Gemeente Amsterdam
Zuid

Bezoekadres
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

Eigen Haard
T.a.v. [redacted]
Arlandaweg 88
1043 EX Amsterdam

Datum	8 juni 2020
Ons kenmerk	UIT-20-58308
Uw kenmerk	xx
Behandeld door	[redacted], Stadsdeel Zuid
Kopie aan	
Bijlage(n)	

Onderwerp: Plan- en Realisatieovereenkomst Van Ostadestraat 341 / Sint Willibrordusstraat 43a

Beste heer [redacted],

U heeft de gemeente recentelijk verzocht om de aanbieding van de erfpacht af te ronden. Wij kunnen u daarover het volgende meedelen.

Voor de in een eerdere fase met Eigen Haard gedeelde concept-erfpachtaanbieding voor het terrein aan de Van Ostadestraat 341 / Sint Willibrordusstraat 43a is vanaf aanvang van het project uitgegaan van een erfpachtuitgifte van 26 sociale huurwoningen + een gemeenschappelijke ruimte, onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 (AB1998).

Thans is gebleken dat het nieuwbouwdeel aan de Sint Willibrorduszijde, het wooncomplex t.b.v. 16 zorgwoningen (studio's), in de procedure omgevingsvergunning kan worden gerealiseerd binnen de planologische bestemming 'Maatschappelijk'. Dit heeft tot gevolg, dat in de erfpachtaanbieding voor het nieuwbouwdeel de erfpachtbestemming 'sociale huurwoningen' gewijzigd zal moeten worden in de voorlopig geformuleerde erfpachtbestemming 'Sociaal maatschappelijke bestemming t.b.v. 16 zorgwoningen + een gemeenschappelijke ruimte, te verhuren in het sociale huursegment'.

De erfpachtuitgifte kan hiermee nog steeds plaatsvinden onder de AB1998. Wel houdt een en ander in, dat mocht u als erfpachter het gebruik van de zorgwoningen willen wijzigen in gebruik als reguliere sociale huurwoningen, u zowel een publiekrechtelijke als een privaatrechtelijke bestemmingswijziging zal moeten aanvragen. Een reguliere woonbestemming is immers niet passend binnen een planologisch geldende Maatschappelijke bestemming. Deze voorwaarde zal ook in de Plan- en Realisatieovereenkomst worden opgenomen.

De (aangepaste) concept-erfpachtaanbieding maakt onderdeel uit van deze Plan- en Realisatieovereenkomst. Om de Plan- en Realisatieovereenkomst te completeren dient de gemeente te beschikken over:
- Een taxatierapport van de koopsom (inclusief afkoopsom canon voor 1e tijdvak van 77 jaar) voor het uitgifteperceel met opstallen. Gemeentelijk Vastgoed zal die taxatie-opdracht uitzetten. Om de taxatie te kunnen laten opstellen, ontvangen wij van u graag nog de gespecificeerde aanneemsom voor het gehele project.
- Een opgave van de aantallen m^2 GO en m^2 BVO gebaseerd op de twee bouwplannen welke als VO door de gemeente moeten zijn goedgekeurd om verder uit te werken in het DO. Op basis van die opgave zal een voorlopig Financieel overzicht van de grondwaarde bij prijspeil 2020 kunnen worden opgesteld.
- Een exemplaar van de gesloten Beheerovereenkomst tussen Woningstichting Eigen Haard en [redacted].
- Een door Eigen Haard en Gemeente overeengekomen voorlopige ingangsdatum erfpacht, welke in de aanbieding zal worden opgenomen.

Na het sluiten van de Plan- en Realisatieovereenkomst en goedkeuring van het Definitieve Ontwerp (DO) kan de concept-erfpachtaanbieding worden gecompleteerd, en volgt de definitieve erfpachtaanbieding met het definitieve Financieel overzicht bij dan geldend prijspeil.

Wij ontvangen voor nu graag bovengenoemde informatie om de Plan- en Realisatieovereenkomst volledig te maken en met u te kunnen sluiten. Mocht u hier vragen of opmerkingen over hebben, dan vernemen wij die graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid