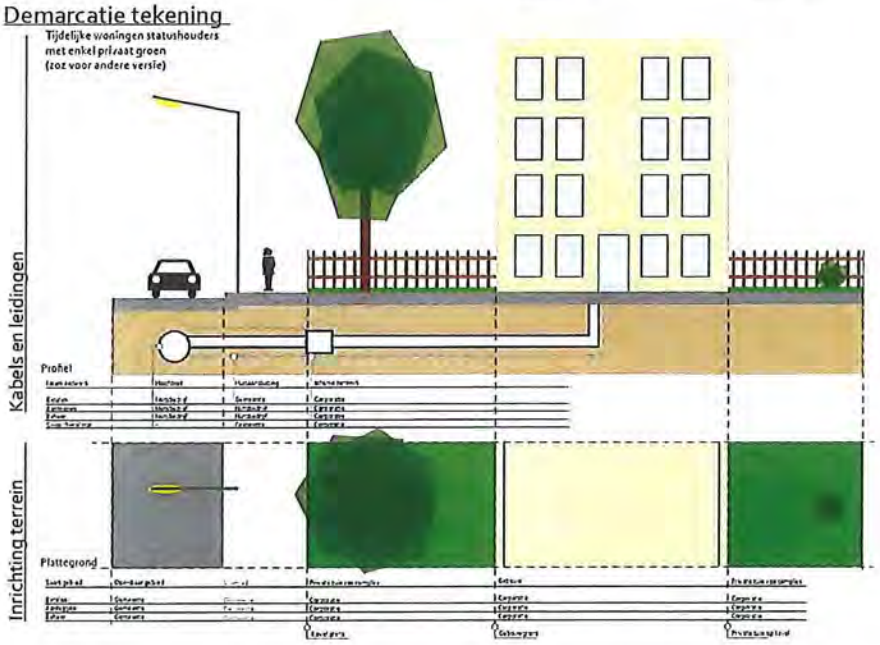
Demarcatie tekening

Tijdelijke woningen statushouders
met zowel openbaar als privaat groen
(zoz voor andere versie)



Demarcatie tekening

Tijdelijke woningen statushouders
met enkel privaat groen
(zoz voor andere versie)



5.1, 2, e

5.1, 2, e

Bijlage 5: Memo Instandhoudingtermijn

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018DN Amsterdam

Notitie

Aan: Huisvesting Asielzoekers en Statushouders
Van: 5.1, 2, e
Kopie aan: -
Datum: 18 november 2016

Onderwerp: Instandhoudingstermijn vanaf moment ingebruikname i.p.v. vanaf moment vergunningstrekking

De omgevingsvergunningen die worden verstrekt voor de huisvesting hebben een werkingsduur van max. 10 jaar (i.v.m. geluid etc.). Normaal gesproken start deze termijn op het moment van inwerkingtreding van de vergunning dat betekent dat de daadwerkelijke periode dat de woningen in gebruik zijn korter is dan 10 jaar, gedurende de bouwtijd kan er immers niet gewoond worden. De businesscases zijn echter dusdanig krap dat het noodzakelijk is om het gebruik daadwerkelijk 10 jaar te laten zijn.

Een methode om dit probleem te omzeilen is latere inwerkingtreding van de instandhoudingstermijn van 10 jaar. Dit betekent dat er vanaf inwerkingtreding van de vergunning kan worden gebouwd maar de instandhoudingstermijn pas start op moment ingebruikname.

Er zijn twee grondslagen voor tijdelijkheid in de ruimtelijke ordening.

- Gebruik, afwijken van gebruiksbepalingen bestemmingsplan, Artikel 4 lid 12 bijlage IV Bor die bepaalt het afwijkend gebruik voor ten hoogste 10 jaar kan worden toegestaan. Zij bepaalt niet dat de termijn moet starten op moment van onherroepelijk worden van de vergunning. Dat biedt dus ruimte voor een uitgestelde startdatum.
- Bouwen, geen permanente instandhoudingstermijn, Artikel 2.23 Wabo. Deze termijn kan op max 25 jaar worden gezet (zie Bouwbesluit). Ook deze bepaling in de Wabo geeft geen verplichte startdatum op het moment van onherroepelijk worden Wabo-vergunning en biedt dus ruimte voor uitgestelde inwerkintreding.

Beiden bieden dus de juridische ruimte om de instandhoudingstermijn later in werking te laten treden.

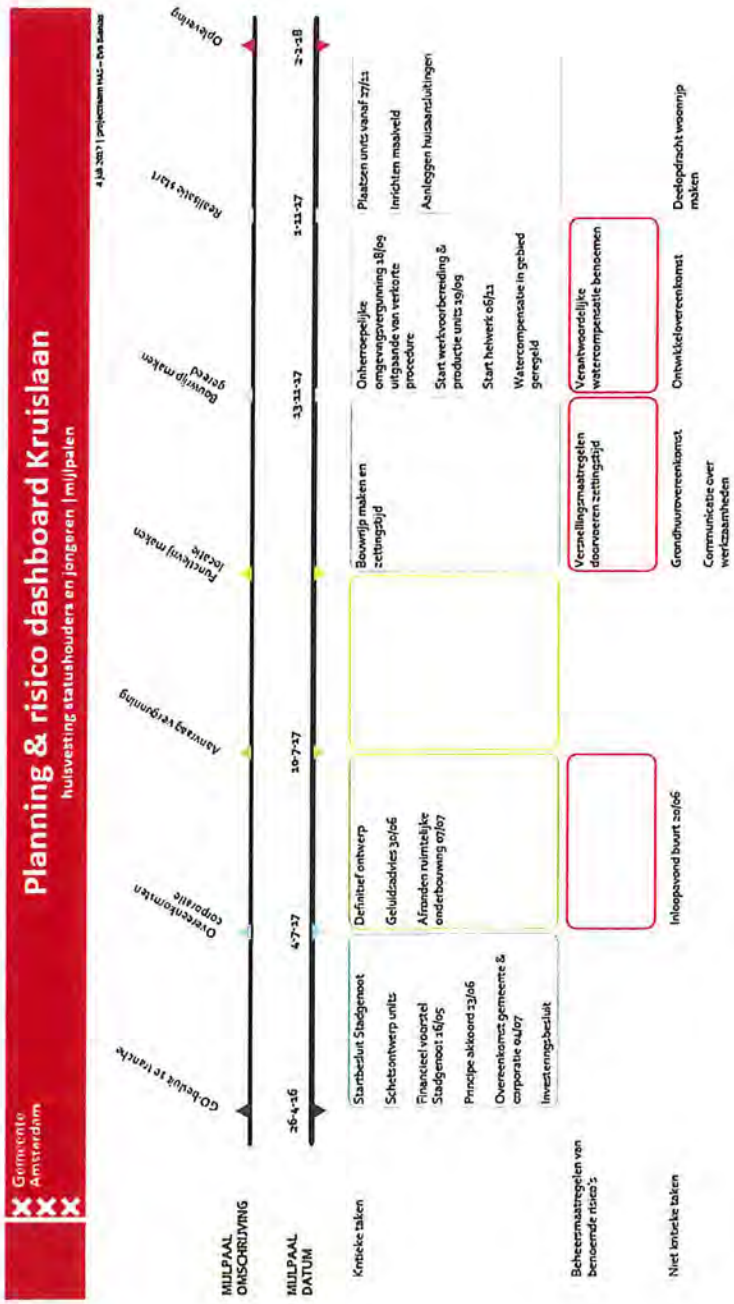
Belangrijk aandachtspunt is dat in de aanvraag voor de omgevingsvergunning expliciet moet worden verzocht om een latere inwerkingtreding van de instandhoudingstermijn van 10 jaar. Er is geen andere formele procedure nodig.

Er zijn geen extra risico's verbonden aan het opnemen van een latere inwerkingtreding van de instandhoudingstermijn. Worst case scenario is dat bij een rechtszaak de voorwaarde, maar niet de hele vergunning, wordt vernietigd en de kans daarop is nihil. Er kan dan nog steeds gebouwd worden.

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Bijlage 6: Mijlpalenplanning



5.1, 2, e

5.1, 2, e