



**Gemeente
Amsterdam**

**Gemeente
Amsterdam**
24 AUG. 2017

Ontvangen

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Hogeschool InHolland
T.a.v. de heer dr. [REDACTED]
Theresiastraat 8
2593 AN DEN HAAG

Hogeschool InHolland
Ingekomen post ~~CvB~~ mNo
Datum: 20 JULI 2017
C.C.:
Advies/Actie: mNo, mko
Nr: 17-07-112

Datum Donderdag 13 juli 2017
Ons kenmerk 2017-7062
Onderwerp Afsprakenbrief Stadscampus Sluisbuurt
Behandeld door [REDACTED]

Geachte heer [REDACTED],

InHolland, DUWO en YMCA-Nederland wensen in de Sluisbuurt een programma te realiseren voor Hoger Onderwijs, huisvesting van (tijdelijke buitenlandse) studenten, een hotel, een "keyhouse" en enig ondersteunend programma. Tezamen vormen zij een Open Stadscampus. Uw verzoek tezamen met Stichting YMCA Initiatieven Amsterdam per brief d.d. 20 juni 2016 met kenmerk 16.66880/ds/ET daartoe heb ik in goede orde ontvangen.

U geeft in voornoemde brief aan dat de kern van het functioneren van de Stadscampus de synergie is tussen de onderlinge partijen en programma's. Verder geeft u aan dat het voor InHolland de aanwezigheid van betaalbare huisvesting voor Nederlandse en internationale studenten van groot belang is. Voorts geeft u aan dat DUWO de studentenwoningen in de zomermaanden wil laten exploiteren door YMCA.

De gemeente bereidt op dit moment besluitvorming voor over het Stedenbouwkundig Plan en het zogenaamde Investeringsbesluit. Daarna zal een Bestemmingsplan voor de Sluisbuurt worden opgesteld.

De bestuurlijke besluitvorming over het Investeringsbesluit is voorzien in het derde kwartaal van 2017. De instemming van het gemeentebestuur is een noodzakelijke voorwaarde voor eventuele verdere medewerking van de gemeente aan verdere ontwikkeling van uw plannen.

In verband met een snelle en voortvarende start van de ontwikkelingen wenst u nu reeds afspraken te maken met de gemeente over de reservering van locaties voor de realisatie van het programma van InHolland en DUWO. Ten aanzien van YMCA geldt dat afspraken over haar ontwikkelingen en programma en/of ontwikkeling op dit moment niet mogelijk zijn, aangezien dit initiatief niet past in het selectiebeleid van de gemeente Amsterdam.

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

Met betrekking tot de ontwikkelingen van InHolland en DUWO is de gemeente bereid medewerking te verlenen onder de volgende voorwaarden:

1. **Beleid**

1. Uitgifte van gronden is in de gemeente Amsterdam onderworpen aan het zogenaamde 'Selectiebeleid' op basis waarvan voor gronduitgifte een tender wordt georganiseerd om een partij te selecteren. Op basis van het door u gewenste te realiseren programma ben ik bereid om van dit beleid af te wijken en voor het door u te realiseren programma voor Inholland en DUWO geen tender te organiseren en u daarmee een voorkeurspositie te geven;
2. De partij YMCA maakt onderdeel uit van uw plannen voor de stadscampus. Naast eerder genoemd selectiebeleid, geldt dat sinds kort het nieuwe overnachtingsbeleid van kracht is. Dat betekent dat er een "nee, tenzij" beleid wordt gehanteerd ten aanzien van nieuwe hotelinitiatieven. Met YMCA heeft hierover reeds uitvoerig overleg plaatsgevonden. Indien het initiatief van YMCA in het kader van het overnachtingsbeleid gerealiseerd mag worden, dan zal separaat een afweging worden gemaakt of ook hiervoor een uitzondering op het selectiebeleid zal worden gemaakt. Gezien het selectiebeleid en het overnachtingenbeleid dient u er rekening mee te houden dat voor YMCA geen toestemming wordt verleend, danwel op basis van het overnachtingenbeleid, danwel op basis van het selectiebeleid (of beiden). De gemeente gaat ervan uit dat u uw plannen ook zonder YMCA wenst te realiseren.

2. **Programma**

U wenst het volgende programma in de Sluisbuurt te realiseren:

- a. InHolland: een hogeschool met 20.000 tot 30.000 m² bvo ten behoeve van de huisvesting van een aantal opleidingen van InHolland die nu nog in Diemen, Amstelveen en elders in Amsterdam gehuisvest zijn.
- b. DUWO: circa 600 studentenwoningen met een huur permanent onder de huurtoeslaggrens voor jongeren tot 23 jaar. Hiervan zijn 100 woningen bestemd voor studerende statushouders en zijn er 100 onzelfstandig;

Partijen beogen de verschillende ruimtes multifunctioneel te gebruiken door medegebruik toe te staan.

3. **Exclusiviteitsovereenkomst**

Indien de gemeente met u overeenkomt dat u de hiervoor omschreven plannen kunt gaan uitwerken ter realisatie, dan is de gemeente bereid een exclusiviteitsovereenkomst met u beiden (apart) aan te gaan met een looptijd van anderhalf jaar. Binnen deze looptijd kunnen partijen het bouwplan verder uitwerken en de nog op te stellen erfpachtaanbieding accepteren. Acceptatie van voornoemde aanbieding door respectievelijk InHolland en DuWo is slechts mogelijk wanneer aan alle in de betreffende exclusiviteitsovereenkomst genoemde voorwaarden wordt voldaan. In de exclusiviteitsovereenkomst zullen in ieder geval (niet limitatief) de volgende voorwaarden worden opgenomen:

- a. gereedkoming op de in de exclusiviteitsovereenkomst genoemde data van een Voorlopig en Definitief Ontwerp van de te realiseren bebouwing welke past binnen de door de gemeente op te stellen stedenbouwkundige kaders en Bouwvelop;
- b. (privaatrechtelijke) akkoordbevinding door de gemeente van die Ontwerpen;
- c. tijdige acceptatie van de erfpachtaanbiedingen door de partijen afzonderlijk en gezamenlijk;
- d. door partijen te treffen maatregelen in het kader van duurzaamheid.

Aangezien het Bestemmingsplan nog moet worden vastgesteld om de door u beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, zal in de exclusiviteitsovereenkomst een ontbindende voorwaarde worden opgenomen welke er in voorziet dat de exclusiviteitsovereenkomst zal zijn ontbonden indien op een bepaalde datum vast komt te staan dat de door u beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch niet onverkort mogelijk zal zijn. U kunt in geval van in vervulling gaan van de ontbindende voorwaarde en andere gronden waardoor de overeenkomst wordt ontbonden jegens de gemeente geen enkel recht doen gelden ook niet ten aanzien van de betaalde exclusiviteitsvergoeding.

4. Grondprijzen

- a. Voor de functie Hoger Onderwijs geldt een grondprijs voor sociaal-maatschappelijke functies. Deze wordt definitief vastgesteld bij de erfpachtaanbieding.
- b. Voor het programma van DUWO geldt de vaste grondprijs voor betaalbare studentenwoningen. Ook deze grondprijs wordt definitief vastgesteld bij de erfpachtaanbieding.

Alle uitgiftes vinden plaats in eeuwigdurende erfpacht.

5. Locatie(s) en locatiekeuze

InHolland heeft aangegeven dat zij hecht aan een goede en veilige bereikbaarheid van het onderwijsgebouw voor studenten met het openbaar vervoer en de fiets. De gemeente wil de stadscampus graag in het hart van de Sluisbuurt huisvesten en is daarbij in beginsel bereid vóór de eerste oplevering van het onderwijsgebouw een goed begaanbare en in alle opzichten veilige wandel- en fietsroute tot stand te brengen tussen het onderwijsgebouw en de tramhalte Zuiderzeeweg van de IJ-tram.

6. Opdrachtgeverschap ontwerp

Elke partij is vrij in de keuze van een architect, maar zal een shortlist van architecten ter informatie en overleg voorleggen aan de gemeente of een nader door de gemeente aan te stellen supervisor.

De partijen InHolland en DUWO ontwikkelen en realiseren hun programma geheel voor eigen rekening en risico zelfstandig of indien zij dat wensen en met elkaar overeenkomen in combinatie. Partijen zorgen zelf voor afstemming van de bouw en bouwlogistiek.

7. Planning

De volgende indicatieve planning wordt gehanteerd:

2017 - derde kwartaal:

- vaststellen Stedenbouwkundig Plan en Investeringsbesluit

2017 - vierde kwartaal:

- ondertekenen exclusiviteitsovereenkomst

2018 – eerste kwartaal:

- Vrijgave ontwerpbestemmingsplan voor tervisielegging

2019 – eerste kwartaal:

- bestemmingsplan Sluisbuurt onherroepelijk
- acceptatie erfpachtaanbiedingen

2019 - derde kwartaal: start bouw

Voorafgaand aan de exclusiviteitsovereenkomst zal de gemeente een bouwvelop opstellen. Ten behoeve van deze bouwvelop dient u uiterlijk in het vierde kwartaal van 2017 een functioneel en ruimtelijk Programma van Eisen op te stellen en bij de gemeente aan te leveren.

Indien uiterlijk op 1 januari 2018 geen exclusiviteitsovereenkomst tussen enerzijds de gemeente en anderzijds InHolland of DUWO tot stand zal zijn gekomen, treden partijen met elkaar in overleg om te bezien of voortzetting gewenst en haalbaar is. Het staat de gemeente echter dan vrij eenzijdig te besluiten geen verdere medewerking te verlenen aan de planontwikkeling. U kunt in dat geval geen enkel recht jegens de gemeente doen gelden.

8. Bibob / vergunningen

Voordat de gemeente een exclusiviteitsovereenkomst met partijen afsluit, zal conform de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen (wet BIBOB) de integriteit van partijen en andere bij de transactie betrokken (rechts)personen worden beoordeeld. De benodigde informatie en formulieren zijn u reeds toegestuurd. De gemeente kan op basis van bovenstaande tot de conclusie komen dat het afsluiten van een exclusiviteitsovereenkomst niet mogelijk is.

De tijdige aanvraag en verkrijging van alle voor de realisatie benodigde vergunningen geschiedt geheel voor uw rekening en risico. Het bepaalde in onderhavige brief doet overigens geen enkele afbreuk aan de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de gemeente.

9. Kwaliteit

De gemeente en de andere partijen wensen allen dat er gebouwen worden gerealiseerd van uitzonderlijke architectonische kwaliteit. De kwaliteit van het architectonische ontwerp zal worden bewaakt door een door de gemeente aan te stellen supervisor of supervisieteam, die in het kader van het aan de gemeente ter akkoord bevinding aan te bieden VO en DO een adviserende rol aan de gemeente zal hebben.

10. Duurzaamheid

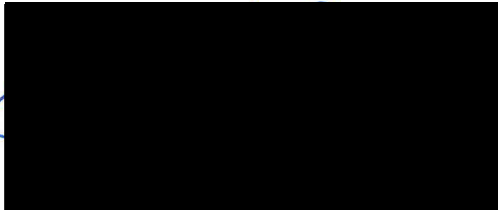
De gemeente Amsterdam heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid. Deze ambities zijn vastgelegd in de Agenda Duurzaamheid en gelden ook voor de Sluisbuurt. U heeft aangegeven een duurzame ontwikkeling voor te staan. Graag zien wij uw voorstellen voor duurzaamheid, passend binnen de Agenda Duurzaamheid, tegemoet. De gemeente zal uw voorstellen hiertoe beoordelen en als hier overeenstemming over bestaat ook opnemen in de exclusiviteitsovereenkomst.

Ik verzoek u vriendelijk zich schriftelijk akkoord te verklaren met de inhoud van de onderhavige afsprakenbrief door beide exemplaren te ondertekenen en één van de twee getekende exemplaren binnen drie weken na dagtekening van dezès te retourneren. Het andere exemplaar houdt u zelf.

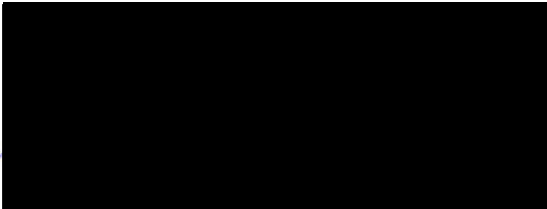
Ten slotte

Ik hoop u hiermee voldoende zekerheid te kunnen geven om te starten met de (plan)ontwikkeling van de stadscampus en zie uw reactie graag tegemoet.

Hoogachtend,



Voor akkoord:



Met vriendelijke groet

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Zoals afgesproken | <input type="checkbox"/> Ter goedkeuring |
| <input type="checkbox"/> Ter informatie | <input type="checkbox"/> Met dank |
| <input type="checkbox"/> Graag retour | |



