

Bijlage 9. Aanvullende voorwaarden bestemming broedplaats

Als onderdeel van het niet-woonprogramma kan minimaal 500 m² bvo en maximaal 1.230 m² bvo van het programma op kavel 1D op IJburg Haveneiland-West worden ontwikkeld als broedplaats. Broedplaatsen zijn gebouw(onderdel)en die worden verhuurd aan kunstenaars, ambachtslieden, culturele en creatieve bedrijven voor het gebruik als ateliers, expositie- en projectruimten of ongewone horeca onder de voorwaarden zoals opgenomen in het ten tijde van de publicatie van de tender vigerende atelier- en broedplaatsenbeleid (Document 13). Een broedplaatsbeheerder zal als hoofdhuurder optreden.

Indien voor een broedplaats wordt gekozen dan gelden de volgende voorwaarden. Na oplevering van het gebouw dient het gebruik van de voor de broedplaats gereserveerde ruimte te voldoen aan het atelier- en broedplaatsenbeleid dat ten tijde van de publicatie van de tender vigerend is. Daarnaast geldt er nog een aantal voor deze kavel specifieke voorwaarden waaraan de inschrijver zich verplicht jegens de gemeente door te kiezen voor een broedplaats, die hieronder staan beschreven:

1. Een broedplaats bestaat voor minimaal 60% uit ateliers voor CAWA-gecertificeerde kunstenaars (zie Document 13 voor het broedplaatsbeleid). Het overige deel (maximaal 40%) van de broedplaats mag de broedplaatsbeheerder inzetten voor alles wat volgens het bestemmingsplan is toegestaan. Voor de gehele broedplaats geldt een gemaximeerde huur en een sociaal-maatschappelijke grondprijs.
2. De huur die de erfpachter aan de broedplaatsbeheerder in rekening kan brengen betreft maximaal € 60 per m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) per jaar. Deze huur is inclusief de servicekosten, en mag vanaf datum eerste verhuring op basis van prijspeil 1 januari 2015 met een jaarlijkse indexering met het consumenten prijsindexcijfer (alle huishoudens, 2015 = 100) worden verhoogd. Deze huurprijs is exclusief water, elektra, verwarming en internet (WEVI) en eventueel te betalen BTW over de huur;
3. De broedplaatsbeheerder dient een visiedocument op te stellen en levert dat tenminste drie maanden voor de oplevering van de ruimte aan bij Bureau Broedplaatsen. De actuele format voor een visiedocument is te vinden op de website van Bureau Broedplaatsen: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisaties/organisaties/bureau-broedplaatsen/>. Bureau Broedplaatsen legt dit visiedocument, na een eerste beoordeling op volledigheid, voor aan de Commissie voor Ateliers en (Woon)Werkpanden Amsterdam (CAWA) die over het visiedocument een inhoudelijk advies stuurt aan het College van B&W, Bureau Broedplaatsen en de broedplaatsbeheerder. Dit document dient van dien aard te zijn dat deze goedkeuring krijgt van CAWA. Op basis van dit CAWA-advies informeert Bureau Broedplaatsen de broedplaatsbeheerder (de hoofdhuurder) per brief dat het broedplaatsvoorstel akkoord is. De (toekomstige) erfpachter kan vervolgens met verwijzing naar de brief (waarin opgenomen de hier beschreven voorwaarden), het visiedocument en een positief CAWA-advies, een huurcontract afsluiten met de broedplaatsbeheerder (hoofdhuurder);
4. De erfpachter is verplicht de ruimte die bestemd is als broedplaats voor een periode van tenminste 15 jaar na datum eerste ingebruikname als broedplaats te verhuren. Dit betekent dat in de erfpachtaanbieding is vastgelegd dat de bestemming voor het eerst na 18 jaar na ingangsdatum erfpachtrecht mag wijzigen;
5. De erfpachter levert het broedplaatsdeel op aan de broedplaatsbeheerder conform bijgeleverd universeel Programma van Eisen Broedplaatsen (zie Bijlage 9a);
6. De erfpachter dient voorafgaand aan het uitgaan van de erfpachtaanbieding een rechtsgeldig ondertekende intentieovereenkomst met de beoogd broedplaatsbeheerder (hoofdhuurder) te overleggen. Dit is vanuit de gemeente een voorwaarde voor het versturen van de definitieve erfpachtaanbieding aan de ontwikkelaar/ toekomstige erfpachter;
7. De ontwikkelaar mag voor bovengenoemde werkzaamheden geen subsidie uit het Broedplaatsenfonds aanvragen.