Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Agendering DO Kavel 3 Fred Roeske (British School)
Datum: donderdag 20 september 2018 17:21:27

Hi [redacted]
Goed dat je het nog even gepeild hebt bij [redacted]
Verbaast mij wel weer een beetje omdat ze nota bene eerder zelf aangegeven heeft misschien hier 100% sociaal te willen doen, maar goed..!
Maar dat betekent dus dat we samen met de Zuidas woningbouwprogrammering-club hier wat dieper op in moeten gaan.
Ik kom maandag wel even aanschuiven dan. Misschien kunnen we in scenario's werken?
Als antwoord op jouw laatste vraag over het inzicht in de doorlooptijden van een 100% sociaal traject: Eigenlijk is dat precies hetzelfde als je er één hebt geselecteerd. Je werkt met een optieovereenkomst, erfpachtaanbieding, bouwen, etc.
Maar het selecteren zelf is anders! Er is geen selectietraject van een half jaar. Je schrijft gewoon een uitvraag aan de [redacted] en binnen 6 weken reageert een woningcorporatie.
En het is de vraag in hoeverre je vantevoren (tijdens de voorbereiding) met de beoogde corporaties wil sparren over de opgave, of dat je het gewoon 'koud' uitvraagt zonder afstemming.
Op Centrumeiland had ik een paar workshops met corporaties ([redacted]) georganiseerd. Dat kostte iets meer tijd qua voorbereiding, maar hielp wel om de uitvraag scherp te krijgen.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Zuidas en Jan Evertsenstraat West
Gemeente Amsterdam
T 020 - [redacted]
M 06 [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam
zuidas.nl
Zuidas, bouwt aan de toekomst

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 20 september 2018 15:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Agendering DO Kavel 3 Fred Roeske (British School)

Hoi [redacted]
Vandaag had ik mijn bila met [redacted] Heb het nog even gepeild hoe DO aankijkt tegen discussie. [redacted] geeft aan dat ze juist wel een concreet voorstel willen.
Discussie n.a.v. het voorstel volgt waarschijnlijk dan alsnog.
Verder dank voor het goed meelezen. Een paar korte antwoorden alvast in jouw mail in rood.
Maandagochtend zit ik trouwens met [redacted] [redacted] en [redacted] ter afstemming. Haak je ook aan? Nodig je wel uit.

Groet,

[redacted]
Zuidas
Gemeente Amsterdam
T 020 - [redacted]
M 06 - [redacted]
[redacted]
Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam
zuidas.nl
Werkdagen: ma, di, wo, do
Zuidas, bouwt aan de toekomst

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 20 september 2018 12:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Agendering DO Kavel 3 Fred Roeske (British School)
Hi [redacted]
Prima zo, een paar opmerkingen.
Ik houd het kort haha!

- Ik zou bij gevraagde beslissing (punt 3) of onder ad 3) het woord 'discussie' ook noemen. Het is echt bedoeld als open stuk, waarbij het DO iets te kiezen heeft. Vinden ze vast ook leuk, zo schat ik in.
- Ik zou bij het bestemmingsplan benadrukken dat het het streven is om binnen de kaders te blijven. Deze zijn ruim voldoende zijn en zo wordt een bestemmingsplanwijziging voorafgaand aan de tender vermeden. Overigens wordt een tender waarbij de ontwikkelaar ná gunning zelf een bestemmingsplanprocedure moet doorlopen wordt door mij/G&O afgeraden. Eens en duidelijk
- Ik vind dit persoonlijk niet de locatie voor een plintfunctie. De Fred Roeskestraat is eigenlijk geen geschikte straat voor plintfuncties. Het is een paviljoenstructuur, de bebouwing is vaak terugliggend en geschakeld, er is weinig slenterend voetgangersverkeer, etc. Die plintfuncties zou ik geclusterd en goed doordacht willen inzetten bij Parnas. Hoeven we niet te kiezen. Goed om met R&D over door te praten. Staat nu dus wel in uitvoeringsbesluit, maar is geen must.
- Het is mij nog niet duidelijk wanneer die kavel nu exact vrijkomt. Daar moet sowieso zekerheid over zijn voordat we de tender starten. Anders weet de ontwikkelaar niet waar hij vanuit kan gaan qua planning. In deze markt wil ik dat met een dergelijk risico niet wegzetten. En eigenlijk willen we daar nog eerder duidelijkheid over ivm onze eigen voorbereidingsplanning..! Eens dat dit duidelijker moet zijn/worden

Tot slot kan ik me niet zo vinden in de vervolgstappen / planning. Er staat het volgende:

- Voorbereiden tender: sept 2018
- Optellen bouwenveloppe: okt 2018 – feb 2019
- Vaststellen bouwenveloppe in DO: mrt 2019
- Tenderprocedure: apr – okt 2019
- Bouwenveloppe-overeenkomst okt 2019 – apr 2020
- Onherroepelijke omgevingsverg. apr 2020 – aug 2021
- Uitvoering (incl. bouwrijpmaken) apr 2021 – nov 2022
- Oplevering en inhuizing nov 2022 – feb 2023

Hier valt wel wat op aan te merken.

- De tender bestaat niet alleen uit een bouwenvelop. Een bouwenvelop is maar een onderdeel. Er moet ook een selectiebrochure, een optieovereenkomst, een erfpachtaanbieding en vele andere bijlagen bij. Ik zou het voorbereiden tenderstukken noemen. Eens
- Als we een tender doen, dan stel ik voor te werken met een optieovereenkomst, geen bouwenveloppe-overeenkomst. Volgens mij is dat ook de lijn die Zuidas gaat volgen (in navolging van de rest van de stad). Eens
- Waarom duurt een omgevingsvergunning anderhalf jaar, als we voorstellen om binnen het bestemmingsplan te blijven? Een ontwikkelaar gaat toch niet na de optietermijn anderhalf jaar stilzitten..Hierin zit ook ontwerptraject. Nu inderdaad niet duidelijk en verwarrend.
- Het bouwrijpmaken en de bouw moeten los van elkaar gezien worden. Je maakt bouwrijp voordat je de grond levert, dat doe je tijdens de optieperiode. Na levering grond is het aan de ontwikkelaar en dan kan hij gelijk aan de slag. Inderdaad voor duidelijkheid beter te splitsen.

Tot slot is deze planning compleet afhankelijk van het te kiezen programma en bijbehorende procedure. Als we 100% sociaal doen is het niet eens een tender. En als we een PvE van een corporatie meenemen dan moeten we dat eerst met hen uitwerken.
Mijn advies is dit weg te laten. Heb jij iets van doorlooptijden/stappen van de route met corporatie? Ik merk dat DO wel erg redeneert vanuit doorlooptijden van een reguliere tender. Ik wil dit dan graag afzetten tegen een procedure met woco.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Zuidas en Jan Evertsenstraat West
Gemeente Amsterdam
T 020 - [redacted]
M 06- [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam
zuidas.nl
Zuidas, bouwt aan de toekomst

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 20 september 2018 11:31
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]
: Agendering DO Kavel 3 Fred Roeske (British School)

Hoi allen,
Ik heb de behandeling 1 week opgeschoven (dus nu 2 oktober in DO, aanlevering 27/9) . De discussie over woonprogramma op dit kavel wil ik iets beter afstemmen.
Ook de financiële doorwerking op de grex moet beter in beeld. [redacted] is deze ochtend in training en kan daardoor ook niet aanvullen.
En daarna nog met [redacted] afstemmen...
Bijgaand de concept oplegnotitie.
Graag jullie aanvullingen/opmerkingen. Graag zsm, want ik wil 26/9 aanleveren en voldoende tijd hebben voor overleg met [redacted].

Ter informatie: we zetten dus expres in op discussie met DO over woonprogramma.
We willen als project wel daarna hier concreet mee verder dus concrete uitspraak van DO is wel gewenst. Als wij allen denken dat 100% sociaal hier logisch is, dan kunnen we dat ook concreter voorstellen uiteraard.
Groet en dank!

[redacted]
Zuidas
Gemeente Amsterdam
T 020 - [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam
zuidas.nl
Werkdagen: ma, di, wo, do
Zuidas, bouwt aan de toekomst