Van: [redacted]
Aan: "Offerte SAOZ"
Cc: [redacted]
Onderwerp: RE: 3832631 Slotermeer 2018: offerte aanvullende werkzaamheden (taxatie)
Datum: dinsdag 16 oktober 2018 16:17:58
Bijlagen: image001.png

Beste Kees,

Hierbij bevestig ik dat we de opdracht voor de in de offerte genoemde werkzaamheden aan jullie verstrekken.
Ik vertrouw er daarbij op dat de opdracht binnen de in de offerte genoemde termijn kan worden opgeleverd.

De gegevens over de panden met sloopbescherming heb je inderdaad nog van mij tegoed en stuur ik morgen toe. Kun je toelichten welke gegevens over de exploitatie van het Blue Square Hotel jullie precies nodig hebben?

Met vriendelijke groet, [redacted]

Van: Kees van der Lee [mailto:k.v.d.lee@saoz.nl] **Namens** Offerte SAOZ
Verzonden: maandag 15 oktober 2018 14:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: 3832631 Slotermeer 2018: offerte aanvullende werkzaamheden (taxatie)

Dag [redacted],

Bijgaand zoals beloofd de offerte; wij wachten met belangstelling je reactie af.

Met vriendelijke groeten,

mr. drs. C.M.L. (Kees) van der Lee
Commercieel directeur

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken
Postbus 29196 | 3001 GD Rotterdam | Kruisplein 25
M 06-11131098 | T 010-4693804 | F 010-4136768
E k.v.d.lee@saoz.nl | I www.saoz.nl

Van: [redacted]@amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 18 september 2018 10:01
Aan: Johan Geleijns <j.geleijns@saoz.nl>
CC: Kees van der Lee <k.v.d.lee@saoz.nl>
Onderwerp: RE: Slotermeer 2018: offerte aanvullende werkzaamheden (taxatie)

Beste Johan en Kees,

Zijn jullie inmiddels in de gelegenheid geweest om aan de offerte te werken? Wanneer kan ik deze verwachten?
Het zou fijn zijn als jullie binnenkort aan de slag kunnen gaan.

Ik hoor het graag!

Met vriendelijke groet, [redacted]

Van: Johan Geleijns [mailto:j.geleijns@saoz.nl]
Verzonden: vrijdag 31 augustus 2018 13:23
Aan: [redacted]
CC: Kees van der Lee
Onderwerp: RE: Slotermeer 2018: offerte aanvullende werkzaamheden (taxatie)

Beste [redacted],

Dank voor je offerteverzoek met betrekking tot aanvullende werkzaamheden..

Omdat Kees de eerdere risicoanalyse heeft uitgebracht, je de zaak ook telefonisch met heb hebt besproken en de aard van het verzoek hebben we meer tijd dan gebruikelijk nodig om een passende offerte uit te brengen. Kees is vanaf dinsdag 4 september aanstaande weer op kantoor en dan kan ik deze zaak met hem bespreken. Sorry voor de vertraging en we komen er zo spoedig mogelijk op terug.

Groeten,

Johan Geleijns

Van: [redacted]@amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 14 augustus 2018 9:55
Aan: Kees van der Lee <k.v.d.lee@saoz.nl>
CC: [redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: Slotermeer 2018: offerte aanvullende werkzaamheden (taxatie)

Beste Kees,

Zoals we donderdag al aan de telefoon hebben besproken, is het noodzakelijk dat van het planschaderisico van het bestemmingsplan Slotermeer 2018 ook een planschadetaxatie wordt gemaakt, ook tav de ontwikkelingen die door het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid een uitgesteld planschaderisico opleveren. Inmiddels heb ik ook begrepen dat ook van de ontwikkelingen waarbij het planschaderisico als "laag" is beoordeeld, inzichtelijk moet worden gemaakt hoe hoog de planschade kan zijn.
Ik ontvang daarom graag een offerte voor deze aanvullende werkzaamheden en een inschatting van de termijn waarop de taxatie gereed kan zijn. Je gaf al aan dat het erg druk is en daarom wel even duurt, maar omdat het van belang is dat het bestemmingsplan zo snel mogelijk wordt vastgesteld wil ik vragen of het mogelijk is om het halverwege september in concept gereed te hebben.

Hieronder ga ik in op de conclusies en aanbevelingen over de ontwikkelingen uit het rapport (p. 33), voor zover is aangegeven dat het risico niet "NIHIL" maar "laag" of "hoog" is, en geef ik aan waar de taxatie op moet zien.

1. **Splitsings- en herontwikkelingsverbod**
   Hiervan is in het rapport geconcludeerd dat het planschaderisicoprofiel "hoog" is en geadviseerd om een afwijkingsbevoegdheid toe te passen. Hierdoor is sprake van een uitgesteld planschaderisico. De hoogte van dit risico moet inzichtelijk worden gemaakt. Tijdens onze bespreking donderdag heb je aangegeven dat het zeer lastig (en theoretisch) is om de hoogte van de mogelijke planschade inzichtelijk te maken, maar dat het wel mogelijk

is om op perceelsniveau een taxatie uit te voeren om inzichtelijk te maken wat het planologisch nadeel zou zijn als een vergunning zou worden geweigerd. Deze taxatie kan dan worden gecombineerd met historische gegevens over eerdere aanvragen om zo dmv een representatieve benadering een kwantificatie als uitkomst te krijgen. Je hebt voorgesteld om drie representatieve percelen door te geven voor de taxatie.
Dat zijn:
- Burgemeester Vening Meineszlaan 34 (een rijtjeswoning, 3-laags);
- Burgemeester Eliasstraat 5 (een vrijstaande woning); en
- G.J.M. Sarlemijnstraat 30 (een hoekwoning, 2-laags, nieuwbouw).
Eerdere bouwvergunningen voor het splitsen van woningen en gegevens over hoeveel vergunningen de afgelopen jaren zijn verleend heb ik opgevraagd. Als ik deze gegevens heb ontvangen stuur ik die door.

2. **Inpandige garages aan de Arondeusstraat e.o.**

Hiervan is in het rapport aangegeven dat het planschaderisicoprofiel "betrekkelijk hoog" is en geadviseerd om bewoning van de eerste bouwlaag bij recht mogelijk te maken. De wens van het stadsdeel is echter om dit niet bij recht, maar bij afwijkingsbevoegdheid toe te staan. Bewoning is mogelijk, mits in het te bewonen gedeelte sprake is van een goed woon- en leefklimaat, de ruimtelijke kwaliteit niet wordt aangetast en geen onaanvaardbare toename van de parkeerdruk in de omgeving plaatsvindt. Ook hiervoor geldt dus dat het uitgestelde planschaderisico gekwantificeerd moet worden. Ook hiervoor ontvang ik dus graag een taxatie. Het gaat om 8 woningen in totaal, namelijk Victor Rutgersstraat 5, Arondeusstraat 5, 13, 25 en Burgemeester Eliasstraat 53, 55, 57, 59. Aangezien deze woningen allemaal vergelijkbaar zijn qua omvang en uiterlijk, is de taxatie van één woning in dit geval voldoende. Overigens merk ik nog op (voor het geval dat iets uitmaakt), dat de bewoners van deze woningen expliciet in de gelegenheid zijn gesteld om te kiezen voor het behoud van de woonfunctie en daar dus niet voor hebben gekozen.

3. **Scootsafes**

Op p. 33 staat dat het planschaderisico mbt scootsafes "laag" is. Op p. 17 staat echter dat het planschaderisico van deze maatregel "NIHIL" is. Kan p. 33 hierop worden aangepast? In dat geval hoeft geen taxatie plaats te vinden.

4. **Hotels**

Ook hiervan is het planschaderisicoprofiel "laag". Het gaat alleen om het Blue Square hotel, maar wel om directe en niet-uitgestelde planschade. Graag ontvang ik daarom een taxatie van de mogelijke planschade. Bijgaand nogmaals de gegevens die ik eerder over het hotel heb gestuurd.

5. **Uitbreiding gebruiksfunctie binnen de bestemming "Gemengd"**

Het planschaderisicoprofiel hiervan is volgens het rapport "laag". Op p. 18 en 19 staat dat indien de toegevoegde functies geen zwaardere belasting voor de woningen in de omgeving opleveren dan de al toegestane functies, zich geen planschaderisico zal voordoen. Volgens ons is dat hier aan de orde. De toegevoegde extra functies hebben geen grotere verkeersaantrekkende werking, geluidbelasting etc tot gevolg dan de al toegestane functies. Is het mogelijk om het risico als "NIHIL" te kwalificeren, zeker gelet op het normaal maatschappelijk risico? Zo niet, dan moet ook dit planschaderisico worden gekwantificeerd.

6. **Sloopverbod orde 1-panden**

Hierover staat in het rapport dat het planschaderisicoprofiel zich niet laat inschatten. Ook hierbij gaat het om een uitgesteld planschaderisico. Ook hiervan zou ik graag een taxatie op perceelsniveau ontvangen van 3 representatieve panden in het geval een omgevingsvergunning wordt geweigerd. Het gaat daarbij om 2 panden in eigendom van particulieren en 1 pand van een coöperatie met huurwoningen, omdat ik heb begrepen dat daarbij alleen planologisch nadeel wordt geleden als sprake is van een lagere huurprijs. De adressen hiervan geef ik zsm door.

7. **Dakopbouwen Noorderhof**

Over het toestaan van extra dakopbouwen is geconcludeerd dat het planschaderisicoprofiel

"laag" is. Nav ingekomen zienswijzen is besloten toch geen extra dakopbouwen toe te staan. Dit planschaderisico hoeft dus ook niet verder in beeld te worden gebracht.

Er moet dus in elk geval een taxatie plaatsvinden mbt het splitsingsverbod, de inpandige garages, de beperking van de bouwmogelijkheden van het blue square hotel en het sloopverbod.
Met betrekking tot de scootsafes (punt 3) en het uitbreiden van de functies binnen "Gemengd" (punt 5) hoor ik graag of de planschaderisicoanalyse hier nog op kan worden aangepast.

Als voor de offerte en/of de taxatie aanvullende gegevens zijn benodigd, hoor ik dat uiteraard graag en zorg ik ervoor dat deze zo snel mogelijk jullie kant opkomen. Ook als je naar aanleiding van bovenstaande info nog vragen of opmerkingen hebt tbv de offerte, of als nader overleg gewenst is, hoor ik het graag.

Alvast bedankt voor je reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Jurist ruimtelijke ordening
Ruimte en Duurzaamheid, team Nieuw West

Gemeente Amsterdam

[redacted]@amsterdam.nl
M [redacted]

Postadres:
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl

Werkdagen:
maandag t/m woensdag, donderdag (oneven weken) of vrijdag (even weken)

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.



Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken
Postbus 29196 | 3001 GD Rotterdam | Kruisplein 25
M 06-11118425 | T 010-4693803 | F 010-4136768
E j.geleijns@saoz.nl | I www.saoz.nl

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een

e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.