



Integrale aanvraag 1-op-1 selectie Tennispark Sloterpas (VERTROUWELIJK)

Aan Carolien Schippers, Directeur Grond en Ontwikkeling
Van 5.1.2e, G&O
Bijlage Advies ASM
Kopie aan Adviesteam Selectie Marktpartijen

Datum 7 maart 2024

Beste Carolien,

Aanleiding

Omschrijving programma en partij

Programma

Het programma voor het Tennispark bestaat uit een mix van woonfuncties in meerdere (deels met elkaar verbonden) bouwblokken.

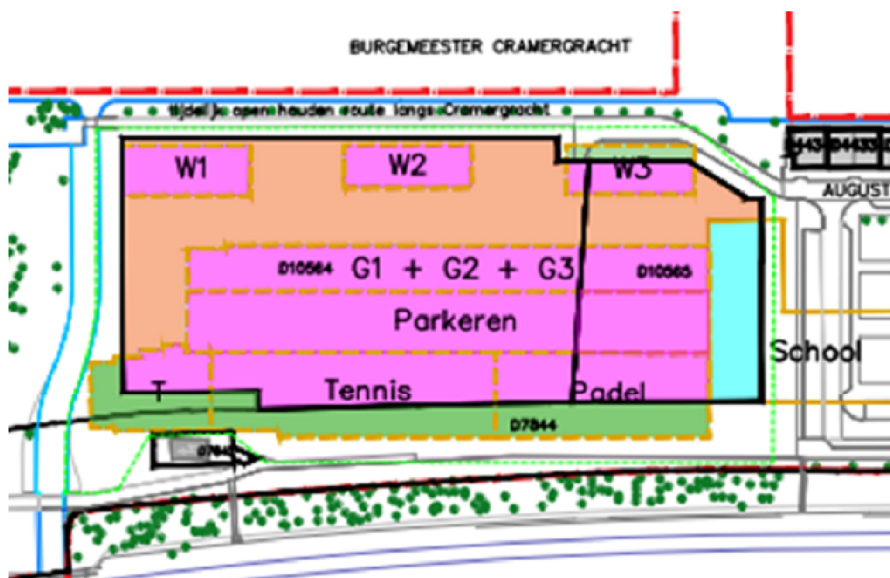
Vooralsnog is onderstaand programma uitgangspunt voor de ontwikkeling:

Toren:	152 MDH / 19 VSH
G1 & G2:	166 SH (VORM heeft een overeenkomst met Rochdale voor deze woningen)
G3:	69 MDH
W1:	53 VSK
W2:	34 VSK
W3:	72 VSK

Totaal: 565 woningen in een verhouding van 29,4% SH, 39,1% MDH, 31,5% VSK

Gemeente en VORM zijn nog in gesprek om te komen tot mogelijke programma-aanpassing. Deze aanpassing heeft alleen effect op mogelijk verhuur of verkoop en geen ruimtelijke (omvang, aantallen, etc.) effecten en is daarmee niet van invloed op deze aanvraag.

Naast de woningen zijn nog tennisbanen en een parkeergarage opgenomen in het plan, evenals ruimte voor de fiets en openbare ruimte. De toren (T), de delen G1, G2 en G3, de tennisbanen en het parkeren zijn 1 bouwkundige eenheid. De torens W1, W2 en W3 zijn losse gebouwen. Op de tekening wordt afgebeeld wat de grenzen van de huidige erfpachtrechten zijn. Gebouwen T en G, tennis, parkeren valt gedeeltelijk buiten de huidige erfpachtgrenzen. In mindere mate geldt dit ook voor de W gebouwen. Onderstaand de situatietekening. Zwart omlijnd het bestaande erfpachtrecht. In groen de uit te geven percelen.



Na realisatie zal VORM de zogenaamde middenstraat (oranje in bovenstaande tekening) leveren aan gemeente. Deze wordt openbaar. Tot slot is de realisatie van een nieuwe lagere school ook onderdeel van de plannen. Met het uitblijven van een bestuur voor deze school en daarmee opdrachtgeverschap, loopt de aanbesteding en realisatie vertraging op. VORM zal voor de realisatie van deze school een deel van haar perceel aan de gemeente leveren (lichtblauw op bovenstaande tekening).

In totaal zal na realisatie het grondoppervlak dat in erfpacht is uitgegeven kleiner zijn dan nu het geval is.

Situatie nu

Huidige Omvang perceel transformatie nu in erfpacht uitgegeven:	11.225 m ²
Omvang perceel aanvullend uit te geven door gemeente:	1.749 m ²
Totaal	12.974 m ²

Situatie na realisatie

Toekomstige situatie na Transformatie	
Uitgegeven in erfpacht	8.959 m ²
Eigendom gemeente (nieuwe openbare ruimte & grond school)	4.015 m ²
Totaal	12.974 m ²

Locatie

August Vermeijlenstraat Amsterdam

Partij

VORM Ontwikkeling BV.

Achtergrond & Proces

De afsprakenbrief voor dit transformatieproject is in 2021 opgesteld en getekend. Vanwege marktomstandigheden is de overeenkomst 4 maal verlengd met in totaal 12 maanden. Uitgangspunt van de afsprakenbrief is een transformatie van een voormalig Tennispark en aanpalende gronden naar een woonwijk (complex) van 565 eenheden, tennisbanen, een school en parkeren.

Op basis van de afspraken en grondprijzen vindt een 2 wekelijkse overleg plaats met VORM om te komen tot een erfpachtaanbieding met daarbij onderscheid tussen de te transformeren delen en de uit te geven delen. Deze beide onderdelen zijn onlosmakelijk verbonden met deze ontwikkeling en zijn derhalve ook onderdeel van de afsprakenbrief. Gekoerst wordt op een aanbieding medio mei 2024.

VORM heeft van de gemeente toestemming gekregen om vooruitlopend op de erfpachtaanbieding en -acceptatie te starten met de sloop van de bestaande tennisbanen. De voorbereidende werkzaamheden hiervoor zijn inmiddels gestart en benodigde vergunningen hiervoor heeft VORM inmiddels binnen. Verder zal VORM ter voorbereiding van de bouw de gronden die zij al in erfpacht heeft (dus nog niet de gronden die door gemeente geleverd zullen

worden) ophogen. Dit ophogen is voorzien in medio april 2024. Bewoners rondom de ontwikkeling zijn op de hoogte gesteld van de aankomende sloop en bouwwerkzaamheden.

Voordat de gemeente de grond kan leveren aan VORM dient deze vrij te zijn van obstakels en ondergrondse infrastructuur. Hiervoor zal na het broedseizoen worden gestart met het kappen van de aanwezige bomen en zal de 10KVkabel worden verlegd.

Na deze stappen, acceptatie van de erfpachtaanbieding en het eventueel doorlopen van het Didam arrest kan gemeente de grond leveren aan VORM. Start bouw van het project is voorzien Q4 2024.

Zie voor de splitsings- en uitgiftetekeningen de bijlagen.

Onderbouwing gebruik uitzondering

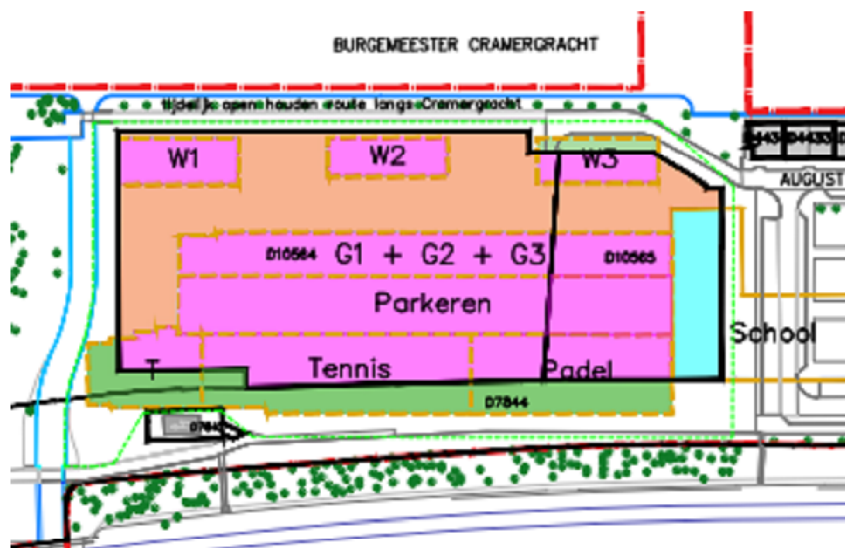
Onderbouwing 1 op 1 Didam

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient het huidig erfpachtrecht uitgebreid te worden met percelen (gedeeltelijk) die nu in eigendom zijn van de gemeente. Het gaat om totaal 1.749 m². Dat is 16% van het kaveloppervlak van de huidige erfpachtrechten van 11.225 m².

De bouwdelen uit het bestemde en vergunde plan zijn voor het merendeel onlosmakelijk met elkaar verbonden en zullen grotendeels in één bouwstroom worden gerealiseerd. Dit betekent logischerwijs dat VORM de enige partij is en kan zijn aan wie de gronden worden aangeboden. Met een meervoudige selectie zal het niet mogelijk zijn om de beoogde planning te halen en het project te realiseren.

Concept te publiceren tekst Indien er sprake is van een Didamplichtige activiteit

De gemeente Amsterdam heeft het voornemen om ten behoeve van een transformatieproject een perceelsuitbreiding grond in erfpacht uit te geven aan de erfpachter van het erfpachtrecht, kadastraal bekend Percelen August Vermeijlenstraat 5.1.2e kadastraal bekend gemeente Sloten (NH), sectie D nummer 10564 en nummer 10565. De huidig en beoogd erfpachter betreft VORM ontwikkeling BV. De betreffende perceelsuitbreiding betreft percelen grond tezamen groot 1.749 m² en kadastraal bekend als gemeente Sloten, sectie D nummers 7844 (ged.) en 10826 (ged.), direct aansluitend aan voornoemde bestaande erfpachtrecht. De perceelgedeeltes die bedoeld zijn voor de uitbreiding zijn thans in gebruik als openbare ruimte. VORM Ontwikkeling BV zal op het perceel, waar zij reeds het recht van erfpacht heeft, en op de perceelsuitbreiding het project Tennispark Sloterplas realiseren. Op onderstaande kaart wordt de locatie weergegeven. In groen de percelen die betrekking hebben op de uitbreiding.



VORM Ontwikkeling BV is de enige serieuze gegadigde

De Gemeente is van oordeel dat er slechts 1 serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het in erfpacht uitgeven van de betreffende percelen. Die enige serieuze gegadigde is de erfpachter van het aangrenzende erfpachtrecht zijnde VORM Ontwikkeling BV. De genoemde percelen van 1.749 m² kunnen niet zelfstandig worden ontwikkeld en zullen worden betrokken bij de Transformatie van dit gebied die VORM Ontwikkeling BV gaat uitvoeren waarbij de gewijzigde kavelgrenzen in acht zullen worden genomen.

Vervaltermijn

Partijen die zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dienen uiterlijk @@@ (20 dagen na publicatie van het voornemen op de gemeentelijke website) een gerechtelijke procedure in kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de afdeling privaatrecht van de rechtbank Amsterdam door middel van het laten uitbrengen van een dagvaarding in kort geding aan het adres van de gemeente Amsterdam.

De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig is gemaakt kunnen er geen aanspraken jegens de gemeente ter zake de ontwikkeling en uitgifte van de betreffende perceelgedeelten worden gemaakt

Optie grondruil

Zoals hiervoor al aangegeven zal na realisatie het netto grondoppervlak in erfpacht lager zijn dan nu het geval. VORM zal 517 m² perceel (terug) leveren aan gemeente t.b.v. de bouw van de school en 3.498 m² t.b.v. openbare ruimte in de middenstraat. In totaal is dit in oppervlakte een groter perceel dan dat in eerste instantie aan het erfpachtrecht wordt toegevoegd (1.749 m²). De vraag of dit effect heeft op het al dan niet publiceren van de transactie in het kader van Didam.

Integriteit

Ten aanzien van integriteit zijn er bepalingen opgenomen in de afsprakenbrief.

Grondprijs

De grondprijs is marktconform en vastgelegd in de afsprakenbrief tussen gemeente en VORM.

Duurzaamheid

Voor het plan gelden de afspraken zoals die zijn vastgelegd in de afsprakenbrief en zijn vertaald in het bestemmingsplan en de onherroepelijke WABO vergunning.

Kwaliteit

Zie punt duurzaamheid.

Exclusiviteitsovereenkomst en -vergoeding

Voor deze ontwikkeling is een afsprakenbrief getekend. Een exclusiviteitsovereenkomst is niet passend en noodzakelijk.

Advies ASM <in te vullen door ASM>

Amsterdam kiest in principe voor openbare meervoudige selecties. Economisch gezien heeft een openbare selectie de meeste waarde. Er kunnen zich echter situaties voordoen waarbij een enkelvoudige onderhandse selectie voordelen heeft boven de openbare.

Beoordeling Uitzondering

<in te vullen door ASM>

Beoordeling Kwaliteit

<in te vullen door ASM>

Beoordeling Duurzaamheid

<in te vullen door ASM>

Beoordeling Integriteit

<in te vullen door ASM>

Exclusiviteitsovereenkomst, exclusiviteitsvergoeding en marktconforme grondprijs

<in te vullen door ASM>

Advies:

- Advies conform verzoek
 Advies wijkt af van verzoek

<in te vullen door ASM>

<p>Invullen indien advies ASM afwijkt van verzoek</p> <p><input type="checkbox"/> Akkoord conform advies ASM <input type="checkbox"/> Akkoord conform verzoek</p>	
<p>Voor akkoord</p> <p>.....</p> <p>Carolien Schippers Directeur Grond en Ontwikkeling</p>	<p>Datum</p> <p>.....</p>

NB1: Akkoord geldig tot en met 1 jaar na ondertekening. Na 1 jaar dient er een exclusiviteitsovereenkomst te zijn gesloten. Zo niet, dan vervalt deze toestemming.

NB2: Deze toestemming is alleen geldig voor de in deze aanvraag genoemde partij.

NB3: Dit is een voorlopige toestemming. Het akkoord is definitief nadat er geen bezwaar op de Didam-publicatie is gekomen.