

## Concept afspraken stuurgroep Tennispark 13 maart 2024

Aanwezig: 5.1.2e (VORM) 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e  
5.1.2e (Gemeente Amsterdam, G&O gebiedsontwikkeling)

### Opening en mededelingen

5.1.2e zal van 21 mei tot 16 september afwezig zijn. In die periode zal zij vervangen worden door 5.1.2e

#### 1. Voorstel VORM Omzetting van 221 MDH à 221 Betaalbare Koop (Sociale Koop), waarvan:

- 1/3<sup>e</sup> deel (74 eenh) tot EUR 5.1.2b (1/3<sup>e</sup> deel), en
- 2/3<sup>e</sup> deel (147 eenh) tot EUR 5.1.2b (2/3<sup>e</sup> deel)

Gemeente is akkoord vanwege het argument dat middeldure huur op dit moment niet af te zetten is aan een belegger en omdat de betaalbare koopwoningen dezelfde doelgroep bedienen als die voor middeldure huur voor wat betreft woonlasten.

#### 2. De Betaalbare Koop (Sociale Koop) woningen worden verdeeld over de Toren, Gebouw G3 en Gebouw W3 vrije sector huur wordt vrije sector koop in betreffende gebouwen. Voorstel VORM

- Toren 152 MDH à 152 VSK
- Toren 19 VSH à VSK
- W3 is ongewijzigd. Was VSK en blijft VSK
- G3 66 MDH à 66 VSK
- G3 3 VSH à 3 VSK

Gemeente akkoord onder voorbehoud dat VORM de aangepaste tabel levert van woninggroottes, categorieën en percentages SH/middelduur/VS, zoals deze eerder is opgesteld voor de WABO vergunning. VORM zegt dit toe

#### 3. Gestanddoeningstermijn Afsprakenbrief (juni 2021- 4<sup>e</sup>/laatste verlenging tot 16 mei 2024) VORM vraagt ruimte voor verlenging.

Gemeente geeft aan dat er gezien de marktomstandigheden recent ruimte is gekomen voor een maatwerkverlenging van maximaal 6 maanden. De project specifieke voorwaarden worden opgenomen in een door VORM te ondertekenen brief van de gemeente. Vorm dient tijdig om de verlenging te verzoeken voorafgaand aan 16 mei. De uiterlijk mogelijke verlenging is dan tot 16 november. Indien voor die tijd de erfpachtaanbieding niet geaccepteerd is vervalt de afsprakenbrief.

#### 4. Verzoek van VORM om af te wijken van parkeerbeleid. Geen wijzigingen ten opzichte van de verleende WABO.

Gemeente geeft aan dat dit een lastige afweging is. Deze afwijking van parkeerbeleid is formeel een raadsbevoegdheid. Besluitvorming voorbereiden tot en met de raad betekent dat er niet meer in 2024 gebouwd kan worden. Dit terwijl er naar verluidt wel nieuw parkeerbeleid in voorbereiding is, waarbinnen de huidige afwijking naar alle waarschijnlijkheid wel zal kunnen. Dat beleid zal naar alle waarschijnlijkheid in werking zijn op het moment dat de woningen gereed zijn. Voorstel van 5.1.2e 5.1.2e is, en dat betekent een risico voor zowel VORM als gemeente, om hierop te anticiperen en te bouwen conform de onherroepelijk verleende WABO. VORM dient, zoals al eerder afgesproken, in de verkoopinformatie op te nemen dat betreffende toekomstige bewoners van het complex niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning in de openbare ruimte. VORM dient ervoor zorg te dragen dat bij verkoop de woningen daadwerkelijk bij de beoogde doelgroep – die feitelijk dezelfde is als de middenhuur – terecht komt.

### **5. Erfpachtaanbieding, erfpachtacceptatie en fasering**

VORM verzoekt: Fase 1 én Fase 2 worden gefaseerd afgenomen (en gerealiseerd) tegen de nieuwe (o.b.v. het aangepaste programma) indicatieve afkoopsom o.b.v. de erfpachtgrondwaarden uit de Afsprakenbrief.

Gemeente: gefaseerde realisatie van de bouw is mogelijk. Echter gefaseerde afname o.b.v. erfpachtgrondwaarden uit de afsprakenbrief is niet mogelijk. Wel is het mogelijk om bij uitgifte in één keer fase 1 af te kopen en voor fase 2 jaarlijkse canon te betalen. VORM vraagt of het mogelijk is de twee bouwfases eventueel anders in te delen bijvoorbeeld door W<sub>3</sub> uit fase 1 toe te voegen aan fase 2. Voor wat de gemeente betreft is dit mogelijk. VORM en gemeente zien wel consequenties voor de SBI-subsidie (zie agendapunt 6.)

VORM vindt dit acceptabel. Zij willen intern nog eventuele fiscale en andere consequenties onderzoeken alvorens hiervoor zo spoedig mogelijk een akkoord af te geven.

### **6. Uitkering SBI-subsidie (onder voorbehoud van nadere interne info)**

De gemeente zal de uitkering naar VORM overmaken na het passeren van de aktes van bestemmingswijziging en uitgifte. De gemeente zal VORM een brief hierover sturen die zijn dienen te ondertekenen.

Voor wat betreft wijzingen ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag; deze dient VORM tijdig aan de gemeente door te geven. De consequentie van de wijzigingen voor de toegezegde subsidie zijn op dit moment nog niet inzichtelijk. Zowel VORM als de gemeente spannen zich in hier bij het Rijk meer duidelijkheid over te krijgen. Aandachtspunten zijn in ieder geval het aandeel betaalbare woningen (62 betaalbare woningen minder dan in de aanvraag staan), het totaal aantal woningen – op moment dat ook W<sub>3</sub> wordt toegevoegd aan fase 2, en het argument van VORM in de aanvraag dat de subsidie noodzakelijk is om een belegger voor afname de middeldure huur te vinden.

### **7. Verkoop woningen voorafgaand aan erfpachtacceptatie. Start verkoop per 25 juni gepland door VORM. Voorbehoud maken in verkoopinformatie. Ontbindende voorwaarden op nemen in koopcontracten.**

Gemeente: VORM kan de verkoop van woningen starten voorafgaand aan de erfpachtacceptatie mits hiervoor de nodige voorbehouden en ontbindende voorwaarden worden opgenomen in de verkoopinformatie.

VORM gaat hiermee akkoord. Gemeente spant zich in om een 1<sup>e</sup> conceptaanbieding voor wat betreft de woningen op 5 april a.s. gereed te hebben, zodat deze besproken kan worden in het uitgifte overleg.

### **8. WWTTK**

Geen punten besproken.