

Gemeente Amsterdam
t.a.v. de heer 5.1, 2, e
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam



Amsterdam, 14 februari 2024

Betreft: Maatwerkoplossingen “Versnellen en versimpelen”

Project: The Suites (kavel 4b1 – Sluisbuurt)

Geachte heer 5.1, 2, e

Met deze brief willen we graag, in het verlengde van ons prettige en open gesprek van 13 februari, een aantal zaken met betrekking tot het “versimpelen en versnellen” van ons project The Suites (voorheen: Orange Lofts) aan u voorleggen.

U heeft in dit gesprek nadrukkelijk aangegeven dat eerst duidelijk moet zijn dat de betrokken ontwikkelaars hun vak moeten verstaan, zelf een bijdrage hebben geleverd en ook hun samenwerkingspartners tot het uiterste hebben laten inspannen om het project haalbaar te krijgen. Wij menen dit mondeling goed toegelicht te hebben. Uiteraard zijn we - indien nodig - bereid dit ook nog een keer schriftelijk toe te lichten.

Op onderstaande zaken willen we graag - in samenwerking met u - op zoek naar de specieke maatwerkoplossingen voor de verdere voortgang van ons project, zonder de tendervoorwaarden te veranderen.

Tijdens ons gesprek hebben we een aantal oplossingen besproken, waarvan we hebben afgesproken een beperkt aantal maatwerkoplossingen concreet aan u voor te leggen voor goedkeuring vanuit de Gemeente Amsterdam.

Deze punten zijn achtereenvolgens:

- a. Hanteren van de grens van sociale koopwoningen van 2024 ipv hanteren index vanaf tender
- b. Flexibiliteit niet-woonprogramma; nu en in de toekomst
- c. Terugbrengen in kwaliteit/kwantiteit groen bij oplevering / meer ruimte kopers/belegger.

Graag lichten we deze zaken nog iets uitgebreider aan u toe.

ad. a. In de aanpak van de Gemeente Amsterdam met betrekking tot de herijking van de gronderfpacht werd nadrukkelijk gestuurd op het voorkomen van een “aanmerkelijk voordeel” voor marktpartijen en dienden de wijzigingen ter faveure van deze ondernemers onder de 15% te blijven. Op een vergelijkbare wijze kan men ook kijken naar de jaarlijks vast te stellen grens van “sociale koopwoningen”. De grens voor dit type woningen voor 2024 is binnen de gemeente Amsterdam nog niet vastgesteld, maar zal aankomende tijd wel duidelijk worden. Door deze iets hogere grens te kunnen hanteren, ontstaat iets meer ruimte om de VON-prijs voor een aantal woningen meer op niveau van de huidige markt te brengen en naar hoogte en oppervlakte te kunnen differentiëren, terwijl het wel “sociale koopwoningen” conform de huidige definitie zijn.

ad. b. Zoals besproken, onderstrepen wij het grote belang van levendigheid in de plint aan de hoofdstraat en zijstraten van de Sluisbuurt. Vanuit de wens van een dynamische plint zijn wij - in



samenspraak met een beoogd belegger - daarom van mening dat op de hoek van de hoofdstraat en de dwarsstraat een horecafunctie meer bijdraagt aan deze stedelijke levendigheid. De dynamische plint aan de Hoofdstraat van ca. 510 m2 bvo zal daarom in onze oplossing niet uit 500 m2 detailhandel, maar uit ca. 325 m2 bvo winkel/retail en ca. 186 m2 horeca bestaan.

ad. c. De gemeente Amsterdam heeft in haar visie "Openbare Ruimte 2025; De huiskamer van alle Amsterdammers" nadrukkelijk ingezet op gebiedsgericht werken en op meer inbreng van bewoners en ondernemers bij dergelijke planvormingsprocessen in de openbare ruimte. Vergelijkbaar aan deze aanpak zouden wij ook onze "semi-openbare ruimten", te weten de dakterrassen, willen (laten) inrichten door de bewoners en ondernemers, waarbij onze inzet meer gericht is op het scheppen van kaders en condities waarbinnen de bewoners hun eigen richting kunnen bepalen en strategische keuzes op het vlak van gebruiksgemak, beheer en onderhoud voor de toekomst kunnen maken. Daarbij past ons als ontwikkelaar meer een faciliterende rol en zullen we bij de oplevering van het gebouw de bewoners en ondernemers meer op de hoogte brengen van de mogelijkheden van vergroening dan compleet ingerichte dakterrassen opleveren. Na verloop van tijd zal er daarmee, niet alleen een zeer groene dakterras ontstaan, maar zal die ook meer naar de smaak en keuze van de betreffende bewoners en ondernemers zijn.

Terzijde vermelden we dat we meer optimalisatiemogelijkheden zien, zoals selectief gebruik maken van de oude en de herijkte grondwaardes, maar die in onderlinge afstemming niet tot een formeel verzoek in dit schrijven hebben geleid.

Wij verwachten dat we met deze drie cruciale maatwerkoplossingen ons project kunnen versnellen, hoewel we daarbij natuurlijk afhankelijk zijn van de uiteindelijke verkoop van zowel de commerciële voorzieningen in de plint (BG en 1^e verdieping) als van de individuele woningen. Zoals gemeld, lopen hierover reeds gespreken met een beoogd belegger en zijn we de verkoop van de sociale koopwoningen aan het voorbereiden.

Om deze verkoop snel te kunnen starten, achten wij deze maatwerkoplossingen essentieel. Laten we ons gezamenlijk inzetten om de hiervoor genoemde oplossingen snel te effectueren. Wij verzoeken u daarom deze brief zo spoedig mogelijk intern te bespreken.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en kijken uit naar uw reactie.

Mede namens Stichting Het Open IJnde.
Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
5.
D B.V.

