Essen, Teus van

Van: Vis, Tanja
Verzonden: dinsdag 8 december 2020 17:26
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Project Landsmeerderdijk en De Heeren van Zorg
Bijlagen: gmb-2020-144760 IVBN.pdf; gmb-2020-144761 herijking.pdf

Beste [redacted]

Dank voor je mail. Voor parkeren heb ik inmiddels bericht dat er geen andere parkeernorm van toepassing is dan nu verwerkt in het plan. Dat is goed nieuws. Waar ik nog wel op aansla is: **minimaal middenhuur.** Voor de gemeente is middenhuur conform de afspraken/beleid over middenhuur van belang. Dit beleid geldt ook op grond van een ontwikkelaar. Wat niet wenselijk is, is dat er 9 studio's komen zonder huurprijsafspraken danwel 3 vrije sectorwoningen boven de middenhuur. Dit laatste zou betekenen dat in the end het resultaat van het feit dat er geen sociale woningen in het plan gerealiseerd worden, er voor het alternatief (maatschappelijk) vrije sectorwoningen komen boven middenhuur of ongereguleerde middenhuur. Dat is voor gemeente/stadsdeel onwenselijk en ook lastig te verdedigen bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad. Het beleid voor middenhuur gelden ook voor andere middenhuurwoningen in het plan.

Ik heb e.e.a. voor te leggen aan onze afdeling Wonen. Kan jij mij aangeven of jullie in kunnen stemmen met de afspraak dat als na 15 jaar de maatschappelijke functie niet meer geëxploiteerd wordt, 9 studio's in gereguleerde middenhuur worden verhuurd (door jullie/belegger of via kettingbeding aan degene aan wie je het verkoopt) conform de regels zoals toegevoegd in de bijlagen van deze mail?

Tanja Vis
Projectmanager Visieontwikkeling
Stadsdeel Noord

Gemeente Amsterdam

[redacted]

Buikslotermeerplein 2000
noord.amsterdam.nl

Van: [redacted]@deheerenvanzorg.nl>
Verzonden: maandag 7 december 2020 19:03
Aan: Vis, Tanja <[redacted]
CC: [redacted]@rogroep.nl>
Onderwerp: Project Landsmeerderdijk en De Heeren van Zorg

Geachte mevrouw Vis, Beste Tanja,

Afgelopen vrijdag hebben we elkaar gezien en gesproken over het project aan de Landsmeerderdijk.
Ro groep realiseert daar zoals u weet een project (een buurt) waarvan een deel een maatschappelijke bestemming zal gaan krijgen.
Om dit deel is het ons als gecontracteerde zorgaanbieder in Amsterdam te doen.

RO groep en De Heeren van Zorg hebben samen nagedacht over het realiseerbaar en haalbaar maken van het maatschappelijke deel in het totale project.
Voor ons is van belang dat:

- We onze clienten “beschermd thuis” of “begeleid thuis” kunnen aanbieden (dit zijn de namen voor de zorgproducten die we daar gaan leveren).
- We het project bij koop gefinancierd kunnen krijgen door onze bank (ons voorwerk biedt geen garantie dat de bank daadwerkelijk over zal gaan tot financiering: dat is aan hen)
- We de vrijheid hebben het project op termijn door kunnen verkopen na een afgesproken termijn maatschappelijk en/of verhuurbaar kan zijn aan reguliere huurders in het “huur-middensegment”. Omklappen van de bestemming is hier dan ook cruciaal.

De Heeren van Zorg ziet twee wenselijke scenario’s:

- huren van het complex waarbij een investeerder het complex koopt en wij het voor langere tijd huren om kwetsbare doelgroep te huisvesten & ondersteuning te bieden.
- kopen van het complex (onder voorbehoud van financiering uiteraard, onder voorbehoud: zie “escape” beschrijving hieronder)

We hebben het dan over 9 studio’s met een afmeting van ongeveer 40m2 per studio

Inmiddels hebben wij met onze mensen van de RABO bank gesproken over dit project. De meeste kans van slagen om het project gefinancierd te krijgen (bij koop) is dat er een dubbel bestemming op het pand rust: wonen & maatschappelijk. Daarnaast is het dan nodig om een termijn af te spreken (zeg 15 jaar) met de gemeente, waarbinnen we het gebouw gebruiken om onze maatschappelijke doelstellingen realiseren: het ondersteunen van mensen met een kwetsbaarheid. In ons geval zijn dat op dit moment altijd mensen met autisme en co morbiditeit zoals dat heet (18+ en normaal begaafd).
Na die 15 jaar zou De Heeren van Zorg de vrijheid / “escape” moeten hebben om de bestemming om te klappen naar “wonen” EN eventueel het pand of te verkopen of te verhuren aan reguliere bewoners (in beide gevallen met een bestemming wonen en **minimaal** te verhuren in het “middensegment”).

Ons inziens levert een dergelijk scenario de meeste kans op om de financiering rond te krijgen. We weten inmiddels dat onze mensen bij de bank het een mooi project vinden en de financieringsaanvraag dan ook tegemoet zien.
Wat ze niet kunnen beloven uiteraard is dat de financiering ook daadwerkelijk gaat lukken (dit hangt uiteraard van vele factoren af en hun interne beoordeling van de aanvraag).

Ieder ander scenario zal ons zeker niet lukken gefinancierd te krijgen (dit zal ook gelden voor een andere partij die het complex zou willen kopen.

Mocht je nog vragen hebben dan ben ik beschikbaar
Groetjes
[redacted]
Directeur zorg en netwerk
De Heeren van Zorg

Outlook voor iOS downloaden